

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
KONSTITUCINĖS IR ADMINISTRACINĖS TEISĖS INSTITUTAS**

**AKVILĖ POVILANSKAITĖ
ADMINISTRACINĖ TEISĖ**

**ŽEMĖS SANDORIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO IR TEISMŲ PRAKTIKOS ANALIZĖ
Magistro baigiamasis darbas**

**Darbo vadovas –
Lektorė dr. Živilė Šutavičienė**

Vilnius, 2014

TURINYS

IVADAS.....	8
I. ŽEMĖS SANDORIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI VIEŠŲJŲ IR PRIVAČIŲ INTERESŲ DARNOS POŽIŪRIU.....	
1.1. Sandorio samprata.....	12
1.2. Žemės sandorių teisinis reguliavimas	14
1.2.1. Žemės pirkimą – pardavimą reguliuojantys teisės aktai.....	16
1.2.2. Žemės pirkimo – pardavimo ribojimai užsienio piliečiams.....	17
1.2.3. Bendrieji žemės pirkimui – pardavimui taikomi teisiniai reikalavimai.....	18
1.2.4. Specialusis valstybinės žemės pirkimo – pardavimo teisinis reglamentavimas	19
1.2.5. Vandens telkinių ir miško ūkio paskirties žemės pardavimo reguliavimas.....	24
1.2.6. Poįstatyminiai teisės aktai, reguliuojantys žemės pirkimą - pardavimą.....	26
1.3 Žemės nuoma.....	37
1.3.1 Žemės nuomos samprata: subjektai, objektai, taikymo ribos.....	37
1.3.2. Specialieji žemės nuomos teisiniai reikalavimai.....	40
1.3.3 Miško ūkio paskirties žemės nuoma	42
1.3.4 Žemės nuomos ypatumai.....	42
1.3.5 Žemės nuomą reglamentuojančių nutarimų analizė	43
1.4 Žemės panaudos sandoris: sutarties elementai, subjektai.....	46
1.5 Dovanojimo, mainų, rentos sandorių reguliavimas.....	48
II. ŽEMĖS SANDORIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO ĮGYVENDINIMAS TEISMŲ PRAKTIKOJE.....	
2.1 Teismų vertinimas žemės pirkimo – pardavimo sandoriuose.....	49
2.2 Nuosavybės teisių atkūrimo proceso pasekmės žemės pirkimo – pardavimo sandoriams	52
2.3 Teismų praktika žemės nuomos sandoriuose.....	54
2.3.1. Ginčai dėl žemės nuomos mokesčio.....	54
2.3.2 Teisminiai ginčai dėl žemės nuomos nutraukimo.....	57
2.3.3 Teismų vertinimai dėl žemės nuomos sutarčių pripažinimo negaliojančiomis.....	59
2.4 Iš panaudos sutarčių kylantys ginčai.....	60

2.4. 1 Žemės nuomos ir panaudos sandorių atribojimas.....	60
2.4. 2 Iš panaudos sutarties turinio kylantys ginčai.....	61
III. EMPIRINIAI TEISMINIŲ GINČŲ ŽEMĖS SANDORIŲ BYLOSE TYRIMAI	
3.1 Ekspertų tyrimo analizė.....	62
3.1.1 Teisėjų apklausos duomenys.....	62
3.1.2 Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų apklausos duomenys.....	66
3.2 Teisės aktų, teismų praktikos ir apklausos analizė.....	70
IŠVADOS.....	73
PASIŪLYMAI.....	75
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	77
PRIEDAI.....	84
SANTRAUKA.....	85
SUMMARY.....	86

IVADAS

Tiriamoji problema. Probleminė situacija, sudarant žemės sandorius, susidaro pereinamajame teisės egzistavimo lygmenyje – įgyvendinant teisės normas, reguliuojančias žemės sandorius. Nuo valstybės, jos institucijų gebėjimo tinkamai taikyti teisės normas priklauso, ar žemės sandorių sudarymai yra tinkamai vykdomi. Žemės sandorių sudarymas, atitinkantis teisės aktus, yra siejamas su tam tikrais socialiniais, politiniais, ekonominiais, teisiniais lūkesčiais. (Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas 2005–05-13 nutarime, aiškindamas žemės, kaip teritorijos dalies, svarbą ir Konstitucijoje įtvirtintą išimtinę nuosavybės teise priklausančią turtą nurodė, jog „ypač vertingos vietovės yra visuotinę reikšmę turinčios nacionalinės vertybės; jų apsauga bei racionalaus naudojimo ir gausinimo užtikrinimas – tai viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė“¹). Taigi tokia nuostata leidžia daryti išvadą, jog valstybinės žemės sandorių sudarymo procesas glaudžiai susijęs ir neatsiejamas su valstybės, visuomenės, nekilnojamojo turto savininkų, naudotojų interesų derinimu, įstatymuose ir kituose teisės aktuose įtvirtintų jų teisių bei lūkesčių apsauga. Žemės sandorių procesais yra daroma įtaka ne tik žemės sklypų savininkams, naudotojams, bet ir ekonominiam, socialiniam vystymuisi, visuomenei, kultūros paveldui ir kitiems svarbiems valstybiniais objektams. Būtent dėl to žemės sandorių procesas įgyja svarbią reikšmę Lietuvos teisinėje, ekonominėje sistemoje. Valstybinės žemės sandoris – tai kompromisas tarp valstybės ir visuomenės nario ir tik įstatymų, poįstatyminių teisės aktuose nustatytose ribose. Įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų nuostatų įgyvendinimas yra prielaida suderinti ir užtikrinti valstybės, visuomenės ir atskirų fizinių asmenų teises ir teisėtus lūkesčius.

Taigi, valstybės iškeltų uždavinių įgyvendinimas bei asmenų teisė į žemės nuosavybę, naudojimą yra neatsiejami nuo dviejų veiksnių: pirma, nuo žemės sandorių teisinio reglamentavimo, kas apibrėžia sandorio šalių veikimo ribas, taikomus apribojimus, draudimus; antra, nuo žemės sandorių šalių teisinių veiksmų, kuriais įgyvendinami teisės aktai, leidžiant užtikrinti viešąjį interesą.

Mūsų nuomone, būtent dvi pagrindinės problemos lemia teisminių žemės sandorių ginčus: žemės sandorių reglamentavimas bei žemės sandoriuose dalyvaujančių asmenų teisiniai veiksmai, teisės aktų supratimas, jų įgyvendinimas ir taikymas.

Pirmoji problema – žemės sandorių sudarymo reglamentavimas. Žemės sandorio kaip teisinės kategorijos šiuo metu galiojantys teisės aktai neapibrėžia, teisinėje literatūroje nėra plačiai išanalizuotas

¹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2005m. gegužės 13 d. nutarimas byloje Nr. 14/02, [žiūrėta 2014-02-09]. [<http://www.lrkt.lt/dokumentai/2005/n050513.htm>]

šios sąvokos apibrėžimas, turinys, taigi, mūsų nuomone, darytina pagrįsta išvada, jog žemės sandorio samprata yra išvestinė, susidedanti iš teisės aktų, iš teisės principų ir teisės doktrinos. Žemės sandorių procesas reguliuojamas tiek privačios, tiek viešosios teisės normomis. Tokią teisinę situaciją lemia žemės sandorio objekto – žemės nevienarūšiškumas. Tačiau, net ir esant tokiam plačiam teisės aktų reglamentavimui, iki šiol nėra tinkamo žemės sandorius reguliuojančių teisės aktų apibendrinimo, doktrinos, vienos kryptingos valstybės pozicijos dėl valstybinės žemės sandorių sudarymo. Sutiktina su prof. A. Urmono išsakyta pozicija, jog „administracinės teisės mokslui reikia gebėti kintančiose socialinėse sąlygose kritiškai pažvelgti į save, panagrinėti administracinės teisės kaitą lemiančius veiksnius“.² Prof. A. Urmonas išskiria šias veiksnių grupes, lemiančias teisės aktų kaitą: politinius, socialinius, ekonominius, socialinius – psichologinius bei teisinius. Būtent socialinių veiksnių nustatymas, leidžia sukurti aiškesnes teisės normas, sureguliuosiančias viena kitą ir kartu visuomeninį santykį. Vieningos ir nuoseklios valstybės požiūrio į žemės sandorių sudarymą, strategijos nebuvimas lemia ir tai, kad teisės aktai, reguliuojantys žemės sandorius, yra deklaratyvūs, nėra konkretūs ir tiksliai apibrėžiantys žemės sandorių dalyvių teises ir pareigas. Būtent tokios priežastys sudaro galimybę netinkamai suprasti teisės aktus, netinkamai juos taikyti, o tokios teisinės situacijos pasekmė – teisminiai žemės sandorių ginčai.

Antroji problema - institucijos, priimančios sprendimus dėl valstybinės žemės sandorių sudarymo, dažnai mechaniškai taiko teisės normas, neatsižvelgiant į Konstitucinio Teismo suformuotą nuosavybės atkūrimo restitucijos doktriną, įstatymų leidybos etapus, kuriuose galiojo skirtingi žemės sandorius reguliuojantys teisės aktai. Teisminė praktika patvirtina, jog institucijoms, įgyvendinančioms valstybinės žemės sandorių procesus, jų darbuotojams stinga bendro žemės sandorius reguliuojančių teisės aktų suvokimo, todėl didžioji dalis teisminių ginčų kyla dėl netinkamo institucijų priimtų administracinių aktų ar veiksmų žemės sandorių procese.

Temos aktualumas. Teisė į žemės nuosavybę Lietuvoje yra viena konstitucinių vertybių: Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 str. reglamentuoja: „Žemės, vidaus vandenys, miškai, parkai nuosavybės teise gali priklausyti tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei“.³ 2004 m. Lietuvai tapus pilnateise Europos Sąjungos (toliau – ES) nare, kartu buvo priimtas įsipareigojimas dėl galimybės suteikimo užsienio šalių gyventojams pirkti žemės ūkio paskirties žemę. Iki šios dienos nėra priimtas teisės aktas, kuris pakeistų Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 str. nuostatas ir kartu atitiktų priimtus ES įsipareigojimus. Žemės pirkimas užsienio šalių gyventojams - yra neabejotinas žemės sandoris, todėl šiai dienai aktualūs Lietuvoje keliama ginčai dėl įstatymo, leidžiančio užsienio

² Urmonas, A. *Administracinė teisė socialinių pokyčių erdvėje*. Jurisprudencija. 2006, 5(83)37-47

³ Lietuvos Respublikos Konstitucija. Vilnius, 1992.

šalių gyventojams sudaryti vieną iš žemės sandorių formų – pirkimą, sukūrimo ir įgyvendinimo. Naujas žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo užsienio šalių gyventojams reglamentavimas reikalauja išsamios teismų praktikos žemės sandorių ginčų bylose, analizės, kadangi, pateikus Lietuvos teismų suformuotas nuostatas žemės sandorių bylose, susisteminus iš žemės sandorių kylančias problemas, atsirastų galimybė įstatymų leidėjui nustatyti naują ES įsipareigojimus atitinkantį reglamentavimą. Tikslinga išanalizuoti Lietuvos teismų praktiką, susijusią su žemės sandoriais, pasirenkant žemės sandorių rūšis kaip tyrimo kriterijų, kuriuo remiantis, pateikiami ne tik statistiniai teismuose nagrinėtų bylų duomenys, bet ir aptariamos ginčų priežastys, teisinės konkrečių žemės sandorių pasekmės.

Pateikti teisminės praktikos išvadas žemės ginčų bylose yra aktualu ir dėl kitų kelių priežasčių: pirma, teisminis žemės sandorių ginčų apibendrinimas, išvados, suformuotos nuostatos, remiantis Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 23 str. 2 d., 31 str. 2 d.⁴, yra aktualūs ir privalomi žemesnės instancijos teismams bei valstybės institucijoms, kadangi teismų sprendimuose, nutartyse esantys įstatymų taikymo išaiškinimai yra pripažįstami žemės teisės šaltiniais. Teisminių ginčų duomenų sisteminimas išryškins teisės aktų taikymo problematiką, sudarant žemės sandorius. Antra, teismų praktikos išvados sudaro galimybę pateikti siūlymus įstatymo leidėjui keisti įstatymus, poįstatyminius aktus, reglamentuojančius konkrečius žemės sandorius, valstybinių įstaigų ir pareigūnų kompetencijos ribas, dalyvaujant žemės sandorių procedūrose, kas sudarytų galimybę sumažinti teisminių ginčų skaičių, išvengti teisinių neigiamų pasekmių.

Žemės teisė, kaip savarankiška Lietuvos teisės sistemos šaka, žemės sandoriai, jų reglamentavimas Lietuvoje nėra išsamiai išnagrinėtas, tik keletą autorių domėjosi šia tema: E. Monkevičius monografijoje „Žemės teisė“⁵, P. Aleknavičius vadovėlyje „Žemės teisė“⁶. Minėtuose specialiosios literatūros šaltiniuose yra aptariamos iš esmės tik pagrindinės su žemės sandorių ginčais susijusios sąvokos, pateikta sandorių klasifikacija, tačiau nėra išsamiau analizuojamos konkrečios bylos, nėra pateikta įstatymų leidėjo ar institucijų, vykdančių įstatymo normas, vertinimas, atsižvelgiant į teismų praktikos suformuotas nuostatas. E. Monkevičius monografijoje „Žemės teisė“ praktinei žemės sandorių ginčų pusei aptarti, pateikia neišsamią, sąlyginai trumpą Lietuvos teismuose nagrinėtų žemės sandorių bylų apžvalgą, tačiau pateiktų bylų santraukos neatskleidžia žemės sandorių esmės, problemų, neatsako į konkrečius klausimus: kokio pobūdžio teisiniai ginčai, kokios problemos kyla nagrinėjant atskiras žemės sandorių rūšies bylas. Monografijos autorius, siekdamas pateikti

⁴ Lietuvos Respublikos teismų įstatymas. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 17-649

⁵ Monkevičius E. *Žemės teisė*. Vilnius, 2006.

⁶ Aleknavičius E. *Žemės teisė*, Kaunas, 2007.

praktinę žemės sandorių ginčų pusę, pateikia iki 2006 m. nagrinėtų su žemės santykiais susijusių bylų santraukas, tačiau nesisteminant pateikiamų bylų pagal žemės sandorių rūšis: išskiriamos bylos pagal ieškiniuose arba pareiškimuose suformuotus reikalavimus. Pateikti naują žemės sandorių reglamentavimo bei teisminių ginčų vertinimą verčia ir faktas, jog monografijos autorius, pateikdamas savo vertinimą, remiasi iki 2006 m. galiojusiais teisės aktais, iš kurių, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo normos, reguliuojančios žemės mainų sandorį, yra praradusios aktualumą. Nei atskiro specialaus tyrimo, nei mokslinių straipsnių, sietino tik su teismų praktika žemės sandorių ginčų bylose, iki šio momento nėra.

Kadangi teisminių žemės sandorių ginčų klausimas nėra plačiai nagrinėtas, be to Lietuvos teismų skelbiamos oficialios nagrinėtų bylų apžvalgos pateikia tik statistinius nagrinėtų bylų duomenis, teisės aktų, reglamentuojančių žemės sandorius, išaiškinimus konkrečiose bylose, tačiau neišskiria ir nesusistemina teismuose nagrinėtų bylų pagal atskirus žemės sandorius, todėl, mūsų nuomone, tikslinga yra atlikti naują teisminės praktikos analizę, pasirenkant tyrimo kriterijų – žemės sandorių rūšis.

Tyrimo naujumas, praktinė reikšmė. Viešojo administravimo institucijos, veikdamos tik griežtai teisės normomis nustatytos kompetencijos ribose, valstybės vardu sudaro žemės sandorius, todėl tik institucijų bei pareigūnų veiksmai lemia, ar yra išlaikoma konstitucinė vertybė – išlaikyti viešojo bei privataus intereso pusiausvyrą. Teisinis viešojo administravimo institucijų veiklos reglamentavimas, jo analizė bei teisminių žemės sandorių ginčų apibendrinamosios išvados, kurios parodo, kaip institucijos, pareigūnai įgyvendina žemės sandorius reguliuojančius teisės aktus, gali būti panaudojamos, plėtojant ir tobulinant žemės sandorių sudarymo tvarkas, procedūras, siekiant sumažinti teisminius ginčus žemės sandorių bylose.

Tyrimo objektas – teisminė praktika žemės sandorių ginčų bylose.

Tyrimo dalykas – žemės sandorių sudarymo problemų nagrinėjimas, remiantis teisės aktų reglamentavimo analize bei teismų praktika.

Darbo tikslas – atskleisti atskirų žemės sandorių sudarymo problemas, teises pasekmes, susisteminant jas pagal žemės sandorių rūšis, įvertinti viešojo administravimo institucijų atliekamas funkcijas, sandorio šalių teisinius veiksmus ir jų įtaką, sudarant žemės sandorius.

Darbo uždaviniai:

1. atlikti teisės aktų, reglamentuojančių atskiras žemės sandorių rūšis, analizę.
2. susisteminti teismuose nagrinėtas bylas pagal žemės sandorių rūšis, pasirenkant laikotarpį nuo 2006 m iki 2013 m. , išskirtinį dėmesį skiriant teisiniams ginčams dėl valstybinės žemės sandorių sudarymo.

3. atskleisti pagrindines problemas, veiksnius, lemiančius atskiros rūšies žemės sandorių ginčus.
4. susiteminus gautus tyrimo rezultatus, nustatyti, kokios pagrindinės problemos pastebimos viešojo administravimo institucijų veikloje, sudarant valstybinės žemės sandorius.

Hipotezė: Viešo ir privataus interesų derinimas žemės sandoriuose nėra tinkamai ir sėkmingai įgyvendinamas dėl teisės aktų, reglamentuojančių žemės sandorių sudarymą deklaratyvumo, dviprasmiškumo, bei dėl viešojo administravimo institucijų netinkamo teisės aktų aiškinimo ir taikymo.

Darbe naudojami šaltiniai: darbo pavadinimas įpareigoja remtis iš esmės pagrindiniu ir vieninteliu šaltiniu – teismų praktika, pasireiškiančia Lietuvos teismų išnagrinėtų bylų sprendimais, nutartimis. Būtent dėl šios priežasties darbo šaltiniai yra išnagrinėtos bylos bei žemės sandorius reglamentuojantys teisės aktai, kurių gausa ir nuolatinis keitimasis yra viena iš priežasčių, kodėl žemės sandorių ginčai yra sudėtingi ne tik dėl teismo proceso, bet ir dėl procese dalyvaujančių subjektų skaičiaus, neigiamų teisinių pasekmių. Žemės sandorių ginčai glaudžiai susiję su civiliniais santykiais, kadangi sąvoka „sandoris“ yra civilinės teisės prigimties. Todėl darbe remiamasi Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse⁷ esančiomis normomis, kurios reglamentuoja sandorių sąvokas ir būtinąsias sąlygas, sudarant žemės sandorius. Tačiau pagrindiniai darbo dalies, kurioje analizuojami teisės aktai, reguliuojantys žemės sandorius, šaltiniai yra Lietuvos Respublikos žemės⁸, miškų⁹, kelių¹⁰, vandens¹¹, saugomų teritorijų¹², nekilnojamojo turto kadastro¹³, žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis¹⁴, teritorijų planavimo¹⁵, nekilnojamojo turto registro, piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymai¹⁶ ir kiti teisės aktai.

Pirmojoje darbo dalyje aptariamas žemės sandorių reglamentavimas: pagrindinės teisės normos, kuriomis remiantis yra sudaromi žemės sandoriai. Teisės normų reglamentavimas, iš jų kylančios problemos pateikiamos, kryptingai laikantis vieno darbo sisteminimo kriterijaus – sandorių rūšies. Tik aptarus žemės sandorius reglamentuojančius teisės aktus, galima daryti išvadas, kokie teisiniai pagrindai teisiniams ginčams kilti, kokias teises ir pareigas teisės aktai nustato žemės sandorių šalims.

⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262

⁸ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 1994, Nr. 34-620

⁹ Lietuvos Respublikos miškų įstatymas. *Valstybės žinios*. 1994, Nr. 96-1872.

¹⁰ Lietuvos Respublikos kelių įstatymas. *Valstybės žinios*. 1995, Nr. 44-1076.

¹¹ Lietuvos Respublikos vandens įstatymas. *Valstybės žinios*. 1997, Nr. 104-2615.

¹² Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas. *Valstybės žinios*. 1993, Nr. 63-1188

¹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 58-1704.

¹⁴ Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas. *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 15-600

¹⁵ Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 1995, Nr. 107-2391

¹⁶ Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 1997, Nr. 65-1558.

Antroje darbo dalyje pateikiama teismų (Lietuvos Respublikos vyriausiojo administracinio teismo ir Lietuvos Aukščiausiojo teismo) suformuotos nuostatos, sprendžiant konkrečius žemės sandorių ginčus, juos susisteminant pagal sandorių rūšis. Taip pat pateikiami ir aptariami atliktos ekspertų apklausos rezultatai. Trečioji darbo dalis skirta apibendrinti gautus tyrimo rezultatus, juos palyginti ir pateikti bendrąsias išvadas bei pasiūlymus.

Tyrimo metodai: siekiant užsibrėžtų darbo tikslų, naudojami dokumentų analizės, loginis, sisteminės analizės, ekspertinės apklausos bei kritinės analizės metodai.

Dokumentų analizės metodas tyrime buvo vienas iš svarbiausių ir pagrindinių tyrimo informacijos šaltinių, kadangi buvo atlikta teisės aktų, reglamentuojančių žemės sandorius analizė. Dokumentų analizės metodas suteikė galimybę iškelti tyrimo hipotezę, nustatyti, kokios yra viešojo administravimo institucijų veiklos ribos, siekiant įgyvendinti valstybės pavestą funkciją – sudaryti valstybinės žemės sandorius. Dokumentų analizės metodu buvo iširtos pagrindinės bendrosios sandoriui taikomos normos, taip pat specialieji įstatymai bei poįstatyminiai aktai – nutarimai. Metodu taip pat buvo remiamasi, nagrinėjant teismuose nagrinėtas žemės sandorių bylas.

Lyginamasis metodas taikytas, siekiant nustatyti skirtumus tarp teisės aktuose nustatyto reglamentavimo ir teisės normų įgyvendinimo praktikoje, t.y., sudarant žemės sandorius. Taip pat šis metodas naudojamas, siekiant išskirti ekspertų nuomonių panašumus ir skirtumas, kurių pagrindu buvo teikiamos apibendrintos išvados. Lyginamasis metodas ypatingai taikomas, teikiant skirtingus teismų vertinimus dėl teisės aktų taikymo konkrečiose bylose, atsižvelgiant į skirtingai susiklosčiusias faktines aplinkybes.

Sisteminės analizės metodas suteikia galimybę suskaidyti gautą informaciją, išskirti tam tikras problemas, būdingas konkrečiam žemės sandoriui. Metodas įgalino kompleksiškai įvertinti žemės sandorius: sudaromų sandorių ryšį su administracine bei civiline teise.

Ekspertinės apklausos metodu buvo siekiama apklausti ekspertus praktikus, kurie geriausiai išmano tyrimo problemą: dalyvauja sudarant žemės sandorius bei teikia teisinį vertinimą dėl žemės sandorių reglamentuojančių teisės aktų taikymo, sandorių teisėtumo. Metodu gautų rezultatų tikslas – išryškinti esamas tyrimo problemas bei jų priežastis.

Kritinės analizės metodas naudotas, siekiant išryškinti žemės sandorius reglamentuojančių teisės aktų bei juos įgyvendinančių institucijų trūkumus, jų priežastis.

Pagrindinės tyrimo sąvokos, jų interpretacijos.

Žemė. Lietuvos Respublikos žemės paviršiuje esantys sausumos plotai, paviršiniai vidaus ir teritoriniai vandenys¹⁷. Žemė pagal teisinę valdymo formą skirstoma į privačią ir Lietuvos Respublikai priklausančią. Žemės nuosavybės forma lemia teisės aktų nustatytus ribojimus, sudarant žemės sandorius.

Žemės sklypas - teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.¹⁸ Žemės sklypo ar jame esančių objektų neįregistravimas į Nekilnojamojo turto registrą sukelia teisinių pasekmių, sudarant žemės sandorius.

Žemės sandoris – disponavimo žemės nuosavybe teisinė forma¹⁹. Teisinių santykių dalyvių sutartimis paremtas nuosavybės teisės įgyvendinimas, kuriam taikomi LR CK bei specialiuosiuose teisės aktuose numatyti reikalavimai, kurių neįgyvendinimas arba netinkamas įgyvendinimas yra teisinis pagrindas žemės sandorių ginčams kilti.

Teisminis ginčas- socialinis konfliktas tarp teisinių santykių dalyvių, kai socialinę teisybę atkuria tik teismas.

Teismų praktika – įstatymo nustatyta teisė ir pareiga aiškinti teisės aktus, teikti išaiškinimus, apibendrinimus, taip formuojant vienodą praktiką. Lietuvos Aukščiausiasis teismas - formuoja vienodą bendrosios kompetencijos teismų praktiką aiškinant ir taikant įstatymus ir kitus teisės aktus²⁰. Lietuvos Vyriausiasis administracinis teismas - formuoja vienodą administracinių teismų praktiką aiškinant ir taikant įstatymus ir kitus teisės aktus²¹.

Žemės pirkimo- pardavimo sutartis – žemės nuosavybės disponavimo rūšis, kuriai yra taikomos LR CK bei specialiuosiuose teisės aktuose nustatyti reikalavimai, kurių nesilaikius sandoris gali būti nugrinčijamas, niekinis ar negaliojantis.

Žemės nuomos sutartis. Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės mokestį²². Žemės nuomos sutarčiai taikomi specialieji reikalavimai, atsižvelgiant į žemės nuomotojo ir žemės nuomininko statusą. Nesilaikius žemės nuomos sutarties reikalavimų, žemės nuomos, kaip žemės sandorio, sutartis pagal teismų praktiką pripažįstamos negaliojančia.

¹⁷ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004 m., Nr. 28- 868

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Monkevičius E. *Žemės teisė*. Vilnius, 2006, p. 129

²⁰ Lietuvos Respublikos teismų įstatymas. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 17-649

²¹ Ibid

²² Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262

Žemės mainų sutartis. Pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą²³. Mainų sutartims galioja pirkimo-pardavimo sutartis reglamentuojančios teisės normos, taip pat taikomi Žemės įstatymo ir kitų specialiųjų teisės aktų reikalavimai, sąlygos, ribojimai.

Žemės dovanojimo sutartis. Pagal dovanojimo sutartį viena šalis neatlygintinai perduoda turtą ar turtinę teisę kitai šaliai nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui²⁴. Dovanojimo sutarčiai, kurios objektas – žemė, yra taikomi LR CK bei specialiuosiuose teisės aktuose numatyti reikalavimai ir apribojimai.

²³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.

²⁴ Ibid.

I. ŽEMĖS SANDORIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI VIEŠŲJŲ IR PRIVAČIŲ INTERESŲ DARNOS POŽIŪRIU

1.1 Sandorio samprata

Bendrinis sandorio, kaip teisinės sąvokos, reglamentavimas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – LR CK) 1.63 str. 1 d. „Sandoriais laikomi asmenų veiksmai, kuriais siekiama sukurti, pakeisti arba panaikinti civilines teises ir pareigas“²⁵. Kitaip sakant, sandoriais yra sukuriama teisiniai santykiai, kuriems atsirasti ir funkcionuoti yra būtinos prielaidos: „teisės norma ar teisės principas, teisiniai faktai ir teisinis subjektiškumas“²⁶. Būtent dėl to, kad teisiniams santykiams atsirasti viena iš būtinų sąlygų yra – teisės norma, yra tikslinga aptarti teisės aktus, reglamentuojančius sandorio sampratą, išskirtinį dėmesį skiriant žemės sandorius reglamentuojančių teisės aktų analizei. Teisinio reglamentavimo analize siekiama ne tik apibrėžti sandorio sąvoką, nustatyti sandorio turinį, sudarymo procedūrą, taikomus ribojimus, bet ir išanalizuoti, kokias teises veiksmų galimybes įstatymų leidėjas suteikia sandorio šalims, kokios yra teisinės priemonės, siekiant įgyvendinti viešųjų ir privačių interesų derinimą, sudarant žemės sandorius.

Sandoris kaip teisės institutas turi svarbią civilinę teisinę, socialinę, ekonominę reikšmę, kadangi sandoriai yra labiausiai paplitęs pagrindas atsirasti civilinėms teisėms ir pareigoms. „Pagal savo struktūrą šis institutas skirstomas į dvi dalis – bendrąją ir specialiąją. Šio instituto bendrosios dalies normos taikomos visiems civiliniams sandoriams. Specialiosios dalies normos reguliuoja tikrai atskiras prievolių rūšis, santykius“²⁷. Bendriesiems sandoriams keliami reikalavimai yra reglamentuoti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1 knygos II dalyje, kurioje yra pateikiamos pagrindinės sąlygos, kurioms esant laikoma, jog yra sudarytas sandoris, bei galimos teisinės pasekmės, nesilaikant įstatymo apibrėžtų reikalavimų, sudarant sandorius. Instituto specialiosios dalies ypatumai, sąvokos, teisinės pasekmės yra reglamentuotos LR CK 6 knygoje bei specialiuosiuose įstatymuose, poįstatyminiuose teisės aktuose, kuriais reguliuojami skirtingi sandorio objekto santykiai.

Kiekvienam sandoriui, kaip teisinius santykius sukuriančiam veiksmui, apibūdinti naudojami šie sandorio sudėties požymiai: valia, išreikšta tam tikra įstatymo numatyta forma, sandorio dalyviai, turintys subjektiškumą, sandorio objektas. Lietuvos įstatymų leidėjas sandorio objektą pasirenka kaip pagrindinį kriterijų, reglamentuojant valios išreiškimo formą: LR CK 1.71 str. numato, jog sandoriai gali būti sudaromi žodžiu ir raštu: LR CK 1.72 str., 1.73 str., 1.74 str. detalčiau reglamentuoja

²⁵ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000. Nr. 74-2262

²⁶ A. Vaišvila, *Teisės teorija*, 2009, p. 416.

²⁷ P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas, A. Vileita, V. Staskonis, A. Taminskas, P. Rasimavičius, *Civilinė teisė*, 1998, p. 180.

imperatyvius įpareigojimus sandorių dalyviams pasirinkti valios išreiškimo formą, atsižvelgiant į sandorio objektą. Neįvykdžius imperatyvaus įstatymo reikalavimo dėl sandorio formos, kyla teisinės pasekmės – sandoris gali būti pripažįstamas negaliojančiu: „Įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį“²⁸ arba yra apribojamos sandorio dalyvių gynybos teisės, kilus ginčui dėl sandorio. Sandoris taip pat gali būti pripažįstamas negaliojančiu dėl sandorio dalyvių subjektiškumo nesilaikymo, t.y., sandorio dalyviai neatitinka jiems taikomų teisnumo ir veiksnumo reikalavimų. LR CK reglamentuoja, kas gali būti sandorio dalyviai (fiziniai ir juridiniai asmenys), kokie kriterijai jiems yra taikomi ir kokios teisinės pasekmės yra galimos, jeigu sandoris yra sudaromas, pažeidžiant teisinių santykių dalyvių subjektiškumo reikalavimus. Sandorių dalyviai gali sudaryti sandorius dėl dalykų, kurie yra civilinių teisių objektai, numatyti LR CK 1 knygos III dalyje. Vienas iš civilinių teisių objektų – nekilnojamieji daiktai, kurie LR CK 1.98 str. 2 d. apibrėžiami kaip „Nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą [...]“²⁹. Iš bendrinės sandorio, kaip teisinės sąvokos, sampratos darytina išvada, jog žemė, kaip nekilnojamasis civilinių teisių objektas, yra sandorio dalykas, kuriam taikomos ne tik sandorio kaip teisinio instituto bendras reglamentavimas, tačiau ir specialieji reikalavimai, suvaržymai, numatyti ne tik LR CK 6 knygos tam tikruose skirsniuose, bet ir specialiuosiuose įstatymuose, poįstatyminiuose teisės aktuose.

Žemės sandorių sudarymas yra žemės teisės reguliavimo dalykas, kuris yra susijęs su konstituciniais, civiliniais bei administraciniais santykiais. Žemė kaip visuomeninių santykių objektas yra nevienarūšis, nuosavybės teise galintis priklausyti tiek valstybei, tiek privačiam asmeniui, todėl ir žemės sandoriai gali būti sudaromi tarp privačių asmenų ir tarp valstybės. Reguluodama valstybinės žemės sandorius, valstybė teisės aktais įgalioja institucijas ir pareigūnus atlikti tam tikrus teisinius bei procedūrinius veiksmus, reikalingus sudaryti žemės sandorius. Taigi atsižvelgiant į žemės sandorių ypatumus, žemės sandorių turinį ir žemės sandorius sudarančių subjektų įvairovę, darytina išvada, jog iš žemės sandorių susiklostęs visuomeniniai santykiai yra reguliuojami tiek privatinės, tiek viešosios teisės metodais. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismas yra išaiškinęs, jog „privačių žemės sklypų, miškų, vandens telkinių savininkas, turėdamas teisę valdyti, naudoti nuosavybę ir ja disponuoti, negali pažeisti Konstitucijos 54 straipsnyje įtvirtintų gyvūnijos apsaugos ir racionalaus naudojimo, atkūrimo ir gausinimo imperatyvų“³⁰, leidžia daryti pagrįstą išvadą, jog žemės sandorių sudarymo vienas iš pagrindinių principų – viešo intereso užtikrinimas arba kaip nurodo E. Monkevičius

²⁸ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000. Nr. 74-2262

²⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000. Nr. 74-2262.

³⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 63-2235.

„visuomenės ir individų interesų derinimas žemės santykiuose“³¹. Viešo intereso užtikrinimas yra vienas iš administracinės veiklos bruožų ir pagrindų: įgaliotos valstybinės institucijos bei pareigūnai administracinės teisės normomis privalo užtikrinti privačių ir viešų interesų pusiausvyrą. Be viešo intereso derinimo principo E. Monkevičius išskiria kitus žemės teisės principus, kurie, esant teisei spragai, turi būti įgyvendinti: „žemės santykių dalyvių subjektinių teisių, kurios atitinka teisingumo ir sąžiningumo kriterijus, valstybinis pripažinimas ir gynimas; žemės nuosavybės, naudojimo ir valdymo santykių subjektų lygiateisiškumas ir savarankiškumas; žemės apsauga ir naudingųjų savybių atkūrimas; tarptautinės teisės normų ir tarptautinių sutarčių prioritetas, reguliuojant žemės santykius“.

³² Žemės teisės principai ir ypač viešo intereso užtikrinimas yra aktualus žemės sandoriams, kai sandorio objektas yra valstybinė žemė arba sandorio dalyvis yra valstybės įgaliota institucija ar pareigūnas, kuris, taiko administracinės teisės normas, privalo atsakyti už valstybinės žemės teisinį reguliavimą. Tačiau valstybinės žemės teisinis reguliavimas nėra susijęs tik su administracine teise: valstybės įgaliotos institucijos ir pareigūnai valstybės vardu sudaro žemės pirkimo – pardavimo, nuomos, panaudos ir kitas sutartis, todėl jie turi lygias teises su kita sandorio šalimi ir tokiu atveju susiklosto ne tik administraciniai, bet civiliniai teisiniai santykiai. Būtent dėl tokių iš žemės sandorių susiklosčiusiems teisiniams santykiams reguliuoti yra taikomi ne tik administracinės teisės normos, bet ir civilinius santykius reglamentuojančios teisės normos, todėl neišvengiamai darbe aptariamos ir civilinei teisei priskiriamos teisės normos.

1.2. Žemės sandorių reglamentavimas

Žemės sandorio, kaip atskiros, siauros kategorijos, apibrėžimo šiuo metu galiojantys teisės aktai neapibrėžia, todėl, siekiant nustatyti, kas yra laikoma žemės sandoriais, reikia atsižvelgti į LR CK normas, reglamentuojančias sandorio institutą: sandorių sąvoką, jų sudarymo tvarką ir formas, jų teisinį turinį, galiojimo sąlygas, teises pasekmes. Teisės doktrinoje yra pripažįstama, jog dvišalis ir daugiašalis sandoris yra sutartis, kurios pagrindu atsiranda, pasikeičia šalių teisės ir pareigos, todėl laikomasi nuostatos, jog sandoriams kaip ir sutartims yra taikomos tiek LR CK I knygos normos, reglamentuojančiomis sandorį, jo sudarymo tvarką ir formą, tiek LR CK šeštosios knygos antrosios dalies normos, reglamentuojančiomis sutarčių institutą, tiek LR CK normos, reglamentuojančios „bendruosius prievolių teisės klausimus, kadangi sutartis viena iš prievolių atsiradimo pagrindų“³³. Atsižvelgiant į sandorio sąvoką, jos reglamentavimą LR CK, mūsų manymu, darytinas pagrįstas apibrėžimas, jog žemės sandoris – tai veiksnio ir teisumo sąvokas atitinkančių fizinių ir juridinių

³¹ Monkevičius E. *Žemės teisė*. Vilnius, 2006, P. 16

³² Monkevičius E. *Žemės teisė*. Vilnius, 2006, p. 17.

³³ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. *Šeštoji knyga*. Vilnius. 2003, p. 192

asmenų veiksmai, kuriais sukuriama, pakeičiami, nutraukiami nuosavybės į žemę, naudojimą ir valdymą santykiai. Žemės sandoriams yra taikomos bendrosios LR CK reglamentuotos sutarčių ir sandorių teisės normos, jeigu nenumatyta kituose specialiuosiuose teisės aktuose. Tai, kad žemės sandorių reglamentavimas yra susijęs ne tik su bendrosiomis teisės normomis, bet ir su specialiosiomis sąlygoja paties objekto – žemės nevienarūšiškumas: žemė gali būti priskiriama valstybei, privačiam juridiniam ar fiziniam asmeniui. Nors aukščiau aptarta bendra sandorio bei sutarties instituto prasmė, samprata ir pagrindiniai principai yra taikomi visiems trimis subjektams, kaip žemės santykių dalyviams, tačiau teisės aktų, reglamentuojančių žemės santykius, sandorius, apibendrinimas atskleidžia, jog tam tikros išimtys iš bendrų sutartims taikomų principų, apribojimai yra taikomi tik valstybinei žemei: „Valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutų Civilinio kodekso, šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Kiti sandoriai dėl valstybinės žemės negali būti sudaromi, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip”³⁴. Išimtys ir apribojimai taikomi valstybinei žemei yra logiškai paaiškinami ir teisiškai pagrįsti: tik išimtinė teise valstybei priklausantys žemės sklypai, kurie naudojami keliams, miškams, parkams, vidaus vandenims, pajūrio juostai, sudaro galimybę užtikrinti viešąjį interesą, socialinę lygybę ir valstybės teritorijos vientisumą. Atsižvelgiant į tai, kad tyrimo pagrindinis kriterijus – žemės sandorio rūšis, analizuojant ir apibendrinant teisės aktus, nėra atskirai aptariami valstybinės žemės išskirtinumas ir apribojimai kiekviename žemės sandoryje, o pateikiamas bendras žemės sandorio reglamentavimas, aptariant išimtis, specialiuosius reikalavimus, sąlygas, kurios taikomos valstybinei žemei.

Būtent dėl priežasčių, jog žemė yra priskiriama prie ypatingos valstybei svarbos objekto, kaip objektas yra nevienarūšis, įstatymų leidėjas kartu su vykdomosios valdžios poįstatyminiais aktais nuo 1990 m. yra išleidęs apie 100 teisės aktų, neįskaitant teisės normų pakeitimų, daugiau ar mažiau reglamentuojančių ne tik žemės statusą, ypatybes, bet ir nuosavybės įsigijimo tvarką, specialius ribojimus, kurie yra taikomi, sudarant žemės sandorius. Kai kurie teisės aktai šiuo metu yra negaliojantys, todėl jie neapartini, pateikiama tik šiai dienai aktualių teisės aktų analizė.

Siekiant išlaikyti temos sistemiškumą, teisės aktai, reglamentuojantys žemės sandorius, jų ypatybes, aptariami pagal žemės sandorių rūšis. Darbe analizuojami ir išskiriami šie žemės sandoriai: pirkimas – pardavimas, nuoma, panauda, dovanojimas, renta, mainai. Siekiant įgyvendinti iškeltus darbo uždavinius, ypatingas dėmesys kreipiamas į teisės aktuose reglamentuotas sandorių sudarymo procedūras, analizuojama, ar teisės aktai plačiai, išsamiai reguliuoja žemės sandorius, ar yra numatyta

³⁴ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004. Nr. 28-686

konkretūs sandorių sudarymų terminai, ar numatyta sandorių dalyvių atsakomybė, atliekant žemės sandorius, ar numatyta konkreti ir aiški sandorių sudarymo apskundimo tvarka. Tokie pasirinkti teisės aktų analizės kriterijai leidžia suprasti ir įvertinti atskirų žemės sandorių sudarymo problemas, teisinės pasekmės, daryti išvadas, kokie yra teisiniai pagrindai ginčams kilti, kokias teises ir pareigas teisės aktai nustato žemės sandorių dalyviams. Atkreiptinas dėmesys, jog kai kurie specialieji teisės aktai reguliuoja kelias žemės sandorių sudarymo rūšis, ypatingai tai pastebima žemės pirkimo – pardavimo bei nuomos sandorių atvejais.

1.2.1 Žemės pirkimą – pardavimą reguliuojantys teisės aktai

Žemės pirkimo- pardavimo sandorio teisės šaltiniai, kurių analizė yra pateikiama šiame skyriuje: Lietuvos Respublikos Konstitucija, LR CK, specialieji įstatymai – LR Žemės, LR Žemės reformos, LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo, LR Miškų, LR Vandens, LR Saugomų teritorijų, LR Nekilnojamojo turto registro, bei specialiuosius teisės aktus įgyvendinantys poįstatyminiai teisės aktai – nutarimai. Žemės pirkimą – pardavimą reglamentuojantys teisės aktai analizuojami pagal teisės aktų hierarchiją: pradedama nuo pagrindinio šalies teisės akto – Lietuvos Respublikos konstitucijos, pereinant į bendruosius reikalavimus reglamentuojančio LR CK, specialiuosius įstatymus bei galiausiai aptariami įstatymus įgyvendinantys nutarimai. Būtent šių teisės aktų analizė yra svarbi, siekiant atsakyti, ar teisės aktai išsamiai ir aiškiai reglamentuoja valstybės įgaliotų institucijų ir pareigūnų veiksmus, sudarant žemės pirkimo – pardavimo sandorius, ar yra numatyta viešojo administravimo funkcijas vykdantiems subjektams atsakomybė už netinkamai sudarytą žemės pirkimo – pardavimo sandorį, kokios yra valstybės suteiktų įgaliojimų institucijoms ir jų pareigūnams ribos, sudarant būtent šį sandorį. Aukščiau minėtų teisės aktų analizė sudaro galimybę pateikti apibendrintą išvadą, ar valstybės įgaliotos institucijų, pareigūnų reglamentuoti veiksmai gali užtikrinti viešą interesą, sudarant žemės pirkimo – pardavimo sandorį, kuris pagal teikiamus statistinius VĮ Registrų centro duomenis yra vienas iš dažniausiai sudaromų (Žr. priedas Nr. 1).

Atlikti apklausos rezultatai, kurie bus aptarti kituose darbo skyriuose, parodė, jog vienas iš sudėtingiausių materialinės ir procesinės teisės prasme sandorių - žemės pirkimo-pardavimo. Teisės aktų analizė iš esmės patvirtina E. Monkevičiaus iškeltą mintį, jog „viena iš svarbiausių priežasčių žemės ginčams kilti – žemės santykius reguliuojančių įstatymų deklaratyvumas, dviprasmiškumas, pernelyg dažnas jų keitimas, pildymas“³⁵. Būtent teisės aktų neaiškumas, dviprasmiškumas yra

³⁵ E. Monkevičius *Žemės teisė*, Vilnius: Justicia, 2006, p. 286

priežastis netinkamai suprasti teisės normas ir jas vėliau pritaikyti. Sprendžiant klausimą, kas turėtų spręsti klausimą dėl teisės aktų dviprasmiškumo, neaiškumo, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo sprendimuose ir nutarimuose ne kartą yra išaiškinęs: „Jei įstatymuose yra neaiškumų, dviprasmybių, spragų, jas pašalinti yra įstatymo leidėjo pareiga“³⁶, „Kolizijų šalinimas yra įstatymų leidėjo prerogatyva“³⁷. Iš tokių Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo išaiškinimų galima daryti išvadą, jog teismas gali savo sprendimuose nurodyti, ar tinkamai buvo įgyvendinta žemės sandorius reguliuojanti teisinė norma, tačiau pareiga pašalinti teisinės spragas ir panaikinti teisės normų dviprasmiškumą atitenka įstatymų leidėjui.

1.2.2 Žemės pirkimo – pardavimo ribojimai užsienio piliečiams

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 43 str. reglamentuoja, jog „Žemė, vidaus vandenys, miškai, parkai nuosavybės teise gali priklausyti tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei“³⁸. Toks pagrindinio Lietuvos įstatymo nustatytas siauras žemės santykių dalyvių sąrašas leidžia daryti išvadą, jog užsienio subjektai neturi teisės sudaryti žemės sandorių, kurių pagrindu būtų įsigyjama nuosavybės teisė į žemę. Vienas iš nuosavybės teisės įgijimo būdų yra pirkimo-pardavimo sandoris. Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Konstitucijoje numatytą nuosavybės teisės į žemę reglamentavimą bei į vieną iš nuosavybės įsigijimo būdų, galima daryti išvadą, jog užsienio subjektai neturi teisės pirkimo-pardavimo būdu įgyti žemės nuosavybę. Tokį kategorišką pagrindinio Lietuvos įstatymo reglamentavimą papildė Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas, kuriame nurodyta, kokius kriterijus atitinkantys užsienio subjektai gali nuosavybės teise įsigyti žemę – „Pagal šį įstatymą įsigyti nuosavybės teise žemę [...] gali būti leidžiama užsienio subjektams atitinkantiems Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus“³⁹, kokios pagrindinės sąlygos turi būti įgyvendintos, leidžiant sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį su užsienio subjektais, nuosavybės teise įsigyjant nuosavybę į žemę – „Žemę [...] užsienio subjektai gali įsigyti po to, kai pagal įstatymus bus atkurtos Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisės į ją ir žemės nuosavybės teisės bus įstatymų tvarka įregistruotos“⁴⁰. Tokį įstatymo reglamentavimą galima įvardinti kaip Lietuvos Respublikos piliečių interesus apsaugantį, žemės nuosavybės įsigijimo pirmumo teisę Lietuvos piliečiams suteikiantį. Konstituciniu įstatymu reglamentuoti ne tik kriterijai, taikomi užsienio subjektams, tačiau numatyta ir įstatymo taikymo išimtis

³⁶ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2002 rugsėjo 23 d. sprendimas [žiūrėta 2014-02-09]. <http://www.lrkt.lt/dokumentai/2002/s020923.htm>.

³⁷ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 lapkričio 18 d. nutarimas [žiūrėta 2014-02-09]. <http://www.lrkt.lt/dokumentai/1994/n411118a.htm>

³⁸ Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*. 1992, Nr. 220.

³⁹ Lietuvos Respublikos konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas. *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 34-1418.

⁴⁰ Ibid

– žemės ūkio ir miško ūkio paskirties žemei, nustatant išimties įgyvendinimo terminą: „[...] nustatytus kriterijus atitinkantys užsienio subjektai, [...] negali įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės iki 2014 m. balandžio 30 d.“⁴¹. Atkreiptinas dėmesys, jog draudimas užsienio subjektams pirkti žemės ūkio bei miško ūkio paskirties žemę terminas buvo pratęstas su Europos Sąjungos sutikimu. Artėjant įstatyme numatytam terminui, kuriam pasibaigus, užsienio subjektai turės teisę pirkti ir žemės ūkio bei miško ūkio paskirties žemę, Lietuvoje kyla diskusijos ir įvairūs inicijuojami veiksmai (siekimas skelbti referendumą)⁴², kuriais siekiama išlaikyti užsienio subjektams taikomą draudimą pirkti žemės ūkio ir miško ūkio paskirties žemę. Tokie socialiniai veiksmai yra sąlygojami įvairių priežasčių, iš kurių viena pagrindinių, susidariusių iš viešojoje erdvėje esančių pasisakymų, mūsų manymu, – tam tikra baimė, jog užsienio subjektai, sudarydami žemės pirkimo-pardavimo sandorius, iškreips žemės pardavimo rinką, nupirks Lietuvos Respublikos žemes ir mes, kaip valstybė, tokiu atveju prarasime valstybingumo, vientisumo bruožus. Kiek teisiškai yra pagrįstos tokios baimės ir atliekami veiksmai, nėra šio darbo aktualus klausimas, svarbu yra faktas, jog, pasibaigus minėtame įstatyme numatytam terminui, turės būti naujas užsienio subjektams taikomas žemės ūkio ir miško ūkio paskirties pirkimo-pardavimo sandorio teisinis reglamentavimas.

Apibendrinant Lietuvos Respublikos Konstitucinį įstatymą, galima daryti išvadą, jog teisės norma yra sąlyginė, skirta konkrečioms žemės sandorio dalyviams, numatant išimtis, kurioms taikyti yra numatytas konkretus terminas. LR Konstituciniu įstatymu nustatomas imperatyvus draudimas sudaryti žemės ūkio ir miško ūkio paskirčių pirkimo – pardavimo sandorius. Darytina prielaida, jog toks teisinis žemės pirkimo – pardavimo reglamentavimas, atsižvelgiant į tai, jog Lietuva yra ES narė, kertasi su viešųjų ir privačių interesų derinimo principu, kadangi ribojama galimybė užsienio piliečiams sudaryti žemės ūkio ir miško ūkio paskirčių pirkimo – pardavimo sandorius. Kita vertus, tai tik prielaida, kuri gali būti paneigta arba patvirtinta, atsiradus naujam žemės ūkio ir miško ūkio paskirčių pirkimo – pardavimo teisiniam reglamentavimui, kuris privalo būti nustatytas pasibaigus įstatyme nustatytam terminui, t.y., 2014 m. balandžio 30 d.

Aukščiau aptartas įstatymas nereglementuoja konkretaus sandorio sudarymo proceso, kylančių pasekmių, todėl pagrįstai pagal Lietuvoje galiojančias teisinės sistemos principus, laikytina, jog, sudarant žemės sandorius su užsienio subjektais, kurie atitinka įstatyme nustatytus kriterijus, vadovaujamasi bendrais žemės sandorių sudarymo principais. Vienas iš pagrindinių žemės sandorių

⁴¹ Lietuvos Respublikos konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas. *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 34-1418.

⁴² Misevičius R. *Trijų dalių pasaka*. 2013, Vilnius, [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.zemesvardu.lt/>

sudarymo reglamentavimo šaltinių – LR CK 6 knygos 8 skirsnis, kurio normos taikomos nekilnojamųjų daiktų pirkimui – pardavimui.

1.2.3 Bendrieji žemės pirkimui – pardavimui taikomi reikalavimai

LR CK 6.392 str. – 6.399 str. reglamentuoja bendruosius ir pagrindinius kriterijus, taikomus žemės pirkimo – pardavimo sandoriams. Žemės pirkimo- pardavimo sutartis imperatyviai turi būti notarinės formos. LR CK 6.393 str. 2 d. numato, jog „Formos reikalavimų nesilaikymas sutartį daro negaliojančia“⁴³. Žemės sandorio pirkimo - pardavimo sutartyje privalo būti nurodyti žemės sklypo duomenys, aptarta kaina, išspręstas klausimas dėl statinių, kurie yra parduodamos žemės sklype, nuosavybės teisės klausimas. Neaptarus statinių, įrenginių ar kitų nekilnojamojo turto, esančių parduodame žemės sklype, klausimo, preziumuojama, jog nuosavybės teise į parduotame žemės sklype esančius pastatus, statinius, įrenginius ir kitokius objektus pereina žemės sklypo pirkėjui. Pirkimo – pardavimo sandorio procesas užbaigiamas – žemės sklypo priėmimo -pardavimo faktu, kuris įforminamas aktu arba kitokiu dokumentu, numatytu sutartyje. Būtent žemės sklypo priėmimo-pardavimo pasirašymo akto momentas yra laikomas nuosavybės perėjimo momentu, kuris įpareigoja sandorio šalis įregistruoti žemės sklypo perdavimo faktą.

Iš bendrų nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sandoriams taikomų kriterijų matyti, jog LR CK reglamentuoja imperatyvius reikalavimus visoms žemės rūšims ir sutarčių šalims, neatsižvelgiant į tikslinę žemės paskirties naudojimo paskirtį. LR CK bendrieji reikalavimai taip pat numato teisinės pasekmės, jeigu nėra laikomasi imperatyviųjų sandorio reikalavimų, tačiau iš LR CK reglamentavimo nėra aišku: ar valstybinės žemės sklypai yra parduodami tokia pačia tvarka, ar nėra taikomi papildomi apribojimai, suvaržymai, ar valstybinės žemės patikėtiniai naudojami tokiomis pačiomis sandorio šalies teisėmis. Esant tokiai situacijai, darytina prielaida, jog aiškesnis valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandorio reglamentavimas turi būti numatytas specialiuosiuose įstatymuose.

1.2.4 Specialusis žemės pirkimo – pardavimo reglamentavimas

Iškeltą prielaidą patvirtina vienas iš svarbiausių specialiųjų teisės aktų, reglamentuojančių žemės pirkimo – pardavimo sandorius – Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, kuriame pateikiamos ne tik pagrindinės sąvokos, tikslinės žemės panaudojimo paskirtys, bet ir reglamentuoti specialūs reikalavimai, apribojimai, procedūros, kurios atliekamos, sudarant valstybinės bei privačios žemės pirkimo – pardavimo sandorius. Pateikiamas baigtinis sąrašas objektų, kurie priklauso išimtinę nuosavybės teise Lietuvos valstybei ir negali būti pirkimo – pardavimo objektais. Visi kiti, į sąrašą nepatenkantys, gali būti sandorio dalyku. Pastebėtina, jog LR Žemės įstatymas yra aktualus ne tik,

⁴³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.

analizuojant žemės pirkimo – pardavimo sandorius, bet ir kitas žemės sandorio rūšis (panaudą, nuomą), kurios bus aptartos vėliau.

Iš LR Žemės įstatymo struktūros matyti, jog valstybinės žemės pirkimo – pardavimo reglamentavimas yra išskiriamas iš privačios žemės sklypo pirkimo – pardavimo sandorio sudarymo. Įstatymų leidėjas, reglamentuodamas valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sandorius, numato ne tik subjektus, atsakingus už tokio pobūdžio žemės sandorius („Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį sudaro Valstybės turto fondo vadovas arba jo įgaliotas darbuotojas“ „Sprendimą parduoti valstybinės žemės sklypą priima ir valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį sudaro Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas asmuo“, ⁴⁴), tačiau ir būdus, kuriais remiantis valstybinė žemė gali būti parduodama – aukciono būdu ir be aukciono. Subjektų, galinčių priimti sprendimus dėl valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo ir jų pasirašymo, reglamentavimas įstatyme yra svarbus procesine prasme: kilus teisiniui ginčui dėl sandorio, yra aišku, kokiam subjektui reikšti reikalavimus, nes įstatymas konkrečiai numato kiekvieno subjekto kompetenciją, sudarant žemės pirkimo – pardavimo sutartį. Be įstatyme aptartų subjektų, galinčių priimti sprendimą dėl valstybinės žemės pirkimo- pardavimo, valstybinės žemės pardavimo būdų bei reglamentuotos pirkėjo pareigos „savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo privalo įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre.“⁴⁵, LR Žemės įstatymas daugiau specialių reikalavimų valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandoriui nenumato.

Taigi darytina pagrįsta išvada, jog visi bendrieji pirkimo – pardavimo sandoriui taikomi reikalavimai, kurie numatyti LR CK bei to paties įstatymo žemės sandorius reglamentuojančiame V skyriuje, yra taikomi ir valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandoriui. Analizuojamo įstatymo V skyriuje žemės pirkimo – pardavimo sandoriui yra aktualūs keli specialūs, konkretesni, LR CK neaptarti, reikalavimai: pirma, „[...] Prie žemės sandorių privalo būti pridedamas žemės sklypo planas [...] Žemės sklypo planas ar schema yra neatskiriama žemės sandorio dalis“⁴⁶, antra, LR Žemės įstatymas numato ne tik pirmumo teisę pirkti privačią žemę tam tikriems subjektams, bet ir reglamentuoja tokios teisės įgyvendinimo tvarką, nustato terminus. LR Žemės įstatymo 31 straipsnis numato, kokie subjektai turi pirmumo teisę įsigyti privačią žemę, išskiriami šie subjektai: asmenys, kurie turi nuosavybės teisę į statinius, įrenginius, esančius kito asmens nuosavybe valdančiame žemės sklype, valstybė, savivaldybė, kurių žemės sklypai priskirti žemės konsolidacijos projektui; valstybė, jeigu parduodama privati žemė yra valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio

⁴⁴ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 1994, Nr. 34-620.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Ibid.

prioriteto zonose. Taigi analizuojamame įstatyme išvardinti subjektai turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, o pardavėjas ta pačia teisės norma įgyja pareigą įstatymo nustatyta tvarka informuoti pirmumo teisę turinčius subjektus apie privačios nuosavybės pardavimo faktą: „Žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą ir pardavimo sąlygas privalo registruotu laišku pranešti [...]“⁴⁷ subjektams, turintiems pirmumo teisę pirkti žemės sklypą. Remiantis LR Žemės įstatymo reglamentavimu, darytina išvada, jog, tik įstatyme numatytam terminui, t.y. praėjus 30 dienų, nuo informavimo apie parduodamą žemės sklypą, pasibaigus žemės savininkas įgyja teisę parduoti žemės sklypą. Toks privačios žemės sklypo pardavimo reglamentavimas gali kelti dviprasmišką teisinį vertinimą: privačios nuosavybės sąvoka suponuoja nuostatą, jog asmuo gali laisvai disponuoti savo turtu – jį parduoti, įkeisti, išnuomoti ar atlikti kitus veiksmus, neatsižvelgiant į terminus, papildomai neatliekant pareigų. Kitaip sakant, privataus žemės sklypo pardavimas neturėtų būti varžomas papildomomis pareigomis. Kita vertus, toks LR Žemės įstatymo privataus žemės sklypo pardavimo reglamentavimas, numatantis pirmumo teisę pirkti žemės sklypą, vertintinas kaip įstatyminė garantija, užtikrinanti asmenų, turinčių nuosavybės teisę į statinius, esančius parduodamame žemės sklype, teises bei viešojo intereso gynimą, tuo atveju, kai pirmumo teisę pirkti privatų žemės sklypą yra numatyta valstybei. Nepaisant galimo subjektyvaus įstatymo normos vertinimo, faktas yra tas, kad pardavėjui, nesilaikiusiam įstatyme numatytos pareigos LR Žemės įstatymo 31 str. numatytais atvejais informuoti apie žemės sklypo pardavimą, kyla teisinės pasekmės – tokiais atvejais sandoriai pripažįstami negaliojančiais, tokią nuostatą patvirtins kitoje darbo dalyje aptariami teismų praktikos suformuotos teisinės išvados dėl LR Žemės įstatymo 31str. taikymo ir įgyvendinimo.

Apibendrinant LR Žemės įstatymą, darytina išvada, jog analizuojamas teisės aktas pateikia baigtinį valstybinės žemės objektų sąrašą, kurie negali būti pirkimo – pardavimo objektais, reglamentuoja subjektus, kurie atsakingi už valstybinės žemės pirkimą – pardavimą, numato imperatyvius reikalavimus, norint sudaryti žemės pirkimo – pardavimo sandorį (žemės plano reikalavimas), numato pirmumo teisę pirkti privačius žemės sklypus turinčius subjektus ir būtinas tokiai teisei pasinaudoti sąlygas, pirmumo teisės įgyvendinimo terminą, sukeliantį teises pasekmes, tačiau tiesiogiai nenurodant, koks turėtų būti pažeistos pirmumo teisės pirkti gynimo būdas: sandorio pripažinimas negaliojančiu ar pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas. LR Žemės įstatymas taip pat numato, jog žemės sandorių sudarymą, sąlygas gali numatyti ir kiti įstatymai. Vienas iš kitų specialių įstatymų, reglamentuojančių žemės sandorius – Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas ⁴⁸.

⁴⁷ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 1994, Nr. 34-620.

⁴⁸ Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004. Nr. 124-4490.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas – teisės aktas, kuris reglamentuoja konkrečios žemės ūkio paskirties pirkimo – pardavimo sandorio sąlygas, subjektus, kuriems taikomos tam tikra valstybės parama, apibrėžiamas sandorio objekto maksimalus dydis, nustatoma pirmumo teisę pirkti turinčių asmenų sąrašas, terminai, kurių metu turi būti įgyvendinama pirmumo teisė bei teisinės pasekmės, atsirandančios nesilaikant įstatyme nustatytų sandorio sudarymo procedūrų. Analizuojamas įstatymas reglamentuoja išimtinę teisinę galimybę pasinaudoti valstybės parama asmenims, kurie yra įregistravę ūkininko ūkį arba yra žemės ūkio produkcijos gamintojai bei numato pirmumo teisę įsigyti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad įstatymų leidėjas, numatydamas pirmumo teisę įsigyti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, numato ir įpareigojimus, kuriuos prisiima valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkėjas: 5 str. 6 d. numato, jog „Žemės ūkio paskirties žemės sklypo, įgyto iš valstybės, pasinaudojus pirmumo teise, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama ne anksčiau kaip po 5 metų nuo žemės sklypo įsigijimo dienos“⁴⁹. Toks įstatyme numatytas reglamentavimas laikytinas kaip garantinis instrumentas, siekiant išlaikyti, jog žemės ūkio paskirties žemė būtų naudojama racionaliai, skatinant žemės rinką, kaip tai numato įstatymo 1 straipsnis. Pažymėtina, jog LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas skirtingai nei LR Žemės įstatymas reglamentuoja konkrečias teises pasekmes valstybinės žemės pirkėjui, kuris nevykdo įstatyme numatyto įpareigojimo, susijusio su žemės paskirtimi: 5 str. 6 d. numato, jog „Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sutartyje įrašoma sąlyga, kad nustačius, jog pagal šį įstatymą pirmumo teise įgyta valstybinė žemės ūkio paskirties žemė naudojama ne pagal paskirtį, valstybė įgyja teisę atpirkti šią žemę už tą pačią kainą, už kurią ji buvo įsigyta iš valstybės“⁵⁰. Pažymėtina ir tai, kad įpareigojimas nekeisti žemės paskirties išlieka net ir tuo atveju, jeigu pirkėjas perleidžia įsigytą žemės ūkio paskirties žemę tretiesiems asmenims. Toks valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo reglamentavimas patvirtina, kad be bendrų žemės pirkimo– pardavimo sandoriui taikomų reikalavimų, yra būtinas ir aukščiau aptartos sąlygos įrašymas. Kiek aptartos sąlygos į valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sutartį įrašymas turi teisinių pasekmių ir įtakos sandoriui, sudėtinga atsakyti ir vertinti, kadangi Teismų praktiką formuojantys teismai nėra pateikę teisinių vertinimų dėl šios konkrečios įstatyme numatytos normos, todėl darytina išvada, jog teisinių ginčų dėl tokio sandorio turinio elemento nekilo. Teisinių ginčų, kurių reikalavimų materialinis pagrindas būtų kildinamas iš analizuojamo įstatymo normos, reglamentuojančios maksimalų įsigyjamos nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotą, taip pat nėra kilę. Tokio teisinio

⁴⁹ Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004. Nr. 124-4490.

⁵⁰ Ibid.

reiškinio priežastį drįstu įvardinti aiškų LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo reglamentavimą, numatytą 4 str.: „Asmenys gali įsigyti tiek žemės, kad bendras iš valstybės įgytos žemės ūkio žemės plotas būtų ne didesnis nei 300 ha“, „Asmenys gali įsigyti tiek žemės, kad bendras vienam asmeniui bendras priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 500 ha“⁵¹. Taigi įstatymų leidėjas, siekdamas neiškreipti žemės ūkio paskirties žemės pirkimo rinkos, išlaikyti konkurencingumą nustato maksimalius žemės ūkio paskirties žemės plotus, dėl kurių teisinių ginčų nekyla. Aiškus privačios žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo procedūros reglamentavimas, kuris numatytas analizuojamo teisės akto 6 str. yra priežastis teisinių ginčų nebuvimui arba greito bylos išnagrinėjimo pirmosios instancijos teisme, kai yra konstatuojami procedūriniai pažeidimai: informavimo apie parduodamą žemės ūkio paskirties žemės nebuvimas arba informavimo terminų nesilaikymas. Aptariamas įstatymas konkrečiai numato teisinės pasekmės, kurios atsiranda, pažeidus pirmumo teisę: „Jeigu žemės sklypas parduodas, pažeidžiant pirmumo teisę jį pirkti, suinteresuotas asmuo per 3 mėnesius nuo sužinojimo dienos arba nuo momento, kai akivaizdžiai galėjo sužinoti apie žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, turi teisę teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos“⁵². Taigi iš tokio įstatymo leidėjo suformuotos nuostatos, galima daryti pagrįstą išvadą, jog įstatymas numato ne tik žemės sklypo pirkimo – pardavimo sandorio procedūrą, tačiau nurodo, koks reikalavimas gali būti reiškiamas, esant pažeidimui, ir per kokį konkretų terminą. Apibendrinant analizuotą LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą, galima teigti, jog įstatyme numatyti reikalavimai, procedūros, terminai, teisinės pasekmės yra konkretūs, aiškūs apibrėžti, todėl ir pagrindų teisiniams ginčams kilti yra mažiau, o, teisiniams ginčams atsiradus, teisminis procesas yra trumpesnis, dažniausiai užsibaigiantis pirmosios instancijos teisme.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimą – pardavimą reglamentuoja ne tik aukščiau aptartas teisės aktas, tačiau ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo⁵³ normos, nustatančios asmenų, įsigyjančių žemę kaimo gyvenamojoje vietovėje, eilę: 10 str. 1 d. 11, 12, 13, 14, 15 punktai numato, kokiems subjektams yra teikiama pirmenybė, vykdant žemės reformą, sudaryti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sandorį, pasinaudojant nustatytu eiliškumu. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad tiek LR žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, tiek LR Žemės reformos įstatymas numato iš esmės tuos pačius reikalavimus subjektams, kuriems yra taikoma valstybės tam tikra prasme parama, teikiamos pirmumo įsigyti žemės sklypą galimybės. Kitaip

⁵¹ Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004. Nr. 124-4490.

⁵² *Ibid.*

⁵³ Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. *Valstybės žinios*. 1991. Nr. 69-1735.

sakant, asmenims, kurie atitinka LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 5 str. reikalavimus, yra taikoma LR Žemės reformos 10 str. 1 d. 12 p, 13 p, 14 p, 15 p. numatyta eiliškumo tvarka. Iš pirmo žvilgsnio gali pasirodyti, kad dviejų teisės aktų reglamentavimas yra perteklinis, kadangi įstatymo normos perkeliamos iš vieno teisės akto į kitą, tačiau atsižvelgiant į dviejų analizuojamų teisės aktų tikslus, darytina išvada, jog LR Žemės ūkio paskirties žemės laikinasis įstatymas numato sąlygas, tam tikrus reikalavimus, skirtus subjektams, turintiems teisę į valstybinės žemės pirkimą, o LR Žemės reformos įstatymas numato eilę, kada pirmumo teisę aptarti subjektai įgys galimybę įgyvendinti. Tokią nuostatą pagrindžia ir LR Žemės reformos 8 str. reglamentavimas, kuris numato valstybinės žemės pardavimo tvarką, procedūras ir terminus: „Asmenims žemės reformos metu žemė, miškas ir vandens telkiniai parduodami laikantis šio įstatymo 10 straipsnyje nurodytos eilės ir pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus, kitus teritorijų planavimo dokumentus“⁵⁴. Taigi analizuojant įstatymą darytina išvada, jog žemės reformos metu vykdomi žemės pirkimo- pardavimo sandoriai negali būti be žemėtvarkos projekto arba kito teritorijų planavimo dokumento ir privalomai laikantis įstatyme numatyto eiliškumo. Būtent dėl žemėtvarkos projektų rengimo pažeidimų ir įstatymo numatyto eiliškumo nesilaikymo yra kilę daug teisinių ginčų. Tokio teisinio rezultato priežastis yra sudėtingas pats žemės reformos procesas, kadangi jame dalyvauja labai daug asmenų, turinčių teisę įsigyti nuosavybės žemę pagal skirtingus teisės aktus. Vertinant LR Žemės reformos įstatymą, galima daryti pagrįstą išvadą, jog tai yra teisės aktas, kuris liečia tik valstybinės žemės įsigijimo nuosavybės sandorius kaimo vietovėje, reglamentuoja eiliškumą, kuris yra privalomas, siekiant įgyvendinti žemės reformą, susijęs su daugybės žmonių skirtingais pagrindais pretenduojančių į žemės nuosavybės įsigijimą interesus, nustatantis instituciją, atsakingą už žemės reformos įgyvendinimą, imperatyvius reikalavimus asmenims, turinčius teisę rengti žemėtvarkos projektus bei pakankamai išsamią procedūrą, reglamentuojančią, kokius veiksmus turi atlikti asmuo, siekiantis įsigyti nuosavybę valstybinę žemę. Atkreiptinas dėmesys, jog LR Žemės reformos įstatymas išskiria procedūrų, kurių metu asmuo siekia sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį dėl valstybinės žemės stadijas: LR Žemės reformos 17 str. numato prašymų pirkti valstybinę žemę stadiją, 18 str. reglamentuoja priimtų sprendimų dėl valstybinės žemės pardavimo apskundimo tvarką bei terminus, 20 str. nustato parengtų žemėtvarkos projektų svarstymo, derinimo ir tvirtinimo tvarką, galiausiai 21 str. reglamentuoja žemės nuosavybę patvirtinančių dokumentų išdavimą. Teismų nagrinėtos bylos, susijusios su LR Žemės reformos įstatymo įgyvendinimu, patvirtina nuostatą, jog pagrindas teisiniams ginčams kilti yra ne tiek paties įstatymo sudėtingas ar neaiškus reglamentavimas, kiek institucijos (Nacionalinės žemės

⁵⁴ Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. *Valstybės žinios*. 1991. Nr. 69-1735

tarnybos) pareigūnų netinkamas įstatymo supratimas ir jo įgyvendinimas. Tokią išvadą leidžia daryti ne tik teismuose nagrinėtų bylų kontekstas ir priimti sprendimai, bet ir apklausos, kurioje dalyvavo teismų praktiką formuojančių asmenų, pateikiami rezultatai (Žr. 1 pav.).

1.2.5 Vandens telkinių ir miško ūkio paskirties žemės pardavimas.

„Specialūs ir papildomi reikalavimai ir ribojimai žemės pirkimo- pardavimo sutartims yra nustatyti Miškų įstatyme, Vandens įstatyme, Saugomų teritorijų įstatyme“⁵⁵. Su tokia nuostata, jog Lietuvos Respublikos miškų įstatymas⁵⁶ ir Lietuvos Respublikos vandens įstatymas⁵⁷, „Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas“⁵⁸ nustato specialius reikalavimus žemės pirkimo – pardavimo sandoriams, sutikti be platesnės diskusijos negalima, kadangi nei viename iš minimų įstatymų nėra konkrečiai, išsamiai reglamentuotas pirkimo – pardavimo sandoris, nėra net užuominų apie tokią galimą procedūrą. LR Miškų įstatymo 4 str. reglamentuoja: „ Miškas nuosavybės teise gali priklausyti valstybei, fiziniams ir juridiniams asmenis bei užsienio valstybėse įsteigtoms organizacijoms, neturinčioms juridinio asmens statuso, tačiau turinčioms civilinį teisnumą pagal tų valstybių įstatymus“⁵⁹. Taigi įstatymas reglamentuoja, jog miškas gali būti nuosavybės įgijimo objektu, tačiau, kaip, kokie specialūs reikalavimai yra taikomi, siekiant įsigyti miško žemę, nėra įstatyme aptarta. Panašaus pobūdžio reglamentavimas yra ir LR Vandens įstatyme: 4 str. 4 d. numatyta, jog „Šio įstatymo 1 d. nenurodyti vandens telkiniai įstatymų nustatyta tvarka gali būti privačios nuosavybės teisės objektai“, 7 str. nurodyta, jog „ Pagrindas naudoti vandens telkinį yra nuosavybės teisė, nuomos ar kita sutartis, taip pat šiuo įstatymu ir kitais teisės aktais suteikta teisė“⁶⁰. LR Saugomų teritorijų įstatyme yra išsamiai reglamentuotos saugomų teritorijų sąvokos, pateikiami sąrašai teritorijų, kurie priskirtini prie atitinkamų saugomų teritorijų rūšių, imperatyviai nustatyta galima saugomose teritorijose vykdoma veikla, nurodytas baigtinis sąrašas, kokios teritorijos yra laikomos išimtinė valstybės nuosavybe, tačiau tik 31 str. 7 d. numato ribojimą, susijusį su pirkimo – pardavimo sandoriu: „ Valstybinių draustinių, valstybinių parkų ir biosferos (monitoringo) teritorijų draustinių, taip pat rekreacinių zonų valstybinė žemė, miškai, vandenys, krūmai, pelkės, akmenynai ir kita nenaudojama žemė neparduodama, išskyrus namų valdų, asmeninio ūkio ir sodininkų bendrijų žemę bei iki 5 hektarų ploto sklypus, įsiterpusius į žemės ūkio naudmenas ir esančius tarp privačios žemės valdų“⁶¹. LR Saugomų teritorijų įstatymo reglamentavimas yra labiau aktualus jau turintiems nuosavybės teisės į

⁵⁵ E. Monkevičius *Žemės teisė*. Vilnius:Justicia, 2006. P. 137

⁵⁶ Lietuvos Respublikos miškų įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001. Nr. 35- 1161.

⁵⁷ Lietuvos Respublikos vandens įstatymas. *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 36- 1544.

⁵⁸ Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001. Nr. 108-3902.

⁵⁹ Lietuvos Respublikos miškų įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001. Nr. 35- 1161.

⁶⁰ Lietuvos Respublikos vandens įstatymas. *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 36- 1544.

⁶¹ Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001. Nr. 108-3902.

žemę, esančią saugomų teritorijų zonoje, kadangi įstatymas nustato konkrečius ribojimus žemės savininkams dėl galimos veiklos, pareigas, įgyvendinant nuosavybės teisę.

Nei LR Miškų įstatyme, nei LR Vandens įstatyme, nei LR Saugomų teritorijų įstatyme nėra reglamentuoti konkretūs, aiškūs, apibrėžti specialūs reikalavimai, taikomi įsigyjant nuosavybės teisę pirkimo – pardavimo sandorio būdu. Būtent dėl tokio analizuojamų teisės aktų reglamentavimo, negalima sutikti su E. Monkevičiaus mintimi, jog šiuose įstatymuose yra numatyti specialūs reikalavimai, taikomi pirkimo – pardavimo sandoriams, nors reikia pripažinti, jog būtent vandens ir miško žemė yra specialios paskirties, turintys ypatingą reikšmę tiek ekologine, tiek ekonomine ir socialine reikšme. Remiantis vienu iš pagrindinių darbo šaltinių prieigų – portalo www.infolex.lt duomenimis, teisinių ginčų dėl vandens ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sandorio nėra kilę. Vadovaujantis tokiais duomenimis bei atsižvelgiant į aukščiau analizuoto LR Vandens įstatymo reglamentavimą, darytinos kelios išvados: pirma, neišsamus, nekonkretus LR Vandens įstatymas nesukelia neigiamų teisinių pasekmių pirkimo – pardavimo sandorio šalims; antra, vandens ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sandoriams nėra taikomi specialieji reikalavimai, kurie nebūtų numatyti kitiems žemės rūšies sandoriams sudaryti.

Žemės pirkimo – pardavimo procedūra galima sakyti užbaigiama sandorio įregistravimu į Nekilnojamojo turto viešą registrą, todėl reikšmingas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas⁶². LR Nekilnojamojo turto registro įstatymas reglamentuoja, kokie nekilnojamojo turto daiktai, kokios teisės į juos, kokie juridiniai faktai ir kokie suvaržymai yra registruojami Nekilnojamojo turto registre. Taip pat yra numatomos pareigos notarui, kuris tvirtina žemės sandorius, informuoti registro tvarkytoją apie nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį. Analizuojamas įstatymas nustato dokumentų, kurių pagrindu yra registruojami įrašai Nekilnojamojo turto registre. Kai kuriose žemės pirkimo – pardavimo sutartyse yra numatyta pareiga įregistruoti pasikeitusias teises į nekilnojamąjį turtą. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto įregistravimo į registrą svarbą, įstatymų leidėjas nustato ne tik teisinį pagrindą turinčių dokumentų, kurie suteikia teisę daryti įrašus registre, sąrašą, bet numato pagrindus, kuriems esant registro tvarkytojas turi teisę atsisakyti registruoti bei tokių priimtų sprendimų apskundimo tvarką. Būtiną sandorių, kuriais keičiamas registruojamo daikto teisinis statusas ar iš esmės keičiamos jo valdymo, naudojimo ir disponavimo juo galimybės, numato ir LR CK 4.254 str., todėl laikytina, kad žemės pirkimo – pardavimo sandoriui sudaryti yra taikomas ir bendras nekilnojamojo turto registravimo reikalavimas.

1.2.6 Poįstatyminiai teisės aktai, reguliuojantys žemės pirkimą.

⁶² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. *Valstybės žinios*. 1996 Nr. 100-2261.

Aptartų įstatymų analizė leidžia daryti išvadą, jog ne visi įstatymai, kaip formuojantys teisės normas, skirtas svarbiausiems žmonių santykiams reguliuoti, aiškiai, detalai reglamentuoja žemės pirkimą – pardavimą, todėl būtina atsižvelgti į įstatymų, kaip „aukščiausią juridinę galią turinčių pirminių teisės aktų“⁶³, įgyvendinimą užtikrinančius teisės aktus – Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimus. Vienas iš jų – nutarimas „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų tvirtinimo“⁶⁴. Atsižvelgiant į aukščiau aptartų LR Vandens, Miško, Saugomų teritorijų įstatymus bei įvertinus nutarimo reglamentavimo tikslą, pagrįstai manytina, jog būtent šis Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas detaliau nustato ypatingą reikšmę turinčių žemės objektų pirkimo – pardavimo sandorius, tvarką, kadangi nutarimu nustatomi imperatyvūs ribojimai, draudimai. Nutarimu siekiama nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, priimant sprendimus dėl valstybinės žemės pirkimo – pardavimo. Taigi darytina išvada, jog prieš sudarant valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį, turi būti nustatytos specialiosios sąlygos. Nutarimu yra nustatomos apsaugos zonos, imperatyviai nurodomi galimi tam tikrose vietose veiksmai, žemės savininkų teisės ir pareigos. Žemės pirkimo – pardavimo sandorio atžvilgiu šis nutarimas aktualus dėl to, kad nutarimo 136.8 p., nustato, jog visose nacionalinių ir regioninių parkų teritorijose draudžiama „dalimis parduoti [...] žemės nuosavybės teise turimą žemės sklypą, išskyrus tuos atvejus, kai keičiamos savininkų gretimų valdų ribos“⁶⁵.

Žymiai detalesnis reglamentavimas ir aktualesnis žemės pirkimo – pardavimo sandoriui yra Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“⁶⁶. Nutarimas skirtas nustatyti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo taisykles, procesus. Vertinant nutarimu nustatytas procedūras, darytina išvada, jog įstatymą įgyvendinanti teisės norma išsamiai reglamentuoja valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pirkimą – pardavimą, kadangi nutarimu yra aiškiai nustatyta institucija, atsakinga už pirkimo-pardavimo sandorio sudarymą, numatyta žemės sklypų teritorijų dokumentų rengimo apmokėjimo tvarka, numatyta pirkimo išsimokėtinai tvarka ir terminai, nustatyti apribojimai, sudarant pirkimo – pardavimo sutartis dėl žemės sklypų, kurie yra valstybinių parkų ir valstybinių draustinių teritorijoje, reglamentuota procedūra, būtina įgyvendinti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimą, numatyti privalomi dokumentai pirkimo – pardavimo sandoriui sudaryti. Atskiرو aptarimo reikalauja nutarime numatytas žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties projektas. Nutarimo 12 punktas

⁶³ A. Vaišvila. *Teisės teorija*. Vilnius, Justicia, 2009, p. 318

⁶⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. sausio 11 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1996 m. Nr. 2-34.

⁶⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. sausio 11 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1996 m. Nr. 2-34

⁶⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2003 m. Nr. 175-6483.

reglamentuoja, kas turi būti įrašoma į valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projektą, o 14 punkte yra numatyta tvarka, kas ir per kiek laiko turi patvirtinti pirkimo – pardavimo sutartį bei nurodyta, jog, priėmus sprendimą nesutikti su pirkimo – pardavimo sutarties projektu, potencialus pirkėjas gali skusti tokį sprendimą Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos nustatyta tvarka. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad nutarimu reglamentuotos normos nustato du asmenis, kurie yra būtini žemės sklypo pirkimo – pardavimo sandoriui sudaryti: žemės sklypų pardavimo organizatorius (asmuo, kuris pasirašo pirkimo – pardavimo sutarties projektą) ir sprendimą parduoti žemės sklypą priimančias asmuo (kuris pasirašo žemės pirkimo – pardavimo sutartį). „Sprendimus parduoti žemės sklypus [...] priima ir valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartis pasirašo Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovas“⁶⁷. Sprendimą dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo priima taip pat ir Valstybės turto fondo vadovas, jeigu parduodamas žemės sklypas yra priskirtas privatizuotiems statiniams ir įrenginiams. Žemės sklypų organizatoriai – Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniai padaliniai bei Valstybės turto fondas. Dviejų asmenų dalyvavimas, sudarant žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartį, svarbus tuo, kad kiekvienas iš nutarime aptartų asmenų turi skirtingas pareigas ir funkcijas, todėl, pažeidus nutarime numatytas pirkimo – pardavimo procedūras, pareiga atsakyti kyla asmeniui, kuriam nutarimu yra nustatytos konkrečios pareigos ir funkcijos. Be to, kad nutarimu yra aiškiai nustatytos kiekvieno sandorio dalyvio pareigos, numatytas būtinas sutarties projektas, atkreiptinas dėmesys dar į, mano subjektyviu požymiu, svarbų procesiniu atžvilgiu aspektą – terminus, kurie yra nustatomi kiekviename pirkimo – pardavimo sandorio sudarymo etape: 8 punktas numato, jog žemės sklypų organizatoriai per 30 dienų nuo prašymo parduoti žemės sklypą ir dokumentų, reikalingų pirkimo – pardavimo sandoriui sudaryti, pateikimo dienos, privalo raštu pranešti asmeniui, ar bus rengiami dokumentai pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti. Aukščiau minėtas nutarimo punktas numato apibrėžtą terminą, kurio metu turi būti priimtas sprendimas dėl žemės sklypo pardavimo - „Sprendimas parduoti žemės sklypą turi būti priimtas ne vėliau kaip per mėnesius nuo žemės valdos projekto ar kito teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo dienos“⁶⁸. Vadinasi visa žemės pirkimo – pardavimo procedūra turi užtrukti ne ilgiau nei 6 mėnesius. Tikriausiai dėl to, kad žemės sklypo pirkimo – pardavimo procesas yra apibrėžtas terminu, nutarime nustatyti ir kiti terminai, nenurodant, ar yra galimybė terminus pratęsti: 10 nutarimo punktas nustato 20 dienų terminą žemės sklypų pardavimo organizatoriui, kuris per nustatytą laikotarpį privalo atlikti darbus, numatytus tame pačiame punkte. Žemės sklypo organizatoriui nustatomas terminas, per

⁶⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2003 m. Nr. 175-6483.

⁶⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2003 m. Nr. 175-6483.

kurių yra privaloma suderinti sutarties projektą su pirkėju bei pateikti projektą sprendimą dėl žemės sklypo pardavimo priimančiam subjektui. Nutarimu nustatytas terminas ir sprendimą dėl pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo priimančiam subjektui: per 10 darbo dienų nuo dokumentų pateikimo sprendimą parduoti žemės sklypą priimančiam asmuo turi priimti sprendimą - tenkinti prašymą ar netenkinti. Analizuojamo nutarimo reglamentavimas numato terminus, per kuriuos žemės sklypų pardavimo organizatorius turi įteikti pirkėjui pranešimą, kuriuo informuojama, jog yra priimtas sprendimas parduoti žemės sklypą, taip pat nustatomas terminas, kurio metu pirkėjas privalo sumokėti kainą už perkamą žemės sklypą. Pirkėjas, gavęs pranešimą dėl priimto sprendimo parduoti žemės sklypą, įgyja pareigą iki sutarties sudarymo sumokėti sumą už parduodamą žemės sklypą, bet ne vėliau nei per 3 mėnesius nuo pranešimo gavimo dienos. Atkreiptinas dėmesys, jog būtent terminas – 3 mėnesių nuo pranešimo gavimo dienos yra labai svarbus, siekiant užbaigti pirkimo – pardavimo sutartį, kadangi nutarimu nustatyto termino nesilaikymas sukuria teises pasekmes. Nutarimo 15 punktas imperatyviai nurodo: „Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartis pasirašoma sutartu laiku, bet ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo pranešimo gavimo dienos⁶⁹. Neatvykus per 3 mėnesius nuo pranešimo gavimo dienos pasirašyti pirkimo – pardavimo sutarties, sprendimą parduoti žemės sklypą priimanči institucija priima naują sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo. Taigi procesinių terminų nesilaikymas sukuria neigiamas pasekmes pirkėjui. Pažymėtina ir tai, kad aptariamas nutarimas reglamentuoja ir bendras sandorio sudarymo procedūras: tai jog sutartis turi būti patvirtinta notaro, įregistruojama Nekilnojamojo turto registre ir nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo, kuris įforminamas aktu. Be bendrų sandoriui sudaryti būtinų procesų nutarimas nustato, jog visos išlaidos, susijusios su sutarties sudarymu atitenka pirkėjui, kartu su pasirašyta sutartimi pirkėjui įteikiamas ir žemės sklypo planas. Atkreiptinas dėmesys, jog nutarimu yra pateikiama ir patvirtinta pavyzdinė pirkimo – pardavimo sutarties forma. Tikėtina, kad tokiu būdu siekiama išvengti galimų žemės sklypų pardavimą organizuojančių ir sprendimus dėl žemės pardavimo priimančių asmenų klaidų ir suvienodinti visoje Lietuvos teritorijoje vykstančią procedūrą. Analizuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas yra Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo įgyvendinantis teisės aktas, todėl nutarime nustatytos normos privalo nustatyti žemės ūkio paskirties žemės pardavimo tvarką. LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas numato, jog žemė gali būti įsigyjama keliais būdais: aukciono ir be aukciono, todėl pagrįstai nutarime yra išskiriamos žemės pardavimo aukciono būdu taisyklės, kuriose numatyta ne tik komisijos sudarymo procesas, tačiau ir aukcione pageidaujančio dalyvauti asmens

⁶⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 175-6483.

veiksmai ir pareigos, taip pat nustatyti privalomi terminai aukciono procedūroms įgyvendinti. Aukciono būdu parduodant valstybinės žemės sklypą skirtingai nei ne aukcionu būdu yra nustatytas papildomas terminas, reglamentuojantis perdavimo ir priėmimo akto pasirašymą: „Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo. [...] Aktas pasirašomas per 3 darbo dienas nuo valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo“⁷⁰.

Pažymėtina, jog šio nutarimo teisinio reglamentavimo analizė suponuoja išvadą, jog patvirtinta žemės sklypo perdavimo – priėmimo akto forma yra privaloma, nepaliekant teisės pasirinkti kitą perdavimo akto formą ir turinį. Analizuojamas nutarimas numato ir ginčų dėl aukciono organizavimo ar rezultatų apskundimo tvarką, nurodant, jog ginčai sprendžiami teisme, taip pat nustatant, kokie reikalavimai gali būti pareikšti, jeigu teismas pripažįsta aukciono rezultatus negaliojančiais – reikalavimas dėl nuostolių atlyginimo. Apibendrinant analizuoto nutarimo reglamentavimą darytinos kelios išvados: 1) visa žemės ūkio paskirties žemės pardavimo procedūra yra aiškiai nutarimu apibrėžta, įvardintos sandorio šalių teisės ir pareigos, išskirtos už žemės pardavimo procedūras atsakingų institucijų kompetencijos, numatyti aiškūs sandoriui sudaryti būtinų veiksmų terminai, teisinės pasekmės, pažeidus nustatytą sandoriui sudaryti tvarką bei numatytos ir patvirtintos sutarties bei žemės sklypo perdavimo – priėmimo akto formos; 2) pastebėtinas nutarimo bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties laikinojo įstatymo bendras požymis – išsamus, konkretus reglamentavimas. Atsižvelgiant į tokias padarytas išvadas bei į tai, jog pagal teismų praktiką nėra kilę teisinių ginčų, kurių materialinis pagrindas būtų minėtų teisės aktų normos, galima daryti prielaidą, kad būtent konkretus, nedeklaratyvus valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sandorio reglamentavimas yra priemonė, siekiant išvengti teisminių ginčų.

Ne žemės ūkio paskirties valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandorius reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“⁷¹, kuriuo patvirtintos valstybinės žemės pirkimo taisyklės bei aukciono nuostatai. Šiuo nutarimu yra apibrėžiama „naujo žemės sklypo“ sąvoka, nustatomi subjektai, turintys teisę atlikti žemės sklypų pardavimo aukcioną, taip pat nustatomos išimtys, kuriais atvejais gali būti parduodami žemės sklypai be aukcionų, numato apmokėjimo būdus. Žemės sklypo pirkimo – pardavimo sandoriui ypatingai svarbūs nutarimo punktai, reglamentuojantys, jog žemės sklypų pardavimo procesas, parduodamų žemės sklypų plotai nustatomi pagal detaliuosius planus bei nutarimu patvirtintos būtinios į pirkimo – pardavimo sutartį įrašomos sąlygos. Be bendrųjų duomenų įrašymo į

⁷⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2003 m. Nr. 175-6483.

⁷¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 1999 m. Nr. 50-1608

žemės pirkimo – pardavimo sutartį, nutarimu nustatomos specialiosios būtinios sąlygos: „Parduodamo ar išnuomojamo žemės sklypo naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai, papildomi įsipareigojimai bei įvykdymo terminai, atsakomybė už jų pažeidimą ar nevykdymą turi būti numatomi valstybinės žemės sklypų pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartyse“⁷². Nutarimu reglamentavus papildomus, atsakomybę už sutarties nevykdymą nustatančius reikalavimus, kurie privalomai turi būti įrašyti į sutartį, būtinas ir sutarties vykdymo kontrolės mechanizmas. Aptariamojo nutarimo 2.17 p. numato, jog už sutarties vykdymo kontrolę yra atsakingi Nacionalinė žemės tarnyba arba savivaldybės taryba, turinčios teisę, nustačius sutarties vykdymo pažeidimus, reikalauti pašalinti pažeidimus arba inicijuoti sutarties nutraukimą ir kreiptis dėl nuostolių atlyginimo. Kaip tokia nutarime numatyta sutarties kontrolė veikia praktikoje, sunku vertinti, kadangi nėra priimto sprendimo teisminiame ginče, kuriam kilti materialinis pagrindas būtų būtent ši nutarimo reglamentuota norma. Priešinga praktikos atžvilgiu situacija yra su nutarime numatyta išimtinė teise įsigyti valstybinę žemę be aukciono: nutarimo 2.3 bei 2.15 punktai numato išimtis, kada parduodamas naujas valstybinės žemės sklypas be aukciono. Viena išimtis yra susijusi su asmenų statusu, t.y., Kovo 11-osios akto signatarams, kita išimtis yra susijusi su parduodamos valstybinės žemės sklypo įsiterpimu į kitus žemės sklypus. Nutarimo 2.15 punktas numato išimtinę galimybę įsigyti valstybinės žemės sklypą be aukciono, tačiau tik esant tam tikroms sąlygoms, aplinkybėms ir tik tam tikriems subjektams: teritorijos dydis neturi viršyti nutarime nurodytų plotų, teritorijų planavimo dokumentuose turi būti suplanuota gyvenamoji teritorija ir sklypas gali būti parduodamas be aukciono tik besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams, kurie, esant įsiterpusiam žemės sklypo plotui didesniai nei numatyta nutarime ir plotą sudarant siaura juosta, šlaitams ar griovoms, turi teisę prašyti, kad parduodamas žemės sklypo plotas būtų padidintas. Įgyvendinant tokią išimtinę teisę, pirkimo – pardavimo sutartyje turi būti įrašomos specialios sąlygos: „Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartyje turi būti nurodyta, kad parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą“⁷³. Dėl šios nutarimu numatytos išimtinės teisės sudaryti žemės pirkimo – pardavimo sutartį be aukciono yra sietinas iš esmės teisminis ginčas, kuris pasibaigė pirmosios instancijos teisme⁷⁴. Teisminis ginčas kilo ne dėl nutarime numatyto aukciono procedūrų, pirkimo – pardavimo sandorio (nors pirkimo – pardavimo

⁷² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 “ Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 1999 m. Nr. 50-1608

⁷³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 “ Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 1999 m. Nr. 50-1608.

⁷⁴ Šiaulių apygardos teismo nutartis 2010 m. balandžio 22d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-50-84/2010. [žiūrėta 2014 -01-06]. <http://www.infolex.lt/tp/158018>.

sutarties projektas buvo pasirašytas) sudarymo pažeidimų, bet būtent dėl nutarime numatytos išimtinės teisės teikti prašymą, kad parduodamas įsiterpęs žemės sklypas būtų padidintas. Teisminis ginčas pasibaigė pirmosios instancijos teisme, konstatavus, jog padaryti pažeidimai, rengiant detalųjį planą, kuriuo neteisėtai buvo laikyta, jog parduodamas žemės sklypas yra įsiterpęs.

Nutarimu reglamentuotos aukciono vykdymo procedūros yra labai panašios į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nustatytas: numatomi terminai, kuriais privalo vadovautis žemės pirkimą organizuojantis asmuo bei pirkėjas, numatomas pirkimo – pardavimo sutarties projekto rengimas, teisinės pasekmės, jeigu pirkėjas neatvyksta pasirašyti žemės pirkimo – pardavimo sutarties, taip pat bendrieji sandoriams būdingi veiksmai, kaip kad nuosavybės teisė pereina nuo žemės sklypo perdavimo momento, sandoris privalo būti patvirtintas notaro. Analizuojame nutarime yra nurodyta, jog už aukcione perkamus naujus žemės sklypus yra atsikaitoma Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. nutarimo Nr. 260⁷⁵ nustatyta tvarka. Taigi aptartas nutarimas siejamas su kitu Lietuvos Respublikos Vyriausybės priimtu nutarimu, kuris reglamentuoja valstybinės žemės sklypų, kurie yra užstatyti statiniais ar įrenginiais arba kai valstybinės žemės sklypų pardavimas ne aukcionu būdu numatyti kituose įstatymuose, pardavimą. LR Vyriausybės nutarimas „Dėl naujų kitos paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ numato išimtis, kada yra ne aukciono būdu parduodami valstybinės žemės sklypai, kurie nėra užstatyti statiniais ar įrenginiais, todėl darytina išvada, jog, siekiant sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį, remiantis aptarto nutarimo reglamentavimu, kartu turi būti taikomos ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ normos.

LR Vyriausybės nutarimu „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ patvirtintos taisyklės nustato, kokiems subjektams ir kokioms sąlygoms esant, yra taikomas šis nutarimas, nustatomi asmenys, kurie organizuoja ir priima sprendimus dėl valstybinės žemės pirkimo – pardavimo. Kaip ir aukščiau aptartuose nutarimuose, reglamentuojančiuose valstybinės žemės pardavimą, taip ir šiame įstatymą įgyvendinančiame akte yra numatyti asmens, kuris pageidauja įsigyti valstybinę žemę, veiksmai, teisės ir pareigos, iš kurių viena svarbiausių – parengti teritorijų planavimo dokumentą ir žemės sklypo planą. Analizuojant nutarimu nurodytą asmens, pageidaujančio pirkti valstybinę žemę, veiksmus, išskirtina viena teisme nagrinėta byla, kurios baigtį lėmė būtent asmens, siekiančio sudaryti pirkimo – pardavimo sandorį, veiksmai, neatliktos būtinos procedūros: nors buvo atlikti praktiškai visi procedūriniai veiksmai, suteikiantys teisę sudaryti pirkimo – pardavimo

⁷⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 1999 m. Nr. 25-706.

sutartį, t.y, ginčo žemės sklypas buvo įregistruotas, bylos iniciatorė buvo pateikusi detalų planą, tačiau pareiškėja nebuvo pateikusi prašymo parduoti žemės sklypo pardavimą organizuojančiai institucijai. Tokia situacijai esant, teismas konstatavo: „Ginčo žemės sklypą įregistravus Nekilnojamojo turto registre, pareiškėjai neliko kliūčių šio žemės sklypo įsigijimui įstatymų nustatyta tvarka pradedant pirkimo-pardavimo procedūrą, nuo savo valios išreiškimo dėl pageidavimo pirkti norimą žemės sklypą pateikiant apie tai prašymą. Tačiau pareiškėja šios procedūros nepradėjo, prašymo dėl žemės sklypo pirkimo nepateikė. Darytina išvada, kad byloje nėra įrodymų, patvirtinančių pareiškėjos teigimą, jog ginčo žemės sklypo pirkimo - pardavimo procedūra buvo pradėta⁷⁶”.

Nutarimu taip pat reglamentuoti terminai, kurių metu valstybinės žemės pardavimą organizuojantys asmenys privalo atlikti visus procesus, siekiant sudaryti pirkimo – pardavimo sutarties projektą, vėliau pačią pirkimo – pardavimo sutartį, kurios pavyzdinė forma yra patvirtinta tuo pačiu nutarimu. Analizuojamo nutarimo patvirtinančių taisyklių 18 punktas imperatyviai reglamentuoja pirkimo – pardavimo sutarties būtinus turinio elementus. Skirtingai nei kiti analizuoti nutarimai, reglamentuojantys valstybinės žemės pardavimą, šis nutarimas nenurodo apskundimo tvarkos, tik pateikia, jog pirkimo – pardavimo sutarties vykdymą kontroliuoja valstybinės žemės pardavėjai, kurie užfiksavę pažeidimus, gali inicijuoti sutarties nutraukimą ir „įstatymų nustatyta tvarka kreiptis dėl nuostolių atlyginimo“⁷⁷. Vertinant analizuojamą nutarimą, atsižvelgiant į teisminius ginčus, darytinos kelios išvados: 1) nutarimo įgyvendinimo tikslingumas priklauso ne tik nuo pardavimą organizuojančių institucijų, jų atliekamų procedūrinių veiksmų, tačiau ir nuo Lietuvos Respublikos žemės reformos, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymų tinkamo įgyvendinimo, kadangi šiuo nutarimu patvirtintos valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandorio procedūros yra neatskiriama dalis su žemės sklypų formavimu, teritorijų planavimo dokumentų rengimu. Tokią nuostatą patvirtina ne tik nutarimu patvirtinta imperatyvi nuostata, jog pirkimo – pardavimo sandorį sudaryti būtinas žemės sklypo planas, teritorijų planavimo dokumentas, bet ir teismuose nagrinėtų ginčų rezultatai, kurie patvirtina, jog žemės pirkimo – pardavimo sandoriui sudaryti sutrukdė teritorijų planavimo dokumentų rengimo pažeidimai⁷⁸. 2) Siekiant įgyvendinti nutarimu reglamentuotą normą, numatytą taisyklių 2.4 punkte, kai valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandorio sudarymą lemia nuosavybės teise valstybinėje žemėje esantys statiniai, įrenginiai yra svarbūs du aspektai: juridinis faktas, jog statiniai yra tinkamai įregistruoti ir įregistruotų statinių, įrenginių paskirtis. Tik įrodžius, jog pagal statinio

⁷⁶ Kauno apygardos administracinio teismo 2013 m. sausio 30 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. Ik-225-402/2013/[žiūrėta 2014-01-07]. <http://www.infolex.lt/tp/776941>

⁷⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 “ Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“// Valstybės žinios. 1999 m. Nr. 25-706.

⁷⁸ Kauno apygardos administracinio teismo 2010 m. birželio 17 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-144-402/2010/[žiūrėta 2014-01-07]. <http://www.infolex.lt/tp/245322>;

paskirtį yra reikalingas žemės sklypas, galimas valstybinės žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymas: “asmenys turi teisę įsigyti nuosavybės žemės sklypus, kurių reikia nuosavybės teise priklausantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį⁷⁹”. LR Vyriausybės nutarimas “Dėl naudojimui kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ reglamentuoja, jog nutarimas taikomas, siekiant įsigyti namų valdos žemės sklypus, žemės sklypus prie individualių automobilių garažų, sklypus, reikalingus statiniams, įrenginiams eksploatuoti. Taigi nutarimo nuostatos taikomos apibrėžtai žemės sklypų paskirčiai, į kurią neįeina žemės sklypų, esančių sodo teritorijoje, pardavimas.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“⁸⁰ reglamentuoja, kokiems subjektams yra taikomos nutarimu patvirtintos normos, išskiriama pirmumo įsigyti valstybinės žemės sklypą sodo teritorijoje teisė, nustatoma procedūra, kurios laikantis yra sudaromas pirkimo – pardavimo sandoris, numatytos subjektų, organizuojančių pardavimą, bei perkančių teisės ir pareigos, numatomi keli būdai, kuriais remiantis galima įsigyti valstybinę žemę sodo teritorijoje, reglamentuoti terminai bei būtini pirkimo – pardavimo sutarties turinio elementai. Pažymėtina, kad pirkimo – pardavimo sandoris sodų teritorijoje negali būti sudaromas be žemėtvarkos projekto, kurį gali atlikti asmuo, pageidaujantis įsigyti valstybinės žemės sklypą arba Nacionalinė žemės tarnyba, kaip institucija, atsakinga už žemės sklypo pardavimą. Nutarimu patvirtintų taisyklių 25 punktas imperatyviai nustato dokumentų, kurie privalo būti pateikti Nacionalinei žemės tarnybai, siekiant sudaryti pirkimo – pardavimo sandorį, sąrašas. Nepateikus nutarime numatytų dokumentų, kyla teisinės pasekmės – Nacionalinė žemės tarnyba priima sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo sodo teritorijoje. Tokią nuostatą patvirtina teismo ginčo⁸¹, kurio metu pareiškėja kreipėsi su reikalavimu įpareigoti Nacionalinę žemės tarnybą sudaryti žemės sklypo, esančio sodo bendrijoje, pirkimo – pardavimo sutartį, tačiau, teismui konstatavus, jog pareiškėjai nepateikus taisyklių 25.5 punkte nurodyto būtino pateikto dokumento, t.y. dokumento, kurio pagrindu asmuo naudojasi valstybinės žemės sklypu, pareiškėjos reikalavimas buvo atmestas. Nutarimu patvirtintos taisyklės įsigyti valstybinės žemės sklypą sodo bendrijoje išsiskiria iš kitų įstatymus įgyvendinančių teisės aktų, reglamentuojančių valstybinės žemės pardavimą tuo, kad yra numatyta papildomi reikalavimai pardavimą organizuojančiam asmeniui bei pirkėjui: taisyklių 9 punktas nustato Nacionalinei žemės tarnybai pareigą, gavus asmens, norinčio įsigyti valstybinės žemės sklypą sodo

⁷⁹ Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. vasario 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-134-259/2013/[žiūrėta 2014-01-07]. <http://www.infolex.lt/tp/671655>;

⁸⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1443 “Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodų teritorijoje“. *Valstybės žinios*. 2004. Nr. 167-6129

⁸¹ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. gegužės 2 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-858-2129-11/[žiūrėta 2014-01-07]. <http://www.infolex.lt/tp/217473>;

teritorijoje, informuoti sodininkų bendriją apie rengiamą žemėtvarkos projektą ir pasiūlyti per 30 dienų pateikti informaciją, ar reikalingas parduodamas valstybinės žemės sklypas sodininkų bendrijai bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai. Tik praėjus nutarime numatytam terminui, per kurį sodininkų bendrija atsisako pateikti prašymą dėl parduodamo žemės sklypo, asmuo, pateikęs prašymą įgyja teisę toliau tęsti pirkimo – pardavimo procedūrą. Taisyklių 25 punktas numato pareigą asmeniui, ketinančiam pirkti valstybinės žemės sklypą ne aukcionu būdu, pateikti besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinį susitarimą. Nepaisant valstybinio žemės sklypo pardavimo būdo (ar tai būtų aukciono, ar ne aukciono) pirkimo – pardavimo sutarčiai yra taikomi tie paties reikalavimai, kurie numatyti taisyklių 31 punkte. Valstybinio žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarčiai taikomi beveik tie patys reikalavimai, kurie yra numatyti aukščiau aptartuose nutarimuose, reglamentuojančiuose kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimą: be bendrųjų nekilnojamojo turto pirkimui – pardavimui taikomų reikalavimų, sutartyje turi būti aptartas atsakomybės už sutarties vykdymą klausimas, pareiga pirkėjui per nustatytą terminą įregistruoti nuosavybės teisę į Nekilnojamojo turto registrą. Nutarimu patvirtintos taisyklės detalios nenurodo, kokia yra sprendimų dėl valstybinio žemės sklypo sodo teritorijoje priėmimo, pirkimo- pardavimo sandoriui taikomų procedūrų apskundimo tvarka: numatyta, jog „Ginčai dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka“⁸².

Privatizuojamiems statiniams, įrenginiams yra nustatomas žemės sklypas, būtinas minėtus statinius ar įrenginius eksploatuoti. Taigi žemės sklypo perdavimo procesas yra specifinis, išsiskiriantis iš kitų valstybinės žemės sklypų pirkimo – pardavimo procedūrų. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“⁸³ patvirtintos taisyklės reglamentuoja imperatyvią nuostatą, jog privatizuojant statinius, įrenginius, turi būti parduodami ir valstybei priklausantys žemės sklypai, kurių reikia privatizavimo objektams eksploatuoti. Analizuojamo nutarimo 2.2 punktas numato griežtą apribojimą, kuriuo remiantis negali būti sudaryta valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartis, t.y. negali būti parduodamas privatizuojamo objektui priskirtas valstybinės žemės sklypas, kuris yra numatomas grąžinti piliečiams, turintiems teisę į nuosavybės teisių atkūrimą. Skirtingai nei kituose aukščiau aptartuose nutarimuose, kurie nustato valstybinės žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandorio procesą, šiame nutarime daug dėmesio skiriama nustatyti parduodamo žemės sklypo kainos apskaičiavimui. Taip pat nustatomos kitiems valstybiniams žemės sklypams pardavimui nebūdingos sutarties sąlygos: į sutartį turi būti įrašoma, kad pirkėjas per 30 dienų nuo to momento, kai sumoka pagal sutartį

⁸² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos megėjų sodų teritorijoje“. *Valstybės žinios*. 2004. Nr. 167-6129.

⁸³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 16 d. nutarimas Nr. 1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2005. Nr. 113-4121.

priklausančias įmokas, privalo sumokėti visą žemės sklypo, priskirto privatizavimo objektui, kainą, taip pat sutartyje turi būti nurodyta, kad sutarties sudarymo išlaidas, apmoka pirkėjas. Nutarimu patvirtintos taisyklės reglamentuoja tik pardavėjo teisę kreiptis į teismą, jeigu pirkėjas vengia sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį ir reikalauti iš pirkėjo atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl vengimo sudaryti sutartį. Pirkėjo teisės kreiptis į teismą dėl pirkimo – pardavimo procedūrų, nutarimu patvirtintos taisyklės nereglamentuoja.

Aptartuose valstybinės žemės pardavimą reglamentuojančiuose teisės aktuose, pastabėtina, jog beveik kiekviename, išskyrus nutarimą dėl privatizuojamiems objektams priskirtų žemės sklypų pardavimo, yra pateikiama nuoroda, jog parduodamo valstybinės žemės sklypo kaina yra nustatoma, remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“⁸⁴. Kadangi tiek bendrieji nekilnojamojo turto sandorio reikalavimai, tiek specialieji reglamentuoja, jog pirkimo – pardavimo sutartyje privalomai turi būti aptartas parduodamo objekto kaina, todėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, nustatantis parduodamo žemės sklypo kainos apskaičiavimo tvarką, yra iš esmės neatskiriamas žemės pirkimo – pardavimo sandorio dalis. Aptariamo nutarimu patvirtintos taisyklės nustato pagrindinius kriterijus, kuriais remiantis yra apskaičiuojama kiekvienos žemės paskirties kaina, kokiais kitais teisės šaltiniais remiamasi, pateikiant skaičiavimo metodikas. Kadangi parduodamo žemės sklypo kainos apskaičiavimo klausimas nėra darbo tiriamasis objektas, todėl detalesnė nutarimo analizė nėra aktuali. Paminėtina tik procesiniu atžvilgiu svarbus aspektas, kad nutarimas reglamentuoja sprendimų dėl žemės sklypų vertės nustatymo apskundimo tvarką.

Teikiant išvadas dėl žemės pirkimo – pardavimo sandorį reglamentuojančių teisės aktų, pirmiausia atkreiptinas dėmesys, kad ne visos teisės normos, susijusios su žemės pirkimu – pardavimu yra aptartos, analizuojami tik tie teisės aktai, kurie turi didžiausią reikšmę žemės pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti. Visų teisės aktų aptarimas reikalauja atskiro tyrimo dėl jų gausos ir nuolatinio keitimo. Apibendrinant aptariamus teisės aktus darytinos šios išvados: 1) privataus žemės sklypo pardavimas iš esmės yra reglamentuotas bendraisiais LR CK numatytais žemės pirkimo – pardavimo reikalavimais; 2) valstybinė žemė – viešojo intereso objektas, įstatymų leidėjas viešajam interesui priskiriamus objektus įkelia į teisės normas, todėl pagrįstai valstybinės žemės pirkimas- pardavimas yra reglamentuotas tiek įstatymais, tiek poįstatyminiais teisės aktais; 3) teisės aktais nustatytus valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ribojimus saugomose teritorijose, pirmumo teisės pirkti valstybinę žemę bei pirkimo būdo nustatymą galima įvardinti kaip valstybės siekį suderinti privačios nuosavybės naudojimo interesus su viešaisiais; 4) valstybinės žemės sklypų pirkimo - pardavimo procedūrose

⁸⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. *Valstybės žinios*. 1999 Nr. 21- 597.

numatyti bendri reikalavimai – žemės sklypo pirkimo – pardavimo sandorio įregistravimas, teritorijų planavimo dokumentų, prieš sudarant žemės pirkimo – pardavimo sandorį, pateikimas, kainos nustatymas; 5) reglamentuojami ir specialieji sutartims reikalavimai – atsakomybės už sutarties vykdymą nustatymas; teisinių pasekmių, nustačius pažeidimus, numatymas; 6) reglamentuojamos asmenų, dalyvaujančių pirkimo – pardavimo sandoryje teisės ir pareigos; 7) ne visuose teisės aktuose yra aiškiai numatyta sprendimų, veiksmų, procedūrų ir jame priimtų rezultatų apskundimo tvarka; 8) pirkimo – pardavimo sandorio teisingas įgyvendinimas yra tiesiogiai susijęs ne tik su tinkamu teisės aktų, reglamentuojančių pirkimą – pardavimą, taikymu, bet ir tiesiogiai susijęs su tinkamai ar pažeidžiant teisės aktus parengtais teritorijų planavimo dokumentais; 9) nei vienas įstatymas (išskyrus LR Nekilnojamojo turto registro, kuris nėra tiesiogiai susijęs su pačiu pirkimo – pardavimo procesu) nenumato ikiteisminio žemės sandorio ginčų nagrinėjimo tvarkos; 10) iš žemės pirkimą- pardavimą reguliuojančių teisės aktų matyti, kad įstatymų leidėjas viešuosius interesus įkelia į teisės normas

1.3 Žemės nuoma

Žemės nuoma kaip ir žemės pirkimo – pardavimo sandoris yra reglamentuotas bendrosiomis teisės normomis, kurias numato LR CK, bei specialiosiomis – įstatymais bei poįstatyminiai teisės aktais - nutarimais. Siekiant įgyvendinti vieną iš darbo uždavinių – išanalizuoti žemės sandorius reglamentuojančius teisės aktus, žemės nuomos principus ir tvarką reguliuojantys teisės aktai aptariami pagal pripažintą Lietuvos teisinėje sistemoje teisės aktų hierarchiją: analizuojami pirmiausia bendrieji reikalavimai, taikomi žemės nuomos sandoriui, pereinant prie specialiųjų teisės aktų, t.y, įstatymų ir nutarimų. Teisės aktų analizės pagrindiniai tikslai yra išskirti ir pabrėžti teisės aktų reglamentavimą, kurio privalo laikytis privačios žemės savininkai, siekiantys sudaryti žemės nuomos sandorį, bei valstybinės žemės patikėtiniai, kuriems teisės aktais yra apibrėžtos veiksmų ribos, sudarant valstybinės žemės nuomos sandorius. Žemės nuomos sandorį reglamentuojančių teisės aktų analizė suteikia galimybę pateikti apibendrintus atsakymus į klausimus, kokiems viešojo administravimo subjektams yra suteikti įgaliojimai sudaryti žemės nuomos sandorius, kokios yra subjektų įgaliojimų ribos, ar numatyta atsakomybė už teisės aktų pažeidimus ir kokios įstatymų pažeidimų teisinės pasekmės.

1.3.1 Žemės nuomos sandoris: subjektai, objektai, taikymo ribos

Žemės nuomos sąvoka ir bendrieji reikalavimai šiam sandoriui yra numatyti LR CK, kurio 6.545 str. 1 d. apibrėžia, jog „Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti

sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį⁸⁵. Taigi iš apibrėžimo galima daryti išvadą, jog šio žemės sandorio sudarymo aktualiausi klausimai, kurie turi būti reglamentuoti ne tik LR CK, bet ir specialiuosiuose įstatymuose, yra šie: žemės paskirties ir naudojimosi sąlygų nustatymas, nuomos terminas bei užmokestis už nuomojamą žemę. Tokią išvadą patvirtina ir LR CK 6.550 str. nurodytas baigtinis sąrašas reikalavimų žemės nuomos sutarčiai sudaryti bei imperatyvūs ribojimai, kurie negali būti įrašyti į žemės nuomos sutartį. LR CK, kaip bendruosius reikalavimus nuomos sutarčiai nustatantis šaltinis, išskiria reikalavimus, taikomus valstybinei ir privačiai žemei. Privačios žemės nuomos sandorio sudarymo klausimą, išskyrus imperatyvius sutarties turinio elementus, įstatymų leidėjas palieka spręsti nuomotojui ir nuomininkui, tuo tarpu valstybinės žemės nuomos sandoriui nustato imperatyvius reikalavimus ir apribojimus. Iš kurių vienas – nuomos termino nustatymas: „Valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau nei devyniasdešimt devyneriems metams“⁸⁶.

Reglamentuojant valstybinės žemės nuomos sandorį, įstatymų leidėjas nustato būdus, kuriais remiantis gali būti išnuomojama valstybinė žemė – aukciono ir ne aukcionu būdu, pateikia blanketinę nuorodą, kaip yra apskaičiuojamas žemės nuomos mokestis. Būtent dėl žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo yra kilę daug teisminių ginčų. Tokį teisinį reiškinių galima paaiškinti keliais aspektais: 1) nuomos kaina, kaip vienas nuomos sutarties būtinų elementų, yra ekonomiškai svarbus ir jautrus tiek nuomotojui, tiek nuomininkui, todėl kilus nesutarimui dėl nuomos kainos, ginčus bandoma spręsti teismuose; 2) nuomos kainos apskaičiavimas yra nevienarūšis, yra taikomos skirtingos metodikos ir skirtingi teisės aktai, atsižvelgiant ne tik į žemės paskirtį, tačiau ir į žemės charakteristiką, nuomojamoje žemėje esančius statinius, įrenginius. Tokią nuostatą patvirtina teisminė praktika, nagrinėjusi ginčus dėl nuomos kainos: „Uosto žemės nuomos kainos dydį lemia nuomojamame žemės sklype sukurta infrastruktūra, realios naudojimosi uosto žeme ir krantinėmis sąlygos“⁸⁷, „Sprendžiant tarp šalių kilusį ginčą dėl uosto žemės nuomos mokesčio dydžio, jo nustatymo ir pakeitimo tvarkos turi būti vadovaujama ne tik CK šeštosios knygos XXIX skyriaus normomis, bet ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymu. Jūrų uosto žemės mokesčio dydis, apskaičiavimo tvarka ir uosto žemės nuomos koeficientas yra nustatyti įstatymo, poįstatyminių teisės aktų ir negali būti nustatomi šalių susitarimu (CK 6.552 str. 2 d., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įst. 23 str. 2 d., Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos apskaičiavimo tvarkos 2 p.), nes šalys savo susitarimu negali pakeisti, apriboti ar

⁸⁵ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.

⁸⁶ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.

⁸⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-753/2013// [žiūrėta 2014-01-08] . <http://www.infollex.lt/tp/778682>

panaikinti imperatyviųjų teisės normų galiojimo ir taikymo⁸⁸. Nepaisant to, kad teisminių ginčų pavyzdžiai liečia tik specialią žemės rūšį – uosto žemę, darytinės kelios išvados: pirma, nagrinėtų teisminių ginčų konkrečios situacijos patvirtina, jog žemės nuomos sandoriui privalo būti taikomos ne tik bendrosios nuostatos, tačiau ir specialiosios; antra, valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaičiavimas turi būti vykdomas ne tik pagal bendruosius ir specialiuosius teisės aktus, bet ir atsižvelgiant į nuomininko vykdomą veiklą, žemės charakteristiką. Atsižvelgiant į teisminių ginčų dėl nuomos kainos apskaičiavimo išvadas, pagrįstai manytina, kad būtent LR CK reglamentuoti 3 nuomos sandorio elementai – kaina, paskirtis, terminas yra tarpusavyje susiję ir vienas kitą įtakoja.

Paskirties klausimas, sudarant žemės nuomos sutartį, taip pat labai svarbus, kadangi LR CK 6.551 str. 2 d. nuostatos reglamentuoja valstybinės žemės nuomos lengvatinėmis sąlygomis institutą, kurio pagrindinė sąlyga, “kad valstybinės žemės sklypas turi būti reikalingas statinio eksploatavimui ir naudojimui pagal jo paskirtį”⁸⁹. Taigi faktinis pagrindas taikyti LR CK 6.552 str. 2 d. bei specialiuosius įstatymus, numatančius valstybinės žemės nuomą lengvatinėmis sąlygomis – statinių, pastatų, įrenginių, kurie įregistruoti Nekilnojamojo turto registre buvimas valstybinėje žemėje bei žemės ploto būtinumas jiems eksploatuoti. Net ir nuomojamo žemės sklypo plotas yra nustatomas pagal tikslinę statinių, įrenginių faktinį jų naudojimą. Paskirties klausimas yra reikšmingas ne tik, sprendžiant klausimą dėl statiniams, įrenginiams eksploatuoti būtinus valstybinės žemės nuomos ploto, bet ir pačios žemės, kurią ketinama nuomoti, paskirties klausimas. LR CK 6.550 str. 2 d. imperatyviai nustato apribojimą nuomininkui keisti pagrindinę tikslinę žemės paskirtį.

LR CK žemės nuomos sandorį reglamentuojančios nuostatos numato bendrąsias nuomotojo ir nuomininko pareigas, sąlygas, kurioms esant nuomos sutartis gali būti nutraukta, nuomos terminui nepasibaigus, taip pat galimybę į nuomos sutartį įrašyti susitarimą dėl nuomininko išlaidų atlyginimo, pagerinus žemės ūkio paskirties žemę, kompensacijos už pastatytus statinius, pastatus ir įrenginius atlyginimo tvarką. LR CK 6.566 str. numato buvusio žemės sklypo nuomotojui pirmumo teisę išsinuomoti žemę, jeigu nuomos sutartį nuomininkas vykdė tinkamai. Tiek valstybinės, tiek privačios žemės nuomos sandoriui kaip ir žemės pardavimo yra taikomi imperatyvūs reikalavimai: nuomos sutartis turi būti rašytinė, sutartis prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudojama, tik įregistravus sandorį, prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas žemės sklypo planas arba žemės sklypo schema, jeigu nuomojama žemė iki 3 metų.

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-437. [žiūrėta 2014-01-08]. <http://www.infollex.lt/tp/54366>;

⁸⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-247/2010. [žiūrėta 2014-01-08]. <http://www.infollex.lt/tp/162838>;

Apibendrinant LR CK šeštosios knygos nuostatas, reglamentuojančias žemės nuomą, darytinos kelios išvados: 1) nustatomi bendrieji reikalavimai ir apribojimai nuomos sutarčiai, išskiriant dėmesį nuomos kainai, paskirčiai, terminui; 2) privačios žemės nuoma yra laisvas šalių susitarimo klausimas, įstatymu tik įpareigojant laikytis imperatyvių sutarties turinio reikalavimų; 3) valstybinės žemės nuomos santykiams būdingas apibrėžtumas, kuris riboja šalių galimybę nustatyti kitas tarpusavio teises ir pareigas nei numato imperatyvūs įstatymai. Kitaip sakant, „valstybinė žemė gali būti išnuomojama tik griežtai vadovaujantis imperatyviųjų teisės normų nuostatomis, o valstybinės žemės nuomos klausimai turi būti sprendžiami vadovaujantis imperatyviųjų teisės aktų nuostatomis, įskaitant, tačiau neapsiribojant Žemės įstatymo ir CK nuostatomis.“⁹⁰ Taigi ir teisminėje praktikoje yra pripažįstama, jog LR CK nėra vienintelis teisės pagrindas spręsti klausimus dėl žemės nuomos, turi būti taikomi ir specialieji teisės aktai. Būtent specialieji teisės aktai yra įstatymų leidėjo teisinė priemonė, siekiant užtikrinti viešųjų ir privačių interesų derinimą valstybinės žemės nuomos sandoriuose.

1.3.2. Specialieji žemės nuomos reikalavimai

Vienas iš tokių pagrindinių, bendruosius ir specialiuosius reikalavimus teisiniams santykiams, susijusiems su žeme, reglamentuojantis teisės aktas – aukščiau aptartas Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, kurio normos buvo analizuojamos tik tiek, kiek tai lietė žemės pirkimo- parдавimo sandorius. Žemės nuomos sandoriui yra aktualūs LR Žemės įstatymo 9 str. nuostatos, kurios reglamentuoja valstybinės žemės išnuomojimo tvarką. Įstatymas nustato, kokios institucijos yra atsakingos už valstybinės žemės nuomos sandorio sudarymą, numato pardavėjo ir pirkėjo pareigas, iš kurių viena yra įregistruoti sutartį per 3 mėnesius Nekilnojamojo turto registro bei numato teises pasekmes, kurios atsiranda neįvykdžius sutartyje numatytos pareigos įregistruoti. LR Žemės įstatymo normos patikslina valstybinės žemės nuomos terminus, išskiriant valstybės žemės ūkio paskirties žemę, kurios nuomos terminas negali būti ilgesnis nei 25 metai. Įstatymo normos detaliau išskiria atvejus, kokioms sąlygoms esant ir kokiems subjektams yra taikomi skirtingi valstybinės žemės nuomos būdai- aukciono ir ne aukciono būdu. Pažymėtina, jog įstatymo normos, numatančios nuomą lengvatinėmis sąlygomis statinių, įrenginių savininkams, yra perteklinės, pasikartojančios, kadangi LR CK 6.551 str. 2 d. numato nuomos sandorio sudarymą be aukciono statinių, įrenginių, kurių eksploatacijai reikalinga valstybinė žemės nuoma. Pastebėtinos ir kitos perteklinės įstatymo normos, reglamentuojančios nuomininko pareigas naudotis išnuomotu valstybinės žemės sklypu, nekeičiant žemės paskirties, laikantis nustatytų sutartyje sąlygų, saugoti dirvožemį, laikytis aplinkosauginių reikalavimų. Tokios normos yra numatytos LR CK 6.556 str., 6.564 str. . Būtent LR CK 6.564 str. 1 d. yra numatyta

⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-292/2011. [žiūrėta 2014-01-08] . <http://www.infolex.lt/tp/214661>;

galimybė nuomotojui nutraukti nuomos sutartį prieš sutarties termino pasibaigimą, jeigu nuomininkas naudoja žemę ne pagal paskirtį. Būtent LR CK 6.564 str. 1 d. pagrindu yra reiškiamas reikalavimas dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo: „Pagal CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir 2 dalį, nuomotojas turi teisę reikalauti nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę paskirtį, apie tai ne žemės ūkio paskirties žemės nuomininką įspėdamas prieš du mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo”⁹¹.

LR Žemės įstatymas išskiria atvejį, kuris nėra numatytas LR CK, kada valstybinės žemės sutartis gali būti nutraukiama, nepasibaigus nuomos terminui: be aukciono išnuomos valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, kai į šią žemę atkuriamos nuosavybės teisės. Įstatymu numatyta nuomotojo teisė prieš terminą nutraukti valstybinės žemės sutartį, kai yra atkuriamos nuosavybės teisės, teisės aktas detalčiai nereglamentuoja, kuriai išnuomos žemės daliai turi būti nutraukiama nuomos sutartis – visai daliai ar tik tai, į kurią yra atkurtos nuosavybės teisės. Tokį neaiškų nuomos sutarties nutraukimo reglamentavimą papildė teismų suformuotos nuostatos, kurios remiantis daroma išvada: „Byloje nustatyta, kad tik į dalį žemės, kuri buvo išnuomota ieškovui, buvo atkurtos nuosavybės teisės, ją grąžinant natūra, todėl pagrindas nutraukti žemės nuomos sutartį buvo tik dėl savininkams grąžintos žemės dalies”⁹².

Taip pat analizuojamas įstatymas numato, kad Vyriausybė nustato nuomos mokesčio dydį bei tvarką bei imperatyviai nurodo, jog nuomos sutartyje turi būti numatyta nuomotojo teisė kas 3 metus perskaičiuoti žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis. Teisminių ginčų dėl normos, kurios pagrindu yra nustatyta teisė perskaičiuoti žemės sklypo vertę, turinčią įtakos nuomos mokesčiui, nekilo, tačiau dėl paties nuomos mokesčio dydžio paskaičiavimo teisminių ginčų kiekybiniu atžvilgiu yra kilę nemažai. Siekiant objektyviai išnagrinėti ginčus dėl žemės sklypų vertės, teismai remiasi ir ekspertų, kaip įrodinėjimo priemone, išvada: „Teismas 2012 m. birželio 28 d. paskyrė ekspertizę ir uždavė ekspertui šiuos klausimus: 1) ar žemės sklypui taikomos specialiosios naudojimo sąlygos; 2) ar šiame sklype nustatyti servitutai turi įtakos šio žemės sklypo vertei; 3) nustatyti, ar žemės sklypas turi išskirtines savybes”⁹³.

Apibendrinus LR Žemės įstatymo normas, reglamentuojančias tik žemės nuomos sandorį, darytinos šios išvados: pirma, dalis įstatyme nustatytų reikalavimų, sąlygų ir aplinkybių yra numatytos LR CK, todėl laikytina, kad aukščiau aptartos normos yra perteklinės; antra, įstatymo normos

⁹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013. [žiūrėta 2014-01-08]. <http://www.infolex.lt/tp/755241>;

⁹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-16/2013. [žiūrėta 2014-01-08]. <http://www.infolex.lt/tp/509173>;

⁹³ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. gegužės 6 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-520-304-13/. [žiūrėta 2014-01-08]. <http://www.infolex.lt/tp/674560>;

sukonkreтина valstybės žemės ūkio paskirtie žemės nuomos terminą, patikslina aplinkybes, kurioms esant, yra taikomos lengvatinės žemės nuomos sąlygos; trečia, nustato išimtį dėl žemės nuomos nutraukimo, nepasibaigus terminui, kai yra atkuriamos nuosavybės teisės į nuomojamą žemės sklypą, tačiau detaliau nereglementuoja, kokia nuomos dalis turi būti nutraukta; ketvirta, specialiuoju teisės aktu įstatymų leidėjas išreiškia valstybės siekius žemės nuomos santykiuose: valstybė suteikia galimybę išsinuomoti nenaudojamą valstybinę žemę, kuri yra reikalinga privačiam asmeniui, nustatant nuomos kainą, ir tokiu būdu valstybė gauna finansinę grąžą ir tuo pačiu įpareigoja nuomininką tinkamai naudotis žemės sklypu, kas leidžia teigti, jog valstybinės žemės nuomos reglamentavimu siekiama suderinti viešuosius ir privačius interesus.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas žemės nuomos sandoriui yra aktualus tiek, kiek tai liečia įstatymu nustatytą sprendimų dėl žemės nuomos apskundimo tvarką, kadangi analizuojamas teisės aktas detalesnės žemės nuomos procedūros, tvarkos nereglementuoja. LR Žemės reformos įstatymo 16 str. numato blanketinę nuorodą, jog „Valstybinė žemė išnuomojama Civilinio kodekso ir Žemės įstatymo nustatyta tvarka“⁹⁴. Iš tokio įstatymo reglamentavimo matyti, jog LR Žemės reformos įstatymas valstybinės žemės nuomos tvarkos nereglementuoja ir iš esmės žemės nuomai yra aktualus tik šio įstatymo 17 str. nuostatos, numatančios, jog sprendimus dėl valstybinės žemės nuomos priima – Nacionalinė žemės tarnyba, bei 18 str. reglamentavimas, kuriuo yra nustatoma sprendimų dėl žemės nuomos priėmimo apskundimo tvarka ir terminai. Įstatymas numato išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institutą.

1.3.3 Miško ūkio paskirties žemės nuoma

Panašus blanketinis reglamentavimas dėl miško ūkio paskirties nuomos yra numatytas Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 4 str. 2 d.: valstybinė miško žemė gali būti išnuomojama Vyriausybės nustatyta tvarka ir tik apibrėžtiems tikslams naudoti, t.y., poilsiui ar kitiems tikslams, išskyrus miškų ūkio veiklai organizuoti. Taigi LR Miškų įstatymas detaliau nenumato miško ūkio paskirties nuomos sandorio sudarymo tvarkos. Taisyklės, kuriomis remiantis yra nuomojama valstybinė miško ūkio paskirties žemė, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybinės miško ūkio paskirties žemės sklypų nuomos ne miško ūkio veiklai organizuoti“⁹⁵. Nutarimu patvirtintos taisyklės reglementuoja būdus, kuriais yra išnuomojama miško ūkio paskirties žemė, nurodant, jog nuomai be aukciono organizuoti yra taikomos LR Žemės įstatymo 9 str. 6 d. nuostatos, imperatyviai nurodo, jog be teritorijų planavimo dokumento ir be miškų urėdijos teigiamos išvados dėl ketinamo nuomoti miško

⁹⁴ Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. *Valstybės žinios*. 1991. Nr. 69-1735

⁹⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. lapkričio 21 d. nutarimas Nr. 1257 „Dėl valstybinės miško ūkio paskirties žemės sklypų nuomos ne miško ūkio veiklai organizuoti“. *Valstybės žinios*. 2007 Nr. 127-5173

ūkio paskirties žemės, nuomos sutartis negali būti sudaryta. Nutarimu patvirtintos taisyklės atskiria miško ūkio paskirties žemės nuomos skirtingų organizatorių (Nacionalinės žemės tarnybos, savivaldybės) veiksmus, procesą siekiant sudaryti nuomos sutartį bei nurodo terminus, kurių metu nuomą organizuojančios institucijos turi atlikti veiksmus, priimti sprendimus ir informuoti asmenį, pageidaujantį nuomoti valstybinės miško ūkio paskirties žemę. Pažymėtina, jog nutarimas, reglamentuodamas miško ūkio paskirties žemės sklypą, nurodo bendrą LR CK 6.549 str. reglamentavimą bei siūlymą atsižvelgti į miškotvarkos projekte numatytus tikslus. Nutarimu patvirtintos taisyklės numato, jog žemės nuomos be aukciono mokestis apskaičiuojamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenų fondo vandens telkinius“. Be bendrųjų žemės nuomos sutarčiai keliamų reikalavimų, taisyklių 21 ir 22 punktai įpareigoja į nuomos sutartį įrašyti nuomininko pareigą per 3 mėnesius įregistruoti sandorį į Nekilnojamojo turto registrą bei nuomotojo teisę kas 3 metus perskačiuoti sklypo vertę. Nutarimu nustatyta nuomos sutarties vykdymo kontrolės nuomotojui pareiga bei abstrakti nuoroda, jog ginčai dėl valstybinės miško ūkio paskirties nuomos sprendžiami įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Teisinių išvadų, kaip praktiškai yra įgyvendinamos LR Miškų įstatymo bei jį įgyvendinančio nutarimo nuostatos, pateikti sudėtinga, kadangi teisinius ginčus pateikiantis šaltinis nenurodo, kad buvo kilę analizuotų teisės aktų pagrindu ginčai. Vertinant miško ūkio paskirties žemės nuomos reglamentavimą per viešųjų ir privačių interesų prizmę, pažymėtina, kad miško ūkio paskirties žemės nuomos santykiai, atsižvelgiant į žemės paskirties svarbą visuomenei, yra abstrakčiai reguliuojami, trūksta konkretumo ir aiškumo.

1.3.4 Žemės nuomos ypatumai.

LR CK 6.545 str. 2 d. numatyta, jog atskiri Lietuvos įstatymai gali nustatyti žemės sklypų nuomos ypatumus, atsižvelgiant į žemės sklypų teritoriją. Tokia išskirtinė žemės sklypų teritorija – jūrų uosto. Būtent dėl šio teritorijos išskirtinumo žemės sklypų nuomą uosto teritorijoje nustato ne tik bendrieji reikalavimai, tačiau ir Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas⁹⁶, kuris reglamentuoja, jog uosto žemė gali būti išnuojama tik konkurso būdu, išskyrus tam tikras sąlygas dėl nuosavybės į statinius. Atkreiptinas dėmesys, kad analizuojamas įstatymas nurodo, jog nuomos sutarties formą, konkurso sąlygas, nuomos mokestį nustato ne bendrieji nuomos sutarčiai taikomi teisės aktai, tačiau Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro patvirtinta tvarka. Įstatymu nustatyti specialūs nuomos sutarčiai reikalavimai: žemės subnuomos uždraudimas, sutartis gali būti sudaroma ne ilgiau kaip 50 metų. Daugiausiai teisminių ginčų dėl uosto žemės nuomos kilo, neteisingai

⁹⁶ Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas. *Valstybės žinios*. 1996. Nr. 96-2422

apskaičiavus nuomos mokestį, netinkamai įgyvendinus įstatymo normą, numatančią išimtį nuomotis uosto žemę be konkurso⁹⁷.

Nei Lietuvos Respublikos vandens, nei Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymai nereglamentuoja valstybinės žemės nuomos sandorio, tik nurodoma, jog valstybinės žemės sklypai gali būti išnuomojami. LR Saugomų teritorijų įstatymas numato atvejus, kada gali būti nutraukiamos valstybinės žemės nuomos sutartys prieš terminą: steigiant rezervatus, ypatingos valstybinės svarbos projektams įgyvendinti. LR Vandens įstatymo 7 str. numato, jog pagrindas naudoti vandens telkinį yra nuosavybės, nuomos ar kita sutartis. Taigi iš tokio įstatymų reglamentavimo galima daryti išvadą, jog valstybinės žemės nuomos sutartims yra taikomi bendri reikalavimai, reglamentuoti ne tik įstatymais, bet ir nutarimais.

1.3.5 Žemės nuomą reglamentuojantys nutarimai

Būtent įstatymą įgyvendinantys nutarimai bei jais patvirtinančios taisyklės yra nuomos sandorio procedūrą detaliau reglamentuojantys teisės aktai. Vienas iš tokių valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo tvarką nustatantis – Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, kuriuo patvirtintos nuomos sutarties sudarymo procedūra, numatanti būtinus dokumentus, specialius sutarties turinio elementus, nuomos santykiuose dalyvaujančių asmenų teises ir pareigas, nuomos sutarties pažeidimus ir teises pasekmes. Aptariamo nutarimu patvirtintos nuomos taisyklės yra panašios į valstybinės žemės pardavimo, kurios jau buvo aptartos darbe, todėl tikslinga išskirti specialiuosius nuomos sutarties sudarymo reikalavimus. Nutarimas numato sudaryti nuomos sutarties pakeitimus 2 atvejais: kai yra pakeičiama išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir kai išnuomos valstybinės žemės sklype esantys statiniai, pastatai pereina kito asmens nuosavybei. Pirmojo atveju nuomos sutarties pakeitimą lemia nuomojamo žemės sklypo vertė, antruoju atveju keičiasi žemės sklypo nuomininkas. Nutarimu išskiriamas ir specialus apribojimas statyti statinius nuomojame valstybinės žemės sklype, jeigu nuomos sutartis yra pasirašyta trumpesniam nei 3 metai terminui. Žemės nuomą nustačius ilgesniam nei 3 metai terminui, sutartyje būtina aptarti pastatytų statinių nuosavybės klausimą, pasibaigus nuomos terminui. Neaptarus klausimo dėl statinių nuosavybės sutartyje, pasibaigus nuomos terminui, nuomininkas privalo nugriauti statinius. Nutarimu patvirtintos taisyklės reglamentuoja, jog subnuomoti valstybinės žemės sklypą gali, tik gavus valstybinės žemės nuomotojo sutikimą. Be pagrindinių

⁹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-753/2013. [žiūrėta 2014-01-08]. <http://www.infolex.lt/tp/778682>;

⁹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-437.[žiūrėta 2014-01-08]. <http://www.infolex.lt/tp/54366>;

reikalavimų taikomų valstybinės žemės nuomos sutarčiai, nutarimas numato, jog į sutartį privalo būti įrašyta atsakomybė už nuomos sutarties pažeidimus, valstybinės žemės nuomos sutarties prieš terminą sąlygos, taip pat nuomotojo teisė kas 3 metus perskaičiuoti be aukciono išnuomos žemės sklypo nuomos mokestį. Taip pat nutarimu yra patvirtinama ir LR CK 6.566 str. reglamentuota nuomininko, kuris tinkamai vykdė sąlygas, teisė pratęsti nuomos sutartį, nustatant papildomai 2 sąlygas: jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms paskirtims ir nepasibaigęs šiame žemės sklype esančių statinių, įrenginių naudojimo trukmės laikas. Iš tokio reglamentavimo darytina išvada, jog, neįgyvendinus bent vienos iš nutarime įtvirtintos sąlygos, nuomininkas praranda teisę teikti prašymą pratęsti nuomos sutartį.

Panašus nuomos sandorio reglamentavimas numatytas ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, kuriuo nustatomos taisyklės, patvirtinančios valstybinės žemės nuomos procedūrą. Išskirtinės nutarimu patvirtintos sąlygos, kurios skiriasi nuo nutarimu „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ patvirtintų, yra šios: žemės nuomos terminas nustatomas šalių susitarimu, bet ne ilgesniam nei 25 metų terminui, numatoma galimybė, nuomotojui ir nuomininkui susitarus, atsižvelgiant į teritorijos planavimo dokumentus, pakeisti žemės paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, numatoma nuomininko teisė įkeisti žemės sklypo nuomos teisę, gavus nuomotojo sutikimą. Nutarimu patvirtintos žemės ūkio paskirties valstybinės žemės nuomos sudarymo taisyklės nenumato sprendimų, nuomos sandorį sudaryti būtinų procedūrų apskundimo tvarkos.

Valstybinės žemės nuomą reglamentuoja ir aukščiau aptartas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, numatantis naujų kitų paskirties valstybinės žemės pardavimo ir nuomos tvarką. Atkreiptinas dėmesys į teisinį šiuo nutarimu patvirtintą reglamentavimą, jog didžioji dalis normų, kurios turi būti taikomos valstybinės naujų kitos paskirties žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandoriui, yra taikomos ir žemės sklypų nuomai, išskiriant tik pačius svarbiausius nuomos ir pirkimo – pardavimo sandoriams atskirti taikomus reikalavimus: žemės nuomos mokestį, nuomos terminą su pirmumo teise buvusiam nuomininkui pratęsti. Visi kiti nuomos sandoriui nustatyti reikalavimai yra analogiški nutarimu „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ patvirtintiems: numatyta teisė keisti žemės paskirtį susitarus su nuomotoju, reglamentuota galimybė subnuomoti žemės sklypą, gavus nuomotojo sutikimą.

Panaši valstybinės žemės nuomos taisyklių struktūra, yra numatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“ bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“. Esant tokiai situacijai, kai minimi nutarimai yra aptarti skyriuje,

kuriame analizuojamas pirkimo – pardavimo sandoris, tikslingas iš šių nutarimų reglamentavimo išskirti tik specialius atvejus ir sąlygas, kurios nėra numatytos, sudarant pirkimo – pardavimo sandorius. LR Vyriausybės nutarimas, reglamentuojantis privatizuojamų objektų priskirtinų žemės sklypų nuomą, imperatyviai nustato, jog privatizavimo objektui priskirto žemės sklypo nuomos sutartis sudaroma tik tais atvejais, kai šis žemės sklypas negali būti parduodamas pagal teisės aktų nuostatas arba mokėjimas už privatizavimo objektą atidedamas. Taigi iš tokio reglamentavimo darytina išvada, jog tik dviem faktinėms aplinkybėms esant, žemės sklypo nuomos sutartis yra sudaroma. Vienas iš pagrindinių LR Vyriausybės nutarimo, reglamentuojančio nuomą sodo teritorijoje, reglamentavimo išskirtinumų iš kitų nuomos sandorių nustatančių yra numatytas apribojimas, jog nuomininkui nenumatyta jokia galimybė subnuomoti žemės sklypą.

Neatsižvelgiant į žemės paskirtį, visiems nuomos sandorio dalyviams- nuomininkams yra taikoma pareiga mokėti nuomos mokesčius. Būtent dėl šios priežasties nuomos santykiams itin aktualūs yra teisės aktai, nustatantys nuomos mokesčių: Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“⁹⁸ bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“⁹⁹, kurie reglamentuoja, jog valstybinės žemės mokesčio dydį apskaičiuoja valstybinės žemės nuomotojas, remiantis nutarimuose nurodytomis metodikomis bei taisyklėmis.

Apibendrinant įstatymus, nutarimus, nustatančius žemės nuomą, darytinos šios išvados: 1) pagrindinės teisės normos, kuriomis remiantis yra kildinami teisiniai ginčai, yra LR CK 6 knygos XXIX skyriuje numatytos; 2) įstatymų normos arba yra perteklinės, arba per daug abstrakčios; 3) nutarimais patvirtintos nuomos sandorių procedūros yra itin panašios į pirkimo – pardavimo sutartis sudarančias, išskiriant bendruosius sandorių skirtumus pažyminčius reikalavimus; 4) kaip ir pirkimo – pardavimo, taip ir žemės nuomos atveju, Nacionalinė žemės tarnyba yra pagrindinė valstybės įgaliota institucija, turinti teisę sudaryti valstybinės žemės nuomos sandorį; 5) nutarimai nustato valstybinės žemės nuomos sandorio sudarymo procedūras, jų atlikimo terminus, tačiau nenumato subjektui, kuriam suteikta teisė sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį, atsakomybės klausimo tais atvejais, kai žemės nuomos sandoris yra panaikintas arba pripažįstamas negaliojančiu ir to priežastis yra viešojo administravimo subjekto netinkamas žemės nuomą reglamentuojančių teisės taikymas;

1.4 Žemės panaudos sandoris: sutarties elementai, subjektai

⁹⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybę žemę“. *Valstybės žinios*. 2002 Nr. 112 -4993.

⁹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. *Valstybės žinios*. 1999 Nr. 21- 597.

Panaudos kaip sandorio sąvoką, pagrindinius sutarčiai taikomus reikalavimus nustato LR CK XXXII skyrius. Panaudos sutarties objektu gali būti ir valstybinė bei privati žemė. Pagrindinis kriterijus, skiriantis panaudos ir nuomos, kaip žemės naudojimąsi nustatančius, sandorius skiria tai, kad panauda yra neatlygintina, nėra taikomi mokesčiai nei vienai iš panaudos sandorio šalių. Atskiros žemės panaudos sutarties sąvokos nėra nei LR CK, nei specialiajame Lietuvos Respublikos žemės įstatyme, todėl iš bendros panaudos sąvokos galima daryti išvadą, jog žemės panaudos sutartimi viena šalis (panaudos davėjas) įsipareigoja perduoti kitai šaliai (panaudos gavėjas) žemės sklypą neatlygintinai jį valdyti ir naudotis, o panaudos gavėjas įsipareigoja grąžinti žemės sklypą tokios būklės, kokios būklės jis buvo. Nei LR CK, nei LR Žemės įstatymas detalai nereglamentuoja, kokie specialūs reikalavimai yra taikomi, perduodant žemę naudotis neatlygintai. LR CK 6.629 str. 2 d. numato baigtinį nuomos sutartims taikomų normų sąrašą, kuris turi būti taikomas panaudos sandoriui. Atkreiptinas dėmesys, jog LR CK nurodytos teisės normos, kurios turi būti taikomos ir panaudos sutarčiai, reglamentuoja bendrus nuomos santykius. Nepaisant tokio teisinio reglamentavimo, E. Monkevičius išveda panaudos reikalavimus, kildinamus iš nuomos sutarčių: „ panaudos objektu gali būti žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre“¹⁰⁰. Su tokiu monografijos autoriaus nuomone nesutikti negalima, nes padarytas išvadas patvirtina nedetalus reglamentavimas, numatytas LR CK, Lietuvos Respublikos žemės įstatyme bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu, patvirtinti valstybinės žemės panaudos sutarties pagrindiniai reikalavimai.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 8 str. reglamentuoja valstybinės žemės panaudos reikalavimus, nustato apribojimus bei subjektus, kurie gali sudaryti žemės panaudos sutartį ir kurie gali teikti prašymus dėl sandorio sudarymo. Analizuojamas įstatymas numato baigtinį sąrašą asmenų, kurie gali būti panaudos gavėjais. Atkreiptinas dėmesys, jog panaudos sutarties tarp valstybinės žemės savininko ar patikėjimo teise valdomo subjekto ir fizinio privataus asmens sudaryti įstatymas nenumato. Vadinasi panaudos sutartis fizinis asmuo gali sudaryti tik su ne valstybinės žemės savininkais. Esant tokiai situacijai, atsižvelgiant į tai, kad aptariamo įstatymo normos taikomos tik valstybinės žemės panaudos sutartims sudaryti, darytina išvada, jog ne valstybinės žemės panaudos sutartims yra taikomos tik LR CK normos, reglamentuojančios panaudos sandorį. Analizuojant įstatymo normomis nustatytus reikalavimus, taikomus valstybinės žemės panaudos sutartims, atkreiptinas dėmesys, jog įstatymu yra: numatyti panaudos gavėjai ir davėjai, numatytas draudimas žemės sklypą, kuris perduotas neatlygintinai naudotis, perduoti kitiems asmenims, nustatytas

¹⁰⁰ E. Monkevičius *Žemės teisė*, Vilnius:Justicia, 2006, p. 158

reikalavimas žemės sklypą naudoti pagal paskirtį, reglamentuotas imperatyvus nurodymas panaudos gavėjui įregistruoti sutartį, tačiau nėra jokio panaudos sutarties termino reglamentavimo, nėra numatytos aplinkybės, kurioms esant panaudos gavėjas turi teisę nutraukti panaudos sutartį, numatyta tik panaudos davėjo teisė nutraukti sutartį, kai yra konstatuojami sutarties pažeidimai.

Valstybinės žemės panaudos sutarties sudarymo procedūros, taikomos taisyklės yra nustatytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“¹⁰¹. Nutarimu patvirtintos taisyklės nustato: kokie subjektai turi teisę sudaryti valstybinės žemės panaudos sutartį, kokie asmenys gali teikti prašymus dėl panaudos sutarties sudarymo, kokie dokumentai suteikia teisinį pagrindą valstybinės žemės savininkams ar patikėjimo teise valdantiems svarstyti prašymą dėl panaudos sutarties sudarymo, terminai, kurių metu su prašymu pateikti duomenys turi būti patikrinti, nustatomas laikotarpis ir sąlygos, kurioms esant, turi būti priimtas sprendimas dėl panaudos sutarties sudarymo ir parengiamas sutarties projektas bei blanketine nuoroda, jog ginčai dėl valstybinės žemės panaudos sutarties sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.

Atsižvelgiant į tokį žemės panaudos sutarties reglamentavimą, ypatingai atkreipiant dėmesį, į tai, jog analizuotas nutarimas nustato maksimalų terminą – 99 metai bei 25 metai, atsižvelgiant į žemės paskirtį, į tai, kokie dokumentai yra reikalingi, siekiant sudaryti panaudos sutartį, į sprendimo dėl panaudos sutarties sudarymo procedūrą bei terminus, darytina išvada ir kartu sutiktina su E. Monkevičiumi, jog „sandorius { nuomą ir panaudą } sieja tikslas – nuomininko ir panaudos gavėjo ketinimas įgyti teisę naudotis ir valdyti žemę. Abiejų sandorių objektu gali būti tiek privačios, tiek valstybinės žemės sklypas“¹⁰². Pagrindinis skirtumas – panaudos atveju nėra žemės mokesčio. Atsižvelgiant į teisinius ginčus, darytina prielaida, jog būtent mokesčio nebuvimas panaudos santykiuose lemia mažą teisminių ginčų skaičių.

1.5 Dovanojimo, mainų, rentos sandoriai

Žemės dovanojimo, mainų, rentos sandoriai nėra detalčiai reglamentuoti specialiais įstatymais, yra taikomos bendrosios LR CK numatytos nuostatos, taikomos dovanojimo, mainų, rentos sandoriams sudaryti, neišskiriant žemės, kaip sutarties objekto, specialiųjų reikalavimų. Būtent dėl šios priežasties darbe nėra detalios šių sandorių reglamentavimo analizės. Atkreipiamas dėmesys tik teisės normas, kurios reglamentuoja žemės mainų, rentos sandorius.

¹⁰¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimas Nr. „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2009 Nr. 76-3135.

¹⁰² E. Monkevičius *Žemės teisė*, Vilnius:Justicia, 2006, p. 160

Žemės mainų sutarčiai yra taikomos bendrosios LR CK XXIV skyriaus nuostatos, iš kurių 6.432 str. numato, jog mainų sutarčiai yra taikomos pirkimą- pardavimą reglamentuojančios nuostatos. Taigi darytina pagrįsta išvada, jog žemės mainų sutartims sudaryti yra taikomi žemės pirkimo – pardavimo sutartis reglamentuojančios teisės normos, kartu su jose nustatytais atitinkamais apribojimais, atsižvelgiant į žemės paskirtį. Anksčiau galiojusio Lietuvos Respublikos žemės įstatymo normos reglamentavo valstybinės žemės nuomos atvejus, kai buvo sudarinėjamos konsolidacijos sutartys, tačiau šiuo metu galiojantis įstatymas tokio reglamentavimo nenumato. Esant tokiai pasikeitusiai teisės aktų situacijai, žemės mainų sandorio reglamentavimas įstatymu yra neaktualus.

Žemės sklypas, kaip nekilnojamas daiktas, gali būti rentos objektu. Žemės rentos sandoriui kaip ir aukščiau aptartam taikomos bendrosios LR CK normos, kuriose taip pat nustatyta, jog šiam sandoriui yra taikomos pirkimo- pardavimo sutarčių nuostatos. Taigi darytina išvada, jog specialieji reikalavimai, kurie yra nustatomi žemės pirkimo – pardavimo sutarčiai, yra taikomi, kiek tai neaptaria LR CK bendrosios nuostatos, yra taikomos ir žemės rentos sandoriui. Atsižvelgiant į tai, jog žemės pirkimo – pardavimo sandorio reglamentavimas yra aptartas, nėra tikslinga atskirai analizuoti šio sandorio.

Atsižvelgiant į aukščiau trumpai aptartus žemės sandorius, darytinos kelios išvados: 1) dovanojimo, rentos, mainų žemės sutartimis yra taikomos bendrosios LR CK numatytos normos bei specialieji reikalavimai, kurie yra numatyti žemės pirkimo – pardavimo sandoriams; 2) pasikeitusios faktinės (žemės reformos pagrindiniai darbai šiai dienai yra pasibaigimo etape) ir teisinės (teisės aktų pasikeitimai) aplinkybės lemia, jog pavyzdžiui, žemės mainų sandoris šiai dienai yra neaktualus.

II. ŽEMĖS SANDORIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO ĮGYVENDINIMAS TEISINGUMO POŽIŪRIU.

Aptarus teisės normas, kurių pagrindu yra sukuriama žemės sandorių teisiniai santykiai, atsižvelgiant į darbo temą bei iškeltus uždavinius, tikslinga yra atskirai analizuoti teismų praktiką, nagrinėjant žemės sandorių ginčus, išskiriant juos pagal žemės sandorių rūšis. Visų kilusių žemės sandorių ginčų aptarimas reikalauja atskiro tyrimo, todėl, įvertinus darbo apimtį, kiekvienos žemės sandorio rūšies praktinis teismų įvertinimas atliekamas, peržvelgus bylas nuo 2006 m. ir išanalizavus ne mažiau nei 200 Lietuvos Aukščiausiojo bei Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismuose nagrinėtų bylų. Teismų žemės sandorių ginčų įvertinimas suteikia galimybę atsakyti į klausimus: kokios materialinės teisės normos dažniausiai yra netinkamai įgyvendinamos, kokios teisinės pasekmės kyla sandorių dalyviams, kokie yra dažniausi procesiniai pažeidimai, ar įstatymų leidėjo nustatytos teisinės priemonės žemės sandorių santykiuose yra veiksmingos, siekiant suderinti privačius ir viešuosius interesus. Susisteminus ir aptarus teismuose nagrinėtas bylas, pateiktini ir apklausos, kurioje dalyvavo teismų praktiką formuojantys teisėjai bei valstybinės žemės sandoriuose dalyvaujančios institucijos – Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojai, rezultatai. Apklausos duomenys suteikia galimybę palyginti ne tik atskirų institucijų darbuotojų nuomones, bet ir patvirtinti arba paneigti išvadas, kurios padarytos, remiantis išnagrinėtomis bylomis.

2.1 Teismų vertinimas žemės pirkimo – pardavimo sandoriuose

Teisės aktų, reguliuojančių žemės pirkimo – pardavimo sandorį, analizė suteikė galimybę padaryti išvadą, jog yra daug teisės normų, ypatingai liečiančių valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sandorį, kurios turi būti taikomos. Esant gausiam žemės sandorio reglamentavimui, kyla klausimas, kokios yra pagrindinės problemos, veiksniai, lemiantys teisminius ginčus žemės pirkimo – pardavimo sandoriuose, kokie yra teismų išaiškinimai dėl žemės pirkimo – pardavimo sandorius reguliuojančių teisės aktų taikymo, kokios teisės aktų normos yra dažniausiai pažeidžiamos, ar pažeidžiamos imperatyvios žemės pirkimo – pardavimo sandoriui taikomos nuostatos.

Remiantis žemės pirkimo – pardavimo reglamentavimu, darytina išvada, jog pirkimo – pardavimo sandoriui sudaryti būtina laikytis imperatyvių reikalavimų, nurodytų LR CK bei specialiuosiuose įstatymuose, kai pirkimo – pardavimo objektas yra valstybinė žemė. Privalomi reikalavimai yra susiję su sutarties forma bei sutarties turiniu. Pagrindiniai imperatyvūs reikalavimai, kurie turi būti aptarti pirkimo – pardavimo sutartyje yra: 1) duomenys apie žemės sklypą, 2) kaina, 3)

aptartas statinių, esančių parduodame žemės sklype, nuosavybės klausimas. Nors teisės aktų reglamentavimas leidžia daryti išvadą, jog privačios žemės pirkimo – pardavimo procedūrą nustato iš esmės tik LR CK, o valstybinės žemės pirkimą – pardavimą detaliau reglamentuoja specialieji teisės aktai, tačiau pripažintina, kad pagrindiniai kriterijai, taikomi žemės pirkimo – pardavimo sandoriui yra pakankamai aiškiai nustatyti. Nepaisant aiškaus imperatyvių reikalavimų, taikomų žemės pirkimo – pardavimo sandoriui, reglamentavimo, teisminiai ginčai dėl, to, kad nėra laikomasi imperatyvių nuostatų, kyla.

Tai, kad imperatyvių sutarties turinio reikalavimų nesilaikymas yra teisminių ginčų pagrindas, patvirtina nagrinėtos bylos: LAT 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartimi konstatavo, jog privačių asmenų susitarimas ateityje sudaryti žemės pirkimo – pardavimo sandorį turėtų būti laikomas preliminarina sutartimi, tačiau ne pirkimo – pardavimo sutartimi, iš kurios kiltų teisinės pasekmės, kurių reikalavo ieškovas – t.y., pripažinti, kad yra sudaryta žemės pirkimo ir pardavimo sutartis.¹⁰³ Taigi sutarties formos nesilaikymas sukėlė teisinės pasekmės: preliminarinė sutartis nėra pagrindas, leidžiantis daryti išvadą, jog buvo sudaryta žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis.

Kiek kitoks žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo, formos ir sutartinių prievolių aiškinimas yra, sprendžiant teisinius ginčus dėl pirkimo – pardavimo sutarties, kai yra įsigyjamas privatizuojamas nekilnojamas turtas aukciono būdu, kartu įgyjant teisę ir pareigą įsigyti žemės sklypą. Pagal bendruosius žemės pirkimo – pardavimo reglamentuojančius teisės aktus, laikytina, jog nuosavybės teisė į žemės sklypą pereina nuo priėmimo – perdavimo akto pasirašymo. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“ patvirtintų taisyklių 2.1. punkte nustatyta, kad, perleidžiant privatizavimo objektą, kartu turi būti parduodamas ir šiam objektui priskirtas žemės sklypas, išskyrus atvejus, kai šis žemės sklypas negali būti perleidžiamas privačion nuosavybėn. Teisme iškilus ginčui, kuriame buvo reiškiamas reikalavimas dėl žemės sklypo pardavimo kainos priteisimo, buvo keliamas klausimas, ar sudarius privatizuojamo objekto pirkimo – pardavimo sutartį, kurioje buvo nustatyta sąlyga pirkėjui per 30 dienų sumokėti visą pastato kainą ir sudaryti žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartį reiškia, jog pirkėjui kyla pareiga sumokėti sumą ir už žemės sklypą. Atsakovas teigė, jog tokia prievolė jam nekyla, nes jis nėra sudaręs nustatytos formos žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties. Tokį atsakovo argumentą LAT paneigė, laikydamasis nuoseklios teismų praktikos ir konstatuodamas, jog „privatizavimo objektui priskirto žemės sklypo įsigijimas nuosavybėn buvo viena iš privatizavimo viešo aukciono būdu sąlygų, ir, paskelbus kasatorių aukciono laimėtoju, šio sklypo

¹⁰³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-405/2008. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/88982>;

pirkimo–pardavimo sutartis laikoma sudaryta, o sutarties sudarymas yra jau įvykusio sandorio įforminimas”¹⁰⁴. Taigi iš tokio LAT aiškinimo, darytina išvada, jog tam tikrais atvejais, kai tai numato imperatyviosios specialiųjų teisės aktų nuostatos, žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis laikoma sudaryta, jos dar nepasirašius.

Teisminių ginčų nagrinėjimas patvirtina, kad šalims susitarus dėl kitokių sąlygų nei numatyta bendruosiuose reikalavimuose, tai turi būti numatyta sutartyje: ieškovai pateikė reikalavimą dėl pirkimo – pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia, kadangi nuosavybės teise jie valdo pagrindinių statinių, kurie žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartimi atiteko pirkėjams, priklausinius. 2008 m. birželio 9 d. LAT konstatavo, „kad antraeilio daikto likimas tiesiogiai priklauso nuo pagrindinio daikto likimo, t. y. keičiantis pagrindinio daikto likimui, pavyzdžiui, perleidžiant nuosavybės teisę į pagrindinį daiktą kitam asmeniui, kartu perleidžiama nuosavybės teisė ir į antraeilį daiktą, jei nenustatyta kitaip“¹⁰⁵. Taigi pirkimo – pardavimo sutartyje nenumačius kitų šalių susitarimo dėl statinių, taikomi bendrieji LR CK 6.395 str. 1 d. nustatyti reikalavimai.

Pagrindas pripažinti žemės sklypo pirkimo – pardavimo sandorį negaliojančiu gali būti ne vienas, o keli: 2012 m. lapkričio 15 d. LAT nutartimi konstatavo, jog žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandoriai pripažintini negaliojančiais dėl to, kad sutartys buvo pasirašytos dėl suklydimo ir dėl to, jog buvo pažeistos imperatyviosios LR CK 6.395 str. 1 d., 6.396 str. 1 d. nuostatos¹⁰⁶. LR CK 6.396 str. 1 d. nuostatos, įpareigojančios sutartyje individualizuoti žemės sklypą, nurodant jo duomenis, nesilaikymas yra pagrindas teigti, jog žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis negali būti sudaryta, o jeigu sutartis sudaryta, yra pagrindas konstatuoti, jog sutartis negaliojanti. Tokią išvadą leidžia daryti LAT nagrinėta byla, kurioje pateiktas išaiškinimas, jog „Žemės sklypas yra specifinis civilinės apyvartos ir pirkimo–pardavimo objektas, kuris pirkimo–pardavimo sutarčiai sudaryti turi būti suformuotas kaip kadastrinis vienetas. Ginčo susitarimų sudarymo metu dar nebuvo pagrindinės sutarties objekto – 0,0800 ha dydžio žemės sklypo, atidalyto teisės aktų nustatyta tvarka iš atsakovų žemės sklypo ir suformuoto kaip atskiro objekto. Ši aplinkybė nagrinėjamu atveju leidžia daryti išvadą, kad ginčo šalys sudarė preliminarįją, o ne pagrindinę žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį. Pirkimo – pardavimo sutartis negalėjo būti sudaryta, nesant suformuotam žemės sklypui”¹⁰⁷.

¹⁰⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-140/2011. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/197921>;

¹⁰⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-315/2008. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/87419>;

¹⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492/2012. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/482089>;

¹⁰⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/67801>;

Iš nagrinėtų bylų analizės matyti, jog Teismai savo sprendimuose konstatuoja, jog valstybinė žemė yra specifinis objektas, todėl, siekiant sudaryti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį, privalu laikytis visų teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Toks Teismų valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandorių vertinimas atitinka teisės aktuose reglamentuotą valstybinės žemės statusą ir reikšmę bei teisinėmis priemonėmis užtikrinamas viešasis interesas, neleidžiant privačiam fiziniam ar juridiniam asmeniui, nesilaikius imperatyvių nuostatų, sudaryti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį.

2.2 Nuosavybės teisių atkūrimo proceso pasekmės žemės pirkimo – pardavimo sandoriams

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad kai kurie reikalavimai pripažinti pirkimo – pardavimo sandorius negaliojančiais kyla tuomet, kai yra išsprendžiami ginčai dėl nuosavybės teisių atkūrimo pažeidimų ir sandoriai pripažįstami negaliojančiais ne tik dėl to, kad sandorių sudarymo metu nebuvo laikomasi imperatyvių sutarties nuostatų, bet dėl to, kad, išsprendus ginčą dėl nuosavybės teisių atkūrimo, sandorį sudarė asmuo, neturintis teisės sudaryti pirkimo – pardavimo sutarties: „Teismo sprendimas panaikinti sandorius, kurių pagrindu perleista nuosavybės teisė, iš esmės teisingas, tačiau sandorio negaliojimo pagrindu laikytinas ne geodezinių matavimų neatlikimas ir Žemės įstatymo 30 straipsnio reikalavimų pažeidimas, bet aplinkybė, kad panaikinus apskrities viršininko administracinius aktus atkurti nuosavybės teises išnyksta nuosavybės perleidimo sutarčių galiojimo pagrindas, t.y. susidaro situacija, kai žemė yra perleista tokios teisės neturinčio asmens”¹⁰⁸ (apskrities viršininko administracija panaikinta nuo 2010 m. liepos 1 d. Lietuvos Respublikos apskrities valdymo ir jį keitusių įstatymų pripažinimo netekusios galios įstatymu¹⁰⁹. Didžioji dalis funkcijų buvo perduotos Nacionalinei žemės tarnybai). Taigi darytina išvada, jog nuosavybės teisių atkūrimas, pažeidžiant teisės aktus, gali būti priežastis ir teisinis pagrindas žemės pirkimo – pardavimo sandorį pripažinti negaliojančiu.

Peržvelgus teismuose nagrinėtus teisinius ginčus, kylančius iš žemės pirkimo – pardavimo sandorių, konstatuotina, jog Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje teismų praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad viena iš būtinųjų sutarties sąlygų žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties yra kaina. Privačios žemės sklypo pirkimo – pardavimo kaina yra šalių susitarimo klausimas, tuo tarpu valstybinės žemės sklypo pardavimo atveju kaina nėra šalių derybų objektas, o nustatoma vadovaujantis teisės aktų reikalavimais, kurių šalys negali pakeisti. Atsižvelgiant į skirtingą privačios ir valstybinės žemės sklypų pirkimo- pardavimo būtiną sąlygą – kainos reglamentavimą, bei įvertinus

¹⁰⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-185/2010. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infollex.lt/tp/158283>;

¹⁰⁹ Lietuvos Respublikos apskrities valdymo ir jį keitusių įstatymų pripažinimo netekusiais galios įstatymas. *Valstybės žinios*. 2010, Nr. 67 – 3344.

nagrinėtus teisinius ginčus, kilusius dėl žemės sklypo pardavimo kainos, konstatuotina, jog valstybinės žemės sklypo kainos nustatymas, remiantis ne šalių susitarimu, o nustatytais teisės aktais, yra teisminių ginčų pagrindas. LAT suformuoja nuostatą, jog kol nėra nustatyta teisės aktų tvarka valstybinės žemės sklypo kaina, kol nėra priimtas institucijos, organizuojančios valstybinės žemės sklypo pardavimą, sprendimas parduoti žemės sklypą nustatyta kaina „nėra pagrindo pripažinti pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, nes dėl pagrindinių sutarties sąlygų nesusitarta”¹¹⁰.

Dalis teisminių žemės pirkimo – pardavimo sandorių ginčų kyla ir dėl valstybinės žemės pardavimą organizuojančių institucijų netinkamo teisės aktų taikymo ir įgyvendinimo. LAT konstatavo, jog atsakovo nepagrįsti veiksmai – vengimas įforminti sandorį notarine tvarka, yra pagrindas pirkimo – pardavimo sandorį pripažinti galiojančiu LR CK 1.93 str. 4 d. pagrindu.¹¹¹ Neteisėtais valstybinės žemės pardavimą organizuojančios įstaigos veiksmais pripažįstami specialiaisiais teisės aktais nustatytų procedūrų pažeidimai. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai“ numato valstybinės žemės pirkimo – pardavimo procedūrą, kurios viena iš būtinų etapų – valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projekto parengimas. Būtent dėl procedūrinio pažeidimo, kad nebuvo sudarytas pirkimo – pardavimo projektas, LAT konstatavo, jog valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartis buvo sudaryta, pažeidžiant imperatyvias nuostatas, argumentuojant, jog „nesusiformavus teisinių prielaidų valstybės nuosavybės perleidimui visumai, nes nebuvo pasiektas ketinančių sudaryti žemės sklypo pirkimo pardavimo sutartį šalių valią atspindintis ir teisės aktų nustatyta tvarka išreikštas susitarimas dėl sutarties sąlygų, tarp jų ir esminės – kainos, konstatuotina, kad sutarties projekto parengimo ir jo sąlygų derinimo su pirkėju procedūros nevykdymas valstybei atstovaujančios institucijos sprendimą dėl valstybės turto pardavimo daro neteisėtą ir niekinį”¹¹². Pirkimą – pardavimą organizuojančių institucijų skirtingi sprendimai, sprendžiant tą patį klausimą, pripažįstami neteisėtais. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys priėmė prašymą dėl valstybinės žemės pirkimo – pardavimo, raštu patvirtino, jog siekiamas pirkti valstybinės žemės sklypas atitinka įsiterpusio žemės sklypo sąvoką, numatytą LR Vyriausybės nutarime „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punktą, leido pareiškėjui rengti teritorijų planavimo dokumentą. Tokius veiksmus LVAT įvardino kaip pareiškėjui teisėtus lūkesčius išsigyti valstybinės žemės sklypą sukūrusius. Pradėjus

¹¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-555/2008. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/91056>. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-283/2008. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/86589>;

¹¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-285/2006. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/60247>;

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-151/2008. [žiūrėta 2014-01-10]. <http://www.infolex.lt/tp/84635>;

teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo procedūrą, Nacionalinės žemės tarnyba pateikė prieštaravimus dėl planavimo procedūrų, argumentuojant, jog ketinimas parduoti valstybinės žemės sklypas padidėjo. Tokią valstybinės žemės patikėtinio pozicijos kaitą teismas įvertino kaip nepagrįstą, kadangi Nacionalinė žemės tarnyba, suteikusi teisėtus lūkesčius pareiškėjui ir svarbiausia neteisingai taikanti ir aiškinanti LR Vyriausybės nutarimu „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punktą, savo veiksmais neleido pareiškėjui tęsti valstybinės žemės sklypo pirkimo – pardavimo procedūros¹¹³. Neteisėtais veiksmais LVAT vertina žemės pirkimo – pardavimą organizuojančios institucijos veiksmus, kuriais yra netinkamai nustatomas statiniui būtinas eksploatuoti plotas. Nacionalinė žemės tarnyba priėmė sprendimą, kuriuo buvo sumažintas parduodamo valstybinės žemės sklypo plotas, neįtraukiant į parduodamo žemės sklypo teritoriją kitų pagrindiniam statiniui priklausančių statinių (tvora, šulinys), kuriais naudotis taip pat reikalingas žemės plotas. Būtent dėl to LVAT konstatavo, jog „Nacionalinė žemės tarnyba nesivadovavo Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 16 punktu ir neįvertino visų privalomų kriterijų būtinų nustatant sklypo dalį pastato eksploatacijai¹¹⁴. Taigi iš pateiktų konkrečių bylų sprendimų, galima daryti išvadą, jog neteisėti pirkimą – pardavimą organizuojančių institucijų veiksmai yra konstatuojami iš esmės visuose pirkimo – pardavimo būtinose stadijose: tiek įvykus pirkimo – pardavimo sandoriui, tiek pačioje pradinėje stadijoje, kai yra rengiami teritorijų planavimo dokumentai, tiek įpusėjus pirkimo – pardavimo procedūrai.

Lietuvos įstatymų leidėjas LR CK bei specialiuosiuose įstatymuose, kurie yra aptarti pirmajame skyriuje, reglamentuoja, jog dėl neteisėtų veiksmų, neveikimo gali būti reiškiamas reikalavimas dėl žalos ar nuostolių atlyginimo. Teismų praktikoje yra teisminių ginčų, kuriuose reiškiamas reikalavimas dėl žalos ar nuostolių priteisimo, kurie atsirado dėl neteisėtų žemės pirkimą – pardavimą organizuojančių institucijų veiksmų. Nagrinėjant tokius ginčus, teismai laikosi nuoseklios pozicijos, jog pareiga įrodinėti žalos institutą sudarančių aplinkybių visumą atitenka pareiškėjui. Neįrodžius tiesioginio priežastinio ryšio tarp valstybinės žemės pirkimą – pardavimą organizuojančios institucijos veiksmų ir reikalaujamų tiesioginių nuostolių, nėra pagrindo teigti, jog yra įrodyta padaryta žala¹¹⁵. Vertinant teisminius ginčus, kuriuose reiškiamas reikalavimas dėl žalos, kuri atsirado dėl neteisėtų valstybės institucijų veiksmų, priteisimo, pažymėtina, jog žala priteisiama retais atvejais, argumentuojant, kad neįrodytas ryšys tarp nuostolių ir neteisėtų veiksmų. Tokią susiformavusią teismų

¹¹³ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. sausio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-444-425-13. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/503625>.

¹¹⁴ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. gegužės 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-261-1770-12. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/377505>.

¹¹⁵ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. gegužės 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-492-684-13. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/678198>.

praktikos nuostatą galima paaiškinti įstatymų reglamentavimu: pirma LR CK nustato imperatyvių sąlygų visumą, tik kuriai esant galimas žalos priteisimas; antra, valstybinės žemės pirkimo – pardavimo nuostatos numato daug veiksmų, kuriuos turi atlikti asmuo, pageidaujantis įsigyti valstybinės žemės sklypą.

Įvertinus peržvelgtas Lietuvos aukščiausiuose teismuose nagrinėtas bylas, kylančias iš žemės pirkimo – pardavimo santykių, darytinos šios išvados: 1) imperatyviųjų pirkimo – pardavimo sutarčiai taikomų reikalavimų nesilaikymas sukelia teisinės pasekmės – sandoriai pripažinti negaliojančiais; 2) žemės sklypo, skirto privatizuojamam objektui eksploatuoti, pirkimo – pardavimo sutarties forma, sutarties sudarymo momentas aiškinamas skirtingai nei kitais žemės pirkimo – pardavimo atvejais; 3) valstybinės žemės sklypo pirkimas – pardavimas yra ne tik apribojamas imperatyviosiomis procedūromis, tačiau ir suvaržymu šalims susitarti dėl kainos, kurios nustatymo reglamentavimas yra teisinė priemonė, skirta užtikrinti viešąjį interesą, tačiau analizuotos bylos patvirtina, kad ne visada laikomasi teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės pirkimo – pardavimo kainos nustatymą; 4) teisminiai ginčai kyla dėl visuose valstybinės žemės pirkimo – pardavimo etapuose padarytų pažeidimų; 5) materialinis pagrindas reikšti reikalavimus teismui yra ir neteisėti žemės pirkimo – pardavimo sandorį organizuojančių institucijų neteisėti veiksmai ar neveikimas, teismai neteisėtus institucijų veiksmus pripažįsta tuomet, kai yra akivaizdus imperatyvių nuostatų nesilaikymas; 6) žalos, atsiradusios dėl neteisėtų pareigūnų veiksmų, priteisimas yra daugiau išimtis nei teismų suformuota praktinė nuostata.

2.3 Teismų praktika žemės nuomos sandoriuose

Susipažinus su teismuose nagrinėtomis bylomis, siekiant apibendrinti teismų suformuotas nuostatas, susijusias su žemės nuomos sandoriu, galimas toks bylų skirstymas, atsižvelgiant į išnagrinėtų bylų skaičių: ginčai dėl žemės nuomos mokesčio, ginčai dėl sutarties pripažinimo negaliojančia; ginčai dėl nuomos sutarties nutraukimo.

2.3.1. Ginčai dėl žemės nuomos mokesčio

Didžiausią kiekybiniu atžvilgiu LVAT ir LAT išnagrinėtų bylų yra dėl žemės nuomos mokesčio, jo dydžio, apskaičiavimo tvarkos. Tokių bylų skaičių galima paaiškinti tuo, kad valstybinės žemės nuomos mokestis yra apskaičiuojamas keliais būdais, atsižvelgiant į žemės paskirtį, jos vertę, taip pat nuomos kaip sandorio įgyvendinimo būdą (išnuomota aukciono ar ne aukciono būdu). Privačios žemės nuomos mokestis kaip ir pirkimo – pardavimo sandoryje yra šalių susitarimo klausimas, tuo tarpu valstybinės žemės nuomos mokestis turi būti apskaičiuojamas, laikantis

imperatyvių įstatymų, nutarimų nustatytos tvarkos bei laikantis nuomotojui suteikta teise perskaičiuoti kas 3 metus žemės sklypo vertę, nuo kurios priklauso žemės mokestis. Sudėtingą ir daug ginčų kiekybiniu atžvilgiu teisminių ginčų skaičių dėl žemės nuomos mokesčio lemia ir žemės nuomos santykių specifika, t.y. tai, kad žemė gali būti subnuojama, taip pat tai, jog nuomojamas žemės sklypas, nepasibaigus nuomos terminui, gali pereiti kito asmens nuosavybėn. Dėl tokių galimų faktinių aplinkybių pasikeitimo, kyla teisinių neaiškumų dėl žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo. LAT laikosi nuoseklios pozicijos, jog nuomotojo pasikeitimas neturi įtakos sudarytos žemės nuomos sutarties tęstinumui, t. y. sutartis galioja ir naujam nuomotojui. Sutarties galiojimo tęstinumas pasikeitus nuomotojui reiškia ir tai, kad ji toliau galioja tomis pačiomis sąlygomis. Taigi ir nuomotojo teisė perskaičiuoti išnuomoto sklypo vertę tik praėjus trejiems metams po sutarties sudarymo ir vėliau gali būti perskaičiuojama tik kas treji metai, o nuompinigiai už pirmuosius trejus po sutarties sudarymo metus skaičiuotini nuo sutartyje nurodytos žemės sklypo vertės¹¹⁶.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad LAT laikosi pozicijos, jog nuomos mokestis turi būti mokamas, net kai žemės nuomos sutartis yra nutrūkusi, tačiau pagal sutartį oficialus nuomininkas ir toliau naudoja žemės sklypą, kuriame yra pastatyti kelių rūšių statiniai: užbaigti statiniai, kuriems reikalingas žemės sklypas jo eksploatacijai ir statiniai, kurie yra neužbaigti statyti. Pagrindas priteisti tokiam subjektui žemės nuomos mokestį, kai yra pasibaigusi nuomos sutartis, yra faktinė aplinkybė, jog žemės sklypą ir toliau yra naudojamas¹¹⁷.

Tikslinga yra išskirti žemės nuomos mokesčių ginčus, kai nuojama žemė yra subnuojama. Ginčas dėl žemės nuomos mokesčio dažniausiai iškyla tuomet, kai žemės subnuomos sandoris nėra pagal teisės aktus įformintas ir pats nuomotojas nežino, jog nuomininkas yra subnomavęs žemės sklypą. Pagal galiojančius teisės aktus yra visuotinai pripažįstamas principas, jog valstybinės žemės nuomos mokestį moka žemės naudotojas. Tad žemės nuomininkas, perleidęs žemės naudojimosi teisę trečiajam asmeniui be nuomotojo sutikimo, tinkamai pagal galiojančius teisės aktus neįforminęs subnuomos sutarties, privalo mokėti sutartyje numatytą žemės nuomos mokestį, nes būtent nuomos sutartis yra teisinis pagrindas, iš kurio kildinama pareiga mokėti žemės mokestį. Net nuomininko argumentas, jog ne jis naudoja žemę, o trečiasis asmuo, neeliminuoja jo, kaip žemės sklypo naudotojo, statuso ir nepaneigia pareigos mokėti žemės nuomos mokestį. Tokia formuojama teismų praktika leidžia daryti išvadą, jog netinkamas žemės subnuomos įforminimas, teisinės pasekmės sukuria tik nuomininkui.

¹¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-225/2012. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/378836>.

¹¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-437/2009/. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/128609>.

Atsižvelgiant į nagrinėtų bylų sprendimus, konstatuotina, jog valstybinės žemės nuomos mokestis yra teisinė priemonė, skirta suderinti viešuosius ir privačius interesus, tačiau ši priemonė nėra veiksmingai įgyvendinama dėl iš esmės dviejų priežasčių: 1) nuomos mokestis apskaičiuojamas, nesiremiant žemės sklypo verte, kas sukelia teises pasekmes ¹¹⁸; 2) nuomos mokestis apskaičiuojamas, neatsižvelgiant į specialias metodikas bei savivaldybės tarybos sprendimus ¹¹⁹.

2.3.2 Teisminiai ginčai dėl žemės nuomos nutraukimo

Kitas dažnas žemės nuomos santykių ginčas kildinamas iš teisės nutraukti žemės nuomos sutartį. Vienas iš pagrindinių kriterijų žemės nuomos sutarčiai taikomų kriterijų – nuomojama žemė turi būti naudojama pagal sutartyje numatytą paskirtį. LR CK 6.564 str. 1 d. 1 p. reglamentuoja, jog nuomos sutartis prieš terminą gali būti nutraukta, jeigu nuomininkas naudoja nuomojamą žemę ne pagal sutartyje numatytą paskirtį. Toks nuomininko elgesys teismų vertinamas kaip esmingai pažeidžiantis imperatyviasias nuomos nuostatas: „Vienas iš įstatyme įtvirtintų žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindų yra atvejis, kai žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Atsakovo pasyvumas, neveikimas ir sudarytos žemės nuomos sutarties bei jo siektų tikslų nevykdymas daugiau kaip 12 metų iki ginčo teisme kilimo atitiko CK 6.564 str. 1 d. 1 p. nuostatas bei reiškė esminį sutarties pažeidimą, įgalinantį nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą nuomotojo reikalavimu“¹²⁰. Teismai laikosi pozicijos, jog tam, kad būtų pripažinta, žemės nuomos sutarties pažeidimu laikytinas daikto nenaudojimas sutartyje nustatytu būdu ar netinkamas jo naudojimas arba naudojimas ne pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį, turi būti atsižvelgta į šiuos kriterijus: naudojamo daikto pobūdis, žemės naudojimo paskirtis, specializacija, objekto dydis, jo naudojimo galimybės ir realus jo naudojimas, naudojamos dalies santykis su nenaudojama dalimi ¹²¹. Teismai laikosi nuoseklios pozicijos, jog esminiu sutarties pažeidimu yra laikomas faktas, jog nuomininkas nenaudoja nuomojamos žemės pagal paskirtį. Teismai tokį nuomininko elgesį sieja ne tik su imperatyvių žemės nuomos sutarties nesilaikymu, bet ir su nuomotojo teisėtu lūkesčiu, kad žemė bus naudojama pagal paskirtį. Sutartį pažeidžiančiu veiksmu teismai vertina ir nuomininko neveikimą nuomojamame žemės sklype daugiau kaip 6 metus nuo žemės nuomos sutarties pradžios: „ieškovui per 6 m. laikotarpį be objektyvių priežasčių nepradėjus naudoti

¹¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-270/2009. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/128609>.

¹¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-163/2011/. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/199626>.

¹²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-378/2010. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/173521>.

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-196/2012. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/376805>; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-473/2010. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/181426>.

išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį, išskyrus jo priežiūrą, nuomotojas turėjo pagrindą nutraukti ginčo žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą¹²².

Žemės nuomos sutarties panaikinimo pagrindas – nuomos mokesčio nemokėjimas. Nuomininko neatsiskaitymas pagal sutartyje numatytą nuomos sutartį, nuomotojui suteikia teisę nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą, atmetant nuomininko argumentus, jog nuomotojas netinkamai pranešimas pranešė apie esamą nuomos mokesčio įsiskolinimą ir ketinimą nutraukti nuomos sutartį. LAT laikosi nuoseklios pozicijos, jog nuomininkas, pasirašęs nuomos sutartį, turi veikti sąžiningai ir atsakingai pagal numatytą nuomos sutartį¹²³.

Žemės nuomos santykiuose kaip ir žemės pirkimo – pardavimo dažna procesinė situacija, kai reikalavimą dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo pareiškia ne žemės nuomos santykių šalys, bet sandoryje nedalyvavęs asmuo. Toks teisinis ginčas dažniausiai kyla dėl to, kad nėra išspręstas nuosavybės teisių atkūrimo klausimas. Tokio pobūdžio bylose teismai laikosi nuoseklios pozicijos, jog kol nėra išspręstas asmens nuosavybės teisių atkūrimo klausimas, nekilnojamas daiktas, dėl kurio yra kilę teisminiai ginčai, negali būti perleistas nuosavybėn kitiems asmenims, tačiau toks nuosavybės teisių gynimo pripažinimas prioritetiniu nereiškia, jog nekilnojamuoju daiktu apskritai negali būti naudojasi. „Jeigu žemės nuomos sutartyje yra nustatyta sąlyga, jog žemės išnuomojama ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės priėmimo dienos, negalima pripažinti žemės nuomos sutarties negaliojančia, pažeidžiančia pretendento į nuosavybės teisių atkūrimo teises“¹²⁴. Kitokios pozicijos LAT laikosi dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo arba pripažinimo negaliojančia, kai faktinės aplinkybės patvirtina faktą, jog išnuomotas žemės sklypo sutartyje yra nurodytas ne sąlyginis terminas, jog sutartis galioja iki to momento, kai bus atkurtos nuosavybės teisės į žemės sklypą, bet nustatytas ilgalaikės nuomos sutarties terminas – 99 metams ir išduotas statybos leidimas statyti naujus statinius. LAT, pasiremdamas Lietuvos Konstitucinio teismo 2001 m. balandžio 2 d. nutarimu, konstatuoja, jog, „jeigu asmuo nustatytu laiku ir tvarka padavė pareiškimą dėl nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo, nurodydamas, į kokį turtą prašo atkurti nuosavybės teisę, negalima traktuoti, jog tai yra valstybinis laisvos žemės fondas, ir tol, kol asmens nuosavybės teisės atkūrimo į išlikusį nekilnojamąjį

¹²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-54/2008. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/84149>.

¹²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-558/2008. [žiūrėta 2014-01-12]. <http://www.infolex.lt/tp/91202>.

¹²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-432/2007. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infolex.lt/tp/81328>.

turtą klausimas nėra iki galo išspręstas, šis turtas yra ginčo objektas, ir negali būti perleistas kitiems asmenims”¹²⁵.

Atkreiptinas dėmesys į teismų suformuotą nuostatą dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo, kai reikalavimas dėl nuomos sutarties nenutraukimo reiškiamas, žemės nuomos sutartims nepasibaigus. Procesine prasme, LVAT suteiktas išaiškinimas yra svarbus žemės nuomininkams, kurie yra gavę iš nuomotojo informacinio pobūdžio pranešimus, informuojančius, jog bus nutraukta žemės nuomos sutartis. LVAT tokiu atveju pateikia išaiškinimą, jog nuomininkas turi teisę bendrosios kompetencijos teismui reikšti prevencinį ieškinį dėl nuomos sutarčių nenutraukimo¹²⁶. Toks LVAT išaiškinimas yra svarbus ne tik dėl prevencinio ieškinio pateikimo išaiškinimo, bet ir procesine prasme dar kartą užtvirtinantis teisingumo klausimą tiek žemės pirkimo – pardavimo, tiek nuomos sandoriuose. Ne vienas pareiškimas dėl žemės nuomos sandorių buvo pateiktas, pažeidžiant teisingumo taisykles. LVAT ne kartą savo procesiniuose sprendimuose yra pažymėjęs, jog „Valstybės ar įgaliotos savivaldybės institucijos, spręsdamos klausimą dėl žemės išnuomojimo konkrečiam asmeniui, iš esmės įgyvendina valstybės, kaip nuosavybės teisės subjekto (žemės sklypo savininko), teises ir išreiškia žemės savininko poziciją dėl nuomos sutartinių santykių atsiradimo. Šių santykių negalima laikyti santykiais, kylančiais viešojo administravimo srityje ir nagrinėtinais administraciniame teisme. Bylos dėl ginčų, kylančių iš tokio pobūdžio santykių, turėtų būti nagrinėjamos bendrosios kompetencijos teisme¹²⁷. Tokie teismo išaiškinimai leidžia daryti išvadą, jog valstybės institucijos, įgaliotos priimti sprendimus dėl valstybinės žemės nuomos, tampa ne tik civilinių santykių subjektais, turinčiais lygias procesines teises pagal LR CPK, bet ir iš valstybinės institucijos veiklos principų kylančią pareigą savo veiksmais žemės nuomos santykiuose užtikrinti viešųjų ir privačių interesų derinimą.

2.3.3 Teismų vertinimai dėl žemės nuomos sutarčių pripažinimo negaliojančiomis

Trečias pagal nagrinėtų teisminių ginčų žemės nuomos santykiuose skaičių skirsnis yra bylos, kuriuose teikiami reikalavimai dėl žemės nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia. Pagrindiniai kriterijai, kuriais remiantis, žemės nuomos sutartis pripažįstama negaliojančia yra pagrindinių sutarties sudarymo principų pažeidimai: žemės nuomos sutartis pasirašyta, pažeidžiant nustatytą tvarką dėl

¹²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-611/2006. [žiūrėta 2014-01-12]. <http://www.infollex.lt/tp/71201>.

¹²⁶ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. rugsėjo 25 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS-858-860-13. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infollex.lt/tp/729296>.

¹²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-558/2008. [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.infollex.lt/tp/91202>.

žemės sklypo išnuomavimo ne aukciono tvarka¹²⁸; pasirašytos sutarties sąlygų nevykdymas¹²⁹; imperatyvių žemės nuomos sutarties turinio nesilaikymas¹³⁰.

Teisminių ginčų, kilusių iš žemės nuomos santykių, tarp privačių asmenų kiekybiniu atžvilgiu nėra daug, to priežastis yra teisės normų reglamentavimas, kuriuo patvirtinama, jog, išskyrus imperatyvius žemės nuomos sutarčiai keliamus reikalavimus, sutarties sąlygos yra paliekamos šalių susitarimui. Daugiausia ginčų kyla dėl valstybinės žemės nuomos santykių, jų dalyvių. Išnagrinėtų bylų kontekstas, leidžia daryti pagrįstą išvadą, jog nemažai teisminių ginčų yra inicijuojami ne nuomos santykių dalyvių, bet prokuroro, kurio kompetencijai yra pavesta užtikrinti viešąjį interesą. Valstybinė žemė ir su ja susiję santykiai yra viešo intereso dalis, todėl teismų praktikoje yra nemažai nagrinėtų bylų, kurioje reikalavimus pateikia prokuroras. Išskirtinos dvi dažniausiai pasitaikančios faktinės aplinkybės, kada prokuroras teikia reikalavimus dėl valstybinės žemės nuomos nutraukimo, sutarties pripažinimo negaliojančia: 1) kai yra nepaisomas nuosavybės teisių atkūrimo prioritetas, t.y. neatlikus nuosavybės teisių atkūrimo procedūrų yra išnuomojamas valstybinės žemės sklypas; 2) kai žemės nuomos santykiai yra susiję su ypatingos teisinės reikšmės žemėmis, t.y., saugomomis teritorijomis¹³¹.

Apibendrinus LAT ir LVAT išnagrinėtų iš žemės nuomos kylančius ginčus, darytina išvada, jog 1) daugiausia ginčų kyla dėl valstybinės žemės nuomos santykių, nuomos mokesčio, kadangi valstybinė žemė gali būti išnuomojama tik griežtai vadovaujantis imperatyviųjų teisės normų nuostatomis, o valstybinės žemės nuomos klausimai turi būti sprendžiami vadovaujantis imperatyviu reglamentavimu; 2) žemės nuomos ginčus inicijuoja ir ne sandorio šalys, kai tai liečia viešąjį interesą ar yra pažeidžiamos trečiojo asmens teisės; 3) žemės nuomos sutarties imperatyviųjų nuostatų nesilaikymas yra pagrindas pripažinti sandorį negaliojančiu; 4) žemės nuomos mokesčio mokėtojas – žemės naudotojas; 5) teisinės pasekmės dėl netinkamai įforminto žemės subnuomos sandorio kyla žemės nuomininkui; 6) nuomos sutarties esminiu pažeidimu laikomas faktas, jog nuomininkas nesinaudoja žemės sklypu ir tai sukuria teisinį pagrindą nuomos sutartį nutraukti prieš terminą; 7) valstybinės žemės nuomos sandoryje valstybę atstovaujanti institucija dalyvauja kaip žemės savininkas, todėl sukuriama santykiai laikytini kaip civiliniai, o ne kylantys iš viešojo administravimo.

2.4 Iš panaudos sutarčių kylantys ginčai

¹²⁸Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-45/2006. [žiūrėta 2014-01-12]. <http://www.infolex.lt/tp/252430>.

¹²⁹Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-96/2008. [žiūrėta 2014-01-12]. <http://www.infolex.lt/tp/84283>.

¹³⁰Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-231/2006. [žiūrėta 2014-01-12]. <http://www.infolex.lt/tp/66833>.

¹³¹Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-344/2011. [žiūrėta 2014-01-12]. <http://www.infolex.lt/tp/221083>.

Panaudos sutarties teisinis reglamentavimas leidžia daryti išvadą, jog panaudos ir nuomos sandoriai yra panašūs, yra tik pagrindinis skiriamasis sandorių bruožas – panaudos atveju nėra pareigos atlyginti už žemės naudojimąsi. Tikriausiai dėl tokio panašaus dviejų sandorių reglamentavimo teismų praktikoje dažnai pasitaikantis atvejis, kai, teismui ginčui kilus, būtina yra atriboti nuomos ir panaudos sandorių santykius.

2.4. 1 Žemės nuomos ir panaudos sandorių atribojimas

Ypatingai toks išaiškinimas yra teisiškai reikšmingas, kai nei žemės nuomos, nei panaudos sutartys nėra pasirašytos, o žemės pirkimo – pardavimo sutartis yra teismų pripažįstama negaliojančia. Tokiu atveju LAT laikosi nuostatos, kad, pripažinus žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartį negaliojančia, konstatuotina, jog iki sutarties pripažinimo negaliojančia, asmuo žeme naudojosi, todėl pagrįstai kyla pareiga mokėti žemės nuomos mokesť, nes panaudos sutartis nebuvo pasirašyta, o atleidimas nuo žemės mokesčio galimas tik tuo atveju, jeigu yra sudaryta ir įregistruota panaudos sutartis¹³².

Tai, kad nuomos ir panaudos sandorių santykiai yra glaudžiai susiję, jiems taikomos tos pačios teisės normos patvirtina ir kiti kilę teisminiai ginčai. LVAT nagrinėjo ginčą, kuriame buvo konstatuotos šios faktinės aplinkybės: buvo pasirašyta valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis su nuomininku, kuris vėliau sudarė panaudos sutartį su trečiuoju asmeniu dėl išnuomoto valstybinio žemės sklypo naudojimosi, negavęs nuomotojo sutikimo, kuris yra būtinas pagal LR CK 6.553 str. 1 d. Panaudos sutartis nebuvo įregistruota viešajame registre ir nuomotojas nežinojo apie sudarytą sandorį tarp nuomininko ir trečiojo asmens. Trečysis asmuo pateikė ieškinį dėl žalos priteisimo valstybinės žemės patikėtiniui, argumentuojant, jog žala buvo padaryta dėl žemės nuomotojo neveikimo. LVAT konstatavo, jog trečysis asmuo neturi reikalavimo teisės, nes pagal viešąjį registrą valstybinė žemė yra išnuomota nuomininkui, žemės nuomos sutartis yra nenuginčyta, o panaudos sutartis nėra įregistruota, faktiniais duomenimis nustatyta, jog žemės nuomotojas sutikimo sudaryti panaudos sutartį nedavė, todėl jokių santykių tarp valstybinės žemės nuomotojo ir trečiojo asmens nėra susiklostę¹³³.

2.4. 2 Iš panaudos sutarties turinio kylantys ginčai

Atsižvelgiant į žemės panaudos reglamentavimą, nukreiptą į žemės nuomos sandorio nuostatas, darytina išvada, jog ir panaudos sutarčiai sudaryti yra taikomi pagrindiniai reikalavimai, iš kurių vienas

¹³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-377/2010. [žiūrėta 2014-01-13]. <http://www.infolex.lt/tp/173526>.

¹³³ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. vasario 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-442-242-13. [žiūrėta 2014-01-13]. <http://www.infolex.lt/tp/509157>.

svarbiausių, leidžiančių sukurti santykius – žemės planas arba žemės schema. Kitaip sakant, panaudos objektas turi būti identifikuotas, nustatytos ribos. LAT pripažįsta, jog nesant žemės sklypo planui, neidentifikavus panaudos objektu galintį būti žemės sklypą, panaudos sutartis negali būti sudaryta¹³⁴. Toje pačioje LAT nutartyje yra konstatuojama, jog valstybinės žemės panaudos procedūrų, numatytų LR Vyriausybės nutarime „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“, pažeidimai yra pagrindas pripažinti sutartį negaliojančia.

Nagrinėtų bylų analizė leidžia daryti išvadą, jog ginčus dėl panaudos sutarties kaip ir žemės nuomos atvejais inicijuoja ne tik sandorio šalys, bet ir tretieji asmenys, manantys, jog panaudos sutartimi buvo pažeistos jų teisės. Tokio pobūdžio bylos dažnai kildinamos iš nuosavybės teisių atkūrimo procedūrų pažeidimų. Kaip ir nuomos atvejais, taip ir žemės panaudos yra teisminių ginčų, kai tretieji asmenys reiškia reikalavimus dėl panaudos sutarties pripažinimo negaliojančia, argumentuojant, jog žemės panaudos sutartis negalėjo būti sudaryta dėl žemės sklypo, į kurį nebuvo atkurtos nuosavybės teisės. Tokio pobūdžio bylose teismai laikosi nuostatos, jog, siekiant pripažinti panaudos sutartį negaliojančia, reikia įrodyti ne tik nuosavybės atkūrimo teisės pagrindą, nuosavybės teisių atkūrimo būdą, bet ir faktą, jog ginčo sklypas yra nepriskirtinas valstybės išperkamos žemės fondui¹³⁵.

¹³⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-284/2011. [žiūrėta 2014-01-13]. <http://www.infolex.lt/tp/214427>.

¹³⁵ Lietuvos apeliacinio teismo 2007 m. gruodžio 4 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 2A-458/2007. [žiūrėta 2014-01-13]. <http://www.infolex.lt/tp/82582>; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-141/2009. [žiūrėta 2014-01-13]. <http://www.infolex.lt/tp/118030>.

III. EMPIRINIAI TEISMINIŲ GINČŲ ŽEMĖS SANDORIŲ BYLOSE TYRIMAI

3.1 Ekspertų tyrimo analizė

Atlikus žemės sandorių reglamentavimo tyrimą, aptarus teisminiuose ginčiuose priimtus sprendimus, tikslinga yra pateikti atliktos apklausos rezultatus, kuriuos palyginus su teismų priimtais sprendimais, galima būtų apibendrinti tyrimą, pateikti išvadas ir atsakyti į klausimus: koks sudėtingiausias žemės sandoris, atsižvelgiant į nagrinėtas bylas; ar sudėtingas žemės sandorių reglamentavimas yra pagrindinė priežastis teisminiams ginčams kilti; kokios teisinės priemonės gali sumažinti bylų, kylančių iš žemės sandorių, skaičių. Į apklausą buvo įtrauktos dviejų skirtingų kategorijų asmenys: 13 teismų praktiką formuojantys teisėjai bei 27 Nacionalinės žemės tarnybos, kaip dažniausiai žemės sandorius sudarančios institucijos, darbuotojai. Vykdytos apklausos rezultatus galima skirstyti į grupes: teisėjų apklausos rezultatai bei Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų apklausa. Tikslinga yra išskirti apklausos grupes vien dėl to, kad kiekvienoje grupėje išsigręntų duomenys, kuriuos vėliau būtų galima sulygtinti ir padaryti išvadas. Atsižvelgus į tai, jog apklausoje dalyvauja dviejų skirtingų profesijų atstovai, atliekantys skirtingas funkcijas, turintys skirtingas kompetencijas bei svarbiausia esantys kitokios procesinės padėties žemės sandorių ginčiuose, teisėjams ir Nacionalinės žemės tarnybos atstovams pateikiami ir skirtingi klausimai.

3.1.1 Teisėjų apklausos duomenys

Apklausos tikslas – apklausti Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo ir Lietuvos Aukščiausiojo teismo Civilinių bylų teisėjus, t.y., asmenis, kurių priimti sprendimai teisminiuose žemės sandorių ginčiuose formuoja praktiką, kurios paskirtis ne tik išspręsti kilusį ginčą ir atstatyti teisinę padėtį, bet ir užpildyti esamą teisinę spragą. Anketos išsiųstos 32 Lietuvos aukščiausiųjų teismų, kurių sprendimai yra neskundžiami, teisėjams. Apklausos metu buvo pateikti 5 klausimai, kartu nurodant galimus pasirinkti atsakymus bei paliekant galimybę apklausos dalyviams įrašyti kitokią savo poziciją. Anketoje buvo užduodami šie klausimai: kas Jūsų nuomone lemia žemės sandorių teisminius ginčus, sudėtingiausi materialinės ir procesinės teisės atžvilgiu žemės sandoris, žemesnės instancijos teismų sprendimai dažniausiai naikinami dėl; kas gali sumažinti žemės sandorių ginčus. Iš 32 asmenims išsiųstų apklausos anketų, atsakė 13 teisėjų. Statistiniai duomenys, parodantys procentinę atsakiusių ir neatsakiusių dalį (Žr. lentelė Nr.1) reikalingi tam, kad būtų objektyviai įvertinti gauti rezultatai, pateiktos išvados.

Pirmojo klausimo – *kas dažniausiai lemia žemės sandorių ginčus* galimi atsakymų variantai buvo pateikti šie: 1) Teisės aktų pernelyg dažnas keitimas; 2) teisės aktų dviprasmiškumas; 3) netinkamas teisės aktų aiškinimas, vykdymas, taikymas; 4) valstybės institucijų, jų pareigūnų, dalyvaujančių žemės sandoriuose, klaidos, neveikimas, kompetencijos trūkumas; 5) kitas atsakymas. Gauti iš respondentų atsakymai išsidėstė taip:

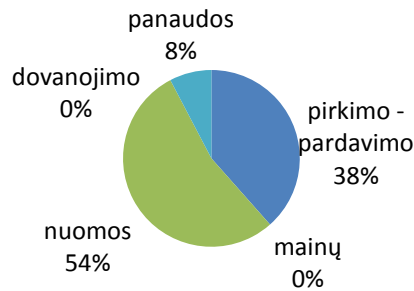


1 pav. Veiksniai, lemiantys teisminius ginčus
(diagrama sudaryta magistrinio darbo autorės)

Iš diagramos duomenų matyti, jog apklausoje teisėjai linkę vertinti, jog dažniausiai žemės sandorių ginčus lemia dvi priežastys: netinkamas teisės aktų aiškinimas, vykdymas ir taikymas (10 teisėjų atsakymų) bei valstybės institucijų, jų pareigūnų, dalyvaujančių žemės sandoriuose, klaidos, neveikimas, kompetencijos trūkumas (3 teisėjų atsakymai). Su tokia apklausoje dalyvavusių teisėjų nuostata negalima nesutikti: teisminiuose ginčiuose pateikti reikalavimai bei priimti teismų sprendimai tik patvirtina, jog netinkamai yra taikomi žemės sandorius reglamentuojantys teisės aktai (išskirtinai daug ginčų dėl netinkamai apskaičiuotos nuomos kainos, taikant ne tuos nuomos mokesčio metodus) bei valstybės institucijų klaidos, padarytos žemės sandorių sudarymo procedūrose (pvz., neparengtas žemės pirkimo – pardavimo sutarties projektas, išnuomotas ar parduotas valstybinės žemės sklypas, pažeidus nuosavybės teisių atkūrimo į tą patį žemės sklypą prioritetą).

Antrasis klausimas – *Sudėtingiausias materialiosios ir procesinės teisės prasme žemės sandoris*. Kartu su klausimu buvo pateikti šie galimi pasirinkti atsakymų variantai: 1) pirkimo – pardavimo; 2) mainų; 3) nuomos; 4) dovanojimo; 5) panaudos. Gauti tokie teisėjų atsakymai, pateikti procentine išraiška:

Sudėtingiausi žemės sandoriai



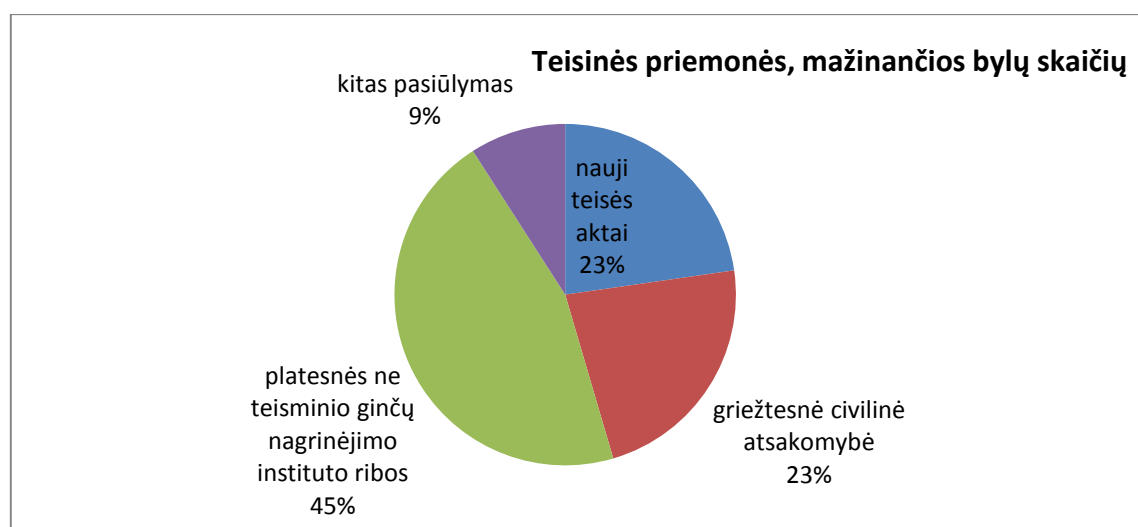
2 pav. Sudėtingiausi žemės sandoriai

Teisėjų atsakymai tik patvirtina iš teisės aktų analizės ir teisminių ginčų padarytą išvadą, jog vienas iš sudėtingiausių žemės sandorių yra žemės nuomos. Tai, kad apklausoje dalyvavusieji teisėjai nepasirinko žemės dovanojimo, mainų sandorių, kaip sudėtingiausių, patvirtina, jog būtent šie žemės sandoriai neturi ypatingų išskirtinumų, iš kurių būtų kildinami ginčai.

Trečiasis klausimas – *ar patikėjimo teise valstybinę žemę valdantys subjektai tinkamai įgyvendina žemės santykius reglamentuojančius teisės aktus* respondentams buvo pateiktas, siekiant sulygtinti su pirmojo klausimo atsakymu, jog žemės ginčus lemia valstybinių įstaigų, jų darbuotojų neveikimas, kompetencijos trūkumas. 9 teisėjai pasirinko atsakymą, jog valstybinės žemės patikėtiniai dažniausiai tinkamai įgyvendina teisės aktus, 4 teisėjai nurodė manantys, jog dažniausiai netinkamai valstybinės žemės patikėtiniai įgyvendina teisės aktus. Pirmojo klausimu atveju, tik trys teisėjai įvardino, jog ginčus lemia institucijų neveikimas, kompetencijos trūkumas, trečiojo klausimo atsakymai iš esmės kiekybiniu atžvilgiu tik patvirtina, jog mažesnioji dalis apklaustųjų mano, kad žemės sandorių teisminių ginčų priežastis – valstybinės žemės patikėtinių veiksmai, jų kompetencija.

Ketvirtojo klausimo – *žemesnės instancijos sprendimai dažniausiai naikintini dėl procesinių pažeidimų ar materialiosios teisės taikymo pažeidimų* rezultatais buvo siekiama įsitikinti, ar padaryta išvada, jog teisminių ginčų sprendimai apima ne tik materialiosios teisės aiškinimą, bet ir procesinę teisę, sutampa su asmenų, formuojančių teismų praktika žemės sandorių bylose. 8 respondentai nurodė, jog dažniausiai žemesnių instancijų teismų sprendimai yra naikintini dėl materialiosios teisės netinkamo taikymo, 5 teisėjai įvardino, jog dėl procesinės teisės pažeidimų. Nedidelis skirtumas tarp pateiktų atsakymų skirtumas tik dar kartą patvirtina, jog žemės sandorių bylose aukščiausieji Lietuvos teismai pateikia tiek materialiosios, tiek procesinės teisės išaiškinimus.

Penktasis klausimas – kokios teisinės priemonės gali būti veiksmingos, siekiant sumažinti teisminių ginčų žemės sandorių bylose. Šiuo klausimu buvo siekiama sužinoti kvalifikuotų asmenų, kurie nagrinėja žemės sandorių bylas ir iš esmės supranta priežastis, veiksnius, lemiančius teisminius ginčus, požiūrį bei siūlymus. Pateikiant penktąjį klausimą, buvo tikimasi, kad teisėjai pateiks savo poziciją, pasiūlymus nei numatyta klausimo atsakymuose. Išskirtinas tik vienas respondentas, kuris pateikė savo pasiūlymą (kalba netaisyta): *biurokratijos kvalifikacijos kėlimas, atsakingesnis darbas - geriau išmanyti teisės aktų reikalavimus, turėti drąsos ir atsakomybės aiškinti ir juos taikyti netipinėse situacijose, o ne viską numesti teisininkams ar teismui, atsisakyti pernelyg formalus, tik prisilaikant raidės įstatymo turinio aiškinimo; vengti klaidų, o jas padarius operatyviau taisyti*. Kiti apklausoje dalyvavusių asmenų rezultatai:



3 pav. Priemonės mažinančios bylų skaičių

Pateikti apklausos rezultatai iš esmės patvirtino darbe pateiktą išvadą, jog žemės sandorių reglamentavimas numato tik kai kuriais atvejais ir labai siauras ne teismo ginčų dėl žemės sandorių nagrinėjimo instituto ribas, todėl tokios teisinės priemonės įgyvendinimas gali būti kaip alternatyvus pasiūlymas, siekiant sumažinti nagrinėjamų bylų skaičių Lietuvos teismuose. Tokia teisine priemone ne tik būtų galima sumažinti teismų darbo krūvį, bet tokiu būdu būtų sumažinami žemės sandorių šalių nagrinėjimo kaštai ir greičiau pasiekiamas procesinis ginčo sprendimas. Tokį pasiūlymą palaikė 6 teisėjai. 3 teisėjai mano, jog naujas žemės sandorių reglamentavimas gali būti kaip priemonė, mažinanti nagrinėjamų bylų skaičių. 3 apklausti respondantai pasisako už tai, jog civilinės atsakomybės institucijų, susijusių su žemės sandoriais, darbuotojams griežtinimas gali turėti teigiamų pasekmių, siekiant sumažinti teisminių ginčų skaičių. Atsakomybės ir operatyvaus klaidų ištaisymo variantą siūlo apklausoje dalyvavęs teisėjas, kurio išskirtinė pozicija yra pateikta aukščiau.

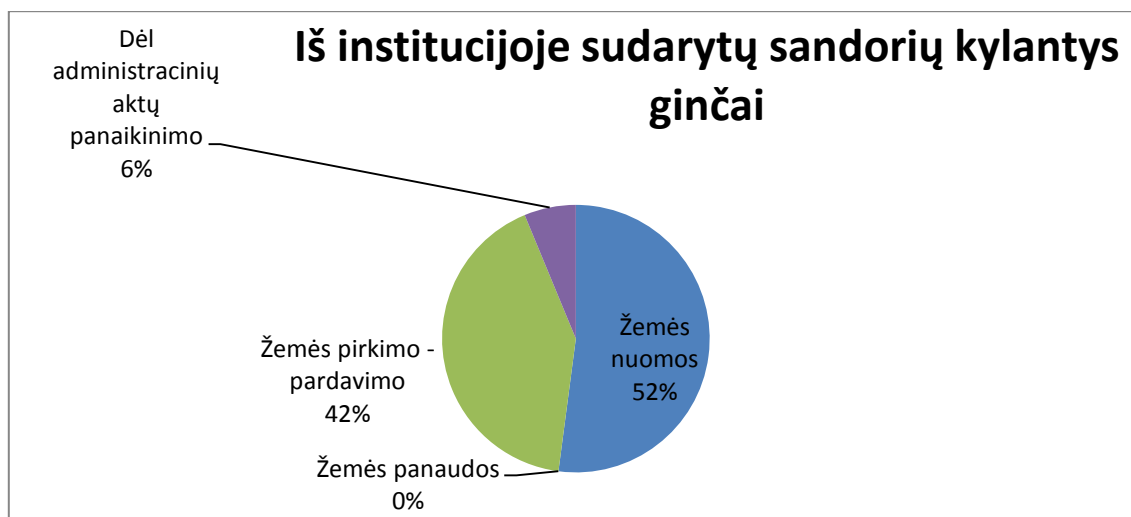
Taigi apibendrinus apklausos rezultatus, galima teigti, jog gauti apklausos duomenys patvirtina iš teisinio reglamentavimo ir teismų priimtų sprendimų žemės sandorių bylose padarytas įžvalgas, išvadas: vienas iš sudėtingiausių procesine ir materialinės teisės prasme žemės sandorių yra nuomos, dažniausiai kylančių ginčų priežastis yra netinkamas materialiosios ir procesinės teisės aiškinimas bei institucijų, dalyvaujančių žemės sandorių sudaryme, neveikimas arba netinkamas veikimas, teisminių ginčų žemės sandoriuose sumažinimas galimas įvairiomis priemonėmis, tačiau labiausiai veiksminga priemone pripažintina ne teismo ginčų nagrinėjimo instituto veikimo ribų didinimą.

3.1.2 Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų apklausos duomenys

Apklausos klausimai buvo siūsti į skirtingus Nacionalinės žemės tarnybos teritorinius padalinius (50 skirtingų teritorijų darbuotojams išsiųsta), kadangi buvo siekiama gauti kuo objektyvesnę informaciją, kuri būtų aktuali ne tik vienam teritoriniam padaliniui, tačiau visai Lietuvai. Iš lentelės Nr. 1 matyti, jog atsakiusiųjų darbuotojų – 27, neatsakiusiųjų – 23. Statistiniai apklausoje dalyvavusių ir nedalyvavusių asmenų duomenys yra reikalingi tam, kad būtų objektyviai įvertinti gauti apklausos duomenys. Pastebėtina, jog apklausoje Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojai skirtingai nei teisėjai dažniausiai pateikė kelis atsakymus į klausimus.

Pirmuoju klausimu – *kokių žemės sandorių yra daugiausiai sudaryta Jūsų institucijoje*, siekiama išsiaiškinti statistinius duomenis, kuriais remiantis būtų galima sulyginti su kitais apklausos rezultatais. Apklausos rezultatai vienareikšmiški – 27 apklausoje dalyvavę darbuotojai patvirtino, jog daugiausia skirtingose Nacionalinės žemės tarnybos skyriuose yra sudaryta žemės pirkimo – pardavimo sandorių. Tokie apklausos gauti statistiniai duomenys paaiškina teisminių ginčų dėl pirkimo – pardavimo sandorių skaičių.

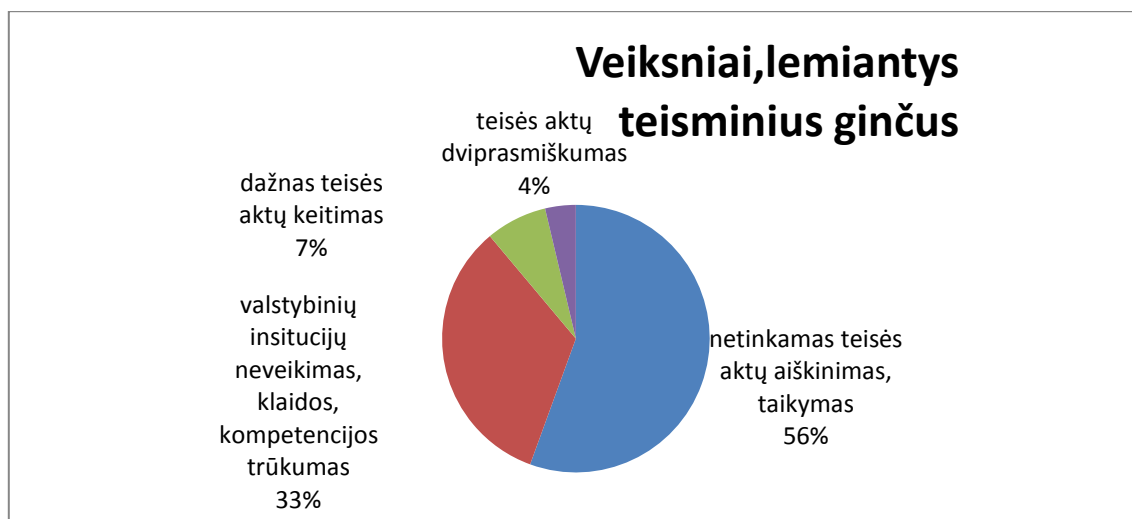
Antruoju klausimu – *teisminiai ginčai, kuriuose viena iš proceso šalių yra Jūsų institucija, dažniausiai kyla dėl žemės nuomos, žemės pirkimo – pardavimo sandorių, dėl institucijos priimtų administracinių aktų, susijusių su žemės sandorio sudarymu, panaikinimo, dėl kitų priežasčių*, siekiama išsiaiškinti, ar yra ryšys tarp daugiausiai sudaromų žemės sandorių ir sandorių, dėl kurių dažniausiai kyla teisminiai ginčai. Pirmojo klausimo atsakymai pateikė vienareikšmišką išvadą, jog daugiausiai sudaroma pirkimo- pardavimo sandorių, tačiau apklausos rezultatai parodė, kad teisminiai ginčai dažniausiai kyla dėl žemės nuomos ir dėl priimtų administracinių aktų panaikinimo. Vienas iš apklausoje dalyvavusių asmenų nurodė kitą priežastį (kalba netaisyta): *priimtų sprendimų dėl nuosavybės teisių atkūrimo*. Susisteminti atsakymų į klausimą rezultatai, išreikšti procentine išraiška, yra tokie:



4 pav. Dažniausiai kylantys ginčai

Nors gauti apklausos duomenys, atsižvelgiant į dalyvavusių asmenų skaičių bei įvertinant tikimybę, jog Nacionalinės žemės darbuotojai, atsakydami į klausimus, nesirėmė padalinio realiais duomenimis, negali būti suabsoliutinti ir laikomi visiškai teisingi, visgi darytina išvada, jog konkretaus žemės sandorio sudarymo skaičius neturi tiesioginio ryšio su sandoriais dėl kurių dažniausiai kyla teisiniai ginčai. Apklausos duomenimis didžiausią sudaromų sandorių skaičių sudaro žemės pirkimo – pardavimo, o didžiausią skaičių teisminių ginčų sudaro žemės nuomos sandoris. Tokie gauti apklausos rezultatai gali būti paaiškinami jau aptarta išvada, jog valstybinės žemės nuomos sandorį reglamentuoja daugiau teisės aktų, kuriuos reikia tinkamai aiškinti ir įgyvendinti.

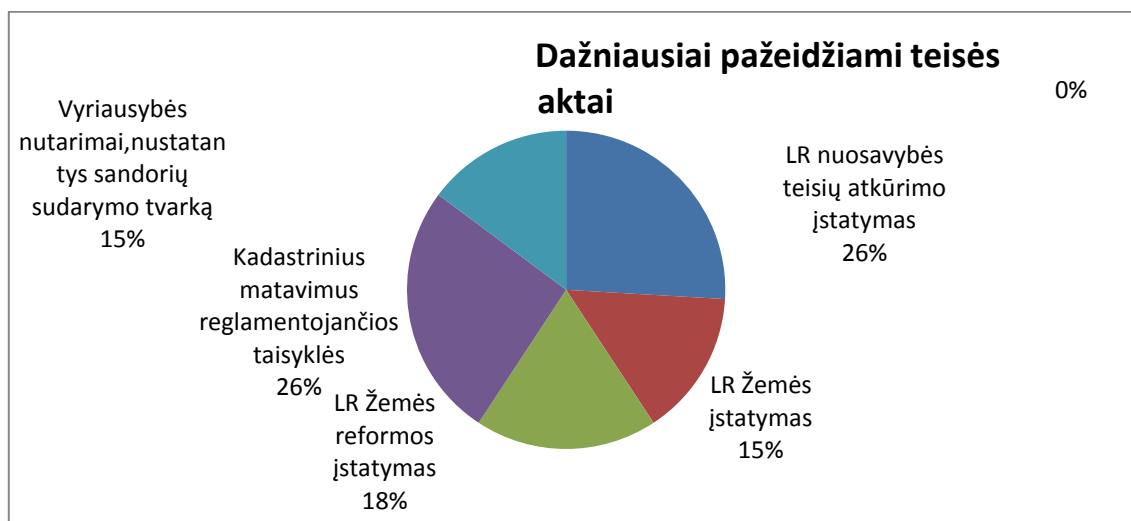
Laikantis klausimų nuoseklumo ir siekio, kad pateikti atsakymai paaiškintų ar patvirtintų aukščiau užduotų klausimų rezultatus, trečiasis klausimas yra susijęs su veiksniais, lemiančiais teisinius žemės sandorių ginčus, įvardinimu (klausimas – *Jūsų nuomone, veiksniai, lemiantys žemės sandorių teisinius ginčus*). Pastebėtina, jog Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų atsakymai iš esmės sutapo su teisėjų pateiktais rezultatais. Tiek teisėjai, tiek Nacionalinės žemės tarnybos atstovai įvardino du pagrindinius veiksnius, turinčius, jų nuomone, daugiausiai įtakos žemės sandorių teisiniams ginčams: netinkamas teisės aktų aiškinimas, vykdymas ir taikymas (šį atsakymą pažymėjo 15 atstovų) bei valstybės institucijų, pareigūnų klaidos, neveikimas, kompetencijos trūkumas (9 darbuotojai). Taigi iš tokių rezultatų darytinos kelios išvados: 1) Nacionalinės žemės tarnybos atstovai, kurie dažniausiai dalyvauja valstybinės žemės sandorių sudarymo procese, kritiškai ir pakankamai objektyviai vertina savo darbą, kadangi vieną iš veiksnių įvardina savo kompetencijos trūkumą; 2) teisėjai ir Nacionalinės žemės tarnybos atstovai turi vieningą nuomonę dėl teisminių žemės sandorių ginčų. Trečiojo klausimo atsakymo rezultatai procentine išraiška pasiskirstė taip:



5 pav. Veiksniai, lemiantys teisinius ginčus

Atsižvelgiant į tai, kad trečiuoju klausimu buvo siekiama nustatyti, kokie pagrindiniai veiksniai, lemia teisinius ginčus ir prieš apklausos pradžią buvo tikimasi, kad vienas iš veiksnių bus įvardintas – netinkamas teisės aktų aiškinimas, taikymas, ketvirtuoju klausimu (*kokie teisės aktai, Jūsų nuomone, dažniausiai pažeidžiami, sudarant žemės sandorius*) buvo siekiama nustatyti, koks konkretus teisės aktas yra dažniausiai netinkamai aiškinamas ir taikomas. Kartu su klausimu buvo pateikti šie galimi atsakymai: 1) Lietuvos Respublikos žemės reformos; 2) Lietuvos Respublikos žemės įstatymas; 3) Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas; 4) poįstatyminiais teisės aktais nustatytų kadastrinių matavimų taisyklės; 5) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai, reglamentuojantys žemės sandorių sudarymo taisykles, nuostatus; 6) kiti teisės aktai. Pagal gautus rezultatus, kaip dažniausiai pažeidžiamas teisės aktas (7 atstovai pažymėjo) yra minimas Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas, taip pat, respondentų nuomone (6 atstovai), dažnai yra pažeidžiami, sudarant žemės sandorius, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai, kurie detalai reglamentuoja valstybinės žemės sandorių sudarymo taisykles. Tai, kad dažnai pažeidžiamos kadastrinius matavimus reglamentuojančios taisyklės ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas mano po 5 respondentus. 4 apklausoje dalyvavę atstovai paminėjo, kad dažnai pažeidžiamas Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Iš tokių gautų apklausos rezultatų darytina išvada, jog Nacionalinės žemės tarnybos atstovų nuomonė dėl pažeidžiamų teisės aktų sutampa su teisinių ginčų faktinėmis aplinkybėmis: teisiniais ginčai kildinami ne tik LR Žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais patvirtinančių žemės sandorių taisykles pažeidimų, bet ir dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo normų nesilaikymo. Tokia nuostata itin

atpažįstama tuose teisminiuose procesuose, kai reikalavimus kelia ne sandorio šalys, o tretieji asmenys arba prokuroras, gindamas viešąjį interesą. Atsakymų į ketvirtą klausimą pasiskirstymą iliustruoja diagrama:



6 pav. Dažniausiai pažeidžiami teisės aktai

Penktasis klausimas Nacionalinės žemės tarnybos atstovams buvo užduotas toks pats kaip ir teisėjams *kokios teisinės priemonės gali būti veiksmingos, siekiant sumažinti žemės sandorių teisminių ginčų*. Apklausos rezultatai parodė, jog Nacionalinės žemės tarnybos atstovai mano, jog platesnės žemės ginčų ne teismine tvarka institucijų veiklos ribos yra veiksmingiausia galima priemonė sumažinti teisminių ginčų skaičių. Už tokią priemonę pasisakė 19 apklaustųjų, 5 atstovai mano, jog naujas žemės sandorių reglamentavimas gali būti veiksminga priemonė, 3 atstovai mano, jog griežtesnė institucijų darbuotojams taikoma atsakomybė gali sumažinti teisminių žemės sandorių ginčų skaičių.

Apibendrinus dviejų apklausos grupių rezultatus, darytinos šios išvados: 1) teisėjų nuomonė, jog sudėtingiausi žemės nuomos ginčai sutampa su Nacionalinės žemės tarnybos atstovų pateiktais duomenimis, jog daugiausiai teisminių ginčų kyla dėl žemės nuomos sandorio; 2) pagrindinės priežastys lemiančios teisinius žemės sandorių ginčus yra netinkamas teisės aktų aiškinimas, taikymas bei valstybinių institucijų, kurios dalyvauja, sudarant žemės sandorius, neveikimas, netinkamas veikimas, kompetencijos trūkumas; 3) nėra tiesioginio ryšio tarp daugiausiai sudaromo konkretaus žemės sandorio skaičiaus ir konkretaus žemės sandorio teismo ginčo; 4) viena iš veiksmingiausių priemonių, galinčių sumažinti teisminių žemės sandorių skaičių, yra platesnės ne teismo žemės sandorių ginčų nagrinėjimo tvarkos ribos.

3.2 Teisės aktų, teismų praktikos ir apklausos analizė

Viena iš priežasčių, lėmusių atlikti žemės sandorius reglamentuojančių teisės aktų bei teisminių ginčų analizę, yra faktas, jog iki šio momento nėra atliktas aktualus šiai dienai tyrimas. Pagrindinis tyrimo tikslas atskleisti žemės sandorių sudarymo problemas, teises sandorių pasekmes, įvertinti žemės sandorius reglamentuojančių teisės aktų taikymo problemas per žemės sandorių teisinius ginčus. Kad toks tyrimo tikslas būtų pasiektas, buvo naudojami dokumentų (teisės aktų) analizės, sisteminis, loginis bei lyginamasis metodai.

Dokumentų analizės metu nustatyta, jog žemės sandoriui, kaip išskirtiniam teisinių santykių objektui, taikomi ne tik bendrieji LR CK sandoriams nustatyti reikalavimai, bet ir specialieji įstatymai, poįstatyminiai teisės aktai, kurie išskiriami ir taikomi, atsižvelgiant į žemės paskirtį, žemės sandorį. Didžioji dalis specialiųjų teisės aktų taikomi tik valstybinės žemės sandoriams sudaryti, o privačios žemės sandoriai be imperatyviųjų reikalavimų paliekami spręsti sutarties šalims.

Teisės aktų analizės metu nustatyta, jog žemės pirkimo – pardavimo atveju teisės aktai reglamentuoja sandorio sudarymo procedūrą, būtinus sandoriui sudaryti dokumentus, eiliškumą, terminus, apribojimus, tačiau ne visuose teisės aktuose numatyta sandorio sudarymo procedūrų apskundimo tvarka, itin siauras ne teismo žemės sandorių ginčų tvarka nagrinėjimo ribos. Iš teisės aktų, nustatančių žemės pirkimo – pardavimo sandorio sudarymą, gausos darytina išvada, jog žemės pirkimas- pardavimas yra vienas iš sudėtingiausių žemės sandorių, šio sandorio sudarymas tam tikrais atvejais yra tiesiogiai susijęs su teritorijų planavimo dokumentų rengimo procesu.

Analizuojant teisės aktus, nustatyta, jog nors žemės nuomos sandorio sudarymo procedūra, terminai turi nemažai panašumų į žemės pirkimo – pardavimo, tačiau yra vienas iš sudėtingiausių sutarties rūšių. Viena iš priežasčių, lemiančių žemės nuomos sudėtingumą yra tai, jog šio sandorio būtina sąlyga yra kainos nustatymas sutartyje. Teisės aktų analizė patvirtino, jog valstybinės žemės nuomos kainą reglamentuoja nemažai teisės aktų, kurie turi būti taikomi pagal pačios žemės rūšį, paskirtį, taip pat nuomos kainą lemia ir savivaldybių tarybų priimti sprendimai bei žemės vertinimas. Kaip parodė teisminių žemės sandorių ginčų analizė, būtent netinkamas teisės aktų taikymas, apskaičiuojant nuomos kainą, lemia nemažą teisminių ginčų skaičių.

Teisės aktų analizės metu padarytos išvados dėl žemės panaudos sandorio, leidžia pagrįstai sutikti su E. Monkevičiaus mintimi, jog žemės nuomos ir žemės panaudos santykiai turi labai daug panašumų, net teisinis nuomos reglamentavimas yra taikomos panaudos sandoriui. Esminis skirtumas tarp šių dviejų sandorių yra tai, jog panaudos atveju už naudojimąsi žeme nėra atlyginama. Būtent dėl to, jog panauda nėra atlyginama lemia šio žemės sandorio teisminių ginčų mažą, lyginant su nuomos ar pirkimo – pardavimo sandoriais, skaičių.

Tyrimu metu nustatyta, jog žemės rentos, dovanojimo bei mainų sandoriams yra taikomi bendrieji LR CK reikalavimai. Šių sandorių sudarymas nėra reglamentuotas galiojančiuose teisės aktuose. Žemės mainų sandoriui sudaryti ankstesni galioję teisės aktai numatė specialiuosius reikalavimus, tačiau šiai dienai aktualus reglamentavimas neišskiria šio žemės sandorio iš kitų.

Iš žemės sandorių kylančių teisminių ginčų analizė parodė, jog daugiausiai teisminių ginčų kyla dėl valstybinės žemės pirkimo – pardavimo bei nuomos sandorių. Pagrindinės priežastys teisminiams ginčams kilti yra netinkamas teisės aktų aiškinimas ir taikymas: imperatyviųjų sandorio sutarties turinio reikalavimų nesilaikymas, sandorių sudarymo procedūrų pažeidimai, prioriteto atkurti nuosavybės teisės nesilaikymas. Kita priežastis teisminiams ginčams kilti – institucijų, dalyvaujančių žemės sandoriuose, neveikimas arba netinkamas veikimas. Tyrimo metu nustatyta, jog iš žemės sandorių kylančius ginčus, inicijuoja ir ne sandorio šalys: asmenys, kuriems neatkurtos nuosavybės teisės į žemės sklypą, kuris yra sandorio objektas, bei prokuroras, ginantis viešąjį interesą. Bylų, kilusių dėl žemės sandorių, analizė atskleidė ir išimtinis žemės sandorio sudarymo atvejis, kai kiek kitaip nei teisės aktuose yra nustatyta, yra vertinami tam tikri sandorių veiksmai: pavyzdžiui, statinio privatizavimo atveju aukciono būdu yra laikoma, jog žemės sklypo, kuris reikalingas statiniui eksploatuoti, nuomos ar pirkimo – pardavimo sandoris yra sudarytas nuo momento, kai asmuo įsigijo statinį, o ne tuomet, kai yra pasirašoma žemės sklypo pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis.

Palyginus iš teisės aktų bei teisminių ginčų analizių gautas įžvalgas, jog žemės pirkimo – pardavimo bei nuomos sandoriai yra plačiausiai ir detalčiausiai reglamentuoti, bet būtent iš šių sandorių teisinių santykių kyla daugiausiai teisminių ginčų, darytina išvada, jog platus žemės sandorių reglamentavimas jokiais būdais negali turėti įtakos mažam teisminių ginčų skaičiui.

Atliktos apklausos rezultatai iš esmės patvirtino iš teisminių ginčų analizės padarytas išvadas. Apklausoje dalyvavę asmenys įvardino tuos pačius veiksnus, lemiančius teisminių žemės sandorių ginčų skaičių, įvardinant, jog būtent netinkamas teisės aktų aiškinimas ir taikymas yra pagrindinė priežastis. Apklausoje rezultatai dar kartą patvirtino iš bylų analizės padarytą išvadą, jog būtent žemės nuomos sandoris yra vienas sudėtingiausių, kuriame yra pažeidžiamos tiek materialinės, tiek procesinės teisės nuostatos.

Lyginant teisės aktų analizės, išnagrinėtų žemės sandorių teisminių ginčų tyrimo bei atliktos apklausos įžvalgas, rezultatus, darytina išvada, jog ne tiek platus teisinis žemės sandorių reglamentavimas yra svarbiausias veiksnys lemiantis teisminius žemės sandorių ginčus, kiek netinkamas teisės aktų aiškinimas ir taikymas, kuriuos pirmiausia atlieka institucijų, dalyvaujančių valstybinės žemės sandoriuose, darbuotojai, kurių netinkamas veikimas ar kompetencijos trūkumas sukuria teises pasekmes - pagrindą teikti reikalavimus teismui, siekiant ginti pažeistas teises. Ne visi

teismai taip pat tinkamai aiškina ir taiko žemės sandorius reglamentuojančius teisės aktus, todėl teisingumą ir pažeistas teises atstato tik aukščiausieji Lietuvos teismai, kurie teisės aktų spragas užpildo nuoseklia teismų praktika ir platesniu aiškinimu.

Įvertinus apklausos rezultatus bei juos palyginus su teisės aktų analizės išvada, jog žemės sandorius reglamentuojančios teisės normos numato labai siauras ne teismo žemės sandorių ginčo nagrinėjimo instituto veiklos ribas, darytina išvada, jog viena iš priemonių mažinti teismo žemės sandorių ginčų skaičių – platesnės ne teismo ginčų instituto ribos bei griežtesnė atsakomybė darbuotojams, kurie tiesiogiai dalyvauja, sudarant žemės sandorius.

IŠVADOS

Teisės aktų, reguliuojančių žemės sandorių sudarymą, analizė bei teisminės praktikos žemės sandorių bylose tyrimas parodė, jog tyrimo pradžioje iškelta hipotezė pasitvirtino.

Viešojo ir privataus intereso derinimas žemės sandorių procese nėra tinkamai įgyvendinamas dėl netinkamo viešojo administravimo institucijų teisės aktų supratimo ir taikymo konkrečiuose iš žemės sandorių kylančiuose teisiniuose santykiuose. Tokią nuostatą patvirtina teisminių ginčų dėl žemės sandorių sudarymo skaičius bei teisminę praktiką formuojančių teismų išaiškinimai. Hipotezės teisingumą patvirtina tyrimo metu gauti teoriniai ir praktiniai duomenys:

1. Lietuvos teisinėje literatūroje mažai dėmesio skiriama teisiniams ginčams dėl žemės sandorių sudarymo problemoms analizuoti, nors visuomeninių santykių reguliavimas yra reikšmingas, siekiant suderinti nuosavybės santykius su viešaisiais interesais. Pagrindinis tyrimo šaltinis – teisės aktai, reguliuojantys atskiras žemės sandorių rūšis. Teisės aktų analizės metu gauti duomenys leidžia teigti:

- 1.1 Valstybinės žemės sandorių reglamentavimas numato teisines priemones, kurios leidžia užtikrinti viešojo ir privataus intereso derinimą žemės sandorių santykiuose: valstybinės žemės pirkimo – pardavimo, nuomos imperatyvus kainų nustatymas, pirmumo teisės įsigyti valstybinę žemę ar ją išnuomoti reglamentavimas, valstybinės žemės įsigijimo būdo nustatymas, tačiau teisminė praktika parodo, kad įstatymo leidėjo numatytos teisinės priemonės nėra tinkamai įgyvendinamos.

- 1.2 Plačiausiai teisės aktais yra reglamentuotas valstybinės žemės sandorio sudarymas, tačiau teisinis žemės sandorių reglamentavimas nenumato ir nereguliuoja klausimo, kokios teisinės pasekmės kyla institucijai, pareigūnui, priėmusiam sprendimą dėl valstybinio žemės sandorio sudarymo, tuo atveju, jeigu žemės sandoris yra pripažįstamas negaliojančiu. Netinkamo teisės aktų taikymo, sudarant žemės sandorius, teisinės pasekmės kyla iš esmės tik sandorį pasirašiusiam privačiam asmeniui ar jų grupei, todėl pagrįstai teigtina, jog žemės pardavimo sandorio reglamentavimo trūkumai apsunkina teisingumo įgyvendinimą ir tokiu būdu viešasis interesas kardinaliai prieštarauja privataus asmens interesams.

- 1.3 Žemės dovanojimo, mainų rentos sandoriai nėra specialiaisiais teisės aktais reglamentuoti, jiems taikomi bendrieji žemės sandorių reikalavimai. Valstybinės

žemės mainų sandoris dėl pasikeitusių socialinių bei žemės reformos metu įvykusių veiksmų šiai dienai yra neaktualus ir šiuo metu nėra specialiųjų teisės aktų, reguliuojančių žemės mainų sandorio sudarymą.

- 2 LVAT ir LAT nagrinėtų bylų nuo 2006 m. analizė leidžia pagrįstai teigti, jog pagrindinė priežastis žemės sandorių ginčams kilti yra netinkamas materialinės teisės normų taikymas, sudarant atskirus žemės sandorius.

- 2.1 Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandoriuose dažniausiai teisminių ginčų kyla dėl to, kad sandorio šalys nesilaiko imperatyvių sandoriui taikomų reikalavimų: pažeidžiamas sutarties formos reikalavimas, neaptariamas parduodamo žemės sklype esančių statinių klausimas, pažeidžiama kainos apskaičiavimo tvarka, nesilaikoma nuosavybės teisių atkūrimą reglamentuojančių teisės aktų. Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sandoriai teismų pripažinti negaliojančiais ir niekiniais dėl to, jog viešojo administravimo institucijos, pareigūnai nesilaiko teisės aktuose nustatytų žemės pirkimo – pardavimo sandoriui sudaryti būtinų procedūrų: neparuošia valstybinės žemės sklypo pirkimo – pardavimo projekto, netinkamai nustato statiniui būtiną eksploatuoti plotą.

- 2.2 Žemės sandorius reglamentuojantys teisės aktai numato žalos, nuostolių, atsiradusių dėl neteisėtų institucijų, pareigūnų veiksmų, priteisimą, tačiau teisminių ginčų tyrimas parodė, jog tai yra daugiau teorinė išimtis nei teismų suformuota praktinė nuostata.

- 2.3 Remiantis teismų praktika, išskirtinos 3 kategorijos teisminių ginčų, kylančių iš žemės nuomos santykių: dėl žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo, žemės nuomos sandorio pripažinimo negaliojančiu, nuomos sutarties nutraukimo.

- 2.4 Valstybinės žemės nuomos sandorių bylose yra itin reikšmingas LVAT išaiškinimas, jog valstybinė institucija, sprendama klausimą dėl valstybinės žemės nuomos, įgyvendina valstybės, kaip nuosavybės teisių subjekto teises, todėl iš valstybinės žemės nuomos kylantys santykiai negali būti laikomi tik viešojo administravimo sritį reguliuojančiais, todėl nenagrinėtini administraciniame teisme. Toks LVAT išaiškinimas patvirtina faktą, jog valstybinės žemės sandorių sudarymo procese koreliuoja tiek administracinės, tiek civilinės teisės normos.

- 3 Pagrindiniai veiksniai, lemiantys teisminių ginčų skaičių žemės sandorių bylose yra: netinkamas teisės aktų taikymas, sudarant žemės sandorius bei viešojo administravimo institucijų klaidos, kaip kad žemės sandorio sutarties pasirašymo termino praleidimas, sudaromi žemės sklypai, nesilaikant Lietuvos Respublikos nuosavybės teisių atkūrimo į išlikusį nekilnojamąjį turtą įstatymo nuostatų, kompetencijos trūkumas.
- 4 Netinkamą teisės aktų taikymą valstybinės žemės sandorių sudarymo procesuose lemia institucijų, pareigūnų kompetencijos trūkumas bei sandorių sudarymo procedūrose daromos klaidos, susijusios su sutarties terminų nesilaikymu. Atsižvelgiant į tai, kad didžiausią skaičių teisminių ginčų lemia būtent teisės aktų netinkamas taikymas, teigtina, jog viešojo administravimo institucijos, įgaliotos sudaryti valstybinės žemės sandorius, neįgyvendina sėkmingai joms pavestų funkcijų, savo veiksmais neišlaiko viešojo ir privataus intereso derinimo žemės sandorių sudarymo procese, o teisinės teisminių ginčų dėl valstybinės žemės sandorio sudarymo pasekmės atitenka privačiam asmeniui ar jų grupei.

PASIŪLYMAI

Atsižvelgiant į tyrimo metu teisės aktų, teisminių ginčų analizės bei ekspertų apklausos gautus rezultatus, išvadas, tikslinga yra pateikti šiuos siūlymus, teises priemones, siekiant sumažinti teisminių ginčų žemės sandorių bylose ir suderinti privačių ir viešojo interesų derinimą:

1. Lietuvos Respublikos žemės įstatyme, kuris reglamentuoja iš esmės dažniausiai sudaromus valstybinės žemės sandorius (pirkimą – pardavimą, nuomą, panaudą), reikia nustatyti ne teisminį žemės sandorių ginčų institutą, nes tokiu ginčų reguliavimo būdu būtų pasiekti keli teigiami rezultatai: sutrumpintas žemės sandorių ginčų procesas, sumažintas teismų darbo krūvis, sumažėtų proceso dalyvių bylinėjimosi išlaidos. Ne teismo žemės sandorių ginčo instituto reglamentavimas turėtų būti nustatytas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo V skyriuje, kuris yra skirtas žemės sandorių reguliavimui nustatyti. „Siūloma papildyti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo V skyrių nauju straipsniu, jį išdėstant taip:

„32 str. *Nacionalinės žemės tarnybos padalinių priimti sprendimai dėl valstybinės žemės sandorių skundžiami Nacionalinės žemės tarnybos sudarytai ginčų komisijai per 20 dienų nuo sprendimo priėmimo dienos*“.

2. Įteisinus ne teisminį žemės sandorių ginčų institutą, „siūloma keisti Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos“ patvirtintų nuostatų IV skyrių nauju punktu ir jį išdėstyti taip:

“19 p. *Nacionalinės žemės tarnybos ginčų komisijos narius 5 – erių metų kadencijai skiria ir atleidžia Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras*”.

Ginčų komisijos narių paskyrimo penkerių metų kadencijai tikslas – išvengti galimų korupcijos apraiškų, atibojant komisijos narių paskyrimo laikotarpį nuo Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus paskyrimo bei Lietuvos Respublikos seimo rinkimų.

3. Atsižvelgiant į tyrimo metu konstatuotas išvadas, jog viešojo administravimo institucijos, pareigūnai dėl savo kompetencijos trūkumo netinkamai įgyvendina teisės aktus, sudarant valstybinės žemės sandorius, siūlytina nustatyti institucijų pareigūnų kompetencijos, periodinį žinių tikrinimą bei griežtesnę institucijų teritorinių padalinių veiklos kontrolę, kurią turėtų vykdyti ne centrinės Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojai, bet Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos atstovai, nes tokiu būdu būtų galima tikėtis objektyvių kontrolės rezultatų ir išvadų. Institucijų pareigūnų žinių ir kompetencijos tikrinimas turėtų būti vykdomas kas penkeri metai, nes toks laikotarpis yra optimalus tiek besikeičiančių teisės aktų, tiek formuojantis

teismų praktikos atžvilgiu. Pagrindinė tikrinimo forma - uždavinių, testų atlikimas. Kompetencijos tikrinimas turėtų būti organizuojamas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos, kaip institucijos, kuriai pavaldi yra Nacionalinė žemės tarnyba.

4. Siūlytina rengti valstybės institucijų, atsakingų už valstybinės žemės sandorių sudarymą, tarnautojams mokymus, kuriuose būtų teikiami teisės ekspertų, praktikų aiškinimai, kaip žemės sandorius reglamentuojantys teisės aktai turi būti aiškinami, taikomi. Tokio pobūdžio mokymus turėtų rengti Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, kaip institucija, įgyvendinanti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytas žemės tvarkymo, administravimo, žemės apsaugos, reformos programas, jų nuostatas.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Lietuvos Respublikos norminiai 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*. 2003, Nr. 34-1418.
3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74 -2262.
4. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 17-649.
5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 1994, Nr. 34-620.
6. Lietuvos Respublikos miškų įstatymas. *Valstybės žinios*. 1994, Nr. 96-1872.
7. Lietuvos Respublikos kelių įstatymas. *Valstybės žinios*. 1995, Nr. 44-1076.
8. Lietuvos Respublikos vandens įstatymas. *Valstybės žinios*. 1997, Nr. 104-2615.
9. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas. *Valstybės žinios*. 1993, Nr. 63-188.
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 58-1704
11. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties įstatymas. *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 15-600.
12. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 1995, Nr. 107-2391.
13. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
14. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004, Nr. 124-4490.
15. Lietuvos respublikos žemės reformos įstatymas. *Valstybės žinios*. 1991, Nr. 69-1735.
16. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. *Valstybės žinios*. 1996, Nr. 100-2261.
17. Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas. *Valstybės žinios*. 1996, Nr. 96-2422.
18. Lietuvos Respublikos apskrities valdymo ir jį keitusių įstatymų pripažinimo netekusiais galios įstatymas. *Valstybės žinios*. 2010, Nr. 67 – 3344.
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. sausio 11 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų tvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1996, Nr. 2-34.

20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 175-6483.
21. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 1999, Nr. 50-1608.
22. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 1999, Nr. 25-706.
23. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodų teritorijoje“. *Valstybės žinios*. 2004, Nr. 167-6129.
24. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 16 d. nutarimas Nr. 1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2005, Nr. 113-4121.
25. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos. *Valstybės žinios*. 1999, Nr. 21-597.
26. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. lapkričio 21 d. nutarimas Nr. 1257 „Dėl valstybinės miško ūkio paskirties žemės sklypų nuomos ne miško ūkio veiklai organizuoti“. *Valstybės žinios*. 2007, Nr. 127-5173.
27. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 112-4993.
28. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimas Nr. 1013 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1995, Nr. 76-3135.

LIETUVOS RESPUBLIKOS KONSTITUCINIO TEISMO NUTARIMAI

29. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos medžioklės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 1, 9, 10 dalių, 13 straipsnio 2 dalies, 18 straipsnio 7 dalies ir 22 straipsnio 3, 6, 7 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 63-2235.
30. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 lapkričio 18 d. nutarimas „Dėl teisinių konsultacijų konfidencialumo“. *Valstybės žinios*. 1994 m., Nr. 91-1789.

TEISMŲ PRAKTIKA

31. Šiaulių apygardos teismo nutartis 2010 m. balandžio 22d. sprendimas administracinėje byloje pagal pareiškėjos *V.G skundą atsakovui Šiaulių apskrities viršininko administracijai* (bylos Nr. I-50-84/2010).
32. Kauno apygardos administracinio teismo 2013 m. sausio 30 d. sprendimas administracinėje byloje pagal pareiškėjo *P.R. skundą atsakovui Nacionalinei žemės tarnybai* (bylos Nr. Ik-225-402/2013).
33. Kauno apygardos administracinio teismo 2010 m. birželio 17 d. sprendimas administracinėje byloje pagal pareiškėjo *K. Č. skundą atsakovui Marijampolės apskrities viršininko administracijai dėl įsakymo dalies panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus* (bylos Nr. I-144-402/2010)
34. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. vasario 14 d. nutartis civilinėje byloje *D. F. ir R. R v Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos* (bylos Nr. Nr. 2A-134-259/2013).
35. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. gegužės 2 d. nutartis administracinėje byloje pagal pareiškėjos *J. S. skundą atsakovams Vilniaus apskrities viršininko administracijai bei Lietuvos valstybei* (bylos Nr. A-858-2129/2011).
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija v UAB Klaipėdos krovinių kompanija* (bylos Nr. 3K-3-753/2013).
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija v AB “Klaipėdos nafta”* (bylos Nr. 3K-3-437/2005).
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje *AB „flyLAL-Lithuania Airlines“ ir UAB „VA REALS“ v VĮ Tarptautinis Vilniaus oro uostas* (bylos Nr. 3K-3-247/2010).
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v UAB “Siamas”* (bylos Nr. 3K-3-292/2011).
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje *UAB sveikatos centras “Energetikas” v Nacionalinė žemės tarnyba* (bylos Nr. 3K-3-550/2013).
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje *P.P. v Nacionalinė žemės tarnyba* (bylos Nr. 3K-3-16/2013).
42. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. gegužės 6 d. nutartis administracinėje byloje pagal pareiškėjo *UAB “Agrekas” skundą Nacionalinei žemės tarnybai* (bylos Nr. A-520-304-13).

43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija v AB Klaipėdos jūrų krovinių kompanija* (bylos Nr. 3K-3-753/2013).

44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija v UAB “Klaipėdos nafta”* (bylos Nr. 3K-3-437/2005).

45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje *J.B.M v .V.T* (bylos Nr. 3K-3-405/2008).

46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Valstybės turto fondas v UAB “Dorvina”* (bylos Nr. 3K-3-140/2011).

47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje *G. I. ir UAB „ City gate v UAB „ Vilga“ ir UAB „Kailių išdirbimo technologijų sistemos“* (bylos Nr. 3K-3-315/2008).

48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje *J.J. v M.R, S.R.* (bylos Nr. 3K-3-492/2012).

49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V.Š. v A.N., A.N* (bylos Nr. 3K-P-382/2006).

50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje *A. K. ir G. A v Alytaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Lazdijų rajono žemėtvarkos skyrius, Alytaus apskrities viršininko administracija, E. K., V. K., P. K., A. M. O., J. S., V. K., T. B., M. M.* (bylos Nr. 3K-3-185/2010).

51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje *M.B v Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-555/2008).

52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje *A. T., B. T. ir P. T v Kauno apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-283/2008).

53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje *R. S., L. N. S v Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-285/2006).

54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 29 d. nutartis civilinėje byloje *UAB “Yglė” v Vilniaus apskriies viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-151/2008).

55. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. sausio 21 d. nutartis administracinėje byloje pagal *pareiškėjo A.R. skundą atsakovui Nacionalinei žemės tarnybai* (bylos Nr. A-444-425/2013).

56. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. gegužės 14 d. nutartis administracinėje byloje pagal *pareiškėjo A. S. skundą atsakovui Nacionalinei žemės tarnybai* (bylos Nr. Nr. A-261-1770/2012).

57. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. gegužės 16 d. nutartis administracinėje byloje pagal *pareiškėjos O.S skundą Nacionalinei žemės tarnybai* (bylos Nr. A-492-684/2013).

58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje *E. M., R. K., K. K., R. Š., A. K. v UAB „Giraitės vandenys“, Kauno rajono savivaldybė* (bylos Nr. Nr. 3K-3-225/2012).

59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje *G.M v Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-437/2009).

60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 26 d. nutartis civilinėje byloje *S.G v Klaipėdos miesto savivaldybė* (bylos Nr. 3K-3-270/2009).

61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Panevėžio miesto savivaldybė v UAB „Žiedų pasaulis* (bylos Nr. 3K-3-163/2011).

62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje *G.Š, A.K, R.R v UAB “Karneta”* (bylos Nr. 3K-3-378/2010).

63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno sporto klubas “Gintaras” v Kauno miesto savivaldybė, Nacionalinė žemės tarnyba* (bylos Nr. 3K-3-196/2012).

64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje *AB “Alvilė” v Nacionalinė žemės tarnyba* (bylos Nr. 3K-3-473/2010).

65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *UAB “Ethical Product Distributions” v Marijampolės apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-54/2008).

66. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje *UAB “Virsmas” v Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-558/2008).

67. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *A.A v Kauno apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-432/2007).

68. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje *H.B, R.B, T.B v Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-611/2006).

69. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. rugsėjo 25 d. nutartis administracinėje byloje pagal pareiškėjo *UAB “Tomis” atsakovui Nacionalinei žemės tarnybai* (bylos Nr. AS-858-860-13).

70. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje *UAB “Virsmas” v Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-558/2008).

71. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje *Gariūnų smulkiųjų verslininkų asociacija v UAB “Jurgena”, Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-45/2006).

72. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Rudalita“ v Vilniaus miesto savivaldybė* (bylos Nr. 3K-3-96/2008).

73. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Birių krovinių terminalas“ v Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija* (bylos Nr. 3K-7-231/2006).

74. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto apylinkės prokuratūros vyriausiojo prokuroras v Nacionalinė žemės tarnyba* (bylos Nr. 3K-3-344/2011).

75. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Stenrosus“ v Vilniaus miesto savivaldybės administracija* (bylos Nr. 3K-3-377/2010).

76. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. vasario 7 d. nutartis administracinėje byloje pagal pareiškėjų *G. M. PĮ „Mados oazė“ ir UAB „Smart Solutions“ skundą atsakovui Klaipėdos miesto savivaldybei* (bylos Nr. A-442-242-13).

77. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Alsa“ v Vilniaus miesto savivaldybės administracija* (bylos Nr. 3K-3-284/2011).

78. Lietuvos apeliacinio teismo 2007 m. gruodžio 4 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *A.G. v Lietuvos Teisės akademija ir Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 2A-458/2007).

79. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje *J.R. v Vilniaus apskrities viršininko administracija* (bylos Nr. 3K-3-141/2009).

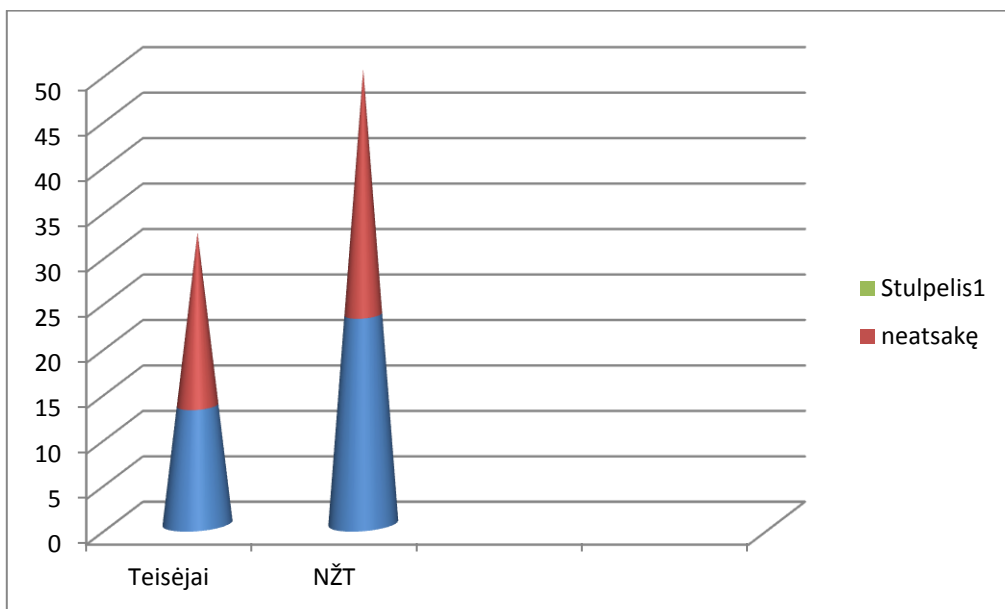
Specialioji literatūra

80. Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius, 2006.

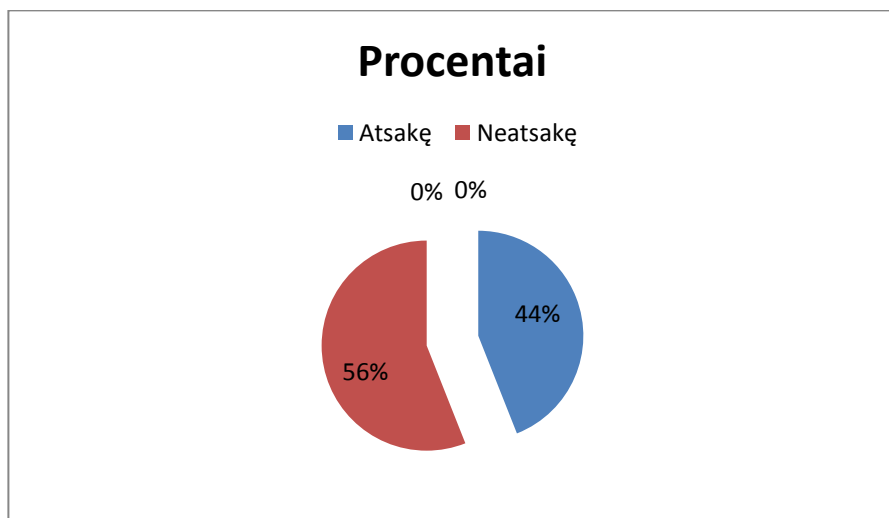
81. Aleknavičius E. Žemės teisė, Kaunas, 2007.
82. P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas, A. Vileita, V. Staskonis, A. Taminskas, P. Rasimavičius, Civilinė teisė, Vilnius, 1998.
83. A. Vaišvila, Teisės teorija, Vilnius, 2009.
84. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Vilnius. 2003
85. Misevičius R. Trijų dalių pasaka. 2013, Vilnius, [žiūrėta 2014-01-11]. <http://www.zemesvardu.lt/>

Apklausoje dalyvavusių asmenų aktyvumo statistiniai duomenys:

- Teisėjų kategoriją sudaro- Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo bei Lietuvos Aukščiausiojo teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjai.
- Nacionalinės žemės tarnybos specialistai: (50 Lietuvoje veikiančių skyrių atstovai).



Procentinė apklausoje dalyvavusių asmenų statistika:



SANTRAUKA

Atlikto tyrimo pagrindinis tikslas atskleisti atskirų žemės sandorių sudarymo problemas, teisinės pasekmes, susisteminant jas pagal žemės sandorių rūšis, šių sandorio šalių veiksmus ir jų įtaką, sudarant žemės sandorius, remiantis teisės aktų, reglamentuojančių žemės sandorių sudarymą, analize bei teismine praktika. Tyrimui keliami uždaviniai: atlikti teisės aktų, reglamentuojančių atskiras žemės sandorių rūšis, analizę, susisteminti teismuose nagrinėtas bylas pagal žemės sandorių rūšis, pasirenkant laikotarpį nuo 2006 m iki 2013 m., išskirtinį dėmesį skiriant teisminiams ginčams dėl valstybinės žemės sandorių sudarymo, atskleisti pagrindines problemas, veiksnius, lemiančius atskiros rūšies žemės sandorių ginčus, nustatyti, susiteminus gautus tyrimo rezultatus, nustatyti, kokios pagrindinės problemos pastebimos viešojo administravimo institucijų veikloje, sudarant valstybinės žemės sandorius. Pirmoji darbo dalis skirta teisės aktų analizei, kurios metu gautos tokios išvados: plačiausiai reguliuojamas valstybinės žemės sandorių sudarymas, itin abstraktus vandens telkinių bei miško ūkio paskirties žemės sandorių reglamentavimas, teisės aktai nereguliuoja institucijų, atsakingų už valstybinės žemės sandorių sudarymą, atsakomybės klausimo. Antroji darbo dalis skirta teisminiams ginčams, kylantiems iš žemės sandorių santykių, aptarti. Pagrindinės empirinio tyrimo išvados: dažniausiai kylantys teismininiai ginčai iš žemės paradvimo bei nuomos sandorių, pagrindinės priežastys teisminiams ginčams kilti – netinkamas teisės aktų taikymas. Trečioji dalis skirta atliktų tyrimų rezultatų palyginimui, akcentuojant ekspertų, dalyvavusių apklausoje, išsakytos nuomonės sisteminiui.

SUMMARY

Study the main objective to reveal the individual land transactions concerns the legal implications of structuring them according to types of land transactions, the counterparties' actions and their influence in the land transactions, in accordance with the laws governing land transactions, analysis and case law . The study aim: to make the laws on individual land transaction type analysis to structure the subject of proceedings under the land transaction type, choosing the period from 2006 to 2013. Strong emphasis on litigation on state land transactions, disclosure of the major problems factors that determine the type of individual land transaction disputes Conditions for setting susiteminus results of the research, to identify the main problems observed in public administration bodies, through public land transactions. The first part is devoted to the analysis of legislation, resulting in the following conclusions: the most widely regulated state land transactions, particularly abstract water and forest land transfer regulations, the legislation does not regulate the institutions responsible for land transactions in the state, the issue of responsibility. The second part is devoted to litigation arising from land transactions, discuss. The main empirical findings: mostly arising from land disputes teisminiai Sales offices and lease transactions, the main causes of litigation arise - incorrect application of the legislation. The third part is devoted to the results of the comparison studies, emphasizing the experts who participated in the survey, opinions expressed in taxonomy.