

Vilniaus universiteto Teisės fakulteto

Privatinės teisės katedra

Tado Svetiko,

V kurso, privatinės: civilinės ir verslo teisės

studijų šakos studento

Magistro darbas

Pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumai

Peculiarities of the Implementation of the Rights of the Owners of Buildings

Located on the State Land

Vadovas: partnerystės prof. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: lekt. Marius Matiukas

Vilnius

2022

ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Šiame darbe analizuojami pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumai. Darbo autorius vertina nacionalizacijos procesus, vykdytus okupacijos laikotarpiu ir vėliau sekusius privatizacijos procesus, iš to kilusias pasekmes. Be kita ko, šiame darbe išskiriami privačios ir viešosios nuosavybės teisių ypatumai dabartinėje Lietuvos teisinėje sistemoje, tokiu būdu pereinant prie pastatų savininkų teisių įgyvendinimo ypatumų analizės, galiausiai aptariant valstybės diskrecijos teisę neparduoti valstybinės žemės savininkams, kurių pastatai ant jos stovi.

Pagrindiniai žodžiai: pastatų savininkai, valstybinė žemė, valstybinės žemės nuoma, privati nuosavybė, viešoji nuosavybė, nacionalizacija, privatizacija.

This work analyzes the peculiarities of the implementation of the rights of the owners of buildings located on state land. The author evaluates the nationalization processes carried out during the occupation and the subsequent privatization processes, the consequences of which. Among other things, this paper distinguishes the peculiarities of private and public property rights in the current Lithuanian legal system, thus moving to the analysis of the peculiarities of the implementation of building owners' rights, finally discussing the state's discretion not to sell its land to building owners.

Keywords: building owners, state land, state land lease, private property, public property, nationalization, privatization.

TURINYS

| | |
|--|----|
| IVADAS..... | 2 |
| 1. VALTYBĖ KAIP ŽEMĖS SAVININKAS | 6 |
| 1.1 Valstybės kaip žemės savininko veikimo modelis..... | 6 |
| 1.2 Nacionalinės žemės tarnybos veikimo modelis | 9 |
| 1.3 Nacionalizacija, vykdyta okupaciniu laikotarpiu | 12 |
| 2. PASTATŲ SAVININKAI IR PRIVAČIOS NUOSAVYBĖS TEISĖ..... | 12 |
| 2.1 Lietuvos nepriklausomybės atkūrimas | 15 |
| 2.2 Privati nuosavybė | 19 |
| 3. PASTATŲ, ESANČIŲ VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE, SAVININKŲ TEISIŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI | 21 |
| 3.1 Valstybinės žemės valdymo, naudojimo bei disponavimo principai | 21 |
| 3.2 Pastatų, esančių valstybinėje žemėje naudojimo ypatumai, problematika | 24 |
| 3.2.1 Sklypo dydžio aktualumas valstybinės žemės nuomai | 28 |
| 3.2.2 Pastato bei sklypo naudojimo pagal paskirtį problematika | 30 |
| 3.2.3 Aktyvios eksploatacijos svarba | 32 |
| 3.3 Teisė į nuomą pastato sunaikinimo atveju | 33 |
| 4. SAVININKŲ, KURIŲ PASTATAI YRA VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE, GALIMYBĖ ĮGYTI VALSTYBINĘ ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĘ | 37 |
| 4.1 Nuomos ir išpirkimo santykis..... | 37 |
| 4.2 Valstybės diskrecijos teisė neleisti išsipirkti valstybinės žemės | 38 |
| IŠVADOS..... | 42 |
| ŠALTINIŲ SĄRAŠAS..... | 44 |
| SANTRAUKA | 49 |
| SUMMARY | 50 |

IVADAS

Temos aktualumas. Valstybinės žemės panaudojimo tema yra itin aktuali praktikoje, tačiau menkai iširta doktrininio lygmeniu. Doktrinoje galime rasti tik pavienius tyrimus susijusius su žemės panaudojimu, o pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumai Lietuvos doktrinoje nėra išsamiai iširti. Atsižvelgiant į dažnus ginčus kylančius tarp pastatų savininkų bei Nacionalinės Žemės tarnybos bei kvestionuotinus šių ginčų sprendimo būdus, tema įgauna itin didelį aktualumą ir poreikį iširti dviejų šalių, t. y. valstybės bei privataus asmens teisių ir pareigų balansą. Yra aktualu įvardyti imperatyvius principus, reguliuojančius valstybinės žemės valdymą, naudojimą bei disponavimą. Svarbu iširti kiek šie imperatyvieji principai apriboja pastatų savininkų laisvę naudotis savo nuosavybe.

Tiek viešojoje erdvėje, tiek parlamente netyla diskusijos dėl valstybinės žemės nuomos bei pardavimo, yra įvykę Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimai, tačiau jie iki galo neišsprendė praktinių problemų bei ginčų tarp valstybės ir privačių subjektų, tyrime bus identifikuotos šios praktinės problemos bei galimi sprendimo būdai. Pažymėtina, kad nauji mokestiniai tarifai susiję su valstybinės žemės sklypų nuoma kelia klausimų dėl savo dydžio pagrįstumo, todėl pravartu suprasti motyvus, dėl kurių šis mokestis buvo įteisintas.

Nekilnojamojo turto statybų sektoriui esant pakilime bei vis daugiau statybų vykdančių ant valstybinės žemės yra itin aktualu iširti pastatų savininkų teisių įgyvendinimo ypatumus, pastatų konversijos, rekonstrukcijos ar griovimo galimybes. Be kita ko, aptariant šiuo metu galiojančią teisinę reguliavimą ir jo įtaką pastatų savininkų teisėms, tuo pačiu paliečiant ir ekonominio aspekto problematiką, analizuojant valstybinės žemės nuomos ir pardavimo santykį, identifikuojant motyvus elgtis tam tikru būdu. Taip pat apžvelgiant Europos Žmogaus Teisių Teismo bei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką minėtinais probleminiais klausimais. Tokios analizės dėka aktualu identifikuoti esamas praktines ir teorines problemas bei modeliuoti galimus sprendimo būdus ateities reguliavimui.

Tyrimo tikslas. Nustatyti pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumus.

Tyrimo uždaviniai. Rašto darbe yra keliami šie uždaviniai:

1. Išskirti valstybę kaip žemės savininką, aptarti jos teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumus;
2. Išskirti pastatų savininkus bei privačios nuosavybės teisę, aptarti kaip keitėsi privačios nuosavybės teisiniai santykiai Lietuvoje skirtingais istorijos etapais – nuo nacionalizacijos iki privatizacijos;
3. Atskleisti kokiais principais turi vadovautis valstybė įgyvendindama savo, kaip savininko, teises, *inter alia* į žemės sklypus, kuriuose yra privatiems asmenims nuosavybės teise priklausantys pastatai bei kaip tai veikia privačių asmenų teisių įgyvendinimo ypatumus;
4. Įvertinti savininkų, kurių pastatai yra valstybinėje žemėje, galimybę įgyti valstybinę žemę nuosavybės teise bei valstybės diskrecijos teisę šios žemės neparduoti.

Tyrimo objektas. Šio rašto darbo tyrimo objektas yra valstybės veikimo modelis, savo teises ir pareigas įgyvendinant per Nacionalinę žemės tarnybą, analizuojant šios institucijos funkcijas. Be kita ko, nacionalizacijos ypatumų ištyrimas, šį procesą susiejant su vėliau vykusia privatizacija, ištiriant šių dviejų procesų pasekmes privačios nuosavybės kontekste, taip pat, pastatų, esančių valstybinėje žemėje kontekste, be kita ko, tiriant privačios nuosavybės ypatumus. Kitoje tyrimo dalyje pereinama prie valstybinės žemės valdymo, naudojimo bei disponavimo principų išskyrimo, analizuojama jų sąveiką su pastatų, esančių valstybinėje žemėje, naudojimo ypatumais, be kita ko, tiriant ir teisę į nuomą pastato sunaikinimo atveju. Taip pat tyrime yra analizuojama valstybinės žemės nuoma ir išpirkimas, šių reiškinių pasekmės ir kaip tai veikia valstybės apsisprendimo teisę dėl valstybinės žemės pardavimo.

Tyrimo metodai. Rašto darbo tikslui pasiekti ir uždaviniams įgyvendinti naudojami istorinis, lyginamasis, sisteminis, teleologinis ir lingvistinis tyrimo metodai.

1. *Istorinis* metodas naudojamas lyginant nacionalizacijos ir privatizacijos procesus, tiriant kaip jie palietė nuosavybės teisinius santykius. Toks lyginimas istoriniame kontekste leidžia suprasti kaip susiformavo dabartinis teisinis reguliavimas bei praktinė situacija su valstybinės žemės nuoma, pastatais esančiais ant jos ir iš to kylančiomis problemomis.
2. *Lyginamasis* metodas pasitelktas analizuojant Belgijos pavyzdį dėl valstybinės žemės nuomos ir išpirkimo santykio bei valstybinės žemės nuomos pranašumo ekonominio racionalumo prasme.

3. *Sisteminis* metodas pasitelktas analizuojant valstybės bei privačios nuosavybės subjektų santykį atsakomybės ir nuosavybės teisių įgyvendinimo laisvės prasme, atskirus su atsakomybės bei nuosavybės neliečiamumo, valdymo, naudojimo bei disponavimo laisve susijusius institutus vertinant bendrajame reguliaciniame bei EŽTT ir LAT praktikos kontekste, išskiriant šioje praktikoje suformuotas taisykles dėl pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumų.
4. *Teleologinis* metodas naudojamas siekiant išsiaiškinti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo motyvus bei argumentaciją pateiktą aiškinamajame rašte, tokiu būdu tiriant įstatymo leidėjo ketinimus.
5. *Lingvistinis* metodas naudotas siekiant bendrajam suvokimui paaiškinti jau netekusiuose galios teisės aktuose įrašytų sąvokų reikšmę, tuo pačiu tiriant dabartinį teisinį reguliavimą, siekiant atskleisti jame įtvirtintas sąvokas ir jų prasmę teorijoje bei praktiniame įgyvendinime.

Darbo originalumas. Lietuvos teisės mokslo jurisprudencijoje analizuojami tik pavieniai su žeme susiję klausimai. Pavyzdžiui, dėl miško žemės naudojimo paskirties ir šios paskirties keitimo ribojimų¹. Žemės ūkio paskirties žemės reguliacinius probleminius klausimus yra analizavęs P. Aleknavičius, kuris, analizuodamas kaimiškujų teritorijų žemės naudojimo problemas, išskiria, kad nebaigta žemės reforma ir restitucijos procesai mažina iš valstybės nuomojančių žemės ūkio paskirties žemę ūkininkų skaičių, tačiau didina žemės nedirbančių savininkų kiekį². Taip pat randamas E. Monkevičiaus parengtas vadovėlis (Žemės teisė ir administravimas, 2014), tačiau jame nėra nuodugniau analizuojami kitos paskirties valstybinių žemės sklypų nuomos klausimai. Paskutinis rastas aktualus tyrimas yra A.Norkūno bei E.Klimo tyrimas „Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos“, šis tyrimas aktualus ir juo bus remiamasi, tačiau darbo originalumas slypi tame, jog išskiriami būtent pastatų, esančių ant valstybinės žemės, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumai, kurie doktrinoje nėra tirti.

Kalbant apie magistro darbus rašytus šia tema, galima rasti susijusį B.Vaškevič darbą „Valstybinės žemės nuomos ypatumai Vilniaus apskrityje“, tačiau šiame darbe labiau aptariama žemės ūkio paskirties žemės nuoma, o ne pastatų savininkų teisių įgyvendinimo ypatumai. Dar vienas magistro darbas, susijęs su valstybinės žemės nuoma ir ant jos

¹ Analizę galima rasti: Bronius Sudavičius ir Indrė Žvaigždienė, „Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ribojimas kaip miško teisinės apsaugos priemonė“, Teisė 86 (2013): 20–35, <https://doi.org/10.15388/Teise.2013.0.1102>.

² Analizę galima rasti: Pranas Aleknavičius, „Kaimiškujų teritorijų žemės naudojimo problemos“, Žemės ūkio mokslai 14, 1 (2007): 82–90, <https://hdl.handle.net/20.500.12259/80071>.

esančiais pastatais yra A.Vaičiūno magistro darbas „Ar įstatymas apgina pastato savininką, valdantį ir naudojantį (nuomojantį) pastatui priskirtą valstybės žemės sklypą, prieš pretendantą atkurti nuosavybės teises natūra į tą patį žemės sklypą?“. Pažymėtina, jog šiame darbe koncentruojamasi į konfliktą tarp valstybinės žemės sklypų naudotojų ir asmenų, kuriems atkuriamos nuosavybės teises natūra.

Svarbiausi šaltiniai. Pagrindiniai darbo šaltiniai yra Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Darbe taip pat analizuojama aktualius minėtų teisės aktų nuostatų išaiškinimus pateikianti Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – EŽTT) bei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) praktika bei tokių teisės mokslininkų, kaip D.Vasarienės, E. Cirtautienės, E.Klimo, A.Norkūno, S.Vaitkevičiaus, R.Birštono, G. Lastauskienės, E. Kūrio ir kt. darbai bei publikacijos.

1. VALTYBĖ KAIP ŽEMĖS SAVININKAS

Remiantis klasikiniu viešosios ir privatinės teisės atskyrimu galima teigti, kad viešoji teisė – imperatyvi (Stonys, 2012, p. 129). Prieš nagrinėjant pastatų savininkų teisių įgyvendinimo ypatumus, svarbu suprasti ir atriboti valstybę nuo privačių asmenų. Išskirti valstybės kaip viešosios teisės subjekto teisių įgyvendinimo ypatumus. Taip pat apžvelgti imperatyvias normas, tokias kaip: Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (toliau – CK), Lietuvos Respublikos žemės įstatymas ir kiti teisės aktai, ribojantys valstybės kaip viešosios nuosavybės savininko teisių įgyvendinimo apimtį. Šioje dalyje ypatingas dėmesys bus skirtas analizei istoriniu bei lyginamuoju aspektu.

Teisės doktrinoje pažymima, jog nepaisant to, kad Konstitucijoje nėra pateikiamas aiškus nuosavybės skirstymas į rūšis, sisteminis konstitucinių nuostatų vertinimas rodo išlikusias prielaidas diferencijuoti nuosavybės teisę pagal subjektus, t. y. į privačią ir valstybinę nuosavybę, bei nustatyti specialų valstybės turto teisinį režimą, tačiau kartu buvo paneigtas valstybinės nuosavybės prioritetas prieš privačią ir buvo nustatyta vienoda šių teisių apsaugos garantija (Vaitkevičius, Birštonas, 2015, p. 19).

Taigi monografijos autoriai teigia, jog doktrinoje ir ateityje išliks tvirtai pripažįstamas skirstymas tarp privačios ir viešosios nuosavybės. Sąvokos „viešoji nuosavybė“ CK nėra, tačiau kelis kartus yra panaudota „privačios nuosavybės sąvoka“, pavyzdžiui, CK 2.4 str., CK 4.100 str. 1 d., o iš kai kurių CK normų matoma takoskyra tarp privačios ir valstybinės nuosavybės reguliavimo, pavyzdžiui, CK 4.69 str., 6.546 str., 6.548 str. ir t.t). Apibendrinami autoriai teigia, kad CK neužkerta kelio ir netgi netiesiogiai suteikia galimybę išlaikyti privačios ir viešosios takoskyrą, o kartu ir jų reguliavimo diferenciaciją, fragmentiškai pasitaikančią pačiame CK (*Ibidem*, p. 26).

Privačios ir viešosios nuosavybės reguliavimo diferenciacija jokių būdu negali reikšti, kad vienas iš šių nuosavybės teisės būdų yra mažiau saugomas ar yra mažesnė vertybė.

1.1 Valstybės kaip žemės savininko veikimo modelis

Kalbant apie valstybinio turto valdymą bei disponavimą juo verta pradėti nuo Konstitucinio Teismo jurisprudencijos. Konstitucinis Teismas yra išaiškinęs, kad iš Konstitucijos, *inter alia*, jos 128 str. 2 d., kyla reikalavimas tausoti valstybės turta, jo

nešvaistyti ir jį racionaliai tvarkyti; visos valstybės institucijos, turinčios įgaliojimus priimti sprendimus dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo, privalo laikytis Konstitucijos normų ir principų. Pagal Konstituciją įstatymų leidėjas turi pareigą įstatymais nustatyti tokį valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo teisinį reguliavimą, kad šis turtas būtų naudojamas visuomenės poreikiams, tarnautų viešajam interesui, tautos gerovei. Valstybės turtas negali būti valdomas, naudojamas, juo negali būti disponuojama taip, kad jis tenkintų tik kurios nors vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesus arba poreikius, jeigu tai neatitinka viešojo intereso, visuomenės poreikių (Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas Nr. KT26-N13/2016...)³ Apibendrinant šį nutarimą, verta pažymėti, jog valstybinis turtas visų pirmą turi tarnauti viešajam interesui ir visuomenės gerovei, tenkinti visos visuomenės poreikius. Tame ir galima išvengti skirtumą nuo privačios nuosavybės, kuri tenkina privačius asmens arba tam tikros grupės interesus. Tai yra esminė takoskyra tarp viešos ir privačios asmenybės, tačiau disponavimas privačia nuosavybe taip pat negali būti priešingas ar žalingas viešajam interesui bei tautos gerovei, tokiu būdu mes galime rasti tiek skirtumų, tiek sąlyčio taškų tarp šių dviejų nuosavybės rūšių.

Dar vienas teisės aktas, kuris yra svarbus kalbant apie valstybinę žemę ir jos nuomą yra Žemės įstatymas. Žvelgdami į valstybinio turto valdymą, turime atkreipti dėmesį į Žemės įstatymo 7 str. 1 d. 1 p., kuris teigia, jog pagrindinis valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektas (patikėtinis) yra Nacionalinė žemės tarnyba (toliau - NŽT) Ji kontroliuoja visos Lietuvos Respublikos valstybines žemes, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994).

Pagal galiojantį teisinį reglamentavimą prioritetas valstybinės žemės nuomos būdas – aukcionas, kai žemė išnuomojama asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį, tai numato Civilinio kodekso (Valstybės žinios, 2000) 6.551 str. 1 d, Žemės įstatymo 9 str. 5 d.). Ne aukciono būdu valstybinė žemė nuomojama tik išimtiniais, įstatyme nustatytais atvejais. CK 6.551 str. 2 d. nustatyta, kad valstybinė žemė ne aukciono būdu išnuomojama, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Ši nuostata yra detalizuota Žemės įstatymo

³ Taip pat remiamasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus kolegijos. 2019 m. birželio 13 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e3K-3-85-690/2019.

9 str. 6 d. 1 p., nurodant, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais.

Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Tik esant minėtoms sąlygoms valstybinė žemė gali būti išnuomota be aukciono. Vien pats faktas, jog žemė nuomojama be aukciono implikuoja, jog suma kuri bus mokama už šią žemę, tikėtina, bus mažesnė nei rinkos kaina, nes konkurencija neegzistuoja.

LAT savo praktikoje yra pažymėjęs, jog valstybės žemės nuomos be aukciono santykių reglamentavimo įstatymais tikslas – užtikrinti, kad valstybės (savivaldybių) nuosavybė būtų tvarkoma taip, kad tai atitiktų visos visuomenės interesus, viešajam interesui teikiant prioritetą prieš privatų tiek žemės naudojimo tikslų, paskirties, tiek žemės naudojimo sąlygų požiūriu. Šis reglamentavimas yra grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtais, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus. Valstybės (savivaldybių) žemės perleidimo sandoriai, sudaryti pažeidus viešosios teisės principą, kai valstybės (savivaldybių) turtas įgytas kitaip negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus (saugomas vertybes), yra niekiniai. Taigi valstybinė žemė gali būti išnuomojama tik griežtai laikantis imperatyviųjų teisės normų. Imperatyvus reguliavimas riboja šių santykių šalių galimybę tarpusavio susitarimu nusistatyti kitokias tarpusavio teises ir pareigas, negu tas, kurias įtvirtina imperatyviosios įstatymų nuostatos (LAT 2021 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-92-313/2021).

Kalbant apie išimtinės nuosavybės teisės objektus dėmesys atkreiptinas į Konstitucijos 47 str., kuris teigia, jog Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai <...> žemę, vidaus vandenys ir miškai įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikoje užsienio subjektai gali pagal konstitucinį įstatymą, be kita ko tai taikoma ir įsigyjant privačią žemę (Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992). Iš to darytina išvada, jog valstybės, kaip viešosios teisės subjekto nuosavybė yra apibrėžta aukščiausios galios teisiniame akte - Konstitucijoje, *inter alia* nurodyta, kad užsienio valstybės piliečių teisė įsigyti žemę Lietuvoje riboja

ekstraordinarinis teisės aktas (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio..., 1996). Tai reiškia, kad valstybės kaip viešosios teisės subjekto teisės savo turto atžvilgiu yra apibrėžiamos aukščiausios teisinės galios akte ir iš to sekantys įstatymai įgyvendina šias vertybes. Dar vienas konstitucinis imperatyvas yra numatytas Konstitucijos 54 str., kuris teigia, jog valstybė rūpinasi natūralios gamtinės aplinkos, <...> vertingų vietovių apsauga, prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos ištekliai <...> įstatymu draudžiama niokoti žemę. Šios nuostatos įtvirtina atsakingą žemės naudojimo konstitucinį imperatyvą, kuris *inter alia* taikytinas ir privačios žemės naudojimui.. Konstitucinis imperatyvas įstatymų leidėją įstato į aiškius rėmus, kuriuose didelė svarba teikiama atsakingam žemės naudojimui.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą ir jo tikslus savo publikacijoje analizuoja Evaldas Klimas bei Algis Norkūnas. Autoriai išskiria mintį, jog turi būti siekiama užtikrinti žemės prieinamumą tam, kad ji būtų įveiklinta. Nagrinėdami Žemės reformos įstatymą autoriai teigia, kad analizuojant Žemės reformos įstatymo tikslus, galima išskirti nuosavybės teisių atkūrimo prioritetą, tačiau taip pat svarbu užtikrinti ir žemės naudotojų interesų apsaugą bei garantuoti, kad žemė būtų tinkamai naudojama, nes tik tinkamai naudojama žemė gali teikti maksimalią naudą valstybei ir jos žmonėms (Klimas, Norkūnas, 2020, p. 78-79). Taigi iš esmės, esminis siekis yra efektyvumas ir abipusė nauda tiek valstybei, tiek privačiam subjektui. Galima teigti, jog toks Žemės reformos įstatymo tikslas atitinka prieš tai aptartus konstitucinius imperatyvus bei įstatymo leidėjo sieki skatinti ekonomiką bei šalies ūkinį augimą.

1.2 Nacionalinės žemės tarnybos veikimo modelis

Valstybė savo kaip viešosios nuosavybės savininko teises ir pareigas gali įgyvendinti tik per institucijas, iš kurių esminė yra Nacionalinė žemės tarnyba. NŽT pagal Žemės įstatymo 7 str. 1 d. nuostatas yra visos Lietuvos Respublikos valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektas, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams.

Plačiau nagrinėjant NŽT funkcijas pastebėtina, jog pagal Žemės įstatymo 13 str. nuostatas NŽT tvarko laisvos valstybinės žemės fondą Žemės įstatymo ir Vyriausybės nustatyta tvarka. Pagal Žemės įstatymo 32 str. 3 d. nuostatas nuo 2010 m. liepos 1 d. NŽT: a) įgyvendina valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo žemės reformos, žemėtvarkos planavimo srityje; b) atlieka žemės reformos žemėtvarkos darbų užsakovo funkcijas; c) administruoja valstybės biudžeto lėšas, skirtas žemės reformai,

žemės tvarkymo ir administravimo darbams vykdyti, duomenims apie šalies žemės fondo būklę rengti, žemės informacinei sistemai tvarkyti; d) parduoda valstybinės žemės sklypus; e) įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka organizuoja regiono lygmens žemėtvarkos schemų, žemės reformos žemėtvarkos projektų ir valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą; f) tvirtina žemėtvarkos planavimo dokumentus; g) atlieka valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą; h) priima sprendimus suformuoti valstybinės žemės sklypus; i) įstatymų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui valstybinės žemės sklypams įregistruoti Nekilnojamojo turto registre; y) išduoda kvalifikacijos pažymėjimus žemėtvarkos planavimo dokumentams rengti (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994). Taip pat, pagal Žemės reformos įstatymo 16 str. 1 d. nuo 2010 m. liepos 1 d. NŽT įgyvendina žemės reformą. Be kita ko, pagal Žemės reformos įstatymo 16 str. 10 d. nuostatas konkursus dėl žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo organizuoja ir vykdo NŽT vadovas Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, 1991). Kaip matome, NŽT veikimo apimtis yra gan plati, kas iš esmės yra logiška, vertinant tai, kad NŽT yra pagrindinis valstybinės žemės patikėtinis per kurį valstybė įgyvendina savo, kaip savininko teises ir pareigas.

Remiantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos nuostatais, o tiksliau jų 6 d. minėtina, jog svarbiausieji NŽT uždaviniai yra: (i) įgyvendinti valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo, nuosavybės teisių į žemę, mišką, vandens telkinius atkūrimo, valstybinės žemės perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žemės reformos, žemėtvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro, apskaitos, geodezijos, kartografijos ir valstybinių erdvinių duomenų rinkinių ir žemėlapių rengimo srityse; ii) užtikrinti žemės santykių teisinio reglamentavimo įgyvendinimą; iii) atlikti valstybinės žemės patikėjimo teisės subjekto (patikėtinio) funkcijas; iv) organizuoti ir vykdyti žemės naudojimo valstybinę kontrolę; v) valdyti įstatymuose nustatytas informacines sistemas ir kadastrus; vi) užtikrinti žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimą ir atlikti jų priežiūrą (Dėl Nacionalinės žemės tarnybos..., 2001).

Nagrinddami NŽT funkcijas ir galimybes turime pažvelgti į imperatyvus, kurie suformuoja šios tarnybos plačias kompetencijos ribas neleisti perleisti valstybinės žemės nuomos teisių. NŽT yra patvirtinusi naujas Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, išdavimo taisykles, pagal kurias išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės

žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, atsisakoma tokiais atvejais, kai (i) perleidžiami laikinieji statiniai, inžineriniai tinklai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui; (ii) valstybinės žemės sklypo nuomininkas netinkamai vykdo nuomos sutartį, – nenaudoja žemės sklypo pagal paskirtį, neleidžia naudotis žemės sklypu nustatytu servitutu, nemoka žemės nuomos mokesčio ar nevykdo kitų pagal nuomos sutartį prisiimtų įsipareigojimų; (iii) nustatoma, kad perleidžiami statiniai ar įrenginiai nėra tinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą pagrindinę naudojimo paskirtį; (iv) valstybinės žemės sklype esantis statinys buvo naujai pastatytas, rekonstruotas, kapitališkai suremontuotas ar kitaip pertvarkytas ir nepakeisti statinio kadastro duomenys; (v) nustatoma, kad statinių ir įrenginių savininkas ir valstybinės žemės nuomininkas vykdo ar įvykdė pastatų rekonstrukciją, pastatė arba stato naują statinį, kuris pagal valstybinės žemės nuomos sutartį negalėjo būti pastatytas arba statomas; (vi) atlikus patikrinimą nustatoma, kad pastatas negali būti naudojamas pagal paskirtį ir jo statyba ar rekonstrukcija nevykdoma (NŽT taisyklės dėl nuomos teisės..., 2021).

Pasak ekspertų, šios taisyklės praktikoje gali įžiebtį dar daugiau ginčų. Atsiranda galimybė įvykti situacijoms, kuomet yra sudaryta nuomos sutartis, galiojanti kelis dešimtmečius, juridiniai asmenys įprastai galvoja, kad nepaisant statinio būklės, jie gali žemės sklypo nuomos teisę perleisti, o statinį parduoti. Tačiau yra gausu atvejų, kai asmenys kreipiasi į NŽT, kuri atlikusi patikrinimą ne tik neišduoda sutikimo, bet ir nutraukia nuomos sutartį, nors prieš tai nei sklypas, nei sutartis niekam nekliuvo. Publikacijoje taip pat pažymima, jog naujoji NŽT funkcija tikrinti statinį yra diskutuotina, mat tai jau turėtų būti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos ar savivaldos sritis. „Statinio eksploatavimas prilyginamas žemės naudojimui. Jei statinys dar statomas, NŽT vertina, jog valstybinė žemė yra nenaudojama – ne visai teisinga ar logiška išvada.“- pažymi ekspertė (Advokatė: turite ilgalaikę valstybinės žemės..., 2021).

Šis vertinimas iš tiesų kelia klausimą: kiek efektyvus yra NŽT darbas ir kiek adekvatūs institucijos veiksmai? Valstybinės žemės nuomininkai pastatomi į tokią situaciją, kuomet jie negali būti tikri koks bus NŽT sprendimas, mat institucijai suteikiamos tokios funkcijos kaip statinio tikrinimas, kas reikštų, jog šiam veiksmui privalomos tam tikros ekspertinės žinios, todėl NŽT darbuotojai taip pat pastatomi į

situaciją, kuomet jie turi atlikti veiksmus, kuriuose jų kompetencija galimai yra ribota. Tai sukuria situacijas, kuomet civiliniuose santykiuose dalyvaujantys subjektai susiduria su netikėtumais, kurie vėliau perauga į teisinius ginčus. Vargu ar tai yra naudinga tiek valstybei, tiek privatiems asmenims. Šioje situacijoje derėtų vertinti ar NŽT suteiktos funkcijos nėra perteklinės, juolab, kai yra institucijų kurios esamoje situacijoje galėtų veikti efektyviau ir tai sumažintų potencialių teisminių ginčų skaičių.

Pereinant prie LAT praktikos, galime rasti situaciją, kuomet išryškėja NŽT kompetencijos stygius vertinant statinio atitiktį. Minimoje byloje kilo ginčas dėl ieškovės teisės į valstybinės žemės nuomą jai nuosavybės teise priklausantiems statiniams – aikštelei, šaligatviui ir stoginei eksploatuoti. NŽT laikėsi pozicijos, kad šie ginčo statiniai nėra savarankiškai funkcionuojantys, todėl jiems eksploatuoti negali būti išnuomojama valstybinė žemė. Byloje konstatuota, kad savininko, valdžiusio visą statinių kompleksą žemės sklype, valia aikštelė ir šaligatvis, tarnavę kitiems daiktams, buvo iš šio komplekso atskirti ir parduoti kaip savarankiškas kompleksas. Tai reiškia, kad šie aikštelė ir šaligatvis nustojo būti daikto priklausiniais ir tapo pagrindiniais daiktais. Prie pastatų esanti stovėjimo aikštelė su šaligatviu dėl savo savybių gali tarnauti pagal savarankišką paskirtį, nes ji gali būti naudojama transporto priemonėms stovėti. Tokiu būdu yra panaudojamos šio daikto vertingosios savybės, jos savininkui gali duoti ekonominę naudą. Byloje nustatyta, kad būtent tokiu būdu aikštelė faktiškai buvo naudojama. Dėl šių daikto savybių ir naudojimo daiktas nevertinamas kaip neturintis apibrėžtos paskirties. Kasacinio teismo formuojama teisės aiškinimo ir taikymo praktika patvirtina, kad, atsižvelgiant į konkrečioje byloje nustatytas aplinkybes, aikštelės gali būti pripažįstamos savarankiškais daiktais (LAT 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020). Šis pavyzdys tik parodo, kad tam tikrais atvejais NŽT situacijos vertinimas peržengia ribas ir tokių situacijų būtų galima išvengti gilesnės analizės dėka, kuri galimai nėra vykdoma dėl žmogiškųjų išteklių bei kompetencijos trūkumo. Viena iš galimų ateities strategijų galėtų būti NŽT funkcijų optimizavimas ir potencialių teisminių ginčų prevencija.

1.3 Nacionalizacija, vykdyta okupaciniu laikotarpiu

Tam, kad geriau suprasti dabartinę situaciją dėl pastatų esančių ant valstybinės žemės, tenka žvelgti į praeitį. Dalia Vasarienė ir Solveiga Cirtautienė savo straipsnyje mini, jog situacija iš esmės pasikeitė sovietinės okupacijos laikotarpiu, kai visa Lietuvos teisė, o ypač privatinė teisė, buvo veikiamą socialistinės ideologijos. Privati nuosavybė pamažu, bet per trumpą laiką buvo panaikinta ir neigiama, smerkiama kaip blogis,

aukštinant socialistinę santvarką, pagrįstą visuomenine nuosavybe. Pirmasis socialistinės ideologijos uždavinys buvo išstumti iš civilinės teisės privačią nuosavybę. Fiziniai asmenys galėjo turėti tik teisiškai ribotą kiekį asmeninio vartojimo reikmenų, t. y. tiek, kiek reikia asmeniniams poreikiams tenkinti (pvz., vieną namą ar butą, vieną karvę ir t. t.) (Vasarienė, Cirtautienė, 2010, p. 459).

Justas Sakavičius, Visuotinėje lietuvių enciklopedijoje apibrėždamas nacionalizaciją teigia, jog SSRS okupavus Lietuvą, 1940 m. liepos 22 d. Liaudies seimas priėmė Žemės nacionalizavimo deklaraciją, pagal kurią visa žemė, jos gelmės, miškai, vandenys paskelbti visuomenine nuosavybe. Ūkininkai tapo žemės naudotojais. Vienam valstiečiui leista naudotis 30 ha, visa kita žemė konfiskuota. 1940 m. liepos 26 d. paskelbtas Bankų nacionalizavimo įstatymas, pagal kurį nacionalizuotos 46, su skyriais – 202 kredito įmonės (bankai, draudimo įstaigos, taupomosios kasos, kredito draugijos, lombardai). Mažesnės nacionalizuotos kredito įstaigos buvo likviduotos, kitos pertvarkytos ir tapo SSRS kredito sistemos dalimi. 1940 m. liepos 26 d. paskelbtas Stambiosios pramonės nacionalizavimo įstatymas. Buvo nacionalizuotos įmonės, kuriose dirbo daugiau kaip 20 darbininkų, tuo pačiu variklių turinčios įmonės, kuriose dirbo daugiau kaip 10 darbininkų. 1940 m. rugsėjo 27 d. Aukščiausiosios Tarybos įsaku nacionalizuotos prekybos įmonės su metine 150 000 litų ir didesne apyvarta, knygų leidyklos – iki 1940 m. spalio 1 d. iš viso 600 didelių ir vidutinio dydžio įmonių, iki 1941 m. birželio 1 d. – 860 įmonių (kartu su jų turimomis bendrovėmis, dirbtuvėmis – apie 1000). Rugspjūčio pabaigoje valstybė monopolizavo užsienio prekybą, perėmė geležinkelius, garvežių ir vagonų remonto dirbtuves. Lietuvos telefono ir telegrafo svarbiausios linijos tapo SSRS ryšių sistemos dalimi. 1940 m. rudenį nacionalizuotos privačios transporto priemonės – jūrų ir upių laivai, didesnės baržos, motorlaiviai, autobusai, sunkvežimiai, lengvieji automobiliai. 1940 m. spalio 31 d. Vilniuje, Kaune, Šiauliuose ir Panevėžyje nacionalizuoti gyvenamieji namai, kurių plotas buvo didesnis kaip 220 m², kituose miestuose ir gyvenvietėse – 170 m², taip pat namai, turintys istorinę ar meninę vertę arba užimti valstybės įstaigų, privatūs kino teatrai, viešbučiai su daugiau kaip 10 kambarių, ligoninės, poliklinikos, vaistinės ir vaistų sandėliai, chemijos ir farmacijos pramonės. 1941 m. birželio 23 d.– rugspjūčio 5 d. veikusi Lietuvos laikinoji vyriausybė paskelbė, kad būtina atlikti sovietinės valdžios nacionalizuoto turto denacionalizaciją ir grąžinti privačią nuosavybę. 1944 m. SSRS valdžia atnaujino nacionalizaciją. 1945 m. nacionalizacija įgyvendinta Klaipėdos krašte. 1947 m. uždrausta privati prekyba ir samdomosios darbo jėgos naudojimas. XX

a. 5 dešimtmečio pabaigoje gamybinės paskirties privačios nuosavybės neliko. Nacionalizuotos privačios nuosavybės savininkai jokios kompensacijos negavo (Sakavičius, Nacionalizacija).

1965 m. Lietuvoje įsigaliojo 1964 m. LTSR civilinis kodeksas, jo preambulėje pažymima, kad asmeninė nuosavybė yra išvestinė iš socialistinės nuosavybės (LTSR civilinis kodeksas, 1964). Vertinant vien šį sakinį pastebėtina, kad valstybinė nuosavybė yra aukščiau asmeninės ir asmuo gali turėti tik tiek nuosavybės, kiek nurodo įstatymas. Iš esmės tai nesiskiria nuo ankstesnio, 1922 m. Rusijos TSFR civilinio kodekso propaguojamų vertybių. Tačiau tai yra didelis kontrastas su šių dienų situacija, kai turto kiekis iš esmės yra neribojamas, neskaitant to, kad egzistuoja mokestinė našta arba išlaidos eksploatacijai, pavyzdžiui pastatų išlaikymo, jų geros būklės užtikrinimo atveju.

Apibendrinant galima teigti, jog pastatai stovintys ant valstybinės žemės, okupacijos laikotarpiu buvo nacionalizuoti, kaip ir visa žemė ir ne asmeniams poreikiams skirtas turtas. Tai reiškė, jog vėlesniu privatizacijos laikotarpiu laukė nemenki teisiniai iššūkiai siekiant atkurti privatinės nuosavybės teises, kuriuos aptarsime sekančioje darbo dalyje.

2. PASTATŲ SAVININKAI IR PRIVAČIOS NUOSAVYBĖS TEISĖ

Privati nuosavybė yra vienas svarbiausių demokratinės valstybės ypatumų. Privачios nuosavybės subjektams Lietuvoje suteikiama konstitucinė jų turto apsauga. Konstitucijos 23 str. nurodo, kad (i) nuosavybė neliečiama, (ii) nuosavybės teises saugo įstatymai, (iii) nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama. Šioje tyrimo dalyje bus aptarti pastatų savininkai bei privati nuosavybė, kaip vyko privatizacijos procesas bei kokios problemos kilo kaip šio proceso pasekmė.

2.1 Lietuvos nepriklausomybės atkūrimas

1990 m. kovo 11 d. Lietuvai atgavus nepriklausomybę baigėsi komunistinė era, o tai savaimė lėmė privačių nuosavybės teisių atkūrimą.

Savo publikacijoje Dalia Vasarienė bei Solveiga Cirtautienė taip pat apžvelgia šių permainų kupiną laikotarpį ir nurodo, jog atkūrus nepriklausomybę buvo brandinamos politinės ir teisinės privačios nuosavybės Lietuvoje atkūrimo idėjos. Vieni pirmųjų LR Aukščiausiosios Tarybos – Atkuriamojo Seimo sprendimų buvo įtvirtinti tris tautos valios išraiškos pamatinės ir principinės nuostatos, t. y., pirma, neginčytinai pripažinti Lietuvos valstybės ir jos piliečių nuosavybės teisės tęstinumą, antra, nustatyti, kad Lietuvos piliečiai turi teisę susigrąžinti pagal įstatymo apibrėžtas ribas ir tvarką išlikusį, jiems priklausantį nekilnojamąjį turtą natūra, o kai negalima jo susigrąžinti – teisę gauti kompensaciją ir, trečia, pripažinti Lietuvos piliečiams teisę neatlygintinai gauti naujai sukurto (okupacijos metu) valstybinio turto, skiriamo privatizacijai, dalį. Kartu buvo atkurtos laisvai rinkai veikti būtinos teisinės prielaidos – privati nuosavybė ir jos visapusiška apsauga, įtvirtinta sutarčių laisvė, nevaržoma ūkinės ir komercinės veiklos plėtojimo teisė bei šios veiklos dalyvių lygybė (Vasarienė, Cirtautienė, 2010, p. 460). Profesorius Vytautas Landsbergis, prisimindamas Lietuvos Persitvarkymo Sąjūdžio ideologiją, rašo, jog nuosavybės, kaip vienos iš prigimtinių žmogaus teisių, tęstinumas buvo itin reikšmingas ir daug ką lemiantis (Sąjūdis ateina iš toli..., 2008, p. 444–452).

Žvelgiant į to meto įvykius istoriniame kontekste verta vėl grįžti prie minėtos Dalios Vasarienės bei Solveigos Cirtautienės publikacijos, joje minima, kad socialistinės nuosavybės teisės doktrinos postulatus dėl nuosavybės sampratos, jos turinio ir ypač jos negatyvų požiūrį į privačią nuosavybę padėjo griauti prieš pat nepriklausomybės atkūrimą LTSR Aukščiausiosios Tarybos priimtas Nuosavybės pagrindų įstatymas. LTSR Aukščiausiosios Tarybos deputatai, realiai suvokdami politinių procesų raidą,

likus mėnesiui iki nepriklausomybės atkūrimo – 1990 m. vasario 12 d. nesipriešino mokslininkų ir naujųjų politinių jėgų pareikštoms iniciatyvoms įstatymu įtvirtinti privatinę nuosavybę. Šio įstatymo 1 str. buvo aiškiai nurodytas jo pagrindinis tikslas – atkurti pilnavertį nuosavybės teisės institutą, kurio pagrindas būtų privačios nuosavybės teisė. Nuosavybės pagrindų įstatymo esmę sudarė nuostatos, įtvirtinančios, jog nuosavybę sudaro piliečių privatinė nuosavybė, piliečių, susijungusių į grupes (kolektyvus), nuosavybė ir valstybinė nuosavybė (2 str.); nuosavybės teisės subjektu gali būti bet kuris fizinis asmuo, fizinių asmenų kolektyvas, turintis juridinio asmens teises (4 str.); „savininkas turi teisę naudoti savo turtą bet kokiai ūkinei ar kitai įstatymais neuždraustai veiklai“ (10 str.); „turto savininkas turi teisę samdyti darbu kitus asmenis“ (11 str.); fiziniams asmenims leidžiama turėti nuosavybės teisę bet koki turtą (13 str.). Atitinkamai buvo pakeistas ir Lietuvos TSR Konstitucijos II skyrius „Ekonominė sistema“. Taigi, kai po mėnesio buvo atkurta Lietuvos nepriklausomybė, jau buvo gana daug padaryta, kad nedelsiant būtų pertvarkomi nuosavybės santykių reglamentavimo teisiniai aktai. Todėl tą pačią dieną – 1990 m. kovo 11-ąją, kai Lietuvos Aukščiausiosios Tarybos deputatai priėmė aktą „Dėl Lietuvos Nepriklausomos Valstybės atstatymo“, buvo priimtas ir Lietuvos Respublikos Laikinis Pagrindinis Įstatymas, kurio 4 skirsnio „Ekonominė sistema“ buvo sudaryta minėto įstatymo pagrindu. Vėliau, t. y. priėmus Lietuvos Respublikos Konstituciją, šios nuostatos įgijo aiškesnes formuluotes. Taip pradėjo formuotis ir per keletą ekonominės reformos metų susiformavo ne tik privačios nuosavybės teisė, bet ir realūs privačios nuosavybės teisiniai santykiai, jais grindžiamas krašto ūkis (*ibidem*, p. 460-461).

Konstitucinis Teismas savo nutarime nurodo, jog Valstybinio turto privatizavimo teisinis reguliavimas pradėtas Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos 1991 m. vasario 28 d. priimtu Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymu, įsigaliojusių tų pačių metų balandžio 10 d. Iki šio įstatymo priėmimo privatizavimas nebuvo galimas, nes Aukščiausiosios Tarybos 1990 m. liepos 26 d. nutarimo „Dėl Lietuvos ekonominės reformos“ 3 punktu nutarta: „Uždrausti dalyti naudojant akcijas valstybinių įmonių, kolūkių ir tarybinių ūkių turtą bei pavesti Vyriausybei imtis priemonių, kad būtų nutrauktas valstybinių įmonių, kolūkių, tarybinių ūkių, valstybinių-kooperatinių ir kitokių valstybinio pobūdžio įmonių turto pasidalijimas, pardavimas bei kitoks perdavimas, ir pripažinti negaliojančiais visus neįstatyminius bei įstatymą pažeidusius veiksmus, padarytus iki šio nutarimo priėmimo.“ (Konstitucinio Teismo 1995 m. gegužės 16 d. nutarimas..., Nr. 1/95).

Atkreipiant dėmesį į Valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymą ir jo 7 str. 1 d., matome, jog privatizavimo objektas yra įmonė, įstaiga, pastatas ar kitas valstybinis turtas, įtrauktas į privatizavimo programas. Privatizavimo objektu negali būti: 1) pagal įmonių veiklą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus neperregistruota įmonė; 2) veikiančios įmonės atskiros pagrindinės priemonės (pagrindinio turto aktyvioji dalis), išskyrus tas pagrindines priemones, kurių sąrašą nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė; 3) Lietuvos Respublikos piliečių turtas, kuris buvo nacionalizuotas, konfiskuotas ar kitaip be jų valios neatlygintinai paimtas valstybės nuosavybėn ir pagal Lietuvos Respublikos įstatymus gali būti gražinamas savininkams ar jų teisių perėmėjams; 4) valstybinis turtas, kuris neperkainotas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytas taisykles (Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio..., 1991). To paties įstatymo 7 str. 6 d. nurodo, jog privatizavimo objektams turi būti parengta: 1) turto perkainojimo pažyma, sudaryta pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytas taisykles; 2) įmonės valdybos pažyma apie valstybinės (valstybinės akcinės) įmonės įstatinį kapitalą ir struktūrą, taip pat akcinio kapitalo suformavimo pagrįstumą; 3) kita šio įstatymo nustatyta informacija apie privatizavimo objektus (*ibidem*). Vertinant šį reguliavimą matome problemą – įstatyme nėra užsimenama ant kieno žemės stovės privatizuotas pastatas. Taip pat nekalbama apie žemės sklypų, ant kurių stovėtų pastatas suformavimą.

Vertinant Lietuvos Respublikos būtų privatizavimo įstatymą, jo 1 str. nurodoma, kad šis įstatymas nustato valstybinio ir visuomeninio butų fondo pirkimo-pardavimo tvarką nuomininkams, iki 1992 m. gruodžio 1 d. pareiškusiems norą įsigyti nuosavybėn gyvenamąsias patalpas. 2 str. pridedama, kad pirkimo-pardavimo objektas yra valstybinio ir visuomeninio butų fondo gyvenamieji namai, butai daugiabučiuose namuose, butai ir kambariai bendrabučiuose (Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymas, 1991). Iš to darytina išvada, jog šiame įstatyme taip pat nėra užsimenama apie sklypų suformavimą bei ant kieno sklypo stovės gyvenamasis namas, butas.

Įstatyme Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų 7 str. nurodoma, kad šio įstatymo 2 str. nurodytiesiems asmenims nuosavybės teisė į ūkinės-komercinės paskirties pastatus su priklausiniais atstatoma Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka gražinant ūkinės-komercinės paskirties pastatus natūra su žemės sklypu, jeigu jis priklausė savininkui, arba išduodant vertybinius popierius (akcijas) (Dėl piliečių nuosavybės teisių į..., 1991). Tai reiškia,

jog jeigu žemės sklypas nepriklausė savininkui, pastatas gražinimas be suformuoto valstybinės žemės sklypo, tai palieka tą pačią neapibrėžtumo problemą.

Atkreipiant dėmesį į pirmojo nepriklausomybės dešimtmečio laikotarpiu priimtus teisės aktus, paminėtinas Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (suvestinė 1998-10-27 - 1999-05-12 redakcija), Minimo įstatymo 2 str. 1 d. numatė, jog nuosavybės teisės į šio įstatymo 3 str. nurodytą nekilnojamąjį turtą atkuriamos Lietuvos Respublikos piliečiams: i) turto savininkui; ii) asmenims, kuriems miręs turto savininkas testamentu paliko savo turtą, nepaisant to, kad testamente nėra duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą; iii) turto savininko, kuris mirė ir nepaliko testamentu, sutuoktiniui, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams) - į jiems tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį; iv) turto savininko vaiko (įvaikio), kuris yra miręs, sutuoktiniui, vaikams (įvaikiams) - į mirusiajam tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį. 3 str. 1 d. konkretizuoja turtą, į kurį atkuriamos nuosavybės teisės: šio įstatymo 2 straipsnyje nurodytiems piliečiams atkuriamos nuosavybės teisės į šį nekilnojamąjį turtą: i) žemę; ii) miškus; iii) vandens telkinius; iv) ūkinės-komercinės paskirties pastatus bei jų priklausinius; v) gyvenamuosius namus bei jų priklausinius (Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių ..., 1997).

Taigi praktinė problema, kuri iškilo atkuriant nuosavybės teises į pastatus, esančius ant valstybinės žemės yra ta, jog dėl skubaus ir chaotiško privatizacijos proceso nebuvo suformuojami valstybinės žemės sklypai. Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. ir Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 3 bei 31 p. įtvirtintos imperatyvios nuostatos, reikalaujančios, kad žemės sklypai būtų formuojami ir išnuomojami (perleidžiami nuosavybėn, perduodami neatlygintinai naudotis) tik tokio dydžio, kurio reikia esamam statiniui ar įrenginiui. (Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės, 1999). Praktikoje iki dabar pasitaiko atveju, kai nėra suformuoti sklypai pastatams, kurie stovi ant valstybinės žemės, tokiu būdu sudarant prielaidą nelegaliai naudotis didesniu žemės plotu nei reikalinga pastato eksploatacijai.

Diskutuotinas aspektas yra įvairūs pagalbiniai pastatai. Lietuvai atkūrus nepriklausomybę galybė garažų, sandėlių ir kitų statinių po privatizacijos liko stovėti ant valstybinės žemės. Keičiantis santvarkai bei plėtojantis kapitalizmui, tokių pastatų savininkai pamatė galimybę šiuos statinius konvertuoti į gyvenamosios ar komercinės paskirties statinius. Vertintina, kad tai taip pat yra chaotiškos privatizacijos pasekmė, nes garažo virsmas poilsio namais kelia daug klausimų dėl tokios rekonstrukcijos

teisinio pagrįstumo. Toks chaotiškas pastatų rekonstrukcijos procesas taip pat vertintinas kaip pasekmė anuomet galiojusio Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo ir jo 9 str., 10 str. įtvirtinto reguliavimo, leidusio apskrities viršininkui suteikti leidimus tokių rekonstrukcijų bei remontų atlikimui (Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymas, 1994).

Apibendrinant galima teigti, jog atkūrus nepriklausomybę, Lietuvoje vyko skubus ir chaotiškas privatizacijos procesas. Atkuriant teises į nekilnojamąjį turtą nebuvo formuojami valstybinės žemės sklypai, to pasekmė neaiškios pastatų, esančių ant valstybinės žemės sklypų ribos.

2.2 Privati nuosavybė

Po privatizacijos ir pastatų atsidūrimo ant valstybinės žemės, susiformavo santykis tarp asmens ir valstybės, todėl šioje dalyje bus aptariama privati nuosavybė bei jos garantijos. Kartu su Konstitucijos 23 str., teigiančiu, jog nuosavybė neliečiama, privačią nuosavybę reglamentuoja Civilinis kodeksas. Pažymėtina, kad Konstitucijos nuostata dėl nuosavybės neliečiamumo taikytina vienodai tiek nuosavybei, kuri priklauso privatiems asmenims, tiek tai, kuri priklauso visuomenei – valstybei. CK 4.37 str. 1d. nurodyta, jog nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Daiktinės teisės vadovėlyje nurodoma, kad privačioji nuosavybės teisė – tai fizinių asmenų ir jų įsteigtų privačių juridinių asmenų nuosavybės teisė, kurią įgyvendinant siekiama tenkinti privačių asmenų interesus. (Baranauskas, *et al*, 2010, p. 63). Vadovėlyje išskiriama, jog nuosavybės teisės turinys sudarytas iš 3 pagrindinių blokų: a) nuosavybės objektų valdymo; b) nuosavybės objektų naudojimo; c) disponavimo nuosavybe (*ibidem*, p. 59). Šiam tyrimui aktualus aspektas yra nuosavybės objekto – pastato naudojimas savo nuožiūra. Vadovėlyje nurodoma, kad įstatymu nustatoma tik tai, kas draudžiama, kai savininkas veikdamas savo nuožiūra, tvarko turtą. Vadinasi, savininkas gali daryti viską, tačiau negali pažeisti įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų (*ibidem*, p. 59). Taigi pastato savininkas yra laisvas su savo nuosavybe elgtis kaip jis nori. Prižiūrėti ir rūpintis ja savo nuožiūra, nes tai nepažeidžia jo privataus intereso. Svarbiausia yra neperžengti ribos, kuomet savo veiksmais ar neveikimu yra pažeidžiamas viešasis interesas, apie konfliktinę situaciją tarp privačios ir viešosios nuosavybės bus kalbama darbo 3.2.3 dalyje „Aktyvios eksploatacijos svarba“.

Konstitucijos 46 str. įtvirtina, jog Lietuvos ūkis grindžiamas privačios nuosavybės teise, asmens ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva; valstybė remia visuomenei naudingas ūkines pastangas ir iniciatyvą; valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei; įstatymas draudžia monopolizuoti gamybą ir rinką, saugo sąžiningos konkurencijos laisvę; valstybė gina vartotojo interesus (Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992).

Pasak Egidijaus Kūrio asmens ūkinės veiklos laisvės ir iniciatyvos negalima atsieti nuo privačios nuosavybės teisės. Plėtodamas šią mintį, Egidijus Kūris pažymi, jog Konstitucinis Teismas 1995 m. balandžio 20 d., 2002 m. kovo 14 d. nutarimuose konstatavo, kad ūkinės veiklos laisvė ir iniciatyva remiasi prigimtinė žmogaus asmens laisve ir prigimtinė teise turėti nuosavybę. Konstitucinis Teismas 2002 m. kovo 14 d. nutarime konstatavo ir tai, kad asmens konstitucinė teisė į nuosavybę yra esminė asmens ūkinės laisvės įgyvendinimo sąlyga ir kad ribojant asmens teisę į nuosavybę ribojama ir asmens ūkinės veiklos laisvė. Konstitucinis Teismas 1998 m. spalio 27 d., 1999 m. spalio 6 d. nutarimuose konstatavo, kad Konstitucijos 46 str. 1 d. pamatinis vaidmuo skiriamas būtent privačiai nuosavybei – vienai iš pagrindinių vertybių, kuriomis grindžiamas tautos ūkis (Kūris, 2005, p. 59).

Kasacinis teismas savo praktikoje kalbėdamas apie disponavimą privačia nuosavybe ne kartą yra minėjęs pusiausvyrą, kas iš esmės ir reiškia, jog nuosavybės teisės neturi būti apriojamos pernelyg didele apimtimi. Problema gali kilti, norint atriboti kiek efektyviai statinių savininkas jais naudojasi. Ar vien tai, kad yra neleidžiama jiems sunykti jau galima vadinti efektyvumu ir visuomenės interesu? Be kita ko, ar iš tiesų yra nepaneigiamos statinių savininkų teisės jei menką kompetenciją statinių būklės tyrime turintys NŽT specialistai priima neteisėtus sprendimus statinių savininkų atžvilgiu? Savo publikacijoje Giedrė Lastauskienė pažymi, jog Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje vengiama ūkinės veiklos laisvę įvardyti konstitucine žmogaus teise. Ūkinės veiklos reguliavimas siejamas su bendros tautos gerovės užtikrinimu, tačiau pati sąvoka dar nėra išplėtotą iki doktrininio lygio (Lastauskienė, 2015, p. 116-120).

3. PASTATŲ, ESANČIŲ VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE, SAVININKŲ TEISIŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI

Prieš tai analizavę viešosios ir privačios nuosavybės santykį, priėjome prie esminės šio tyrimo dalies. Šioje dalyje bus išskirti Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 str. įtvirtinti valstybinės žemės valdymo, naudojimo bei disponavimo principai, analizuojama kuo tai svarbu šios temos kontekste. Taip pat aptariama pastatų, esančių valstybinėje žemėje, naudojimo problematika, paaiškinama kuo svarbi pastato eksploatacija ir žemės sklypo dydis Žemės įstatymo, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo ir viešojo intereso įgyvendinimo kontekste. Be kita ko, bus atsakyta į klausimą ar teisė į nuomą išlieka pastato sunaikinimo atveju.

3.1 Valstybinės žemės valdymo, naudojimo bei disponavimo principai

Valstybinės žemės naudojimą saisto teisiniai imperatyvai, *inter alia* valstybinės žemės panaudojimo principai įtvirtinti įstatyme, t. y. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 str., teigiančiame, jog valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais: i) visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą; ii) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei; iii) racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas; iv) viešosios teisės – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių..., 1998). Taigi nuomojant valstybinę žemę, taip pat ir prižiūrint kaip vykdoma nuomos sutartis, NŽT turi vadovautis būtent šiais principais. Toliau tyrime aptarsime kuo kiekvienas iš šių principų yra svarbus tiek privačiam subjektui, tiek valstybei.

Visuomenės naudos principas iš esmės glaudžiai sąveikauja su efektyvumo principu. Maksimali nauda visuomenėje yra pasiekama tik tuomet, kai valstybės ir savivaldybių turtas yra valdomas rūpestingai bei tenkina visuomenės interesus. Maksimali nauda, didžiąja dalimi yra maksimali ekonominė nauda. LAT savo praktikoje pažymi, jog CK 6.564 str. 1 d. 1 p. nustatyti du alternatyvūs pagrindai,

kuriems esant sutartis pripažįstama pažeista – žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį arba ne pagal tikslią žemės naudojimo paskirtį. Taigi sutarties pažeidimu laikytinas šio daikto nenaudojimas sutartyje nustatytu būdu ar netinkamas jo naudojimas arba naudojimas ne pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį. Nenaudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį (LAT 2019 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-403/2019).

Pažymėtina, kad praktikoje pasitaiko daug atvejų, kuomet pastatai yra nenaudojami arba atliekamas kosmetinis remontas vien tam, jog pastatą galima būtų naudoti bent minimalia apimti – jis negriūtų. Šiais atvejais esminė vertė yra ne pačiuose pastatuose, o valstybinės žemės sklypo vertėje. Statinio paskirtis yra svarbus aspektas valstybinės žemės nuomos ir nuosavybės teisių kontekste, šio imperatyvo turi būti laikomasi.

Racionalumo principas taip pat neiškrenta iš konteksto sąveikoje su prieš tai minėtais dvejais principais. Valstybei nėra racionalu nuomoti valstybinę žemę vien tam, kad pastatai nebūtų naudojami pagal paskirtį ar imituojamas jų naudojimas. Tai prieštarauja visuomeninė naudos principui, nes vertingos valstybinės žemės nuoma grindžiama imitavimu.

Ketvirtasis principas – viešosios teisės. Viešoji teisė reiškia imperatyvų reguliavimą. Sandorių dėl valstybės ir savivaldybių turto sudarymas tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais rimtai apriboja valstybinio turto patikėtinio NŽT ir savivaldybių tarybų veiksmų laisvę. Iš esmės tai mažina turto švaistymo galimybes, kas tuo pačiu metu reiškia naudą visuomenei bei efektyvumą. Galime daryti išvadą, jog visi keturi principai yra susiję ir sudaro visumą, kuria reikia vadovautis.

Žvelgdami į LAT praktiką dėl viešosios teisės principo galime matyti tokius išaiškinimus: teisės normos, reglamentuojančios valstybinės žemės pardavimą, yra viešosios teisės normos, kurios įtvirtina imperatyvųjį teisinį reguliavimą, kai viskas, kas nėra tiesiogiai leista įstatymo, draudžiama. Viešosios teisės normos adresatas neturi teisės susikurti savo veikimo modelio vadovaudamasis bendraisiais teisės principais (LAT 2015 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-497-706/2015. Itin svarbu suprasti, kad susikūrus savitą veikimo modelį ir disponuojant valstybiniu turto norimas

rezultatas nebus pasiektas, nes, kaip pažymima LAT praktikoje – valstybės (savivaldybių) žemės perleidimo sandoriai, sudaryti pažeidus viešosios teisės principą – kai valstybės (savivaldybių) turtas įgytas kitaip negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus (saugomas vertybes), yra niekiniai (LAT 2011 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-237/2011. Tokia griežta kasacinio teismo pozicija tik dar labiau sutvirtina aptartųjų principų svarbą viešosios teisės santykiuose.

Pridedant apie principus, šiuo atveju – civilinių santykių bendruosius, minėtina, kad pagal CK 2.36 str. 1 d. nustatytą teisinį reguliavimą valstybė ir jos institucijos civiliniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šių santykių dalyviais. Tai reiškia, kad valstybės, kaip savininkės, įgyvendinančios nuosavybės teises siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, santykiai su kitais savininkais grindžiami bendraisiais civilinių santykių subjektų lygiateisiškumo, nuosavybės neliečiamumo, proporcingumo principais, kurie, *inter alia*, reiškia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyra (LAT 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019).

LAT toje pačioje byloje apibendrina ir paaiškina, jog viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, kas reiškia ir veikimą visuomenės interesais (*ibidem*).

Apibendrinant šiuos keturis principus matomos aiškios tendencijos. (i) Principai yra susiję ir vienas kitą papildantys, tokiu būdu jie veikia kaip bendras teisinis gėris. (ii) Principai yra imperatyvūs ir tuo pačiu įtvirtinti įstatymu. (iii) Kasacinis teismas nedviprasmiškai nurodo, kad veikimo modelis priešingas ir neatitinkantis šių principų negali būti toleruotinas, principų nesilaikymo pasekmė – sandoriai yra niekiniai. Gali kilti klausimas ar toks reguliavimas nėra pernelyg griežtas ir stabdantis spartesnę valstybės ekonominę augimą? Manytina, kad valstybės kaip savininko ypatumai, savo teises ir pareigas įgyvendinant per valstybines institucijas lemia, kad šie principai įgauna imperatyvią reikšmę ir saugo valstybę nuo piktnaudžiavimo atveju, kylančių

privaičių subjektų jos atžvilgiu. Bandymų gudrauti ir valstybinę žemę nuomotis apeinant minėtus principus išties pasitaiko, tačiau kasacinio teismo pozicija yra aiški, tad iliuzijų dėl nepagrįsto konkurencinio pranašumo nuomojant valstybinę žemę lyginant su kitais subjektais neturėtų būti.

3.2 Pastatų, esančių valstybinėje žemėje naudojimo ypatumai, problematika

Situaciją, kuomet pastatas yra ant valstybinės žemės, galime vertinti, kaip santykį su viešąja teise. Dėl šio santykio imperatyvaus pobūdžio atsiranda noras valstybinę žemės sklypą išsipirkti, tačiau šį aspektą aptarsime kitoje tyrimo dalyje. Net ir iš neišsipirkus valstybinio žemės sklypo vyrauja praktika griauti ten esančius pastatus ir statyti naujus statinius arba vykdyti rekonstrukciją. Tai ypač yra aktualu didmiesčiuose, kuriuose yra patvirtinti bendrieji bei detalieji planai, leidžiantys statybą tam tikrose zonose. Vilniuje ir Kaune yra apstu buvusių pramoninių teritorijų, kuriose yra nebenaudojami pastatai, stovintys ant valstybinės žemės. Aktualu pažvelgti į Žemės įstatymo pakeitimus. 9¹ str. 1 d. teigia, jog valstybinės žemės, išnuomos šio įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. nustatytu atveju (kai valstybinė žemė užstatyta nuosavybės teise priklausančias ar nuomojamais pastatais), nuomos sutartyje galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius gali būti įrašoma nuomininko prašymu sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį arba susitarimą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994). Verta pažymėti, jog nekilnojamo turto vystytojams pasiekti susitarimą su NŽT dėl leidimo statyti, rekonstruoti ar keisti žemės nuomos sutartį pavyksta toli gražu ne visada. Nekilnojamojo turto vystytojai pyksta, ginčai keliai net į teismus. Vienas pavyzdžių, kai buvo pasiektas susitarimas, kuris neva tenkina ir viešąjį, ir privatų interesą – „Žalgirio“ stadiono istorija. Šioje istorijoje buvo įsikišusi net Generalinė prokuratūra, tačiau galiausiai buvo sudaryta taikos sutartis, pagal kurią UAB „Hanner“ už valstybinės žemės naudojimą išipareigojo sumokėti 1 mln. EUR. Pagal šį susitarimą UAB „Hanner“ neužstatytoje sklypo dalyje neteko teisės statyti jokių pastatų, išskyrus sporto objektą – areną (stadioną) („Hanner už „Žalgirio“ stadiono teritorijos...“, 2018). Toks susitarimas ir NŽT bei Generalinės prokuratūros įsitikinimai, kad ten nebus statomi kitos paskirties objektai pasikeitus Vilniaus miesto bendrajam planui yra kvestionuoti. Privataus vystytojo interesus 2018 m., sudarant taikos sutartį, buvo ir dabar tebėra vienareikšmiškas – komercinių, bei gyvenamųjų objektų statyba. Kodėl NŽT ir Generalinė prokuratūra viešąjį interesą pradeda ginti tik keleriems metams po sklypo perdavimo ir jau esant pastatytiems naujiems objektams yra aktualus klausimas, bet plačiau aptariamas šiame tyrime nebus.

Minėto įstatymo 9¹ str. 1 d. taip pat nurodoma: nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius valstybinės žemės nuomos sutartyje gali būti numatyta tik tuo atveju, jeigu valstybinės žemės sklypas yra išnuomotas ilgesniam negu 3 metų laikotarpiui ir jeigu tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka nuomos sutartyje nurodytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodoma, kad nuomininkas galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius įgyja tik sumokėjęs į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus nurodytą šio straipsnio 3 ir 4 dalyse atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius (*ibidem*). Minimas atlyginimas yra naujovė, kuri galimai išsprendžia problemą dėl galimybės vystyti naujus projektus ant valstybinės žemės. Bendras dviejų dedamųjų tarifas kartu maksimaliai siektų iki 75% — tokį sklypo vertės mokestį turėtų mokėti plėtotojai, norintys maksimalios plėtros iš valstybės nuomojamame sklype. Viešojoje erdvėje netilo diskusijos dėl mokesčio dydžio. Verslo atstovai norėjo kuo mažesnio mokesčio, priešingu atveju jis esą būtų nesąžiningas ir gultų ant būsto pirkėjų pečių. Parlamentaras V. Mitalas teigė, jog „Šis pokytis yra didelis ir daugybė sklypų, kurie yra miesto centre, rajonuose, kur reikia konversijos, yra būtent nuomojami. Bendruose planuose didelė dalis jų įforminti kaip gyvenamosios paskirties zonos, todėl norisi, kad konversija vyktų kuo greičiau ir nesudaryti tam itin didelių trukdžių. Kitu atveju miestai plėsis į plotį ir turėsime vėl „Pasienio terasas“ ir kitus projektus, paliekant centrines teritorijas dykynėmis“, - argumentuodamas, kodėl maksimali mokesčio riba turėtų būti 50% sakė jis (Seimas apsisprendė: statytojai už plėtrą..., 2021). Ekonominiu požiūriu šis mokestis valstybei be abejo yra diskutuotinas, analizuojant Aiškinamąjį raštą dėl Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto nėra aišku kodėl mokesčio dydis yra būtent toks, o ne kitoks. Aiškinamajame rašte nėra ekonominio pagrindimo šiems mokesčių dydžio tarifams. Argumentuodami įstatymo projektą, jo autoriai teigia, jog: siūlomomis nuostatomis siekiama sukurti tokius valstybinės žemės sklypo nuomotojo ir nuomininko tarpusavio santykius, kurie visų pirma, užtikrintų valstybinės žemės efektyvų ir racionalų naudojimą pagal kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, sąlygų verslui plėsti ir investicijoms pritraukti sudarymą, valstybės ir savivaldybių biudžetų papildymą papildomomis pajamomis; antra, sukurtų vienodas sąlygas visiems valstybinės žemės sklypų, kuriuose yra esamų statinių, nuomininkams sprendžiant klausimus dėl paskirties, naudojimo būdo keitimo ir naujų statinių statybos / esamų statinių rekonstrukcijos; trečia, atsižvelgiant į tai, kad pagal

įstatymą statinių savininkai turi galimybę pasirinkti ne tik teisę nuomoti valstybinės žemės sklypą statinių eksploatacijai, bet ir teisę pirkti tokį žemės sklypą (Žemės įstatymo 10 str. 5 d. 1 p.), o nusipirkus žemės sklypą, be apribojimų teisės aktų nustatyta tvarka keisti žemės sklypo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, statyti naujus ir rekonstruoti esamus statinius, sukurtų nuomininkui galimybę rinktis tarp valstybinės žemės nuomos ir valstybinės žemės pirkimo, atitinkamais atvejais padarant valstybinės žemės nuomos variantą priimtinesniu, tuo pačiu išsaugant valstybės nuosavybės teisę į išskirtinį turtą ir kartu su nuomos mokesčiu gaunant papildomas ženklias pajamas į valstybės ir savivaldybių biudžetus (Aiškinamasis raštas dėl Žemės įstatymo..., 2019). Vertinant paminėtus argumentus, galima jiems pritarti nepaisant ekonominio pagrindimo trūkumo. Teisiniu požiūriu ši mokesčių sunku vertinti kaip iškreipiantį šalių pusiausvyrą ar kitaip pažeidžiantį vienos šalies teises. Žemiau pridedama lentelė paaiškinanti kokiais konkrečiais atvejais mokama tam tikra mokesčio dalis.

1 paveikslas. Atlyginimo už vystymo galimybę priklausomybė nuo vystymo apimties

| Užstatyto ploto didėjimas | Pastatų bendro ploto didėjimas | Atlyginimo tarifas |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Didėjimo nėra arba mažėja | Didėjimo nėra arba mažėja | 5 % |
| iki 10 % | iki 10 % | 10 % |
| nuo 10 iki 20 % | nuo 10 iki 20 % | 20 % |
| nuo 20 iki 30 % | nuo 20 iki 30 % | 30 % |
| nuo 30 iki 40 % | nuo 30 iki 40 % | 40 % |
| daugiau kaip 40 % | daugiau kaip 40 % | 50 % |

Šaltinis: Sudaryta autoriaus, remiantis publikacija. Prieiga per internetą : <https://www.sorainen.com/lt/publikacijos/priimtas-zemes-istatymo-pakeitimas-del-statybu-valstybineje-zemeje-ka-svarbu-zinoti-tokios-zemes-nuomininkams/>

Kaip ir minėta, vertinant ekonominiu požiūriu įmanomas atvejis, jog esamo žemės naudojimo būdo sklypo individuali vertė yra mažesnė už įmokas, kurios bus taikomos pakeitus sklypo naudojimo būdą ir statant ar rekonstruojant pastatus. Taigi išsipirkti tokį sklypą iš esmės pigiau. Vertinant teisiniu požiūriu, pastatų savininkams ši naujovė net geresnė, nes atsiranda papildomas instrumentas prie jau esančio žemės išpirkimo.

Ekspertė pastebi, jog naujasis įstatymas neduoda atsakymo, ką daryti situacijose, kai nuomos sutartis ginčijama, inicijuotas jos nutraukimas arba atsisakyta sudaryti nuomą po statinių perleidimo. Tokios ginčo situacijos susiklosto, kai: (i) buvęs pastatas nugriautas ir jo atstatyti nebegalima, nes netinkamas naudojimo būdas; (ii) nuomojamoje žemėje yra nebaigtas statyti (ir todėl nenaudojamas) pastatas arba tiesiog nenaudojamas pastatas (nes esama paskirtis nebeteko prasmės), pastatas po gaisro,

stichinės nelaimės arba ilgalaikės nepriežiūros ir nebėra prasmės atstatinėti tokį patį; (iii) buvęs pastatas nėra savarankiškai funkcionuojantis (siurblinė, valymo įrenginys, pagalbinio ūkio pastatas) (*ibidem*). Išties tenka pritarti šiai nuomonei, tokių situacijų sprendimas paliekamas teismų diskrecijai, o neturint aiškių taisyklių pastatų savininkams sudaromos situacijos, kuomet susikuriami nepagrįsti lūkesčiai, kurie vėliau persikelia į teisinius ginčus. Nevertėtų tikėtis, kad įstatymų leidėjas sureguliuos civilinius santykius iki smulkmenų, tam ir nėra priežasties, tačiau turint omenyje valstybinę žemę, tokius svarbius ir dažnai pasitaikančius konfliktinius atvejus reikia reguliuoti, be kita ko atsižvelgiant į ekonominę logiką, pernelyg neapsunkinant pastatų savininkų galimybių disponuoti pastatais.

Valstybės noras ir prioritetas yra valstybinės žemės nuoma, o ne pardavimas. Belgijos pavyzdys rodo: ilgalaikės nuomos teisės naudojimo priežastis – palankus mokesčių režimas. Kadangi nuosavybės teisių perleidimui Flandrijos regione taikomas 10 % registracijos mokestis, ilgalaikės nuomos sutarties sudarymui taikomas tik 2 % mokestis. Yra įvairių reglamentų, ribojančių vien tik fiskalinį ilgalaikės nuomos naudojimą (Appelmans, 2021). Būtent toks ekonominis postūmis lemia investuotojų norą rinktis ilgalaikę nuomą Belgijoje, tad iš esmės galima suprasti Lietuvos investuotojus, jog tam tikrais atvejais jiems nėra racionalu naudotis valstybinės žemės nuoma.

Apibendrinant galima teigti, jog valstybinės žemės nuomos aktualumas privatiems vystytojams dar labiau padidėtų, jeigu NŽT lanksčiau žvelgtų į plėtros galimybes valstybiniuose žemės sklypuose. Žemės įstatyme pakeitimai išties įveda tam tikro aiškumo, kai už plėtrą nekilnojamojo turto vystytojas sumoka valstybei nustatyto dydžio mokestį. Tačiau vis dar lieka stichinių nelaimių situacijos, kuomet pastatas yra apgadinamas, jo būklė ženkliai pablogėja, tačiau prieštaraujant ekonominės logikos dėsniams, tolesnės plėtros vardan tenka atstatinėti buvusius pastatus nuo pamatų į prieš tai buvusią būklę. Manytina, kad tokiems atvejams reikia aiškesnio teisinio reguliavimo, kuris pernelyg neapsunkintų pastatų savininkų. Belgijos pavyzdys rodo, jog palanki mokesstinė sistema investuotojams atriša rankas rinktis ilgalaikę nuomą, iš to taip pat laimi ir valstybė, nepraradusi nuosavybės teisių į žemę, bei visuomenė, kuri gauna socialinę naudą iš naujai vystomų nekilnojamojo turto projektų. Lietuvoje susiduriame su situacija, kai tenka rinktis sklypo pirkimą, nes tai, kaip bebūtų keista, yra lengvesnis finansinis sprendimas. Autoriaus vertinimu ilgalaikės valstybinės žemės nuomos Lietuvoje patrauklumą galima didinti aiškiau sureguliuojant dažnai

pasitaikančias konfliktines situacijas, tokiu būdu sudarant pastatų savininkams aiškesnius lūkesčius bei vizijas ateičiai. Tikslusis reguliavimas turėtų vadovautis aiškia ekonomine logika, naudinga abiem pusėms.

3.2.1 Sklypo dydžio aktualumas valstybinės žemės nuomai

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad CK 6.564 straipsnio 1 d. 1 p. nustatyti du alternatyvūs pagrindai, kuriems esant sutartis pripažįstama pažeista – žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį arba ne pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį. LAT pažymi, kad netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį. Žemės naudojimo laipsnis yra vertinamoji kategorija, apie kurią turi būti sprendžiama iš kelių kriterijų, vienas jų naudojamo objekto dydis, jo naudojamos dalies santykis su nenaudojama dalimi (tačiau priklausomai nuo aplinkybių gali būti svarbi ir nedidelė stambaus objekto nenaudojama dalis, bet sudaranti didelę teritoriją, skaičiuojamą dešimtimis hektarų) ir kt. (LAT 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013). Vertinant šią nutartį galime išvelgti tokį matą kaip žemės naudojimo laipsnis. Tai reiškia, jog jei šis laipsnis žemas ir pastatui toli gražu nereikia tokio sklypo, koks yra nuomojamas, toks žemės naudojimas prieštarauja keturiems jau aptartiems principams, t. y. visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo bei viešosios teisės.

Praktikoje pasitaiko atvejų, kuomet išnuomoti valstybinės žemės sklypai yra kur kas didesni nei tai reikalinga pastato eksploatacijai. Galima daryti prielaidą, kad tokios situacijos susidarė, nes savo laiku NŽT ne itin kruopščiai žiūrėjo į sklypo dydžio aktualumą. Dabar ši situacija pasikeitė, iš to kyla nauji teisminiai ginčai, NŽT bandant įrodyti, kad sklypas yra per didelis.

Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad sklypo dydžio pasikeitimas taip pat reiškia ir valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimą. Kasacinis teismas savo praktikoje pažymi: tuo atveju, kai keičiasi žemės sklypo dydis, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, NŽT turėtų siūlyti nuomininkui pakeisti žemės nuomos sutartį, o šiam nesutikus, kreiptis į teismą su ieškiniu dėl žemės nuomos sutarties pakeitimo (CK 6.223 str. 2 d. 2 p.), pateikdama objektyviais duomenimis ir aiškiais kriterijais paremtus įrodymus, koks žemės sklypo dydis būtinas nuomininko statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (LAT

2020 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-262-969/2020). Toje pačioje nutartyje LAT paaiškina, kad siekiant ištaisyti ankstesnes klaidas, sudarius valstybinės žemės nuomos sutartį su neturinčiu teisės į viso žemės sklypo nuomą asmeniu, negalimas toks klaidų taisymo būdas, kai nuomos sutartis vienašališkai nutraukiama visa apimtimi, tokiu būdu pažeidžiant to asmens teisę naudoti jo nuosavybės teise valdomiems statiniams eksploatuoti reikalingą žemės sklypo plotą. Reikia pažymėti ir tai, kad CK 6.564 str., reglamentuojantis žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimu pagrindus ir tvarką, nenustato teisės vienašališkai nutraukti sutartį paaiškėjus, kad ji sudaryta neteisėtai (neatsižvelgiant į kitų žemės sklype esančių statinių savininkų interesus) (*ibidem*). EŽTT savo jurisprudencijoje taip pat užima pastatų savininko gynybos poziciją, teigdamas, jog yra laikomasi principo, kad valstybė už savo institucijų ir pareigūnų veiksmus negali perkelti atsakomybės privatiems asmenims. Šie asmenys neprivalo užtikrinti, kad valdžios institucijos tvirtai laikytųsi visuomenei neprieinamų vidinių taisyklių ir procedūrų, pirmiausia skirtų atsakingumui ir veiksmingumui valdžios institucijos viduje užtikrinti. Valstybei, kurios valdžios institucijos nesilaikė savo vidinių taisyklių ir procedūrų, neturėtų būti leista gauti naudos dėl netinkamo savo institucijų elgesio ir išvengti pareigų vykdymo. Kitaip tariant, bet kokios valdžios institucijų klaidos padarymo riziką turi prisiimti valstybė ir klaidos neturi būti taisomos susijusio asmens sąskaita, ypač kai nėra kito konfliktuojančio privataus intereso. (*Lelas v Croatia*, Nr. 55555/08; *Trgo v. Croatia*, Nr. 35298/04). Ši praktika tik dar kartą patvirtina, NŽT savo aplaidumo negali taisyti radikaliais būdais – iš karto nutraukiant sutartį, taikių bei kompromisinių sprendimų ieškojimas turėtų būti prioritetas, išskyrus akivaizdžius valstybinės žemės užgrobimo atvejus.

Akivaizdūs valstybinės žemės užgrobimo atvejai yra dažnai sutinkami, nors ir maža apimtimi ploto prasme, tačiau vis dar aktualūs net ir didmiesčiuose, kuomet privačių sklypų tvoros nėra sklypų valdose. Taip pat nelegalių ar laikino naudojimo statinių, priestatų atveju, t. y. įvairūs sandėliai, garažai, kurie yra pastatyti sovietmečiu arba ankstyvaisiais nepriklausomybės metais ir faktiškai nėra įregistruoti nekilnojamojo turto kadastre. Pagal savo prigimtį yra laikinieji pastatai ir turi būti nukelti valstybei nusprendus žemę panaudoti tam tikriems poreikiams. Viena iš paskutiniųjų iniciatyvų – Vilniaus miesto savivaldybės tikslas nukelti metalinius garažus nuo valstybinės žemės. Šis tikslas įgyvendinamas pusiau efektyviai, dalis garažų savininkų geranoriškai pasiima savo nuosavybę, dalis kovoja teismuose, mat yra susibūrusios garažų bendrijos.

Lieka tikėtis, jog su iš pažiūros smulkiais atvejais ir toliau bus tvarkomasi, mat jie sudaro visumą.

3.2.2 Pastato bei sklypo naudojimo pagal paskirtį problematika

Praktikoje pasitaiko atvejų, kuomet valstybinės žemės sklypai naudojami ne pagal savo paskirtį. Pasak LAT, valstybinė žemė turi tikslią paskirtį, t. y. valstybinės žemės socialinė paskirtis yra ta, kad žemė būtų naudojama pagal nustatytą pagrindinę tikslią jos naudojimo paskirtį ir teiktų visuomeninę naudą. Žemės santykiai turi būti tvarkomi atsižvelgiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslią paskirtį ir kitus principus (LAT 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018). Valstybinės žemės nuomos institutas suteikia teisę lengvatinėmis sąlygomis, t. y. be aukciono išnuomoti šią žemę, vien tai suteikia konkurencinį pranašumą prieš kitus subjektus, nuomojančius ar perkančius valstybinę žemę aukciono būdu, kuris be kita ko, yra prioritetas. Akivaizdu, reikalingas balansas ir būtent minėtoji socialinė paskirtis yra imperatyvas, kuriuo privalu vadovautis.

Pažymėtina, jog Kasacinis teismas savo praktikoje iš esmės nurodė, kad valstybės žemės nuomos be aukciono santykių reglamentavimo įstatymais tikslas – užtikrinti, kad valstybės (savivaldybių) nuosavybė būtų tvarkoma taip, kad tai atitiktų visos visuomenės interesus, viešajam interesui teikiant prioritetą prieš privatų tiek žemės naudojimo tikslų, paskirties, tiek žemės naudojimo sąlygų požiūriu (LAT 2021 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-92-313/2021).

Kasacinis teismas taip pat atkreipė dėmesį į tai, kad ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio statinys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę. Taigi savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (*ibidem*). Toje pačioje nutartyje LAT pabrėžia: imperatyviųjų teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos santykius, nesilaikymas sudaro prielaidas privatiems asmenims neteisėtai nuomotis valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis ir išvengti realios (aukciono būdu nustatytos) kainos mokėjimo už nuomojamą valstybinę žemę, tokiu būdu nepagrįstai praturtėti visuomenės sąskaita, o tai aiškiai pažeidžia viešąjį interesą (*ibidem*). Svarbu suprasti, jog NŽT kompetencija ir pareiga patikrinti tikruosius pastatų savininkų ketinimus ir jų

praktinį įgyvendinimą. Tai vykdyti reguliariai, nuosekliai, o ne dešimtmečių intervalu. Priešingu atveju sunku įsivaizduoti, kaip yra ginamas viešasis interesas nuo nepagrįstų lengvatinių sąlygų privatiems subjektams.

Apie pastovios priežiūros privalomumą pasisako ir LAT, savo nutartyje teigdamas, kad būtinųjų valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygų turi būti laikomasi ir nuomos sutarties galiojimo metu, kitaip būtų paneigta lengvatinio nuomos mokesčio paskirtis. Dėl to, jeigu nuomininkas statinį ir valstybinę žemę naudoja ne pagal nustatytą paskirtį arba nepateisinamai ilgai valstybinės žemės sklypo faktiškai nenaudoja, nebaigto statinio valdytojas nepateisinamai ilgai negauna statybos leidimo ir nepradeda statybos darbų ar statinys (nebaigtas statinys) sunyksta ir negali būti naudojamas pagal paskirtį arba per statybos leidimo galiojimo terminą be pateisinamų priežasčių nepradeda statybos darbų, jų neužbaigia, valstybės įgaliota institucija privalo svarstyti dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu (lengvatinėmis sąlygomis) sutarties nutraukimo. Kasacinis teismas, nagrinėdamas tokio pobūdžio bylas, yra išaiškinęs, kad asmuo, ne aukciono tvarka išsinuomojęs valstybinės žemės sklypą, neketinantis pastato naudoti pagal tiesioginę paskirtį, neturi teisėto pagrindo reikalauti pirmumo teise išnuomoti valstybinės žemės sklypą (LAT 2008 m. gruodžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-577/2008). Išties, pastatų pamatų konservavimas ar speciali pastatų nepriežiūra niekaip nekoreliuoja su lengvatinės žemės nuomos tikslais. Deja, tokia praktika paplitusi gan plačiai, mat savo valia privatūs subjektai tikrai nelinkę nutraukinėti valstybinės žemės sutarčių vien dėl ekonominių priežasčių. Valstybės tikslas tokioje situacijoje yra aiškus - valstybinės žemės generuojama ekonominė ir socialinė nauda pirmiausia turi tarnauti visuomenei, o ne privatiems subjektams.

Verta paminėti, jog ne visais atvejais specialiai yra siekiama pastato sunykimo jo nenaudojant. Situacijos, kai veikla pastatuose nutraukiama ir pastatai laukia pirkėjo nenaudojami yra verslo kasdienybė, tačiau NŽT yra palikta erdvės reikalauti, kad pastatų savininkai imituotų veiklą vien tam, kad nebūtų prarastos nuomos teisės į valstybinę žemę. Tokios situacijos iš esmės ydingos ir reguliavime turėtų būti aiškiai nurodyta, kad veiklos nevykdymas pastatuose, jei jie prižiūrimi, nėra laikomas žemės nenaudojimu pagal paskirtį.

3.2.3 Aktyvios eksploatacijos svarba

Valstybinės žemės nuomos esmė ir tikslas – įveiklinti žemę bei gauti iš to ekonominę ir socialinę naudą. Pasitaiko atvejų, kuomet sklypai bei pastatai esantys ant valstybinės žemės yra realiai neeksploatuojami, tokius atvejus galima laikyti piktnaudžiavimu. Kasacinis teismas yra pasisakęs: viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, kas reiškia ir veikimą visuomenės interesais (LAT 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019). Šiuo atveju vertintina, jog žemės nenaudojimas nesuteikia visuomenei jokios naudos ir tame nėra efektyvumo, todėl visuomenės interesas turi prioritetą prieš privačią nuosavybę.

Kasacinis teismas kitoje nutartyje pasisako kiek kitokia linkme, teigdamas, jog vien to fakto, kad nuomininkas ilgą laiką nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį, nepakanka tam, kad nuomotojas galėtų pagal CK 6.564 str. 1 d. 1 p. nutraukti ginčo žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą, taip pat būtina nustatyti, kad nuomininkas tai darė be objektyvių priežasčių (LAT 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-114-403/2020). Nepaisant visuomenės intereso, objektyvumo kriterijus turi būti vertinamas nuosavybės teisiniuose santykiuose. Kasacinis teismas paaiškindamas šią poziciją prideda teigdamas, jog vertinant, ar valstybinės žemės nuomininko veiksmai (neveikimas) sudaro pagrindą nutraukti nuomos sutartį pagal CK 6.564 str. 1 d. 1 p., teisiškai reikšminga aplinkybė yra ne tik laiko tarpas, kai žemė nenaudojama pagal paskirtį, bet ir priežastys, dėl kurių nuomininkas nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį (*ibidem*). Ši pozicija suprantama, nes asmenų privačios nuosavybės teisė negali būti apribota pernelyg stipriai.

Vertinant minėtą situacija, manytina, kad susidaro savotiška konflikto bei aklavietės situacija, kuomet pastatas stovi legaliai, turėdamas leidimus, tebūnie ir prastos būklės ar su 10 % baigtumu, tačiau jis yra privačios nuosavybės objektas ir jo negalima atimti ar apriboti galimybę naudotis, nutraukiant valstybinės žemės nuomos

sutartį. Dalia Vasarienė ir Solveiga Cirtautienė savo publikacijoje kelia klausimą: kas yra svarbiau: atskiro individo teisė į privačią nuosavybę ar visuomenės interesus, reikalaujantis paįmti daiktą iš privačios nuosavybės, tenkinant viešąjį interesą. Autorės teigia, jog teisė į privačią nuosavybę lieka pavaldi universaliojo turto paskirstymo principui. Privatinės nuosavybės funkcija nėra vien tik tarnauti visuotinei gerovei. Ji visų pirma padeda asmenybei vystytis, o tai ir yra visuotinės gerovės tikslas. Privačios nuosavybės teise priklausančio turto paėmimas visuomenės poreikiams tenkinti yra leistinas tik tada, kai tai prisideda prie visuotinės gerovės užtikrinimo (Vasariene, Cirtautienė, 2010). Daiktinės teisės vadovėlyje taip pat minima konfliktinė situacija ir yra teigiama, jog nuosavybės teisė nėra absoliuti. Dėl reikšmingų visuomenės poreikių ji gali būti apribota arba net paįmta. Tačiau tai gali būti padaryta specialiu įstatymu ar teismo sprendimu, o ne vykdomosios valdžios aktu (Baranauskas, *et al*, p. 62). Minėtoms pozicijoms belieka pritarti bei pridurti, kad pastato nenaudojimas, apleidimas privataus intereso nepažeidžia, o gali pažeisti tik viešąjį. Šiuo atveju svarbu išvengti specifinių tyčinio nenaudojimo atvejų, pavyzdžiui siekiant pastato sunykimo, vėliau gaunant iš to ekonominės naudos. Būtent tuo tikslu valstybei trūksta institucijų, kuriuos aktyviai prižiūrėtų pastatų savininkus, galimas konfliktines situacijas sprendžiant ankstyvoje stadijoje tam, kad nebūtų prieita iki radikalių NŽT veiksmų nutraukiant valstybinės žemės nuomos sutartį.

3.3 Teisė į nuomą pastato sunaikinimo atveju

Pastatai savo gyvavimo laikotarpiu yra linkę nusidėvėti. Kiek stiprus pastato nusidėvėjimas priklauso nuo jo eksploatacijos ypatumų, tokių kaip priežiūra ar einamasis remontas. Praktikoje atsiranda atvejų, kuomet specialiai nėra vykdoma pastatų priežiūra, skatinamas kuo didesnis nusidėvėjimas, tikintis, kad pastatas esant tokioms aplinkybėms sugrius ir bus galima statyti naują. Kasacinis teismas savo praktikoje teigia, jog teisinis reguliavimas, nustatantis teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine (ne aukciono tvarka), negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, kad tokią teisę turi ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkai, kurie tikslingai ar neturėdami tokio tikslo nuosavybės teisę įgyvendina, *inter alia*, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, statiniai sunyksta (yra sunaikinami), o jų savininkai įgyja teisę tame valstybinės žemės sklype sukurti naujus kitos paskirties ir (ar) dydžio statinius, tokiu būdu gaudami naudą iš lengvatinės valstybinės žemės nuomos. Priešingai aiškinant būtų ne tik nepagrįstai paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir

disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad, įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, bet ir pažeistas Konstitucijos 46 str. 4 d. įtvirtintas sąžiningos konkurencijos principas, kadangi būtų sudarytos prielaidos asmenims, pirmiausiai vykdantiems ūkinę veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto statyba, ir siekiantiems statyti statinius valstybinėje žemėje, kurią turėtų teisę nuomoti lengvatine (ne aukciono tvarka), nesąžiningai konkuruoti įgyjant nuosavybės teise valstybės žemėje esančius statinius, kurie yra tokios būklės, kad negali būti naudojami pagal paskirtį, arba (ir) nuosavybės teisę į valstybinėje žemėje esančius statinius įgyvendinant taip, kad taptų neįmanoma naudoti tokius statinius pagal paskirtį, statiniai sunyktų (būtų sunaikinami) ir tokiu būdu būtų įgyjama teisė lengvatine tvarka nuomojamame valstybinės žemės sklype statyti kitus statinius, kai pagal nustatytą teisinį reguliavimą teisę statyti statinius valstybinėje žemėje pageidaujantys įgyti kiti asmenys turi galimybę ją įgyti tik aukcione pasiūlę didžiausią valstybinės žemės nuomos kainą. (LAT 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019). Tokia LAT praktika šalina galimybes piktnaudžiauti pastatų būkle vardan būsimos ekonominės naudos, tokiu būdu apeinant reguliavimą. Viešas interesas valstybinės žemės nuomos santykiuose yra esminis ir trukdymai šiam interesui būti įgyvendintam gali būti vertinami kaip prieštaraujantys teisei. Kasacinis teismas savo praktikoje įtvirtina tam tikrą viešojo intereso apsunkinimo situaciją, t. y. LAT aiškina, kad teisės normos, nustatančios statinių savininko teisę nuomoti statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine (ne aukciono tvarka), šio asmens naudai suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme kitais, efektyvesniais, būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą. Dėl to ši teisė suteikiama tik esant įstatyme nustatytoms sąlygoms (LAT 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018). Iš to galima daryti išvadą, jog tyčia naikinti pastatus, vėliau besitikint toliau tęsti valstybinės žemės nuomą yra netinkamas sprendimas, prieštaraujantis visuomenės interesui, todėl ir teisiškai negali būti įgyvendinamas.

Tačiau žvelgiant iš kitos pusės, atsiranda jau anksčiau tyrime minėtos situacijos, kuomet pastatai yra apgadunami dėl stichinių nelaimių ir iš esmės jų atstatinėti ekonomiškai neapsimoka, tačiau pastatų savininkų interesas perleisti nuosavybės teises į pastatą, kartu su valstybinės žemės nuoma - išlieka. NŽT taisyklių dėl sutikimų perleisti teisę į valstybinės žemės sklypą 12.2 p. numatyta, jog valstybinės žemės sklypo nuomininkas netinkamai vykdo nuomos sutartį, – nenaudoja žemės sklypo pagal

paskirtį, neleidžia naudotis žemės sklypui nustatytu servitutu, nemoka žemės nuomos mokesčio ar nevykdo kitų pagal nuomos sutartį prisiimtų įsipareigojimų (Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę..., 2021). Viešojoje erdvėje tokį reguliavimą kritikuoja Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija (toliau - LNTPA), teigdama, jog minėtos taisyklės ne tik nesprendžia, bet atvirkščiai – įtvirtina vadinamąsias aklavietės situacijas, kuriose yra atsidūrę fiziškai pažeistų nenaudojamų statinių savininkai. Taisyklėse sakoma, kad sutikimai nuomos teisės perleidimui prie statinių, kurie netinkamai naudojimui pagal paskirtį, neišduodami, o visoje valstybinės žemės nuomos santykius reguliuojančių teisės aktų sistemoje yra užkoduota nerašyta taisyklė: jei turi fiziškai pažeistą pastatą (pvz. apdegusį, stichinės nelaimės pažeistą ar pan.) ir nori jį parduoti arba jo vietoje statyti kažką kito, leistino pagal teritorijų planavimo dokumentus, turi iš pradžių atstatyti fiziškai pažeistą pastatą į pradinę būklę, nes tik tuomet esamam pastato savininkui bus leista perleisti nuomos teises, o su pastato pirkėju bus sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis. LNTPA vertinimu šio reguliavimo, kuris nekuria jokios naudos valstybei, turėtų būti atsisakyta (Norintiems išsinuomoti valstybinės žemės sklypą..., 2021). Šiai pozicijai belieka pritarti, nes teisinis reguliavimas ekonominiu požiūriu negali sudaryti situacijų, kuomet pernelyg apsunkinamos pastatų savininkų teisės disponuoti savo turtu, ypač jei turto būklės pablogėjimas įvyko nesant jų kaltės. EŽTT savo praktikoje taip pat pabrėžia, jog nuosavybės teisę ribojanti priemonė turėtų nustatyti teisingą visuomenės bendrųjų interesų poreikių ir reikalavimų, keliamų individo fundamentalių teisių apsaugai, pusiausvyrą, kuri nebus nustatyta, jei asmuo patirs individualią ir pernelyg didelę naštą (*Hamer v. Belgium*, Nr. 21861/03). NŽT neturėtų peržengti protingumo principo ribų, vadovautis ekonomine logika bei užtikrinti labiau nuspėjamą bei teisine logika pagrįstą civilinę apyvartą. Kad taip atsitiktų, kaip jau ankščiau minėta tyrime, reikalingas teisinis reguliavimas, sprendžiantis tokias situacijas remiantis protingumo, lygiateisiškumo ir ekonominės naudos principais.

Apibendrinant galima teigti, jog LAT aiškiai pasisako dėl tyčinių bandymų veikti tokiu būdu, jog pastatas sunyktų, bei vietoj jo būtų statomas naujas objektas. Toks veikimas prieštarauja efektyvumo principui bei konstituciniam sąžiningos konkurencijos principui. Lengvatinės valstybinės žemės nuomos tvarka suvaržo valstybės, kaip žemės savininko galimybes disponuoti šiuo turtu efektyvesniais būdais, todėl toks viešojo intereso apsunkinimas įmanomas tik išskirtiniais, įstatyme numatytais atvejais bei tuo negali būti piktnaudžiaujama, tačiau lygiai taip pat negali

būti pamirštos ir pastatų savininkų teisės, pastato sunaikinimo atveju, kai tai įvyko dėl stichinės nelaimės. Tokiais atvejais pastatų savininkai neturi patirti neproporcingos ekonominės naštos, norėdami perleisti savo turtą. Reikalingas patikslintas reguliavimas, kuris galėtų užskirsti tokių konfliktinių situacijų sprendimą NŽT improvizacijos būdu.

4. SAVININKŲ, KURIŲ PASTATAI YRA VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE, GALIMYBĖ ĮGYTI VALSTYBINĖ ŽEMĖ NUOSAVYBĖS TEISE

Kaip jau ne kartą minėjome, pastatų, esančių ant valstybinės žemės sklypo turėjimas privačiam subjektui reiškia santykį su viešąja teise ir joje išdėstytais imperatyvais. Todėl, pastatų savininkai esant jau minėtoms aplinkybėms t. y. pastato naudojimo atitikimui valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo principams (žr. 21 psl.), siekia įsigyti valstybinės žemės sklypą, tokiu būdu ženkliai palengvinant galimybes disponuoti pastatu bei sklypu. Žvelgiant į kitą interesų pusę – valstybė yra labiau suinteresuota žemės sklypą nuomoti, o ne parduoti. Šis interesas paremtas ekonomine logika, jog privačios žemės paėmimas visuomenės poreikiams yra kur kas sudėtingesnė situacija finansiniu aspektu, mat tokiu atveju teisingai atlyginti ir sumokėti rinkos kainą reikia ir už žemės sklypą ir už pastatus esančius ant jo. Tuo tarpu nutraukiant valstybinės žemės nuomos sutartį, tenka atlyginti tik už pastatus esančius ant šios žemės. CK 4.102 str. 1 d. numato: jeigu statiniams statyti asmenų ne nuosavybės teise naudojamas žemės sklypas paėmamas visuomenės poreikiams, tai už statomus ar jau pastatytus ir tiems asmenims nuosavybės teise priklausančius statinius, taip pat už sodinius turi būti atlyginama pinigais rinkos kaina. Toks reguliavimas sudaro tam tikrą interesų susidūrimo situaciją kai viena šalis siekia įsigyti sklypą, o kita – nuomoti. Šioje tyrimo dalyje aptarsime galimybes bei analizuosime kaip tokios situacijos sprendžiamos praktikoje

4.1 Nuomos ir išpirkimo santykis

Šioje dalyje plačiau paanalizuosime abiejų situacijų privalumus ir trūkumus, taip pat – kokios tendencijos vyrauja. Privatiniuose santykiuose vienas iš esminių aspektų yra ekonominis interesas. Kaip jau minėjome, tiek valstybė, tiek privatus subjektas siekia sau ekonomiškai palankesnio sprendimo. Valstybė savo ruožtu nustato nuomos kainas, kurios yra fiksuotos ir gali būti keičiamos tik tam tikrais atvejais. LAT savo praktikoje nurodo, kad: teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės nuomos būdingas viešosios teisės ir efektyvumo principas lemia tai, jog valstybinės žemės, išnuomos ne aukciono tvarka, nuomos mokesčio nustatymo ir apskaičiavimo tvarka negali būti pakeista šalių susitarimu. Sutartyje nustatytas valstybinės žemės nuomos mokestis gali kisti tik dėl tam tikrų juridinių faktų atsiradimo ar pasikeitimo: valstybinės žemės nuomotojui pakeitus žemės sklypo vertę arba savivaldybės tarybai nustačius (pakeitus) šio mokesčio tarifą; žemės sklypo vertės pagal einamųjų metų žemės verčių žemėlapius nustatymas pagal aptartą teisinį reglamentavimą aktualus dviem atvejais: kai yra

sudaroma valstybinio žemės sklypo nuomos sutartis ir tuo atveju, kai nuomotojas pasinaudoja teise perskaičiuoti nuomojamo žemės sklypo vertę galiojant nuomos sutarčiai. (LAT 2020 m. birželio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-183-469/2020). Toks reguliavimas yra suprantamas, kaip ne kartą minėta šiame darbe, su valstybine žeme susijęs reguliavimas imperatyvus, tai galioja ir mokesčių dydžiams, kurie yra skaičiuojami pagal sklypų vertes.

Tyrimė jau buvo minėta apie tai, kad ne visais atvejais valstybinės žemės nuoma yra pigiau nei išpirkimas, tačiau viešojoje erdvėje aprašomos tendencijos rodo, kad 80 proc. naujų projektų vystomi ant išnuomos žemės (Norintiems išsinuomoti valstybinės žemės sklypą..., 2021). Taip yra todėl, kad dauguma žemės, kurią galima įsigyti yra miesto pakraščiuose, o tai savaiame nėra palanku nekilnojamojo turto vystytojams, nes projektų lokacija turi didelę reikšmę vėlesnei kainai ir pardavimams. Esant tokiai situacijai valstybinės žemės nuomos institutas, nors ir su trūkumais, yra nepaprastai svarbus, ypač turint omenyje didžiulį pirkėjų susidomėjimą nekilnojamojo turto objektais bei visą šio sektoriaus aktyvumą. Manytina, kad įstatymų leidėjas turi ir toliau skirti didelį dėmesį valstybinės žemės nuomos reglamentavimo tobulinimui. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto sektoriaus įtaką valstybės biudžetui, turi būti ieškoma būdų, kaip padaryti valstybinės žemės institutą dar labiau patrauklų, tai reikštų dar daugiau mokesčių į biudžetą. Tačiau tuo pačiu metu reguliavimas neturi būti toks, kad nauji ribojimai ar mokesčiai už statybas valstybinės žemės sklypuose vėliau taptų dar didesne našta galutiniam vartotojui, pavyzdžiui – būsto pirkėjui.

4.2 Valstybės diskrecijos teisė neleisti išsipirkti valstybinės žemės

Valstybė, kaip nuosavybės teisių turėtojas turi teisę spręsti kaip disponuoti savo turtu. Kalbant apie pardavimą, verta pastebėti, jog Žemės įstatymo 10 str. 4 d. įtvirtinta bendra taisyklė, kad valstybinės žemės sklypai parduodami aukciono būdu asmeniui, kuris už parduodamą žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą. Ši taisyklė suponuoja taisyklę, kad aukcionas kaip valstybinės žemės pardavimo būdas yra įtvirtintas siekiant už parduotą valstybinę žemę gauti didžiausią kainą, todėl tai yra prioritetas valstybinės žemės pardavimo būdas. Net ir aukciono atveju valstybė sprendžia, kas esamu momentu geriausia jos interesams, jei tai yra pardavimas už kuo didesnę kainą, tik tuomet yra priimamas sprendimas parduoti.

Kitas mūsų analizuojamas pardavimo būdas yra pardavimas be aukciono įtvirtintas Žemės įstatymo 10 str. 5 d. 1 p. , kuris suformuoja bendrą taisyklę, jog - žemės sklypas

turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Remiantis ekonomine logika, darytina išvada, jog daugeliu atveju parduodant aukciono būdu finansinė nauda būtų maksimali, todėl LAT yra suformavęs įrodinėjimo naštos taisykles, žemės pardavimo be aukciono atvejais. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad valstybinės žemės pardavimą reglamentuojančiomis teisės normomis, be kita ko, užtikrinamas viešasis interesas, kad parduodant valstybinę žemę visuomenė gautų maksimalią naudą. Preziumuojama, kad maksimalios naudos gavimo galimybę užtikrina valstybinės žemės pardavimas aukciono būdu. Todėl nagrinėjamos kategorijos bylose, kai valstybinės žemės pardavimo sandoris ginčijamas dėl to, kad jis buvo sudarytas be aukciono parduodant valstybinės žemės sklypą, ieškovas neturi atskirai įrodinėti, kad, pavyzdžiui, valstybinės žemės sklypo pardavimas aukciono būdu būtų buvęs naudingesnis visuomenei ar kad pardavus valstybinę žemę be aukciono valstybė nukentėjo ekonomiškai. Vien tai, kad parduodant valstybinės žemės sklypą lengvatine (ne aukciono) tvarka sandoris buvo atlygintinis, nereiškia, kad ši nauda buvo maksimali ir kad valstybė dėl jo nenukentėjo ekonomiškai (LAT 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-41-969/2019). Ši praktika tik dar kartą įrodo, jog valstybinės žemės pardavimas be aukciono nėra prioritetas, ekonominiu aspektu nėra naudingiausias sprendimas ir ateityje gali sukelti valstybei poreikį investuoti kur kas didesnius finansinius resursus norint išpirkti valstybinę žemę svarbiems projektams. Tai suponuoja išvadą, jog valstybė priimdama sprendimą parduoti turi rimtai apsvarstyti galimas pasekmes.

Kalbant apie racionalumo principo įgyvendinimą, sprendžiant parduoti ar ne valstybinę žemę, pažymėtina, kad LAT savo praktikoje yra analizavęs savivaldybės tarybos teisę disponuoti turtu ir kuo tai susiję su visuomenine nauda. Savo nutartyje kasacinis teismas pažymi: savivaldybės taryba sprendimą perleisti turtą kitų asmenų nuosavybėn paprastai priima tada, kai paaiškėja, kad tolesnis tokio turto valdymas nuosavybės teise nėra racionalus, o jį pardavus bus pasiekta didesnė visuomeninė nauda. Priėmusi sprendimą perleisti turtą, savivaldybė nėra laisva pasirinkti turto realizavimo būdo ir formos, o privalo tai daryti tik Disponavimo įstatymo nustatytais būdais ir tvarka, kurios laikymasis garantuoja procedūrų skaidrumą bei būsimos sandorio teisėtumą (LAT 2020 m. birželio 12 d. nutartis civilinėje byloje e3K-3-194-695/2020). Tai reiškia, kad racionalumas įmanomas tik tada, kai bus pasiekta visuomeninė nauda, priešingu atveju turto pardavimas ar kitoks disponavimas juo nėra

racionalus. Būtent per šių principų prizmę valstybė turėtų vadovautis ar parduoti valstybinį turtą, atsisakant nuosavybės teisės, ar susilaikyti ir palikti galioti nuomos santykiams.

Pereinant prie valstybės diskrecijos teisės neparduoti žemės reikia atsižvelgti į tai, kad valstybė civiliniuose santykiuose, įgyvendindama savo subjektines teises dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šių santykiu dalyviais. Tai reiškia, kad valstybės, kaip savininkės, įgyvendinančios nuosavybės teises siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, santykiai su kitais savininkais grindžiami bendraisiais civilinių santykių subjektų lygiateisiškumo, nuosavybės neliečiamumo, proporcingumo principais, kurie, *inter alia*, reiškia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyra (LAT 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019). Sekantis klausimas į kurį reikia atsižvelgti sprendžiant dėl pardavimo yra: ar valstybinės žemės nuomininkas pastatus, esančius ant valstybinės žemės, naudoja pagal jų tiesioginę paskirtį? LAT savo praktikoje pažymi, jog: šie pastatai gali būti naudojami siekiant vien ekonominės naudos ar kitos naudos, naudojant pastatus visuomenės reikmėms, ir pan. tai reiškia, jog tik minimaliai naudojant statinius pagal paskirtį iš esmės statinių vertę sudarytų valstybinės žemės sklypo vertė, todėl žemės įsigijimas savo esme būtų siejamas su tikslu įgyti valstybinės žemės sklypo ekonominę vertę, bet ne su specialia teisės aktų nustatyta lengvatinės žemės pardavimo tvarkos sąlyga – būtinumu eksploatuoti pastatus, kuris ir lemia žemės įsigijimo poreikį (LAT 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-26-1075/2022). LAT aiškindamas šią situaciją savo nutartyje prideda, kad: galiojančio teisinio reglamentavimo tikslų akivaizdžiai neatitiktų situacija, jei valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka būtų įgyjamas ketinant ne pagal tiesioginę paskirtį eksploatuoti savininkui priklausančius statinius, o šių statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti tik kitą, su esamų statinių eksploatavimu nesusijusią, žemės sklype leidžiamą veiklą. Priešingai aiškinant būtų nepagrįstai paneigti vieni iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų – visuomenės naudos ir efektyvumo principai, reiškiantys valstybės nuosavybės teisių į žemę įgyvendinimą rūpestingai, tenkinant visuomenės interesus ir siekiant maksimalios naudos visuomenei (*ibidem*). Vertindami šią LAT praktiką galime išskirti esminius aspektus, kuriais turėtų remtis valstybė sprendama dėl žemės pardavimo, t. y. (i) ar statiniai eksploatuojami pagal tiesioginę sklypo paskirtį, (ii) ar pardavimo atveju bus pasiekta ekonominė (maksimali) nauda visuomenei. Dažnu atveju valstybinės žemės sklypo nuomos pilnai užtenka, kad

būtų galima naudotis pastatais, esančiais ant valstybinės žemės. Išpirkti sklypą siekiama dėl vėlesnės plėtros ir iš to sekančios ekonominės naudos pastatų savininkui. LAT jau minėtoje nutartyje prideda, kad: teisinis ir ekonominis valstybinės žemės nuomos ir pardavimo rezultatas yra visiškai skirtingas: pirmuoju atveju valstybinės žemės sklypas yra suteikiamas statinių savininkui jį valdyti ir juo naudotis, t. y. valstybė nuosavybės teisės nepraranda, antruoju atveju nuosavybės teisę į valstybinės žemės sklypą įgyja statinių savininkas, o valstybė nuosavybės teisės netenka. Nors teisiniu reguliavimu nustatytos vienodos teisės išsinuomoti bei įsigyti valstybinės žemės sklypą, užstatytą nuomininkui priklausančiais statiniais ir įrenginiais, sąlygos (abiem atvejais žemės sklypas turi būti užstatytas asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti), vis dėlto, atsižvelgiant į skirtingą teisinį ir ekonominį valstybinės žemės nuomos ir pardavimo rezultatą ir vertinant statinio savininko teisės nuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą jau minėtų valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų kontekste, šių sąlygų reikšmė valstybinės žemės nuomos ir pardavimo atveju gali skirtis. Tai reiškia, kad aplinkybė, jog asmuo yra išsinuomojęs valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu, pati savaime nelemia ir asmens teisės įsigyti valstybinės žemės sklypo ne aukciono būdu, t. y. ne vien statinių savininko valia nulemia teisės į valstybinės žemės sklypo ne aukciono būdu įgijimą, bet ir kiekvienu konkrečiu atveju turi būti nustatomos sąlygos įgyti šią teisę atsižvelgiant į valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principus (*ibidem*). Toks kasacinio teismo išaiškinimas tik dar karta pabrėžia tyrime jau analizuotų principų svarbą valstybinės žemės nuomos santykiuose. Šių principų nesilaikymas iš esmės užkertą kelią teisėtai dalyvauti šiame teisiniame santykiuje.

Apibendrinant galima teigti, jog valstybės diskrecijos teisė neparduoti valstybinės žemės sklypo, kai jis yra užstatytas privačiais pastatais slypi būtent ketveriuose valstybinės žemės disponavimo principuose – visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo, viešosios teisės. Jei faktinė situacija neatitinka šių principų, valstybė turi pagrįstą teisę neparduoti valstybinės žemės sklypo ir tuo pačiu kvestionuoti nuomos perspektyvas.

IŠVADOS

1. Valstybė kaip viešosios nuosavybės savininkas yra saistoma imperatyvių normų ir savo teises bei pareigas įgyvendina per valstybines institucijas, iš kurių esminė yra Nacionalinė žemės tarnyba, tokiu būdu įgyvendinant viešosios teisės principą. Valstybinės žemės nuoma be aukciono nėra prioritetinis valstybinės žemės nuomos būdas, jis viešosios teisės atžvilgiu pateisinamas tik tiek, kiek būtina užtikrinti savininkų, kurių pastatai yra valstybinėje žemėje, galimybę naudotis savo pastatais pagal paskirtį.
2. Privачios nuosavybės subjektui įstatymu nustatoma tik tai, kas draudžiama, kai savininkas veikdamas savo nuožiūra, įgyvendina savininko teises. Vadinas, asmuo, kuriam pastatas priklauso privačios nuosavybės teise gali daryti viską, tačiau negali pažeisti įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų. Todėl, šiuos santykius reguliuoja privatinės teisės normos kurios skiriasi nuo imperatyvių viešosios teisės normų, kuriomis yra saistoma valstybė ir lyginant viešąją nuosavybę su privačia atsiskleidžia valstybės kaip savininko teisių įgyvendinimo ypatumai. Nacionalizacijos procesas paneigė privačią nuosavybę kaip konstitucinę vertybę. Privatizacijos procesas atnešė daug chaoso ir neapibrėžtumo, sklypas turi būti tokio dydžio ir suformuotas tokiose ribose, kokios yra būtinos naudoti jame esantį pastatą pagal paskirtį.
3. Pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumai pasireiškia tuo, kad yra susiduriama su viešosios teisės imperatyvais, t. y. visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo, viešosios teisės principais. Valstybė privalo vadovautis šiais principais įgyvendindama savo, kaip savininko, teises, *inter alia* į žemės sklypus, kuriuose yra privatiems asmenims nuosavybės teise priklausantys pastatai. Tokie aspektai kaip sklypo dydžio aktualumas, pastato bei sklypo naudojimas pagal paskirtį, bei aktyvios eksploatacijos svarba yra glaudžiai susiję su minėtais principais ir pastatų savininkų, kaip valstybinės žemės nuomininkų, veikimas negali būti priešingas šiems principams.
4. Savininkų, kurių pastatai yra valstybinėje žemėje, galimybė įgyti valstybinę žemę nuosavybės teise yra ribojama viešosios teisės normų bei visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo, viešosios teisės principų. Pardavimas be aukciono nėra prioritetinis pardavimo būdas, todėl valstybė prieš parduodama

žemę turi vertinti koks sprendimo būdas labiausiai atitinka minėtus principus. Siekdama maksimalios naudos visuomenei, vertinant ekonominiu požiūriu ilgalaikėje perspektyvoje, valstybė neturėtų pardavinėti valstybinės žemės.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teisės norminiai aktai

1. Lietuvos Respublikos teisės aktai:
 - 1.1 Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Lietuvos Aidas*, 1992, Nr. 33-1014;
 - 1.2 Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 64-1503;
 - 1.3 Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74-2262;
 - 1.4 Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 34-620;
 - 1.5 Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 65-1558;
 - 1.6 Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas. *Valstybės žinios*, 1998, Nr. 54-1492;
 - 1.7 Nutarimas Nr. 260 Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos, *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 25-706 (su pakeitimais ir papildymais);
 - 1.8 Įsakymas Nr. 194 Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos. *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 52-1852;
 - 1.9 Nacionalinės Žemės tarnybos įsakymas Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“. *TAR*, 2021, Nr. 11624;
 - 1.10 Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas. LTSR įstatymų sąvadas, 1964. (Negalioja nuo 2002 m. vasario 28 d.);
 - 1.11 Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymas *Lietuvos aidas*, 1991-03-19, Nr. 55-0 (Negalioja nuo 1997 m. gruodžio 1 d.);
 - 1.12 Butų privatizavimo įstatymas. *Lietuvos aidas*, 1991-07-18, Nr. 140-0 (Negalioja nuo 2001 m. sausio 1 d.);
 - 1.13 Įstatymas Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų. *Lietuvos aidas*, 1991-07-18, Nr. 140-0 (Negalioja nuo 1997 m. liepos 9 d.);
 - 1.14 Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymas. *Valstybės žinios*, 1994-12-30, Nr. 101-2015 (Negalioja nuo 2010 m. liepos 1d.);

Teismų praktika

1. Europos Žmogaus Teisių Teismo praktika:
 - 1.1 Europos Žmogaus Teisių Teismo 2007 m. lapkričio 27 d. sprendimas byloje *Hamer prieš Belgiją*, Nr. 21861/03;
 - 1.2 Europos Žmogaus Teisių Teismo 2009 m. birželio 11 d. sprendimas byloje *Trgo prieš Kroatiją*, Nr. 35298/04;
 - 1.3 Europos Žmogaus Teisių Teismo 2010 m. gegužės 20 d. sprendimas *Lelas prieš Kroatiją*, Nr. 55555/08.
2. Lietuvos teismų praktika:
 - 2.1 Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 1995 m. gegužės 16 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gruodžio 28 d. nutarimo Nr. 985 „Dėl neprivatizuotinių Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Komunalinių paslaugų įmonės pastatų Vilniuje“ dalies, kuria pastatas, esantis Vilniuje, Vydūno g. 17, įtrauktas į neprivatizuotinių pastatų sąrašą, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai, taip pat Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymo 2 straipsnio pirmajai daliai, 3 ir 4 straipsniams“ Valstybės žinios, 1995, Nr. 42-1040;
 - 2.2 Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas Nr. KT26-N13/2016 „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo statuto 15(1) straipsnio 1 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, TAR, 2016, Nr. 24590;
 - 2.3 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-577/2008;
 - 2.4 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-237/2011;
 - 2.5 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013;
 - 2.6 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-497-706/2015;
 - 2.7 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018;
 - 2.8 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019;
 - 2.9 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-41-969/2019;
 - 2.10 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-403/2019;

- 2.11 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-85-690/2019;
- 2.12 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-114-403/2020;
- 2.13 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. birželio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-183-469/2020;
- 2.14 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. birželio 12 d. nutartis civilinėje byloje e3K-3-194-695/2020;
- 2.15 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020;
- 2.16 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-262-969/2020;
- 2.17 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-92-313/2021;
- 2.18 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-26-1075/2022.

Specialioji literatūra

1. Autorių kolektyvas. (2008) *Sąjūdis ateina iš toli. Sąjūdžio iniciatyvinės grupės ir Sąjūdžio Seimo Tarybos narių kalbos, atsiminimai, apmąstymai*. Autorių kolektyvas. Vilnius: *Margi raštai*;
2. Baranauskas, E. *et al.* (2010) *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: *Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras*;
3. Kūris, E. (2005) Ūkinės veiklos laisvė, sąžininga konkurencija ir bendra tautos gerovė (Konstitucijos 46 straipsnio jurisprudencinis komentaras). *Jurisprudencija*, t. 64(56);
4. Klimas, E.; Norkūnas A. (2020) Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos. *Jurisprudencija*, 27(1);
5. Lastauskienė, G. (2015) Ūkinės veiklos laisvė ir krizė: Lietuvos viešosios valdžios veiksmų įvertinimas. *Teisė*, t. 94. Vilnius;
6. Stonys, A. (2012) Viešoji ir privatinė teisė: pamatinės klasifikacijos problemos. *Teisė*, t. 82. Vilnius;
7. Vaitkevičius, S., Birštonas, R. (2012) Valstybinio turto valdymas ir privatizavimas Lietuvoje 1992-2012 metais. Monografija. Vilnius: *Registru centras*;

8. Vasarienė, D., Cirtautienė S. (2010) Prigimtinės teisės į privačią nuosavybę apsauga Lietuvoje. Vilnius: *Mykolo Romerio universiteto leidybos centras*.

Kiti dokumentai

Elektroniniai dokumentai:

1. NŽT taisyklės dėl nuomos teisės į valstybinės žemės sklypus perleidimo [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. vasario 13d.]. Prieiga per internetą: <<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Patvirtintos-taisykles-del-nuomos-teises-i-valstybines-zemes-sklypus-perleidimo>>;
2. Stakvilevičiūtė, D. (2021) Advokatė: turite ilgalaikę valstybinės žemės nuomos sutartį? Rytoj ji gali būti ir nutraukta. *Teisė Pro*. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. vasario 13d.]. Prieiga per internetą: <<https://www.teise.pro/index.php/2021/07/12/advokate-turite-ilgalaike-valstybines-zemes-nuomos-sutarti-rytoj-ji-gali-buti-ir-nutraukta/>>;
3. Mudėnaitė, A. (2021) Priimtas Žemės įstatymo pakeitimas dėl statybų valstybinėje žemėje: ką svarbu žinoti tokios žemės nuomininkams? *Sorainen*. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. kovo 2d.]. Prieiga per internetą: <<https://www.sorainen.com/lt/publikacijos/priimtas-zemes-istatymo-pakeitimas-del-statybu-valstybineje-zemeje-ka-svarbu-zinoti-tokios-zemes-nuomininkams/>>;
4. Povilaitytė, E. (2021) Seimas apsisprendė: statytojai už plėtrą valstybinėje žemėje nemokės maksimaliai. *Verslo žinios*. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. kovo 2d.]. Prieiga per internetą: <<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2021/11/25/seimas-apsisprende-statytojais-uz-pletra-valstybineje-zemeje-nemokes-maksimaliai>>;
5. Appelmans, A. (2021) Emphyteusis rights (long lease) and superficies rights (building rights) in the new Belgian Property Law. *De Gruyter open*. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. kovo 3d.]. Prieiga per internetą: <<https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/eplj-2021-0008/html>>;
6. BNS. (2017) „Hanner“ už „Žalgirio“ stadiono teritorijos naudojimą sumokės 1 mln. eurų. Delfi. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. kovo 5 d.]. Prieiga per internetą: <<https://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/hanner-uz-zalgirio-stadiono-teritorijos-naudojima-sumokes-1-mln-euru.d?id=78792357>>;

7. Maciūnaitė, J. (2021) Norintiems išsinuomoti valstybinės žemės sklypą – pokyčiai: ekspertai vardija spragas papildyta NŽT komentaru. *Delfi*. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. kovo 10 d.] Prieiga per internetą: <<https://www.delfi.lt/bustas/nt-rinka/norintiems-issinuomoti-valstybines-zemes-sklypa-pokyciai-ekspertai-vardija-spragas.d?id=87640145>>;
8. Sakavičius, J. Nacionalizacija. *Visuotinė lietuvių enciklopedija*. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. balandžio 1 d.] Prieiga per internetą: <<https://www.vle.lt/straipsnis/nacionalizacija/>>.

Travaux préparatoires

1. Aiškinamasis raštas dėl Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. *Lietuvos Respublikos Seimas*. [interaktyvus] [žiūrėta 2022 m. balandžio 1 d.] Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/6bd222d0174411ea92dcacfce707cd93?jfwid=-3u6wv5m9n%3E>>.

SANTRAUKA

Magistro darbe „Pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumai“ analizuojama valstybė, kaip savininkas, atskleidžiant jos teisių įgyvendinimui būdingą imperatyvų reguliavimą viešosios teisės normomis. Autorius tiria kaip valstybė įgyvendina savo teises ir pareigas nuosavybės teisės kontekste per valstybines institucijas, ypatingą dėmesį skiriant Nacionalinei žemės tarnybai bei jos veiklos reguliavimui. Darbe taip pat yra analizuojamas nacionalizacijos procesas, vykdytas okupacijos laikotarpiu bei vėliau sekęs privatizacijos periodas, vykęs po Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atkūrimo. Šie klausimai trumpai aptariami siekiant atskleisti, kaip (kodėl) susiklostė situacija, kad valstybinėje žemėje atsidūrė privatiems asmenims nuosavybės teise priklausantys pastatai.

Tokiu būdu yra pereinama prie esminės magistro darbo dalies - pastatų, esančių valstybinėje žemėje, savininkų teisių įgyvendinimo ypatumų atskleidimo ir analizės. Šioje dalyje yra aptariami esminiai valstybinės žemės valdymo, naudojimo bei disponavimo principai, įtvirtinti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 str. Remiantis EŽTT bei LAT praktika darbe taip pat yra analizuojama šių principų svarba ir glaudus ryšys su pastatų savininkų teisių įgyvendinimo ypatumais.

Taip pat magistro darbe yra aptariamas valstybinės žemės nuomos ir išpirkimo santykis. Pateikiami argumentai dėl valstybės diskrecijos neleisti išsipirkti valstybinės žemės, aptariamoms tokio leidimo ar atsisakymo leisti parduoti pasekmės valstybės bei visuomenės interesų įgyvendinimo kontekste.

SUMMARY

The master's thesis "Peculiarities of the Implementation of the Rights of the Owners of Buildings Located on the State Land" analyzes the state as the owner, revealing the imperative regulation of the implementation of its rights by the norms of public law. The author examines how the state implements its rights and obligations in the context of property law through state institutions, with a special focus on the National Land Service and the regulation of its activities. The paper also analyzes the process of nationalization carried out during the occupation and the subsequent privatization period that took place after the restoration of the independence of the Republic of Lithuania. These issues are briefly discussed in order to reveal how (why) the situation of private-owned buildings on state land has arisen.

In this way, the transition to the essential part of the master's thesis is revealed and the peculiarities of the implementation of the rights of the owners of buildings located on state land are revealed. This part discusses the essential principles of the management, use and disposal of state land, enshrined in Article 9 of the Law on the Management, Use and Disposal of State and Municipal Property. Based on the practice of the ECHR and the Supreme Court of Lithuania, the work also analyzes the importance of these principles and the close connection with the peculiarities of the implementation of the rights of building owners.

The master's thesis also discusses the relationship between the lease and redemption of state land. Arguments on the discretion of the state not to allow the redemption of state land are presented, the consequences of such permission or refusal to allow the sale are discussed in the context of the implementation of the interests of the state and society.