

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS  
TEISĖS FAKULTETO  
CIVILINĖS JUSTICIJOS INSTITUTAS

AISTĖ SAPLYTĖ  
CIVILINĖS TEISĖS STUDIJŲ PROGRAMA

**IMPERATYVIOMS ĮSTATYMO NORMOMS PRIEŠTARAUJANČIŲ SANDORIŲ  
NEGALIOJIMAS LIETUVOJE IR TENDENCIJOS EUROPOJE**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –  
Prof. dr. Asta Dambrauskaitė

Vilnius, 2013

## Turinys

Įvadas .....	4
I. SANDORIO, PRIEŠTARAUJANČIO IMPERATYVIOMS ĮSTATYMO NORMOMS, SAMPRATA .....	9
1.1 Sutarties laisvės principo ribojimas imperatyviomis įstatymo normomis.....	9
1.2 Teisėtumo civiliniuose santykiuose užtikrinimas, kaip vienas iš sandorių negaliojimo instituto tikslų .....	13
1.3 Imperatyvių įstatymo normų samprata.....	16
II. SANDORIO, PRIEŠTARAUJANČIO IMPERATYVIOMS ĮSTATYMO NORMOMS, NEGALIOJIMO KONSTATAVIMAS .....	23
2.1 Suinteresuoto asmens, galinčio kreiptis dėl sandorio negaliojimo fakto konstatavimo, samprata .....	23
2.1.1 Suinteresuotumo samprata sandorių negaliojimo konstatavimo procese .....	24
2.1.2 Teisė kelti, sandorio prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo klausimą, ginat viešąjį interesą .....	26
2.2 Teismo vaidmuo, konstatuojant sandorio negaliojimą.....	29
2.2.1 Teismo teisė ir pareiga konstatuoti sandorio negaliojimą .....	30
2.2.2 Sandorio prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms akivaizdumo samprata....	32
2.2.3 Teismo vaidmuo įrodinėjimo procese, sprendžiant sandorio negaliojimo klausimą ...	35
2.3 Aplinkybės, reikšmingos, konstatuojant sandorio negaliojimą dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms.....	38
2.4 Sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo momentas .....	44
III. VALSTYBINĖS ŽEMĖS PIRKIMO PARDAVIMO SUTARTIES NEGALIOJIMAS DĖL PRIEŠTARAVIMO IMPERATYVIOMS ĮSTATYMO NORMOMS .....	49
3.1 Bendrieji reikalavimai žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymui.....	49
3.2 Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ypatumai.....	56
3.3 Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties negaliojimo konstatavimas.....	59
Išvados.....	70
Pasiūlymai .....	72

Literatūros sarakšas.....	73
Santrauka.....	81
Summary .....	82

## Ivadas

Siekis apsaugoti visuomenės ir tam tikrų jos grupių interesus nulėmė imperatyvių teisės normų įtvirtinimą teisės aktuose. Įpareigojimas laikytis imperatyvių įstatymo nuostatų, sudarant sandorį, yra laikomas sutarties laisvės principo išimtimi. Nors kiekvienoje demokratinėje valstybėje stengiamasi užtikrinti realų sutarties laisvės principo veikimą, tačiau suvokiama, kad visiškos laisvės suteikimas šalims, susitariant dėl tarpusavio teisių ir pareigų, nėra įmanomas. Sandorių negaliojimo pagrindų nustatymas įstatymuose grindžiamas ne tik sandorio šalių, bet ir viešaisiais interesais. Teisėtumo užtikrinimas civiliniuose santykiuose yra vienas iš tikslų, kurio siekiama sandorių negaliojimo pagrindų įtvirtinimu. Šis tikslas bus pažeidžiamas, jei bus sudaromi ir vykdomi sandoriai, prieštaraujantys imperatyvioms įstatymo normoms.

Sandoriai ir sandorių negaliojimas – temos, kuriomis dažnai diskutuojama teisės moksle. Lietuvos teisės doktrinos atstovai - V. Mikelėnas, A. Dambrauskaitė, A. Brazdeikis, iškėlė ir nagrinėjo ne vieną šios srities problemą. Savo moksliniuose darbuose V. Mikelėnas yra aptaręs sandorio bei sandorio negaliojimo sampratas, taip pat išskyręs sandorių negaliojimo instituto tikslus, pateikęs Lietuvos Respublikos civilinio kodekso sandorių negaliojimo instituto normų išaiškinimus. A. Dambrauskaitė monografijoje „Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės“ (Vilnius, 2009, 358 p.) analizuoja suinteresuoto asmens sampratą, teismo vaidmenį, konstatuojant sandorių negaliojimą, bei kitus su sandorių negaliojimu bei negaliojimo pasekmėmis susijusius aspektus. A. Brazdeikis yra nagrinėjęs bendruosius sandorių negaliojimo klausimus – sandorio galiojimo sąlygas, atskirus sandorių negaliojimo pagrindus ir kt. Užsienio valstybių nacionaliniuose teisės aktuose bei *soft law* šaltiniuose įtvirtintus sandorių negaliojimo pagrindus savo darbuose yra aptarę Lietuvos autoriai – A. Dambrauskaitė, V. Mikelėnas, S. Drazdauskas. Užsienio autoriai - K. Zweigert ir H. Kotz yra pateikę užsienio valstybių sutarčių teisės lyginamąją analizę, o Martijn W. Hesselink, Ch. Mak, W. J. Rutgers, Storme E. Matthias, C. Von Bar., F. Barricte yra analizavę *soft law* šaltinių nuostatas ir jose įtvirtintus sandorių negaliojimo pagrindus.

### **Temos aktualumas ir naujumas**

Sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimas įtvirtinamas valstybių nacionaliniuose teisės aktuose, o taip pat apie sandorio negaliojimą šiuo pagrindu kalbama *soft law* šaltiniuose. Nuostata, kad sandoris, pažeidžiantis imperatyvias įstatymo normas, turėtų negalioti įtvirtinama Europos sutarčių teisės principuose<sup>1</sup> (toliau – PECL), o taip pat viename naujausių sutarčių teisės šaltinių Europoje - Bendrojoje Europos sutarčių teisės

---

<sup>1</sup> Principles of European Contract Law (PECL) // [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/Skabelon/pecl\\_engelsk.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/Skabelon/pecl_engelsk.htm); prisijungimo laikas: 2012-10-10

principų sistemoje<sup>2</sup> (toliau – DCFR). DCFR perėmė daugelį PECL nuostatų, tačiau įtvirtino detalesnį sandorių, prieštaraujančių imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimą. Nors šiuose šaltiniuose įtvirtintos nuostatos neturi privalomos teisinės galios, tačiau jos atspindi, kaip vystysis šalių nacionalinė teisė, kokių principų bus laikomasi teisėkūroje. Visgi DCFR sandorių negaliojimo nuostatos doktrinoje dar nėra pakankamai aptariamoms. Pažymėtina, kad nemaža dalis Lietuvos sutarčių teisės nuostatų taip pat yra perimtos iš *soft law* šaltinių. Vienas tokių – Tarptautinių komercinių sutarčių principai<sup>3</sup> (toliau – UNIDROIT). Rengiant Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą (toliau - CK) ir reformuojant sandorių negaliojimo institutą taip pat remtasi užsienio valstybių civilinės teisės kodifikacijų patirtimi. Vokietijos, Prancūzijos civilinė teisė, pasižyminti vienomis seniausių Europoje kodifikacijų, įtakojo daugelio valstybių teisėkūrą, tarp jų - ir Lietuvos.

Mokslo darbuose, nagrinėjant sandorių negaliojimo problemas, paprastai akcentuojamas su sandorio ir jo negaliojimo samprata bei sandorių negaliojimo pasekmėmis susiję klausimai. Rečiau analizuojami atskiri sandorių negaliojimo pagrindai, o sandorio negaliojimas dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms kaip vienas iš sandorių negaliojimo pagrindų beveik nėra tirtas. Tačiau teismų praktikos analizė rodo, kad teismai dažnai konstatuoja sandorio negaliojimą šiuo pagrindu, o reikalavimas konstatuoti sandorio negaliojimą dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms dažniausiai pateikiamas suinteresuoto asmens – sandorio šalies arba prokuroro, ginančio viešąjį interesą. Svarbu paminėti, kad sandoris, pažeidžiantis imperatyvias įstatymo nuostatas, yra niekinis ir negalioja nuo pat pradžių, nepriklausomi nuo šalių valios. Pagal CK tokio sandorio „negaliojimui“ nėra būtinas teismo sprendimas. CK įtvirtinta nuostata, suteikianti teisę teismui konstatuoti sandorio negaliojimą *ex officio*, nesant suinteresuoto asmens prašymo<sup>4</sup>. Šios nuostatos nebuvo 1964 m. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civiliniame kodekse<sup>5</sup> (toliau – LTSR CK). Tai laikytina praktine priemone, įgyvendinat vieną iš sandorių negaliojimo instituto tikslų - užtikrinant teisėtumą civiliniuose santykiuose. Tačiau šios normos praktinis taikymas, konstatuojant sandorio negaliojimą dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms, teismų praktikoje nėra vienodas, o doktrinoje dar nėra tirtas.

Šiame darbe taip pat bus nagrinėjama valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartis, kaip viena iš sutarčių rūšių, kurių sudarymą reglamentuoja ypač daug imperatyvių nuostatų.

---

<sup>2</sup> Draft Common Frame of Reference (DCFR) //

[http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf\\_r\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf); prisijungimo laikas: 2012-10-10.

<sup>3</sup> UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts //

<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm> / prisijungimo laikas: 2012-11-11.

<sup>4</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas //Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

<sup>5</sup> Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr.19-138.

Atkūrus nepriklausomybę, buvo atvertas kelias privačiai nuosavybei, prasidėjo valstybinės žemės privatizavimo procesas, kuris lėmė didelį kiekį sudaromų žemės pirkimo-pardavimo sutarčių. Tačiau neretai šie sandoriai buvo sudaromi pažeidžiant įstatymų, reglamentuojančių valstybinės žemės įgijimo tvarką, imperatyvias nuostatas. Nemaža dalis žemės-pirkimo-pardavimo sutarčių vėliau atsidūrė teismuose, kur buvo sprendžiamas tokių sutarčių teisėtumo klausimas ir dažniausiai konstatuojamas sutarties negaliojimas dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms. Lietuvos teismų praktika šiose bylose nėra vieninga, dažnai išsprendus sandorio negaliojimo klausimą nukenčia šalių ar vienos šalies interesai.

**Šio darbo tikslas** yra pateikti sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, sampratą, išanalizuoti sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo konstatavimo procesą ir teismo vaidmenį jame, ištirti vienos iš sandorių rūšių – valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties, pažeidžiančios imperatyvias įstatymo nuostatas, negaliojimo konstatavimą.

### **Problemos**

**Pirmoji problema:** Įstatymas įtvirtina nuostatą, kad reikalavimą dėl niekinio sandorio teisinių pasekmių taikymo gali pareikšti bet kuris suinteresuotas asmuo. Tačiau pažymėtina, kad suinteresuotumą turi įrodyti pats, sandorio negaliojimo klausimą keliantis asmuo. Todėl svarbu išsiaiškinti, kaip sandorio negaliojimo klausimas yra sprendžiamas, teismui konstatavus, kad ieškinį pateikė nesuinteresuotas asmuo.

**Antroji problema:** Teismui yra suteikiama teisė konstatuoti sandorio negaliojimą *ex officio*. Siekiant pasinaudoti šia teise, būtina ištirti visas su sandorio negaliojimo pagrindu susijusias aplinkybes. Tačiau rungimosi ir dispozityvumo principai lemia, kad teismas priima sprendimą, remdamasis tik šalių pateiktais įrodymais, kurie gali būti nepakankami sandorio negaliojimui konstatuoti.

**Trečioji problema:** CK 1.95 straipsnis nustato du sandorio negaliojimo momentus – *ab initio* (nuo sandorio sudarymo) ir *ex nunc* (nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo). Svarbu išsiaiškinti, ar sandoris, prieštaraujantis imperatyvioms įstatymo normoms, gali būti pripažintas negaliojančiu ne tik nuo sudarymo momento (*ab initio*), bet ir nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos (*ex nunc*) bei aplinkybes, lemiančias, sandorio negaliojimo momentą – *ab initio* ir *ex nunc*.

**Ketvirtoji problema:** Žemės pirkimo-pardavimo sutarties dalykas- žemė, yra susijęs su didesniu visuomenės interesu. Svarbu nustatyti imperatyvias teisės normas, dažniausiai pažeidžiamas, sudarant šiuos sandorius, bei ištirti žemės pirkimo-pardavimo sutarties negaliojimo konstatavimo procesą.

**Tyrimo objektas.** Šiame darbe bus tiriamas sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimas kaip vienas iš sandorių negaliojimo pagrindų bei sandorio,

prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo konstatavimo procesas, o taip pat valstybinės žemės pirkimo pardavimo sutarties negaliojimas dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms

**Hipotezės.** Atsižvelgiant į sudėtinį darbo tyrimo objektą, darbu bus siekiama paneigti arba patvirtinti šias hipotezes:

1. Viešasis interesas reikalauja aktyvesnio teismo vaidmens, sprendžiant, sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normas, negaliojimo klausimą.
2. Teismas retai pasinaudoja *ex officio* teise konstatuoti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties, pažeidžiančios imperatyvias įstatymo normas, negaliojimą.

**Uždaviniai:**

1. Atskleisti sutarties laisvės ribojimo imperatyviomis įstatymo normomis reikšmę, sandorių negaliojimo instituto tikslus ir imperatyvių įstatymo normų sampratą Lietuvoje bei Europoje.
2. Nustatyti suinteresuoto asmens sampratą, subjektus, galinčius kelti sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo klausimą, taip pat prokuroro vaidmenį sandorių negaliojimo konstatavimo procese.
3. Ištirti teismo vaidmenį bei įrodinėtinas aplinkybes Lietuvoje ir Europoje, konstatuojant sandorio negaliojimą dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms.
4. Nustatyti, ar sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo momentas gali būti *ex nunc*.
5. Išanalizuoti reikalavimus keliamus valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymui bei turiniui, sutartimi dažniausiai pažeidžiamas imperatyvias nuostatas. Ištirti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarčių negaliojimo dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms konstatavimo ypatumus bei teismo poziciją šios kategorijos bylose.

**Darbe naudoti tyrimo metodai.** Siekiant pateikti imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujančio sandorio sampratą, naudojami pagrindiniai metodai: istorinis – anksčiau galiojusių teisės aktų apžvelgimui, analogijos – skirtumų ir panašumų atskleidimui, sisteminės analizės ir loginis - teisės aktų analizei ir interpretavimui. Tiriant sandorio negaliojimo konstatavimo procesą bei valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties negaliojimo ypatumus, pasitelkti minėti metodai, taip pat naudoti dedukcijos bei indukcijos, statistinės analizės metodai. Kiekvieno skyriaus pabaigoje formuluojamos išvados, pasitelkiant apibendrinimo metodą. Šis metodas naudotas taip pat darant pagrindines išvadas tyrimo pabaigoje.

**Darbo struktūra:** Darbą sudaro įvadas, trys dėstomosios dalys, išvados bei pasiūlymai, naudotos literatūros sąrašas bei santrauka lietuvių ir anglų kalbomis. Darbe remiamasi Europos valstybių – Anglijos, Prancūzijos, Vokietijos teisinio reguliavimo pavyzdžiais. Anglijos teisė pasirinkta, dėl šios valstybės priklausymo bendrosios teisės tradicijos šalims, siekiant atskleisti sandorių negaliojimo teisinio reguliavimo ypatumus šių valstybių sutarčių teisėje. Vokietijos ir Prancūzijos teisė nagrinėta dėl vieno iš seniausių šių valstybių teisės aktuose įtvirtinto reguliavimo bei jo įtakos Europos valstybių teisėkūrai. Taip pat, siekiant ištirti sandorių negaliojimo dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms tendencijas tarptautiniuose dokumentuose, analizuoti *soft law* šaltiniai – PECL, DCFR, UNIDROIT. Pirmajame darbo skyriuje pateikiama sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, samprata, apžvelgiant sutarties šalių laisvės ribojimo reikšmę bei imperatyvių įstatymo normų sampratą Lietuvoje bei Europoje, taip pat aptariami sandorių negaliojimo instituto tikslai. Antrajame skyriuje analizuojamas teismo vaidmuo, konstatuojant sandorio negaliojimą bei svarbiausieji su tuo susiję aspektai: suinteresuoto asmens samprata, prokuroro teisė kelti sandorio negaliojimo klausimą, byloje įrodinėtinos aplinkybės, sandorio negaliojimo momentas, tiriami skirtumai tarp sandorių negaliojimo reglamentavimo skirtingose teisinėse sistemose, atskleidžiant nacionalinių teisės aktų derinimą su regioniniais bei tarptautiniais. Trečiajame darbo skyriuje, tiriant žemės pirkimo- pardavimo sutarčių sudarymo prielaidas bei išskiriant valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sudarymo ypatumus, atliekama norminių teisės aktų analizė. Valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sutarties negaliojimo konstatavimo ypatumai ištirti, analizuojant Lietuvos generalinės prokuratūros statistiką, atliekant norminių teisės aktų, teismų praktikos analizę, taip atskleidžiant dažniausiai pasitaikančius imperatyvaus reguliavimo pažeidimus bei teismo vaidmenį šios kategorijos bylose.



# I. SANDORIO, PRIEŠTARAUJANČIO IMPERATYVIOMS ĮSTATYMO NORMOMS, SAMPRATA

## 1.1 Sutarties laisvės principo ribojimas imperatyviomis įstatymo normomis

Sutartiniuose santykiuose šalys gali laisvai nusistatyti tarpusavio teises ir įsipareigojimus, tačiau kartu įstatymuose įtvirtinami ir šios laisvės ribojimai, pagrįsti būtinybe apsaugoti tam tikras visuomenės grupes ir viešuosius interesus. Sutarties laisvės principas - sutartinių santykių pagrindas. Demokratinėje valstybėje, kurioje ekonomika grindžiama rinkos laisve, verslo praktika, prekyba bei paslaugų teikimas sunkiai išivaizduojamas be sutarties laisvės principo realaus veikimo. Šio principo suklestėjimu laikomi XVIII – XIX a., kuomet ekonomikos moksle vyravo idėja, kad ekonomikos krizių priežastis reikėtų sieti su per maža sutarties laisve, kurią riboja monopolijų galia. Kita priešinga tendencija, pagrįsta reguliuojamų rinkų idėjomis, sparčiai plėtėsi XX a. pabaigoje. Pagal šią kryptį - reguliavimo būtinybė yra pateisinama būtinu ne tiek silpnesnės šalies gynimu, bet ir sutarčių skatinimu<sup>6</sup>.

Kalbant apie šiuolaikinį šio principo supratimą, yra suvokiama, kad sutarties laisvė nėra absoliuti, todėl įvairiose teisinėse sistemose šis principas ne tik įtvirtinamas teisės aktuose, tačiau nustatomi ir jo ribojimai. Sutarties laisvė yra viena iš Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtintų garantijų, būtina subjektų ūkinei veiklai. Sudarydami sandorį, asmenys išreiškia savo valią, taip sukurdami tarpusavio teises ir pareigas bei prisiimdamos atsakomybę už tinkamą įsipareigojimų vykdymą, todėl sandoriai laikomi svarbiausia asmenų privačios autonomijos įgyvendinimo priemone, o įstatymų garantuojama sutarties laisvė yra šios autonomijos užtikrinimas.

Kalbant apie sutarties laisvės principą ir jo raidą, reikėtų aptarti keletą senųjų Europos civilinių kodeksų, kuriuose šis principas buvo įtvirtintas pirmą kartą. Vokietijos Civilinis kodeksas priimtas XIX a. pab., kaip tik sutarties laisvės principo ir valios autonomijos klestėjimo laikotarpiu, todėl šio principo pripažinimas visiškai nepriklausė nuo to, ar šis principas įvardijamas bus įstatyme<sup>7</sup>. Daugelis to meto kodifikacijų neįvardija šio teisės principo, tačiau paprastai apibrėžia sutarties šalių laisvės nustatyti sutarties turinį ribas. Vokietijos civilinis kodeksas pasižymi konkretumu ir lakoniškumu. Kaip pažymi K. Zweigert: „<...>tai privatinės teisės kodifikacija su pačia tiksliausia ir nuosekliausia terminija<...>Nuostatos, reglamentuojančios sutarties sudarymą yra persmelktos šalių laisvės ir lygybės idėja“<sup>8</sup>. Teisinė to

<sup>6</sup> Drazdauskas S. Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka sutarčių teisei: dr. dic. soc. mokslai: teisė (01 S), VU, 2008. P. 78.

<sup>7</sup> Ten pat.

<sup>8</sup> Zweigert K., Kotz H. Lyginamosios teisės įvadas. Vilnius: Eugrimas, 2001. P 132.

išraiška yra sutarčių laisvės ir sąžiningo sutarčių vykdymo principo įtvirtinimas. Pagal šį principą: samdomas darbininkas, įmonininkas, gamintojas ar vartotojas turi teisę laisvais sudaryti bet kokio turinio sutartis, kita vertus taip sudarytų sutarčių reikia laikytis, nes jos remiasi galinčių priimti sprendimą ir protingų sutarčių šalių laisvų sprendimu. Šio principo ribojimas nustatytas Vokietijos Civilinio kodekso 138 straipsnyje. Pagal šį straipsnį sutartys yra niekinės, jei jos prieštarauja geriems papročiams arba jei viena sutarties šalis išnaudoja kitai sutarties šaliai susiklosčiusias nepalankias aplinkybes, nepatyrimą ar lengvabūdiškumą<sup>9</sup>. Pažymėtina, kad antrąją dalimi straipsnis buvo papildytas, tik įsigaliojus 1976-ųjų metų redakcijai. Iki tol galiojo nuostata, kad sutartys prieštaraujanti geriems papročiams yra niekinės. Buvo manoma, kad šalies veiksnumas yra pakankama garantija gebėjimui pasinaudoti sutarčių sudarymo, verslo ir konkurencijos laisve, tačiau keičiantis socialiniams santykiams, atsiradus naujoms sutarčių rūšims, kaip vartojimo sutartys, tokio reguliavimo nebepakako.

Prancūzijos civilinis kodeksas savo paplitimu ir reikšme neginčijimai yra svarbiausias. Daugelis šalių rėmėsi šiuo teisės aktu, rengdamos savo civilinės teisės kodifikacijas. Kaip pažymi K. Zweigert: „Prancūzijos kodekso pirminė redakcija, tai buržuazijos laimėjusios Prancūzijos Revoliucijos kovose prieš feodales valdžios struktūras, pasiekusios politinę įtaką kūriny. Todėl žmogaus portretas iškilęs civilinio kodekso kūrėjams – pasiturintis pilietis, gebantis priimti sprendimus, protingas, jaučiantis atsakomybę ir nusimanantis versle ir teisėje. Tokio piliečio egzistavimo pagrindas - veiklos laisvės, nuosavybės teisės ir, žinoma, sutarties laisvės garantavimas“<sup>10</sup>. Todėl Prancūzijos prievolinėje teisėje į pirmą vietą iškeliamas sutarčių laisvės principas, kuris nėra kaip nors apribotas imperatyvių įstatymo normų (*lois d'ordre public*)<sup>11</sup>. Priimtas 1804 metais šis kodeksas privalėjo būti keičiamas, atsižvelgiant į besikeičiančią ekonomiką, šeimos sampratą ir daugelį kitų aspektų socialiniuose santykiuose. Ypač nemažai pakeitimų buvo padaryta sutarčių teisėje. Specialiais įstatymais buvo pakeistos ir papildytos tos sutarčių teisės sritys, kuriose laisvės sudaryti sutartį neribojimas galėjo padaryti daug žalos. Taigi buvo įtvirtintos imperatyvios nuomos, rentos, pervežimo, darbo, draudimo sutarčių nuostatos. Todėl šiandien apie neribojamą sutarties laisvę Prancūzijos civilinėje teisėje negali būti kalbos.

Sutarties laisvės principo įtvirtinimas Lietuvos sutarčių teisėje yra palyginti naujas dalykas. 1964 m. LTSR CK sutarties laisvės principas įtvirtintas nebuvo. Tuo metu egzistavusi ekonominė sistema bei privačios nuosavybės ribojimai darė šį principą nebūtinu. Tačiau nepriklausomybės atkūrimas bei ekonominio gyvenimo pokyčiai, sąlygojo būtinybę įtvirtinti

<sup>9</sup> Vokietijos civilinis kodeksas. 1896 / [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html).

Prisijungimo laikas: 2012-11-06.

<sup>10</sup> Zweigert K., Kotz H. Lyginamosios teisės įvadas. Vilnius: Eugrimas 2001. P. 92.

<sup>11</sup>Ten pat.

asmenims teisę patiems susitarti dėl tarpusavio teisių ir pareigų, ir užtikrinti sutarties laisvės principo realų veikimą. Todėl naujajame CK sutarties laisvės principas nurodomas CK 1.2 straipsnio 1 dalyje, kaip vienas iš civilinės teisės principų, kurias remiantis reguliuojami civiliniai santykiai. Teisinė šio principo išraiška yra CK 6.156 straipsnis. Pagal šį straipsnį šalys turi teisę sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti teises ir pareigas, taip pat sudaryti ir šio kodekso nenustatytas sutartis, jei tai neprieštarauja įstatymams. Sutarties laisvės principo turinį sudaro laisvė sudaryti sutartį, įtvirtinta CK 6.156 straipsnio 1 dalyje, ir laisvė jos nesudaryti, išskyrus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymas ar savanoriškas įsipareigojimas, įtvirtinta CK 6.156 straipsnio 2 dalyje.

Pabrėžtina, kad Lietuvos civilinė teisė į savo reguliavimą yra perkėlusি UNIDROIT sutarčių teisės principus. UNIDROIT Principuose sutarties laisvės principas, įtvirtintas 1.1 straipsnyje, nusako laisvę sudaryti sutartis ir nustatyti jų turinį<sup>12</sup>. UNIDROIT Principai pagrindinius sutarties laisvės ribojimus sieja su sąžiningumo reikalavimais bei imperatyviomis normomis. Principų 1.4 straipsnis nustato, kad: „Jokia šių Principų nuostata negali apriboti imperatyvių teisės normų, kurių privaloma laikytis atsižvelgiant į sutarčiai taikytiną teisę, taikymo, nesvarbu kokia teisė, ar nacionalinė, ar tarptautinė jas nustato“<sup>13</sup>. Šio straipsnio komentare nurodoma, kad nei šie principai, kaip vienas *soft law* šaltinių, nei remiantis šiais principais sudarytas sandoris negali nustatyti taisyklių ar sąlygų, prieštaraujančių imperatyvioms nacionalinės teisės nuostatomis. Imperatyvios nacionalinės nuostatos yra tos, kurias valstybė nustato autonomiškai ir kurios kildinamos iš tarptautinių konvencijų ar viešosios tarptautinės teisės, tačiau nors įvairiose teisinėse sistemose šios normos dėl skirtingo reguliavimo yra ne tapačios, tačiau paprastai yra siejamos su bendraisiais viešosios tvarkos principais<sup>14</sup>. Kaip nurodo S. Drazdauskas: „Dėl itin skirtingo teisinio reguliavimo įvairiose valstybėse, sutarties negaliojimas dėl prieštaravimo viešajai tvarkai, moralei, imperatyvioms normoms išėina už UNIDROIT Principų ribų ir paliekamas nacionalinei teisei<...>Todėl iš esmės UNIDROIT Principų 1.1 str. nustato tik du sutarties laisvės aspektus – laisvę apsispręsti sudaryti sutartį ar ne, ir laisvę nustatyti sutarties turinį, tačiau laisvė nuspręsti, su kuo sudaryti sutartį (tiksliau jos ribojimai) yra paliekami valstybių nacionalinei teisei“<sup>15</sup>. Tačiau kita vertus, UNIDROIT Principai nustato daugelį tipinių sutarties laisvės ribojimų, susiformavusių per šio principo raidos laikotarpius - esminė šalių nelygybė, siurprizinių standartinių sąlygų kontrolė, ekonominis spaudimas, kaip sutarties negaliojimo pagrindas, galimybė riboti netesybų dydį ir pan.

---

<sup>12</sup> UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts // <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm>; prisijungimo laikas: 2012-11-11.

<sup>13</sup>Ten pat.

<sup>14</sup>Ten pat.

<sup>15</sup> Drazdauskas S. Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka sutarčių teisei: dr. dic. soc. mokslai: teisė (01 S), VU, 2008. P. 83.

Analizuojant Lietuvos CK 6.156 straipsnį, matyti, kad sutarties laisvės principo formuluotė apima ir dar vieną sutarties laisvės aspektą – teisę sudaryti kodekso nenumatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams. Kadangi UNIDROIT Principai reguliuoja tik bendruosius sutarčių teisės klausimus, o CK taip pat nustato specialų atskirtų sutarčių rūšių teisinį reguliavimą, toks papildymas yra visiškai suprantamas. Bet kokiu atveju, galima konstatuoti, kad CK 6.153 straipsnyje įtvirtintas sutarties laisvės principas yra suformuluotas pagal UNIDROIT Principų 1.1 straipsnį, todėl jo apimtis ir jo ribojimai turi būti analizuojami remiantis UNIDROIT Principais.

Tuo tarpu PECL sutarties laisvę atspindi 1:102 straipsnis, kuriame nustatyta, kad šalys yra laisvos sudaryti sutartį ir nustatyti jos turinį. PECL 1:102 straipsnyje sutarties laisvės ribos siejamos su sąžiningumo principu bei imperatyviomis teisės normomis<sup>16</sup>.

PECL principų 1:102 straipsnį „Sutarčių laisvė“ atitinka DCFR II - 1:102 straipsnis - „Šalies autonomija“. DCFR II - 1:102 straipsnio 1 dalis įtvirtina teisę šalims laisvai sudaryti sutartį ar kitą juridinį aktą, o taip pat nustatyti jų turinį, laikantis sąžiningumo principo bei bet kurių kitų privalomų nuostatų<sup>17</sup>. Taigi DCFR, kaip ir PECL bei UNIDROIT principuose sutarties laisvės ribas nustato sąžiningumo principas bei imperatyvios nuostatos. Skiriasi tik šios iš PECL principų perimtos nuostatos` pavadinimas. To priežastis – vienašalių aktų įtraukimas<sup>18</sup>.

Panaši nuostata įtvirtina DCFR gairių 0:101 straipsnyje, pagal kurį kiekvienas asmuo gali laisvai sudaryti sutartis ir pasirinkti sutarties šalį. Šalys gali laisvai nustatyti sutarties turinį bei sutarties formai taikytinas taisykles. Tačiau taip pat nurodoma, kad sutarties laisvės principo veikimas turi būti derinamas su imperatyviomis įstatymo normomis. Taigi abiem atvejais šio principo ribas nubrėžia imperatyvios įstatymo normos<sup>19</sup>.

DCFR principai apibūdinamas kaip mokslinis dokumentas, kuriame išdėstytas ilgalaikių Europos mokslinių tyrimų rezultatai. DCFR atspindi ne tik teisės mokslininkų nuomonę, geriausius sprendimus, tačiau taip pat sutarčių teisės vystymosi tendencijas bei perspektyvas. Tikimasi, kad šis Projektas skatins žinių gilinimą privatinės teisės srityje ir bus stimulas tolesniam bendrosios sutarčių teisės vystymuisi<sup>20</sup>. Apibendrinant DCFR nuostatas, galima daryti išvadą, jog ši projektą rengę teisės mokslo specialistai siekė sutartiniams santykiams sukurti

---

<sup>16</sup> Principles of European Contract Law (PECL) // [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/Skabelon/pecl\\_engelsk.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/Skabelon/pecl_engelsk.htm); prisijungimo laikas: 2012-10-10

<sup>17</sup> Draft Common Frame of Reference (DCFR) // [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf\\_r\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf); prisijungimo laikas: 2012-10-10

<sup>18</sup> Hesselik M. W., Mak Ch., Rutgers W. J. Constitutional Aspects of European Contract Law : Freedoms, Rights and Social Justice in the Draft Common Frame of Reference // Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series. 2009, Nr. 2009/05 P. 30/ [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1413089](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1413089) ; prisijungimo laikas: 2012-09-20.

<sup>19</sup> Draft Common Frame of Reference (DCFR) // [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf\\_r\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf); prisijungimo laikas: 2012-10-10.

<sup>20</sup> Ten pat.

tokias taisykles, kuriuose asmens autonomija bei sutarčių laisvė būti ribojama išimtiniais atvejais. Kaip nurodo V. Mikelėnas, vertindamas DCFR nuostatas: „Reikėtų įtvirtinti tik pačius pagrindinius, sutartinių, kaip privatinų santykių esmę, nusakančius principus, būdingus iš esmės visoms ES jurisdikcijoms <...> Taisyklių turi būti tiek, kiek jų reikalauja praktika <...> Pirmiausia turi būti susitarta dėl tokių taisyklių, kurios visuotinai, t.y. ES šalyse pripažįstamos imperatyviomis ir kurių šalys negali atsisakyti. Pavyzdžiui, draudimas šalims savo susitarimu panaikinti pareiga elgtis sąžiningai, draudimas versti sudaryti sutartį, draudimas šalims susitarti dėl imperatyvių normų netaikymo“<sup>21</sup>.

DCFR, lyginant su PECL, yra liberalesnis. Vis dėlto šiame dokumente pripažįstama sutarties laisvės ribojimo reikšmė nacionalinėse teisinėse sistemose. DCFR yra mažiau orientuotas į sutarties šalių autonomiją nei dauguma klasikinių iki šiol galiojančių civilinių kodeksų, (pavyzdžiui, kaip Prancūzijos civilinis kodeksas), kurie turėjo būti keičiami ir gausiai pildomi teismų, atsižvelgiant į besikeičiantį valstybių ekonominį bei socialinį gyvenimą.<sup>22</sup>

Kaip minėta, sutarties laisvės absolutumas yra seniai paneigtas, valstybių nacionaliniuose įstatymuose bei tarptautiniuose dokumentuose yra nustatyti šio principo ribojimai. Galima teigti, kad egzistuoja interesas, kurį asmenys sudarydami sutartį gali pažeisti. Tam, kad būtų apsaugotas šis interesas, valstybėje yra sukurta teisės normų, kurios nustato sandorių, turinčių trūkumų, pripažinimo negaliojančiais tvarką. Šios teisės normos draudžia sudaryti sandorius, prieštaraujančius imperatyviosiems įstatymų nuostatom, valstybėje susiformavusiai viešajai tvarkai ar gerai moralei, taip pat sandorius, neatitinkančius tikrosios juos sudariusių asmenų valios.<sup>23</sup> Kalbant apie sutarties laisvės principo ribojimą tiek Lietuvos nacionalinėje teisėje tiek užsienio valstybių, tai turi būti siejama su sandorių negaliojimo institutu ir jo tikslais.

## **1.2 Teisėtumo civiliniuose santykiuose užtikrinimas, kaip vienas iš sandorių negaliojimo instituto tikslų**

Sandorių negaliojimo institutą sudaro teisės normos, nustatančios sandorių negaliojimo pagrindus, pasekmes bei sandorių negaliojimo konstatavimo tvarką. Šis institutas apima teisės normas, įtvirtintas CK 1.78 – 1.96 straipsniuose, o taip pat ir CK 6.224 – 6.227 straipsniuose.

<sup>21</sup> Mikelėnas V. Mizaras V. Išvada dėl Europos sutarčių teisės bendrosios principų sistemos. 2009 m. balandžio 2 d. // [http://www.tm.lt/dok/tyrimai/Del%20Europos%20sutarciu%20teises\\_tyrimas.pdf](http://www.tm.lt/dok/tyrimai/Del%20Europos%20sutarciu%20teises_tyrimas.pdf), prisijungimo laikas: 2012-07-01.

<sup>22</sup> Hesselink M. W., Mak Ch., Rutgers W. J. Constitutional Aspects of European Contract Law/Freedoms, Rights and Social Justice in the Draft Common Frame of Reference. P. 30 // [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1413089](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1413089); prisijungimo laikas: 2012-09-20.

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

Reikia paminėti, kad šiame institute įtvirtinamos dvi negaliojančių sandorių rūšys: niekiniai ir nuginjami. Sandoriai, pažeidžiantys imperatyvias įstatymo normas, prieštaraujančios viešajai tvarkai ir moralei, kaip nurodoma įstatyme, yra niekiniai. Tariamai bei apsimestiniai sandoriai teisės doktrinoje taip pat laikomi niekiniais, nors įstatymas to ir nenurodo. Tuo tarpu juridinio asmens teismumui prieštaraujantys, sudaryti neveiksnaus fizinio asmens sandoriai ir kt. yra nuginjami<sup>24</sup>. Atsižvelgiant į negaliojančių sandorių skirtumus bei jų sudarymu pažeidžiamą interesą, nustatomos skirtingos taisyklės, reglamentuojančios, sandorio negaliojimo klausimo iškėlimą bei sandorių pripažinimą negaliojančiais.

Pažymėtina, kad sandorių negaliojimo instituto tikslai dažnai akcentuojami teismų praktikoje, sprendžiant sandorių negaliojimo klausimą, atsižvelgiant į tai, kad šio instituto taikymas negali būti savitikslis ir nepagrįstas. Visų pirma pripažįstama, kad sandorių negaliojimo instituto paskirtis – siekti, kad civiliniuose santykiuose būtų užtikrintas teisėtumas. Teismų praktikoje pažymima, kad įstatymų leidėjas, nustatydamas sandorių negaliojimo pagrindus, taip pat siekia užtikrinti sandorių ir jų pagrindu susiklosčiusių civilinių teisinių santykių stabilumą. Taigi sandorių negaliojimo institutas turi paskirtį – užtikrinti civilinių teisinių santykių stabilumą, įgytų teisių ilgaamžiškumą ir jų gerbimą<sup>25</sup>.

Kaip nurodo V. Mikelėnas „Griaunant sandorį, t.y. pripažįstant jį negaliojančiu, griūva ir šio sandorio sukelti padariniai: duodamas impulsas civilinės apyvartos nestabilumui. Todėl natūralu, kad tiek įstatymų leidėjas, tiek civilinės apyvartos subjektai, sudarantys sandorį, siekia, kad remiantys sandorį susiklostę civiliniai santykiai išliktų stabilūs“<sup>26</sup>. Siekdamas užtikrinti civilinės apyvartos stabilumą, įstatymų leidėjas nustato baigtinį sąrašą pagrindų, kai sandoris negalioja nepriklausomai nuo šalių valios, t.y. atvejai, kai sandoris prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai. Atskiros kategorijos – nuginjamų sandorių įstatyme įtvirtinimas, bei apibrėžto subjektų rato, galinčio kelti šių sandorių negaliojimo klausimą, nustatymas laikytina pagrindais, padedančiais užtikrinti civilinių santykių stabilumą. Taip pat reikia paminėti, kad CK 1.78 straipsnis numato galimybę nuginjiamą sandorį patvirtinti. Pabrėžtina, kad šia norma, kartu pasiekiami šalių privačių interesų gynimo tikslas, kadangi remiantis šia nuostata šalys gali pačios spręsti dėl savo sudaryto sandorio likimo. Tačiau, pažymėtina, kad teismų praktikoje, ne visais atvejais teisės normos, nors ir privalomos, pažeidimas lemia sandorio negaliojimą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau – LAT) savo praktikoje yra nurodęs, kad: „susiklosčiusius civilinius teisinius santykius galima griauti tik tada, kai yra neabejotinai įrodyta, jog tie santykiai susiklostė, pažeidžiant imperatyvias teisės

<sup>24</sup> Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S. ir kt. *Civilinė teisė, bendroji dalis*. Vilnius: Justitia, 2009. P. 339-3340.

<sup>25</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. kovo 27 d. nutartis c.b. V. J. Č. / AB bankas „Hansabankas“, A. R., R. B., R. B. įmonė, A. P./ bylos Nr. 3K-3-114/2007, kat. 21.4.1.1; 121.15.

<sup>26</sup> Mikelėnas V. Sandorių negaliojimo instituto taikymas teismų praktikoje // Justitia. 2006, Nr. 6(42). P.6.

normas, kas lėmė viešojo ar privataus intereso, ginamo tų teisės normų, pažeidimą. Vien tik procedūros nesilaikymas, kai realiai yra pasiektas teisės normos tikslas, nesudaro pagrindo daryti išvadą, kad sutartis yra niekinė ir negalioja pagal CK 1.80 straipsnio 1 dalį<sup>27</sup>. Taigi teismai, atsižvelgdami į siekį išsaugoti susiklosčiusius santykius, kaip į viena iš sandorių negaliojimo instituto tikslų, nekonstatuoja sandorio negaliojimo esant formaliems procedūros pažeidimams.

Teisės doktrinoje pabrėžiama, kad sandorių pripažinimas negaliojančiais, kai jie turi trūkumų neturėtų būti savitikslis dalykas. Civilinė teisė grindžiama sutarties laisvės, lygiateisiškumo, dispozityvumo, protingumo principais, todėl mechaniškas sandorių negaliojimo pagrindų taikymas nesiderintų su civilinės teisės esme, jos reguliuojamų santykių pobūdžiu. Sandorius derėtų pripažinti negaliojančias tik, kai iš esmės pažeidžiami viešieji ar privataus asmens interesai<sup>28</sup>.

Konstatavus, kad vienas iš sandorių negaliojimo instituto tikslų yra užtikrinti civilinių santykių stabilumą, įgytų teisių ilgaamžiškumą bei gerbimą, reikia pažymėti, kad šios vertybės gali būti aukojamos kitų - viešųjų vertybių, labai. V. Mikelėnas nagrinėdamas sandorių negaliojimo instituto tikslus, taip pat pažymi, kad šis institutas neabejotinai skirtas apginti viešąjį interesą, kuris pažeidžiamas sudarant imperatyvioms įstatymo normoms bei viešajai tvarkai prieštaraujančius sandorius<sup>29</sup>. Teisės doktrinoje nurodoma, kad sandorio turinys turi atitikti įstatymų reikalavimus, o tai yra viena iš sandorio galiojimo sąlygų<sup>30</sup>.

Kaip nustatyta CK 1.56 straipsnio 1 dalyje, šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis, taip pat sudaryti ir šio kodekso nenumatytas sutartis, jei tai neprieštarauja įstatymams. To paties straipsnio 4 dalyje nurodoma, kad sutarties sąlygas šalys nustato savo nuožiūra, išskyrus atvejus, kai tam tikras normas nustato imperatyvios teisės normos. Šios nuostatos patvirtina, kad sutarties laisvę, susitariant dėl sutarties sąlygų, visų pirma, riboja imperatyvios įstatymo normos. Imperatyvių įstatymo normų nesilaikymas lemia sandorio negaliojimą, kuris laikomas tam tikra sankcija šalims, dėl įstatymų nesilaikymo sudarant sutartį<sup>31</sup>. Taigi konstatavus sandorio negaliojimą dėl jo turinio neatitikties įstatymų reikalavimams, pasiekiamas tikslas, kad civilinėje apyvartoje nebūtų sandorių prieštaraujančių įstatymams. Tokiu teismo sprendimu visų pirma siekiama užtikrinti teisėtumą bei sąžiningumą civiliniuose santykiuose, t. y. viešąjį interesą.

Pagal CK 1.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą nuostatą, sandorio negaliojimas yra siejamas su jo prieštaravimu imperatyvioms teisės normoms, t. y. su vienareikšmiškai įstatyme įtvirtintomis nuostatomis, kuriomis siekiama apsaugoti visos visuomenės interesus, viešąjį

<sup>27</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. kovo 27 d. nutartis c.b. *V. J. Č. / AB bankas „Hansabankas“, A. R., R. B., R. B. įmonė, A. P.*/ bylos Nr. 3K-3-114/2007, kat. 21.4.1.1; 121.15

<sup>28</sup> Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S. ir kt. Civilinė teisė, bendroji dalis. Vilnius: Justitia, 2009. P.342.

<sup>29</sup> Mikelėnas V. Sandorių negaliojimo instituto taikymas teismų praktikoje // Justitia. 2006, Nr. 6(42). P.7.

<sup>30</sup> Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S. ir kt. Civilinė teisė, bendroji dalis: vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009. P.337.

<sup>31</sup> Dambrauskaitė A. Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės: monografija. Justitia: Vilnius, 2009. P.41.

tvarką. Sandorio pripažinimas negaliojančiu šiuo pagrindu yra sutarties laisvės principo išimtis. Tačiau teismų praktikoje taip pat yra pabrėžiama, kad sprendžiant dėl sandorio negaliojimo aptariamuoju pagrindu, būtina nustatyti, ar yra atitinkamas visuomenės interesas, kuris reikalautų įsikišti į šalių privačius santykius, t.y. ar yra pakankamas pagrindas teigti, kad pamatinis visuomenės interesas reikalauja visuotinai pripažinti tokius sandorius negaliojančiais<sup>32</sup>. Taigi, viešajam interesui teikiamas prioritetas privataus šalių intereso atžvilgiu, tačiau akcentuojama ir būtinybė užtikrinti civilinių santykių stabilumą, todėl teismas privalo nustatyti, ar konkrečiu atveju viešasis interesas reikalauja griauti susiklosčiusius privačius santykius.

Paminėtina, kad šiuo metu galiojančiame CK įtvirtinta galimybė teismui *ex officio* konstatuoti sandorio negaliojimą, tokios teismo teisės nebuvo anksčiau galiojusiam 1964 m. LTSR CK. Manytume, kad teisės normos, nustatančios teismo teisę savo iniciatyva konstatuoti sandorio negaliojimą, yra praktinė priemonė užtikrinant teisėtumą civiliniuose santykiuose, ir taip įgyvendinant vieną iš sandorių negaliojimo instituto tikslų. Reikia paminėti, kad sandorio, pažeidžiančio imperatyvias įstatymo normas, taip pat nėra galimybės patvirtinti. Kaip nurodoma CK 1.78 straipsnio 1 dalyje, šalys niekinio sandorio patvirtinti negali. Taigi sudariusios tokį sandorį, šalys negalės jam suteikti teisinės galios, jį patvirtindamos, kitaip nei nugincijamų sandorių atveju.

Atsižvelgiant į tai, kad nugincijamu sandoriu visų pirma pažeidžiamas ne viešasis interesas, viešoji tvarka, imperatyvios - visuomeniniu mastu reikšmingos teisės normos, o privačių asmenų teisės bei jų asmeniniai interesai, sandorių negaliojimo institute įtvirtinamos teisės normos, nustatančios teismo sprendimo būtinybę pripažinti šiuos sandorius negaliojančius, suteikiančios teisę šalims nugincijamus sandorius patvirtinti, taip siekiant išsaugoti susiklosčiusius santykius. Tuo tarpu niekiniu sandoriu sukeliama grėsmė viešajam interesui bei teisėtumui civiliniuose santykiuose, toks sandoris negalioja nepaisant to yra ar ne teismo sprendimas pripažinti jį negaliojančiu, šalys jo negali patvirtinti, o taip pat įtvirtinamos platesnės teismo teisės byloje. Reikia sutikti su autorės A. Dambrauskaitės nuomone „<...> kad pagrindinis šio instituto normų tikslas vis dėl to yra užtikrinti teisėtumą. Ir tik kai kurios normos gali būti vertinamos kaip tiesiogiai siekiančios išsaugoti sutartinius santykius šalių, kurių sudarytas sandoris dėl vienu ar kitu priežasčių yra ydingas“<sup>33</sup>.

### **1.3 Imperatyvių įstatymo normų samprata**

Valstybė, reguliuodama įvairias valstybinio gyvenimo sritis, nustato tam tikras elgesio taisykles, skirtas asmenų elgesiui konkrečioje srityje sureguliuoti. Privatūs asmenys, sudarydami

<sup>32</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. gegužės 5 d. nutartis c.b. „*Domus Perfecta*“ / „*Širdažolė*“ / bylos Nr. 3K-3-263/2005, kat. 21.4.1.1; 22.3.2; 22.3.4; 45.12.

<sup>33</sup> Dambrauskaitė A. Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės: monografija. Vilnius: Justitia, 2009. P.40.



susitarimus, atsižvelgia į šias taisykles ir jų laikosi dėl kylančių neigiamų pasekmių jų pažeidimo atveju. Šios taisyklės teisinėje kalboje vadinamos teisės normomis. Kaip apibūdinama teisės doktrinoje, teisės norma – elgesio taisyklė, kuri nustato galimo ir privalomo elgesio ribas<sup>34</sup>. Nors privatinėje teisėje asmenų elgesys grindžiamas dispozityvumo principu, ne visos jų santykiams reguliuoti skirtos normos yra dispozityvios. Todėl nepaisant to, kad šalys laisvos susitarimu nustatyti tarpusavio teises ir pareigas, ši laisvė neleidžia šalims susitarti dėl bet ko ir bet kokiomis sąlygomis. Sutarties laisvės principo absoliutumas paneigiamas nuostata, kad imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja. Taigi sudarydamos sutartį šalys privalo paisyti imperatyvių įstatymo normų paliepiamų.

LR CK 1.180 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nuostata, kad imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja. Panaši nuostata įtvirtinama ir CK 6.157 straipsnyje: „šalys savo susitarimu negali apriboti, pakeisti ar panaikinti imperatyvių teisės normų galiojimo ir taikymo, nepaisant to, kokia teisė, nacionalinė ar tarptautinė jas nustato“<sup>35</sup>. Svarbu paminėti, kad sandorio negaliojimas šiuo pagrindu buvo įtvirtintas ir 1964 m. LTSR CK, tačiau kiek kitaip nei galiojančiame šiuo metu CK, LTSR CK 47 straipsnis nustatė, kad: „Sandoris negalioja, jeigu jis neatitinka įstatymo reikalavimų.“<sup>36</sup> Šiame straipsnyje imperatyvios įstatymo normos neminimos. Taigi galima manyti, kad sandoris turėjo būti laikomas negaliojančiu dėl bet kokios įstatymo nuostatos pažeidimo. Tai suprantama, kadangi priimant šį kodeksą valios autonomija buvo ribojama, o griežtas įstatymų normų laikymasis buvo iškeliamas virš privačios iniciatyvos. Tačiau keičiantis ekonominei santvarkai, žinoma, turėjo keistis ir šios normos aiškinimas. Atsižvelgiant į tai, kad LTSR CK su pakeitimais dar galiojo iki 2001 m., LAT aiškino šią nuostatą atsižvelgdamas į pasikeitusią valstybės vidaus ir užsienio politiką bei į Konstitucijoje įtvirtintus asmens ūkinės laisvės ir iniciatyvos principus. LAT minėtos nuostatos „įstatymo reikalavimai“ sampratą susiejo su imperatyviomis įstatymo normomis. Vienoje byloje LAT teisėjų kolegija yra nurodžiusi, kad: „<...> teisinėje kalboje sąvoka „įstatymo reikalavimas“ reiškia imperatyvią nuostatą, t.y. tokią nuostatą, kurios teisinių santykių subjektai negali panaikinti ar pakeisti tarpusavio susitarimu. Imperatyvi nuostata reiškia, kad teisės subjektas pats negali pasirinkti kitokio elgesio varianto (skirtingai nei esant dispozityviai teisės normai), o privalo elgtis taip, kaip yra nustatyta imperatyvioje teisės normoje. Vadinasi, CK 47 straipsnyje vartojama sąvoka „įstatymo reikalavimai“ reiškia ne ką kita, kaip imperatyvių teisės normų pažeidimą“<sup>37</sup>. Teismas nurodė, kad sandoris CK 47 straipsnio pagrindu gali būti

<sup>34</sup> Vaišvila A. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2004. P. 195.

<sup>35</sup> Ten pat.

<sup>36</sup> Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr.19-138.

<sup>37</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 2 d. nutartis c.b. UAB „Init“ / UAB „Parabolė“/bylos Nr. 3K-3-905/2000, kat. 42.

pripažintas negaliojančiu tik tuo atveju, jeigu konstatuojama, jog jis neatitinka imperatyvių teisės normų reikalavimai<sup>38</sup>. Tuo tarpu šiuo metu galiojančiame CK sandorio prieštaravimas įstatymų reikalavimams, kaip sandorių negaliojimo pagrindas, yra susiaurintas iki imperatyviųjų įstatymo normų pažeidimo.

Imperatyvių įstatymo normų samprata nėra pateikiama nei CK, nei jokiame kitame teisės akte, tai teisės doktrinos nagrinėjimo dalykas. Teisės teorijoje imperatyvios teisės normos dažnai yra apibrėžiamos kaip valstybės suformuluota ir sankcionuota, visuotinai privaloma elgesio taisyklė, nustatanti teisinio santykio dalyviams teises ir pareigas. A. Vaišvila imperatyvias įstatymo normas įvardija kaip teisės normas, nustatančias įsakmią pareigą atlikti tam tikrus pozityvius veiksmus. Taip pat nurodo, kad jos gali būti ir draudžiamosios, kuomet įsakmiai įpareigoja susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų<sup>39</sup>. A. Kaluina teisės normas taip pat skirsto, pagal taikomą teisinio reguliavimo metodą: į imperatyviasias ir dispozityviasias. Imperatyviajam teisinio reguliavimo metodui būdingas detalus teisinio santykių dalyvių elgesio reglamentavimas, detaliam nurodant privalomo ar leidžiamo elgesio būdus ir draudžiant kitokius, teisės normoje nenumatytus elgesio būdus. Tuo tarpu dispozityviajam teisinio reguliavimo metodui būdinga, kad reguliuojamo santykio dalyviams paliekama galimybė elgtis savo nuožiūra, nedraudžiamu būdu pakeisti teisės normoje nustatytą elgesio taisyklę ar nustatyti priimtinausią elgesio taisyklę, neprieštaraujančią teisės nustatytiems apribojimams<sup>40</sup>.

Imperatyviosios normos leidžia reikalauti konkretaus teisių santykių dalyvių elgesio. Taigi ten, kur būtina garantuoti, kad teisių santykių dalyviai elgtųsi tik tam tikru būdu, taikomos būtent jos. Todėl pagrindinės teisės saugomos vertybės, žmogaus teisės ir laivės yra įtvirtinamos ne kitaip, o imperatyviai. Imperatyvios normos reguliuoja tuos santykius ar jų aspektus, kurie pasižymi itin didele svarba ir viešuoju interesu. Galima sakyti, kad šios normos sudaro teisinio reguliavimo pagrindą<sup>41</sup>.

Svarbu paminėti, kad imperatyvios teisės normos gali priklausyti bet kuriai teisės šakai: tiek konstitucinei, administraciniai, baudžiamajai, finansų, o taip pat ir civilinei.

Kalbant apie konstitucines nuostatas, anot A. Kaluinos, dažnai manoma, kad imperatyvios įstatymo normos nustato tik draudimus ir įpareigojimus, o teisės normos, įtvirtinančios ne pareigas, o teises ir laisves, yra dispozityvios. Autorius teigia, kad teisės normos įtvirtinančios asmens teises, kurių jis negali savo nuožiūra keisti, perleisti ar atsisakyti yra akivaizdžiai imperatyvios<sup>42</sup>. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 26 straipsnio 2 dalis, nustatanti, kad kiekvienas žmogus gali laisvai pasirinkti bet kurią religiją arba tikėjimą ir

---

<sup>38</sup> Ten pat.

<sup>39</sup> Vaišvila A. Teisės teorija: vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2004. P. 289.

<sup>40</sup> Baublys L., Beinoravičius D., Kaluina A. ir kt. Teisės teorijos įvadas: vadovėlis. Vilnius: MES, 2012. P.316.

<sup>41</sup> Ten pat.

<sup>42</sup> Ten pat. P. 317.

vienas ar su kitais, privačiai ar viešai išpažinti, atlikinėti religines apeigas, praktikuoti tikėjimą ir mokyti jo, laikytina imperatyviaja, nes joje įtvirtinta taisyklė reguliuojamo santykio subjektų nuožiūra negali būti modifikuojama, joje numatytos teisės negali būti susiaurinamos netgi šių teisių turėtojų sutikimu<sup>43</sup>.

Apie konstitucinių nuostatų imperatyvumą, taip pat yra pasisakęs LAT. Vienoje byloje ieškovas ginčijo atsakovo teisę kreiptis į teismą, nurodydamas, kad šalys, sudarydamos sutartį, be kita ko, susitarė ir dėl tarpusavio ginčų sprendimo tvarkos – geranoriškų derybų būdu. Todėl, anot ieškovo, yra akivaizdu, kad taip šalys susitarė dėl privalomos ikiteisminės ginčo sprendimo tvarkos, tik kuria pasinaudojus atsiranda teisė kreiptis į teismą. Pasisakydamas, LAT nurodė, kad šalių sutarties nuostatos, kurios pagal savo esmę nustatė taikinimo procedūrą, negali būti aiškinamos kaip nustatančios privalomą ikiteisminę ginčo sprendimo tvarką, kuria nepasinaudojusi suinteresuota šalis neturi teisės kreiptis į teismą<sup>44</sup>. Teisėjų kolegija pabrėžė, kad: „<...>pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalį asmuo, kurio konstitucinės teisės ar laisvės pažeidžiamos, turi teisę kreiptis į teismą (Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra konstatavęs, kad teisė kreiptis į teismą yra absoliuti, šios teisės negalima apriboti ar paneigti) ir sutarties šalys savo susitarimu negali nustatyti atsisakymo nuo teisės kreiptis į teismą, taip pat negali apriboti jos įgyvendinimo<...>Priešingu atveju tokios sutarčių nuostatos teisiškai vertintinos kaip niekinės ir negaliojančios *ab initio* pagal CK 1.80, 6.157 straipsnius“<sup>45</sup>.

Kitaip nei konstitucinė teisė, įtvirtinanti pamatinius valstybės veikimo principus, pagrindines asmens teises ir laisves, baudžiamoji teisė skirta apriboti, uždrausti ar įpareigoti asmenis, nustatydamas veikas, kurių atlikimas sukelia baudžiamąją atsakomybę. Galima daryti išvadą, kad baudžiamajai teisei būdingas imperatyvus teisinio reguliavimo metodas, o ir dauguma šios šakos teisės normų yra imperatyvios. Tačiau teigti, kad baudžiamosios teisės normos yra tik imperatyvios būtų klaidinga. Kaip nurodo A. Kaluina: „dauguma baudžiamosios teisės normų laikomos imperatyviosiomis, tačiau, žinoma, ne visos<...>Tam tikrais atvejais teisės normos nustato teisių santykių subjektų diskrecijos teisę, t.y. teisę vienus ar kitus klausimus spręsti savo nuožiūra“<sup>46</sup>.

Sparčiai plėtojantis tarptautinei verslo praktikai, šalių sutartiniais santykiais dažnai taikomi tarptautiniai teisės aktai, kuriuose įtvirtinamos imperatyvios teisės normos. Kaip minėta, šalys negali savo susitarimu pakeisti, apriboti ar panaikinti imperatyvių teisės normų galiojimo ir taikymo, nesvarbu kokia teisė nacionalinė ar tarptautinė ar tarptautinė – šias normas nustato.

<sup>43</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.

<sup>44</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2010 m. vasario 17 d. nutartis c.b. „Mažeikių nafta“ /Švedijos įmonė „Baltic Bitumen AB“/ bylos Nr. 3K-3-87/2010, kat. 12.

<sup>45</sup> Ten pat.

<sup>46</sup> Baublys L., Beinoravičius D., Kaluina A. ir kt. Teisės teorijos įvadas. Vilnius: MES, 2012. P. 317

Todėl negaliojančiais pripažįstami sandoriai, pažeidžiantys ne tik imperatyvias nacionalines teisės normas, bet ir įtvirtintas tarptautinėse sutartyse, galiojančiose Lietuvos Respublikoje<sup>47</sup>.

Vienoje byloje ieškovas, kreipdamasis į teismą, ieškinio pareiškime nurodydamas, kad sudarė su atsakovu krovinių vežimo sutartį, pagal kurią jis įsipareigojo pervežti atsakovo krovinių, tačiau krovinių pervežimo metu buvo pavogtas. Vėliau šalys pasirašė susitarimą, kuriuo ieškovas įsipareigojo atlyginti atsakovui žalą, atsiradusią dėl prarasto krovinių. Nagrinėjamoje byloje teismas padarė išvadą, kad šalių sudarytas susitarimas prieštaravo imperatyviajai CMR konvencijos nuostatai, pagal kurią vežėjas neatsako už krovinių praradimą, jei tai įvyko ne dėl vežėjo kaltės<sup>48</sup>.

Kaip minėta, Lietuvos teisės doktrinoje, imperatyvi įstatymo norma suprantama kaip valstybės priimta, visuotinai privaloma elgesio taisyklė, kurios pažeidimas sukelia neigiamas pasekmes - sandorio negaliojimą. Tačiau vienaip šios teisės normos gali būti suprantamos kontinentinės teisės tradicijos šalyse, kur pagrindiniu ir svarbiausiu teisės šaltiniu laikomas įstatymas, o kitaip anglosaksiškos tradicijos valstybėse, kaip Didžioji Britanija, kuriai nebūdinga civilinės teisės kodifikacija, o tarp teisės šaltinių - svarbią vietą užima teismo precedentas.

Anglijoje įstatymas gali nustatyti tam tikrus formalius reikalavimus sutarčiai arba privalomai įtrauktinas į sutartį sąlygas. Tokie įstatyme nustatyti reikalavimai gali būti aiškinami, kaip privalomi, tai yra įpareigojantys (*obligatory*) ar įgyvendinami šalių nuožiūra (*directory*). G. H. Treitel nurodo, kad prieštaravimas įstatymui daro sandorį negaliojančiu tuo atveju, jei įstatyme nustatytas reikalavimas yra privalomas (*obligatory*), bet ne tada, kai įgyvendinamas šalių nuožiūra (*directory*). Teismas, sprenddamas dėl sutarties negaliojimo, atsižvelgia į paties įstatymo tikslą ir, ar jame nustatyto reikalavimo pažeidimas lemia sandorio negaliojimą<sup>49</sup>. Taigi Anglijoje ar, tam tikra norma laikoma privaloma, apsprendžia šios normos pažeidimo pasekmės bei įstatymo, kuriame norma įtvirtinta, tikslas.

Vokietijos Civilinio kodekso 134 straipsnyje nurodoma, kad sutartis, pažeidžianti įstatyme įtvirtintus draudimus, yra negaliojanti nebent įstatymas nustato kitokias pasekmes<sup>50</sup>. Taigi teisės normos privalomumas taip pat siejamas su jos pažeidimo pasekmėmis. Bendra taisyklė - jeigu normos pažeidimas lemia sutarties negaliojimą, teisės norma yra imperatyvi.

---

<sup>47</sup> Mikelėnas V., Vileita A., Taminskas A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001. P. 180.

<sup>48</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 27 d. nutartis c.b. UAB „Šalvis“ / UAB „Sanitex“ / bylos Nr. 3K-3-392/2006 /, kat. 21.4.1.1; 24.2; 60.

<sup>49</sup> Treitel G. H. The law of contracts-11th edition. London: Thomson: London, 2003. P514

<sup>50</sup> Vokietijos Civilinis kodeksas // [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html). Prisijungimo laikas: 2012-11-06

Pažymėtina, kad dauguma civilinės teisės normų yra dispozityvios, tai yra nuo kurių šalys savo susitarimu gali nukrypti. Imperatyvios normos CK dažnai formuluojamas nustatant, kad sandoris, sudarytas pažeidus konkrečią normą, yra negaliojantis. Šią normą galima nustatyti iš joje išreikštų draudimų: tokių kaip, „draudžiama“, „neturi teisės“, „negali“ ir kt. Pavyzdžiui, pagal CK 3.105 straipsnio 1 dalį negalioja vedybų sutarties sąlygos, kurios riboja ar atima iš sutuoktinio teisę į išlaikymą arba riboja ar atima iš sutuoktinio teisę kreiptis į teismą, keičia turto paveldėjimo tvarką ar sąlygas ir kt.

Teisės doktrinoje išskiriami požymiai, padedantys identifikuoti imperatyviają teisės normą. Visų pirma šią teisės normą galima nustatyti pagal teisė normoje įtvirtintą aiškų ir besąlygišką draudimą. Pavyzdžiui, pagal CK 1.137 straipsnio 3 dalį draudžiama piktnaudžiauti savo teise. Antra požymis padedantis identifikuoti imperatyviają normą - pagal tai, ar teisės normą įvardina vienintelę elgesio taisyklę ir, ar nenumato alternatyvaus teisėto elgesio galimybės. Pavyzdžiui, Konstitucijos 31 straipsnio 1 dalis, pagal kurią asmuo laikomas nekaltu, kol jo kaltumas neįrodytas įstatymu nustatyta tvarka ir nepripažintas įsiteisėjusiu teismo nuosprendžiu. Trečia taisyklė - pagal tai ar, teisės norma nurodo neigiamas pasekmes už tam tikro elgesio nesilaikymą - sutarties negaliojimą, teisinės atsakomybės atsiradimą. Ketvirtasis požymis – ar teisės norma, nustatydamą galimo elgesio alternatyvas, pateikia baigtinį jų sąrašą. Pavyzdžiui, CPK 34 straipsnio 2 dalis, nustatanti atvejus, kai teismas nutartimi perduoda bylą nagrinėti kitam teismui<sup>51</sup>.

Imperatyvių teisės normų samprata pateikiama ir teismų praktikoje. Dėl šių normų sampratos ne kartą yra pasisakęs LAT, sprendamas sandorio, galimai prieštaraujančio tokioms normoms, negaliojimo klausimą. LAT yra nurodęs, kad: „Nustatant, ar teisės norma yra imperatyvioji, vienodai svarbūs tiek doktrininis imperatyvo suvokimas kaip tam tikra abstrakcija, tiek turiningasis konkrečios byloje taikytinos normos vertinimas taikant bendruosius teisės normų aiškinimo principus“<sup>52</sup>. Taip pat teismas išskyrė požymius, padedančius atpažinti imperatyvią teisės normą. Imperatyviasias teisės normas pagal doktrininį jų suvokimą identifikuoja tokie požymiai: jos griežtai formuluoja paliepiamą ir neleidžia paliepimo suprasti dviprasmiškai, tai reiškia, kad jų išraiškos forma – kategoriški paliepimai, veiksmų aprašymas ir jų atlikimo eiga, nurodytų veiksmų draudimas, teisės normų įgyvendinimo sąlygos ir būdai<sup>53</sup>. Teisės normos imperatyvųjų pobūdį gali parodyti ir šios normos lingvistinis aiškinimas, pavyzdžiui, žodžiai: „draudžiama“, „neturi teisės“, „privalo būti“ ir pan. LAT nurodo, kad tais

<sup>51</sup> Baublys L., Beinoravičius D., Kaluina A., ir kt. Teisės teorijos įvadas. Vilnius: MES, 2012. P.318.

<sup>52</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis c.b. *Marijampolės rajono apylinkės vyriausiasis prokuroras / UAB „Bitė Lietuva“, UAB „Teletower“, Marijampolės savivaldybės administracija, Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai/* bylos Nr. 3K-3-523/ kat. 21.4.1.1; 22.4; 50.8; 24.2; 92.

<sup>53</sup> Ten pat.

atvejais, kai teisės normoje nėra taip aiškiai išreikšto imperatyvo, spręsti dėl normos imperatyvumo galima, įvertinant teisės normos tikslus, objektą ir interesus, kuriuos ta teisės norma gina, taip pat tos teisės normos sisteminius ryšiai su kitomis normomis<sup>54</sup>. Doktrininė ir teismų praktikoje pateikiama imperatyvių teisės normų samprata panaši, tačiau doktrinoje normos imperatyvumas dažniausiai nustatomas, remiantis formaliais kriterijais. Teismai labiau linkę pabrėžti teisės normos tikslą ir ja saugomos vertybės reikšmę. Tai grindžiama tikslu - išvengti nebūtinų ribojimų privačiuose santykiuose bei siekiu kuo mažiau į juos kištis.

Teisės normų formulavimo būdai yra skirtingi. Imperatyvios įstatymo normos ne visuomet formuluojamos, išreiškiant draudimą ar įpareigojimą. Todėl paprastų ir aiškių taisyklių, tinkamų visiems atvejams ir leidžiančių nesunkiai nustatyti imperatyvias teisės normas, nėra. Tačiau reikia pažymėti, kad imperatyvių teisės normų įtvirtinimo įstatymuose ir teisės aktuose tikslas – tam tikrų vertybių apsauga, todėl šios teisės normos turi būti aiškinamos ir taikomos taip, kad nebūtų padaryta žala vertybėms, kurioms apsaugoti teisės normoje buvo nustatyti atitinkami įpareigojimai ir draudimai ir, kurias išreiškia šios normos tikslas, objektas ir interesai.

---

<sup>54</sup> Ten pat.

## II. SANDORIO, PRIEŠTARAUJANČIO IMPERATYVIOMS ĮSTATYMO NORMOMS, NEGALIOJIMO KONSTATAVIMAS

### 2.1 Suinteresuoto asmens, galinčio kreiptis dėl sandorio negaliojimo fakto konstatavimo, samprata

Teisė, reikalauti konstatuoti sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo faktą, suteikiama visiems suinteresuotiems asmenims: CK 1.78 straipsnio 5 dalis nustato, kad reikalavimą dėl niekinio sandorio teisinių pasekmių taikymo gali pareikšti bet kuris suinteresuotas asmuo. Tuo tarpu prašyti pripažinti negaliojančiu nuginčijamą sandorį turi teisę apibrėžtas subjektų ratas – tik įstatyme nurodyti asmenys. Toks reglamentavimas grindžiamas skirtingu pažeidžiamu interesu, niekiniu bei nuginčijamų sandorių atveju.

Visų pirma asmenys, galintys reikšti reikalavimą dėl niekinio sandorio fakto konstatavimo yra pačios sandorio šalys, o taip pat šalių teisių perėmėjai<sup>55</sup>. Kadangi neteisėtas sandoris paprastai pažeidžia pačių sandorio šalių teises ir teisėtus interesus, tai yra visiškai pagrįsta. Pažymėtina, kad neteisėtu sandoriu galimai yra pažeidžiamos ne tik šalių, bet ir trečiųjų asmenų teisės. Teismų praktikoje ši teisė pripažįstama ir tretiesiems asmenims

Štai vienoje byloje buvo keliamas valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties negaliojimo klausimas. Reikalavimą pripažinti pirkimo-pardavimo sutartį negaliojančia buvo pareiškusi ne sandorio šalis. Apeliacinis teismas, atmetė atsakovų priešiškinį, nurodydamas, kad atsakovai neturi reikalavimo teisės, nes nėra ginčijamo sandorio dalyviai. Kasacinio teismo teisėjų kolegija nesutikdama su tokiais apeliacinės instancijos teismo argumentais nurodė, kad: „Iš priešiškinio matyti, kad atsakovai sandorius ginčijo remdamiesi CK 47 straipsniu. Šis straipsnis numatė, jog negalioja sandoriai, neatitinkantys įstatymų reikalavimų. Sandoriai, neatitinkantys įstatymo reikalavimų, yra niekiniai, todėl teisę ginčyti tokį sandorį turi bet kuris suinteresuotas asmuo (naujojo CK 1.78 str. 5 d.). Esant tokioms aplinkybėms apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino CK 47 straipsnį <..> šiuos sandorius turi teisę ginčyti ne tik tų sandorių šalys, bet ir tretieji asmenys, kurių teises ar interesus ginčijamas sandoris pažeidžia.“<sup>56</sup> Šiuo atveju teismas, konstatuodamas trečiojo asmens teisę reikšti reikalavimą dėl sandorio negaliojimo rėmėsi 6.227 straipsnio 1 dalimi.

Paminėtina, kad CK 6 knygoje įtvirtintas reglamentavimas šiek tiek skiriasi nuo įtvirtinto CK 1.78 straipsnyje. CK 6.227 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad: „teisę pareikšti ieškinį dėl absoliutaus sutarties negaliojimo turi visi asmenys, kurių teises ar teisėtus interesus tokia

<sup>55</sup> Dambrauskaitė A. Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės: monografija. Vilnius: Justitia, 2009. P.78.

<sup>56</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis c.b. *Vilniaus apskrities viršininko administracija / Liustina Černiavskienė, Artūras Labanauskas, ŽKNTKR VĮ.* / bylos Nr. 3K-3-1066/2002, kat. 15.2.1.1.;15.2.2.6; 25.3; 28.

sutartis pažeidė.<sup>57</sup> Komentuodamas šį straipsnį V. Mikelėnas nurodo, kad straipsnis pakartoja CK 1.78 str. 5 dalį<sup>58</sup>. Galima sutikti su teiginiu, kad asmenys, kurių teisės ir teisėti interesai sutartimi yra pažeisti laikytini suinteresuotais asmenimis. Tačiau CK 1.78 str. 5 dalyje kalbama apie reikalavimo teisę taikyti niekinio sandorio pasekmes, o ne apie tokio sandorio negaliojimo klausimo kėlimą. Todėl susidaro įspūdis, kad asmeniui nesuteikiama teisė kelti sandorio negaliojimo klausimo, jis gali ginčyti tik dvišales ir daugiašales sutartis remdamasis CK 6.227 straipsnio 1 dalimi. Nors ieškovas paprastai reikalavimą pripažinti sandorį negaliojančiu formuluoja, remdamasis CK 1.80 straipsniu, tiek vienašalių sandorių tiek dvišalių ir daugiašalių sutarčių atveju, tačiau negalima teigti, kad CK 6.227 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas reglamentavimas yra identiškas CK 1.78 straipsnio 5 dalies reglamentavimui. Visų pirma CK šeštosios knygos nuostatos skirtos vienai iš sandorių rūšių - dvišalių ir daugiašalių sutarčių reglamentavimui, todėl negali būti taikomos vienašaliams sandoriams, todėl atrodytų, kad teoriškai teisė kelti kitokių sandorių rūšių nei vienašalių ar daugiašalių sutarčių galiojimo klausimą, nesuteikiama. Atsižvelgiant į tai, CK 1.78 straipsnio 5 dalis aiškintina taip, kad: „Reikalavimą dėl niekinio sandorio fakto konstatavimo ir teisinių pasekmių taikymo gali pareikšti bet kuris suinteresuotas asmuo“.

### **2.1.1 Suinteresuotumo samprata sandorių negaliojimo konstatavimo procese**

Nustačius, kad reikalavimą pripažinti sandorį negaliojančiu, gali pareikšti bet kuris suinteresuotas asmuo, panagrinėtina suinteresuotumo samprata. Visų pirma asmens interesas turi pasižymėti dviem požymiais: interesas turi būti teisinis ir teisėtas. Teisinis interesas – tai objektyviai egzistuojantis teisės saugomas ir teisėsaugos institucijų ginamas socialinis poreikis. Teisėtas interesas – tai juridškai leistinas ir užtikrinamas valstybės<sup>59</sup>. A. Driukas nurodo, kad: „<...> tiriant kreipimosi į teismą prielaidas, visada būtina išsiaiškinti, kokios to asmens subjektinės teisės yra pažeistos.“<sup>60</sup> Tačiau į klausimą, ar asmuo turi teisinį suinteresuotumą bylos baigtimi, sudėtinga atsakyti bylos iškėlimo stadijoje, tai įmanoma tik ištyrus visus įrodymus bei nustačius reikšmingas bylai aplinkybes. Nesant teisinio intereso, asmuo neturėtų ir teisės į ieškinio patenkinimą<sup>61</sup>. Tuomet kyla klausimas, jei reikalavimą dėl niekinio sandorio fakto konstatavimo pareikštų asmuo, kuris vėliau paaiškėtų neturi teisinio suinteresuotumo, ar teismas galėtų konstatuoti tokio sandorio negaliojimą, jei jis nebūtų akivaizdus?

<sup>57</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

<sup>58</sup> Mikelėnas V. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Prievolių teisė. I knyga. Vilnius: Justitia, 2003. P. 303.

<sup>59</sup> Krivka E. Intereso problema civilinio proceso teisėje // Jurisprudencija. 2007, Nr. 5(95). P.25–31.

<sup>60</sup> Driukas A., Valančius V. Civilinis procesas: teorija ir praktika. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2007. T3. P.19.

<sup>61</sup> Ten pat.



Vienoje byloje ieškovė prašė pripažinti niekine ūkinio pastato pirkimo-pardavimo sutartį, kadangi ši buvo sudaryta, pažeidžiant įstatymuose nustatytą pastato privatizavimo tvarką. Teismas konstatavo, kad: „<...>net ir pripažinus negaliojančia ginčijamą sutartį, kasatorė neturėtų to teisinio statuso, kuris teiktų pagrindą jai dalyvauti atsakovėms parduoto ūkinio pastato privatizavimo procedūrose. Kasatorė byloje neįrodė, jog jos teisė pažeidžiama ar ginčijama, kad jos teisinis interesas dėl ginčo dalyko gali būti patenkintas, konkrečiai – jos teisinis interesas dėl ginčo dalyko nėra teisėtas“<sup>62</sup>. Teismas konstatavo, kad šioje byloje nebuvo pagrindo konstatuoti niekinio sandorio fakto.

Kitoje byloje ieškovas prašė pripažinti negaliojančia paslaugų viešojo pirkimo sutartį kaip prieštaraujančią LR Viešųjų pirkimų įstatymo nuostatoms. Teismas šioje byloje nurodė, kad pagal įstatymuose įtvirtintą teisinį reglamentavimą teisę ginčyti viešąjį pirkimą turi tiekėjai, kurie procese gali įrodyti teisinį suinteresuotumą dėl viešojo pirkimo sutarties sudarymo. Teismas nurodė, kad kasatorius neturėjo tiekėjo statuso. Taip pat atkreipė dėmesį į tai, kad pagrindas pripažinti sandorį niekiniu nėra akivaizdus, o taip pat kad byloje neleidžiama peržengti pareiktų reikalavimų. Atsakydamas į kasacinio skundo argumentą, dėl teismo pareigos imtis aktyvių veiksmų, teismas nurodė, kad tokia kasacinio teismo formuojama CK 1.78 straipsnio 5 dalies aiškinimo ir taikymo praktika koreliuoja su kasatoriaus nurodoma Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje suformuota teismo aktyvumo koncepcija. Teisėjų kolegija šiuo atveju konstatavo tai, kad byloje, kurioje ieškinyje pareiktas reikalavimo teisės neturinčio ieškovo, teismas negali *ex officio* konstatuoti niekinio sandorio fakto bei taikyti niekinio sandorio teises pasekmes<sup>63</sup>.

Vėlesnėje byloje, kurioje taip pat buvo ginčijama viešojo pirkimo-pardavimo sutartis, teismas, pasisakydamas dėl asmens suinteresuotumo, keliant viešojo pirkimo sutarties galiojimo klausimą, nurodė: „Viešųjų pirkimų įstatyme nesant normos, kurioje būtų nustatyta, kaip teisę kreiptis į teismą turi įgyvendinti tiekėjai, viešajame pirkime dalyvaujantys jungtinės veiklos sutarties pagrindu, šis klausimas turi būti sprendžiamas pagal bendrąją teisės kreiptis į teismą kriterijų – asmuo turi pagrįsti savo teisinį suinteresuotumą, t. y. nurodyti pažeistą ar ginčijamą subjektinę teisę ar teisėtą interesą, dėl kurio jis kreipiasi į teismą.“<sup>64</sup>

Paminėti bylų pavyzdžiai rodo, kad suinteresuotumo įrodymas yra paties besikreipiančio asmens pareiga. Teisę reikšti reikalavimą dėl sandorio negaliojimo konstatavimo

<sup>62</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis c.b. K. K. / A. M., G. V., R. M., Vilniaus miesto savivaldybės taryba/ bylos Nr. 3K-3-365/2009, kat. 21.4.1.1; 93.2.4.

<sup>63</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. birželio 8 d. nutartis c.b. „If draudimas“ / Vilniaus miesto savivaldybė, UAB „Statybinių konstrukcijų laboratorija“/ bylos Nr. 3K-3-252/2009, kat. 69; 93.2.4; 120.

<sup>64</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS išplėstinės teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 27 d. nutartis c.b. Izraelio bendrovė eVigilo Ltd / Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos/ bylos Nr. 3K-7-404/2011, kat. 10.

turi visi asmenys, kurių teisės ir teisėti interesai galimai pažeidžiami neteisėtu sandoriu. Galima teigti, kad suinteresuotumas bylos iškėlimo stadijoje yra tik numanomas, kadangi pakanka nurodyti pažeistą subjektinę teisę ar teisėtą interesą. Reikalavimas dėl tokio kreipimosi pagrįstumo ir tikslingumo šiuo atveju nekeliamas, nes taip būtų pažeidžiama teisė į teisminę gynybą. Asmeniui neįrodžius, kad sandorio negaliojimo konstatavimas turės įtakos jo teisėms ir pareigoms, tai yra neįrodžius suinteresuotumo, teismas konstatuoja, kad asmuo neturi reikalavimo teisės, o nesant tokios teisės, negalimas ir sandorio negaliojimo konstatavimas. Nors įstatymas numato teismo teisę *ex officio* konstatuoti sandorio negaliojimą, kai sandorio negaliojimo pagrindas yra akivaizdus. Nepaisant to, daugeliu atveju teismai, nesant suinteresuoto asmens prašymo, vengia konstatuoti sandorio negaliojimą.

### **2.1.2 Teisė kelti, sandorio prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo klausimą, ginat viešąjį interesą**

Sudarius sandorį, prieštaraujantį imperatyvioms įstatymo normoms, pažeidžiamas ne tik privatus, bet ir viešasis interesas. Dėl šių priežasčių į asmenų, galinčių kelti tokio sandorio galiojimo klausimą, patenka ir subjektai, ginantys viešąjį interesą civiliniame procese. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) 49 straipsnio 1 dalyje<sup>65</sup> nurodyta, kad įstatymų numatytais atvejais prokuroras, valstybės ir savivaldybių institucijos bei kiti asmenys gali pareikšti ieškinį viešajam interesui ginti.

Viešojo intereso sąvokos neapibrėžia įstatymai, taip pat vieningos viešojo intereso sąvokos nepateikia ir teisės doktrina. Pavyzdžiui, E. Krivka nurodo, kad: „Viešasis interesas yra objektyviai egzistuojantys teisės saugomi ir ginami visuomenės ir jos atskirų grupių bendrieji neindividualizuoti (nepriklausantys konkrečioms asmenims) socialiniai poreikiai, kuriuos lemia visuotiniai reikšmingi stabilumo ir pozityvių pokyčių visuomenėje (bendrosios gerovės) siekiai“<sup>66</sup>.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – Konstitucinis Teismas) savo jurisprudencijoje apie viešąjį interesą yra pasakęs, kad: „viešuoju interesu laikytinas ne bet koks teisėtas asmens ar grupės asmenų interesas, o tik toks, kuris atspindi ir išreiškia pamatines visuomenės vertybes, kurias įtvirtina, saugo ir gina Konstitucija“<sup>67</sup>. Taigi viešuoju interesu laikytinos vertybės, saugomos aukščiausios galios teisės aktais, kurių apsauga suinteresuoti ne

---

<sup>65</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 36-1340.

<sup>66</sup> Krivka E. Viešojo intereso gynimo civiliniame procese reglamentavimo problemos // Jurisprudencija. 2008, Nr. 2(104); P.48–54.

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas „Dėl LR ABTĮ 83 str. 3d., 139 str. 2, 3 d. atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 102-3957.

vien pavieniai asmenys, bet ir visa visuomenė ir šios apsaugos užtikrinimas ir gynimas priskirtas tam tikroms valstybės institucijoms.

Įstatymuose neapibrėžiama, kada valstybės institucijos turi imtis aktyvių veiksmų viešajam interesui ginti civiliniame procese, tai paliekama pačios institucijos nuožiūrai. Dėl viešojo intereso gynimo civiliniame procese LAT yra nurodęs, kad ši sąvoka turi būti aiškinama remiantis įstatymų leidėjo ketinimais ir normos tikslais: „Įstatymų leidėjas, suteikdamas teisę prokurorui inicijuoti civilines bylas, kai to reikalauja viešasis interesas, nepateikė viešojo intereso sampratos. Tai reiškia, kad įstatymų leidėjas viešąjį interesą suprantą plačiai ir suteikia teisę prokurorui teisę spręsti, yra konkrečiu atveju viešasis interesas inicijuoti civilinę bylą ar ne. Dėl to kreiptis į teismą civilinio proceso tvarka, gindamas viešąjį interesą, prokuroras gali visais atvejais, nustatęs tokį teisės aktų pažeidimą, kurio pobūdis, prokuroro nuomone, turi esminės reikšmės asmenų, jų grupių, valstybės ir visuomenės teisėms bei teisėtiems interesams<...>“<sup>68</sup>. Taigi nesant apibrėžtos viešojo intereso sąvokos, jos supratimas paliekamas pačiai viešąjį interesą ginančiai institucijai, o tuo pačiu ir teisė savo nuožiūra reikšti ieškinį dėl viešojo intereso ginimo.

Pažymėtina, kad prokuroro suinteresuotumas civiliniame procese yra ne toks pats kaip ginčo šalių. Institucija ar pareigūnas, reiškiantis ieškinį viešajam interesui ginti, bylos baigtimi yra suinteresuotas netiesiogiai. Kalbant apie prokuroro teisių apimtį ginant viešąjį interesą, pažymėtina, kad jis naudojasi tokiais pat teisėmis, kurios yra suteikiamos ginčo šalims, turinčioms materialinį suinteresuotumą: „Asmuo, reiškiantis ieškinį viešajam interesui apginti, yra šalis procesine prasme, bet nėra ginčo materialiojo teisinio santykio šalis. Materialiojo teisinio intereso neturinčio ieškovo institutas teisės doktrinoje vadinamas teisine fikcija. Tokio viešajam interesui atstovaujančio asmens procesinio teisinio statuso esmė ta, kad jis turi tiek teisių, kiek ir materialųjį interesą turintis ieškovas. Prokuroro procesinis statusas suteikia jam tokias teises ir pareigas kaip ir ieškovui, kurio materialiajam teisiniam interesui ginti pareikštas ieškiny. Tas faktas, kad prokuroras neturi materialiojo teisinio suinteresuotumo, nesuteikia jam daugiau teisių negu kitiems ieškovams, nes būtų pažeistas teisinio apibrėžtumo principas“<sup>69</sup>. Taigi prokurorui ginant viešąjį interesą nesuteikiamos papildomos teisės ar privilegijos. Tai visiškai pagrįsta, visgi civilinio proceso tvarka yra sprendžiami privačių asmenų privatūs ginčai, o prokuroro dalyvavimas procese jau yra dispozityvumo principo, pagal kurį kiekvienas pats gina savo pažeistą teisę, išimtis.

---

<sup>68</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c.b. *Vilniaus apygardos vyriausiasis prokuroras, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Vilniaus miesto skyriaus / V. M./* bylos Nr. 3K-3-291/2006, kat. 95.7.

<sup>69</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS išplėstinė teisėjų kolegijos 2008 m. kovo 14 d. nutartis c.b. *prokuroras / Lietuvių katalikų mokytojų sąjunga, Vilniaus miesto savivaldybė/* bylos Nr. 3K-7-38/2008, kat. 24.2; 24.3; 27.3.1.1; 30.2; 30.3; 43.2.

Dar vienas nagrinėtinas klausimas, ar prokuroras gali ginti privatųjį interesą civilinėje byloje. Manytume, kad taip, tačiau ne visais atvejais, o tik tais, kuomet ginčijamu sandoriu pažeidžiamas ir viešasis interesas. Atsižvelgiant į tai, kad valstybės institucijos ir pareigūnai savo kasdienėje veikloje priima administracinės teisės aktus, kurių pagrindu šalis vėliau gali sudaryti sandorius, taip įgydamos teises ir pareigas, paaiškėjus, kad toks teisės aktas yra neteisėtas, bus pažeidžiamas ne tik viešasis, bet ir privatus interesas. Todėl prokuroras reikšdamas ieškinį viešajam interesui ginti, tuo pačiu gali ginti ir privatųjį.

Tai patvirtina šis teismų praktikos pavyzdys, kuriame teismas pasisakė dėl viešojo ir privataus intereso tarpusavio santykio, nurodydamas, kad: „<...> vienas iš viešojo intereso gynimo tikslų - užtikrinti silpnesniosios šalies, kuri ne visada gali kreiptis į teismą su reikalavimu apginti jos subjekcinę teisę, bei asmenų, negalinčių savarankiškai pasinaudoti teise į gynybą, teises ir teisėtus interesus“<sup>70</sup>. Teisėjų kolegija taip pat pažymėjo, kad: „Viešojo intereso gynimą civiliniame procese lemia ir kitos priežastys, viena iš jų – privatinių santykių įvairovė, nes yra tokių civilinės teisės pošakių ir institutų, kurių visuomeninis reikšmingumas yra didesnis negu kitų. Viešasis ir privatus interesai koegzistuoja bei iš dalies sutampa. Tokios sutapties buvimas – dar viena iš priežasčių, dėl kurių civiliniame procese turi būti ginamas viešasis interesas<...>Pažymėtina, kad ne tik viešasis interesas, bet ir asmens teisės yra konstitucinės vertybės, todėl būtina užtikrinti teisingą jų pusiausvyrą“<sup>71</sup>. Taigi prokuroras reikalaujamas konstatuoti niekinio sandorio faktą, siekdamas apginti viešąjį interesą tuo pačiu gali ginti ir sandorio šalies teises ir teisėtus interesus.

CPK 49 str. 1 d. įtvirtinta nuostata suteikia teisę ne tik prokurorui, bet ir valstybės ir savivaldybių institucijoms bei kitiems asmenims teisę pareikšti ieškinį viešajam interesui ginti. Toliau pateikiamame bylos pavyzdyje ieškovas - viešasis juridinis asmuo, kelė sandorio, pažeidžiančio imperatyvias įstatymo nuostatas, negaliojimo klausimą. Tuo tarpu atsakovas ginčijo ieškovo teisę byloje ginti viešąjį interesą, teigdamas, kad ieškovas neįrodė, kad turi teisę ar teisėtą interesą dėl ginčo dalyko, ir ieškinys atmetinas, remiantis CPK 5 str., kadangi ieškovas šioje byloje neturi teisinio subjektiškumo ir negali ginti viešojo intereso. Teismas pasisakydamas šioje byloje nurodė kad: „Valstybės institucijos yra įsteigiamos tam tikriems steigimo dokumentuose ir teisės aktuose numatytiems veiklos tikslams<...>Valstybės institucija privalo savarankiškai ir iniciatyviai veikti pagal jai priskirtas veiklos sritis ir veiklos rūšis, todėl prireikus privalo atstovauti ar ginti viešąjį interesą<...>šios veiklos vykdymas yra viešojo intereso įgyvendinimas ir kartu valstybės institucijos tinkama veikla pagal institucijos veiklos

---

<sup>70</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis c.b. *prokuroras/ UAB „Bitė Lietuva“, UAB „Teletower“, Marijampolės savivaldybės administracija, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos/ bylos Nr. 3K-3-523/2011, kat. 21.4.1.1; 22.4; 50.8; 24.2; 92.*

<sup>71</sup> Ten pat.

tikslus. Teisiškai nepagrįsta teigti, kad ieškovas, pareiškęs ieškinį kaip valstybės įgaliota institucija jai pavestose veiklos srityje, neturi teisės ginti viešojo intereso. Ta aplinkybė, kad viešojo intereso toje pačioje srityje gynimas pagal įstatymus gali būti priskirtas ir kitoms valstybės institucijoms (prokuratūrai ar kt.), nesusiaurina konkrečios valstybės institucijos teisių ir neriboja jos specialiojo teismo<sup>72</sup>. Teisėjų kolegija taip pat pažymėjo, kad tais atvejais, kai ieškinį pareiškia valstybės institucija pagal jai suteiktus įgalinimus jai priskirtoje veiklos srityje, ji įgyvendina, atstovauja ir gina viešąjį interesą nepriklausomai nuo to, ar ieškinyje nurodyta aplinkybė dėl viešojo intereso gynimo<sup>73</sup>. Taigi darytina išvada, kad viešojo intereso gynimas tam tikroje srityje yra šioje srityje veikiančios valstybinės institucijos teisė ir pareiga. Valstybės institucija, įgyvendindama jai priskirtus tikslus, turi visas procesines teises ir pareigas būti ieškovu ir atsakovu, įgyvendinant priskirtą viešąjį interesą, o taip pat ir materialinį teisinį interesą konkrečioje jai priskirtoje veiklos srityje.

Taigi suinteresuoto asmens samprata apima asmenis ne tik turinčius tiesioginį suinteresuotumą, bet ir netiesioginį, t. y. pareiškiančius ieškinį viešajam interesui ginti. Teismų praktikoje pripažįstama, kad reikalavimą konstatuoti sandorio negaliojimo faktą, gali reikalauti ne tik sandorio šalys, bet ir asmenys nesantys sandorio šalimis, o taip pat pareigūnai ir institucijos, ginančios viešąjį interesą. Tačiau įstatyme nenustatomas asmenų, galinčių reikalautis konstatuoti niekinio sandorio faktą, sąrašas. Tokio sąrašo įtvirtinimas galėtų apriboti galimybę asmenims, kurių teisės sandoriu pažeistos, galimybes jas apginti, jeigu tokie asmenys nebūtų nurodyti įstatyme. Svarbi aplinkybė, reiškiant reikalavimą pripažinti sandorį negaliojančiu 1.80 straipsnio pagrindu – suinteresuotumo įrodymas. Bet kuris asmuo, reiškiantis reikalavimą dėl sandorio negaliojimo, taip pat ir asmenys nesantys sandorio šalimi, visuomet turi įrodyti savo suinteresuotumą, t. y. , kad sandorio negaliojimo fakto konstatavimas, turės įtakos jų teisėms ir pareigoms.

## **2.2 Teismo vaidmuo, konstatuojant sandorio negaliojimą**

Teismas - vienintelė institucija, kuriai pavesta vykdyti teisingumą, todėl teisės taikymo ir aiškinimo procese teismui suteikiamas ypatingas vaidmuo. Visgi atskirų kategorijų bylose teismo diskrecijos ribos skiriasi. Šeimos, darbo, viešųjų pirkimų bylose, kur rungimosi ir dispozityvumo principai yra ribojami, teismas turi gana plačias įstatymo suteiktas teises: peržengti reikalavimo ribas, keisti ieškinio pagrindą bei savo iniciatyva rinkti įrodymus. Tokio

---

<sup>72</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2012 m. sausio 4 d. nutartis c.b. *Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos / L. M., L. M. D., N. V., R. Š., R. P., A. P., V. Č., G. K., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Biržų rajono savivaldybė*/ bylos Nr. 3K-3-109/2012, kat. 21.4.1.1; 30.1; 30.6; 41.

<sup>73</sup> Ten pat.

teismo aktyvesnio vaidmens pagrindas - viešojo intereso gynimas. Įstatyme nurodoma, kad sandoris, pažeidžiantis imperatyvias normas, yra niekinis ir negalioja nepaisant to yra ar ne teismo sprendimas pripažinti jį negaliojančiu. Sandorio, pažeidžiančio imperatyvias įstatymo normas, negaliojimo fakto konstatavimas taip pat grindžiamas viešojo intereso apsauga, tačiau teismui įstatyme nesuteikiamos platesnės teisės negu yra suteikiamos įprastoje ginčo teisenoje, išskyrus galimybę savo iniciatyva konstatuoti sandorio negaliojimo faktą, kai sandorio negaliojimas yra akivaizdus.

CK 1.78 straipsnio 1 dalyje nustatyta: „reikalavimą dėl niekinio sandorio teisinių pasekmių taikymo gali pareikšti bet kuris suinteresuotas asmuo, taip pat kad, niekinio sandorio pasekmes ir niekinio sandorio faktą teismas konstatuoja *ex officio*“<sup>74</sup>. Taigi teismas konstatuoja sandorio negaliojimą šiais atvejais: kuomet yra suinteresuoto asmens prašymas arba savo iniciatyva. Tačiau pažymėtina, kad tokios teismo teisės – *ex officio* konstatuoti sandorio negaliojimą, realus įgyvendinimas susietas su tam tikrų sąlygų buvimu.

### **2.2.1 Teismo teisė ir pareiga konstatuoti sandorio negaliojimą**

Vienas iš teisės doktrinoje keliamų klausimų, nagrinėjant teismo vaidmenį, ar konstatuosi sandorio negaliojimo faktą yra teismo teisė ar pareiga.

V. Mikelėnas, pateikdamas CK 1.78 straipsnio 5 dalies aiškinimą, nurodo, kad: „Teismas išnagrinėjęs bylą ir nustatęs, kad sandoris yra niekinis, gali jį pripažinti negaliojančiu savo iniciatyva (*ex officio*) neatsižvelgdamas į bylos dalyvių reikalavimus“<sup>75</sup>. Toks aiškinimas leidžia daryti išvadą, kad tokio sandorio pripažinimui negaliojančiu nėra būtinas šalies, trečiojo asmens prašymas ar reikalavimas. Sandoris, pažeidžiantis įstatymų reikalavimus, bus pripažįstamas negaliojančiu nepriklausomai nuo šalių valios, vien tik teismo iniciatyva. Taip pat, iš pirmo žvilgsnio atrodo, kad sandorio negaliojimo fakto konstatavimas yra teismo teisė, kuria jis gali pasinaudoti arba ne.

Pažymėtina, kad absoliučios pareigos pripažinti sandorį niekiniu, kuomet sandoris galimai pažeidžia imperatyvias įstatymo normas, nenustato ir tarptautiniai teisės aktai. Pavyzdžiui PECL 15:102 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad teismas sprenddamas dėl sandorio, pažeidžiančio imperatyvioms įstatymo normas, galiojimo pasekmių, turi taikyti, tas pasekmes, kurias numato pažeidžiama norma. Tačiau, jeigu teisės norma tokių pasekmių nenumato, teismui pateikiamos kelios alternatyvos. Teismas gali pripažinti tokiai sutarčiai teisinę galią, pripažinti tam tikras teisinias pasekmes, nepripažinti jokių teisinių pasekmių arba konstatuoti, kad sutartis

---

<sup>74</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

<sup>75</sup> Mikelėnas V., Vileita A., Taminskas A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001. P. 179.

turi būti pakeista<sup>76</sup>. Tačiau sprendamas sandorio galiojimo klausimą, teismas privalo atsižvelgti į visumą aplinkybių: pažeistos normos tikslą, asmenų, kuriuos siekiamas apsaugoti, teisinę kategoriją, sankcijas, kurios gali būti taikomos už tokios teisės normos pažeidimą, pažeidimo sunkumą, ar pažeidimas buvo tyčinis, sutarties ir pažeidimo santyki<sup>77</sup>. Autorius Storme E. Matthias, komentuodamas šį straipsnį, teigia, kad straipsnyje įtvirtintos taisyklės esmė ta, kad sandoris neturėtų būti pripažintas negaliojančiu, kuomet pažeista yra ne imperatyvi norma arba jei norma ir yra privaloma, šios normos tikslas „nereikalauja“ sandorio negaliojimo ir pakanka mažiau drastiškų priemonių. Visgi, kuomet teisė norma siekiama apsaugoti esminius tam tikros srities principus, sandoris, pažeidžiantis tokias normas, turėtų negalioji<sup>78</sup>.

Minėtą PECL nuostatą su kai kuriomis išimtimis atitinka DCFR 7:302 straipsnis. DCFR 7:302 str. 2 d. numato keturias galimybes teismui, kuomet pažeidžiama imperatyvi norma. Šiuo atveju teismas gali: nuspręsti, jog sutartis galioja, pripažinti visą sutartį ar jos dalį negaliojančia, su retrospektyviu poveikiu arba pakeisti sutartį ar jos pasekmes<sup>79</sup>. Taigi DCFR įtvirtinama teismo teisė pripažinti sutartį negaliojančia nuo pat pradžių (*ab initio*). Reikia pastebėti, jog imperatyviųjų nuostatų sąvoka nėra atskleista nei DCFR II. -7:302 straipsnyje nei projekte pateiktuose apibrėžimuose. Tačiau šio projekto rengėjai nurodo, kad atvejai, kai sutartis gali pakenkti tam tikrų asmenų arba visuomenės interesams, yra aiškus pagrindas įstatymų leidėjui įstatymuose įtvirtinti tokių sutarčių negaliojimą<sup>80</sup>. Atsižvelgiant į tai, galimybės teismui pripažinti sandorį negaliojančiu savo iniciatyva, kuomet pažeidžiamos imperatyvios įstatymo normos, įtvirtinimas, užtikrina tokių nuostatų realų veikimą. Reikia pažymėti, kad teismas priimdamas sprendimą turi atsižvelgti į visumą svarbių aplinkybių, o taip pat toks sprendimas turi būti tinkamas ir proporcingas atsakas į pažeidimą<sup>81</sup>.

Analizuojant teismo teisės ir pareigos konstatuoti sandorio negaliojimą problemą, svarbus termino *ex officio* aiškinimas. Žodis *ex officio* (lot.) tarptautinių žodžių žodyne aiškinamas, kaip veiksmas, kylantis iš pareigos, t.y. pagal tarnybos pareigas<sup>82</sup>. Kaip nurodo A. Dambrauskaitė: „<...>*ex officio* kartais gali būti suprantamas kaip tam tikros privilegijos, malonės ar padėties suteikimas asmeniui vien dėl jo turimų pareigų ar statuso, manytume, kad

<sup>76</sup> Principles of European Contract Law (PECL) // [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/Skabelon/pecl\\_engelsk.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/Skabelon/pecl_engelsk.htm); prisijungimo laikas: 2012-10-10.

<sup>77</sup> Ten pat.

<sup>78</sup> Storme E. Matthias. Freedom of Contract: Mandatory and Non-mandatory Rules in European Contract Law // Juridica International. 2006, Nr. XI/2006. P. 40. // [http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji\\_2006\\_1\\_34.pdf](http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2006_1_34.pdf); prisijungimo laikas: 2012-12-10

<sup>79</sup> Draft Common Frame of Reference (DCFR) // [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfv\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfv_outline_edition_en.pdf); prisijungimo laikas: 2012-10-10.

<sup>80</sup> Draft Common Frame of Reference (DCFR) // [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfv\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfv_outline_edition_en.pdf); prisijungimo laikas: 2012-10-10.

<sup>81</sup> Von Bar. C., Barricé F. Towards a European Civil Code. Kluwer Law International. 2011. P. 562.

<sup>82</sup> Tarptautinių žodžių žodynas. Vilnius: Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985. // <http://www.zodziai.lt/reiksme%26word%3Dex%20officio%26wid%3D5836>; prisijungimo laikas: 2012-12-15.

šiuolaikinėje teisėje šis terminas vartojamas ir tada, kai tam tikras pareigas einančiam asmeniui *ex officio* tenka ir tam tikra pareiga<sup>83</sup>. Ankstesnėje teisės doktrinoje pastebima tendencija terminą *ex officio* sieti išimtinai su teismo teise. Kaip minėta V. Mikelėnas Civilinio kodekso komentare aiškindamas CK 1.78 straipsnio 5 dalį, nurodo, kad teismas gali sandorį pripažinti negaliojančiu savo iniciatyva (*ex officio*). Tai būdinga ir LAT ankstesnei praktikai. Teismas ne vienoje byloje pasisakė, kad „<...>teismas gali taikyti niekinio sandorio teisinės pasekmės, kai nustato, jog yra pakankamas pagrindas sandorį pripažinti niekiniu *ex officio* (savo iniciatyva)<sup>84</sup>. Tačiau jau kelis metus doktrinoje ir teismų praktikoje ryškėja tendencija šį terminą sieti ne tik su teismo teise, bet ir pareiga. LAT vienoje iš bylų nurodė, kad „<...>apeliacinės instancijos teismas nagrinėjamoje byloje turėjo teisę ir pareigą *ex officio* vertinti aplinkybes dėl sandorių neteisėtumo, taip pat *ex officio* konstatuoti niekinių sandorių faktą ir teisinės pasekmės<...> Toks teismui suteiktos teisės ir tenkančios pareigos vykdymas nepripažintinas išėjimu už apeliaciniame skunde suformuluotų bylos nagrinėjimo ribų<sup>85</sup>. Taigi atsižvelgiant į teismų formuluojamą praktiką, taikant CK 1.78 straipsnio 5 dalį, bei teisės doktrinoje pateikiamus šio straipsnio aiškinimus, galima konstatuoti, kad teismas turi ne tik teisę, bet ir pareigą konstatuoti niekinio sandorio faktą, kuomet sandorio negaliojimo pagrindas yra akivaizdus.

### 2.2.2 Sandorio prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms akivaizdumo samprata

Analizuojant CK 1.78 straipsnio 5 dalies taikymo praktiką, pažymėtina, kad teismai yra suformulavę teisės aiškinimo ir taikymo taisyklę, pagal kurią teismas gali taikyti niekinio sandorio teisinės pasekmės, kai nustato, jog yra pakankamas pagrindas sandorį pripažinti niekiniu<sup>86</sup>. Kitaip sakant, *ex officio* (savo iniciatyva), nesant ginčo šalies reikalavimo, teismas taiko niekinio sandorio teisinės pasekmės tik tuomet, kai nagrinėjant bylą pagrindas pripažinti sandorį niekiniu tampa akivaizdus. Apibūdindamas tokios teismo iniciatyvos ribojimo priežastis teismas yra nurodęs, kad: „<...> bylos nagrinėjimo teisme, įrodymų vertinimo ir įrodinėjimo ribas lemia ieškinio pagrindas ir dalykas, todėl tuo atveju, kai sandoris nėra akivaizdžiai niekinis, teismas imtis nagrinėti ir spręsti proceso šalių ginčą dėl aplinkybių, suponuojančių kokio nors sandorio negaliojimą, bei tirti su tuo susijusius įrodymus gali tik esant šalies reikalavimui pripažinti tokį sandorį negaliojančiu, pareikštam ieškinio ar priešieškinio forma<sup>87</sup>. Tokį

<sup>83</sup> Dambrauskaitė A. Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės: monografija. Vilnius: Justitia, 2009. P. 98.

<sup>84</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2002 m. rugsėjo 11 d. nutartis c.b. UAB „Vengrobalt-K“ / UAB „Ramunė“ / bylos Nr. 3K-3-983/2002, kat. 15.2.1.1; 15.2.1.5; 65; 115.

<sup>85</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. birželio 3 d. nutartis c.b. D. P. / A. P. , L. P. , R. B. , O. M. / bylos Nr. 3K-3-310/2008, kat. 21. 4. 1. 4; 24. 2; 121. 18.

<sup>86</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2002 m. rugsėjo 11 d. nutartis c.b. UAB „Vengrobalt-K“ / UAB „Ramunė“ / bylos Nr. 3K-3-983/2002 m, kat. 15.2.1.1; 15.2.1.5; 65; 115.

<sup>87</sup> Ten pat.



aiškinimą teismas motyvavo, tuo, kad nesant šalies ieškininio reikalavimo pripažinti sandorį negaliojančiu, teismui ėmusi savo iniciatyva nagrinėti ir spręsti sandorio, kuris nėra akivaizdžiai niekinis, negaliojimo klausimą, tirti su tuo susijusius įrodymus, būtų pažeisti civilinio proceso dispozityvumo ir rungimosi principai<sup>88</sup>.

Šiuo atveju panagrinėtinas vienas teismų praktikos pavyzdys. Šioje byloje kasatorius kasaciniame skunde kėlė studijų sutarties negaliojimo dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms klausimą. Kasatorius reikalavimus grindė teismo pareiga savo iniciatyva pripažinti sandorį niekiniu. Pažymėtina, kad žemesnės instancijos teismas buvo tenkinęs ankstesnį kasatoriaus reikalavimą dėl sutarties nutraukimo. Kasaciniame skunde atskiras reikalavimas dėl sandorio negaliojimo konstatavimo suformuluotas nebuvo. Teisėjų kolegija atkreipė dėmesį į tai, kad dokumentas, kuriuo remdamasis kasatorius grindė skundo argumentus parengtas vadovaujantis 2009 m. Mokslo ir studijų įstatymu, kuris studijų sudarymo metu dar negaliojo. Taigi, nesant akivaizdžių aplinkybių, suponuojančių studijų sandorio negaliojimą, teismui būtų reikėję rinkti ir tirti su tuo susijusius įrodymus, tačiau, kasatoriui nesuformulavus tokio reikalavimo, apeliacinės instancijos teismas neturėjo teisinio pagrindo tokiems veiksams atlikti. Apibendrinama teisėjų kolegija konstatavo, kad teismas, nesant pareikšto reikalavimo, savo iniciatyva (*ex officio*) pripažįsta sandorį niekiniu tik tada, kai niekinis sandoris yra tiesiogiai susijęs su byloje pareikštais reikalavimais, ir tai yra būtina, ginant asmens pažeistas teises bei nereikia rinkti papildomų įrodymų, nes tokio sandorio negaliojimo pagrindas yra akivaizdus. Taip pat pažymėjo, kad nesant akivaizdaus sandorio prieštaravimo imperatyviosioms teisės normos, teismas neturėjo teisinio pagrindo spręsti dėl studijų sutarties pripažinimo niekine<sup>89</sup>.

Nagrinėjant teismo vaidmenį, sandorio negaliojimo konstatavimo kontekste, svarbu atsakyti į klausimus, kokie yra teismo galimi veiksmai ir teisės niekinio sandorio akivaizdaus negaliojimo atveju bei kokios teismo galimybės, kuomet niekinio sandorio negaliojimas nėra akivaizdus.

Jau buvo minėta, kad teismas turi teisę ir pareigą pripažinti sandorį negaliojančiu, kuomet, negaliojimo pagrindas yra akivaizdus. Visgi pažymėtina, kad tiek anksčiau nagrinėtos bylos atveju, tiek kitais atvejais, teismas akcentuoja, kad niekinis sandoris turi būti tiesiogiai susijęs su byloje pareikštais reikalavimais bei tai, kad teismui, neturėtų reikėti rinkti papildomų įrodymų. Tačiau praktikoje retai pasitaiko atveju, kuomet šalys pateikia visus įrodymus, suteikiančius teismui pakankamą pagrindą konstatuoti sandorio negaliojimą, tačiau nesuformuluodamos tokio reikalavimo ieškinyje. Kaip minėta, nesant pakankamo pagrindo ir pareikšto šalių reikalavimo, sandorio negaliojimo klausimas nėra sprendžiamas.

---

<sup>88</sup> Ten pat.

<sup>89</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. vasario 25 d. nutartis c.b. V. K. / VI „Kauno paslaugų verslo darbuotojų profesinio rengimo centras“/bylos Nr. 3K-3-73/2011, kat. 15.2.1.1;15.2.1.5.

Teismų praktikos analizė leidžia daryti išvadą, kad teismai laikosi taisyklės vengti sandorio negaliojimo konstatavimo, kuomet sandorio negaliojimo pagrindai yra bent kiek abejotini arba sandorio negaliojimo klausimą iškelia nesuinteresuotas asmuo. Kalbant apie sandorio negaliojimo „akivaizdumo“ sąvoką, aptartina viena byla. Pateikiamame bylos pavyzdyje ieškovas ginčijo viešojo pirkimo sandorį, kaip pažeidžiantį imperatyvias įstatymo normas. Teisėjų kolegija šioje byloje konstatavo: „<...>tam, kad pagrindas pripažinti sandorį niekiniu būtų akivaizdus ir kad jį teismas galėtų konstatuoti procesiniame sprendime, būtina, kad tokį pagrindą patvirtinančios aplinkybės būtų nustatytos, ištirtos, išnagrinėtos ir įvertintos laikantis CPK įtvirtintų reikalavimų arba kad išvadą dėl tokio pagrindo egzistavimo patvirtintų kitos byloje nustatytos aplinkybės (CPK 263 straipsnis, 270 straipsnio 4 dalies 1, 2 punktai), <...>tuo atveju, kai byloje nenustatyta aplinkybių, teikiančių pagrindą išvadai, kad tam tikras sandoris yra (akivaizdžiai) niekinis, teismas imtis nagrinėti ir spręsti proceso šalių ginčą dėl aplinkybių, suponuojančių sandorio negaliojimą, bei tirti su tuo susijusius įrodymus gali tik esant šalies reikalavimui pripažinti tokį sandorį negaliojančiu, pareikštam ieškinio ar priešieškinio forma. Remiantis pirmiau nurodytais motyvais, darytina išvada, kad CK 1.78 straipsnio 5 dalies taikymui nepakanka vien tik byloje dalyvaujančio asmens nuorodų į aplinkybes, keliančias pagrįstą abejonių apie tai, kad tam tikras sandoris gali prieštarauti imperatyviosioms įstatymų nuostatoms“<sup>90</sup>. Šioje byloje teisėjų kolegija nurodė, kad nėra pagrindo pripažinti, kad būtų pažeistos CK 1.78, 1.80 straipsnių nuostatos.

Kitoje byloje atsakovas, ginčijo vekselio galiojimą. Kasaciniu skundu, buvo skundžiamas Apeliacinio teismo sprendimas atsisakyti nagrinėti sandorio negaliojimo klausimą. Teismas sutiko su Apeliacinio teismo argumentais, motyvuodamas tuo, kad reikalavimas sandorį pripažinti negaliojančiu nurodytu pagrindu nebuvo iškeltas, nagrinėjant bylą pirmosios instancijos teisme, ir tik apeliaciniame skunde atsakovas pareiškė reikalavimą pripažinti sandorį negaliojančiu. Teisėjų kolegija taip pat nurodė: „<...>kadangi apeliacinis skundas negali būti grindžiamas aplinkybėmis, kurios nebuvo nurodytos pirmosios instancijos teisme, o kasaciniame skunde nėra pateikta argumentų dėl netinkamo nurodytos nuostatos taikymo toks reikalavimas nebegali būti nagrinėjamas“<sup>91</sup>.

Atsižvelgiant į bylose teismų suformuluotą praktiką galima daryti išvadas, kad pagrindo pripažinti sandoriu negaliojančiu „akivaizdumui“ ir jo konstatavimui procesiniame sprendime būtina, kad tokį pagrindą patvirtinančios aplinkybės būtų akivaizdžios, o tai reiškia nustatytos, ištirtos, išnagrinėtos ir įvertintos. Nuorodos į aplinkybes, kurios nors ir yra pagrįstos, tačiau

<sup>90</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. birželio 8 d. nutartis c.b. „*If draudimas*“ / „*Statybinių konstrukcijų laboratorija*“ / bylos Nr. 3K-3-252/2009, kat. 15.

<sup>91</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2012 m. kovo 15 d. nutartis c.b. *G. J. / D. M.* / bylos Nr. 3K-3-95/2012, kat. 39.

reikalauja teismo papildomo tyrimo ir vertinimo, negali būti pakankamos. Tokiu atveju turi būti šalies reikalavimas pripažinti tokį sandorį negaliojančiu, pareikštas ieškinio ar priešieškinio forma. Taigi kilus sandorio negaliojimo klausimui, bylos nagrinėjimo stadijoje, jeigu negaliojimo pagrindas nėra akivaizdus, šalis nebegali reikalauti sandorio pripažinti negaliojančiu, kadangi toks reikalavimas gali būti keliamas tik pradinėje proceso stadijoje, tai yra reiškiant ieškinį ar priešieškinį. Taigi nors įstatyme įtvirtina teismo teisė ir pareiga *ex officio* konstatuoti sandorio negaliojimą, kai toks negaliojimas yra akivaizdus, daugeliu atveju tam visgi reikalingas šalies pareikštas reikalavimas. Dažnai teismas savo atsisakymą pripažinti sandorį negaliojančiu argumentuoja, tuo kad sandorio negaliojimas nėra akivaizdus, o aplinkybės kurios leidžia daryti išvadą apie sandorio trūkumus reikalauja papildomo įrodymų tyrimo, kuriais šalys nesiremia ir jų nepateikia.

### **2.2.3 Teismo vaidmuo įrodinėjimo procese, sprendžiant sandorio negaliojimo klausimą**

Įrodinėjimo procesas bylose, kuriose keliamas sandorio negaliojimo klausimas, mažai skiriasi nuo įrodinėjimo kitų kategorijų bylose: šalys teikia įrodymus, o teismas juos tiria ir vertina, byla nagrinėjama vadovaujantis civilinio proceso principais, siekiama nustatyti santykinę (materialinę) tiesą. Nors įstatyme yra numatyta teismo teisė ir pareiga konstatuoti niekinio sandorio negaliojimą *ex officio*, teismas nustatęs viešojo intereso pažeidimą ir savo iniciatyva sprenddamas sandorio galiojimo klausimą, gali remtis tik šalių pateiktais įrodymais. Kadangi įrodinėjimas civiliniame procese grindžiamas rungimosi principu, tai lemia, kad būtinus duomenis apie bylai reikšmingas aplinkybes teismui pateikia šalys, kurios vėliau privalo įrodyti tas aplinkybes, kuriomis remiasi. LAT ne kartą yra pažymėjęs, kad teismo, kaip savito įrodinėjimo subjekto civiliniame procese, funkcijos pasireiškia tuo, kad jis tiria ir vertina šalių pateiktus įrodymus. Tam tikrų faktinių aplinkybių buvimą teismas civilinio proceso tvarka konstatuoja tada, kai jam nekyla didelių abejonių dėl tų aplinkybių egzistavimo<sup>92</sup>. Taigi nors galimai sandoriu, dėl kurio teisėtumo kyla abejonių, gali būti pažeidžiamos įstatymo normos, o tuo pačiu ir viešasis interesas, teismui nesuteikiama teisė labiau gilintis į šalių sutartinių santykių esmę, nei tai leidžia ieškinio dalykas ir pagrindas.

Teisės doktrinoje neretai keliamas klausimas, ar būtina nustatyti objektyviąją tiesą civiliniame procese, ar pakanka materialiosios tiesos nustatymo. Pirmuoju atveju, svarbus aktyvesnis teismo vaidmuo, kadangi objektyvios tiesos, remiantis tik šalių nurodytomis ir pateiktomis aplinkybėmis, sunkiai įmanomas, tuo tarpu antruoju atveju, bylos išsprendimas

---

<sup>92</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. birželio 16 d. nutartis c.b. A. G. / Vilniaus apskrities viršininko administracija/bylos Nr. 3K-3-324/2008, kat. 30.4.1.

dažnai priklauso nuo šalių valios, kadangi teismas vertina tik šalių pateiktus įrodymus<sup>93</sup>. Kai kurių autorių nuomone, siekiant objektyvios tiesos nustatymo, teismas pats turėtų imtis aktyvių veiksmų ir neapsiriboti šalių pateiktais įrodymais. Tačiau šiuolaikiniame civiliniame procese tai sunkiai įmanoma - teismas remiasi tik tokia informacija, kurią pateikia šalys<sup>94</sup>. Kadangi sandorių negaliojimo institutas grindžiamas būtent viešojo intereso apsauga, siekis nustatyti objektyvią tiesą būtų pagrįstas. Tokiu atveju teisėjui turi būti suteikiamas aktyvesnis vaidmuo. Autorė A. Dambrauskaitė nurodo, kad: „<...>teisėjas galėtų ir turėtų papildomai aiškintis aplinkybes, liudijančias apie sudarytą niekinį sandorį ir, sudaręs galimybes abiem ginčo šalims pateikti papildomų įrodymų ir išreikšti savo nuomonę ginčų metu, galėtų toje pačioje byloje konstatuoti niekinio sandorio faktą“<sup>95</sup>.

Paliekant proceso eigą šalių valiai ir laisvei, išlieka didelė tikimybė, kad ginčas bus išspręstas šalies naudai, kuriai pavyks geriau įrodyti savo tiesą, kadangi pagal dispozityvumo principą šalys turi teisę laisvai naudotis savo materialinėmis ir procesinėmis teisėmis ir taip pačios veikti proceso eigą. Kaip nurodo Ž. Terebeiza: „Teismo iniciatyva šiuo atveju galima tik tokiu mastu, kiek tai nepažeidžia dispozityvumo principo. Taigi iš esmės bylos baigtis priklauso nuo šalių valios, o tai reiškia, kad mintis pasiekti tikslą – nustatyti tiesą – praktiškai pasidaro neįmanoma, kadangi kiekviena šalis turi skirtingus tikslus“<sup>96</sup>. Tokiu atveju negalima kalbėti ir apie tinkamą visuomenės intereso apgynimą, kadangi šalys, kurios kreipėsi į teismą, yra suinteresuotos savo teisių ir pažeistų interesų gynimu. Neretai visuomeninis ir privatus interesas nesutampa. Taigi sunku tikėtis, kad procese, kuris buvo pradėtas siekiant ginti privatųjį interesą, teismui nesiėmus aktyvių veiksmų, visais atvejais bus apgintas ir viešasis interesas.

Teismas - civilinio proceso subjektas, kurio pareiga atkurti teisinę taiką, bei apginti pažeistas asmens teises. Kaip nurodoma CPK 2 straipsnyje, vienas iš civilinio proceso tikslų yra ginti asmenų, kurių materialinės subjektinės teisės ar įstatymų saugomi interesai pažeisti ar ginčijami, interesus.<sup>97</sup> Tačiau, pažymėtina, kad bet kuris tikslas turi būti derinamas su kitais civilinio proceso tikslais, ir nebūtinai kiekvienu atveju visi tikslai yra įgyvendinami pilna apimtimi, atsižvelgiant į konkrečią padėtį vienam ar kitam principui yra teikiamas pirmumas<sup>98</sup>. Teismas, kaip civilinio proceso subjektas bei bylos nagrinėjamo dalyvis, tuo pačiu yra ir valstybės institucija, kuriai pavesta vykdyti teisingumą bei veikti ne tik bylos šalių, bet ir visos

<sup>93</sup> Terebeiza Ž. Tiesos nustatymo problema šiuolaikiniame procese // Socialinių mokslų studijos. 2011, Nr. 3(3). P.1017.

<sup>94</sup> Driukas A. Valančius V. Civilinis procesas: teorija ir praktika. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2006. T 2. P.559.

<sup>95</sup> Dambrauskaitė A. Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės: monografija. Vilnius: Justitia, 2009. P.100.

<sup>96</sup> Terebeiza Ž. Tiesos nustatymo problema šiuolaikiniame procese // Socialinių mokslų studijos. 2011, Nr. 3(3). P.1023.

<sup>97</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 36-1340.

<sup>98</sup> Nekrošius V. Civilinio proceso kodekso komentaras. I dalis. Bendrosios nuostatos. Justitia: Vilnius, 2004. P.39.

visuomenės interesais. Todėl tam tikrais atvejais, grindžiamais viešuoju interesu, yra leidžiama teismo iniciatyva, taip apribojant rungimosi ir dispozityvumo principus civiliniame procese. Kaip nurodo autorius Ž. Terebeiza nagrinėdamas teismo vaidmenį civiliniame procese: „Teismo vaidmuo demokratinėje valstybėje yra ribotas, nes tai lemia viešųjų ir privačių interesų bei visų civilinio proceso tikslų protingas derinimas“<sup>99</sup>.

Civilinio proceso įstatymai numato tam tikras kategorijas bylų, kurias nagrinėjant teismui suteikiama teisė peržengti reikalavimų ribas. Vienas iš tokių - CPK 320 straipsnio 2 dalis. Tačiau reikėtų pažymėti, kad 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarime Konstitucinis Teismas pripažino šio straipsnio prieštaravimą Konstitucijai. Pagrįsdamas CPK 320 straipsnio 2 dalies neatitikimą Konstitucijai, Teismas nurodė, kad „įstatymu negalima nustatyti kokio nors baigtinio bylų, kuriose teismui leidžiama apginti viešąjį interesą, sąrašo arba bylų, kuriose teismui neleidžiama apginti viešojo intereso, sąrašo. Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kad viešojo intereso negalėtų apginti teismas, į kurį buvo kreiptasi, taip pat kad teismas, sprenddamas bylą, būtų priverstas priimti tokį sprendimą, kuriuo pačiu būtų pažeidžiamas viešasis interesas, vadinasi, ir kuri nors Konstitucijoje įtvirtinta, jos ginama ir saugoma vertybė“<sup>100</sup>.

Todėl negalima teigti, kad civilinio proceso tvarka ginami tik privatūs interesai, o kalbėti apie viešąjį interesą nėra pagrindo. Kaip nurodo A. Driukas kalbėdamas apie viešojo ir privataus intereso santykį civiliniame procese: „Kiekviena byla – tai ne tik privatus asmenų reikalas ir teisinis konfliktas, bet ir socialinis. Visuomenės interesas yra santykių stabilumas ir konfliktų išvengimas“<sup>101</sup>.

Taip pat LAT vienoje byloje, kurioje buvos sprendžiamas sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, galiojimo klausimas, pasisakydamas dėl teismo teisų, viešojo intereso pažeidimo atveju, nurodė: „Teismas turi teisę peržengti kasacinio skundo ribas, jeigu to reikalauja viešasis interesas. Pareigą konkrečioje byloje patikrinti, ar skundžiamas sprendimas (nutartis) nepažeidžia viešojo intereso, kasacinis teismas turi *ex officio*. Gindamas viešąjį interesą, kasacinis teismas, atsižvelgdamas į konkrečios bylos aplinkybes, gali patikrinti apskūstus procesinius sprendimus ir kasaciniame skunde nenurodytais, tačiau turinčiais tiesioginę reikšmę procesinių sprendimų teisėtumui, motyvais“<sup>102</sup>. Visgi, kas yra viešasis interesas ir kuomet, jis pažeidžiamas, palikta teisė teismui spręsti pačiam. Teismas pažymėjo, kad viešojo intereso sąvoka yra vertinamojo pobūdžio, kurios turinys gali būti atskleidžiamas tik

<sup>99</sup> Terebeiza Ž. Tiesos nustatymo problema šiuolaikiniame procese // Socialinių mokslų studijos. 2011, Nr. 3(3). P.1018.

<sup>100</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas „Dėl LR ABTĮ 83 str. 3d., 139 str. 2, 3 d. ir kt. atitikties LR Konstitucijai“// Valstybės žinios. 2006, Nr. 102-3957.

<sup>101</sup> Driukas A. Valančius V. Civilinis procesas: teorija ir praktika. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. T 1. P.667.

<sup>102</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 18 d. nutartis, priimta c.b. G. P. / Lietuvos ir Italijos UAB „Lavestina“/ bylos Nr. 3K-3-486/2006, kat. 27.3.2.1.

analizuojant konkrečios bylos faktines aplinkybes ir aiškinant bei taikant joms konkrečias teisės normas<sup>103</sup>.

Atsakyti į klausimą, ar konstatuoti sandorio negaliojimo faktą, kuomet šis pažeidžia imperatyvias įstatymo nuostatas, reikalauja viešasis interesas, manytume reikia teigiamai. Ne veltui teisė kelti tokio sandorio negaliojimo klausimą pripažįstama ne tik sandorio šalims, bet ir prokurorui bei valstybės institucijoms ginančiom viešąjį interesą. Pats imperatyvių normų įtvirtinimas, grindžiamas siekiu apsaugoti ne privatųjį, o tam tikrą „bendrajį“ interesą. Tiek Lietuvos Aukščiausiasis Teismas tiek Konstitucinio Teismas savo jurisprudencijoje, teismui yra pripažinę teisę peržengti reikalavimų ribas, kai tai susiję su viešuoju interesu. Tačiau teismų praktikos analizė, leidžia daryti išvadą, kad teismai dažnai atsisako konstatuoti sandorio negaliojimą *ex officio*. Toks atsisakymas, dažniausiai argumentuojamas tuo, kad pateikti įrodymai bei nurodytos aplinkybės, neleidžia teismui pakankami įsitikinti sandorio negaliojimo pagrindo egzistavimu. Kaip minėta, teismas pats šalims negali nurodyti nei aplinkybių, nei įrodymų, kuriais šios galėtų remtis. Todėl visgi sandoris dažniausiai pripažįstamas negaliojančiu, tik esant suinteresuoto asmens reikalavimui.

### **2.3 Aplinkybės, reikšmingos, konstatuojant sandorio negaliojimą dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms**

Teisės doktrinoje išskiriami būtini sandorio elementai, tokie kaip: subjektai, subjektų valia, valios išreiškimas bei sandorio turinys. Šie sandorio elementai turi atitikti įstatymų reikalavimus. Bent vienam iš elementų tokių reikalavimų neatitinkant, sandoris gali būti pripažįstamas negaliojančiu<sup>104</sup>. Sandoris, pažeidžiantis imperatyvias įstatymo normas, be abejo neatitiks reikalavimų, keliamų sandorio turiniui, kadangi būtent sandorio turinys, tai yra jo sąlygos gali prieštarauti imperatyvioms įstatymo normoms. Tačiau vien fakto, kad sandorio turinys neatitinka įstatymų reikalavimų nepakanka. Sandorio negaliojimo pagrindo konstatavimas negali būti grindžiamas prielaidomis, šalių ar teismo nuomone, kadangi taip bus pažeidžiamas civilinių teisinių stabilumas bei šalių teisėti lūkesčiai. Kaip ir kiekvieno kito negaliojimo pagrindo, taip ir negaliojimo dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms pagrindo egzistavimas byloje turi būti įrodomas.

Sandorio prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms negaliojimo konstatavimas yra susijęs su tam tikrų aplinkybių egzistavimu. CK 1.80 straipsnyje numatytų teisinių pasekmių taikymui yra būtina sąlygų visuma, kuriai esant, teismas gali konstatuoti sandorio negaliojimą dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms. Kaip minėta ankstesniame skirsnyje,

---

<sup>103</sup> Ten pat.

<sup>104</sup> Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Justitia, 2009. P.336-338.

negaliojimo pagrindą patvirtinančios aplinkybės privalo būti nustatytos, ištirtos, išnagrinėtos ir įvertintos, laikantis CPK įtvirtintų reikalavimų. Todėl toliau aptartinos sąlygos, kurios lemia sandorio negaliojimą ir kurios yra tiriamos sprendžiant sandorio negaliojimo klausimą. Pažymėtina, kad Lietuvoje nacionaliniai teisės aktai jų neįtvirtina, šios aplinkybės yra išskiriamos tik teismų praktikoje. Tačiau Lietuvoje, kaip Europos Bendrijos narėje galioja regioniniai teisės aktai bei *soft law* šaltiniai, įtvirtinantys su sandorių negaliojimo konstatavimu susijusias taisykles.

Europos sutarčių teisėje randama nemažai nuostatų, neleidžiančių formaliai konstatuoti sandorio negaliojimo, neatsižvelgiant į bylos aplinkybių visumą. DCFR numatytos kelios alternatyvos teismui susidūrus su galimu imperatyvios normos pažeidimu. Viena šių alternatyvų - pripažinti sandorį negaliojančiu *ab initio*. Tačiau pažymėtina, kad teismas sprenddamas dėl sutarties galiojimo turi atsižvelgti į visumą aplinkybių, apibūdinančių ne tik pažeidžiamą normą, bet ir patį pažeidimą. Reikia paminėti, kad tokios diskrecijos teismui suteikimas šios kategorijos bylose rengiant DCFR ilgą laiką kėlė abejonių. Visų pirma tai reiškė tam tikros nepagrįstos kompetencijos suteikimą ir nukrypimą nuo pozityviosios teisės, ta prasme, kad teismui suteikiama teisė pačiam spręsti normos pažeidimo pasekmes<sup>105</sup>. Todėl tokios diskrecijos įgyvendinimas buvo susietas su tam tikrų sąlygų įgyvendinimu.

DCFR II.-7:302 straipsnio 3 dalis nurodo, kad teismas sprenddamas dėl teisės normos pažeidimo pasekmių taikymo, turi atsižvelgti: į teisės normos, kuri buvo pažeista, tikslą; asmenų, kurių apsaugai skirta norma, kategoriją; sankciją, kuri gali būti taikoma už normos pažeidimą; pažeidimo sunkumą; ar pažeidimas buvo tyčinis; bei pažeidimo bei sutarties santykį<sup>106</sup>.

Taigi jeigu pažeidžiama teisės norma pati nenustato pažeidimo pasekmių, teismas turi remtis šios normos aiškinimu. Teisės normos aiškinimas visada yra nulemtas aiškiu nebuvimu teisės normoje išreikšto reikalavimo konstatuoti sandorio negaliojimą. Pažeistos teisės normos tikslą dažnai atskleidžia sritis, kurioje ji priimta arba asmenų kategorija, kuriems ji skirta apsaugoti. Pavyzdžiui, jeigu teisės norma skirta, vartotojų teisėms ginti, manytina, kad tokios normos pažeidimas lems sandorio negaliojimą. Pažymėtina, kad viena iš nurodytų aplinkybių, kuria remiasi teismas, sprenddamas sandorio galiojimo klausimą – pažeidimo sunkumas. Tam tikrais atvejais pažeidimas gali būti visai nežymus. Pavyzdžiui, laivybos kompanija, sudarydama sandorį, pažeidžia teisės normą, nustatančią maksimalų laivais gabentino krovinio kiekį, tačiau labai nežymiai. Manytina, kad jeigu pažeidimas mažareikšmis, sandoris neturėtų būti pripažįstamas negaliojančiu. Taip pat svarbi vertintina aplinkybė, susijusi su pažeidėjo tyčia - ar teisės normų reikalavimų nesilaikymas buvo tyčinis. Pažymėtina, kad šalių žinojimas ir veikimas

<sup>105</sup> Von Bar. C., Barricé F. *Towards a European Civil Code*. Kluwer Law International, 2011. P.562.

<sup>106</sup> Draft Common Frame of Reference (DCFR) //

[http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf\\_r\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf); prisijungimo laikas: 2012-12-10.

tyčia, pažeidžiant įstatymo reikalavimus, yra sunkiausiai nustatomas ir įrodomas, taip pat sudėtingos situacijos kyla, kuomet tik viena šalis žino, kad sandoris yra sudaromas pažeidžiant teisės normas<sup>107</sup>. Tačiau kaip minėta, teismas, sprendamas sandorio galiojimo klausimą, turi remtis aplinkybių visuma. Atsižlegiant į DCFR rengėjų siekį nustatyti, kad asmens autonomija bei sutarties laisvė būtų ribojama išimtiniais atvejais, manytina, kad sandorio negaliojimas neturėtų būti konstatuojamas, jeigu teismas gali pritaikyti „švelnesnę“ priemonę, pavyzdžiui, konstatuoti, kad sutartis turi būti pakeista.

Europos valstybėse teismai taip pat neapsiriboja vien formaliu teisės normų ištyrimu ir sandorio negaliojimo konstatavimu. Ne vienoje šalyje teismai aiškinasi ne tik pažeidžiamos normos formuluotę, joje įtvirtintą draudimą, bet ir išoriškai neišreikštus susitarimo aspektus. Atskirų valstybių įstatymuose randama teisės normų, kuriomis draudžiamas tam tikras elgesys, siekiant įgyvendinti ekonominius ir socialinius tikslus. Tačiau dažnai įstatyme nutylima, ar tokių normų pažeidimas nulems sutarties negaliojimą. Vokietijoje, jei įstatyminis draudimas nukreiptas į abi šalis ir abi šalys pažeidžia šį draudimą, sudarydamos sutartį, tokia sutartis turėtų būti negaliojanti. Pavyzdžiui, nacionaliniame įstatyme dėl kovos su nelegaliu darbu, nustatyta bauda asmeniui, kuris neįrašytas į amatų rūmų sąrašą, kaip savarankiškas įmonininkas sudaro sutartis dėl verslo paslaugų, tačiau šiuo įstatymu nubaudžiamas ir tas, kuris tokiam nelegaliai veikiančiam asmeniui suteikia užsakymą ir taip gauna didelės ekonominės naudos. Todėl sutartis bus niekinė, jei abi šalys veikė žinodamos, kad pažeidžia įstatymą<sup>108</sup>. Taigi šiuo atveju svarbu ne tik normoje įtvirtinto draudimo tikslas, bet ir abiejų šalių tyčia, pažeidžiant šį draudimą, kadangi sandorio negaliojimą nulemia būtent abiejų šalių neteisėtas veikimas.

Anglijos teisėje tam tikrais atvejais įstatymas gali tik vienai šaliai uždrausti sudaryti konkrečias sutartis. Tačiau, ar tokiu atveju sutartis bus galiojanti, priklauso nuo to kaip „tokios sąlygos yra suderintos su draudžiamųjų įstatymų prasme ir tikslais“<sup>109</sup>. Vienoje byloje teismas nurodė: „kai įstatymas draudžia vienai šaliai sudaryti sutartį, tai nereiškia, pats sandoris yra uždraudžiamas ir iš to seka jo negaliojimas. Įstatymas tokias pasekmes sieja su žala viešajai tvarkai, kurios siekiama šiuo įstatymu išvengti, todėl turi būti atsižvelgiama į jo kalbą, reguliavimo sritį, tikslus, pasekmes nekaltajai šaliai ir daug kitų svarbių aplinkybių“<sup>110</sup>. R. Youngs, nagrinėdamas sandorių negaliojimo konstatavimą Anglijos teismų praktikoje, nurodo, kad: „Įstatymai gali nustatyti privalomus reikalavimus sutarčių sudarymui. Tai gali būti licenzijos reikalavimas, reikalavimai sutarties vykdymui, pavyzdžiui, reikalavimas pateikti rašytinį pareiškimą, kai prekės bus parduotos. Jeigu teismas nusprendžia, kad tokio įstatymo

<sup>107</sup> Von Bar. C., Barricé F. *Towards a European Civil Code*. Kluwer Law International, 2011. P.563.

<sup>108</sup> Zweigert K., Kotz H. *Lyginamosios teisės įvadas*. Vilnius: Eugrimas 2001. P.325.

<sup>109</sup> Ten pat.

<sup>110</sup> Ten pat.



tikslas apsaugoti visuomenę ar atskirą asmenų grupę, sutartis bus negaliojanti, bet jeigu įstatymo tikslas iš esmės yra padidinti pajamas, paremti prekybą ar nubausti pažeidėją, sutartis neturėtų būti pripažinta negaliojančia<sup>111</sup>. Taip pat svarbus faktorius, sprendžiant sutarties galiojimo klausimą, yra tai, ar ieškovas (sandorio šalis) žino apie sutarties neteisėtumą. Vienoje byloje (Archbolds (Freightage) Ltd v S Spanglett Ltd 1961) ieškovo prekės buvo laikomos atsakovo furgone, kuris neturėjo licencijos užsiimti šia veikla. Prekės buvo pavogtos, tačiau ieškovas turėjo teisę reikalauti žalos atlyginimo pagal šią sutartį, tik tuo atveju, jeigu sutartis būtų sudaryta nepažeidžiant įstatymų reikalavimų ar ieškovas nebūtų žinojęs apie šį sutarties neteisėtumą<sup>112</sup>.

Prancūzijos teisėje sutarties negaliojimas dėl prieštaravimo įstatymui yra siejamas su *cause* arba dar vadinam *causa*, teorija. Žodis – *cause* (pranc.) reiškia „sukelti“. Pagal Prancūzijos civilinio kodekso 1131 straipsnį šalių susitarimas yra negaliojantis, kai jo pagrindas yra *une cause illicite*, kas reiškia neteisėtas. Cause yra suprantamas, kaip pagrindas, kuris daro įtaką šalių įsipareigojimų įvykdymui, tačiau jis apima ir šalių ketinimus ir tikslus, kurių šalys siekia sandoriu. Todėl Prancūzijoje teisėjas sprenddamas dėl sutarties galiojimo, kuomet ši galimai pažeidžia įstatymo nuostatas, gilinasi ir į šalių tikslus ir motyvus sudarant susitarimą<sup>113</sup>.

Taigi ne tik Europos *soft law* šaltiniuose, bet ir atskirų valstybių vidaus teisiniame reguliavime bei teismų praktikoje sandorio negaliojimą nulemia ne formalus teisės normos pažeidimas, tačiau aplinkybių visuma, susijusi su šios normos reguliavimo sritimi, realiomis pažeidimo pasekmėmis, šalių sąžiningumu. Tokia valstybių praktika dažnai grindžiamas siekiu užtikrinti pusiausvyrą tarp asmenų laisvės susitarti dėl tarpusavio teisių ir pareigų bei būtinybės apsaugoti silpnesnes visuomenės grupes, ar valstybės interesus, taip apribojant šalių autonomiją vienoje ar keliose srityse sudarant sandorius.

LAT praktikoje yra išskiriamos trys aplinkybės, kurias būtina nustatyti CK 1.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtintam sandorių negaliojimo pagrindo taikymui: pirma, kad teisės norma, kuriai, pareiškėjo teigimu, prieštarauja sandoris, yra imperatyvi; antra, kad ginčo sandoris pažeidžia nurodytoje normoje įtvirtintą imperatyvą ir, trečia, kad šio pažeidimo padarinys yra sandorio negaliojimas<sup>114</sup>.

Imperatyvių įstatymo normų samprata jau buvo nagrinėta ankstesniame skyriuje. Teismas tirdamas ar teisės norma yra imperatyvi atsižvelgia į šioje normoje lingvistiškai išreikštą draudimą, tačiau tai nėra svarbiausias normos imperatyvumo požymis, didesnis dėmesys čia

---

<sup>111</sup> Youngs R. English, French and German Commercial Law. Cavendish Publishing Limited, 1998. P.378.

<sup>112</sup> Ten pat.

<sup>113</sup> Zweigert K., Kotz H. Lyginamosios teisės įvadas. Vilnius: Eugrimas 2001. P.320.

<sup>114</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis c.b. Lietuvos techninio sporto draugijos / UAB „Pas Ažuola“ / bylos Nr. 3K-3-449/2008, kat. 21.4.1.1; 21.6; 51.

kreipiamas į normos tikslą, saugomą interesą, reguliuojamų santykių pobūdį<sup>115</sup>. Galima sutikti su teisės doktrinoje aptinkamu teiginiu, kad: „vien teisės normoje išreikšta tam tikra privaloma taisyklė automatiškai neduoda pagrindo pripažinti sandorį negaliojančiu pagal CK 1.80 straipsnį“<sup>116</sup>. A. Brazdeikis taip pat nurodo, kad turi būti atsižvelgiama į teisės normos esmę, paskirtį, jos saugomą interesą, asmenis, kurių teise ir interesus siekiama apsaugoti, galimus teisės normos pažeidimo padarinius bei teisingumo ir protingumo principus<sup>117</sup>.

Sandoriu bus pažeidžiama imperatyvi įstatymo norma tuomet, kai sandorio sąlygos tokiai normai prieštarauja, t. y. jos neatitiks. CK 1.80 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja. Ši norma, kaip nurodo V. Mikėlenas, turėtų būti sistemiškai aiškinama siejant su CK 6.225 straipsniu, pagal kurį sutartis yra absoliučiai negaliojanti, jeigu ją sudarant buvo pažeisti pagrindiniai sutarčių teisės principai ir dėl to pažeisti ne tik sutarties šalies, bet ir viešieji interesai. Remiantis tokiu aiškinimu, galima teigti, kad pažeidžiama ne tik sutarties šalių, viešieji interesai, bet ir sutarčių teisės principai. Tokia komentautojo pozicija yra ydinga, kadangi imperatyvios įstatymo normos pažeidimas negali būti prilygintas sutarčių teisės principo pažeidimui. Visų pirma imperatyvi norma privalo būti įtvirtinta įstatyme, o sutarčių teisės principai nebūtinai, todėl konstatuojant tokio sandorio negaliojimą CK 1.80 straipsnio pagrindu gali kilti sunkumu, įrodant sutarčių teisės principo pažeidimą. Tokią V. Mikėleno poziciją kritikuodama A. Dambrauskaitė nurodo, kad CK 6.225 straipsnyje įtvirtintas papildomas sutarčių negaliojimo pagrindas, taikomas dvišalių ir daugiašalių sandorių atveju, tačiau negalima paneigti, kad sutartys negalios ir bendraisiais sandorių negaliojimo pagrindais<sup>118</sup>.

Trečioji aplinkybė, kurią reikia nustatyti yra ta, ar imperatyvaus draudimo ir apribojimo pažeidimas lemia būtent sandorio negaliojimą. Šiuo atveju panagrinėtinas vienos bylos pavyzdys. Byloje buvo keliamas mainų sutarties prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms klausimas. Ieškovė savo reikalavimus grindė įstatymo nuostata, kad mainų sutartims taikomos pirkimo-pardavimo sutartis reglamentuojančios normos, todėl atsakovas, kaip ieškovės bendraturtis pažeidė CK 4.79 straipsnį, nes nesuteikė ieškovei pirmenybės teisės pirkti arba mainyti parduodamos nekilnojamojo turto dalies. Teismas pasisakydamas šioje byloje pažymėjo, kad: „<...>ginčijama mainų sutartimi atsakovas perleido tiek teisių į pastatus ir į žemės sklypą, kiek jų turėjo. Ieškovės teisinė padėtis bei jos turimų teisių bendrojoje dalinėje nuosavybėje į šiuos objektus turinys dėl to visiškai nepakito. Todėl teismai padarė teisingą išvadą, kad

---

<sup>115</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis c.b. *Lietuvos techninio sporto draugijos / UAB „Pas Ažuolą“*/bylos Nr. 3K-3-449/2008, kat. 21.4.1.1; 21.6; 51.

<sup>116</sup> Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S. ir kt. *Civilinė teisė. Bendroji dalis*. Vilnius: Justitia, 2009. P.346.

<sup>117</sup>Ten pat.

<sup>118</sup> Dambrauskaitė A. *Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės: monografija*. Vilnius: Justitia, 2009. P.72.

ginčijama sutartis ieškovės interesų nepažeidė<...><sup>119</sup>. Dėl imperatyvių įstatymo normų pažeidimo teismas nurodė, kad: „Imperatyviosios teisės normos nustatomos siekiant apsaugoti visos visuomenės interesus, viešąją tvarką. Teisėjų kolegijos vertinimu, nagrinėjamu atveju nebuvo pakankamo pagrindo teigti, kad pamatinis visuomenės interesas reikalauja, neatsižvelgiant į konkrečią situaciją, konstatuoti formalų teisės normos pažeidimą, ginčijamo sandorio negaliojimą, kai viso to išdavoje ieškovės, kaip bendrosios dalinės nuosavybės bendraturtės, teisinė padėtis išliks nepakitusi“<sup>120</sup>. Taigi nors norma, kuri pažeidžiama sandoriu, bus įpareigojanti, toks pažeidimas ne visada lems sandorio negaliojimą. Tai gali priklausyti nuo pačio pažeidimo, ar jis nėra tik formalus, nuo pažeidžiamos normos tikslo, taip pat ar pripažinti sandorį negaliojančiu yra iš tikrųjų būtina visuomenės interesais.

Lietuvos teismų praktikoje taip pat nereti atvejai, kuomet teismas pasisako dėl vienos iš šalies žinojimo apie sutarties neteisėtumą, bei tikslų ir motyvų sudarant sandorį, pažeidžiantį įstatymus. Pavyzdžiui vienoje byloje atsakovas prašė pripažinti dalį viešojo pirkimo-pardavimo sutarties negaliojančia, kurioje buvo nurodyta didesnė kaina, negu atsakovas pateikė, dalyvaujant konkurse. Kolegijos vertinimu, atsakovas, pasirašydamas sutartį ir joje pakeisdamas sąlygas bei taip numatydamas kainos padidinimo galimybes, nebuvo sąžiningas. Kolegija konstatavo, kad: „<...>atsakovas, turėjo teisę pasirinkti dalyvauti ar ne paskelbtame konkurse bei turėjo teisę savo pasiūlyme nurodyti didesnę sutarties kainą, numatydamas galimą statybos darbų ar medžiagų brangimą. Bet koks konkursą laimėjusio rangovo pasiūlyme nurodytos sutarties kainos keitimas buvo draudžiamas ir tokia sąlyga atsakovui buvo žinoma iš gautų pirkimo dokumentų“<sup>121</sup>.

Tačiau Lietuvos teismų praktikos analizė rodo, kad šalių tikslai ir motyvai, taip pat šalies žinojimas apie sandorio neteisėtumą nėra aplinkybės, kurios gali įtakoti sandorio galiojimą. Visgi esminės sąlygos sandorio negaliojimo konstatavimui yra aplinkybė, kad teisės norma yra imperatyvi, kad ji yra pažeista, ir šis pažeidimas lemia sandorio negaliojimą. Teismai susidūrę su galimu sandorio negaliojimu, akcentuoja išorinį formalų pažeidimo aspektą: imperatyvios normos tikslus ir uždavinius, objektą ir interesą, kurį ta teisės norma gina, normos pažeidimo pasekmes, tačiau nėra gilinamasi į šalių tyčią dėl įstatymo normų pažeidimo, šalių ketinimus ir tikslus, kurių, jos siekia sandoriu. Minėtos aplinkybės gali būti svarbios tik sandorio negaliojimo pasekmių išsprendimui (pavyzdžiui, šalies sąžiningumas), tačiau ne pačiam sandorio negaliojimo konstatavimui.

---

<sup>119</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. sausio 26 d. nutartis c.b. *Danutė Stefa Levickaitė / Vladislavas Gubanas, Zina Petrylienė*/ bylos Nr. 3K-3-60/2004, kat. 15.2.2.6; 41.

<sup>120</sup> Ten pat.

<sup>121</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS 2007 m. lapkričio 5 d. nutartis c.b. „*Vilniaus kapitalinė statyba*“ / „*Vingės statyba*“/ bylos Nr. 3K-3-458/2007, kat. 21.4.1.1; 21.6; 41; 45.4; 69.

## 2.4 Sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo momentas

CK 1.95 straipsnyje nustatyta, kad: „pripažintas negaliojančiu sandoris laikomas negaliojančiu *ab initio*“<sup>122</sup>. To paties straipsnio antra dalis nurodo išimtį, kad jeigu pagal turinį pripažinti sandorį negaliojančiu *ab initio* negalima, jis gali būti pripažintas negaliojančiu tik nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo. Taigi įstatyme skiriami du momentai, su kuriais siejamas sandorio negaliojimas: *ab initio* - nuo sandorio sudarymo momento ir *ex nunc* - nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos.

Galima teigti, kad sąvokos *ab initio* reikšmė yra priešinga *ex nunc* sąvokos reikšmei. *Ab initio* siejama su retroaktyviu efektu (*ab initio* (lot.)- nuo pradžios<sup>123</sup>). Konstatavus sandorio negaliojimą *ab initio* paneigiamos visos teisinės pasekmės, kurių šalys siekė sudarydamos sutartį. Tuo tarpu *ex nunc* – efektas perspektyvinis (*ex nunc* (lot.) - nuo dabar, ateityje<sup>124</sup>). Pripažinus sandorį negaliojančiu *ex nunc*, sutarties negaliojimas nukreipiamas ateičiai, t.y. nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos.

Anglijoje, apibūdinant perspektyvinį sandorio negaliojimo momentą, vartojamas terminas - *de futuro*. Jeigu sandorio negaliojimas siejamas su absoliučiais negaliojimo pagrindais, sandoris negalios *ab initio* - nuo pat pradžių. Tačiau kuomet prievolė pagal sandorį yra pažeidžiama arba tampa nebeįmanoma jos įvykdyti, sandorio negaliojimas bus nukreiptas į ateitį – sandoris negalios *de futuro*. Vienas iš kriterijus, skiriantis šiuos du negaliojimo momentus yra sandorio šalių įsipareigojimų, kylančių iš sandorio, išsprendimas<sup>125</sup>.

Jeigu sandoris yra ydingas, jis laikomas galiojančiu ir sukeliančiu teises pasekmes iki tol, kol negaliojančiu pripažįstamas. Tokiu atveju laikoma, kad sandorio niekada ir nebuvo sudaryta, tai yra, kad jis neegzistavo. Visos teisės ir pareigos, pripažinus sandorį negaliojančiu, išnyksta, išskyrus kai kurias išimtis. Su tokių sandoriu susiję įsipareigojimai yra skirstomi į tokius, kurie lieka neįvykdyti iki negaliojimo momento, ir į tuos, kurie buvo įvykdyti. Jie kartais apibūdinami, kaip vykdytini ateityje (*executory*) ir įvykdyti (*executed*). Negaliojimo momentas *ab initio* panaikina visus vykdytinus ateityje (*executory*) įsipareigojimus. Tai reiškia, kad jeigu prievolė pagal sandorį dar tik turėjo būti įvykdyta, prievolės įvykdymo terminas niekada nesueis. Tai taip pat panaikina įsipareigojimus, kurie turėjo būti besąlygiškai vykdomi, ir kurie išliktų sandorio nutraukimo atveju, pavyzdžiui kaip įsipareigojimas dėl užstato sumokėjimo. Taigi

<sup>122</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

<sup>123</sup> Tarptautinių žodžių žodynas// <http://www.zodynas.lt/tarptautiniu-zodziu/A/ab-initio>; prisijungimo laikas: 2012-12-15.

<sup>124</sup> Konstitucinio Teismo aktuose vartojamų lotyniškų žodžių žodynelis // <http://www.lrkt.lt/Statistika4.html>; prisijungimo laikas: 2012-12-18.

<sup>125</sup> O'Sullivan D., Elliott S., Zakrzewski R. The law of rescission. New York: Oxford university press, 2008. P.6-8 // <http://fds.oup.com/www.oup.co.uk/pdf/0-19-925011-1.pdf>; prisijungimo laikas: 2013-01-05.

negaliojimo momentas *ab initio* panaikina visus įsipareigojimus, kurie išliktų sutarties nutraukimo atveju, išskyrus atvejus, kai jie yra nepriklausomi nuo sutarties galiojimo, pavyzdžiui, kaip arbitražinė išlyga. *De futuro* negaliojimo momento pobūdis apibūdinamas kaip būsimasis. Sandorio negaliojimo momentas *de futuro* atleidžia nuo įsipareigojimų pagal sandorį vykdymo ateityje, tačiau įsipareigojimai, kuriuos šalys turėjo besąlygiškai įvykdyti iki tokio negaliojimo momento konstatavimo lieka vykdytini. Pavyzdžiui, sumokėtas užstatas ar įmoka nėra gražinami<sup>126</sup>.

Teisinėje literatūroje sutinkama nuomonė, kad pripažinus sandorį negaliojančiu *ab initio*, konstatuojama, kad jis nesukėlė juo siektų teisinių padarinių nuo pat jo sudarymo momento<sup>127</sup>. Taip pat nurodo ir V. Mikelėnas: „<...>sandoris nesukelia būtent tų padarinių, kurių siekė šalys. Tačiau autoriaus nuomone „Sandorio negaliojimas jokių būdu nereiškia, kad sandorio kaip juridinio fakto apskritai nebuvo. Sandoris buvo, tačiau nesukėlė tų padarinių, kurių siekė šalys. Sandorio pripažinimas negaliojančiu nepaneigia sandorio, kaip įvykusio juridinio fakto egzistavimo, o paneigia tik jo padarinius“<sup>128</sup>. Kiti autoriai nurodo, kad pripažinus sandorį negaliojančiu, atsiranda tik su jo negaliojimu susiję padariniai: 1) sandoris nustoja galioti, 2) atkuriamą pradinę šalių padėtis arba restitucija netaikoma, 3) pakeičiamas teisinis santykis, 4) šaliai kaltai dėl negaliojančio sandorio sudarymo kyla civilinė atsakomybė<sup>129</sup>. Tačiau negalima paneigti to fakto, kad ydingas sandoris galėjo būti kurį laiką vykdomas, ir šalys ar viena iš šalių galėjo pasiekti tokio sandorio tikslą. Atsižvelgiant į tai, kad sandorį pripažinus negaliojančiu, nė viena jo šalis negali nieko įgyti ar sutaupyti kitos šalies sąskaita, įstatyme numatyta galimybė sandorį pripažinti negaliojančiu nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo, tuomet reikia konstatuoti, kad iki tokio sprendimo įsiteisėjimo egzistuoja visos iš sandorio kylančios pasekmės<sup>130</sup>. Taip pat ir teismų praktikoje pažymima, kad kuomet sandoris pripažįstamas negaliojančiu *ex nunc*, konstatuojama, kad prieš įsiteisėjant teismo sprendimui šalis sieja teisinius santykius su visais iš to išplaukiančiais padariniais<sup>131</sup>.

Imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris įstatyme priskiriamas niekinių sandorių kategorijai, kas reiškia, kad nėra būtinas teismo sprendimas tokio sandorio negaliojimui konstatuoti. Teisės doktrinoje neretai kyla diskusijų, ar galimas niekinio sandorio negaliojimo momentas *ex nunc*, ar niekinis sandoris visuomet negalios tik *ab initio*. Pažymėtina,

<sup>126</sup> Ten pat.

<sup>127</sup> Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Justitia: Vilnius 2009. P.365.

<sup>128</sup> Mikelėnas V. Sandorių negaliojimo instituto taikymas teismų praktikoje // Justitia. 2006, Nr. 4 (62). P.7.

<sup>129</sup> Papirtis L. V., Baranauskas E., Karulaitytė-Kvainauskienė J., Petrauskaitė D. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2005. T 2. P.55.

<sup>130</sup> Mikelėnas V., Vileita A., Taminskas A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001. P.210.

<sup>131</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 26 d. nutartis c.b. *prokuroras, ginantis viešąjį interesą / Švenčionių rajono savivaldybės administracija, politinė partija „Naujoji sąjunga“* / bylos Nr. 3K-3-532/2009, kat. 21.6; 42.11.1.

kad CK 1.95 straipsnio 1 dalis, nustatanti sandorio negaliojimo momentą, neišskiria nei niekinių nei nuginjimų sandorių kategorijų. Vieni autoriai nurodo, kad niekinis sandoris visuomet negalioja *ab initio*. Ši nuomonė argumentuojama teiginiu, kad tokio sandorio negaliojimui nėra būtinas teismo sprendimas, o pati sąvoka *ex nunc* aiškinama kaip sandorio negaliojimo nukreipimas į ateitį, t. y. nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos<sup>132</sup>. Atsižvelgiant į tokią autorių nuomonę, darytina išvada, kad tik nuginjimi sandoriai gali būti pripažinti negaliojančiais *ex nunc*, nes tik šiuo atveju yra reikalaujamas teismo sprendimas. Tuo tarpu V. Mikelėnas komentuodamas minėtą straipsnį nurodo, kad tais atvejais, kai šalių gražinti į padėtį buvusią iki sudarant sandorį, negalima, tokiu atveju būtina išspręsti šalių atsiskaitymo pagal sandorio sąlygas klausimą, tačiau to negalint padaryti, pavyzdžiui dėl to, kad šios yra neteisėtos, prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, turi būti atsiskaitoma pagal CK 6.237 - 6.242 straipsnių nuostatas.

Su tokia autorių nuomone negalima sutikti. Teismų praktika pateikia pavyzdžių, kuomet ir niekiniai sandoriai buvo pripažinti negaliojančiais *ex nunc*.

Šiuo atveju paminėtina viena byla, kurioje buvo keliamas krovinio vežimo sutarties negaliojimo dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms klausimas. Užsakovas ir vežėjas buvo sudarę krovinio vežimo sutartį, pagal kurią vežėjas įsipareigojo nuvežti užsakovo krovinį iš Lenkijos į Lietuvą. Tačiau kroviny buvo pagrobtas Lenkijos teritorijoje policininkais persirengusių plėšikų. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai vežėjo ieškinį tenkino ir šalių susitarimą dėl nuostolių atlyginimo pripažino negaliojančiu nuo sudarymo momento. Tačiau užsakovui kreipusis į LAT su kasaciniu skundu, kasacinės instancijos teisėjų kolegija pakeitė teismo sprendimą, ir šalių ginčą išsprėdė taip: šalių sudarytą susitarimą „*Dėl padarytos žalos atlyginimo*“ pripažino negaliojančiu ne nuo jo sudarymo momento, o nuo teismo sprendimo priėmimo momento, ir priteisė vežėjui faktiškai iki kreipimosi į teismą dienos sumokėtą kompensacijos dalį. Tokį sprendimą teismas motyvavo tuo, kad: „<...>galimos situacijos, kai ir niekinio sandorio nebus galima pripažinti negaliojančiu nuo jo sudarymo momento. Dėl to, nepaisant gana aiškios CK 1.80 straipsnio formuluotės, kad imperatyviosioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja, o viena jo šalis privalo gražinti kitai sandorio šaliai visa tai, ką yra gavusi pagal šį sandorį, būtų netikslu teigti, kad visada, pripažinus sandorį niekiniu, įmanoma visiškai atkurti iki susitarimo sudarymo buvusią padėtį“<sup>133</sup>. Taip pat teismas pažymėjo, kad: „<...>kiekvieniu konkrečiu atveju restitucija turi būti atliekama ne mechaniškai, o įsigilinus į individualią situaciją ir atidžiai pasvėrus šalių bei trečiųjų asmenų interesus<...> Abstrakčiam grįžimui į pradinę padėtį, t. y. principui „tarsi sutarties niekuomet nebuvo“,

<sup>132</sup> Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Justitia, 2009. P.365.

<sup>133</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m. birželio 27 d. nutartis c.b. UAB „Šalvis“ / „Sanitex“/ bylos Nr. 3K-3-392/2006, kat. 21.4.1.1; 4.2; 60.

priešinasi materiali ir ekonominė realybė, kuri yra iki priimant teismo sprendimą dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu<sup>134</sup>. Šioje byloje teisėjų kolegija taip pat pažymėjo, kad CK 1.95 straipsnio 2 dalis aiškintina taip, jog ji gali būti taikoma tiek niekinių, tiek ir nuginčijamų sandorių atveju<sup>135</sup>.

Kitoje byloje kilo ginčas dėl valstybinių patalpų panaudos sutarties teisėtumo. Prokuroras, gindamas viešąjį interesą, reikalavimą pripažinti sandorį negaliojančiu grindė aplinkybe, kad panaudos sutartis sudaryta, pažeidžiant imperatyviasias įstatymų ir poįstatyminių aktų, reglamentuojančių disponavimo valstybės ir savivaldybių turtu tvarką, nuostatas. Pirmos instancijos teismas ieškinio netenkino, remdamasis tuo, kad byloje neliko ginčo dalyko: ginčo panaudos sutartis buvo nutraukta, o ginčo panaudos sutarties objektas - negyvenamoji patalpa - gražinta savivaldybės administracijai. Apeliacinės instancijos teismas šį sprendimą panaikino. Teisėjų kolegijos teigimu, šaliai byloje pareiškus reikalavimą dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu ir, nagrinėjant bylą, vienai iš šalių nutraukus sandorį, teismas neturėjo teisinio pagrindo atmesti ieškinį dėl to, jog neliko ginčo dalyko. LAT teisėjų kolegija sutiko su apeliacinės instancijos teismo sprendimu ir savo sprendimą motyvavo šiais argumentais: „Niekinės sutarties nutraukimas teisine prasme negalimas, nes tokia sutartis negalioja įstatymo pagrindu“<sup>136</sup>. Tačiau šiuo atveju tas faktas, kad ginčo patalpos buvo gražintos savivaldybei ir jų neteisėtas naudojimas nutrūko, reiškia tik tai, kad teismo sprendimu nereikėjo taikyti restitucijos, tuo tarpu ieškinio dėl niekinio sandorio negaliojimo dalykas, gražinus ginčo patalpas, neišnyko. Taigi negalima paneigti, kad neteisėtas sandoris kurį laiką vykdomas ir nors patalpos buvo gražintos, naudojimosi jomis faktas neišnyksta. Taikant restituciją šalis, kuri naudojosi patalpomis, atsidurtu palankesnėje padėtyje nei kita sandorio šalis, kadangi naudos iš jos išieškojimas būtų labiau apsunkintas. Teismas šioje byloje sandorį pripažino negaliojantį nuo teismo sprendimo įsitiesėjimo (*ex nunc*)<sup>137</sup>.

Taigi pateiktų pavyzdžių analizė rodo, kad sandoris prieštaraujantis imperatyvioms įstatymo normoms gali būti pripažintas negaliojančiu tiek *ab initio*, tiek nuo teismo sprendimo įsitiesėjimo (*ex nunc*). Pagal bendrąją taisyklę tiek niekiniai, tiek nuginčijami sandoriai visada negalioja *ab initio*. Aplinkybės, į kurias atsižvelgia teismas, konstatuodamas sandorio negaliojimo momentą *ab initio* arba *ex nunc* yra: ar konstatavus niekinį sandorio pobūdį, galima

<sup>134</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m. birželio 27 d. nutartis c.b. UAB „Šalvis“ / „Sanitex“ / bylos Nr. 3K-3-392/2006, kat. 21.4.1.1; 4.2; 60.

<sup>135</sup> Ten pat.

<sup>136</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos nutartis 2009 m. lapkričio 26 d. c.b. prokuroras, ginantis viešąjį interesą / Švenčionių rajono savivaldybės administracija, politinė partija „Naujoji sąjunga“ / bylos Nr. 3K-3-532/2009, kat. 21.6; 42.11.1.

<sup>137</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos nutartis 2009 m. lapkričio 26 d. c.b. prokuroras, ginantis viešąjį interesą / Švenčionių rajono savivaldybės administracija, politinė partija „Naujoji sąjunga“ / bylos Nr. 3K-3-532/2009, kat. 21.6; 42.11.1.

anuliuoti faktines sandorio pasekmes, ir, ar dėl to viena šalis neatsidurs nepalyginamai blogesnėje padėtyje. *Ex nunc* sandorio negaliojimo momentą lemia susidariusi situacija, kuomet negalimas šalių gražinimas į padėtį iki sandorio sudarymo. Negalimumas visiškai atkurti *status quo ante* kyla dėl to, kad sandoris buvo kurį laiką vykdomas ir perduoto turto ar gautos naudos negalima išreikalauti arba toks išreikalavimas yra labai apsunkintas. Restitucijos taikymas dažniausiai negalimas, konstatavus paslaugų teikimo arba darbų atlikimo sandorių negaliojimą. Pažymėtina, kad darbo teisėje restitucija apskritai negalima. Todėl pripažinus darbo sutartį, prieštaraujančią imperatyvioms įstatymo normoms, sutarties negaliojimo momentas visuomet bus nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo<sup>138</sup>.

---

<sup>138</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. spalio 23 d. nutartis c.b. A. V. / Alytaus apskrities viršininko administracija/bylos Nr. 3K-3-447/2009, kat. 11.9.10.1; 19.4; 21.4.1.1; 21.4.1.2; 24.3; 69.



### III. VALSTYBINĖS ŽEMĖS PIRKIMO PARDAVIMO SUTARTIES NEGALIOJIMAS DĖL PRIEŠTARAVIMO IMPERATYVIOMS ĮSTATYMO NORMOMS

#### 3.1 Bendrieji reikalavimai žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymui

Žemė - nekilnojamas turtas, kaip civilinės apyvartos objektas, pasižymi ekonominiu ir socialiniu reikšmingumu, didele verte, palyginant su kitais civilinės apyvartos objektais. Kaip yra pažymėjęs Konstitucinis Teismas savo jurisprudencijoje: „Žemės sklypų turėjimas nuosavybės teise gali būti viena iš esminių sąlygų verslui pradėti ir jam plėtoti, viena iš būtinų ūkinės veiklos vykdymo prielaidų. Teisiškai reguliuojant santykius, susijusius su žemės naudojimu verslui, ūkinei veiklai, būtina paisyti žemės, kaip gamtos išteklių, prigimties ir jos, kaip nekilnojamojo turto, specifikos“<sup>139</sup>. Todėl žemės pirkimo pardavimo sutarties sudarymo ypatumus ir reikalavimus turiniui lemia pats šios sutarties dalykas.

Pažymėtina, kad ši sutartis tuo pačiu yra ir nekilnojamojo daikto pirkimo- pardavimo sutartis. Atsižvelgiant į tai, žemės pirkimo-pardavimo sutarčių turiniui taikomos CK šeštosios knygos skirsnio „Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartys“ nuostatos. Nekilnojamo turto pirkimo – pardavimo sutarčiai keliami specifiniai reikalavimai dėl sutarties formos, kainos, dalyko, šalių teisių ir pareigų. Daugumos šių reikalavimų nesilaikymas sutartį daro negaliojančia. Įstatyminius reikalavimus žemės pirkimo- pardavimo sutarčiai galima suskirstyti į privalomus reikalavimus sutarties turiniui ir privalomus reikalavimus sudarymui, arba kitaip - sutarties sudarymo prielaidas<sup>140</sup>. Visų pirma tam, kad sutarties turinys atitiktų įstatymų reikalavimus į jį turi būti įtrauktos sąlygos dėl sutarties dalyko ir kainos.

Pirkimo-pardavimo sutarties dalyku laikytinas daiktas, kuris turi būti perduodamas pagal sutartį. Privachios nuosavybės teisės objektu, o tuo pačiu ir žemės pirkimo - pardavimo sutarties dalyku negali būti išimti iš apyvartos, tik išimtinė valstybės nuosavybe esantys daiktai, išvardyti Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnyje<sup>141</sup> (miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai), o taip pat ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 6 straipsnio 1 dalyje<sup>142</sup> išvardyti objektai (tokie kaip pasienio juosta, pajūrio juosta, teritoriniai vandenys ir kt.). Vienas iš žemės sandorių ypatumų yra tas, kad, kaip numatyta CK 1.109 straipsnyje civilinių teisių objektu žemė gali būti tik tada, kai įstatymų nustatyta tvarka žemės sklypas yra identifikuotas ir įregistruotas. Pažymėtina, kad Žemės

<sup>139</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 30-1050.

<sup>140</sup> Bliuvaitė, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai // Justitia. 2006, Nr. 3 (61). P.43.

<sup>141</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33–1014.

<sup>142</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620.

įstatymo 2 straipsnio 14 dalyje žemės sklypas apibrėžiamas kaip teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į tai, žemės sklypas, kuris neatitinka aukščiau minėtų reikalavimų, kito asmens nuosavybėn negali būti perleidžiamas. Taigi žemė civilinių teisių objektu tampa tik tuo atveju, kai iš jos yra suformuojamas įstatymų reikalavimus atitinkantis žemės sklypas. Pastebėtina, kad tokiu būdu užtikrinamas daiktinių teisių į žemės sklypą, kaip pagrindinį nekilnojamąjį daiktą, viešumas, civilinės apyvartos stabilumas<sup>143</sup>.

Pagal CK 6.306 straipsnio 4 dalyje įtvirtintą bendrąją taisyklę, sąlyga dėl pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dalyko laikoma suderinta, jeigu sutarties turinys leidžia nustatyti daikto pavadinimą ir kiekį. Tačiau, atkreiptinas dėmesys, kad žemė sklypas kaip, nekilnojamas daiktas yra individualiais požymiais apibūdintas daiktas, todėl jis sutartyje negali būti apibūdinamas nurodant jo kiekį. CK 6.396 straipsnio 1 dalis nustato, kad sutartyje privalo būti nurodyti duomenys apie parduodamą nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui. Pažymėtina, kad ši nuostata ganėtinai nekonkreči, nes taip ir lieka neaišku, kokie duomenys apie nekilnojamąjį turtą turėtų būti nurodyti. Atsižvelgiant į nekilnojamųjų daiktų specifiką – nekilnojamąjį pobūdį, reikalavimai apibrėžiant nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties dalyką galėtų būti sukonkretinti. Analizuojant Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymo<sup>144</sup> nuostatas, manytina, kad kiekvienoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje turi būti nurodomi šie duomenys apibūdinantys jos dalyką: nekilnojamojo daikto tipas (žemės sklypas, pastatas, įrenginys ir kt.), adresas, bendras plotas, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, unikalus numeris viešajame registre. Kai nekilnojamojo turto pirkimo - pardavimo sutarties dalykas žemė, dar būtina nurodyti žemės sklypo kadastro numerį<sup>145</sup>. Pažymėtina, kad neatskiriama kiekvieno žemės sandorio dalis yra žemės sklypo planas ar schema. Žemės įstatymo 30 straipsnio 1 dalis nustato, kad prie žemės sandorių privalo būti pridedamas žemės sklypo planas, o kai žemės sklypas nuomojamas arba perduodamas neatlygintinai naudotis iki trejų metų – žemės sklypo planas arba schema. Manytume, kad toks nustatytas reikalavimas prie žemės sandorio pridėti sklypo planą ar schemą taip pat padeda identifikuoti ir sukonkretinti sutarties dalyką.

Taigi žemė yra ypatingas nekilnojamas turtas dėl savo didelės vertės, ilgalaikiškumo ir reikšmingumo valstybei. Šis reikšmingumas dažnai priklauso nuo to, kurioje teritorijos dalyje ji yra. Pažymėtina, kad žemė savo pobūdžiu, naudingosiomis savybėmis nėra vienoda. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad: „Konstitucija nedraudžia žemės skirstyti pagal įvairius kriterijus, *inter*

---

<sup>143</sup> Bliuvaitė, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai // *Justitia*. 2006, Nr. 3 (61). P.33.

<sup>144</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // *Valstybės žinios*. 2001, Nr. 55-1948.

<sup>145</sup> Ten pat.

*alia* pagal naudojimo paskirtį; tai turi būti daroma atsižvelgiant į atitinkamų gamtinių objektų savybes, kitus gamtinės aplinkos veiksnius<sup>146</sup>. Teismas, pažymėjo, kad diferencijuotai reguliuodamas santykius, susijusius su žemės nuosavybe ir naudojimu, įstatymų leidėjas, atsižvelgdamas į žemės rūšį, gali nustatyti žemės teisinį režimą, taip pat nuosavybės, naudojimo, ūkinės veiklos ir kitos veiklos sąlygas, apribojimus, draudimus<sup>147</sup>. Įstatymuose žemė diferencijuojama pagal tikslinę jos naudojimo paskirtį. Skirtingos tikslinės paskirties žemei yra nustatyta skirtinga žemės naudojimo, disponavimo tvarka bei su tuo susiję išpareigojimai. Tiek valstybinė tiek privati žemė pagal tikslinę paskirtį yra skirstomas į žemės ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę, kitos paskirties žemę<sup>148</sup>.

Atskiros paskirties žemės sandoriams įstatymai ir kiti teisės aktai nustato skirtingas taisykles, priklausomai nuo parduodamos žemės reikšmės. Pavyzdžiui, vienas iš tokių ribojimų – numatytas leistinas įsigyti maksimalus žemės ūkio paskirties žemės kiekis. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 straipsnis<sup>149</sup> numato, kad asmenys gali įsigyti tiek žemės, kad bendras iš valstybės įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 300 ha, o bendras vienam asmeniui priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 500 ha. Pažymėtina, kad ankstesnė straipsnio redakcija fiziniams asmenims suteikė teisę įsigyti 300 ha, tuo tarpu juridiniams 2000 ha žemės ūkio paskirties žemės. Konstitucinis Teismas 2006 m. kovo 30 d. nutarimu tokį reglamentavimą pripažino prieštaraujančiu Konstitucijai. Pažymėdamas, žemės, kaip riboto išteklių, prigimtį, taip pat būtinumą išsaugoti žemės ūkio paskirties žemės naudingąsias savybes, teismas konstatavo, kad įstatymų leidėjas gali įstatymu nustatyti ir leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės sklypų maksimalius dydžius. Tačiau pabrėžė, kad negalimas toks teisinis reguliavimas, kai leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų maksimalūs dydžiai skirtingiems subjektams būtų nustatyti ne pagal konstituciškai pagrįstus kriterijus, kadangi tokiu teisiniu reguliavimu fiziniai asmenys yra diskriminuojami juridinių asmenų atžvilgiu, yra ribojamos jų galimybės konkuruoti žemės ūkio rinkoje, neproporcingai suvaržoma jų verslo laisvė.<sup>150</sup> Taigi leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų maksimalius dydžius lemia pats žemės ūkio paskirties žemės pobūdis bei siekiamas viešasis interesas, o ne kiti kriterijai, kurių negalima konstituciškai pagrįsti.

<sup>146</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 straipsnio atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37-1319.

<sup>147</sup> Ten pat.

<sup>148</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620.

<sup>149</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 15-600.

<sup>150</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 straipsnio atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37-1319.

Tuo tarpu Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (toliau – Žemės reformos įstatymas) 9 straipsnis<sup>151</sup> numato maksimalius dydžius sklypų, kurie gali būti parduodami privatiems asmenims šio įstatymo nustatyta tvarka. Maksimalus nustatytas žemės plotas įgyjamas žemės reformos metu yra 150 ha, o žemės ūkio paskirties žemės plotas neturi viršyti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje nurodyto ploto. Griežtesni apribojimai nustatomi maksimaliems sklypų dydžiams, parduodant privačion nuosavybėn žemę, turinčią išskirtinį statusą dėl kurio, taikomas ūkinės veiklos ribojimas joje suformuotuose žemės sklypuose. Tokie ribojimai būtini įgyvendinat valstybės tikslus susijusius su gamtos ir kultūrinių vertybių apsauga. Pažymėtina, kad Žemės reformos įstatymo 11 straipsnis nurodo kad: „saugomų vietovių žemė, kurioje ūkinė veikla ribojama pagal teritorijų planavimo dokumentus, privatizuojama ribotam ūkiniam naudojimui“<sup>152</sup>. Šiuo atveju valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartys sudaromos, tik tuo atveju, jeigu asmuo sutinka su įsigyjamo žemės sklypo nustatytais žemės, miško ir vandens telkinių specialiosiomis naudojimo sąlygomis, žemės servitutais ir ūkinės veiklos apribojimais. Taigi nors žemės sklypas yra perleidžiamas privačion nuosavybėn, valstybė išlaiko gana plačias privačių asmenų veiklos priežiūros ir kontrolės teises.

Kita esminė sąlyga, kuri turi būti šalių suderinta yra privalomai įtraukta į žemės pirkimo–pardavimo sutartį yra kaina. Kaina - tai pinigų suma, kurią pirkėjas įsipareigoja sumokėti pardavėjui už perkamą nekilnojamąjį daiktą. Atkreiptinas dėmesys, kad nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartims netaikomos CK 6.313 straipsnio 2–6 dalies nuostatos. CK 6.313 straipsnio 2 dalis nustato taisyklę, leidžiančią pripažinti, kad kai pirkimo–pardavimo sutartyje kaina nei tiesiogiai, nei netiesiogiai nenustatyta ar nenurodyta tvarka jai nustatyti ir šalys nėra susitarusios kitaip, šalys turėjo omenyje kainą, kuri sutarties sudarymo metu buvo įprastai mokama toje prekybos srityje už tokius pat daiktus, parduodamus atitinkamomis aplinkybėmis, o jeigu ši kaina neegzistuoja – protingumo kriterijus atitinkanti kaina. CK 6.379 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta imperatyvi nuostata, kad: „nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti nurodyta parduodamo nekilnojamojo daikto kaina. Jeigu kaina sutartyje nenurodyta sutartis laikoma nesudaryta“<sup>153</sup>.

Tačiau ne visose valstybėse būtini reikalavimai sutarties turiniui įtvirtinti įstatymuose. Anglijoje žemės pirkimo–pardavimo sutarties esmines sąlygas išskyrė teismas byloje *Rossiter vs. Miller* (1878). Minėtoje byloje buvo nurodytos šios sąlygos, kurios privalomai turėjo būti aptartos ir įtrauktos į žemės pirkimo – pardavimo sutartį: šalys, dalykas ir kaina. Kadangi kitas

---

<sup>151</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas // Valstybės žinios. 1991, Nr. 24-635.

<sup>152</sup> Ten pat.

<sup>153</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

sąlygas paprastai nustato sutarčių teisė, jų įtraukti į sutartį nėra nebūtina<sup>154</sup>. Pažymėtina, kad Anglijoje žemės pirkimo- pardavimo sutarčių sudarymą reguliuoja 1989 m. Nekilnojamojo turto įstatymas (*Law of Property Miscellaneous Provisions Act 1989*), kuris pakeitė nuo 1925 m. galiojusį Nekilnojamojo turto įstatymą (*Law of Property Act 1925*). Šio įstatymo nustatyti reikalavimai žemės pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymui buvo gana liberalūs. Žemės pirkimo-pardavimo sutartis netgi neprivalėjo būti rašytinė, jeigu šalys galėjo įrodyti jos dalinį įvykdymą. Tačiau žemės pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo praktika buvo pakeista, Teisės komisijai 1987 m. priėmus protokolą, nustatantį formalius reikalavimus žemės sandoriams (*Formalities for Contracts for Sale etc of Land*), kuris panaikino šią „dalinio sutarties įvykdymo“ doktriną ir nustatė privalomą žemės pirkimo-pardavimo sutarčių rašytinę formą bei kitus reikalavimus. Šis aktas lėmė, kad šalims sudarius sutartį nesilaikant įstatymuose numatytų formalumų, ji negalėjo būti vykdoma. Tokia sutartis buvo laikoma niekine<sup>155</sup>.

Kitaip nei Anglija, Lietuva priskirtina prie Kontinentinės teisės tradicijos šalių, kuriose nustatomi griežti reikalavimai sandorio formai. CK 6.393 straipsnio 1 dalis nustato, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis turi būti notarinės formos, o formos reikalavimų nesilaikymas sutartį daro negaliojančia. Reiktų pažymėti, kad nekilnojamojo daikto socialinė reikšmė ir didesnė nei kitų civilinių teisių objektų vertė lemia nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties šalių poreikį užtikrinti sutartimi įgytų nuosavybės teisių saugumą ir realumą<sup>156</sup>. Svarbu yra tai, kad sutartyje nesant bent vienos anksčiau minėtos esminės sąlygos, sutartis negali būti notaro tvirtinama, o ir patvirtinta laikoma negaliojančia ir nesudaryta. Taigi būtent notaras atlieka sutarties sąlygų teisėtumo, jų atitikimo imperatyvioms įstatymo normoms kontrolę. Nors įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas daro sandorį negaliojančiu, tačiau sandorio negaliojimas dėl reikalaujamos sandorio formos nesilaikymo laikomas atskiru negaliojimo pagrindu<sup>157</sup>. Toks sandoris, nebus pripažįstamas negaliojančiu pagal CK 1.80 straipsnį, nors normos nustatančios privalomą sandorio formą laikytinos imperatyviomis. Tačiau, pažymėtina, kad tokio sandorio negaliojimo atveju atsiranda CK 1.80 straipsnio 2 dalyje numatytos pasekmės.

Notaras privalo patikrinti ne tik ar pats pirkimo-pardavimo sutarties turinys neprieštarauja įstatymams, tačiau taip pat ar yra visos galiojančio sandorio sudarymo prielaidos.

---

<sup>154</sup> Oxford University Press Online Resource Centres//

[http://www.oup.com/uk/orc/bin/9780199573318/01student/advanced\\_topics/ch03/?view=za](http://www.oup.com/uk/orc/bin/9780199573318/01student/advanced_topics/ch03/?view=za); prisijungimo laikas: 2013-01-15.

<sup>155</sup> The Law Commission Act „Formalities for Contracts for Sale etc of Land“. The House of Commons. 1987 // <http://www.official-documents.gov.uk/document/hc8788/hc00/0002/0002.pdf>; prisijungimo laikas: 2013-01-15

<sup>156</sup> Cituota pagal Bliuvaite S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai // Justitia. 2006, Nr. 3 (61). P.43.

<sup>157</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

Tokių teisinių prielaidų, kad būtų sudarytas teisėtas ir galiojantis sandoris, yra iš ties nemažai. Pavyzdžiui, notaras patikrina, ar žemė nuosavybės teise priklauso teisių perleidėjui<sup>158</sup>. Taip pat ar atlikti kiti įstatymų numatyti veiksmai, būtini turtui perleisti.

CK 6.560 straipsnis nustato pareigą žemės sklypo, kuris yra nuomojamas, savininkui. Šiame straipsnyje įtvirtinta nuomotojo pareiga pranešti apie nuomos sutartį prieš parduodant ar kitaip perleidžiant nuomojamą žemės sklypą arba jį įkeičiant ar kitaip suvaržant į jį teises, žemės sklypo įgijėjui ir būsimam įkaito turėtojui apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie numatomą žemės sklypo perleidimą, įkeitimą ar kitokių teisių į jį suvaržymą. Pirmumo teisė pirkti parduodamą žemę nustatyta Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje. Pagal šį straipsnį asmenys turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šiems objektams pagal paskirtį. Paminėtina, kad įstatymų leidėjas, nustatydamas pirmenybės teisę, visais atvejais siekia – užtikrinti tų asmenų, kurie susiję su perleidžiamu nekilnojamuoju turtu labiau nei visi kiti tretieji asmenys ir kurių interesams šio turto pardavimas gal turėti tiesioginės įtakos, teisių apsaugą bei galimybę ateityje jas tinkamai įgyvendinti.

Tačiau reikia pažymėti, kad pažeidus šias nuostatas teismas paprastai perkelia pirkėjo teises ir pareigas, asmeniui, kurio pirmumo teisė į žemės sklypą pažeista, o ne taiko sandorių negaliojimo institutą. Nors žemesnės instancijos teismų praktika nėra vienoda.

Pavyzdžiui, vienoje byloje ieškovai kreipėsi į teismą, nurodydami, kad jie yra pastatų bei kiemo statinių bendraturčiai. Pastatai buvo pastatyti žemės sklype, kuris jiems lygiomis dalimis buvo išnuomotas valstybinės žemės nuomos sutartimi. Šios sutarties 2 punkte buvo nustatyta, kad žemės sklypas išnuomojamas iki žemės sklypo sugražinimo natūra atsakovui. Ieškovų teigimu, atsakovas įstatyme nustatyta tvarka nepranešęs jiems apie tai, kad ketina parduoti jų pastatams eksploatuoti naudojamą žemės sklypą ir pardavęs jį kitam asmeniui, pažeidė CK 6.560 straipsnį, taip pat Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalį. Ieškovai prašė teismo perkelti jiems pirkėjo teises ir pareigas. Pirmos instancijos teismas ieškovų reikalavimus atmetė. Lietuvos apeliacinis teismas pirmos instancijos teismo sprendimą paliko nepakeistą ir ieškovų apeliacinį skundą taip pat atmetė. Teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad ieškovų pirmenybės teisė buvo pažeista, atsakovui nepranešus jiems apie sprendimą parduoti žemės sklypą, tačiau laikė tai galint būti reikšminga tik ginčijant patį pirkimo-pardavimo sandorį, o ne reikalaujant perkelti pirkėjo teises ir pareigas pagal jau įvykusį sandorį. LAT teisėjų kolegija nesutikdama su tokia apeliacinės instancijos teismo išvada, nurodė, kad: „pažeidus ieškovų pirmenybės teisę, sandorių negaliojimo instituto, kaip šios teisės gynimo būdo, taikymas būtų netikslus, neatitiktų nei ieškovų, nei atsakovų, sudariusių žemės pirkimo-

---

<sup>158</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28-810.

pardavimo sandorį, interesų, ir pirmenybės teisė iš esmės nebūtų apginta. Pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas, skirtingai nuo sandorio pripažinimo negaliojančiu, yra priimtinesnis ir teisingesnis, nes šis gynimo būdas yra ekonomiškесnis, operatyvesnis ir labiausiai atitinka pirmenybės teisės turėtojo interesus<sup>159</sup>. Taigi šioje byloje teismas pabrėžė sandorių negaliojimo instituto išimtinį pobūdį.

CK normos, reglamentuojančios nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį, neapibrėžia šios sutarties šalių. Laikytina, kad šios sutarties šalys gali būti bet kurie civilinės teisės subjektai, t. y. tiek Lietuvos, tiek užsienio fiziniai arba juridiniai asmenys. Tačiau, pažymėtina, kad Lietuvoje šiuo metu galioja ribojimas užsienio asmenims įsigyti tam tikros paskirties žemę. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo (toliau – Konstitucinis įstatymas) 9 straipsnyje<sup>160</sup> nustatytas apribojimas įsigyti žemės ūkio paskirties, miškų ūkio paskirties žemę, taip pat žemę, kurortuose ir kitose nurodytose vietose, užsienio fiziniams ir juridiniams asmenims. Kitos paskirties žemę, vidaus vandenį ir miškus leidžiama įsigyti užsienio subjektams, atitinkantiems šiame įstatyme numatytus kriterijus. Pažymėtina, kad šis apribojimas buvo pratęstas iki 2014 m. balandžio 30 d., priėmus Konstitucinio įstatymo 17 straipsnio pakeitimo įstatymą.<sup>161</sup> Beje draudimas taikomas perkant tiek privačią, tiek valstybinę žemę. Septynerių metų draudžiamasis laikotarpis su galimybe jį pratęsti dar trejiems metams buvo numatytas Lietuvos stojimo į Europos Sąjungą sutartyje siekiant, kad per šiuos metus Lietuvos žemės ūkio rinka būtų priartinta prie Europos Sąjungos žemės ūkio rinkos, taip pat išvengta grėsmės ūkininkų veiklos plėtrai ir tęstinumui. Taigi žemės pirkimo – pardavimo sutarties, kurios dalykas – žemės ūkio, miškų ūkio paskirties, ar kurorto teritorijoje esanti žemė, šalimi negali būti užsienio asmuo. Sutartis, kuria pažeidžiamas nustatytas draudimas ar siekiama jį apeiti bus negaliojanti ir niekinė<sup>162</sup>.

CK nuostatos, apibrėžiančios nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo sąlygas, nustato bendruosius reikalavimus dėl sąlygų, įtrauktinų į sutarties turinį. Pažeidus šiuos imperatyvius reikalavimus, žemės pirkimo- pardavimo sutartis bus negaliojanti. Tačiau reikia paminėti, kad žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas yra daug sudėtingesnis, šalys sudarydamos šią sutartį turi laikytis ne tik bendrųjų reikalavimų, keliamų nekilnojamojo turto sandoriams, bet ir nepažeisti specialiųjų imperatyvių nuostatų įtvirtintų kituose įstatymuose.

<sup>159</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 11 d. nutartis c.b. *R. B. ir A. J. / J. M. ir E. A.* / bylos Nr. 3K-3-232/2007, kat. 20.2; 25.3; 30.5; 30.10; 50.8; 121.11; 121.13.

<sup>160</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 64-1503.

<sup>161</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 17 straipsnio pakeitimo konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 2011, Nr. 135-6404.

<sup>162</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. vasario 24 d. nutartis c.b. „*Rolijona*“ / *M. G., „Via Maris*“ / bylos Nr. 3K-3-57/2012, kat. 42.3; 42.4; 42.8; 42.9; 54.1; 55.

Kaip nurodo, autorius E. Monkevičius: „Esminės sutarčių sąlygos yra tokios, kurios negali prieštarauti imperatyvioms teisės normoms, pakeisti, apriboti ar panaikinti imperatyvių teisės normų galiojimo taikymo konkrečiai sutarties rūšiai<...>Imperatyvios ir privalomos visoms žemės disponavimo sutartims yra teisės normos, kurios nustato specialiąsias žemės naudojimo ir apsaugos sąlygas, servitutus, ir kitus nuosavybės ar naudojimo teisės ribojimus“<sup>163</sup>. Taigi žemės pirkimo- pardavimo sutarties dalyko reikšmė lemia, kad šios rūšies sandorių sudarymo reguliavimas yra detalesnis, nustatantis papildomus reikalavimus ir draudimus šalims.

Apie būtinybę papildomai reglamentuoti žemės sandorius Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs: „Iš Konstitucijos kyla galimybė ir būtinybė su žemės, kaip ypatingo nuosavybės teisės objekto, įsigijimu bei valdymu, taip pat su perleidimu susijusius santykius teisiškai reguliuoti taip, kad nebūtų sudaryta prielaidų pakenkti žemei kaip ypatingai Konstitucijos ginamai ir saugamai vertybei, pažeisti kitų konstitucinių vertybių. Minėta iš Konstitucijos kylanti galimybė ir būtinybė suponuoja tai, kad šių santykių teisinis reguliavimas negali neturėti tam tikrų ypatumų, palyginti su kitų nuosavybės santykių teisiniu reguliavimu“<sup>164</sup>.

Konstatavus, kad su žeme susijusiems santykiams yra būtinas papildomas reglamentavimas lyginant su kitais nuosavybės objektais, svarbu paminėti, kad šis CK bei kitų teisės aktų nustatytas reguliavimas beveik visais atvejais yra imperatyvus. Griežtesnį nei įprastai sutarties šalių laisvės ribojimą lemia viešojo intereso buvimas su žemės perleidimu susijusiose santykiuose, o ypač jis akcentuotinas, kuomet pirkimo-pardavimo sutartimi perleidžiama ne privačiam asmeniui priklausanti, tačiau valstybinė žemė. Valstybinės pirkimo-pardavimo sutarties esminės sąlygos bei sutarties sudarymo tvarka dažnai nėra šalių susitarimo dalykas, o įsakmiai nustatoma įstatymu.

### **3.2 Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ypatumai**

Žemės įstatymo 3 straipsnio 1 dalis nustato, kad Lietuvos Respublikos žemės fondą sudaro visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti privati, valstybinė ir savivaldybių žemė. Taigi šioje nuostatoje įtvirtinama valstybinės bei privačios žemės nuosavybės formos.

Pažymėtina, kad iki nepriklausomybės atkūrimo šalyje egzistavo tik valstybinė žemės nuosavybės forma, o su žemės naudojimu ir valdymu susijusius klausimus sprendė tuo metu galiojęs Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos žemės kodeksas.<sup>165</sup> Šio kodekso 4 straipsnis

<sup>163</sup> Monkevičius E. Žemės teisė. Antrasis leidimas. Vilnius: Justitia, 2006. P.134.

<sup>164</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 30-1050.

<sup>165</sup> Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos žemės kodeksas // Vyriausybės žinios. 1970, Nr.: 35 -288 // <http://tar.tic.lt/Default.aspx?id=2&item=results&aktoid=5D076C2E-0D80-413A-B7C0-84BA2B767A52>.  
Prisijungimo laikas: 2013-01-13



nurodė, kad: „<...>žemė yra valstybės nuosavybė – bendras visos tarybinės liaudies turtas. Žemė yra išimtinė valstybės nuosavybė. Ji suteikiama tik naudotis“<sup>166</sup>. Nuosavybės teisių atkūrimas ir valstybinės žemės privatizavimo procesas prasidėjo po to, kai Aukščiausioji Taryba 1990 m. kovo 11 d. įstatymu „Dėl Lietuvos Respublikos Laikinojo Pagrindinio įstatymo“<sup>167</sup> įteisino privačią nuosavybę. 1991 m. liepos 25 d. priimtas Žemės reformos įstatymas, nustatantis valstybinės žemės privatizavimo tvarką. Prasidėjusi žemės reforma sąlygojo valstybinės žemės perleidimo sandorių sudarymą.

Kaip nustato Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalis valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, mainant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis bei sudarant sandorius dėl žemės servitutų Civilinio kodekso, šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka<sup>168</sup>. Sudarant valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sutartį, į jos turinį taip pat privalomai įtrauktinos sąlygos dėl sutarties dalyko ir kainos, tačiau, pažymėtina, kad šiuo atveju nustatoma nemažai išimčių iš bendrųjų taisyklių. Taigi sutarties laisvės principas valstybinės žemės sandorių sudaryme yra taikomas kur kas siauresne apimtimi nei įprastai nekilnojamojo turto sandoriuose.

Valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sutarties dalyku yra valstybei nuosavybės teise priklausanti žemė. Valstybinė žemė – tai valstybės turtas, kurio naudojimas susijęs su visos visuomenės poreikių tenkinimu. Konstitucinis Teismas yra akcentavęs viešojo intereso svarbą disponuojant valstybine žeme: „Valstybė yra visos visuomenės organizacija. Jai nuosavybės teise priklausantis turtas turi būti tvarkomas taip, kad jis tarnautų bendrai tautos gerovei, visos visuomenės interesui. Negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, pagal kurį valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas būtų valdomas, naudojamas, juo būtų disponuojama taip, kad būtų tenkinami tik vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesai arba poreikiai ir šis turtas netarnautų viešajam interesui, visuomenės poreikiui, tautos gerovei <...> Valstybės institucijos, veikdamos visuomenės interesais, turi tarnauti bendram tautos gėriui. Pagal Konstitucijos 134 straipsnio 1 dalį valstybės turtas turi būti valdomas ir naudojamas teisėtai“<sup>169</sup>. Pateikiamas Konstitucinio Teismo aiškinimas leidžia daryti išvadą, kad šios rūšies sandoriuose itin svarbus nešališkumas ir valstybės intereso paisymas. Perleidžiant valstybinį turtą privačion nuosavybėn, šis netenka savo visuomeninio poreikio tenkinimo ir socialinių funkcijų.

<sup>166</sup> Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos žemės kodeksas // Vyriausybės žinios. 1970, Nr.: 35 -288 // <http://tar.tic.lt/Default.aspx?id=2&item=results&aktoid=5D076C2E-0D80-413A-B7C0-84BA2B767A52>.  
Prisijungimo laikas: 2013-01-13

<sup>167</sup> Lietuvos Aukščiausiosios Tarybos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos Laikinojo Pagrindinio įstatymo“ // Valstybės žinios. 1990, Nr. 9-224.

<sup>168</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620.

<sup>169</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarimas „Dėl teisės aktų, kuriais buvo sprendžiami iki Lietuvos nepriklausomos valstybės atkūrimo Lietuvoje veikusių valstybinių profesinių sąjungų valdyto turto klausimai, atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 93-4223.

Atsižvelgiant į tai, nustatytos tvarkos laikymasis valstybinės žemės sandorių sudaryme yra jų galiojimo sąlyga.

Viena iš valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties šalių yra valstybė. Tai ypatumas, skiriantis šios rūšies sandorius nuo įprastų žemės pirkimo pardavimo sutarčių ir lemiančių daugelį apribojimų šalims susitarti dėl sutarties sąlygų. Pažymėtina, kad valstybė civiliniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šių santykių dalyviais, o civilines teises įgyja bei prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per atitinkamas valstybės valdymo institucijas (CK 2.36 str. 2 d.). Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad valstybę žemės pirkimo-pardavimo sandoriuose atstovauja Valstybės turto fondas, valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizatorius, Vyriausybė – kai šio ir kitų įstatymų nustatytais atvejais valstybinės žemės sklypai yra perduodami neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn, visais kitais atvejais - Nacionalinė žemės tarnyba. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį sudaro šių institucijų vadovai arba jų įgalioti darbuotojai. Pažymėtina, kad toks įstatyminis reglamentavimas, kai tam tikras žemės sklypų kategorijas turi teisę parduoti tik tam tikri įstatymuose numatyti subjektai, yra pagrįstas siekiu užtikrinti, kad valstybinė žemė bus realizuojama efektyviausiu būdu, laikantis skaidrumo ir ekonomiškumo principų.

Sutarties laisvės ribojama taip pat nustatant ir perleidžiamo žemės sklypo kainą. Kaip minėta, kaina yra viena iš esminių žemės pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų, todėl ji turi būti privalomai įtraukta į sutarties turinį. Pagal minėtas Žemės įstatymo nuostatas valstybinę žemę privačion nuosavybėn perleidžia apibrėžtas subjektų ratas įstatymų ir kitų teisės nustatyta tvarka<sup>170</sup>. Pagal Žemės reformos įstatymą ne žemės ūkio paskirčiai žemė miestuose ir kaimo vietovėse parduodama Vyriausybės nustatyta tvarka, o parduodamos valstybinės žemės įvertinimo bei mokėjimo už perkamą žemę tvarką nustato Vyriausybė<sup>171</sup>. Iš šių įstatymų nuostatų darytina išvada, kad valstybinės žemės sklypo, parduodamo ne aukciono tvarka, pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo pagrindas yra institucijos vadovo sprendimas, kuris turi būti priimtas laikantis imperatyviųjų teisės normų nustatytos tvarkos. Taigi bendra taisyklė, kad kaina yra nustatoma šalių susitarimu šiuo atveju negalioja. LAT vienoje byloje yra nurodęs, kad: „viena iš būtinųjų pagal CK 6.397 straipsnio 1 dalį žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų – kaina nėra šalių derybų objektas, o nustatoma vadovaujantis teisės aktų reikalavimais, kurių šalys negali pakeisti. Pagal CK 6.159 straipsnį sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra veiksmų šalių susitarimas, o įstatymų nustatytais atvejais – ir sutarties forma. Šiuo atveju šalių galimybės tartis dėl kainos yra apribotos pirmiau nurodytų imperatyviųjų teisės normų. Susitarimo elementas yra tik toks, kad pirkėjas turi teisę sutikti arba nesutikti su pagal teisės aktų

<sup>170</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620.

<sup>171</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas // Valstybės žinios. 1991, Nr. 24-635.

reikalavimus nustatyta valstybinės žemės sklypo pardavimo kaina<sup>172</sup>. Taigi kaina valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje yra vienašališkai nustatoma valstybės įstatyminiu reguliavimu. Pažymėtina, kad įtvirtina kainos apskaičiavimo metodika turi būti racionali, pagrįsta rinka be pagrindo neapribojanti asmenų teisės įsigyti valstybinės žemės sklypus.

Atsižvelgiant į tai, kad valstybei nuosavybės teise priklausančio turto tikslas tenkinti ne atskirų jos grupių ar pavienių asmenų interesus, tačiau visos visuomenės, valstybinės žemės sandorių sudaryme vyrauja ne privatus, bet viešasis interesas, todėl disponuojant valstybine žeme turi būti laikomasi specialios sandorių sudarymo tvarkos, o taip pat efektyvumo bei skaidrumo principų. Dėl šių priežasčių valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties turinys bei sudarymo tvarka reglamentuojama imperatyvių įstatymo normų. Tačiau dažnai nevienodas šių teisės normų aiškinimas ir supratimas lemia, kad sandoriu pažeidžiamas nustatytas reguliavimas, ko pasekmė – sandorio negaliojimas. Nors sandoris pažeidžiantis imperatyvias įstatymo nuostatas yra niekinis ir negalioja *ab initio*, paprastai sandorio negaliojimo faktas konstatuojamas teisme. Tai susiję ne tik su sudėtingu reglamentavimu, pažeidžiamu tokiu sandoriu, bet ir su aplinkybe, kad sandorio negaliojimo klausimas dažniausiai keliamas tam tikros valstybės institucijos, siekiant ginti viešąjį interesą civiliniame procese.

### 3.3 Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties negaliojimo konstatavimas

Žemės pirkimo-pardavimo sutarties negaliojimo konstatavimas dažniausiai yra viešojo intereso gynimo pasekmė. Nepaisant to, kad sutartimi gali būti pažeidžiamas ir privatus interesas, sandorio negaliojimo konstatavimu visų pirma siekiama ištaisyti žalą valstybei, padarytą netinkamu jos turto disponavimu. Valstybė – sandorio šalis, tuo pačiu ir visos visuomenės organizacija, kurios interesus civiliniame procese gina specialiai tam sukurtos institucijos arba institucijos veikiančios tam tikroje jos srityje. Viešojo intereso gynimas disponavimo valstybine žeme srityje yra vienas dažniausių lyginant su kitomis sritimis. Pažymėtina ir tai, kad ši sritis laikytina prioritetine viešojo intereso gynimo sritimi<sup>173</sup>.

Pagal Lietuvos Prokuratūros pateikiamą statistiką, 2011 metais prokurorai, gindami valstybės ir visuomenės teises ir teisėtus interesus, parengė ir teismui pateikė 202 tokio pobūdžio procesinius dokumentus, o tai sudaro 29 % visų prokurorų pateiktų procesinių dokumentų. Didžiausia dalis ieškinių, pareiškimų, prašymų, kuriais ginami valstybės interesai, 2011 metais

<sup>172</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. gegužės 16 d. nutartis c.b. *A. T., A. T. ir P. T. / Kauno apskrities viršininko administracija*/ bylos Nr. 3K-3-283/2008, kat. 30.3; 30.5.

<sup>173</sup> Lietuvos Respublikos Prokuratūros 2012 m. sausio 31 d. „Pažyma apie prokurorų veiklą ginant viešąjį interesą per 2011 metus“. P.3, 8. // <http://www.prokuraturos.lt/nbspnbspVie%C5%A1ojointeresogynimas/tabid/163/Default.aspx>; prisijungimo laikas: 2013-01-20

buvo pateikti viešojo intereso gynimo srityse – dėl galimų pažeidimų disponuojant valstybine žeme – 91, o 77 iš jų nuosavybės teisių atkūrimo srityje<sup>174</sup>.

Taigi 2011 metais prokurorai teismams pateikė 77 ieškinius ir pareiškimus dėl teisės aktų pažeidimų, atkuriant nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą, kurio bendra vertė 38 459 959 Lt. Pažymėtina, kad dažniausiai pasitaikantys įstatymų pažeidimai, susiję su nuosavybės teisių atkūrimu į nekilnojamąjį turtą (miškus ir vandens telkinius), kuris priskiriamas išimtinai valstybinei nuosavybei. Šioje procesinių dokumentų kategorijoje išsiskiria prokurorų ieškiniai dėl nuosavybės teisės į valstybinius miškus atkūrimo. Per 2011 metus prokurorai teismams pateikė 35 pareiškimus ir ieškinius, kuriais ginčijamas nuosavybės teisių atkūrimas į valstybinio miško statusą turinčius miškus. Tuo tarpu teismai per 2011 metus išnagrinėjo 81 ieškinį, kuriais buvo ginčijami administraciniai aktai, priimti nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą atkūrimo procese bei jų pagrindu sudaryti sandoriai. Iš šių ieškinių ir pareiškimų 56 buvo patenkinti<sup>175</sup>.

Pateikiama statistika leidžia daryti išvadą, kad disponavimo valstybiniu turtu srityje padaroma daugiausiai pažeidimų: 45 % procentai visų ieškinių ir pareiškimų dėl viešojo intereso gynimo susiję būtent su neteisėtu disponavimu valstybine žeme. Manytina, kad didelis pažeidimų skaičius nulemtas sudėtingo žemės santykių reglamentavimo, o taip pat skirtingų interesų buvimo šioje srityje – tiek viešojo, tiek ir privataus. Žemės, kaip nekilnojamojo turto didelė vertė lemia ir didelę žalą, kuri gali būti padaroma neteisėtais sandoriais, dėl ko viešojo intereso gynimas šioje srityje reikalauja itin daug dėmesio ir išteklių.

Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartis gali negalioji bendrais pagrindais, kaip bet kuris kitas sandoris, tačiau dažniausiai negaliojimas konstatuojamas dėl imperatyvių teisės normų pažeidimo. Kaip minėta įstatymai nustato specialias teisės normas tiek dėl bendrųjų sutarties sąlygų, tiek dėl tvarkos. Visgi dažniausiai pasitaikantys pažeidimai, nulemiantys sutarties negaliojimą yra susiję su sandorio dalyku bei sudarymo tvarkos pažeidimais.

#### *Negaliojimas dėl dalyko neteisėtumo*

Pažymėtina, kad valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties dalyku gali būti ne visa valstybinė žemė, o tik ta, kurios perleisti privačion nuosavybėn nedraudžia įstatymai. Žemės įstatymo 6 straipsnyje nurodoma Lietuvos valstybei išimtinės nuosavybės teisę priklausanti žemė, o Žemės reformos įstatymo 13 straipsnis žemė, kuri negali būti privatizuojama. Taigi įstatymas draudžia disponuoti tam tikra valstybine žeme. Apie išimtinės nuosavybės teise valstybei priklausančią žemės reikšmę Konstitucinis Teismas yra nurodęs, jog konstitucinė nuostata, kad nurodyti objektai nuosavybės teise gali priklausyti tik valstybei, išskyrus iš pačios

---

<sup>174</sup> Ten pat. P.3.

<sup>175</sup> Ten pat. P.8.

Konstitucijos kylančias išimtis reiškia, kad valstybė (jos institucijos, pareigūnai) negali priimti jokių sprendimų, kuriais remiantis minėti objektai iš valstybės nuosavybės pereitų kitų subjektų nuosavybėn, išskyrus tuos atvejus, kai pati Konstitucija tai leidžia<sup>176</sup>. Galima teigti, kad toks draudimas susijęs su ypatingu žemės reikšmingumu ir svarba ne tik pavieniems asmenims. Ši žemė laikoma svarbi valstybiniu lygiu ir jos priklausymas valstybei arba padeda užtikrinti efektyvų ir racionalų jos naudojimą visuomenės poreikių tenkinimui arba ši žemė skirta pačios valstybės funkcionavimo ir teritorijos kontroliavimo užtikrinimui.

Toliau pateikiamame teismų praktikos pavyzdyje buvo ginčijamas sandoris dėl jo dalyko neteisėtumo. Šiuo atveju atkuriant nuosavybės teise buvo perleistas išimtinės nuosavybės teise valstybei priklausantis miškas. Byloje ieškovas, Vilniaus apygardos vyriausiasis prokuroras, kreipėsi į teismą, nuroydamas kad, atkuriant nuosavybės teises į miesto žemės sklypus, kuriuose yra miškas, taigi į valstybinės reikšmės miško plotus, Vilniaus apskrities viršininko administracija pažeidė Konstitucijos 47 straipsnį, Miškų įstatymo 4 straipsnio 4 dalį, Žemės įstatymo 6 straipsnį ir kitų įstatymų imperatyvias nuostatas. Ieškovas prašė panaikinti sprendimus atkurti nuosavybės teises bei pripažinti negaliojančiomis jų perleidimo sutartis. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai pripažino, kad byloje, kurioje ginamas viešasis interesas dėl Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklausančių valstybinės reikšmės miškų perdavimo privačion nuosavybėn reikalavimas yra pagrįstas ir tenkino ieškinį visiškai. Su pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų sprendimų dalimis, kuriomis sutartis pripažinta prieštaraujanti imperatyvioms įstatymo normoms, sutiko ir kasacinės instancijos teismas. Teisėjų kolegija šiuo atveju pažymėjo, kad pagal CK 4.7 straipsnio 2 dalį valstybei išimtinė nuosavybės teise priklausančys objektai yra išimti iš civilinės apyvartos, tai reiškia, kad jie negali būti nuosavybės teisių perleidimo sandorių dalykas – tokie sandoriai, jei jie sudaryti, yra niekiniai ir negalioja (CK 1.80 straipsnio 1 dalis), nagrinėjamos bylos kontekste tai reiškia, kad atsakovų–fizinių asmenų sudaryti sandoriai dėl žemės sklypų, kuriuose yra valstybinės reikšmės miško, perleidimo yra niekiniai ir negalioja. Tačiau reikėtų paminėti, kad atsakovų, kaip nuosavybės teisių atkūrimo subjektų statusas šioje byloje ginčijamas nebuvo, t. y. jų teisė į nuosavybės teisių atkūrimą nepaneigta, o tik nustatyta, kad nuosavybė negalėjo būti grąžinta natūra. Kadangi pagal Konstitucijos 47 straipsnį valstybinės reikšmės miškai nuosavybės teise gali priklausyti tik

---

<sup>176</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. liepos 8 d. nutarimas „Dėl LR Įstatymo „Dėl kultūros įstaigų reorganizavimo ir likvidavimo tvarkos“ ir LR Vyriausybės 1997 m. lapkričio 28 d. nutarimo Nr. 1320 „Dėl Lietuvos nepriklausomybės signatarų namų ir Lietuvos menininkų rūmų“ 1, 2.3 ir 2.4 punktų atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios, 2005-07-19, Nr. 87-3274.

valstybei, tai, konstatavus, jog jie neteisėtai perleisti privačių asmenų nuosavybėn, tokie miškai turi būti gražinami valstybės nuosavybėn.<sup>177</sup>

Pagal anksčiau pateiktus statistinius duomenis, reikalavimas konstatuoti valstybinės žemės sandorio negaliojimą dėl pažeidimų susijusių su disponavimu valstybiniu mišku bei vandens telkiniais yra vienas dažniausių. Žemės įstatymo 6 straipsnyje valstybinės reikšmės miškai priskiriami išimtinai valstybinei nuosavybei. Šio straipsnio 2 dalyje nurodoma, kad Lietuvos valstybei išimtinai nuosavybės teise priklausančios žemės įsigyti savivaldybių ar privačiom nuosavybėn negalima. Nei šiame straipsnyje nei jokiame kitame nenumatoma išimtis, kada gali būti privatizuojama išimtinės nuosavybės teise valstybei priklausančios miškai ar vandens telkiniai. Taigi draudimas privatizuoti šios rūšies turtą yra imperatyvus ir visais atvejais lemia sandorio negaliojimą.

Kitoje byloje ieškovas nurodė, kad nuosavybės teisių atkūrimo procese valstybės institucijų sprendimų, taip pat valstybinės žemės pirkimo pagrindais galėjo pereiti privačiom nuosavybėn žemė, esanti regioninių parkų teritorijoje bei miestų teritorijų dalyse, kurios įrašytos į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Ieškovas nurodė, kad atsakovams priklausančios žemės sklypai patenka į Biržų regioninio parko teritorijos konservacinę zoną – Biržų pilies kultūrinį rezervatą. Apylinkės teisme reikalavimai buvo patenkinti. Apeliacinės instancijos teismas sutiko su apylinkės teismo sprendimu ir konstatavo, kad administraciniai aktai priimti, nederinant jų su tuomečiu Kultūros vertybių apsaugos departamentu (toliau-Departamentu) ir taip pažeistos imperatyviosios įstatymo nuostatos. Konstatavęs, kad atsakovai neteisėtai tapo žemės sklypų savininkais, teismas taikė civilinės teisės principą, jog iš neteisėtų veiksmų negali kilti teisėtų padarinių ir ginčo aktus bei vėliau dėl ginčo žemės sklypų sudarytus sandorius panaikino kaip niekinius ir negaliojančius, taikė restituciją. Kasacinės instancijos teismas, aiškindamas CK 1.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtinto sandorių negaliojimo pagrindo taikymo sąlygas, nurodė, kad nagrinėjamoje byloje taikytina Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo 5 straipsnio nuostata dėl reikalavimo derinti valstybės valdymo institucijų ir savivaldybių priimamus aktus su Departamentu. Šios normos 8 dalyje nustatyta, kad derinimas su Departamentu privalo būti. Šis nurodymas yra aiškus ir įsakmus, todėl yra pagrindas jį vertinti kaip imperatyviają įstatymo nuostatą (CK 1.80 straipsnio 1 dalis). Toliau šioje normos nuostatoje nurodyta, kad nesuderinti aktai ir dokumentai yra negaliojantys. Atsižvelgiant į tai, teismas nurodė, kad teisiškai nepagrįsti

---

<sup>177</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS išplėstinė teisėjų kolegijos 2012 m. balandžio 12 d. nutartis c.b. *Vilniaus apygardos vyriausiasis prokuroras / Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, K. V., O. V., M. V., J. Š., B. K., G. K., V. P., L. P., V. P., J. P., I. V. ir A. K/* bylos Nr. 3K-7-165/2012, kat. 22.

kasacinių skundų argumentai, kad teismas neturėjo pagrindo vien dėl suderinimo nevykdymo pripažinti administracinių aktus ir sandorius negaliojančiais<sup>178</sup>.

Pažymėtina, kad nagrinėjamoje byloje teismai pripažino, kad Biržų piliavietės ribos neaiškios, žemės sklypas šiam kultūros vertybių apsaugos objektui nebuvo suformuotas, dėl ko sandoriui ar jo konkrečios dalies galiojimui reikšmingos faktinės aplinkybės nebuvo nustatytos, todėl byla buvo gražinta iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui. Svarbu, kad šiuo atveju sprendžiant dėl valstybinės žemės sklypų perdavimo asmenims, kuriems atkuriamos nuosavybės teisės, administracinis aktas ir pirkimo- pardavimo sutartis galėjo būti negaliojantys arba visiškai, arba iš dalies, priklausomai kiek atitinkamos nekilnojamosios kultūros vertybės patenka į privatizuotą žemės sklypą.

#### *Negaliojimas dėl pardavimo tvarkos nesilaikymo*

Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymui nustatyta specifinė tvarka. Žemės įstatymo 10 straipsnyje yra numatyti du valstybinės žemės perleidimo būdai: aukciono būdu ir be aukciono. Straipsnio 4 dalyje nurodoma, kad: „valstybinės žemės sklypai, išskyrus šio straipsnio 5 dalyje nustatytus atvejus, parduodami aukciono būdu asmeniui, kuris už parduodamą žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą“<sup>179</sup>. Pažymėtina, kad šiuo reguliavimu įgyvendinamas valstybės turto tvarkymo efektyvumo principas. Taikant šią pardavimo tvarką, siekiama gauti kuo daugiau pajamų iš turto pardavimo. To paties straipsnio 5 dalyje numatyti, atvejai, kada suteikiama teisė įsigyti žemės sklypą be aukciono, pavyzdžiui, jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais arba jeigu jie įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršija Vyriausybės nustatyto dydžio. Taigi suteikiama tam tikra pirmenybė įsigyti žemės sklypus, asmenims jau besinaudojantiems žeme ar kitaip su ja susijusiems. Tokių taisyklių nustatymas pagrįstas siekiu užtikrinti civilinių santykių, susijusių su žemės valdymu ir naudojimu tęstinumą, bei asmenų besinaudojančių šia žeme teisėtų lūkesčių principu, kad naudojamas valstybinės žemės sklypas pirmenybės teise pereis į jų privačią nuosavybę. Pažymėtina, kad teismų praktikoje vieni dažniausių ginčai dėl žemės sklypų pardavimo aukciono tvarka išimčių taikymo.

Vienoje byloje valstybinės žemės sklypas, kuriame buvo įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, naudojama prekybos centro veiklai, buvo parduotas aukciono būdu. Ieškovo teigimu pirkimo-pardavimo sutartis yra niekinė ir negaliojanti, remiantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 5

---

<sup>178</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2012 m. sausio 4 d. nutartis c.b. *Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos / L. M., L. M. D., N. V., R. Š., R. P., A. P., V. Č., G. K., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Biržų rajono savivaldybė, L. B./* bylos Nr. 3K-3-109/2012, kat. 21.4.1.1; 30.1, 30.6; 41.

<sup>179</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620.

dalies 1 punktu, nes žemės sklypas aukciono tvarka negalėjo būti parduodamas, kadangi jis buvo užstatytas statiniais ir skirtas vieno konkretaus statinio – jame esančios automobilių stovėjimo aikštelės ir greta esančio prekybos centro eksploatavimui pagal tiesioginę paskirtį. Pirmos ir apeliacinės instancijos teismai konstatavo, kad sklypas negalėjo būti perleistas aukcionu, o ginčo sutartis, prieštaraujanti imperatyviosioms teisės aktų nuostatomis, yra niekinė ir negaliojanti (CK 1.80 straipsnis). Teismas nustatydamas Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte įtvirtintos imperatyvios normos pažeidimą, nurodė, kad ginčo žemės sklype esantys statiniai yra aiškia funkcinę paskirtį turintys nekilnojamieji daiktai, kurių eksploatavimui reikalingas žemės sklypas, kuris ir buvo suformuotas detaliuoju planu. Kasacinės instancijos teismas sutiko su žemesniųjų instancijų teismų sprendimais. Konstatuodamas, kad sudarytu sandoriu pažeistos imperatyvios įstatymų normos, nustatančios valstybinės žemės sandorių sudarymo tvarką, teismas savo sprendimą motyvavo, tuo kad: „<...>valstybės žemės perleidimo santykių įstatyminio reglamentavimo tikslas - užtikrinti, kad valstybės nuosavybė būtų tvarkoma taip, kad tai atitiktų visos visuomenės interesus, viešajam interesui teikiant prioritetą<...>Šis reglamentavimas yra grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus. Todėl valstybinės žemės perleidimo sandoriai, sudaryti pažeidus viešosios teisės principą – kai valstybės turtas įgytas kitaip negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus yra niekiniai“<sup>180</sup>.

Valstybinės žemės tvarkymo principai reikalauja parduodant valstybinę žemę aukcione nepažeisti visuomenės ar atskirų fizinių ir juridinių asmenų teisių ar teisėtų interesų į parduodamą žemę, todėl aukcione negali būti parduotas valstybinės žemės sklypas, kurį įgyti turi įstatyme įtvirtintą pirmumo teisę kiti asmenys. Minėtoje byloje teismas nurodė, kad sprendžiant, ar žemės sklypas yra naujas ar naudojamas, lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad ginčo sklype faktiškai egzistavo automobilių stovėjimo aikštelė, kuri, be kita ko, skirta tenkinti ir prekybos centro lankytojų poreikius, garantuojamus imperatyviųjų statybos santykius reglamentuojančių teisės aktų. Šios aplinkybės buvo pagrindas pripažinti, kad ginčo sandoris sudarytas pažeidus viešosios teisės principą, o valstybės turtas įgytas kitaip negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, prieštarauja šio reguliavimo principams bei tikslams ir yra niekinis<sup>181</sup>.

---

<sup>180</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. gegužės 17 d. nutartis c.b. „Artapolis“ / „Autoreikmuo“, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos/ bylos Nr. 3K-3-237/2011, kat. 21.4.1.1; 41; 42.11.3; 45.6.

<sup>181</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. gegužės 17 d. nutartis c.b. „Artapolis“ / „Autoreikmuo“, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos/ bylos Nr. 3K-3-237/2011, kat. 21.4.1.1; 41; 42.11.3; 45.6.



Taigi šioje byloje teismas nustatęs imperatyvių normų pažeidimą, konstatavo sandorio negaliojimą. Pažymėtina, kad byloje ieškovu buvo ir sandorio negaliojimo klausimą kėlė ne žemės pirkimo-pardavimo sutarties šalis, tačiau pastato, kurio eksploatavimui reikalingas sklypas, valdytojas. Teismas konstatavo ieškovo intereso pagrįstumą, nurodydamas, kad ieškovas yra pastato valdytojas, o ginčo žemės sklypas reikalingas parduotuvės pastatui, kurį pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį siekia įgyti ieškovas, normaliai veiklai. Šios aplinkybės buvo pakankamos pripažinti, kad ginčijamas sandoris ateityje paveiks ieškovo teises, susijusias su pastato valdymu.

Kitoje byloje ieškovas, Kauno apygardos vyriausiasis prokuroras, gindamas viešąjį interesą, pareiškė ieškinį reikalaujantis pripažinti negaliojančiais Kauno apskrities viršininko įsakymą, kuriuo leista parduoti atsakovėms valstybinės žemės sklypą, bei žemės pirkimo-pardavimo sutartį. Ieškovas rėmėsi Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 4 punktu, kad valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono, jeigu jie įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršija Vyriausybės nustatyto dydžio – šių sklypų savininkams. Ieškovas nurodė, kad iki ginčo detaliųjų planų patvirtinimo galėjo ir turėjo būti suformuotas atskiras žemės sklypas, į kurį galėjo būti atkuriamos nuosavybės teisės arba suteikiamas kaip lygiavertis sklypas pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, arba parduodamas aukcione. Tačiau laisva valstybinės žemė dalis buvo prijungta prie besiribojančių sklypų ir parduota kaip įterptinis sklypas, pažeidžiant įstatymų nuostatas. Pirmos instancijos ir apeliacinės instancijos teismai nustatė, kad žemės sklypas nebuvo laisvas: jis buvo užstatytas atsakovių pastato požeminėmis komunikacijomis, asfalto dangos ir komunikacijų tunelio, todėl kaip atskiras sklypas negalėjo būti suformuojamas, kaip ir parduodamas aukcione, į šį žemės sklypą negalėjo būti atkuriamos nuosavybės teisės. Todėl laikė nepagrįstais ieškovo teiginius, kad valstybinės žemės sklypas, buvo prijungtas prie besiribojančių sklypų ir parduotas kaip įterptinis, pažeidus įstatymų nuostatas. Tuo tarpu Apeliacinis teismas nustatė, kad ginčo žemė, nors ir įsiterpusi tarp privačių žemės sklypų ir neviršija Vyriausybės nustatyto dydžio, buvo Kauno miesto istorinės dalies teritorijoje, kuri pateko į kultūros paveldo objektą. Todėl padarė išvadą, kad pagal Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 4 punktą ši žemė neprivatizuotina.

Kasacinis teismas pateikdamas imperatyvių teisės normų, nustatančių žemės pardavimo be aukciono tvarką, aiškinimą, nurodė kad, žemės santykius reglamentuojantys Žemės ir Žemės reformos įstatymai sudaro vieningą teisės normų sistemą, tik šiuos santykius reglamentuoja skirtinga apimtimi. Sistemaiškai aiškindama abiejų įstatymų nuostatas, kasacinio teismo teisėjų kolegija konstatavo, kad Žemės reformos įstatymas nustato valstybinės žemės įgijimo privačion nuosavybėn būdus bei nustato išimtis, kokia žemė negali būti privatizuojama. Tuo tarpu Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 4 punktas, kad valstybinės žemės sklypai parduodami be

aukciono, jeigu jie įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršija Vyriausybės nustatyto dydžio – šių sklypų savininkams, nustato tokių žemės sklypų pardavimo tvarką. Taip pat teismas pažymėjo, kad šia tvarka tokie sklypai gali būti parduodami, jeigu jie apskritai gali būti privatizavimo objektas, tai yra, jei nepatenka į Žemės reformos įstatymo 13 straipsnyje nustatytą draudimų sąrašą. Taigi tai reiškia, kad nurodyti valstybinės žemės sklypai be aukciono gali būti parduodami tik tuomet, jeigu jų nedraudžiama privatizuoti<sup>182</sup>. Tam, jog būtų galima pasinaudoti Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtinta išimtimi privatizuoti žemės sklypą, esantį „ypač vertingoje vietovėje“ pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu parduodamame žemės sklype turi egzistuoti privatus gyvenamasis namas ir kiti namų valdos statiniai. Tačiau bylos duomenimis nustatyta, kad valstybiniame žemės plote nebuvo gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių.

Šioje byloje teismas tenkino prokuroro ieškinį ir pripažino administracinį aktą bei valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sutarties prieštaravimą imperatyvioms įstatymo normoms bei konstatavo jų negaliojimą, atsižvelgiant į tai, kad sutarties sudarymo metu neegzistavo išimties privatizuoti valstybinę žemę be aukciono taikymui būtinos sąlygos. Taigi šioje byloje sandoriu buvo pažeistos ne tik teisės normos, nustatančios valstybinės žemės pardavimo tvarką, tačiau sandoris buvo neteisėtas ir dėl jo dalyko<sup>183</sup>.

Valstybinės žemės pardavimas vykdomas tam tikra teisės aktais nustatyta formalizuota tvarka. Šią tvarką nustato imperatyvios įstatymo normos, kurių šalys susitarimu pakeisti negali. Tam tikrais įstatymuose nustatytais atvejais valstybinės žemės pardavimo sandorio sudarymas yra imperatyviai draudžiamas, todėl tokiais atvejais valstybinės žemės pardavimo procedūros apskritai negalimos. Sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Šis reglamentavimas yra imperatyvus, o valstybinės žemės perleidimo sandoriai, sudaryti kitaip negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus yra niekiniai.

#### *Negaliojimas dėl privatizavimo tvarkos pažeidimo*

Atskira tvarka yra nustatyta žemės sklypų pardavimui, kurie suformuoti pagal Žemės reformos įstatymą. Kaip yra pažymėjęs LAT: „Žemės reforma – tai valstybės vykdomas žemės

---

<sup>182</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. lapkričio 9 d. nutartis c.b. *Kauno apygardos vyriausiasis prokuroras / Kauno miesto savivaldybė, Kauno miesto savivaldybės administracija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, B. J., R. J., L. B., V. B., V. R., J. N., Ž. R. projektavimo biuras, M. D., E. F., VĮ Registrų centras/ bylos Nr. 3K-3-355/2011, kat. 21.4.1.1; 41.*

<sup>183</sup> Ten pat.

santykių pertvarkymas, kai keičiama žemės priklausomybė ir naudojimo tvarka<sup>184</sup>. Vykdamas žemės reformą, žemė yra perduodama privačion nuosavybėn, vienas iš žemės įsigijimo nuosavybėn būdų yra valstybinės žemės pardavimas. Toks žemės įsigijimo būdas reglamentuojamas Žemės reformos įstatymo 8 straipsnyje. Tuo tarpu šio įstatymo 9 straipsnis numato maksimalius perduodamų žemės sklypų dydžius. Toks apribojimas pagrįstas žemės kaip riboto išteklių reikšme.

Vienoje byloje ieškovas laikydamas, kad pažeista jo, kaip bendraturčio, teisė privatizuoti namų valdos žemės sklypo dalį proporcingai pagal jo turimo buto bendrąjį plotą name, prašė pripažinti negaliojančiais Vilniaus apskrities viršininko administracijos įsakymo bei valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalis dėl 334 kv. m namų valdos žemės sklypo pardavimo buto Nr. 1 savininkui. Ieškovo teigė, kad kitas įsakymo ir pirkimo-pardavimo sutarčių dalis teismas, turėtų panaikinti savo iniciatyva, remiantis CK 1.78 straipsnio 5 dalimi.

Pažymėtina, kad šioje byloje buvo nustatyta, kad pagal ginčo žemės sklypo pirkimo-pardavimo metu galiojusį reglamentavimą, žemės sklypai, suformuoti prie privatizuotų daugiabučių gyvenamųjų namų, buvo perduodami butų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Bendraturčiams priklausančių žemės sklypų dalys buvo nustatomos jų susitarimu, pavirtintu notariškai, o tuo atveju, jeigu daugiabučiame gyvenamajame name buvo privatizuoti ne visi butai, prie šio namo suformuotas žemės sklypas buvo perduodamas butų savininkams piliečių ir valstybės bendrosios dalinės nuosavybės teise.

Byloje kilo klausimas ne tik dėl namų ūkio valdos žemės privatizavimo tvarkos imperatyvių normų aiškinimo, bet ir akcentuota teismo pareiga konstatuoti sandorio negaliojimą, esant akivaizdžiam negaliojimo pagrindui, bei šios teismo iniciatyvos ribos. Pirmosios instancijos teismas laikė, kad pagal tuo metu galiojusį reglamentavimą, ieškovas turėjo teisę išsipirkti 334 kv. m ploto valstybinės žemės sklypą. Tačiau teismas laikė nepagrįstais ieškovo argumentus, kad teismas savo iniciatyva turėtų pripažinti negaliojančiais įsakymą ir sandorius dėl viso 1268 kv. m ploto žemės sklypo pirkimo-pardavimo, pažymėdamas, kad bylos nagrinėjimo teisme, įrodymų vertinimo ir įrodinėjimo ribas nustato bylos šalių suformuluotas ieškinio dalykas ir pagrindas, o jeigu, nesant ieškinio reikalavimo, teismas imtų savo iniciatyva nagrinėti klausimus, dėl kurių nepareikštas ieškinys, teismo manymu, būtų pažeisti civilinio proceso dispozityvumo ir rungimosi principai<sup>185</sup>.

<sup>184</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. lapkričio 9 d. nutartis c.b. *Kauno apygardos vyriausiasis prokuroras / Kauno miesto savivaldybė, Kauno miesto savivaldybės administracija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, B. J., R. J., L. B., V. B., V. R., J. N., Ž. R. projektavimo biuras, M. D., E. F., VĮ Registrų centras*/ bylos Nr. 3K-3-355/2011, kat. 21.4.1.1; 41.

<sup>185</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 7 d. nutartis c.b. *R. L. / Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, VĮ Registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, I. M.* / bylos Nr. 3K-3-217/2008, kat. 21.4.1.1; 21.6; 30.9.1.

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija taip pat laikydama, kad nagrinėjama byla nepriskirtina civilinių bylų, kuriose galima išeiti už pareikšto ieškinio ribų, kategorijai, pripažino pirmosios instancijos teismą pagrįstai atsisakiusiu *ex officio* spresti dėl trečiojo asmens – Vilniaus miesto savivaldybės – teisių pažeidimo, privatizuojant ginčo namų valdos žemės sklypą. Teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo argumentais, kad pagal tuo metu galiojusį valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo reglamentavimą, sutartis iš dalies prieštaravo tuo metu galiojusioms imperatyviosioms įstatymų normoms. Dėl to įsakymo ir valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalis, kuriomis buvo viršyta butui Nr.1 savininkams priklausiusi parduoti žemės sklypo dalis, laikė pripažintinomis negaliojančiomis, tačiau, argumentuodamas tuo, jog nepareikšta dėl to ieškinio reikalavimo, nusprendė panaikinti tik tas ginčijamų dokumentų dalis, kuriomis parduota ieškovui pagal jo turimo buto plotą priklausanti žemės sklypo dalis (334 kv. m)<sup>186</sup>.

Tuo tarpu Kasacinio teismo teisėjų kolegija, atsižvelgdama į šio konkretaus ginčo aplinkybes pateikė kitokį CK 1.78 straipsnio 5 dalies aiškinimą. Teismas pažymėjo, kad pagal LAT suformuotą CK 1.78 straipsnio 5 dalies aiškinimo ir taikymo praktiką šios teisės normos nuostata reiškia, kad teismas, nustatęs, jog konkretus sandoris, kuriuo remiasi viena iš šalių arba abi šalys, yra niekinis ar niekinė yra tam tikra jo dalis, privalo pripažinti jį (ar jo dalį) negaliojančiu, nors tokio reikalavimo ir nepareikšta. Remdamasi pirmiau išdėstytais argumentais teismas konstatavo, kad nagrinėjamoje byloje aplinkybė, jog ginčijami administracinis aktas ir žemės perleidimo sandoris, kuriais buvusiam buto Nr. 1 savininkui buvo nuspręsta parduoti ir parduota žemės daugiau, nei jam priklausė pagal jo turimo buto plotą, iš dalies yra niekiniai, yra akivaizdi. Kartu teisėjų kolegija pažymėjo, kad: „kasatoriai nepagrįstai teigia, jog ginčijami administracinis aktas ir sandoriai yra neteisėti ir pripažintini negaliojančiais *ex officio* visa apimtimi, nes, nustačius kitų daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčių teisių į ginčo žemės sklypo dalį pažeidimą, jų teisės gali būti apgintos pripažįstant negaliojančiomis tik dalis ginčijamų įsakymo ir sandorių“<sup>187</sup>.

Šiuo atveju buto Nr. 1 savininkui priklausė išsipirkti tik jo privatizuoto buto plotui proporcingą ginčo žemės sklypo dalį. Dėl to bylą nagrinėję teismai turėjo pagrindą konstatuoti ieškovo ginčijamų įsakymo ir žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarčių neteisėtumą dėl jų prieštaravimo imperatyviosioms įstatymų normoms. Byloje LAT teisėjų kolegija konstatavo, kad ieškovo ginčijami įsakymas ir žemės sklypo perleidimo sandoriai gali būti palikti galioti tik ta apimtimi, kuria jie neviršija buto Nr. 1 savininkui priklausančios ginčo žemės sklypo dalies.

---

<sup>186</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 7 d. nutartis c.b. R. L. / Vilniaus apskrities viršininke administracija, Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, VI Registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, I. M. / bylos Nr. 3K-3-217/2008, kat. 21.4.1.1; 21.6; 30.9.1.

<sup>187</sup> Ten pat.

Taigi panaikintina tik ta ginčijamo įsakymo ir pirkimo – pardavimo sutarties dalis, pagal kurias tuomečiam buto Nr. 1 savininkui buvo parduota ieškovui priklausanti ginčo žemės sklypo dalis. Taigi nors ir konstatavus, kad ginčijamas įsakymas ir pirkimo-pardavimo sutartis yra neteisėti visa apimtimi, teismas *ex officio* sandorio negaliojimo visa apimtimi konstatuoti nesiryžo<sup>188</sup>.

Pateikiama Lietuvos Prokuratūros statistika bei atlikta teismų praktikos analizė leidžia daryti išvadą, kad bylos dėl valstybinės žemės perleidimo sandorių viena dažniausia viešojo intereso gynimo sričių, o šių sandorių negaliojimą dažniausiai lemia dalyko neteisėtumas: sandoriu privačion nuosavybėn perleidžiama valstybei išimtinės nuosavybės teise priklausanti žemė. Taip pat pažymėtina, kad tokios bylos paprastai iškeliamos valstybės pareigūno - prokuroro, iniciatyva, siekiant ginti viešąjį interesą, nors teismų praktikoje ši teisė taip pat pripažįstama asmenims, kurie nors ir nėra sandorio šalimi, tačiau sandoris pažeidžia jų teises ir teisėtus interesus. Dėl šių priežasčių dažniausiai sandorio negaliojimas konstatuojamas suinteresuoto asmens prašymu, tuo tarpu sandorio negaliojimo konstatavimas teismo iniciatyva retas šios kategorijos bylose.

---

<sup>188</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 7 d. nutartis c.b. R. L. / *Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, VĮ Registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, I. M.* / bylos Nr. 3K-3-217/2008, kat. 21.4.1.1; 21.6; 30.9.1

## Išvados

Sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo pagrindo įtvirtinimas įstatyme grindžiamas viešojo intereso apsauga. Tam tikrais atvejais įstatymo norma (jos tikslas ir reikšmė) reikalauja konstatuoti sandorio negaliojimą, taip aukojant privačius interesus viešojo naudai. Įstatyme įtvirtinama galimybė teismui *ex officio* konstatuoti sandorio negaliojimą, tačiau teismų praktikos analizė rodo, kad teismai retai pasinaudoja šia teise, o sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimas dažniausiai konstatuojamas esant suinteresuoto asmens prašymui. Tai patvirtino teismų praktikos žemės pirkimo-pardavimo sutarčių pripažinimo negaliojančiomis bylose analizė. Taigi šio darbo hipotezės pasitvirtino.

1. Sutarties laisvės principo ribojimai įtvirtinami tiek Lietuvos, tiek kitų Europos valstybių nacionalinėje teisėje. Tokių ribojimų būtinybė pripažįstama ir tarptautiniuose dokumentuose – UNIDROIT, PECL, DCFR. Pagrindiniai šio principo ribojimai siejami su imperatyviomis įstatymo normomis. Aiškių, vieningų taisyklių, leidžiančių nustatyti, ar teisės norma yra imperatyvi nėra, remiamasi tiek doktrinoje, tiek teismų praktikoje suformuluotomis taisyklėmis. Europos valstybėse (Anglijoje, Vokietijoje) normos imperatyvumas dažnai siejamas su tuo, ar šios normos pažeidimo pasekmė - sandorio negaliojimas, tuo tarpu tarptautiniai dokumentai dėl itin skirtingo teisinio reguliavimo valstybėse nenustato imperatyvios įstatymo normos sąvokos, o palieka tai valstybių nacionaliniai teisei.
2. Įstatymo nuostata, kad sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo klausimą gali kelti bet kuris suinteresuotas asmuo, reiškia, kad šis reikalavimas gali būti pareikštas sandorio šalies, trečiojo asmens, nesančio sandorio šalimi, prokuroro, taip pat kitų asmenų galinčių įrodyti savo suinteresuotumą. Asmeniui neįrodžius turint suinteresuotumą bylos baigtimi, teismas atsisako konstatuoti sandorio negaliojimą, vengdamas pažeisti rungimosi bei dispozityvumo principus. Teismų praktikoje turinčios teisinį suinteresuotumą pripažįstamos ir institucijos, veikiančios srityje, kurioje viešasis interesas yra pažeistas.
3. Įstatymo nuostata, kad teismas niekinio sandorio negaliojimą konstatuoja *ex officio*, turi būti suprantama kaip teismo teisė ir pareiga konstatuoti sandorio negaliojimą, kuomet negaliojimo pagrindas yra akivaizdus. Atsižvelgiant į bylose teismų suformuluotą praktiką, pagrindo pripažinti sandoriu negaliojančiu „akivaizdumui“ būtina, kad tokį pagrindą patvirtinančios aplinkybės būtų akivaizdžios, o tai reiškia nustatytos, ištirtos, išnagrinėtos ir įvertintos, tuo tarpu nuorodos į aplinkybes, kurios nors ir yra pagrįstos, tačiau reikalauja teismo papildomo tyrimo ir vertinimo, negali būti pakankamos. Dėl šių

- priežasčių daugeliu atveju yra būtinas šalies reikalavimas, pripažinti sandorį negaliojančiu, pagrįstas įrodymais ir pareikštas ieškinio ar priešieškinio forma.
4. Teismas konstatuoja, kad sandoris pažeidžia imperatyvias įstatymo normas ir taiko sandorių negaliojimo pasekmes, tik esant aplinkybių visumai: kad teisės norma yra imperatyvi, imperatyvi teisės norma yra pažeista, ir pažeidimas lemia sandorio negaliojimą. Nors sandorio prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms negaliojimo konstatavimas grindžiamas viešojo intereso apsauga, tačiau bylose, kuriose keliamas tokio sandorio negaliojimo klausimas teismui nesuteikiama papildomų teisių ar galimybių procese, teismas sprendimą priima tik remdamasis šalių pateiktais įrodymais, visiškai įsitikinęs sandorio negaliojimo pagrindo egzistavimu.
  5. Europos sutarčių teisėje bei atskirų valstybių vidaus teisiniame reguliavime ir teismų praktikoje sandorio negaliojimą nulemia ne formalus teisės normos pažeidimas, tačiau visuma aplinkybių, susijusių su šios normos reguliavimo sritimi, realiomis pažeidimo pasekmėmis, šalių sąžiningumu.
  6. Pagal bendrąją taisyklę sandoris, pažeidžiantis imperatyvias įstatymo normas, yra niekinis ir negalioja nuo pat pradžių. Ši taisyklė pripažįstama ir Europos sutarčių teisėje (DCFR įtvirtinama teismo teisė pripažinti sutartį negaliojančia su retrospektyviu poveikiu). Tačiau sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo momentas gali būti ir *ex nunc*. *Ex nunc* niekinio sandorio negaliojimo momentą paprastai nulemia tai, kad neteisėtas sandoris buvo vykdomas ir perduoto turto ir gautos naudos negalima išreikalauti arba toks išreikalavimas yra labai apsunkintas.
  7. Lietuvoje kaip vienoje iš kontinentinės teisės tradicijai priklausančių Europos valstybių nustatomas griežtas reglamentavimas žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymui. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ypatumus lemia šio nekilnojamojo turto sandorio dalykas - valstybinė žemė. Viešojo intereso gynimas disponavimo valstybine žeme srityje laikytinas prioritetiniu lyginant su kitomis sritimis. Dėl šių priežasčių valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties negaliojimo, dėl prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms, klausimas dažniausiai iškeliamas prokuroro, ginančio viešąjį interesą civiliniame procese. Tai lemia, kad sandorio negaliojimas dažniausiai konstatuojamas esant suinteresuoto asmens prašymui, o *ex officio* teise teismas pasinaudoja retai.
  8. Atsižvelgiant į tai, kad neteisėtu valstybinės žemės perleidimo sandoriu dažniausiai pažeidžiamos imperatyvios įstatymo nuostatos, nustatančios šių sandorių sudarymo tvarką bei reglamentuojančios sandorio dalyką, ko pasekmė – didelė turtinė žala valstybei, o tuo pačiu ir viešajam interesui, teismai nepakankamai aktyviai naudojami

įstatymo suteikta teise *ex officio* konstatuoti sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimą.

### **Pasiūlymai**

Atsižvelgiant į tai, kad imperatyvių normų įtvirtinimas įstatymuose siejamas su viešojo intereso apsauga, o sandorių negaliojimo instituto tikslas, visų pirma, - užtikrinti teisėtumą civiliniuose santykiuose, teismai turėtų imtis aktyvesnio vaidmens bylose, kuriose sprendžiamas sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo klausimas. Kadangi konstatuoti sandorio negaliojimo faktą *ex officio* yra ne tik teismo teisė, bet ir pareiga, teismai turėtų labiau gilintis į bylos aplinkybes ir neatsisakyti papildomų aplinkybių vertinimo ir įrodymų tyrimo, tam kad būtų patvirtintas akivaizdus sandorio negaliojimo pagrindas. Byloje esant duomenų, kad sandoris galimai pažeidžia imperatyvias įstatymo normas ir dėl to yra niekinis, tačiau šalys nėra pateikusios pakankamai įrodymų negaliojimo pagrindui konstatuoti, teismas galėtų nurodyti šalims papildomai pateiktinus įrodymus.



## Literatūros sąrašas

### Teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 64-1503.
3. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 17 straipsnio pakeitimo konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 2011, Nr. 135-6404.
4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.
5. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr.19-138.
6. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas //Valstybės žinios. 2002, Nr. 36-1340.
7. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 55-1948.
8. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28-810.
9. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620.
10. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 15-600.
11. Lietuvos Aukščiausiosios Tarybos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos Laikinojo Pagrindinio įstatymo“ // Valstybės žinios. 1990, Nr. 9-224.
12. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos žemės kodeksas // Vyriausybės žinios. 1970, Nr.: 35 -288
13. Vokietijos Civilinis kodeksas. 1896 // [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html); Prisijungimo laikas: 2012-11-06.
14. The Law Commission Act „Formalities for Contracts for Sale etc of Land“ . The House of Commons. 1987 // <http://www.officialdocuments.gov.uk/document/hc8788/hc00/0002/0002.pdf>; prisijungimo laikas: 2013-01-15

### Tarptautiniai dokumentai:

15. Draft Common Frame of Reference (DCFR) // [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf); prisijungimo laikas: 2012-12-10.

16. Principles of European Contract Law (PECL) // [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/Skabelon/pecl\\_engel\\_sk.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/Skabelon/pecl_engel_sk.htm); prisijungimo laikas: 2012-12-10.
17. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts // <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm>; prisijungimo laikas: 2012-11-11.

**Vadovėliai, disertacijos, monografijos:**

18. Aviža S., Bosaitė A., Brazdeikis S., Butov S., Juzikienė R., Mikelėnas V., Mizaras V., Smaliukas A., Staskonis V., Vileita A. Civilinė teisė, bendroji dalis: vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009.
19. Baublys L., Beinoravičius D., Kaluina A., Kathrani P., Lastauskienė G., Miliauskaitė K., Spruogis E., Stankevičius V., Venckienė E. Teisės teorijos įvadas: vadovėlis. Vilnius: MES, 2012.
20. Dambrauskaitė A. Sandorių negaliojimo teisinės pasekmės: monografija. Vilnius: Justitia, 2009.
21. Drazdauskas S. Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka sutarčių teisei: dr. dic. soc. mokslai: teisė (01 S), VU, 2008.
22. Driukas A., Valančius V. Civilinis procesas: teorija ir praktika. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. T 1.
23. Driukas A., Valančius V. Civilinis procesas: teorija ir praktika. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2006. T 2.
24. Driukas A., Valančius V. Civilinis procesas: teorija ir praktika. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2007. T 3.
25. Elliot C., Quinn F. Contract law - 5th edition.. London: Pearson Longman, 2005.
26. Youngs R. English, French and German Comparative Law. Cavendish Publishing Limited, 1998.
27. Mikelėnas V., Vileita A., Taminskas A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001.
28. Mikelėnas V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Pirmas tomas. Vilnius: Justitia, 2003.
29. Mikelėnas V. Prievolių teisė. 1 dalis. Vilnius: Justitia, 2002.
30. Mikelėnas V. Sutarčių teisė. Vilnius: Justitia, 1996.

31. Nekrošius V. Civilinio proceso kodekso komentaras. I dalis. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2004.
32. Papirtis L.V., Baranauskas E., Karulaitytė-Kvainauskienė J., Petrauskaitė D. Civilinė teisė. Bendroji dalis. T2. MRU Leidybos centras: Vilnius, 2005.
33. Treitel G. H. The law of contracts-11th edition. London: Thomson: London, 2003.
34. O'Sullivan D., Elliott S., Zakrzewski R. The law of rescission. New York: Oxford university press, 2008 // <http://fds.oup.com/www.oup.co.uk/pdf/0-19-925011-1.pdf>; prisijungimo laikas: 2013-01-05
35. Whincup M.H. Contract Law and practice. The English system and Continental comparison. Kluwer law international, 2001.
36. Vaišvila A. Teisės teorija. Vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2000.
37. Von Bar. C., Barricé F. Towards a European Civil Code. Kluwer Law International, 2011.
38. Zweigert K., Kötz H. Lyginamosios teisės įvadas. Vilnius: Eugrimas, 2001.

#### **Moksliniai straipsniai:**

39. Bliuvaitė, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai // Justitia. 2006, Nr. 3 (61).
40. Hesselik M. W., Mak Ch., Rutgers W. J. Constitutional Aspects of European Contract Law : Freedoms, Rights and Social Justice in the Draft Common Frame of Reference // Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series. 2009, Nr. 2009/05.P.30//[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1413089](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1413089) ; prisijungimo laikas: 2012-09-20.
41. Krivka E. Intereso problema civilinio proceso teisėje // Jurisprudencija. 2007, Nr. 5(95).
42. Mikelėnas V. Sandorių negaliojimo instituto taikymas teismų praktikoje // Justitia. 2006, Nr. 4 (62).
43. Storme E. Matthias. Freedom of Contract: Mandatory and Non-mandatory Rules in European Contract Law // Juridica International. 2006. Nr. XI/ 2006 // [http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji\\_2006\\_1\\_34.pdf](http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2006_1_34.pdf); prisijungimo laikas: 2012-12-10.
44. Terebeiza Ž. Tiesos nustatymo problema šiuolaikiniame procese. Socialinių mokslų studijos. 2011, Nr. 2011 3(3).

### **Konstitucinio Teismo nutarimai:**

45. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 30-1050.
46. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 straipsnio atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37-1319.
47. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. liepos 8 d. nutarimas „Dėl LR Įstatymo „Dėl kultūros įstaigų reorganizavimo ir likvidavimo tvarkos“ ir LR Vyriausybės 1997 m. lapkričio 28 d. nutarimo Nr. 1320 „Dėl Lietuvos nepriklausomybės signatarų namų ir Lietuvos menininkų rūmų“ 1, 2.3 ir 2.4 punktų atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios, 2005-07-19, Nr. 87-3274.
48. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarimas „Dėl teisės aktų, kuriais buvo sprendžiami iki Lietuvos nepriklausomos valstybės atkūrimo Lietuvoje veikusių valstybinių profesinių sąjungų valdyto turto klausimai, atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 93-4223.
49. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas „Dėl LR ABTĮ 83 str. 3d., 139 str. 2, 3 d. atitikties LR Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 102-3957.

### **Teismų praktika:**

50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS 2000 m. spalio 2 d. nutartis c.b. *UAB „Init“ / UAB „Parabolė“* / bylos Nr. 3K-3-905/2000, kat. 42.
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS 2001 m. sausio 11 d. nutartis c.b. *M. Grincevič, M. Grincevič / G. Baziulis* / bylos Nr. 3K-7-4/2000, kat. 15.2.1.4.; 40.6.
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2002 m. rugsėjo 11 d. nutartis c.b. *UAB „Vengrobalt-K“ / UAB „Ramunė“* / bylos Nr. 3K-3-983/2002, kat. 15.2.1.1; 15.2.1.5; 65; 115.
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis c.b. *Vilniaus apskrities viršininko administracija / Liustina Černiavskienė, Artūras Labanauskas, ŽKNTKR VI.* / bylos Nr. 3K-3-1066/2002, kat. 15.2.1.1.; 15.2.2.6; 25.3; 28.

54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. sausio 26 d. nutartis c.b. *Danutė Stefa Levickaitė / Vladislavas Gubanovas, Zina Petrylienė/* bylos Nr. 3K-3-60/2004, kat. 15.2.2.6; 41.
55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2005 m. gegužės 5 d. nutartis c.b. „*Domus Perfecta*“ / „*Širdažolė*“/ bylos Nr. 3K-3-263/2005, kat. 21.4.1.1; 22.3.2; 22.3.4; 45.12.
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c.b. *Vilniaus apygardos vyriausiais prokuroras, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Vilniaus miesto skyrius / V. M./* bylos Nr. 3K-3-291/2006, kat. 95.7.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS 2006 m. birželio 27 d. nutartis c.b. *UAB „Šalvis“ / UAB „Sanitex“/* bylos Nr. 3K-3-392/2006 /, kat. 21.4.1.1; 24.2; 60.
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 18 d. nutartis c.b. *G. P. / Lietuvos ir Italijos UAB „Lavestina“/* bylos Nr. 3K-3-486/2006, kat. 27.3.2.1.
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. kovo 27 d. nutartis c.b. *V. J. Č. / AB bankas „Hansabankas“, A. R., R. B., R. B. įmonė, A. P./* bylos Nr. 3K-3-114/2007, kat. 21.4.1.1; 121.15.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 11 d. nutartis c.b. *R. B. ir A. J. / J. M. ir E. A./* bylos Nr. 3K-3-232/2007, kat. 20.2; 25.3; 30.5; 30.10; 50.8; 121.11; 121.13.
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS 2007 m. lapkričio 5 d. nutartis c.b. „*Vilniaus kapitalinė statyba*“ / „*Vingės statyba*“/ bylos Nr. Nr. 3K-3-458/2007, kat. 21.4.1.1; 21.6; 41; 45.4; 69.
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS išplėstinė teisėjų kolegijos 2008 m. kovo 14 d. nutartis c.b. *prokuroras / Lietuvių katalikų mokytojų sąjunga, Vilniaus miesto savivaldybė/* bylos Nr. 3K-7-38/2008, kat. 24.2; 24.3; 27.3.1.1; 30.2; 30.3; 43.2.
63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 7 d. nutartis c.b. *R. L. / Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, VĮ Registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, I. M. /* bylos Nr. 3K-3-217/2008, kat. 21.4.1.1; 21.6; 30.9.1.
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. gegužės 16 d. nutartis c.b. *A. T., A. T. ir P. T. / Kauno apskrities viršininko administracija/* bylos Nr. 3K-3-283/2008, kat. 30.3; 30.5.

65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. birželio 3 d. nutartis c.b. *D. P. / A. P., L. P., R. B., O. M.* / bylos Nr. 3K-3-310/2008, kat. 21. 4. 1. 4; 24. 2; 121. 18.
66. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. birželio 16 d. nutartis c.b. *A. G. / Vilniaus apskrities viršininko administracija/* bylos Nr. 3K-3-324/2008, kat. 30.4.1.
67. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis c.b. *Lietuvos techninio sporto draugijos / UAB „Pas Ažuolą“/* bylos Nr. 3K-3-449/2008, kat. 21.4.1.1; 21.6; 51.
68. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. birželio 8 d. nutartis c.b. *„If draudimas“/Vilniaus miesto savivaldybė, UAB „Statybinių konstrukcijų laboratorija“/* bylos Nr. 3K-3-252/2009, kat. 69; 93.2.4; 120.
69. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis c.b. *K. K. / A. M., G. V., R. M., Vilniaus miesto savivaldybės taryba/* bylos Nr. 3K-3-365/2009, kat. 21.4.1.1; 93.2.4.
70. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. spalio 23 d. nutartis c.b. *A. V. / Alytaus apskrities viršininko administracija/* bylos Nr. 3K-3-447/2009, kat. 11.9.10.1; 19.4; 21.4.1.1; 21.4.1.2; 24.3; 69.
71. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 26 d. nutartis c.b. *prokuroras, ginantis viešąjį interesą / Švenčionių rajono savivaldybės administracija, politinė partija „Naujoji sąjunga“/* bylos Nr. 3K-3-532/2009, kat. 21.6; 42.11.1.
72. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2010 m. vasario 17 d. nutartis c.b. *„Mažeikių nafta“ /Švedijos įmonė „Baltic Bitumen AB“/* bylos Nr. 3K-3-87/2010, kat. 12.
73. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. vasario 24 d. nutartis c.b. *„Rolijona“ / M. G., „Via Maris“ /* bylos Nr. 3K-3-57/2012, kat. 42.3; 42.4; 42.8; 42.9; 54.1; 55.
74. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. vasario 25 d. nutartis c.b. *V. K. / VĮ „Kauno paslaugų verslo darbuotojų profesinio rengimo centras“/* bylos Nr. 3K-3-73/2011, kat. 15.2.1.1;15.2.1.5.
75. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. gegužės 17 d. nutartis c.b. *„Artapolas“ / „Autoreikmuo“, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos/* bylos Nr. 3K-3-237/2011, kat. 21.4.1.1; 41; 42.11.3; 45.6.

76. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2011 m. lapkričio 9 d. nutartis c.b. *Kauno apygardos vyriausiasis prokuroras / Kauno miesto savivaldybė, Kauno miesto savivaldybės administracija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, B. J., R. J., L. B., V. B., V. R., J. N., Ž./* bylos Nr. 3K-3-355/2011, kat. 21.4.1.1; 41.
77. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis c.b. *Marijampolės rajono apylinkės vyriausiasis prokuroras / UAB „Bitė Lietuva“, UAB „Teletower“, Marijampolės savivaldybės administracija, Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai/* bylos Nr. 3K-3-523/ kat. 21.4.1.1; 22.4; 50.8; 24.2; 92.
78. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS išplėstinės teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 27 d. nutartis c.b. *Izraelio bendrovė eVigilo Ltd / Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos/* bylos Nr. 3K-7-404/2011, kat.
79. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2012 m. sausio 4 d. nutartis c.b. *Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos / L. M., L. M. D., N. V., R. Š., R. P., A. P., V. Č., G. K., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Biržų rajono savivaldybė/* bylos Nr. 3K-3-109/2012, kat. 21.4.1.1; 30.1; 30.6; 41.
80. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2012 m. kovo 15 d. nutartis c.b. *G. J. / D. M/* bylos Nr. 3K-3-95/2012, kat. 39.
81. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS išplėstinė teisėjų kolegijos 2012 m. balandžio 12 d. nutartis c.b. *Vilniaus apygardos vyriausiasis prokuroras / Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, K. V., O. V., M. V., J. Š., B. K., G. K., V. P., L. P., V. P., J. P., I. V. ir A. K/* bylos Nr. 3K-7-165/2012, kat. 22.

#### **Kiti šaltiniai:**

82. Konstitucinio Teismo aktuose vartojamų lotyniškų žodžių žodynėlis // <http://www.lrkt.lt/Statistika4.html>; prisijungimo laikas: 2012-12-18.
83. Mikelėnas V. Mizaras V. Išvada dėl Europos sutarčių teisės bendrosios principų sistemos. 2009 m. balandžio 2 d. // [http://www.tm.lt/dok/tyrimai/Del%20Europos%20sutarciu%20teisės\\_tyrimas.pdf](http://www.tm.lt/dok/tyrimai/Del%20Europos%20sutarciu%20teisės_tyrimas.pdf); prisijungimo laikas: 2012-07-01.
84. Oxford University Press Online Resource Centres // [http://www.oup.com/uk/orc/bin/9780199573318/01student/advanced\\_topics/ch03/?view=za](http://www.oup.com/uk/orc/bin/9780199573318/01student/advanced_topics/ch03/?view=za); prisijungimo laikas: 2013-01-15.

85. Tarptautinių žodžių žodynas. Vilnius: Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985. // <http://www.zodziai.lt/reiksme%26word%3Dex%20officio%26wid%3D5836>; prisijungimo laikas: 2012-12-15.



## Santrauka

Sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimas įtvirtinamas tiek Lietuvos, tiek užsienio valstybių nacionalinėje teisėje. Šis negaliojimo pagrindas valstybių nacionaliniuose teisės aktuose, o taip pat ir Europos sutarčių teisėje siejamas su itin svarbių teisės normų pažeidimu, kurių tikslas apsaugoti visos visuomenės mastu reikšmingas vertybes. Sandorio, prieštaraujančio imperatyvioms įstatymo normoms, negaliojimo pagrindas Lietuvos nacionalinėje teisėje įtvirtinamas CK 1.80 straipsnio 1 dalyje. Tai viena iš sutarties laisvės išimčių, nustatytų, siekiant užtikrinti teisėtumą civiliniuose santykiuose, apginti asmens teises ir teisėtus interesus. Sandorio negaliojimas minėtu pagrindu dažniausiai konstatuojamas, esant suinteresuoto asmens prašymui. Be teisės, suteikiamos suinteresuotiems asmenims, teisė *ex officio* konstatuoti sandorio negaliojimą įtvirtinama teismui, tačiau svarbu, tačiau turi būti nustatyta šio pagrindo taikymui būtina aplinkybių visuma: aplinkybė, kad teisės norma yra imperatyvi, kad ši teisės norma yra pažeista ir, kad pažeidimas lemia sandorio negaliojimą. Europos sutarčių teisėje taip pat atsižvelgiama į pažeidimo pasekmes, sandorio šalių tyčią, pažeidimo rimtumą ir kitas reikšmingas aplinkybes. Teismas, nustatęs šią aplinkybių visumą, t.y., kad sandoris prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, gali jį pripažinti negaliojančiu *ab initio*, arba *ex nunc*, jeigu pagal bylos aplinkybes *ab initio* sandorio pripažinti negalima. Teismo teisės *ex officio* konstatuoti sandorio negaliojimą įgyvendinimas svarbus, kuomet sandoriu pažeidžiamos imperatyvios normos, skirtos užtikrinti visuomenės poreikius ir apsaugoti valstybinius interesus. Nemažai tokių teisės normų reglamentuoja valstybinės žemės sandorius. Atsižvelgiant į šių sandorių visuomeninę reikšmę dėl jų dalyko, imperatyvių teisės normų pažeidimas, perleidžiant valstybinę žemę, daro sandorį negaliojančiu.

## Summary

Invalidity of transactions contrary to mandatory rules is recognized in European Contract Law, also in national legal systems. Ground of invalidity of the contract contrary to the imperative rules is introduced at Civil code of the Republic of Lithuania paragraph 1.80. This is one of exceptions of contracts freedom set out in order to ensure the legitimacy of civil relations, to protect individual rights and legitimate interests. The mostly transactions contrary mandatory rules are invalidated as a consequence of being concerned person request. In addition despite of the rights granted to persons, the right to invalidate transaction *ex officio* is provided to court at paragraph 1.78. The using of the *right ex-officio* invalidate the transaction is based on the obvious invalidity of the transaction. Therefore, the court decision by its own initiative to invalidated contact contrary to the imperative norms can be made only when all the circumstances by which is based the invalidity of the transaction are investigated and determined. When the court finds existing all the circumstances that the transaction infringes the mandatory rules of the law, it may be declared that transaction is void *ab initio* or *ex nunc*. Application of court right *ex officio* invalidate transaction is especially needed when the transaction violated mandatory rules ensuring the needs of society and protecting the public interest. A lot of such rules regulate state-owned land purchase agreements. Infringement of mandatory rules regulating state-owned land contracts makes it void because of the reasons of these transactions social significance and the importance of its subject.