

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Civilinės teisės ir civilinio proceso katedra**

Rūtos Nausėdaitės
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistro darbas

Žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis

Vadovė: asist. Lina Mikalonienė
Recenzentas: lekt. dr. Saulius Aviža

Vilnius 2009

TURINYS

Ižanga.....	3
I. Pirkimo-pardavimo sutarčių bendrieji bruožai.....	6
II. Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarčių ypatumai.....	8
III. Žemės sklypas kaip pirkimo-pardavimo sutarties dalykas	13
1. Žemės, kaip nekilnojamojo turto specifika.....	13
2. Žemės savininko teisių turinys.....	15
3. Žemės sklypo formavimas	18
4. Žemės sklypą charakterizuojantys duomenys.....	21
5. Teisė perleisti dalį žemės sklypo: žemės sklypo padalijimas, atidalijimas	22
6. Teisės į žemės sklype esančius pastatus, statinius, įrenginius	26
IV. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties šalys.....	28
1. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties šalių specifika.....	28
2. Užsienio valstybių subjektų galimybė įsigyti žemės sklypą Lietuvos Respublikoje.....	32
3. Pirmumo teisė pirkti parduodamą žemės sklypą	34
V. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties kaina	39
VI. Žemės sklypo nuosavybės teisės perėjimas pirkėjui	44
VII. Praktiniai žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties aspektai	47
1. Šalių pareiškimai ir garantijos	47
2. Sutarties atidedamosios sąlygos.....	49
VIII. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarčių specifika.....	51
1. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties dalykas	51
2. Valstybė, kaip žemės pirkimo-pardavimo sutarties šalis.....	53
3. Skirtingų rūšių valstybinės žemės perleidimo privačion nuosavybėn ypatumai	54
IX. Preliminarioji žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis.....	67
Išvados	71
Literatūros sąrašas.....	75
Santrauka.....	83
Summary	84

Ižanga

Temos aktualumas. Kaip ne kartą savo nutarimuose yra nurodęs Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – Konstitucinis Teismas), žemė – ypatingas nuosavybės teisės objektas. Ji yra svarbi ekosistemos dalis, lemianti ir kitų gamtos išteklių egzistavimą bei kitimą. Žemės kaip riboto išteklių tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos kaip gamtos išteklių racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė¹. Todėl su žeme, kaip civilinėje apyvartoje dalyvaujančiu nekilnojamoju turtu, o ypač su valstybei nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais susiję teisiniai santykiai yra reglamentuojami kur kas griežčiau ir detaliau kitų nekilnojamojo turto objektų atžvilgiu.

Atsižvelgiant į žemės kaip žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalyko ir apskritai kaip nekilnojamojo turto specifiką pažymėtina, kad su žeme susiję sandoriai yra reikšmingi ne tik juos sudarantiems privatiems subjektams, bet ir valstybiniu lygiu, nes, kaip jau minėta aukščiau, būtent valstybei tenka konstitucinė pareiga užtikrinti racionalų žemės išteklių naudojimą.

Kadangi žemė yra vertingas, ilgalaikis ir nesunaikinamas nekilnojamas turtas, kuris gali būti panaudotas daugelio žmoniškųjų poreikių patenkinimui (gyvenamajam būstui statyti, maistinėms kultūroms auginti ir kt.), sandoriai, susiję su žeme, laikui einant nepraranda savo aktualumo, o visuomenei sparčiai vystantis ir išaugus jos vartotojiškiems įpročiams, žemės, kaip išteklių, kurio padidinti neįmanoma, sandoriai tampa vis brangesni ir reikalaujantys teisiškai aiškaus reglamentavimo.

Žemės santykiai yra susiję su aplinkosaugos, administraciniais, civiliniais-turtiniais ir agrariniais santykiais, kuriuos reguliuoja skirtingos teisės šakos. Šiame darbe aktualūs civiliniai-turtiniai asmenų santykiai ir šių, su žeme susijusių, santykių teisinio reglamentavimo tyrimas, jo vertinimas ir probleminių aspektų analizavimas.

Darbo objektas – privačios ir valstybinės žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo teisinė aplinka.

¹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštaruoja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 37-1319); Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos medžioklės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 1, 9, 10 dalių, 13 straipsnio 2 dalies, 18 straipsnio 7 dalies ir 22 straipsnio 3, 6, 7 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2005, Nr.63-2235).

Darbo tikslas – detalus privataus žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties, kaip nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties, sudarymo galimybių Lietuvos Respublikoje tyrimas, analizuojant šios sutarties sudarymo tvarką, sąlygas, galimus įstatyminius ribojimus, skiriant didesnę dėmesį šios sutarties dalyko (žemės sklypo) ir sutarties šalių (privatinių asmenų) specifikai atskleisti, taip pat valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo teisinės aplinkos tyrimas ir tokios sutarties ypatumų nustatymas, atsižvelgiant į sutarties šalių ir dalyko ypatingas savybes.

Darbo uždaviniai:

1. apžvelgti bendrąsias pirkimą-pardavimą Lietuvos Respublikoje reglamentuojančias teisės normas, išryškinant nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarčių ypatumus;
2. atskleisti žemės sklypo, kaip nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties dalyko, specifiką tiek privačios, tiek ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarčių kontekste, atsižvelgiant į žemės rūšis; iširti galimybes ir sąlygas atskirų žemės rūšių Lietuvos Respublikoje įsigijimui;
3. nustatyti subjektus, turinčius teisę įsigyti žemės Lietuvos Respublikoje, bei išanalizuoti ir atskleisti reikalavimus, taikomus privačių ir valstybinės žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutarčių šalims, šalių įsipareigojimus pagal tokias sutartis;
4. aptarti galimybes perleisti kito asmens nuosavybėn tiek visą žemės sklypą, tiek ir jo dalį, taip pat pirmenybės teises pirkti parduodamą žemę bei pateikti pasiūlymų dėl praktinių žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties aspektų ir iširti preliminarosios žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo galimybes;
5. išanalizuoti Lietuvos Respublikos teismų praktiką, susijusią su žemės teisiniais santykiais, pateikti pastabas ir palyginimus dėl kai kurių užsienio šalių žemės disponavimo sandorių teisinio reglamentavimo konkrečiose aptariamose situacijose.

Tyrimo metodai. Darbo tikslams pasiekti bus naudojamos loginiu ir sisteminiu metodais, kurie reikalingi teisinio reglamentavimo analizei atlikti, teisės normoms aiškinti, vertinti jų tarpusavio sisteminius ryšius bei išvadoms padaryti. Istorinis tyrimo metodas padės atrasti dabartinių teisės normų sąsajas su anksčiau galiojusiomis ir teleologinio metodo pagalba įvertinti teisinių santykių vystimąsi. Lyginamasis metodas bus panaudotas pateikiant nuorodas į užsienio literatūrą ir aptariamų situacijų teisinį

reglamentavimą užsienio valstybėse (Anglijoje – kaip bendrosios teisės tradicijos šalyje, ir Rusijoje – kaip istoriškai susijusioje valstybėje).

Darbo originalumas. Žemės teisinių santykių mokslinių tyrimų Lietuvoje rezultatai yra pateikiami kelių pagrindinių autorių, nurodytų žemiau, kaip svarbiausių darbo šaltinių, darbuose. Pažymėtina, kad yra keletas mokslinių straipsnių, analizuojančių nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis, taip pat magistrinių darbų, analizuojančių žemę keletu skirtingų aspektų. Tačiau pabrėžtina, kad šio darbo tikslas nėra nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties analizė. Darbe aptariama konkrečiai žemės sklypo, kaip specifinio nekilnojamojo turto, pirkimo-pardavimo sutartis, atskleidžiant ne tik sutarties dėl privačios žemės sudarymo ypatumus, bet taip pat ir valstybinės žemės perėjimo privačion nuosavybėn esminius klausimus.

Svarbiausi šaltiniai. Lietuvos teisės teorijoje žemės teisės tema, kurioje plačiausiai nagrinėjama jos, kaip nekilnojamojo turto objekto, specifika ir įstatyminis žemės teisės santykių reglamentavimas, minima prof. dr. E. Monkevičiaus bei dr. P. Aleknavičiaus darbuose. Atliekant tyrimą taip pat naudotasi civilinės teisės vadovėliais, moksliniais straipsniais, Lietuvos Respublikos teisės aktais ir teismų praktika, taip pat užsienio literatūra.

I. Pirkimo-pardavimo sutarčių bendrieji bruožai

Sutartys yra labiausiai paplitusi sandorių rūšis. Kaip ir bet kuris iš sandorių, kiekviena sutartis yra ją sudarančių šalių valios išraiška. Dvišalėse sutartyse turi būti suderinta dviejų šalių priešpriešinė valia, o daugiašalėse sutartyse turi būti suderinta ir daugiau šalių bendra valia konkrečiam tikslui pasiekti. Pažymėtina, kad šalių susitarimas, ketinimas sukurti tarpusavio teises ir pareigas yra pagrindinis sutarties požymis.

Aukščiau paminėtus sutarties požymius yra patvirtinęs ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nurodydamas, kad sutartys laikomos valiniais aktais, nes jų pagrindas yra šalių suderinta valia (*consensus ad idem*), taip pat pabrėždamas, kad civiliniams santykiams valios išreiškimas turi ypatingą reikšmę, nes priklausomai nuo to, kaip tų santykių dalyvis sprendžia apie kontrahento valios išreiškimą, taip jis atitinkamai koreguoja ir savo elgesį.²

Sutarties galiojimas siejamas su sutarties šalių valios vieningumu, teisėtu sutarties turiniu ir sutarties šalių veiksmu. Pastebėtina, kad sutartys sudaromos remiantis ne tik imperatyviai įtvirtintu įstatyminiu jų reglamentavimu, bet ir tam tikrais visuotinai pripažįstamais sutarčių sudarymo principais, kuriuos prof. habil. dr. V. Mikelėnas įvardija kaip „sutarties laisvės, konsensualizmo, sąžiningumo ir teisingumo bei sutarties privalomumo principus“³ ir laiko juos pagrindiniais sutarčių teisės principais.

Sutartys užima svarbų vaidmenį verslo pasaulyje, tai pagrindinė piniginių-prekinių santykių forma, taip pat plačiai naudojama ir užsienio prekyboje. Pastebėtina, kad sutarčių pagrindu asmenys realizuoja galimybę disponuoti savo turtu.

Labiausiai paplitusi civilinė sutartis yra pirkimo-pardavimo sutartis. Jos praktinę reikšmę atspindi tai, kad šios sutarties pagrindu parduodamo daikto nuosavybės teisę pardavėjas perleidžia pirkėjui, o pirkėjas tokiu būdu turi galimybę įgyti daiktinę teisę (nuosavybės arba patikėjimo) į nupirktą daiktą. Tai išplaukia iš įstatyminio pirkimo-pardavimo sutarties reguliavimo. Kaip numatyta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso⁴ (toliau – CK) 6.305 straipsnyje, pirkimo-pardavimo sutartimi pardavėjas įsipareigoja perduoti daiktą pirkėjui nuosavybėn, o pirkėjas įsipareigoja daiktą priimti ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą.

Pirkimo-pardavimo sutartis laikytina konsensualine (sutarties šalių teisės ir pareigos atsiranda nuo šalių susitarimo momento), dvišale (kiekviena sutarties šalis turi

² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 15 d. nutartis c. b. *H. G. v. E. G.*, Nr. 3K-3-605/2006, kat. 21.1.

³ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 34.

⁴ Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262 (su pakeitimais ir papildymais).

tiek teisių, tiek pareigų, jos yra priešpriešinės ir susijusios), atlygintine (nes viena sutarties šalis už savo pareigų įvykdymą iš kitos šalies gauna priešpriešinį turtinio pobūdžio patenkinimą⁵), ekvivalentine (abiems sutarties šalims žinoma, ką viena iš kitos gaus įvykdžius sutartį, ir yra aiškus būsimos naudos dydis⁶) sutartimi. Šie požymiai laikomi bendrais visoms pirkimo-pardavimo sutartims.

Pirkimo-pardavimo sutarties dalykas yra esminė sutarties sąlyga. Jei šalys nesusitarė dėl dalyko, laikoma, kad pirkimo-pardavimo sutartis apskritai nebuvo sudaryta. Tačiau reikalavimai susitarimui dėl sutarties dalyko yra minimalūs. Kaip numatyta CK 6.306 straipsnio 4 dalyje, pirkimo-pardavimo sąlyga dėl sutarties dalyko laikoma suderinta, jeigu sutarties turinys leidžia nustatyti daikto pavadinimą ir kiekį. Pažymėtina, kad pirkimo-pardavimo sutarties dalyku gali būti iš apyvartos neišimti kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai. Be to, pagal bendrąjį pirkimo-pardavimo sutarties reglamentavimą, sutarties dalykas gali būti ne tik esami, bet ir būsimieji daiktai.

Pirkimo-pardavimo sutarties turinys susideda iš sąlygų, dėl kurių susitaria šalys. Esminė sąlyga, kaip jau aptarta aukščiau, yra sutarties dalykas, tačiau be jo atskirose pirkimo-pardavimo sutarčių rūšyse esminėmis gali būti laikomos ir kitos sutarties sąlygos. Pastebėtina, kad kaina paprastai nėra laikoma esmine pirkimo-pardavimo sutarties sąlyga, o sutartis galioja net ir dėl jos nesusitarus. Be to, šalys turi galimybę nebūtinai nustatyti konkrečią sutarties kainą, o tik jos apskaičiavimo tvarką.

Taigi sutartys yra dažniausiai pasitaikanti sandorių rūšis, o iš jų labiausiai paplitusios yra pirkimo-pardavimo sutartys. Paprastai pirkimo-pardavimo sutarčių esminė sąlyga yra susitarimas dėl dalyko, tačiau skirtingoms pirkimo-pardavimo sutarčių rūšims taikomi ir specialūs įstatyminiai reikalavimai, kurie gali nustatyti ir kitas sąlygas, kurios konkrečioje sutartyje yra esminės. Viena iš tokių sutarčių yra nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis.

⁵ MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė*. Pirmas tomas. Vilnius: Justitia, 2003, p. 199.

⁶ *Ibidem*, p. 201.

II. Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarčių ypatumai

Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties esminis požymis yra jos dalykas – nekilnojamasis daiktas. Nekilnojamųjų daiktų ir jų teisinio režimo ypatumai lėmė tai, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartys yra išskirtos iš pirkimo-pardavimo sutarčių, kaip atskira rūšis.

Nors CK nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties apibrėžimo nepateikia, ją galima apibūdinti kaip sutartį, kuria „viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti nekilnojamąjį daiktą kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti nekilnojamąjį daiktą pagal perdavimo-priėmimo aktą ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą“⁷.

Kvalifikuojamaisiais nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties požymiais laikytini sutarties dalykas ir forma (tai pabrėžiama ir S. Bliuvaitės straipsnyje „Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai“⁸), o remiantis sistetine nekilnojamojo turto pirkimą-pardavimą reglamentuojančių teisės normų analize, esmine tokios sutarties sąlyga laikytina ir kaina, o taip pat pirkėjo teisių į žemės sklypą aptarimas, kai parduodamas nekilnojamasis pagal prigimtį daiktas, kurio pardavėjas yra ir žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamasis daiktas, savininkas.

Kaip yra pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, „būtent suderintas pirkimo-pardavimo sutarties objektas (žemės sklypas) ir kainos už jį sumokėjimas reiškia, kad šalys susitarė dėl žemės sklypo pirkimo-pardavimo“⁹.

Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties dalykas yra nekilnojamasis daiktas. Pastebėtina, kad teisiškai nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojamieji daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymas (CK 1.98 straipsnio 2 dalis; CK 4.2 straipsnio 1 dalis). Paminėtina, kad daiktas pripažįstamas nekilnojamuoju ar kilnojamuoju pagal jo buvimo vietos valstybės teisę, t.y. taikomas *lex fori* principas (CK 1.48 straipsnio 1 dalis).

Nekilnojamaisiais daiktais, kaip nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sandorio objektais, vadovaujantis CK laikytini (i) statiniai; (ii) pastatai; (iii) patalpos; (iv) žemės sklypai ir (v) daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymas (pvz. lėktuvai, laivai).

⁷ AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006, p. 305.

⁸ BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006., Nr. 3 (61), p. 32.

⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. R. S., L. N. S. v. *Vilniaus apskrities viršinininko administracija*, Nr. 3K-3-285/2006, kat. 30.5.

Bendriausia prasme paminėtina, kad nekilnojamieji daiktai paprastai yra didesnės vertės daiktai, daug sudėtingesni, o taip pat ir reikalingi kasdieniame žmogaus gyvenime. Todėl juos galima apibūdinti ir kaip daiktus, kuriems būdingas pastovumas (nes tai yra nesunaudojamieji daiktai), saugumas, būtinumas¹⁰.

Pažymėtina, kad nekilnojamas daiktas gali visavertiškai dalyvauti apyvartoje tik tada, kai jis yra suformuotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, tinkamai įregistruotas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras) ir jam yra suteiktas unikalus numeris. Be to, pažymėtina, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties dalyku gali būti ir tokio daikto idealiosios dalys.

Privačios nuosavybės teisės objektu, o taip pat ir nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties dalyku negali būti išimti iš apyvartos tik išimtine valstybės nuosavybe esantys daiktai, išvardyti Lietuvos Respublikos Konstitucijos¹¹ (toliau – Konstitucija) 47 straipsnyje (žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai) ir kiti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo¹² (toliau – Žemės įstatymas) 6 straipsnio 1 dalyje išvardyti objektai (tokie kaip pasienio juosta, pajūrio juosta, teritoriniai vandenys ir kt.). Tai yra ypatingos reikšmės objektai, kurių tinkamas naudojimas ir apsauga turi svarbią reikšmę politiniam, ekonominiam ir kultūriniam valstybės gyvenimui¹³.

Kaip minėta anksčiau, vienas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties kvalifikuojančių požymių yra speciali notarinė sutarties forma. Pažymėtina, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis laikoma sudaryta nuo to momento, kai šalys susitaria dėl visų esminių sutarties sąlygų, o sutartis yra patvirtinama notariškai (nes, kaip nurodyta CK 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punkte, daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandoriai turi būti sudaromi notarine forma). Kaip teigia prof. habil. dr. V. Mikelėnas, nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis yra formali sutartis, o tai reiškia, kad jai įstatymas nustato specialius privalomus formos reikalavimus¹⁴. Be to, kaip numatyta CK 6.393 straipsnio 2 dalyje, formos reikalavimų nesilaikymas nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį daro negaliojančią.

¹⁰ LAWSON, F. H.; RUDDEN, B. *The Law of Property*. Oxford: Clarendon Press, 1982, p. 23.

¹¹ Valstybės žinios, 1992, Nr. 33–1014 (su pakeitimais).

¹² Valstybės žinios, 1994, Nr. 34–620 (2004, Nr. IX-1983).

¹³ GALVĖNAS, R., knygoje AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006, p. 314.

¹⁴ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 100.

Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties formos reikalavimas laikomas vienu kvalifikuojančių šios sutarties požymių, pastebėtina, kad sutartis negali būti tvirtinama notariškai, o jei ir bus patvirtinta, negalios, jei nebus nurodyti duomenys apie sutarties dalyką (parduodamą nekilnojamąjį daiktą), taip pat to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba to nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamame daikte. Pažymėtina, kad CK detaliau nereglamentuoja, kokie konkrečiai turi būti nekilnojamąjį daiktą apibūdinantys duomenys. Tokia neapibrėžta situacija suponuoja teisinio netikrumo perleidžiant nekilnojamojo daikto nuosavybės teisę kitam asmeniui, atsiradimą. Šiuo atveju galima tik numanyti ir remiantis teisine literatūra teigti, kad rekomenduojami duomenys, kurie privalo būti nurodyti sutartyje, kaip teigia R. Galvėnas, turėtų būti objekto pavadinimas, nekilnojamojo daikto tipas, adresas, trumpas aprašymas, daikto paskirtis¹⁵.

Pažymėtina, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties dalyku negali būti būsimas daiktas, nors bendrosios pirkimo-pardavimo sutarčių taisyklės tokią galimybę numato (CK 6.306 straipsnio 1 dalis). Tokia išvada darytina iš CK 4.49 straipsnio 4 dalies, kurioje nurodoma, kad nuosavybės teisė į registruotiną daiktą iš anksto negali būti perleista kitam asmeniui. Tokiu atveju patartina sudaryti preliminariąją būsimą nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį, o pagrindinę sutartį sudaryti tik tada, kai daiktas jau bus sukurtas ar pardavėjo realiai įgytas nuosavybėn.

Pažymėtina, kad nors asmenų teisės ir pareigos atsiranda ne nuo teisinės sutarties registracijos, o nuo momento, kuris yra nustatytas įstatymu ar sutarties šalių sutarimu, neįregistruotos viešame registre nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties šalys negalės panaudoti šios sutarties sudarymo fakto gindamos savo teises prieš trečiuosius asmenis, o taip pat nekilnojamojo daikto savininkas neturės teisės daikto perleisti, įkeisti arba atlikti bet kokius kitus teisinius veiksmus, kurie bus susiję su jų registravimu Nekilnojamojo turto registre. Todėl visais atvejais rekomenduotina nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarčių registracija viešame registre, kurio duomenys yra prieinami visiems asmenims, ir tuo būdu yra sukuriama teisinio aiškumo ir apibrėžtumo apyvartoje esančių nekilnojamųjų daiktų atžvilgiu situacija.

Kaip jau minėta anksčiau, kaina taip pat laikytina viena esminių nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų, kas šią sutartį skiria nuo kitų pirkimo-pardavimo sutarčių. Pažymėtina, kad kainai esant nenurodytai, sutartis laikoma nesudaryta. Be to, nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartims netaikomos

¹⁵ GALVĖNAS, R., knygoje AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006, p. 314.

bendrosios pirkimo-pardavimo sutartims taikytinos kainos nustatymo taisyklės, kai kaina sutartyje nenumatyta. Kaip nurodyta CK 6.313 straipsnio 1 dalyje, pirkimo-pardavimo sutarčių kaina nustatoma pinigais šalių susitarimu. Vadovaujantis CK 6.397 straipsnio 1 dalimi teigtina, kad parduodamo nekilnojamojo daikto kaina konkrečia pinigų suma arba jos nustatymo tvarka turi būti nurodyta sutartyje.

Teisėta mokėjimo priemonė, remiantis Užsienio valiutos Lietuvos Respublikoje įstatymu¹⁶, yra litai, o taip pat ir kitos užsienio valiutos, atliekant mokėjimus negrynaisiais pinigais, o eurai – atliekant mokėjimus ir grynaisiais pinigais, jei šalys taip susitarė.

Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sąlyga, susijusi su pirkėjo teisių į žemės sklypą aptarimu, siejama su tuo, kad nekilnojamas daiktas paprastai užima tam tikrą žemės sklypo dalį, kuri yra būtina daiktui naudoti pagal paskirtį. Ši nuostata ypač reikšminga tada, kai parduodamas nekilnojamas daiktas ir žemės sklypas priklauso tam pačiam asmeniui. Kitu atveju, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pačiomis sąlygomis kaip ir nekilnojamojo daikto pardavėjas (CK 6.394 straipsnio 3 dalis). Pažymėtina, kad neaptarus tokių teisių sutartyje, ji negali būti notaro tvirtinama, o patvirtinta negalioja (CK 6.394 straipsnio 2 dalis).

Paminėtina, kad CK normos, reglamentuojančios nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo sąlygas, yra naujos Lietuvos Respublikos teisinėje sistemoje. Anksčiau galiojusiam Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civiliniame kodekse¹⁷ (toliau – 1964 m. CK) nebuvo numatyta jokių specifinių reikalavimų nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarčių turiniui. Todėl darytina išvada, kad rengiant dabar galiojantį CK buvo kur kas labiau atsižvelgta į tinkamą įstatyminį nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties šalių teisių ir interesų užtikrinimą.

Taigi nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis yra formali konsensualinė sutartis, kuriai įstatymas nustato privalomą notarinę formą (CK 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punktas; 6.393 straipsnio 1 dalis). Tik šalių susitarimą dėl visų esminių nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų (dalyko, kainos, pirkėjo nuosavybės teisių į žemės sklypą patvirtinimo) patvirtinus notarine tvarka, ši sutartis bus laikoma tinkamai sudaryta (CK 6.181 straipsnio 4 dalis) ir galiojančia (CK 1.93 straipsnio 3 dalis; 6.393 straipsnio 2 dalis). Sutarties dalyku negali būti valstybei išimtinė nuosavybės teise priklausantys nekilnojamieji daiktai, o taip pat ir būsimieji daiktai. Nors privačios žemės perleidimo atveju CK nėra numatyta reikalavimo įregistruoti pirkimo-pardavimo sutartį,

¹⁶ Valstybės žinios, 1993, Nr. 28-640 (su pakeitimais ir papildymais).

¹⁷ Valstybės žinios, 1964, Nr. 19-138 (su pakeitimais ir papildymais).

tačiau jos neįregistravimas neleis šios sutarties panaudoti prieš trečiuosius asmenis ir nesukels jiems teisinių pasekmių, nes kaip viename iš savo sprendimų yra nurodęs Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas, „teisinės registracijos tikslas yra paskelbti nekilnojamojo daikto savininką“¹⁸.

Pastebėtina, kad kitose valstybėse taip pat egzistuoja tam tikros sąlygos, būtinos nekilnojamojo turto sandorių galiojimui. Anglijos teisės doktrinoje kaip sąlygos, kurios yra būtinos bet kokiam sandoriui, susijusiam su nekilnojamoju turtu, o taip pat ir žeme, nurodoma rašytinė sandorio forma ir sandorio patvirtinimas elektroninėje valstybinėje nekilnojamojo turto registracijos sistemoje ir tuo pagrindu sandorio ir nuosavybės teisės perdavimo fakto įregistravimas¹⁹. Pirkimo-pardavimo sutartyje turi būti surašytos visos sąlygos, dėl kurių šalys susitarė ir jos visos turi būti raštu išdėstytos viename dokumente (arba dviejuose identiškuose dokumentuose, t.y. sutartis paprastai sudaroma dviem egzemplioriais) ir pasirašyta abiejų sandorio šalių – pirkėjo ir pardavėjo²⁰.

¹⁸ Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2005 m. kovo 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A (15) – 15/2005.

¹⁹ STEVENS, J.; PEARCE, A. R. *Land Law*. 3rd edition. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 543-544.

²⁰ GREEN, K.; CURSLEY, J. *Land Law*. 5th edition. S. 1.: Creative Print & Design (Wales), Ebbw Vale, 2004, p. 21.

III. Žemės sklypas kaip pirkimo-pardavimo sutarties dalykas

1. Žemės, kaip nekilnojamojo turto specifika

Žemės įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje žemė apibrėžiama kaip žemės plutos (litosferos) dalis, apimanti Lietuvos Respublikos žemės paviršiuje esančius plotus bei paviršius, vidaus ir teritorinius vandenis, ir apibrėžiama gamtinėmis bei ūkinėmis charakteristikomis.

Pažymėtina, kad žemės sąvoka yra daugiareikšmė ir gali būti apibrėžiama skirtingais aspektais. Todėl teisinėje literatūroje randama nuomonių, kad žemė gali būti suprantama kaip:

- (i) valstybės teritorija;
- (ii) gamtinės aplinkos dalis;
- (iii) priemonė gamybai;
- (iv) nekilnojamas turtas;
- (v) teritorija ūkio šakoms plėtoti ar tam tikriems objektams išdėstyti ar statyti²¹.

Šiame darbe žemė bus analizuojama jos kaip nekilnojamojo turto aspektu. Žemę, kaip nekilnojamąjį turtą sudaro ne tik žemės paviršius, bet ir žemės gelmės, oras virš jos, taip pat su ja susiję pastatai bei augmenija.

Pastebėtina, kad ir bendrosios teisės tradicijos valstybėse, kaip pavyzdžiui Anglijoje, bendriausia prasme žemė taip pat apibrėžiama kaip dirvožemis, tam tikras sluoksnis po juo ir oro erdvė virš jo. O taip pat žemei priskiriama jos plote esanti augmenija ir ant jos esantys statiniai. Bendra taisyklė Anglijos teisėje – viskas, kas yra ant žemės, tampa jos dalimi. Be abejo, kiekvienu konkrečiu atveju bendrąja taisykle remtis neįmanoma, todėl sprendimas dėl daiktų, esančių ant žemės, kiekvienu atveju tampa individualus²².

Atsižvelgiant į gana detalią žemės naudojimo teisinį reguliavimą Lietuvos valstybėje, paminėtina, kad Lietuvos Respublikos žemės fondas, pagal žemės tikslinei naudojimui paskirtį skirstomas į (i) žemės ūkio paskirties žemę (žemė naudojama ar yra tinkama naudoti žemės ūkio produktų gamybai, taip pat tas žemės plotas, kuris užstatytas statiniais, naudojamais veiktai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba ar užimamas žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais ar ūkiniais pastatais); (ii) miškų ūkio

²¹ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Antroji laida. Vilnius: Justitia, 2006, p. 13.

²² GREEN, K.; CURSLEY, J. *Land Law*. 5th edition. S. 1.: Creative Print & Design (Wales), Ebbw Vale, 2004, p. 8.

paskirties žemę (paprastai tai yra mišku apaugę arba numatomi apsodinti mišku žemės sklypai, tam tikrais atvejais ir miškai, esantys miestuose); (iii) vandens ūkio paskirties žemę (tai yra žemės sklypai, kuriuose yra vandens telkinys, išskyrus atvejus, kai jie priskiriami konservacinei ar žemės ūkio tikslinei naudojimui paskirčiai); (iv) konservacinės paskirties žemę (paprastai tai yra žemės sklypai rezervatuose ir rezervatinėse apyrbėse bei kitose saugomose teritorijose, kuriose yra draudžiama ūkinė veikla); (v) kitos paskirties žemę (tai žemės sklypai, kuriuose yra statiniai ar įrenginiai (neskirti žemės ūkio veiklai), taip pat naudingosioms iškasenoms eksploatuoti ar kitai specialiai veiklai vykdyti skirti žemės sklypai).

Valstybinė žemė, kurios pagrindinė tikslinė paskirtis nenustatyta, priskiriama laisvos valstybinės žemės fondui. Pažymėtina, kad žemės naudojimo tikslinė paskirtis nustatoma pirmą kartą teisiškai formuojant žemės sklypą, vėliau ji gali būti įstatymų nustatyta tvarka keičiama.

Praktinė šio skirstymo reikšmė pasireiškia tuo, kad skirtingos tikslinės paskirties žemės sklypuose paprastai gali būti vykdoma skirtinga specifinė veikla ar draudžiama užsiimti tam tikra atitinkama veiklos rūšimi, kas yra aktualu įsigyjant žemę nuosavybėn ir turint tikslą ją panaudoti tam tikru specifiniu būdu.

Pastebėtina, kad žemė yra ypatingas nekilnojamas turtas ir išsiskiria iš kitų nuosavybės teisės objektų kaip nesunaikinamas, gebantis atsinaujinti ir atkurti savo naudingąsias savybes objektas. Tačiau tai yra ribotas gamtos išteklius, kuris negali būti pakeistas kuo nors kitu, iš naujo sukurtas ar kaip nors kitaip padidintas²³. Be to, kiekvienas konkretus žemės plotas yra unikalus, o jo neginčijamas ypatumas tas, kad vienu žemės sklypu tuo pačiu metu skirtingais būdais gali naudotis daug asmenų, kaip pavyzdžiui – vieni gali laikyti konkretų žemės sklypą kaip sėkmingą investiciją, kiti jame tuo pačiu metu gyventi, tretį išgauti iškasenas iš sklypo gelmių, o ketvirtą kasdien naudoti jį kaip trumpesnį kelią praėjimui²⁴.

Dėl žemės sklypo įvairiapusių savybių laikoma, kad žemės, kaip riboto išteklius, tinkamo ir racionalaus naudojimo užtikrinimas bei ypatinga apsauga yra valstybės konstitucinė pareiga, o žemė, kaip yra nurodęs Konstitucinis Teismas, – „žmogaus ir

²³ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo iširti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 37-1319).

²⁴ GREEN, K.; CURSLEY, J. *Land Law*. 5th edition. S. 1.: Creative Print & Design (Wales), Ebbw Vale, 2004, p. 5-6.

visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas²⁵. Taigi remiantis Konstitucijos 47 ir 54 straipsniais teigtina, kad žemė valstybiniu lygiu laikoma visuotine vertybe, kurios socialinė funkcija yra tarnauti tautos gerovei.

Žemės sandorių specifika ta, kad, kaip numatyta CK 1.109 straipsnyje, civilinių teisių objektu ji gali būti tik kaip identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. Pažymėtina, kad Žemės įstatymo 2 straipsnio 14 dalyje žemės sklypas apibrėžiamas kaip teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre (privalomi žemės sklypo identifikacijos ir registracijos reikalavimai įtvirtinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme²⁶ (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas) ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme²⁷ (toliau – Nekilnojamojo turto registro įstatymas). Taigi darytina išvada, kad žemės sklypas, kuris neatitinka aukščiau minėtų reikalavimų, kito asmens nuosavybėn negali būti perleidžiamas ir žemė civilinių teisių objektu tampa tik tuo atveju, kai iš jos yra suformuojamas įstatymų reikalavimus atitinkantis žemės sklypas. Pastebėtina, kad tokiu būdu užtikrinamas daiktinių teisių į žemės sklypą, kaip pagrindinį nekilnojamąjį daiktą, viešumas, civilinės apyvartos stabilumas²⁸.

Taigi socialinis žemės reikšmingumas sąlygoja konstitucinę valstybės pareigą užtikrinti tinkamą žemės apsaugą, nustatant žemei, kaip nuosavybės teisės objektui, specialų teisinį reglamentavimą tiek privatinėje, tiek viešojoje teisėje (žemės teisinis režimas reglamentuojamas kur kas griežčiau ir išsamiau nei bet kurio kito turto), o taip pat nulemia ir tuos ypatumus, kuriais žemė išsiskiria iš kitų civilinėje apyvartoje dalyvaujančių nekilnojamųjų daiktų – jos palyginus didelę vertę ir būtinumą.

2. Žemės savininko teisių turinys

Analizuojant kiekvieno daikto – tiek kilnojamojo, tiek nekilnojamojo – nuosavybės teisės turinį, pirminiame etape kiekvienas asmuo bent abstrakčiai numano, kokias teises turi to daikto savininkas. Kaip nurodo Mark P. Thompson, Anglijos teisės doktrinos atstovas, viename iš savo darbų, nors iš pirmo žvilgsnio ir atrodytų, jog žemės savininkas turi labai plačias teises ir galimybę daryti poveikį nuosavybės teise valdomam žemės sklypui, tačiau žemės teisiniai santykiai yra pakankamai sudėtingi, o jos savininkui valstybė

²⁵ *Cit. op.* 23.

²⁶ Valstybės žinios, 2000, Nr. 58–1704 (2003, Nr. IX-1582).

²⁷ Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261 (2001, Nr. IX-391).

²⁸ BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 33.

priskiria ir daug pareigų – tokių kaip mokesčių mokėjimas, o taip pat ir pareigų, kylančių iš naudojimosi žeme apribojimų²⁹. Pastebėtina, kad Lietuvos valstybėje žemės savininko teisės yra gana detalai reglamentuojamos ir skirtingų rūšių žemės savininkų teisių turinys skiriasi, todėl atsižvelgiant į tai, kad žemė yra ne tik vertingas nekilnojamas turtas, bet ir valstybės teritorijos dalis, manytina, jog tiek Lietuva, tiek ir Anglija, o taip pat ir kitos valstybės, su nekilnojamuoju turtu susijusiems teisiniams santykiams skiriamu didesniu dėmesiu, yra panašios.

Kaip numatyta CK 4.40 straipsnio 1 dalyje, žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojantieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenumatyta kitaip. Nuosavybės teisė reiškia, kad išvardytuosius daiktus žemės sklypo savininkas turi teise savo nuožiūra, bet nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti ir jais disponuoti. Taigi žemės sklypo savininkas turi teisę daryti žemei fizinį ir ūkinį poveikį, gauti iš žemės naudą, suvaržyti savo teises į žemės sklypą ar perleisti jį, jame esančius statinius bei priklausinius, kitus jam priklausančius nekilnojamuosius daiktus kito asmens nuosavybėn.

Pastebėtina, kad žemės savininko teisių turinys iš esmės taip pat suvokiamas jau daug metų, ką liudija ir iki šių dienų išlikusios tokios lotyniškos sentencijos kaip *Cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos* (liet. – žemės savininkui priklauso viskas iki dangaus ir iki žemės gelmių) ir *Quicquid plantatur solo, solo cedit* (liet. – viskas, kas ant žemės, tampa jos dalimi).

Taigi, kaip ir nurodo klasikiniai Romėnų žemės teisės principai, įvardyti aukščiau, taip ir dabartiniame Lietuvos teisiniame reglamentavime numatyta, kad žemės savininkui priklauso nuosavybės teisė į jo žemėje esančias naudingąsias iškasenas (CK 4.40 straipsnio 3 dalis) (naudingosios iškasenos – tai žemės gelse esančios gamtinės mineralinės medžiagos, kurias galima naudoti gamyboje ar kitoms reikmėms: angliavandeniliai, metalų rūdos, nemetalinės naudingosios iškasenos ir vertingieji metalai) ir tokios teisės į virš jo sklypo esančią oro erdvę, kokios yra būtinos žemės sklypą naudoti pagal paskirtį (CK 4.40 straipsnio 2 dalis). Pažymėtina, kad abi šios teisės galioja ta apimtimi, kiek neprieštarauja specialiesiems įstatymams, nes, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymo³⁰ 12 straipsnyje numatyta, kad žemės gelmių išteklių ir ertmių, išskyrus angliavandenilius, geriamąjį gėlą ir gamybinį požeminį vandenį bei šiluminę energiją, naudojimui yra būtinas atitinkamas valstybės institucijų

²⁹ THOMPSON, M. P. *Modern Land Law*. 2nd edition. S. 1.: Oxford University Press, 2003, p. 24.

³⁰ Valstybės žinios, 1995, Nr. 63-1582 (2001, Nr. IX-243).

leidimas. Pastebėtina, kad analogiška taisyklė nustatyta ir oro stulpo, esančio virš žemės sklypo, atžvilgiu.

Atsižvelgiant į tai, kad žemė yra skirstoma į tam tikras atskiras rūšis pagal jos tikslinio naudojimo paskirtį (žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinė ir kita), skirtingos rūšies žemės savininko teisių turinys, priklausomai nuo Žemės įstatymo nuostatų, taip pat yra skirtingas.

Pažymėtina, kad apibendrintai teisinėje literatūroje išskirtinos tokios žemės savininkams suteiktos teisės:

- (i) parduoti, palikti testamentu, dovanoti, įkeisti, mainyti, išnuomoti žemę ar jos dalį, leisti laikinai ja naudotis kitiems fiziniams ir juridiniams asmenims sutarčių ir įstatymų nustatyta tvarka;
- (ii) verstis ir leisti kitiems asmenims verstis įstatymų nedraudžiama ūkine veikla privataus žemės sklypo teritorijoje: statyti pastatus ir įrenginius, melioruoti žemę, tiesti kelius, sodinti želdinius ir mišką, rengti tvenkinius, tiesti komunikacijas laikantis servitutų ir kitų ribojimų;
- (iii) nustatyti savo žemės sklypo servitutus;
- (iv) pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį įstatymų nustatyta tvarka;
- (v) reikalauti panaikinti arba pakeisti nustatytas žemės naudojimo, tvarkymo ar veiklos sąlygas, ribojimus, žemės servitutus;
- (vi) naudoti ūkio reikalams žemės sklype esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (sutinkamai su specialiais įstatyminiais reikalavimais);
- (vii) disponuoti savo žemės sklype išauginta produkcija ir iš šio žemės sklypo gautomis pajamomis;
- (viii) ginti savo nuosavybės teisę nuo pažeidimų, kreipiantis į teismą ar valstybinę žemės naudojimo kontrolę vykdančią instituciją³¹.

Taigi nors CK 4.40 straipsnio 1 dalyje tarsi įtvirtinama žemės klypo savininko teisių absoliutumo prezumpcija, nurodant, kad jam priklauso ne tik pats žemės sklypas, bet ir jame esantys nekilnojamieji daiktai, žemės sklypo savininkas, sprenddamas apie teisių į nuosavybės teisę valdomą žemės sklypą apimtį, turi vadovautis žemės paskirties bei specialaus reglamentavimo principais, t. y. nuosavybė ne tik suteikia tam tikras teises žemės sklypo savininkui, bet taip pat ir įpareigoja jį savo teisėmis naudotis atsižvelgiant į

³¹ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Antroji laida. Vilnius: Justitia, 2006, p. 59.

tam tikrus įstatyminius reikalavimus, o detalus ir kiekvienu atveju konkretus savininko teisių turinys priklauso nuo nuosavybės teise turimo žemės sklypo specifikos.

3. Žemės sklypo formavimas

Žemė civilinių teisių objektu tampa tik iš jos suformavus žemės sklypą. Žemės sklypo suformavimas apima du pagrindinius etapus – jo identifikavimą ir įregistravimą viešame registre.

Žemės sklypai formuojami pirmiausia remiantis Žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo³² (toliau – Teritorijų planavimo įstatymas), Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nuostatomis, taip pat atitinkamais poįstatyminiais teisės aktais. Analizuojant šiuos įstatymus darytina išvada, kad žemės sklypo kaip teisinės kategorijos atsiradimą lemia (i) žemės sklypo ribų buvimas; (ii) duomenys, apibūdinantys žemės sklypo statusą gamtinių bei ūkinių sąlygų kontekste ir (iii) minėtų faktų fiksavimas valstybiniame viešame registre.

Galimi žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo būdai yra:

- (i) naujų valstybinės žemės sklypų suformavimas;
- (ii) Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų padalijimas į du ar daugiau žemės sklypų;
- (iii) Nekilnojamojo turto registre įregistruoto bendrosios nuosavybės teise turimo žemės sklypo dalies (dalių) atidalijimas, suformuojant atskirus žemės sklypus;
- (iv) kelių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų sujungimas į vieną žemės sklypą;
- (v) gretimų tos pačios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų ribų pakeitimas (amalgamacija), kai vieno žemės sklypo dalis atidalijama nesuformavus atskiro žemės sklypo ir sujungiama su greta esančiu žemės sklypu.

Pastebėtina, kad žemės sklypai turi būti formuojami taip, kad būtų galima racionaliai naudoti žemę ir kad nepablogėtų ekologinės, rekreacinės šių teritorijų sąlygos ir galimybės ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams. Be to, kad žemės sklypą būtų galima naudoti pagal paskirtį, prie kiekvieno žemės sklypo turi būti privažiavimo kelias arba nustatytas kelio servitutas.

³² Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391 (2004, Nr. IX-1962).

Žemės sklypo formavimo procedūra prasideda žemės sklypo formavimo projekto parengimu (arba detaliojo plano rengimu urbanizuotose vietovėse). Kaip nurodyta Žemės įstatymo 30 straipsnio 2 dalyje, žemės sklypo planas arba žemės sklypo schema parengiami pagal teritorijų planavimo dokumentą, kurio pagrindu šis žemės sklypas buvo suformuotas. Todėl būtų tikslinga konkretaus sklypo formavimą vertinti teritorijų planavimo dokumentų kontekste.

Žemės sklypo formavimo projektas yra vietovės lygmens specialusis teritorijų planavimo dokumentas – žemėvaldų projektas (planas), tvirtinamas apskrities viršininko, o šį projektą turi teisę rengti tik asmenys, turintys licenciją tokiai veiklai.

Pažymėtina, kad formuojant naujus valstybinės žemės sklypus, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintomis Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklėmis³³.

Projektiniai sprendiniai pateikiami projekto sprendinių brėžinyje. Jame pažymima (i) esamų žemės sklypų ribos ir jų kadastro numeriai; (ii) formuojamų žemės sklypų ribos ir jų linijų ilgiai; (iii) valstybinės ir vietinės reikšmės keliai; (iv) žemės plotai, kuriuose teisės aktų nustatyta tvarka siūloma nustatyti žemės servitutus; (v) hidrografiniai objektai; (vi) statiniai ir įrenginiai; (vii) specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir apribojimai. Pagal žemės sklypų formavimo projektą atliekami suformuotų ar pertvarkytų žemės sklypų kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklų koordinates valstybinėje geodezinių koordinačių sistemoje, apskaičiuojami žemės sklypo bei jame esančių žemės naudmenų plotai ir kiti duomenys. Apibendrintai visi išvardytieji veiksmai gali būti apibūdinti kaip žemės sklypo identifikavimas – identifikuojama jo, kaip nekilnojamojo daikto išsidėstymo vieta, o taip pat ir ūkinės bei gamtinės savybės. Projekte taip pat nurodomi suformuotų žemės sklypų savininkai ar valstybinės ir savivaldybių žemės naudotojai bei šių sklypų plotai. Pažymėtina, kad būtent kadastro duomenų nustatymo metu riboženkliais paženklinamos sklypo ribos bei parengiamas žemės sklypo planas.

Planavimo organizatoriui sutikus su parengto projekto sprendiniais, projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintais Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais³⁴. Pažymėtina, kad projekto sprendiniai turi būti suderinti

³³ Valstybės žinios, 1999, Nr. 83-2471 (su pakeitimais ir papildymais).

³⁴ Valstybės žinios, 1996, Nr. 90-2099 (su pakeitimais ir papildymais).

su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įregistruotais Teritorijų planavimo dokumentų registre. Projektas tvirtinamas apskrities viršininko įsakymu.

Ar projekto rengimo procedūros bei jo sprendiniai atitinka teisės aktų reikalavimus, kontroliuoja Apskrities viršininko administracijos žemėtvarkos departamentas.

Kaip jau minėta anksčiau, detalusis planas, kaip teritorijų planavimo dokumentas, yra naudojamas urbanizuotose vietovėse. Detalusis planas yra dokumentas, kuriame įtvirtinamas konkretaus žemės sklypo tvarkymo bei naudojimo režimas, t.y. žemės sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis, būdas ir pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, statinių statybos zona, statybos riba arba linija, komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai, susisiekimo sistemos organizavimas, servitutai. Detaliajame plane yra pažymimi apskrities viršininko sprendimu nustatomi servitutai privatiems žemės sklypams: kelio servitutas, suteikiantis teisę įvairiomis transporto priemonėmis privažiuoti ar naudojantis juo kaip pėsčiųjų taku prieiti prie parkų, rekreacinių ir kitų gyventojų bendram naudojimui skirtų teritorijų bei gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų, taip pat servitutas, suteikiantis teisę tiesti miesto centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius bei takus, jais naudotis ir juos aptarnauti.

Pažymėtina, kad skirtingai nei žemės sklypo formavimo projekto rengimo atveju, detaliojo planavimo organizatoriais gali būti tik savivaldybės administracijos direktorius arba valstybinės žemės valdytojas³⁵. Paskelbus apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų, pradedamas rengti detalusis planas, kurio rengimo procedūrai pasibaigus, atliekamas jame numatytų sprendinių pasekmių vertinimas. Detalusis planas kartu su jo sprendinių pasekmių vertinimo ataskaita turi būti apsvarstytas su visuomene, o vėliau jis kompleksiškai derinamas atitinkamos savivaldybės Nuolatinėje statybos komisijoje. Suderintas detalusis planas tikrinamas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – apskrities viršininko administracijoje. Detaliųjų planų tvirtinimo kompetencija priklauso savivaldybės tarybai arba savivaldybės administracijos direktoriui savivaldybės tarybos pavedimu.

³⁵ Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 1 d. (Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. IX-1962).

Taigi, kai žemės sklypas yra suformuotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas ir jam suteiktas unikalus numeris, žemės sklypas gali būti registruojamas Nekilnojamojo turto registre (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punktas) ir dalyvauti civilinėje apyvartoje. Pažymėtina, kad žemės sklypai perleidžiami kitų asmenų nuosavybėn turint Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo išduotą atitinkamą pažymą (kurioje yra pagrindiniai duomenys, charakterizuojantys žemės sklypą) ir Žemėtvarkos skyriaus suderintą žemės sklypo planą (kuris yra neatsiejama žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalis). Be to, pastebėtina, kad tik nuo tada, kai žemės sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, galima kalbėti apie teisių į jį registravimą, nes, kaip numatyta Nekilnojamojo turto registro įstatymo 13 straipsnio 1 dalyje, daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą gali būti registruojamos tik tada, kai registre įregistruotas pats nekilnojamasis daiktas. Taip pat pastebėtina, kad tik įregistravus nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą gali būti registruojamos kitos daiktinės teisės į jį bei tų daiktinių teisių suvaržymai, išskyrus valdymą, kaip savarankišką daiktinę teisę, ir areštą, kaip juridinį faktą.

4. Žemės sklypą charakterizuojantys duomenys

Kaip numatyta CK 6.396 straipsnio 1 dalyje, nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti nurodyti duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui. Ši bendrai nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartims taikoma taisyklė visa apimtimi galioja ir tais atvejais kai pirkimo-pardavimo sutartimi yra perleidžiamos nuosavybės teisės į žemės sklypą.

Pastebėtina, kad tai, kokie turi būti įstatymo reikalaujami nurodyti duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, CK detaliau nereglamentuoja. Tokia situacija laikytina neapibrėžta ir sukurianti teisinį netikrumą. Įstatymų leidėjas šioje vietoje tarsi paliko patiems civilinių teisinių santykių dalyviams nuspręsti, kokie tai turėtų būti duomenys konkrečiai. Pažymėtina, kad jų gali būti labai įvairių, todėl netikslinga būtų tikėtis, kad šalys sutartyje nurodys visus įmanomus duomenis apie sutarties objektą.

Nagrinėjant situaciją konkrečiai dėl žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties nuostatų, susiklosčiusi praktika leidžia manyti, kad svarbiausieji ir rekomenduotini sutartyje paminėtini duomenys turėtų būti šie: adresas, bendras plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis, unikalus, kadastrinis ir registro įrašo numeriai, matavimų, kuriais buvo suformuotas žemės sklypas, tipas ir kadastro duomenų fiksavimo data, t.y. Nekilnojamojo turto registro išduodamoje pažymoje apie registruotą

žemės sklypą esantys duomenys. Kai kuriuose šaltiniuose tokie duomenys įvardijami abstrakčiau, kaip „objekto pavadinimas, nekilnojamojo daikto tipas, adresas, trumpas aprašymas, daikto paskirtis“³⁶.

Pažymėtina, kad esant situacijai, jog parduodamo žemės sklypo atžvilgiu galioja tam tikros daiktinės teisės (pvz. servitutas) ar jam taikomos specialios naudojimo sąlygos, ar Nekilnojamojo turto registre esant įregistruotoms specialioms žymoms, susijusioms su žemės sklypu, tokia informacija, kaip duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties dalyką, taip pat turėtų būti nurodyti sutartyje tam, kad būtų išvengta vėlesnių ginčų tarp sutarties šalių dėl to, kad pardavėjas neatskleidė visos esminės informacijos, galinčios įtakoti pirkėjo apsisprendimą sudaryti sandorį. Tačiau svarbu pabrėžti ir tai, kad Nekilnojamojo turto registro duomenys yra vieši duomenys, kuriuos gauti yra sudarytos galimybės visiems asmenims. Atsižvelgiant į tai pastebėtina, kad žemės sklypo pirkėjas taip pat turi pareigą domėtis sudaromos sutarties dalyku savarankiškai, t.y. tinkamai pasinaudoti visa jam prieinama informacija apie išsigyjamą daiktą, o tame tarpe ir viešo registro turimais duomenimis apie jį.

Vertinant žemės sklypo išsigijimą iš praktinės pusės tikslinga paminėti, kad asmuo, žemės sklypą išsigyjantis su tikslu statyti jame statinius ir vystyti atitinkamą veiklą, turėtų susipažinti su visais teritorijos planavimo dokumentais, galiojančiais tam konkrečiam žemės sklypui, nes Nekilnojamojo turto registre nėra informacijos dėl žemės sklypo naudojimo ir tvarkymo režimo (tai nustato būtent žemės sklypo detalusis planas, kuris negali prieštarauti atitinkamos teritorijos bendrojo ir specialiųjų planų sprendimams).

5. Teisė perleisti dalį žemės sklypo: žemės sklypo padalijimas, atidalijimas

Paprastai žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalykas yra visas konkretus žemės sklypas. Tačiau žemės sklypą nuosavybės teise valdantys asmenys turi teisę perleisti kito asmens nuosavybėn tik jo dalį.

Kai visas žemės sklypas nuosavybės teise valdomas vieno asmens, jis turi teisę nedalindamas sklypo į atskiras dalis perleisti kito asmens nuosavybėn tam tikrą idealiąją sklypo dalį arba turimą žemės sklypą padalinti į du atskirus sklypus bei juos įstatymų nustatyta tvarka suformavus kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus, žemės sklypo dalį perleisti kito asmens nuosavybėn jau kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą. Pirmuoju atveju žemės sklypas toliau bus valdomas, juo naudojamas bei disponuojama kaip

³⁶ GALVĖNAS, R., knygoje AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006, p. 314.

bendrosios dalinės nuosavybės objektu, t.y. bus sukurti bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai. Antruoju atveju įvyks žemės sklypo padalijimas, kurio pagalba bus realizuojama asmens teisė perleisti dalį jam priklausančio žemės sklypo nesukuriant bendrosios nuosavybės teisinių santykių tarp žemės sklypo savininkų.

Kita galima situacija – kai žemės sklypas jau priklauso asmenims bendrosios dalinės ar bendrosios jungtinės nuosavybės teisėmis. Kaip numatyta CK 4.78 straipsnyje, kiekvienas bendraturtis turi teisę perleisti kitam asmeniui nuosavybėn tiek visą savo turimą bendrosios nuosavybės objekto dalį, tiek ir dalies dalį. Pažymėtina, kad tokiu atveju kiti bendraturčiai turi pirmumo teisę pirkti parduodamą bendrosios nuosavybės žemės sklypo dalį ta kaina, kuria ji parduodama, taip pat ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai bendraturčiams priklausančio žemės sklypo dalis parduodama iš varžytinių (CK 4.79 straipsnio 1 dalis).

Bendrosios dalinės nuosavybės atveju bendrosios nuosavybės teisėje jau yra nustatytos kiekvienam bendraturčiui priklausančios turto dalys (arba jei jos nenustatytos, įstatymiškai preziumuojama, kad tos dalys yra lygios), todėl pirkimo-pardavimo sutartis sudaroma dėl šitos konkrečios dalies (ar dalies dalyje).

Bendrosios jungtinės nuosavybės atveju nuosavybės teisės dalys nėra nustatytos. Šiuo atveju bendrosios jungtinės žemės sklypo nuosavybės bendraturtis neturi teisės perleisti savo bendrosios nuosavybės dalies, kol ta dalis nebus nustatyta bendrame žemės plote, išskyrus specialius įstatymų nustatytus atvejus (pvz. kai žemės sklypas paveldimas). Pažymėtina, kad bendraturčių bendrosios jungtinės nuosavybės dalis nustatoma tarpusavio susitarimu, o jiems nesusitarus – teismine tvarka (CK 4.89 straipsnio 2 dalis).

Bendroji nuosavybė pasibaigia, kai bendros nuosavybės objektas yra atidalijamas, t.y. kai suformuojami atskiri nuosavybės teisės objektai ir juos valdoma, jais naudojamasi ir disponuojama savarankiškai. Taigi atidalijimas visada susijęs su bendrosios nuosavybės pasibaigimu, ir jis reiškia, kad iš bendro žemės sklypo natūra atskiriamos ir atribojamos riboženkliais kiekvieno bendraturčio dalys³⁷. Tuo tarpu padalijimas ne visada susijęs su bendrosios nuosavybės pasibaigimu. Padalytą žemės sklypą bendrosios nuosavybės teise gali valdyti tie patys arba nauji bendrasavininkiai. Padalinti galima tiek vienam asmeniui, tiek bendraturčiams priklausančią žemės sklypą. Kaip yra nurodęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, padalijimas „apima tuos atvejus, kai iš vieno žemės sklypo, naudojamo

³⁷ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2000, p. 109-111.

bendrasavininkų bendrai, yra išskiriamos dalys kiekvieno savininko naudojimui, o tam tikros sklypo dalys gali likti ir bendram naudojimui³⁸.

Problemiškas atvejis bendrosios nuosavybės pasibaigimo aspektu turėtų būti įvardytas būtent pats daikto dalijimas. Įstatymiškai yra numatyta galimybė dėl daikto atidalijimo susitarti patiems bendraturčiams, tačiau jiems nesusitarus, klausimas sprendžiamas teisminiu keliu.

Šioje vietoje svarbus CK 4.80 straipsnyje nustatytos atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės sąvokos turinio nustatymas. CK 4.80 straipsnio prasme atidalijimas reiškia daikto teisinio režimo ir bendraturčio statuso pasikeitimą. Šiuo būdu įgyvendinus nuosavybės teises reiškia, kad atidalijamo bendraturčio atžvilgiu pasibaigia bendroji dalinė nuosavybė su kitu (kitais) bendraturčiais. Šiuo atveju pasikeičia bendro daikto teisinis režimas – suformuojami atskiri nuosavybės teisės objektai, kurie valdomi ir naudojami bei jais disponuojama savarankiškai, bendroji dalinė nuosavybės teisė pasibaigia.

Pažymėtina, kad vykdant atidalijimą teismine tvarka, siekiama bendraturtį iš bendrosios dalinės nuosavybės atidalyti visiškai. Pastebėtina, kad tokią praktiką pripažino teisinga ir išplėstinė teisėjų kolegija, nes visiškas daikto atidalijimas yra geriausiai užtikrinantis maksimalų įstatymų nustatytą bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą³⁹.

Daikto atidalijimas ne visada įmanomas natūra, o jei ir įmanomas, ne visada dalys lieka identiškos viena kitai, todėl taikoma ir kompensacija pinigais. Tais atvejais, kad dalis daikto kitam bendraturčiui turi būti kompensuojama pinigais, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodo, jog tokiu atidalijimo būdu negali būti pažeista bendraturčio nuosavybės teisė, todėl visais atvejais kompensacija pinigais turi būti teisinga, t.y. ji turi atitikti daikto rinkos kainą. Be to, daiktas negali būti dalijamas taip, kad po jo padalijimo atsidalijusių savininkų teisių įgyvendinimas būtų neproporcingai apsunkintas įvairiais suvaržymais ar kitų asmenų teisėmis į atidalytą daikto dalį⁴⁰.

Taigi atidalijimo procese teismai privalo siekti daiktą atidalinti be neproporcingos žalos bendraturčiams jiems teisingai atlyginant ir gerbti bei užtikrinti kiekvieno iš bendraturčių nuosavybės teisę ir tai, kad ji teismo sprendimu pažeista nebus.

³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gegužės 2 d. nutartis c.b. *J. Šukys v. E. Lemantauskas*, Nr. 3K-3-519/2001, kat. 25.6.2.; 28.

³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis c. b. *A. R. v. V. R.*, Nr. 3K-7-466/2008, kat. 30.9.1.

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis c. b. *S. J. v. A. J.*, Nr. 3K-3-459/2007, kat. 30.9.1; 34.4.5.

Pastebėtina, kad aiškinant 1964 m. CK 126 straipsnio (1994 m. gegužės 17 d. redakcija) normas, buvo formuojama teismų praktika, jog tik visiškas turto dalies atidalijimas, t. y. nepaliekant bendrai naudojamų jo dalių, yra teisingas ir tinkamas bendraturčio atidalijimas⁴¹. Taigi darytina išvada, kad šiuo aspektu bendraturčių turto atidalijimo santykiai esmingai nepasikeitė ir 2000 m. CK 4.80 straipsnio normos, reglamentuojančios atidalijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės aiškinamos analogiškai.

Pažymėtina, kad negali būti padalijami ar atidalijami areštuoti žemės sklypai arba teismo ginčo objektu esantys žemės sklypai.

Pastebėtina, kad bendroji nuosavybė žinoma ir kitų šalių teisinėse sistemose. Paminėtinas Anglijos pavyzdys, kur taip pat egzistuoja dvi bendrosios nuosavybės išraiškos formos – vienu atveju kiekvienas iš žemės sklypo bendraturčių laikomi viso žemės sklypo savininkais ir jų dalys jame nėra nustatytos (angl. – *joint tenancy*), kitu atveju kiekvieno iš žemės sklypo savininkų dalis bendrai nuosavybės teise valdomame žemės sklype yra žinoma ir tos dalys nebūtinai yra lygios (angl. – *tenancy in common*). Manytina, kad bendriausia prasme šios dvi Anglijoje egzistuojančios bendrosios nuosavybės rūšys savo esme atitinka Lietuvoje egzistuojančias bendrosios dalinės ir bendrosios jungtinės nuosavybės teises. Kaip ir Lietuvoje bendrosios jungtinės nuosavybės atveju, *joint tenancy* bendraturčiai gali nusistatyti savo dalis žemės sklype ir tik tada jos tampa pirkimo-pardavimo sutarties objektu⁴².

⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. balandžio 11 d. nutartis c. b. K. V. v. I. Z., Nr. 3K-7-316/2000.

⁴² STEVENS, J.; PEARCE A. R. *Land Law*. 3rd edition. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 311 – 350.

6. Teisės į žemės sklype esančius pastatus, statinius, įrenginius

Asmenų disponuojami žemės sklypai ne visada yra tušti, neužstatyti, todėl atvejus, kai parduodamame žemės sklype yra tam tikrų pastatų, statinių ar kitokių įrenginių, sodinių, reglamentuoja CK 6.395 straipsnis. Kai parduodamas žemės sklypas, kuriame yra pastatų, statinių, įrenginių ar sodinių, žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje turi būti aptartas nuosavybės teisės į juos perėjimo klausimas. Jeigu tai sutartyje nėra aptarta, laikoma, kad nuosavybės teisė į tuos objektus perėjo žemės sklypo pirkėjui kartu su žemės nuosavybės teise (tuo atveju, kai tie nekilnojamieji daiktai nuosavybės teise priklausė pardavėjui).

Tais atvejais, kai pastatų, statinių ir įrenginių nuosavybės teisė pagal sutartį pirkėjui nepereina, o lieka žemės sklypo pardavėjui, tai jam paliekama ir teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kurią užima tie nekilnojamieji daiktai ir kuri objektyviai yra būtina, kad būtų įmanoma tuos daiktus naudoti pagal jų paskirtį.

Tokius atvejus visuomet rekomenduotina detaliai aptarti žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje, kad vėliau ją vykdant būtų išvengta konfliktinių situacijų ir teisinio neapibrėžtumo.

Kaip yra nurodęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, jei asmuo įsigyja žemės sklypą, kuriame yra pastatų, priklausančių kitiems asmenims, o sudarydamas sutartį jis tai matė ir žinojo, vėliau jo reikalavimas pastatų savininkams tuo pastatus iš žemės sklypo iškelti yra nepagrįstas⁴³.

Pažymėtina, kad tuo atveju, kai sutartyje žemės ir joje esančių nekilnojamųjų objektų naudojimo sąlygos neapartos, įstatymų leidėjas nustato mechanizmą pardavėjo nuosavybės teisėms apginti ir nurodo, kad pardavėjui turi būti nustatomas servitutas į tą žemės sklypo dalį, kurią yra užėmę jo nekilnojamieji daiktai ir kuri yra būtina tiems daiktams naudoti pagal paskirtį (CK 6.395 straipsnio 3 dalis).

Praktiniu aspektu, esant situacijai, kad žemės sklypas ir jame esantys statiniai bei įrenginiai priklauso skirtingiems asmenims, o pirkėjas nori įsigyti šiuos objektus, manytina, jog pirkėjo interesus geriausiai užtikrintų sprendimas visus šiuos nekilnojamuosius daiktus (tiek žemės sklypą, tiek jame esančius statinius ar įrenginius) įsigyti sudarant vieną nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartį. Tokiu būdu būtų apsaugoma nuo galimos situacijos, kad statinių savininkas nutrauks pirkimo-pardavimo sutartį, o pirkėjui liks tik žemės sklypas, kuriame yra trečiajam asmeniui priklausantys nekilnojamieji daiktai, ir kuris pagal servitutą turės galimybę naudoti pirkėjo įsigytąjį

⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 22 d. nutartis c. b. *D. G. v. Kauno miesto savivaldybė*, Nr. 3K-3-229/2006, kat. 45.6.

žemės sklypą savo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, kas gali sukelti nepageidaujamų pasekmių būsimajam žemės sklypo savininkui. Kitu atveju, t.y. jei vis dėlto sudaromos skirtingos pirkimo-pardavimo sutartys, patartina jose numatyti galimybę nutraukti vieną sutartį, jei nutraukiama kita sutartis.

Taigi patikimiausias būdas apsaugoti pirkėjo interesus įsigyjant žemės sklypą, kuriame yra statinių, pastatų, įrenginių ar sodinių, – žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje taip pat aptarti ir tų nekilnojamųjų daiktų nuosavybės teises ar žemės sklypo dalies, kurią užima tie nekilnojamieji daiktai, naudojimo sąlygas.

IV. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties šalys

1. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties šalių specifika

Kaip ir visų pirkimo-pardavimo sutarčių atveju, žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties šalys yra žemės sklypo pardavėjas ir jo pirkėjas. Iš anksčiau pateikto nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties apibrėžimo matyti, kad pagal šią sutartį pardavėjas įgyja pareigą perduoti nekilnojamąjį daiktą pirkėjui, o pirkėjas – jį priimti ir sumokėti susitartą kainą.

Žemės sklypo pirkimo-pardavimo šalimis gali būti atitinkamą teisnumą ir veiksnumą turintys Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, o taip pat užsienio fiziniai ir juridiniai asmenys su tam tikromis išlygomis, apie kurias bus kalbama šiame darbe vėliau.

Pažymėtina, kad tuo atveju, kai žemės sklypą parduoda fizinis asmuo, svarbu išsiaiškinti, ar žemės sklypas jam priklauso asmeninės nuosavybės teise. Iš praktinės pusės šis aspektas paprastai susijęs su sutuoktinių turto teisiniu režimu. Pastebėtina, kad bendrosios jungtinės nuosavybės santykiai paprastai susiklosto ir daiktai yra valdomi bendrosios jungtinės nuosavybės teise, jei buvo asmenų įsigyti po santuokos sudarymo.

Kitaip tariant, laikoma, kad žemės sklypas asmeniui priklauso asmeninės nuosavybės teise, jei:

- (i) jis buvo įsigytas iki santuokos sudarymo;
- (ii) nors ir įsigytas po santuokos sudarymo, tačiau Nekilnojamojo turto registre registruotas kaip asmeninė vieno iš sutuoktinių nuosavybė;
- (iii) nors ir įsigytas po santuokos sudarymo, tačiau dovanojimo ar paveldėjimo būdu, neturint intencijos šį turtą perduoti sutuoktinių bendrojon nuosavybėn.

Kai parduodamas žemės sklypas priklauso sutuoktiniams bendrosios jungtinės nuosavybės teise, sutartį privalo pasirašyti abu sutuoktiniai arba vienas iš jų turi turėti kito sutuoktinio įgaliojimą pasirašyti antrojo vardu. Kitu atveju sutartis bus laikoma niekine.

Tais atvejais, kai žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis sudaroma su juridiniu asmeniu, svarbu įsitikinti, ar fizinis asmuo, atstovaujantis juridinį asmenį ir pasirašantis sutartį, turi teisę tai daryti.

Pažymėtina, kad žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį sudarant pagal įgaliojimą, toks įgaliojimas turi būti patvirtintas notarine tvarka.

Pastebėtina, kad CK 6.317 straipsnio 1 dalyje, nustatančioje bendrąsias pardavėjo teises ir pareigas, numatyta ir pardavėjo pareiga patvirtinti nuosavybės teisę į parduodamą daiktą bei to daikto kokybę. Pažymėtina, kad ši bendroji nuostata visa apimtimi taikytina ir nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartims, tame tarpe ir žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarčiai.

Pažymėtina, kad daikto kokybė gali būti suprantama ne tik kaip vien fiziniai daikto parametrai, tačiau ir kaip daikto teisinis kokybiškumas. Teisiškai daiktas yra laikomas kokybišku tada, kai galima visavertiškai juo naudotis, valdyti ir disponuoti.

Kalbant apie fizinę žemės sklypo kokybę, būtų tikslinga paminėti, kad sutartyje nesant aptartų konkrečių žemės sklypo fizinės kokybės sąlygų, pardavėjas privalo perduoti žemės sklypą kartu su jo priklausiniais tokios būklės, kokia buvo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu.

Kaip yra nurodęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, įsigijus žemės sklypą su jame esančiais kitiems asmenims priklausančiais pastatais, vėlesnis reikalavimas tuo pastatus išskelti nėra laikomas reikalavimu dėl fizinių daikto trūkumų pašalinimo, nes sudarydamas sutartį pirkėjas matė ir žinojo fizinę daikto būklę⁴⁴.

Teisinė žemės sklypo kokybė susijusi su:

- (i) pardavėjo nuosavybės teisės į žemės sklypą patvirtinimu;
- (ii) patvirtinimu, kad nuosavybės teisės į žemės sklypą neriboja trečiųjų asmenų teisės ar pretenzijos (trečiaisiais asmenimis laikytini visi asmenys, kurie nėra pirkimo-pardavimo sutarties šalys⁴⁵);
- (iii) patvirtinimu, kad žemės sklypas nėra įkeistas (jam nenustatyta hipoteka);
- (iv) patvirtinimu, kad žemės sklypas nėra areštuotas ar teismo ginčo objektas, o pardavėjo teisė juo disponuoti nėra atimta ar apribota;
- (v) patvirtinimu, kad nėra jokių viešosios teisės pažeidimų ar apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos pirkėjo nuosavybės teisei į tą žemės sklypą.

Pažymėtina, kad tiek dėl nuosavybės teisės į daiktą patvirtinimo, tiek dėl jo kokybės yra įtvirtinta įstatyminė garantija, kuri galioja nepaisant to, ar sutartyje minėtieji dalykai buvo aptarti, ar ne (CK 6.317 straipsnio 2 dalis).

Pardavėjui pagal nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį perdavus netinkamos kokybės daiktą (šiuo atveju kalbama apie netinkamą fizinę daikto kokybę), taikomos bendrosios pirkimo-pardavimo santykius reglamentuojančios normos, o

⁴⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 22 d. nutartis c. b. *D. G. v. Kauno miesto savivaldybė*, Nr. 3K-3-229/2006, kat. 45.6.

⁴⁵ MIZARAS, V. Pirkimo-pardavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse. Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdomas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo vykdymo teisiniai padariniai (2). *Justitia*, 2003, Nr. 5 (47), p. 10.

specifika pasireiškia tik tuo, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo atveju pirkėjas negali reikalauti netinkamą daiktą pakeisti tinkamu.

Tuo atveju, kai pardavėjas pažeidžia savo pareigą perduoti teisiškai kokybišką daiktą, t.y. nepateikia anksčiau išvardytųjų patvirtinimų apie teisinę daikto kokybę, pirkėjas turi teisę reikalauti sumažinti sutarties kainą arba sutartį nutraukti, jeigu pardavėjas neįrodo, kad pirkėjas žinojo ar turėjo žinoti apie trečiųjų asmenų teises į daiktus ar šių teisių suvaržymą (CK 6.321 straipsnio 6 dalis).

Pastebėtina, kad duomenys apie žemės sklypą, kurie yra įregistruoti viešame registre, laikomi prieinamais visiems asmenims⁴⁶, o iš pirkėjo tikimasi rūpestingumo ir domėjimosi perkamo daikto kokybe, todėl kai trečiųjų asmenų teisės į žemės sklypą ar teisių suvaržymai buvo registruoti viešame registre, pirkėjas negali remtis aplinkybe, kad pardavėjas pažeidė savo pareigas jį tinkamai informuoti apie parduodamą žemės sklypą, o pardavėjas, remdamasis registracijos faktu, gali įrodyti, kad pirkėjas galėjo ir turėjo žinoti žemės sklypo duomenis, kurie skelbiami viešai. Tokiu atveju nepakankamai rūpestingas pirkėjas netenka CK 6.321 straipsnio 6 dalyje numatytų savo teisių gynimo priemonių.

Tais atvejais, kai pirkėjas yra tinkamai informuotas apie trečiųjų asmenų teises į daiktą, nekilnojamas daiktas jo nuosavybėn pereina kartu su suvaržymais (pvz. principas, kad hipoteka seka paskui daiktą).

Atskirai būtų galima paminėti atvejus, kai žemės sklypas yra išnuomotas trečiajam asmeniui. Kai išnuomotos žemės nuosavybės teisė pereina kitam savininkui, žemės nuomos sutartis galioja naujajam žemės savininkui, jeigu sutartis buvo įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre. Prieš parduodamas ar kitaip perleisdamas nuomojamą žemės sklypą, nuomotojas privalo pranešti žemės sklypo įgijėjui apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie numatomą žemės sklypo perleidimą.

Taigi atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta anksčiau, darytina išvada, kad pardavėjo patvirtinimui dėl parduodamo žemės sklypo kokybės sudarant sutartį turėtų būti skiriamas nemažas dėmesys.

Paminėtina, kad pardavėjo pareigos perduoti daiktą, o pirkėjo pareigos jį priimti įvykdytas įforminamas žemės sklypo priėmimo-perdavimo aktu (ar kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu) (CK 6.398 str. 1 d.). Priėmimo-perdavimo akto pasirašymas laikomas ir nuosavybės teisės perėjimo pirkėjui momentu. Tokiu būdu sutarties sudarymo ir nuosavybės teisės į žemės sklypą perėjimo momentai gali nesutapti, nebent pačioje pirkimo-pardavimo sutartyje yra nurodoma, kad ji bus laikoma ir priėmimo-perdavimo

⁴⁶ Nekilnojamojo turto registro įstatymo 42 str. 1 d. (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. IX-391).

aktu, kuris atskirai sudaromas nebus. Priėmimo-perdavimo akto pasirašymas ir teismų praktikoje laikomas įrodymu, patvirtinančiu tinkamą sutarties šalių pareigų įvykdymą⁴⁷.

Aptariant žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį jos šalių aspektu, svarbu paminėti ir 1993 m. balandžio 5 d. Europos Bendrijų Tarybos direktyvą 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse⁴⁸ (toliau – Direktyva), kurioje pateikiamas orientacinis „nesąžiningų sąlygų“ sąrašas ir kuri skirta suderinti valstybių narių įstatymus, susijusius su nesąžiningomis sąlygomis pardavėjo su vartotoju sudaromose sutartyse. Ši Direktyva įpareigoja valstybes užtikrinti, kad būtų tinkamai ginamos fizinių asmenų, kurie sutartyse veikia ne savo verslo, prekybos ar profesijos tikslais, teisės, kai jų pažeidimas susijęs su nesąžiningomis sutarčių sąlygomis.

Kalbant apie šalių lygiateisiškumą sudarant civilines sutartis, paminėtinas ir anksčiau Lietuvos Respublikoje galiojęs teisinis reguliavimas, nustatęs skirtingas sąlygas fiziniams ir juridiniams asmenims įsigyti žemės ūkio paskirties žemės (pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo⁴⁹ 2004 m. liepos 15 d. redakciją (toliau - Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas), leidžiamos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotų maksimalus dydis fiziniams asmenims buvo nustatytas 300 ha, kai tuo tarpu juridiniams asmenims maksimalus žemės plotų dydis buvo 2000 ha). Pabrėžtina, kad dabar tokie skirtingi apribojimai žemės sklypo pirkimo-pardavimo šalims nebėra taikomi, nes, kaip savo nutarime konstatavo Konstitucinis Teismas, „toku teisiniu reguliavimu fiziniai asmenys yra diskriminuojami juridinių asmenų atžvilgiu“, be to, nors pagal Konstituciją apskritai nėra neleistina skirtingiems subjektams nustatyti skirtingų leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų maksimalių dydžių, negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kai leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų maksimalūs dydžiai skirtingiems subjektams būtų nustatyti ne pagal konstituciškai pagrįstus kriterijus, nes tuomet būtų sudarytos prielaidos pažeisti kai kurių iš tų subjektų konstitucines teises, *inter alia* teisę laisvai pasirinkti verslą konstitucinį asmenų lygiateisiškumo principą, būtų leista iškreipti sąžiningą konkurenciją žemės ūkio rinkoje⁵⁰.

⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 8 d. nutartis c. b. V. M. v. I. V., S. V., G. V., J. V., Nr. 3K-3-195/2007, kat. 21.4.1.4; 45.9.

⁴⁸ OL, 1993 L 95, p. 25.

⁴⁹ Valstybės žinios, 2003, Nr. 15-600 (2004, Nr. IX-2406).

⁵⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 str. atitikties LR Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 str. neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 37-1319).

Taigi pagal žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, viena svarbiausių pardavėjo pareigų yra ne tik perduoti žemės sklypą pirkėjo nuosavybėn, bet taip pat ir užtikrinti jo fizinę bei teisinę kokybę. Be to, sudarant sutartį visada svarbu įsitikinti, ar parduodamas žemės sklypas pardavėjui priklauso asmeninės nuosavybės teise ir sutarčiai sudaryti nėra jokių teisiškai reikšmingų kliūčių, taip pat kad pardavėjas turi teisę sudaryti atitinkamą sandorį, o tais atvejais, kai sandoris sudaromas pagal įgaliojimą – kad jis tinkamos formos.

2. Užsienio valstybių subjektų galimybė įsigyti žemės sklypą Lietuvos Respublikoje

Kaip numatyta Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalyje, žemę, vidaus vandenį ir miškus įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikoje užsienio subjektai gali pagal konstitucinį įstatymą. Taigi užsienio subjektų galimybė įsigyti žemės sklypus Lietuvoje detaliau reglamentuojama Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme⁵¹ (toliau – Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas). Remiantis jo nuostatomis, pastebėtina, kad užsienio subjektų galimybės įsigyti žemę Lietuvos Respublikoje priklauso nuo to, ar šie subjektai atitinka Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus.

Šiuos kriterijus pripažįstami atitinkantys:

- (i) užsienio juridiniai asmenys, įsteigti valstybėse Europos Sąjungos narėse arba valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis, arba valstybėse Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos narėse bei valstybėse Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvėse;
- (ii) minėtų valstybių piliečiai ir jų nuolatiniai gyventojai.

Pažymėtina, kad Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantys užsienio subjektai Lietuvos Respublikoje turi teisę įsigyti nuosavybėn žemę, vidaus vandenį ir miškus ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis kaip ir Lietuvos Respublikos piliečiai bei juridiniai asmenys, išskyrus žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemę, kurią minėti užsienio subjektai galės laisvai įsigyti tik pasibaigus taip vadinamam pereinamajam laikotarpiui, t.y. po 2011 m. gegužės

⁵¹ Valstybės žinios, 1996. Nr. 64-1503 (2003, Nr. IX-1381).

1 d. (pastebėtina, kad vadinamasis pereinamasis laikotarpis yra 7 metų laikotarpis nuo Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą).

Pažymėtina, kad užsienio subjektai, neatitinkantys Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų, negali įsigyti žemės, vidaus vandenų ir miškų nuosavybės teise, tačiau turi teisę juos valdyti ir naudoti ilgalaikės nuomos pagrindu (Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 6 straipsnio 2 dalis).

Kita vertus, atkreiptinas dėmesys, kad minėti draudimai taikomi tik tuo atveju, jeigu žemę Lietuvoje įsigyja užsieniečiai arba užsienyje įsteigti juridiniai asmenys. Tačiau jeigu toks užsienietis ar užsienyje įregistruotas juridinis asmuo įsteigia įmonę Lietuvos Respublikoje, tokia įmonė – nepriklausomai nuo jos kapitalo ar dalyvių kilmės – gali įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis kaip ir nacionaliniai subjektai. Tokia išvada darytina iš Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 17 straipsnio 2 dalies analizės, iš kurios išplaukia, kad žemės ūkio paskirties žemę turi teisę įsigyti:

- (i) užsienio valstybių fiziniai asmenys, kurie ne mažiau kaip trejus metus nuolat gyveno Lietuvoje ir vertėsi žemės ūkio veikla;
- (ii) užsienio valstybių juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos, įsteigę Lietuvoje atstovybes ar filialus.

Pažymėtina, kad, kaip numatyta Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 47 straipsnio 4 dalyje, žemės sklypai gali priklausyti užsienio valstybei – jos diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti.

Pastebėtina, kad užsienio subjektai, atitinkantys Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų negali įsigyti žemės, vidaus vandenų ir miškų, kol į juos įstatymų numatyta tvarka neatkurtos Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisės.

Papildomai pastebėtina, kad užsienio subjektų pageidavimo valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartis gali būti surašoma dviem kalbomis – lietuviškai ir užsienio subjekto pageidaujama užsienio kalba. Prie prašymų pirkti žemę užsienio subjektai turi pateikti jų įregistravimą, atitinkančioje Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus užsienio valstybėje, patvirtinančius dokumentus, jei tai juridinis asmuo, arba atitinkamus dokumentus, reikalingus pateikti užsienio valstybių piliečiams. Prie prašymų pirkti žemės ūkio paskirties žemę užsienio subjektai turi papildomai pateikti dokumentus, patvirtinančius jų gyvenimo trukmę Lietuvoje, vertimąsi žemės ūkio veikla, ar filialo ar atstovybės įsteigimą Lietuvos Respublikoje patvirtinančius

dokumentus. Be to, pabrėžtina, kad visi minėtieji dokumentai turi būti legalizuoti pagal Konsulinio dokumentų legalizavimo instrukciją, patvirtintą Užsienio reikalų ministerijos įsakymu⁵² arba patvirtintus specialia pažyma (*Apostille*), o užsienio kalba surašyti dokumentai turi būti išversti į lietuvių kalbą.

Pagal Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 11 straipsnio nuostatas, užsienio subjektai, norėdami įsigyti ne žemės ūkio paskirties žemės sklypą, turi gauti atitinkamą Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos leidimą. Pastebėtina, kad leidimas įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą, išduotas remiantis pateiktais neteisingais duomenimis arba nesilaikant įstatymų nustatytos tvarkos ir sąlygų, ir jo pagrindu sudarytas sandoris gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais.

Taigi užsienio subjektų galimybė įsigyti žemę Lietuvos Respublikos teritorijoje yra reglamentuojama Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu. Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų atitinkantys užsienio subjektai žemę, vidaus vandenį ir miškus gali įsigyti ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis kaip ir Lietuvos Respublikos piliečiai bei juridiniai asmenys. Išimtį sudaro žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemė, kurios užsienio subjektai, išskyrus kelias anksčiau minėtas išimtis, negalės įsigyti iki Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartyje apibrėžto 7 metų pereinamojo laikotarpio pabaigos.

Pažymėtina, kad negali būti sudarytas ir negalioja joks sandoris, pagal kurį žemės sklypą kartu su pastatais ir įrenginiais nuosavybės teise įsigyja užsienio subjektas, neatitinkantis Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo nustatytų sąlygų.

3. Pirmumo teisė pirkti parduodamą žemės sklypą

Ne visada žemės sklypo savininkas turi visišką laisvę pasirinkti, kokiam asmeniui perleisti savo nuosavybės teisę į jį. Tam tikriems subjektams įstatymiškai gali būti suteikta pirmumo teisė pirkti parduodamą žemės sklypą ar jo dalį.

Vienas iš tokių atvejų yra numatytas CK 4.79 straipsnyje – tai bendraturčių pirmenybės teisė pirkti bendrąja nuosavybe esančią parduodamą turto dalį ta kaina, kuria ji parduodama ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai turtas parduodamas iš varžytinių. Tai yra privaloma ir esminė nuostata, kurios turi laikytis bendraturčiai, nes turto daliai esant parduotai pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas

⁵² Valstybės žinios, 1997, Nr. 78-2001 (su pakeitimais ir papildymais).

bendraturtis turi teisę teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos. Tokiu būdu yra nustatyta bendraturčio teisių apsaugos garantija tuo atveju, jeigu pardavėjas pažeidžia jo pirmumo teises pirkti parduodamą dalį nuosavybės teisėje.

Pastebėtina, kad CK 4.79 straipsnyje nustatytos bendraturčio pirmenybės teisės pirkti parduodamo buto dalį išaiškinimas ir taikymas yra svarbus klausimas Lietuvos teismų praktikoje.

Bendroji nuosavybė reiškia, kad objektas nuosavybės teise visada priklauso dviem ar keliems savininkams, o bendraturčio nuosavybės teisės turi tam tikrų suvaržymų, tiek priklausančių nuo kito bendraturčio valios, tiek nustatytų įstatymo. Vienas įstatyminių bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo, būtent disponavimo teisės, suvaržymų ir yra nustatytas CK 4.79 straipsnyje, kurio 1 dalyje nurodyta, kad tuo atveju, jeigu bendraturtis parduoda savo dalį bendrojoje nuosavybėje, tai kitas bendraturtis turi pirmenybės teisę ją pirkti ta kaina, kuria ji parduodama.

Pastebėtina, kad vis dėlto pagal šią įstatymo normą bendraturčio pirmenybės teisė pirkti parduodamą dalį nėra absoliuti ir egzistuoja tik tuo atveju, jeigu nuosavybės dalis perleidžiama pardavimo būdu ir, kaip yra nurodžiusi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija, šis įstatymo nustatytas bendraturčio teisės ribojimas negali būti aiškinamas ir taikomas plečiamai⁵³.

Pabrėžtina, kad CK 4.79 straipsnio normomis yra siekiama tikslo, jog tuo atveju, kai bendraturtis parduoda jam priklausančią dalį, kitas bendraturtis turėtų teisę ją įsigyti, taip padidindamas savo dalį bendrojoje nuosavybėje arba tapdamas vieninteliu turto savininku.

Apie savo ketinimą parduoti bendraturtis privalo raštu pranešti kitam bendraturčiui (bendraturčiams). Teismų praktikoje yra atvejų, kai kyla klausimas, ar toks pranešimas galėtų būti vertinamas kaip oferta. Pastebėtina, kad jei šis pranešimas būtų aiškiai apibrėžtas – pranešime bendraturtis būtų nurodytas kaip pirkėjas, o ne išreikštas ketinimas parduoti dalį kitam asmeniui galbūt ir iš pranešimo turinio būtų galima daryti išvadą, kad tai yra oferta bendraturčiui. Pastebėtina, kad viena svarbiausių ofertos turinio savybių yra jos neatšaukiamumas. Jos atšaukimą riboja akceptanto veiksmai. Jeigu akceptantas ofertą priima (pareiškimu ar kitokiu elgesiu) ir akceptą gavo oferentas, nuo to momento kyla teisinės pasekmės (CK 6.173 straipsnis). Tačiau kaip tai išaiškino Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, pranešimas bendraturčiui CK 4.79 straipsnio 2 dalies prasme

⁵³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 8 d. nutartis c. b. *L. D. v. M. V. P., R. P.*, Nr. 3K-7-133/2007, kat. 42.5; 45.6.

reiškia tik informaciją apie ketinimą parduoti daiktą trečiajam asmeniui ir negali būti laikomas neatšaukiamu⁵⁴.

Taigi CK 4.79 straipsnio 2 dalyje nustatytą reikalavimą raštu pranešti apie ketinimą parduoti negalima sutapatinti su oferta, kuri yra konkretus pasiūlymas sudaryti sutartį konkrečiomis sąlygomis.

Pirmumo teisė įsigyti parduodamą privatą žemės sklypą nustatyta ir Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 6 straipsnyje, kuriame numatyta pirmumo teisė įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę ne tik žemės sklypo bendraturčiams, kaip tai reglamentuojama CK 4.79 straipsnyje, bet taip pat ir parduodamo žemės sklypo naudotojui, naudojusiam šią žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip metus, jei jis yra fizinis asmuo, turintis profesinių įgūdžių ir kompetencijos arba tam tikrus kriterijus atitinkantis juridinis asmuo – žemės ūkio produkcijos gamintojas, kuris atitinka Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 2 straipsnyje išdėstytas nuostatas.

Žemės įstatymo 31 straipsnio 1-3 dalyse pirmumo teisė pirkti parduodamą privačią žemę ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis vienodomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai žemė parduodama iš viešųjų varžytinių, nustatyta:

- (i) asmenims, kai parduodama žemė, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys statiniai ir įrenginiai, taip pat žemė, būtina naudoti šiems objektams pagal paskirtį;
- (ii) asmenims, kurių žemės sklypai apskrities viršininko sprendimu priskirti žemės konsolidacijos projekto teritorijai, kai parduodamas šioje teritorijoje esantis privačios žemės sklypas;
- (iii) valstybei, kai parduodama privati žemė valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, valstybiniuose draustiniuose bei kitose saugomose teritorijose, kurioms suteiktas *Natura 2000* statusas.

Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo⁵⁵ (toliau - Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas) 21 straipsnio 7 dalyje pirmumo teisė išpirkti žemę numatyta valstybei tuo atveju, kai piliečiai, įsigiję asmeninio ūkio ar valstiečio ūkio žemę už valstybės vienkartinės išmokas, ją parduoda.

⁵⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 8 d. nutartis c. b. *L. D. v. M. V. P., R. P.*, Nr. 3K-7-133/2007, kat. 42.5; 45.6.

⁵⁵ Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558 (su pakeitimais ir papildymais).

Lietuvos Respublikos pajūrio juostos įstatymo⁵⁶ 5 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad valstybė turi pirmumo teisę tokiomis pat sąlygomis įsigyti žemės savininkų parduodamus pajūrio juostoje privačios nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus, suteiktus iki šio įstatymo įsigaliojimo.

Pirmenybės teisė pirkti parduodamą žemę gali būti nustatyta ir kituose Lietuvos Respublikos teisės aktuose.

Pažymėtina, kad įstatymų leidėjas, nustatydamas pirmenybės teisę, visais atvejais siekia tų pačių tikslų – užtikrinti asmenų, kurie susiję su perleidžiamu nekilnojamuoju turtu labiau nei visi kiti tretieji asmenys ir kurių interesams šio turto pardavimas gal turėti tiesioginės įtakos, teisių apsaugą bei galimybę ateityje jas tinkamai įgyvendinti. Atsižvelgiant į tai, kad visuose aukščiau minėtuose įstatymuose yra įtvirtintas iš esmės vienodo turinio pirmenybės teisės institutas, kuriuo siekiama tų pačių tikslų, šios teisės pažeidimo teisinių padarinių pašalinimas negali iš esmės skirtis. Tai patvirtina CK, Žemės reformos įstatymo ir Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo nuostatos, nustatančios tokį patį juose įtvirtintos pirmenybės teisės gynimo būdą – pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimą, jeigu šis reikalavimas pareiškiamas per trijų mėnesių laikotarpį.

Atkreiptinas dėmesys į pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo, kaip pirmenybės teisės gynimo būdo, specifiką. Kaip yra nurodęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, šio pažeistos teisės gynimo būdo taikymas nepriklauso nuo trečiojo asmens, kuriam neteisėtai perleistas turtas, sąžiningumo. Dėl to, taikant pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo institutą, nereikia vadovautis CK 1.80 straipsnio 2-4 dalyse ir 4.96 straipsnyje nustatytomis sandorio negaliojimo ir turto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo taisyklėmis⁵⁷. Perkeliant pirkėjo teises ir pareigas nereikia konstatuoti jokių kitų teisės normų pažeidimų, pakanka konstatuoti, kad buvo pažeista kito bendraturčio pirmenybės teisė pirkti šią dalį⁵⁸.

Taigi perleidžiant nuosavybės teisę į žemės sklypą svarbu atsižvelgti į kitiems asmenims suteiktą pirmenybės teisę tą sklypą įsigyti, nes sandoris, sudarytas pažeidžiant šią pirmenybės teisę, visais atvejais, neatsižvelgiant į trečiojo asmens, kuriam neteisėtai perleistas turtas, sąžiningumą, suteikia galimybę suinteresuotajam asmeniui (asmeniui,

⁵⁶ Valstybės žinios, 2002, Nr. 73-3091 (su pakeitimais ir papildymais).

⁵⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 11 d. nutartis c.b. *R. B., A. J. v. J. M., E. A.*, Nr. 3K-3-232/2007, kat. 20.2; 25.3; 30.5; 30.10; 50.8; 121.11; 121.13.

⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis c.b. *UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“, AB „Stop-Servis“*, Nr. 3K-3-599/2005, kat. 24.3; 30.9.1.

kuris įstatymiškai turi pirmenybės teisę, bet turto pardavėjas nesuteikė galimybės ja pasinaudoti) teismo tvarka reikalauti, kad žemės sklypo pirkėjo teisės ir pareigos būtų perkeltos jam.

V. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties kaina

Nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartyse kaina yra esminė sutarties sąlyga. Kaip nurodyta CK 6.397 straipsnio 1 dalyje, nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti nurodyta parduodamo nekilnojamojo daikto kaina. Kaina nustatoma pinigais šalių susitarimu (CK 6.313 straipsnio 1 dalis).

Taigi žemės sklypo kaip nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyje šalys privalo susitarti ir nurodyti pinigų sumą, už kurią pardavėjas perleidžia pirkėjui žemės sklypą, ir tai yra esminė tokios sutarties sąlyga.

Pažymėtina, kad teisės doktrinoje vyrauja kelios nuomonės dėl to, ar kaina laikytina esmine sąlyga tik nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyse, ar tai sąlyga, kuri yra esminė visoms pirkimo-pardavimo sutartims.

Remiantis tuo, kad pirkimo-pardavimo sutartis yra atlygintinė sutartis, teisės literatūroje yra autorių⁵⁹, teigiančių, kad kaina yra esminė kiekvienos tokios sutarties sąlyga.

Atsižvelgiant į tai, kad bendrosios pirkimo-pardavimo sutartį reglamentuojančios normos nustato sutarties kainos nustatymo būdus (CK 6.313 str.), kurie nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartims netaikomi (CK 6.397 str. 1 d.), o bet kokios kitos pirkimo-pardavimo sutarties kainą, jei ji nenurodyta sutartyje, galima nustatyti vadovaujantis CK 6.313 straipsniu, teisės literatūroje yra autorių⁶⁰, nurodančių, kad kaina yra esminė sąlyga tik nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyse. Vadovaujantis šių autorių nuomone, teigtina, kad kitose pirkimo-pardavimo sutartyse užtenka susitarti dėl sutarties dalyko.

Pažymėtina, kad šiuo atveju esmine aplinkybe turėtų būti laikoma imperatyvi specialioji įstatyminė nuostata, jog nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis laikoma nesudaryta, jei joje nenurodyta kaina (CK 6.397 str. 1 d.), kai tuo tarpu bendrosiose CK normose, reglamentuojančiose pirkimo-pardavimo sutartis, tokios nuostatos nėra. Atsižvelgiant į tai, būtų tikslinga teigti, jog vis dėlto kaina turėtų būti pripažįsta kaip esminė sutarties sąlyga tik nekilnojamojo turto, o taip pat ir šiame darbe aptariamose žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje. Tokį šios sutarties rūšies įstatyminį reglamentavimą galima pagrįsti specifiniu sutarties dalyku, kuris paprastai yra

⁵⁹ STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p.153; VASARIENĖ, D. *Civilinė teisė: paskaitų ciklas*. Vilnius: Vadybos kolegija, 2002, p. 182.

⁶⁰ MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 206; BARANAUSKAS, E. knygoje AMBRASIENĖ, D., *et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis*. Antroji laida. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2004, p. 281.

didelės vertės, ir įstatymų leidėjo siekiu nekilnojamojo turto sandorius reglamentuoti detaliau, kad būtų išvengta teisinio neaiškumo ir sukurtas didesnis tokio sandorio sąlygų teisinis apibrėžtumas.

Kaip vienas iš nekilnojamojo turto sandorių, tarp jų ir žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties, ypatumų paminėtinas ir kainos sutartyje nurodymo būdas. Iš sisteminės CK normų analizės pastebėtina, kad sutartyje turi būti nurodoma nekilnojamojo daikto kaina konkrečia pinigų suma arba jo dydžio vieneto kaina, nes nekilnojamojo turto sandoriams CK 6.313 straipsnio 4-6 dalys, kuriose aptariami atvejai, kai sutarties dalyko kaina nustatoma po sutarties sudarymo pagal sutartyje šalių aptartus kriterijus, netaikomos (CK 6.397 str. 1 d.). Tai reiškia, kad:

- (i) CK 6.313 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad tuomet, kai pirkimo-pardavimo sutartyje kaina nenustatyta nei tiesiogiai, nei netiesiogiai, taip pat ir nenurodyta tvarka, kaip ji turėtų būti nustatyta, o šalys nesusitarė dėl kitokio kainos apskaičiavimo būdo, laikoma, kad šalys susitarė dėl daikto rinkos kainos, t.y. kainos, kuri sutarties sudarymo metu buvo įprastai mokama už tokius pat daiktus, o atvejais, kai tokia kaina neegzistuoja – dėl protingumo kriterijus atitinkančios kainos. Pažymėtina, kad CK 6.313 straipsnis yra bendroji pirkimo-pardavimo sutarčių norma. Tuo tarpu nekilnojamojo turto sandorius reglamentuojančioje specialiojoje normoje – CK 6.397 straipsnio 1 dalyje – numatyta, jog nekilnojamojo turto sutartyje nenurodžius kainos, laikoma, kad sutartis nesudaryta;
- (ii) CK 6.313 str. 4-6 dalių nuostatos leidžia sutarties šalims nenurodyti konkrečios pirkimo-pardavimo sutarties kainos, o tik jos nustatymo tvarką. Pažymėtina, kad, kaip jau minėta anksčiau, nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties specifika ta, kad kaina joje turi būti nurodyta konkrečia suma ar daikto dydžio vieneto kaina.

Pažymėtina, kad žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties kainos specifika pasireiškia ir tuo, kad sutartyje suderinta kaina apima ir žemės sklype esančių pastatų, statinių, įrenginių, sodinių ir kitokių objektų kainą, jeigu kitaip nenustato įstatymai ar pati sutartis (CK 6.397 str. 2 d.). Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad minėtoji CK norma yra dispozityvi, taigi šalys gali laisvai susitarti dėl kiekvieno žemės sklype esančio objekto, perleidžiamu pirkėjo nuosavybėn kartu su žemės sklypu, kainos.

Pastebėtina, kad nors ir nekilnojamojo turto sandorio kaina priklauso nuo sutarties šalių valios, vis dėlto nustatant kainą turėtų būti atsižvelgta į daikto rinkos vertę. Esant akivaizdžiai disproporcijai tarp daikto rinkos vertės ir jo kainos sutartyje, gali kilti

abejonių dėl tikrosios asmenų sudariusių sutartį valios. Tai taip pat būtų pagrindas kvestionuoti šalių sąžiningumą sudarant sandorį (esant pirkėjo nesąžiningumui, pardavėjas įgytą teisę reikalauti gražinti jam parduotą nekilnojamąjį daiktą⁶¹, o sąžiningumo reikalavimų turi būti laikomasi tiek sudarant sutartį, tiek ją sudarius, tie ją vykdančiam⁶²). Poziciją, jog nekilnojamojo daikto kaina pirkimo-pardavimo sutartyse daugiau ar mažiau turėtų atitikti jo rinkos vertę, palaiko ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kuris yra nurodęs, jog pirkimo-pardavimo sutartimi siekiama gauti daikto vertę atitinkantį piniginių ekvivalentą, todėl akivaizdžiai daikto vertės neatitinkanti kaina prieštarauja atlygintinio sandorio prigimčiai ir protingumo principui⁶³.

Aptariant žemės sklypo rinkos vertės ir sandorio kainos santykį svarbu pabrėžti ir tai, kad, kaip numatyta Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatyme⁶⁴ bei Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatyme⁶⁵, asmenys, apskaičiuojantys apmokestinamąsias pajamas ar apmokestinamąjį pelną, pajamomis iš bet kokio sandorio (tai apima ir pajamas iš nekilnojamojo turto (taip pat ir žemės sklypų) sandorių) turi pripažinti sumą, atitinkančią tikrąją tokio sandorio rinkos kainą. Priešingu atveju mokesčių administratorius turi įgalinimus koreguoti tiek sandorių, tiek ūkinių operacijų vertę.

Tačiau vertinant situaciją iš priešingos pusės, atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad, kaip yra pastebėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, sąvokos „rinkos vertė“ ir „kaina“ nėra tapačios ir kaina gali kisti dėl subjekto supratimo apie turto vertę, reklamos, pirkėjų, subjekto sugebėjimo suprasti tikrąją turto vertę⁶⁶, t.y. ir nuo įvairių subjektyvių aplinkybių.

Be to, analizuojant Lietuvos Aukščiausio Teismo praktiką matyti, kad kainą nekilnojamojo turto disponavimo sutartyse teismas vertina ir kiek nevienareikšmiškai. Vienoje iš nutarčių Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodė, kad CK 6.397 straipsnio 1 dalį aiškinant lingvistiškai, įstatyme nėra nustatyta draudimo parduoti nekilnojamąjį daiktą už žemesnę negu rinkos kainą arba net ir 1 Lt kainą, o taip pat ir nėra nuostatų,

⁶¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 23 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. M. Karpenko ir kiti*, Nr. 3K-3-121/2005, kat. 129.2.

⁶² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 17 d. nutartis c. b. *„Iviltra“ v. R. Z. ir A. Z.*, Nr. 3K-3-333/2008, kat. 42.4.

⁶³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. sausio 11 d. nutartis c. b. *M. Grincevič v. G. Baziulis*, Nr. 3K-7-4/2000, kat. 15.2.1.4.; 40.6.

⁶⁴ Valstybės žinios, 2002, Nr. 73-3085 (su pakeitimais ir papildymais).

⁶⁵ Valstybės žinios, 2001, Nr. 110-3992 (su pakeitimais ir papildymais).

⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 17 d. nutartis c. b. *„Iviltra“ v. R. Z. ir A. Z.*, Nr. 3K-3-333/2008, kat. 42.4.

kurios įpareigotų šalis laikytis tam tikrų kainos nustatymo kriterijų⁶⁷. Šiuo atveju teismas pirmenybę atidavė sutarties laisvės principui ir šalių valiai, tai pat nurodydamas, kad pagrindas ginčyti sutartį su tokia kaina būtų nebent kainos neatitikimas tikrajai šalių valiai, tačiau ne tokios sutarties turinio trūkumas⁶⁸.

Pastebėtina, kad tokia nevienareikšmė Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika dėl nekilnojamojo turto sandorių kainos visiškai ignoroja visuomenės teisėtų lūkesčių principą ir vieningos praktikos nekilnojamojo turto sandoriuose formavimo būtinybę. Tai pagrindžia ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo pozicija, kad vienodos teismų praktikos (grindžiamos maksima, kad tokios pat (analogiškos) bylos turi būti sprendžiamos taip pat) formavimo ir iš to kylančio teismų sprendimų prognozuojamumo, jurisprudencijos tęstinumo ir teismų (*inter alia* aukščiausios instancijos) susisaistymo esamais precedentais bei naujų precedentų kūrimo tik tada, kai tai yra neišvengiama ir objektyviai reikalinga, būtinybė kyla iš Lietuvos Respublikos Konstitucijos⁶⁹ nuostatų⁷⁰.

Pabrėžtina, kad kainos sumokėjimas pirkimo-pardavimo sutartyse, o taip pat ir žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties atveju, yra viena iš pagrindinių pirkėjo pareigų, „sumokant perkamo sklypo kainą įvykdoma esminė pirkimo-pardavimo sutarties sąlyga“⁷¹. Įstatymiškai pirkėjui nustatyta pareiga ir padengti kitas sutartyje ar įstatymuose numatytas pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo išlaidas (CK 6.344 straipsnio 3 dalis).

Vadovaujantis Užsienio valiutos Lietuvos Respublikoje įstatymu, atsiskaityti pagal sandorius Lietuvos Respublikoje galima tiek litais, tiek ir eurai, jei atsiskaitoma grynaisiais pinigais. Mokėjimus vykdant negrynaisiais pinigais šalys gali susitarti dėl bet kurios užsienio valiutos.

Tai, ar visa sutarties kaina bus sumokama iš anksto, ar dalimis, šalys yra laisvos susitarti. Kadangi nekilnojamojo turto sandorių vertė visada yra palyginti didelė, paprastai atsiskaitymai vykdomi keliais etapais, kaip pvz. avansinis ir pagrindinis mokėjimas, paskutinės kainos dalies sumokėjimas tik po atidedamųjų sandorio sąlygų, jei tokių yra, patenkinimo ir kt.

⁶⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis c. b. *D. K. v. A. K.*, Nr. 3K-3-432/2008, kat. 45.6.

⁶⁸ *Ibidem*.

⁶⁹ Valstybės žinios, 1992, Nr. 33–1014 (su pakeitimais).

⁷⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 36-1292).

⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. *R. S., L. N. S. v. Vilniaus apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-285/2006, kat. 30.5.

Taigi, nors teisės doktrinoje, išskiriamos kelios nuomonės dėl to, ar kaina yra esminė sąlyga visose pirkimo-pardavimo sutartyse, ar tai yra specifinis nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties bruožas, manytina, kad atsižvelgiant į įstatyminį nekilnojamojo sandorio reglamentavimą ir specialiųjų normų bendrųjų pirkimo-pardavimo sutarties normų atžvilgiu egzistavimą, vis dėlto kaina turėtų būti laikoma būtent nekilnojamojo turto (o tame tarpe ir žemės sklypo) pirkimo-pardavimo sutarties ypatumu, nes jos nenurodymas sutartyje nulemia tai, kad pati sutartis laikoma apskritai nesudaryta. Be to, sandorio kaina neturėtų akivaizdžiai skirtis nuo sutarties dalyku esančio nekilnojamojo daikto rinkos vertės.

VI. Žemės sklypo nuosavybės teisės perėjimas pirkėjui

Kiekvienoje pirkimo-pardavimo sutartyje, o taip pat ir žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje, pagrindinė pardavėjo pareiga yra perduoti daiktą pirkėjo nuosavybėn. Kaip nurodo dr. V. Mizaras, ši pareiga reglamentuojama CK 6.317 straipsnyje, kurio 4 dalyje reglamentuojamos pagrindinės tokios pareigos tinkamo įvykdymo sąlygos:

- (i) pardavėjas turi perduoti daiktą pirkėjui valdyti arba sutikti, kad pirkėjas pradėtų jį valdyti;
- (ii) turi būti pašalintos bet kokios pirkėjo valdymo teisės kliūtys⁷².

Tačiau analizuojant CK nuostatas darytina išvada, kad aukščiau minėtų sąlygų tinkamam pardavėjo pareigos perduoti daiktą įvykdymui nepakanka. Kaip numatyta CK 6.398 straipsnio 1 dalyje, nekilnojamojo daikto perdavimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo-perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu.

Pasisakydamas dėl žemės sklypo perdavimo pagal pirkimo-pardavimo sutartį Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad aplinkybės, jog sutarties šalys pasirašė žemės sklypo priėmimo-perdavimo aktą, kurį patvirtino notarė, atitinka 6.398 straipsnio 1 dalies reikalavimus ir patvirtina, kad nuosavybės teisė į žemės sklypą perėjo pirkėjui. Tokiu būdu yra įvykdyta pardavėjo pareiga perduoti, o pirkėjo – priimti nekilnojamąjį daiktą⁷³. Pastebėtina, kad nors konkrečioje byloje žemės sklypo priėmimo-perdavimo aktas buvo patvirtintas notariškai, tačiau įstatymiškai tai nėra būtina.

Tokia nekilnojamojo turto sandorių specifika grindžiama tuo, kad nekilnojamojo daikto, o taip pat ir žemės sklypo, neįmanoma perduoti jį įteikiant pirkėjui ar kitu panašiu būdu. Žemės sklypas laikomas perduotu ir nuosavybės teisė į jį pereina pirkėjui nuo to momento, kai pasirašomas priėmimo-perdavimo aktas, o faktiškai tai reiškia, kad nuo to momento turi būti pašalintos visos galimos žemės sklypo valdymo kliūtys, be to, kartu su priėmimo-perdavimo aktu pirkėjui turėtų būti perduodami ir su žemės sklypu susiję dokumentai, kas taip pat patvirtintų, kad nuosavybės teisė perleista tinkamai ir niekas nebeturi daugiau teisių į perleistą žemės sklypą. Remiantis prof. habil. dr. V. Mikelėnu, teigtina, kad daiktinė teisė į daiktą pirkėjui atsiranda kaip pardavėjo pareigos perduoti daiktą įvykdymo rezultatas⁷⁴.

⁷² MIZARAS, V. Pirkimo-pardavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse. Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo vykdymo teisiniai padariniai (1). *Justitia*, 2003, Nr. 3-4, p. 13.

⁷³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 8 d. nutartis c. b. V. M. v. I. V., S. V., G. V., J. V., Nr. 3K-3-195/2007, kat. 21.4.1.4; 45.9.

⁷⁴ MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė*. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002, p. 43.

Pažymėtina, jog esant teisiniam reglamentavimui, nurodančiam, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pereina pirkėjui nuo priėmimo-perdavimo akto pasirašymo, šis rašytinės formos dokumentas (pastebėtina, kad notarinė forma šiuo atveju įstatymų leidėjo nėra reikalaujama) tampa ir dokumentu, patvirtinančiu nuosavybės teisę į daiktą, o jo pagrindu pirkėjas Nekilnojamojo turto registre gali įsigytą nekilnojamąjį daiktą registruoti savo vardu (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 23 str. 2 d.). Tai, kad šiam aktui nebūtinai notaro patvirtinimas nelaikytina ydinga praktika, nes Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui rašytinės formos nekilnojamojo daikto priėmimo-perdavimo aktas yra pakankamas įrodymas apie įgytą nuosavybės teisę⁷⁵.

Taigi būtent dėl to, kad nekilnojamojo daikto neįmanoma perduoti pirkėjui įprastiniu būdu, o be to, jo nuosavybės perėjimas registruojamas viešame registre, kuriam reikia teisinio pagrindo perėjusiai nuosavybės teisei registruoti, CK 6.398 straipsnio 1 dalyje buvo įtvirtintas reikalavimas, kad nekilnojamojo daikto perdavimas ir priėmimas sutarties šalių būtų įformintas jų pasirašytu dokumentu.

Pastebėtina, kad tais atvejais, kai sutarties šalys sudarydamos žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį iškart nori perduoti sklypą pirkėjo nuosavybėn nebesirasant atskiro priėmimo-perdavimo dokumento, pirkimo-pardavimo sutartyje galima numatyti, kad ši sutartis bus ir priėmimo-perdavimo aktas, kuriuo daiktas pardavėjo perduotas pirkėjo nuosavybėn ir sandoris yra užbaigtas bei įvykdytas.

Pabrėžtina, kad nors priėmimo-perdavimo aktas ir patvirtina nuosavybės perėjimo faktą, šiuo atveju svarbus ir tokios teisės perėjimo registravimas viešame registre tuo aspektu, kad nuo nuosavybės teisės įregistravimo momento laikoma, kad ši teisė yra išviešinta ir ją ginant galima naudotis viešo registro duomenimis, kurie bendruoju principu laikomi teisingais. Tačiau CK nuosavybės teisės perėjimo su nuosavybės teisės registracija nesieja ir nenumato termino registracijai atlikti. Kaip yra nurodęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, Nekilnojamojo turto registro paskirtis dvejopa – konstatuojamoji (duomenų registravimas) ir informacijos apie sukauptus duomenis teikimo, todėl jei nuosavybės teisės į žemės sklypą perėjimą pirkėjas užregistruoja tik praėjus tam tikram laiko tarpui po sutarties ir priėmimo-perdavimo akto pasirašymo, laikoma, kad nors viešo registro duomenys nebuvo pakeisti, žemės sklypo nuosavybės teisė jau yra perėjusi pirkėjui⁷⁶.

⁷⁵ BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 4 (62), p. 12.

⁷⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 28 d. nutartis c.b. *D. M. v. A.K.*, Nr. 3K-3-213/2007, kat. 30.3; 45.6; 129.18.

Priešingai ši situacija buvo reglamentuojama 1964 m. CK 225 straipsnyje, kuriame buvo numatyta, jog nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis turi būti patvirtinta notariškai ir per tris mėnesius įregistruota, o nesilaikymas šios taisyklės nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį daro negaliojančia. Taigi 1964 m. CK nuosavybės įgijimo momentą į nekilnojamąjį daiktą siejo su šios teisės registravimu. Pažymėtina, kad analogiškos nuostatos randamos ir Rusijos Federacijos civiliniame kodekse⁷⁷ (toliau – Rusijos CK), kuriame numatyta, kad daiktinės teisės į įgytą nekilnojamąjį daiktą perėjimas pirkėjui yra siejamas su tokio fakto registracija, o ne su daikto perdavimu (Rusijos CK 223 str. 2 d., 551 str. 1 d.). Vadinasi, Rusijos teisinėje sistemoje nuosavybės teisė į įsigytą daiktą pirkėjui pereina tik nuo nuosavybės teisės perėjimo valstybinės registracijos momento.

Pabrėžtina, kad dabar galiojančio CK normos yra daug šiuolaikiškesnės ir palieka sutarties šalims daugiau veiksmų laisvės, o priešingu atveju, joms nepasinaudojus savo teisėmis nuosavybės teisės įgijimą į konkretų daiktą išviešinti, iš to kylantys padariniai neigiamai paliečia pačias sandorio šalis.

Pastebėtina, kad Anglijos teisinė sistema nors ir nenumato tiesioginio atitikmens priėmimo-perdavimo aktui, tačiau taip pat reikalauja, kad nekilnojamojo daikto perdavimas nuosavybėn būtų įforminamas ne paprasta rašytine forma (nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartims Anglijoje pakanka paprastos rašytinės formos), tačiau specialiu formaliu dokumentu (angl. – *deed*)⁷⁸, tam tikra „rašytine antspauduota sutartimi“, kaip tai savo darbuose vadina prof. habil. dr. V. Mikelėnas⁷⁹.

Tačiau tikslinga paminėti, kad kai kurių valstybių įstatymai netgi nenumato tokio dokumento kaip priėmimo-perdavimo aktas būtinybės, o nekilnojamojo daikto nuosavybės teisė pirkėjui pereina nuo nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo momento (pvz. Prancūzijoje)⁸⁰.

⁷⁷ Rusijos Federacijos civilinis kodeksas. 1994-10-21. [Žiūrėta 2009-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.interlaw.ru/law/docs/10064072/>>.

⁷⁸ WINCUP, M. H. *Contract Law and Practice: the English System and Continental Comparisons*. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1992, p. 75.

⁷⁹ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 94.

⁸⁰ STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p. 157.

VII. Praktiniai žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties aspektai

1. Šalių pareiškimai ir garantijos

Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyse šalių pateikiami pareiškimai ir garantijos (angl. – *Representations & Warranties*) pagal savo turinį gali būti skirstomi į dvi pagrindines grupes:

- (i) pareiškimai ir garantijos, susijusios su šalių veiksnumu, tam tikrų įgaliojimų, reikalingų sudaryti konkretų sandorį, turėjimu;
- (ii) pareiškimai ir garantijos, susijusios su perkamu-parduodamu objektu, jo teisiniu statusu, būkle ir pan.

Pažymėtina, kad iš praktinės pusės tai, kokius patvirtinimus naudinga numatyti konkrečioje sutartyje priklauso nuo to, į kieno interesus – pirkėjo ar pardavėjo – atsižvelgtume.

Manytina, kad nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyse reikšmingiausi yra pardavėjo patvirtinimai. Tuo tarpu pirkėjo patvirtinimai paprastai susiję tik su jo veiksnumu ar reikiamų įgaliojimų turėjimu.

Pastebėtina, kad pareiškimai ir garantijos gali būti nurodomi tiek pagrindinėje, tiek ir preliminariojoje nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyje. Tačiau pabrėžtina, kad sprendžiant šalių atsakomybės klausimą dėl pareiškimų ir garantijų klaidingumo, pagrindinės sutarties atveju atsakomybė turėtų būti daug griežtesnė nei esant preliminariosios sutarties pareiškimų ir garantijų klaidingumui. Tokia nuomonė grindžiama tuo, jog pagrindinėje sutartyje patvirtinimai yra vienas esminių viso sandorio elementų, darančių esminę įtaką šalių apsisprendimui sudaryti ar ne konkretų sandorį.

Taigi konkretizuojant aptariamus pareiškimus ir garantijas tikslinga nurodyti, jog pirkėjas žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu turėtų būti suinteresuotas užsitikrinti, kad visos aplinkybės, kurioms jam manant esant jis nusprendė sudaryti sandorį, išties egzistuoja, o joms neegzistuojant jis tokio sandorio sudaręs nebūtų. Prie tokių aplinkybių galima priskirti tiek fizinę, tiek ir teisinę žemės sklypo kokybę. Probleminės situacijos gali susiklostyti tada, kai, pavyzdžiui, žemės sklype yra kitiems asmenims priklausančių daiktų arba į įsigyjamą žemės sklypą tam tikrų teisių turi tretieji asmenys (pvz. hipotekos, įkeitimo atvejais). Kaip žinoma, daiktinės teisės seka paskui daiktą, taigi pirkėjas, įsigijęs trečiųjų asmenų teisėmis suvaržytą žemės sklypą, neišvengs kliūčių įgyvendindamas savo nuosavybės teisę į įsigytą daiktą. Pardavėjas tokių teisinių daikto defektų nebuvimą turėtų patvirtinti pirkimo-pardavimo sutartyje.

Beje, savininko nuosavybės teisės patvirtinimas ir garantavimas, kad daiktas yra teisiškai kokybiškas, svarbus ir bendrosios teisės tradicijos šalyse⁸¹, iš kur pareiškimų ir garantijų institutas ir yra kilęs.

Kaip analizuodama Anglijos žemės teisės ypatumus nurodo D. Chappelle, pardavėjas turi patvirtinti daikto suvaržymo įkeitimu nebuvimą, o jei toks suvaržymas yra, šalis turėtų susitarti, kad iki sandorio pabaigos pardavėjas išipareigoja tokį daikto suvaržymą panaikinti savo lėšomis⁸². Šis praktinis pasiūlymas laikytinas geros praktikos formavimu, nes tokiu būdu pirkėjas nuosavybėn įgis jau teisiškai kokybišką daiktą, į kurį nebepretenduos jokie tretieji asmenys, o daikto kokybės „defektai“ bus ištaisyti pardavėjo sąskaita.

Vis dėlto kai kuriais atvejais tam tikros trečiųjų asmenų teisės į žemės sklypą yra neišvengiamos, jei tai yra, pavyzdžiui, įstatymu nustatytas servitutas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu⁸³, elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių kitų asmenų žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui bei naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės (ir kitų nekilnojamųjų daiktų) servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Tokiu būdu perdavimo sistemos operatoriai ir skirstomųjų tinklų operatoriai turi teisę nekliudomai priėti, privažiuoti ar kitaip patekti prie jiems priklausančio ar jų eksploatuojamo energetikos objekto, esančio kito savininko teritorijoje. Sandoriais (šalims išreiškus suderintą valią dėl servituto nustatymo) ar administraciniais aktais (pagal Lietuvos Vyriausybės nutarimu patvirtintas Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės⁸⁴) gali būti nustatyti servitutai, suteikiantys teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis, kelio žemės sklype bei kiti servitutai. Teismo sprendimu servitutas gali būti nustatytas tik tada, kai jo nenustačius nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis tam tikro daikto (kuris taps viešpataujančiu) naudoti pagal paskirtį, tačiau pabrėžtina, kad savininko nuosavybės teisę teismas visada laiko svarbia ir gerbtina⁸⁵.

Taigi žemės sklypui nustatyti servitutai savaime nereiškia, kad toks žemės sklypas yra su teisiniu „defektu“. Kiekvienas toks atvejis yra individualus, o, pavyzdžiui, telekomunikacijų, inžinerinės infrastruktūros buvimas žemės sklype iš esmės gali ir visiškai netrukdyti sklypą naudoti pagal savininko interesus ir jo paskirtį.

⁸¹ SEXTON, R. *Land Law*. Textbook. New York: Oxford University Press, 2004, p. 16-21.

⁸² CHAPPELLE, D. *Land Law*. 7th edition. Harlow: Pearson Education Limited, 2006, p. 333.

⁸³ Valstybės žinios, 2000, Nr. 66-1984 (2004, Nr. IX-2307).

⁸⁴ Valstybės žinios, 2004, Nr. 153-5579 (su pakeitimais ir papildymais).

⁸⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. V. B. v. V. G., Nr. 3K-3-1524/2002, kat. 27.1.2.

Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje numatant pareiškimus ir garantijas pardavėjas turėtų siekti, kad sutartyje būtų numatyti pirkėjo patvirtinimai apie tai, jog jis yra susipažinęs su įsigyjamo turto teisiniu statusu ar galimybėmis tame sklype vystyti kažkokią konkrečią veiklą. Tokiu būdu būtų išvengiama tarp šalių ateityje galinčių kilti ginčų dėl teisinės žemės sklypo kokybės. O jei ir paaiškėtų, kad sklypas turi tam tikrų „defektų“, pardavėjas, gavęs pirkėjo patvirtinimus, kad su teisine daikto kokybe jis susipažino, atsakomybės daugeliu atvejų išvengtų, nebent kažkokia reikšminga informacija buvo tyčia slepiama nuo kitos sandorio šalies ar kitais panašiais atvejais.

2. Sutarties atidedamosios sąlygos

Atidedamoji sąlyga yra toks įvykis ar veiksmas, su kuriuo yra siejamas pardavėjo pareigos perduoti daiktą pirkėjo nuosavybėn ir pirkėjo pareigos jį priimti ir už jį sumokėti atsiradimas. Tai veiksmas ar įvykis, kuriam esant dar neįvykus nei pardavėjo pareiga perduoti daiktą, nei pirkėjo pareiga jį priimti bei už jį sumokėti sutartą kainą neatsiranda.

Pirkimo-pardavimo sutartis su atidedamosiomis sąlygomis turėtų būti suprantama kaip tokia, pagal kurią viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti nekilnojamąjį daiktą kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės teise, o pirkėjas įsipareigoja jį priimti ir sumokėti kainą, tačiau šalių pareiga tai padaryti atsiranda tik po to, kai yra įvykdytos tam tikros sutartyje numatytos atidedamosios sąlygos⁸⁶.

Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, būtų tikslinga teigti, kad kaip atidedamosios sąlygos turėtų būti nurodomi visi tie įvykiai ar veiksmai, kuriems neįvykus ar kurių neatlikus kuri nors iš šalių netektų suinteresuotumo konkrečios pirkimo-pardavimo sutarties sudarymu.

Pažymėtina, kad atidedamosios sąlygos turi būti teisėtos, neprieštarauti viešajai tvarkai ar gerai moralei, taip pat atidedamoji sąlyga negali būti neįmanoma įvykdyti. Tuo atveju, jei atidedamoji sąlyga dėl išvardytųjų priežasčių būtų pripažinta negaliojančia, negaliojanti taptų ir pati prievolė.

Apžvelgiant būtent žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį ir galimas tokios sutarties atidedamąsias sąlygas, pažymėtina, kad paprastai vien iš atidedamųjų sąlygų tokioje sutartyje yra sąlyga dėl detaliojo plano konkrečiam sklypui patvirtinimo. Kol ši sąlyga neišpildyta, pirkėjas nėra tikras, ar konkrečiame sklype, dėl kurio sudaroma pirkimo-pardavimo sutartis, jis galės vykdyti savo poreikius atitinkančią veiklą. Tokios

⁸⁶ MUDĖNAITĖ, A. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis su atidedamosiomis sąlygomis. In *Sutarčių žinynas. UAB "Verslo žinios", Konsultacijos vadovui*, 2008, p. 50.

atidedamosios sąlygos pagalba apsaugomi pirkėjo interesai ir jo pareiga priimti žemės sklypą bei už jį sumokėti atsiranda tik tada, kai detalusis planas yra patvirtintas įstatymų nustatyta tvarka ir pirkėjas yra tikras dėl tolimesnio nuosavybės įsigijamo žemės sklypo panaudojimo.

Pažymėtina, kad praktinė atidedamųjų sąlygų reikšmė pasireiškia tuo, kad su atidedamosiomis sutarties sąlygomis paprastai susiję pagal sutartį atliekami mokėjimai. Sutartyje gali būti numatoma kad pirma sutarties kainos dalis sumokama iš karto po sutarties pasirašymo, kita dalis sumokama po atidedamųjų sąlygų atsiradimo, o paskutinioji dalis – po nuosavybės teisės perdavimo pirkėjui.

VIII. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarčių specifika

1. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties dalykas

Kaip numatyta Žemės įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje, Lietuvos Respublikos žemės fondą sudaro Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti privati, valstybinė ir savivaldybių žemė. Tokios įstatymo nuostatos nurodo, kad egzistuoja ne tik privati žemė, bet taip pat ir valstybinė.

Valstybinė žemė teisės doktrinoje apibūdinama kaip Lietuvos Respublikos žemės fondo dalis, kuri nėra privati nuosavybė ir pagal įstatymus nepriklauso gražintinai privačion nuosavybėn žemei⁸⁷. Pažymėtina, kad šioje vietoje gražintiną privačion nuosavybėn žemę autorius laiko žeme, kuri turi būti gražinta piliečiams pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą. Situacijos, kai atitinkama valstybės institucija dar nėra priėmusi sprendimo tokią žemę gražinti yra problemiškos tuo aspektu, kad nėra visiškai aišku, kas tuo metu yra žemės savininkas ir ar laikytina, kad ši žemė iki jos gražinimo nuosavybės teise priklauso valstybei. Atsakymą tokiu atveju suponuoja Žemės įstatymo nuostatos⁸⁸, numatančios, kad gražintiną pagal įstatymus žemę iki jos gražinimo privačion nuosavybėn valstybė gali tik išnuomoti, o tai suponuoja išvadą, kad valstybė nelaikoma žemės savininke, negali ja disponuoti, o tik ją valdo.

Valstybinė žemė, Lietuvos valstybei priklausanti nuosavybės teise, yra:

- (i) Lietuvos valstybei išimtinė nuosavybės teise priklausanti žemė;
- (ii) valstybės paveldėta žemė;
- (iii) žemė valstybės nuosavybėn įgyta pagal sandorius;
- (iv) perduota neatlygintinai valstybės nuosavybėn savivaldybei nuosavybės teise priklausiusi žemė;
- (v) žemė, įstatymų nustatyta tvarka paimta visuomenės poreikiams;
- (vi) žemė, kuri kaip bešeimininkis turtas teismo sprendimu perduota valstybės nuosavybėn;
- (vii) žemė, įstatymų nustatyta tvarka konfiskuota už teisės pažeidimus;
- (viii) taip pat kita žemė, kuri nėra įsigyta savivaldybių ar privačion nuosavybėn⁸⁹.

⁸⁷ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Antroji laida. Justitia: Vilnius, 2006, p. 91.

⁸⁸ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 str. 11 d. (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620). (2004, Nr. IX-1983).

⁸⁹ *Ibidem*. 5 str. 1 d.

Kaip matyti iš to, kas išvardyta anksčiau, valstybinė žemės nuosavybė gali atsirasti įvairiais pagrindais. Sutarties pagrindu valstybinė žemės nuosavybė atsiranda tada, kai žemė yra valstybei parduodama ar dovanojama paties žemės savininko noru. Remiantis Žemės įstatymu, valstybinės žemės nuosavybės teisė gali atsirasti ir kai šio įstatymo nustatyta tvarka žemė iš jos savininkų paimama visuomenės poreikiams patenkinti už ją tinkamai atlyginant. Valstybinės žemės nuosavybės atsiradimo pagrindas yra ir paveldėjimas tiek pagal įstatymą CK numatyta tvarka, tiek ir tais atvejais, kai asmuo žemę valstybei palieka pagal testamentą. Teismo sprendimu valstybinė žemės nuosavybė atsiranda tais atvejais, kai žemė konfiskuojama už padarytą teisės pažeidimą, teismo sprendimu žemės sklypas pripažįstamas bešeimininkiu daiktu ir šiuo pagrindu perduodamas valstybei bei kitais įstatymų numatytais atvejais.

Pabrėžtina, kad ypač svarbu išskirti žemę, kuri Lietuvos valstybei priklauso išimtinė nuosavybės teise, todėl, kad būtent šios žemės įsigyti privačiom nuosavybėn negalima ir būtent šiai kategorijai priskirta žemė negali būti pirkimo-pardavimo sutarties dalyku. Išimtinė nuosavybės teise Lietuvos valstybei priklauso žemė, kuri priskirta:

- (i) valstybinės reikšmės keliams ir viešojo naudojimo geležinkeliams;
- (ii) pajūrio juostai, išskyrus žemės sklypus, įsigytus privačiom nuosavybėn iki Lietuvos Respublikos pajūrio juostos įstatymo⁹⁰ įsigaliojimo;
- (iii) valstybiniais rezervatais ir rezervatinėmis apyrubėmis;
- (iv) valstybinės reikšmės miškams ir parkams;
- (v) valstybinės reikšmės istorijos, archeologijos ir kultūros objektams;
- (vi) valstybinės reikšmės vidaus vandenims;
- (vii) teritoriniams vandenims;
- (viii) Lietuvos Respublikos valstybinių jūrų uostų teritorijai;
- (ix) pasienio juostai⁹¹.

Pažymėtina, kad tam tikros žemės priskyrimas išimtinėi valstybės nuosavybei yra paremtas tokios žemės reikšmingumu ir svarba ne tik pavieniems asmenims ar jų grupėms, bet tokia žemė laikoma svarbi valstybiniu lygiu ir jos priklausymas valstybei padeda užtikrinti efektyvų ir racionalų jos naudojimą visuomenės poreikiams tenkinti bei padeda užtikrinti normalų pačios valstybės funkcionavimą ir teritorijos kontroliavimą.

Taigi valstybinės nuosavybės objektu žemė gali tapti įvairiais įstatymiškai apibrėžtais būdais, tačiau ne visa ja valstybė gali laisvai disponuoti. Pabrėžtina, kad

⁹⁰ Valstybės žinios, 2002, Nr. 73-3091 (su pakeitimais ir papildymais).

⁹¹ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 6 str. 1 d. (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. IX-1983).

pirkimo-pardavimo sutarties dalyku gali būti tik ta valstybei nuosavybės teise priklausanti žemė, kuri nėra laikoma išimtinė valstybės nuosavybe.

2. Valstybė, kaip žemės pirkimo-pardavimo sutarties šalis

Lietuvos valstybė, nors ir yra ypatingas asmuo, tačiau civiliniuose teisiniuose santykiuose gali dalyvauti kaip ir kiti civilinių teisinių santykių subjektai, tame tarpe ir sudaryti civilinius sandorius, tai yra ir pirkimo-pardavimo sutartis. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta anksčiau, pažymėtina, kad valstybei priklauso atitinkami jai įstatymiškai išimtinė nuosavybės teise priklausantys, sandorių ar kitais pagrindais įgyti ar paveldėti žemės sklypai, kuriais ji gali disponuoti, kiek tai neprieštarauja Lietuvos Respublikos įstatymams. Nors valstybė ir negali disponuoti išimtinė nuosavybe jai priklausančiu turtu ar, kaip jau minėta anksčiau, pagal susiklosčiusią praktiką, ir tuo turtu, į kurį turi būti atkurtos piliečių nuosavybės teisės, pastebėtina, kad žemė, kuri nepatenka į šias kategorijas, laikantis atitinkamų įstatyminių procedūrinių reikalavimų, gali būti perleista privačion ar savivaldybių nuosavybėn. Tai reiškia, kad sandoriuose dėl kitų žemės rūšių valstybė gali dalyvauti kaip ir bet kuris kitas asmuo.

Valstybę, kaip nuosavybės teisės subjektą yra įvardijęs ir Konstitucinis Teismas. Savo išaiškinime Konstitucinis Teismas pažymėjo, kad valstybė yra visos visuomenės organizacija ir jai nuosavybės teise priklausantis turtas turi būti tvarkomas taip, kad jis tarnautų bendrai tautos gerovei, visos visuomenės interesui, turi duoti naudą visuomenei, o Konstitucijos 23 straipsnio 2 dalies nuostata, jog nuosavybės teisės saugo įstatymai, reiškia ir tai, kad įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises, taigi ir valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos teisę⁹². Taigi valstybė yra pripažįstama svarbiu ir ypatingu nuosavybės teisės subjektu, o jos nuosavybės teisės, kaip ir kiekvieno savininko, saugo įstatymai.

Pažymėtina, kad valstybine žeme disponuoja (išskyrus šios žemės perdavimą patikėjimo teise) Vyriausybė arba jos įgaliota institucija, savivaldybės, apskričių viršininkai. Pastebėtina, kad žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartyse (perleidžiant žemę privačion nuosavybėn) valstybę atstovauja apskričių viršininkai. Kaip numatyta Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalyje, apskričių viršininkai tokią funkciją įgyvendina sandoriuose dėl žemės sklypų, kurie nėra pagal teritorijų planavimo dokumentus priskirti

⁹²Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimas „Dėl teisės aktų, kuriais buvo sprendžiami iki Lietuvos nepriklausomos valstybės atkūrimo Lietuvoje veikusių valstybinių profesinių sąjungų valdyto turto klausimai, atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2003, 93-4223).

privatizuojamiems statiniams ir įrenginiams bei valstybės nekilnojamajam turtui, kuris teisės aktų nustatyta tvarka įtrauktas į Vyriausybės patvirtintą atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą ir perduotas valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizatoriui patikėjimo teise, ir tų ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurie nėra perduodami neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn. Minėtųjų žemės sklypų pardavimo tvarka skiriasi. Kaip tai reglamentuoja Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas⁹³, jei į atnaujinamo nekilnojamojo turto sąrašus įtrauktus žemės sklypus reikia parduoti, valstybę šiose sutartyse atstovauja Lietuvos Respublikos akcinė bendrovė Turto bankas. Kaip numatyta Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatyme⁹⁴, privatizuojamų sklypų pardavimo atveju, sutartį dėl šios žemės sudaro šios žemės patikėtinė, valstybės turto privatizavimo institucija – Valstybės turto fondas. Tuo tarpu savivaldybėms perduoto turto savininko teises įgyvendina savivaldybių tarybos.

Pažymėtina, kad toks įstatyminis reglamentavimas, kai tam tikras kategorijas žemės sklypų turi teisę parduoti tik tam tikri įstatymuose numatyti subjektai, yra pagrįstas sudėtingu valstybinio turto nuosavybės teisinių santykių reguliavimu ir siekiu užtikrinti, kad valstybinė žemė bus realizuojama efektyviausiu būdu, o konkrečiai apibrėžus disponavimo teisę turinčių subjektų veiklos sritis ir jų atsakomybę tik už tam tikros rūšies valstybinę žemę, šių asmenų veikla ir atliekamos funkcijos tampa skaidresnės ir padeda įgyvendinti vieną esminių su valstybiniu turtu susijusių principų – kad toks turtas, jį valdančių institucijų pagalba, turi duoti naudą visuomenei.

3. Skirtingų rūšių valstybinės žemės perleidimo privačion nuosavybėn ypatumai

Žemė yra ypatingas nekilnojamasis turtas dėl savo didelės vertės, ilgalaikiškumo ir reikšmingumo valstybei, kurios teritorijos dalis ji yra. Pastebėtina, kad žemė gali turėti skirtingų savybių, jos vertė gali priklausyti nuo skirtingos išsidėstymo vietos ir pan. Atsižvelgiant į tai, valstybė nustato skirtingą tvarką skirtingų valstybinių žemės sklypų perleidimo sandoriams. Kaip yra pažymėjęs Konstitucinis Teismas, diferencijuotai reguliuodamas santykius, susijusius su žemės nuosavybe ir naudojimu, įstatymų leidėjas, atsižvelgdamas į žemės rūšį (kategoriją), gali nustatyti žemės teisinį režimą, *inter alia*

⁹³ Valstybės žinios, 1994, Nr. 54-1492 (2002, IX-900).

⁹⁴ Valstybės žinios, 1997, Nr. 107-2688 (su pakeitimais ir papildymais).

nuosavybės, naudojimo, ūkinės veiklos ir kitos veiklos sąlygas, apribojimus, draudimus⁹⁵. Taigi skirtinga žemės sklypų tvarka, jei ji yra konstituciškai pagrįsta, yra teisėta ir padeda užtikrinti racionalų valstybinio turto valdymą.

(i) Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimas

Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė privačiom nuosavybėm perleidžiama Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“⁹⁶, „Dėl valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę“⁹⁷, Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro įsakyme „Dėl Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“⁹⁸ numatyta tvarka. Šios rūšies žemės sandoriams taikoma nemažai suvaržymų ir ribojimų, nes, kaip yra nurodęs Konstitucinis Teismas, įstatymu turi būti nustatytas toks teisinis reguliavimas, kad žemės sklypai, jeigu jie yra priskirti žemės ūkio paskirties žemei, savininkų ir (arba) naudotojų būtų naudojami būtent žemės ūkio veiklai, kad žemės ūkio paskirties žemės pobūdis, kol jos paskirtis pagal įstatymo nustatytus kriterijus nebus pakeista, būtų išsaugotas⁹⁹.

Kaip numatyta Žemės įstatymo 25 straipsnio 1 dalyje, žemės ūkio paskirties žemei pagal teritorijų planavimo dokumentus priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkami naudoti žemės ūkio produktų gamybai, tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, kiemai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, žemės plotai, užstatyti statiniais, naudojamais veiklai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba, taip pat Vyriausybės nustatyto dydžio miškų plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, ir kitos šiuose žemės plotuose įsiterpusios ne žemės ūkio naudmenos.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus pirkti gali Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo nustatyti užsienio subjektai – užsieniečiai, kurie ne mažiau kaip 3 metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla, užsienio

⁹⁵ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo iširti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 37-1319).

⁹⁶ Valstybės žinios, 2003, Nr. 18-780 (su pakeitimais ir papildymais).

⁹⁷ Valstybės žinios, 2003, Nr. 69-3130 (su pakeitimais ir papildymais).

⁹⁸ Valstybės žinios, 2003, Nr 5-221 (su pakeitimais ir papildymais).

⁹⁹ *Cit. Op.* 95.

juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos, įsteigę Lietuvoje atstovybes ar filialus, o nuomotis – Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys ar kitos užsienio organizacijos.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 4 straipsniu numatytas maksimalus įsigyjamos nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotas – asmenys gali įsigyti tiek žemės, kad bendras iš valstybės įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 300 ha, o bendras vienam asmeniui priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 500 ha. Paminėtina, kad šie ribojimai netaikomi, kai žemė įgyjama paveldėjimo ir nuosavybės teisės atkūrimo būdais.

Pažymėtina, kad Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2004 m. liepos 15 d. redakcijos 4 straipsnyje šie ribojimai buvo kitokie – fiziniam asmeniui buvo galima įsigyti iki 300 ha valstybinės žemės ūkio paskirties žemės (asmuo, iki šio įstatymo įsigaliojimo įsigijęs didesnę kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, pagal šį įstatymą žemės ūkio paskirties žemės įsigyti nebegalėjo), juridiniam asmeniui maksimalus dydis buvo – 2000 ha žemės ūkio paskirties žemės.

Dėl šios Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 4 straipsnio nuostatos, ribojančios asmenų galimybes įsigyti didesnę žemės ūkio paskirties žemės plotą, ir nevienodų žemės plotų nustatymo fiziniams ir juridiniams asmenims yra pasisakęs Konstitucinis Teismas, nurodydamas, kad leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų maksimalius dydžius turi lemti žemės ūkio paskirties žemės pobūdis bei siekiamas viešasis interesas, o ne tokie kriterijai, kurių negalima konstituciškai pagrįsti¹⁰⁰. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo nuostatos, nustatančios ženkliai skirtingus leistinos įsigyti žemės juridiniams ir fiziniams asmenims dydžius, Konstitucinio Teismo nuomone, negalėjo būti konstituciškai pagrįstos, ir nors leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų maksimalių dydžių nustatymas (įstatymu) savaime nereiškia, kad yra konstituciškai nepagrįstai suvaržoma asmens nuosavybės teisė, ūkinės veiklos laisvė, kitos konstitucinės teisės ir laisvės, tačiau tokį žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą Konstitucinis Teismas pripažino prieštaraujančiu Konstitucijai ir įstatymo nuostatos buvo pakeistos sumažinant skirtumą tarp fiziniams ir juridiniams asmenims galimų įsigyti žemės ūkio sklypų bendro dydžio, o taip pat ir nebeliko nuostatos, draudžiančioms fiziniams asmenims įsigyti

¹⁰⁰ *Cit. Op.* 95.

daugiau žemės ūkio paskirties žemės, jei jie iki įstatymo įsigaliojimo jau buvo įsigiję daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, matyti, kad žemės plotų įsigijimo ribojimai vis dėlto panaikinti nebuvo. Tai grindžiama žemės, kaip riboto išteklių, prigimtimi, taip pat būtinumu išsaugoti žemės ūkio paskirties žemės naudingąsias savybes. Be to, Konstitucinio Teismo teigimu, maksimalių leidžiamos įsigyti žemės ūkio paskirties žemės dydžių nustatymas gali būti “viena iš priemonių, sudarančių prielaidas racionaliai valdyti žemės ūkio paskirties žemę, išsaugoti dirbamos žemės ūkio paskirties žemę, tinkamai plėtoti žemės ūkio verslą, skatinti sąžiningą konkurenciją žemės ūkyje, neleisti monopolizuoti gamybos ir rinkos ir pan.”¹⁰¹.

(ii) Valstybinės kitos paskirties žemės pardavimas

Kaip nurodo prof. dr. E. Monkevičius, kitos paskirties žemėmis paprastai laikomos žemės, kurios pagal teritorijų planavimo ir žemėtvarkos dokumentus neskirtos žemės ūkio veiklai¹⁰². Tokių žemių pavyzdinis sąrašas pateikiamas Žemės įstatymo 29 straipsnyje – tai miestų, miestelių ir gyvenamųjų vietovių žemės, namų valdų ir statinių bei įrenginių užimti ir jiems naudotis kirti, taip pat sodininkų bendrijų, garažų kooperatyvų žemės sklypai, inžinerinės infrastruktūros ir kitos žemės.

Pažymėtina, kad kitai paskirčiai (tai reiškia ne žemės ūkio paskirčiai) parduodami tiek nauji (iš Laisvos valstybinės žemės fondo), tiek naudojami valstybinės žemės sklypai.

a) Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimas

Kaip numatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl naujų kitos paskirties valstybinių žemės sklypų pardavimo ir nuomos“¹⁰³ 2.1. punkte, naujais valstybinės paskirties žemės sklypais laikomi pagal teritorijų planavimo ir žemėtvarkos dokumentus kitai paskirčiai suplanuoti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, kuriuose:

(i) nėra Lietuvos ar užsienio fiziniams arba juridiniams asmenims ar kitoms užsienio organizacijoms nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių. Žemės sklypai, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie skirti pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui, priskiriami naujiems žemės sklypams;

¹⁰¹ *Cit. op.* 95.

¹⁰² MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Antroji laida. Vilnius: Justitia, 2006, p. 141.

¹⁰³ Valstybės žinios, 1999, Nr.50-1608 (su pakeitimais ir papildymais).

(ii) yra Lietuvos ar užsienio fiziniams arba juridiniams asmenims ar kitoms užsienio organizacijoms priklausančių laikinųjų statinių, kurių naudojimo laikas pasibaigęs.

Kitos paskirties nauji žemės sklypai paprastai parduodami aukciono būdu, išskyrus žemės sklypų pardavimą gyvenamiesiems namams statyti Kovo 11-osios Akto signatarams, o jiems mirus – sutuoktiniui ar vaikams, jeigu signataras nebuvo anksčiau įsigijęs valstybinės žemės lengvatinėmis sąlygomis.

Pažymėtina, kad naujų parduodamų valstybinės žemės sklypų plotai ir ribos nustatomi pagal detaliuosius planus. Tais atvejais, kai pagal patvirtintą teritorijos detalų planą jame nenumatyta (negalima) suformuoti naujų žemės sklypų, laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat tarp privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių), kurie neviršija 0,04 ha teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus numatyta gyvenamųjų namų statyba, ir 0,5 ha – teritorijose, kuriose tokia statyba nenumatyta, savivaldybių taryboms pritarus, apskrities viršininko sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams, jeigu jie sutinka su žemės sklypų pardavimo kaina¹⁰⁴. Tokiu atveju valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartyje turi būti nurodyta, kad parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą pirkėjo ar nuomininko lėšomis.

b) Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimas

Žemės sklypai, laikomi naudojamais valstybiniais kitos paskirties žemės sklypais, yra:

- (i) namų valdų žemės sklypai;
- (ii) žemės sklypai prie individualių automobilių garažų;
- (iii) ankstesniais sprendimais (1992 – 1993 m.) individualiai statybai miestuose ir kaimuose suteikti sklypai;
- (iv) įsigytiems ar įsigyjamiems privačion nuosavybėn statiniams ar įrenginiams naudoti reikalingi žemės sklypai;
- (v) žemės sklypai, kurie yra įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršija Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų dydžių;

¹⁰⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2d. nutarimas „Dėl naujų kitos paskirties valstybinių žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (Valstybės žinios, 1999, Nr.50-1608).

(vi) sodininkų bendrijų žemės sklypai.

Tokių sklypų pardavimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“¹⁰⁵ (toliau - Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės). Šie žemės sklypai parduodami be aukciono, pagal patvirtintus teritorijų planavimo ir žemėtvarkos dokumentus. Pažymėtina, kad naudojami kitos paskirties žemės sklypai paprastai parduodami ne aukciono tvarka todėl, kad, pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, naudojamus valstybinės žemės sklypus pirkti pirmumo teisę turi jų naudotojai, kai tuo tarpu nauji žemės sklypai yra parduodami aukciono tvarka, siekiant už juos gauti didžiausią pasiūlytą kainą ir skatinti pirkėjų konkurencingumą, o valstybės turto atžvilgiu – jo efektyvų realizavimą.

Analizuojant naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo teisinį reglamentavimą, probleminiu klausimu tikslinga įvardyti parduodamų tokių žemės sklypų dydžių nustatymą.

Žemės įstatymas numato bendrą principą, jog žemės sklypai tiek išnuomojami, tiek parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Tokią pačią taisyklę įtvirtina ir Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės. Detalesnės metodikos, kaip tiksliai yra apskaičiuojama nuomai ir pardavimui suteikiama valstybinės žemės dalis, teisės aktai nenumato.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, tikslinga pažymėti kelis reikšmingus naudojamos valstybinės žemės sklypų pardavimo procedūrinius aspektus:

- (i) Pateikiant prašymą išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, apskrities viršinininko administracijai turi būti pateikiamas pagal patvirtintą detalųjį planą parengtas žemės sklypo planas su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinacinių sistemoje bei pažymėtais tame žemės sklype esančiais statiniais ir įrenginiais. Tais atvejais, kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), pateikiamame žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatytas šių dalių plotas. Vadinasi, tiek siekiant išsinuomoti, tiek įsigyti valstybinės žemės sklypą turi būti

¹⁰⁵ Valstybės žinios, 2004, Nr. 167-6128 (su pakeitimais ir papildymais).

pateikiamas to žemės sklypo planas, kuris ir turėtų pagrįsti valstybinės žemės reikalingumą pastatų naudojimui.

- (ii) Tais atvejais, kai parduodama ar nuomojama valstybinė žemė yra mieste, apskrities viršininko administracijos žemėtvarkos skyrius visus susijusius dokumentus turi perduoti to miesto savivaldybės administracijos direktoriui peržiūrėti ir patvirtinti. Šiuo atveju savivaldybės administracijos direktorius turi parengti išnuomojamo ar parduodamo žemės sklypo planą su jame pažymėtomis kiekvienam pagrindiniam nekilnojamojo turto daiktui eksploatuoti reikalingos dalimis ir nustatytas šių dalių plotas. Rengdamas šį žemės sklypo planą savivaldybės administracijos direktorius atsižvelgia į asmens, norinčio išsinuomoti ar įsigyti žemės sklypą, parengtą planą, tačiau gali koreguoti nuomojamos ar parduodamos valstybinės žemės dydį, atsižvelgdamas į žemės sklype esančio nekilnojamojo turto teisinio registravimo dokumentus ir patikrinęs detalijame plane ar nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje esančiame žemės sklypo plane statiniams ar įrenginiams numatytą, bet tam nepanaudotą žemės sklypo plotą. Savivaldybės administracijos direktorius gali organizuoti detaliojo plano rengimą ar patikslinimą ir pagal jį atitinkamai sumažinti išnuomojamos ar parduodamos valstybinės žemės plotą.

Vis dėlto pastebėtina, kad paprastai jau esant suformuotam valstybinės žemės sklypui, jis visas yra išnuomojamas ar parduodamas pastatų, esančių tame valstybinės žemės sklype savininkams. Jeigu valstybiniame žemės sklype esantys pastatai priklauso vienam asmeniui, jam yra išnuomojamas ar parduodamas visas valstybinės žemės sklypas, o tuo atveju, kai pastatai priklauso keliems asmenims, valstybinės žemės sklypas išnuomojamas ar parduodamas jiems dalimis proporcingai jų turimų pastatų plotui.

Pažymėtina, kad teisės aktai nenumato jokių skirtumų tarp to, kaip turėtų būti apskaičiuojama valstybinės žemės dalis nuomai ir pardavimui, todėl būtų pagrįsta tikėtis, kad jau žemės sklypu besinaudojančiam asmeniui turi būti parduodamas tokio paties dydžio žemės sklypas, koks tuo metu yra nuomojamas pagal nuomos sutartį.

Taigi apibendrinant anksčiau išdėstytą, reikėtų pažymėti, kad tiek nuomojant, tiek išperkant valstybinę žemę po pastatais yra taikomos tos pačios procedūros bei principas, kad turi būti suteikiama tiek žemės, kiek reikalinga valstybinės žemės sklype esantiems pastatams naudoti pagal paskirtį, todėl Žemės sklypas, kuris buvo suteiktas asmeniui naudotis pagal nuomos sutartį turėtų ir būti parduodamas tam pačiam asmeniui. Vis dėlto šiam galimam pirkėjui pradėjus žemės sklypo įsigijimo procedūrą, galutinis sprendimas dėl suteiktinos valstybės žemės dalies būtų priimtas tik šios procedūros metu ir iš anksto

numatyti procedūros baigties bei tai, ar bus galima įsigyti visą naudojamą valstybinę žemę, remiantis dabartiniu teisiniu reglamentavimu neįmanoma.

(iii) Valstybinės žemės sklypų pardavimas mėgėjiško sodo teritorijoje

Valstybinės žemės pardavimo sodininkų bendrijų teritorijoje sąlygos ir tvarka iš esmės yra tokia pati kaip ir naudojamų valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai, tačiau tokios žemės perleidimo privačion nuosavybėn patikslinimai reglamentuojami Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje“¹⁰⁶.

Pastebėtina, kad mėgėjiško sodo teritorijoje esantys valstybinės žemės sklypai gali būti parduodami ir aukciono, ir ne aukciono tvarka. Ne aukciono būdu parduodami valstybinės žemės sklypai, teisės aktų nustatyta tvarka suteikti sodininkų bendrijų nariams, taip pat kiti mėgėjiško sodo teritorijoje esantys ir įstatymų, administracinių aktų, teismo sprendimo, sandorių ar kitu įstatymo nustatytu pagrindu naudojami valstybinės žemės sklypai – jų naudotojams. Tikslinga pastebėti, kad žemės sklypus perleidžiant privačion nuosavybėn jų naudotojams yra užtikrinamas susiklosčiusių faktinių santykių tęstinumas ir apsaugomi valstybinės žemės naudotojų interesai. Žemės naudotojai yra teisiškai tikri, kad jų lūkesčiai, susiję su naudojamu valstybinės žemės sklypu gali būti įgyvendinti jiems suteikiant teisę tuos sklypus įsigyti ir nuosavybėn.

Pažymėtina, kad ne aukciono būdu taip pat parduodami valstybinės žemės sklypai, kurių pagal žemėtvarkos projektą ar detalųjį planą neįmanoma suformuoti atskirais individualiais mėgėjiško sodo sklypais ir atliekamos žemės nenumatoma naudoti sodininkų bendrijos bei visuomenės poreikiams, – sodų sklypų, kurie tiesiogiai ribojasi su parduodamu valstybinės žemės sklypu, savininkams¹⁰⁷.

Sklypai, esantys mėgėjiško sodo teritorijoje gali būti parduodami ir aukciono būdu. Uždarąjo aukciono būdu (kai teisę dalyvauti turi visi mėgėjiško sodo teritorijos, kurioje yra parduodamas valstybinės žemės sklypas, sodų sklypų savininkai) parduodami valstybinės žemės sklypai, kurių pagal žemėtvarkos projektą ar detalųjį planą neįmanoma suformuoti atskirais individualiais mėgėjiško sodo sklypais ir atliekamos žemės nenumatoma naudoti sodininkų bendrijos bei visuomenės poreikiams, o šiuos valstybinės žemės sklypus atsisako pirkti sodo sklypų, kurie tiesiogiai ribojasi su parduodamu valstybinės žemės sklypu, savininkai. Uždarajam aukcionui neįvykus skelbiamas atvirasis

¹⁰⁶ Valstybės žinios, 2004, Nr. 167-6129 (su pakeitimais ir papildymais).

¹⁰⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje“ patvirtintų Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje taisyklių 4 p.

aukcionas (aukcionas, kuriame turi teisę dalyvauti visi suinteresuoti ir turintys teisę pirkti parduodamą valstybinės žemės sklypą asmenys). Uždarą ir atvirą aukciono tvarka palieka teisę visų pirma sklypus įsigyti tiems asmenims, kurie tuo labiausiai suinteresuoti ir paprastai labiau faktiškai susiję su konkrečia sodininkų bendrija.

Pabrėžtina, kad mėgėjiško sodo teritorijoje įsigyjamų sklypų dydis yra ribojamas, ką sąlygoja ir pati žemės sklypų išsidėstymo vieta – mėgėjiško sodo teritorija, kuri yra skirta užsiimti mėgėjiška sodininkyste ir neturėtų būti naudojama kitiems tikslams. Taigi kaip numatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintų Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje taisyklių 6 punkte, mėgėjiško sodo teritorijoje parduodami ne didesni kaip 0,12 ha ploto valstybinės žemės sklypai, išskyrus tuos atvejus, kai parduodamas tiesiogiai su pirkėjui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu besiribojantis žemės sklypas, kurio neįmanoma suformuoti atskiru individualiu mėgėjiško sodo sklypu.

Tikslinga paminėti ir tokią situaciją, kai mėgėjiško sodo teritorijoje žemės sklypą, kurio neįmanoma suformuoti atskiru individualiu mėgėjiško sodo sklypu, pageidauja pirkti dviejų ar daugiau tiesiogiai su juo besiribojančių sodų sklypų savininkai. Tokiu atveju valstybinė žemė parduodama pagal rašytinį šių asmenų susitarimą. Pagal tokį patį susitarimą parduodamas ir žemės sklypas, kuriame yra statinių bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančių dviems ar daugiau asmenų (bendraturčiams). Tačiau pastebėtina, kad praktikoje bendraturčiams ne visada pavyksta susitarti, todėl darytina išvada, kad tokiais atvejais bendraturčių ginčas sprendinamas teismo keliu.

(iv) Miškų ūkio, vandens ūkio bei saugomų teritorijų valstybinės žemės pardavimas

Kaip yra nurodęs Konstitucinis Teismas, „žemė, miškai, parkai, vandens telkiniai yra ypatingi nuosavybės teisės objektai, nes žemės, miškų, parkų, vandens telkinių tinkamas naudojimas ir apsauga yra žmogaus egzistavimo, žmogaus ir visuomenės išlikimo bei raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas“¹⁰⁸. Atsižvelgiant į tai, valstybė gali numatyti papildomus ribojimus šios rūšies žemės sandoriams.

¹⁰⁸ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "Dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatomis, taip pat dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "Dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatomis“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 30-1050).

Aptariant miškų, vandens ūkio bei saugomų teritorijų žemės pardavimo ypatumus svarbu pabrėžti, jog bendras reikalavimas sandoriams dėl tokių žemių – draudžiama parduoti žemę, kuri yra išimtinė valstybės nuosavybė (dėl žemės, kuri laikoma išimtinė valstybės nuosavybe žr. II skyrių, VIII skyriaus 1 dalį). Tuo tarpu miškų ūkio, vandens ūkio bei saugomų teritorijų žemė, kuri nėra priskirta išimtinėi valstybės nuosavybei, gali būti perleidžiama pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu privačion nuosavybėn, tačiau su tam tikrais apribojimais. Pažymėtina, kad šių rūšių žemės pardavimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas¹⁰⁹ (toliau – Žemės reformos įstatymas), Lietuvos Respublikos vandens įstatymas¹¹⁰, Lietuvos Respublikos miškų įstatymas¹¹¹ ir Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas¹¹² bei atitinkamus įstatymus tikslinantys Vyriausybės nutarimai.

Pastebėtina, kad valstybinių draustinių, valstybinių parkų, ir biosferos monitoringo draustinių, taip pat rekreacinių zonų valstybinė žemė, miškai, vandenys, krūmai, pelkės, akmenynai paprastai neparduodami. Išimtis sudaro tik šiose teritorijose esanti namų valdų, asmeninio ūkio, sodininkų bendrijų žemė, taip pat iki 5 ha ploto žemės sklypai, įsiterpę į žemės ūkio naudmenas ir esantys tarp privačių žemės sklypų – ši žemė gali būti parduodama privačion nuosavybėn. Toks teisinis reglamentavimas yra tikslingas ir padeda užtikrinti visuomenei svarbių teritorijų ir gyvūnijos bei augalijos apsaugos zonų tinkamą priežiūrą bei išlaikymą, kas gali būti užtikrinama nepertraukiamu būdu tik šioms žemėms ir teritorijoms esant valstybės nuosavybėje ir priežiūroje.

Vandens telkiniai, esantys valstybinėje žemėje, laikantis principo, kad jau naudojamą valstybinę žemę pirmiausia turi būti suteikta galimybė įsigyti jos naudotojams, gali būti parduodami šių žemėnaudų savininkams, jeigu jie yra iki 3 ha dydžio, nesilaikant Žemės reformos įstatymo nustatyto eiliškumo.

Kaip miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo ypatumą tikslinga nurodyti tai, jog užsienio valstybių juridiniams ir fiziniams asmenims, perkantiems miškų ūkio paskirties žemę, nustatyti tokie patys apribojimai kaip ir perkant žemės ūkio paskirties žemę, tai yra užsienio subjektai tokią žemę galės laisvai įsigyti tik pasibaigus taip vadinamam pereinamajam Lietuvos Respublikos įstojimo į Europos Sąjungą laikotarpiui, t.y. po 2011 m. gegužės 1 d. Vadinasi, įstatymų leidėjas miškų ūkio paskirties žemę taip pat laiko ypač svarbia valstybinės žemės rūšimi ir tai parodoma taikant tuos pačius kriterijus asmenims, norintiems miškų ūkio žemę įsigyti privačion nuosavybėn. Be to, tai patvirtino ir

¹⁰⁹ Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635 (1997, Nr. VIII-370).

¹¹⁰ Valstybės žinios, 1997, Nr. 104-2615 (2003, Nr. IX-2388).

¹¹¹ Valstybės žinios, 1994, Nr. 96-1872 (2001, IX-240).

¹¹² Valstybės žinios, 1993, Nr. 63-1188 (2001, IX-628).

Konstitucinis Teismas, nurodęs, kad gamtos išteklių racionalaus naudojimo ir gausinimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė¹¹³.

Pabrėžtina, kad aptariamoms rūšies žemės pirkimo-pardavimo sutartyse turi būti nustatytos specialios žemės, miško ir vandens telkinių, istorijos, kultūros ir archeologijos paminklų žemės naudojimo ir apsaugos sąlygos, kiti ribojimai bei servitutai. Jie turi būti įrašomi Nekilnojamojo turto registre¹¹⁴. Šis reikalavimas reikšmingas todėl, kad, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, matyti, jog miškų, vandens ūkių, saugomų teritorijų žemė yra ypatinga savo savybėmis ir paprastai jose esančiais reikšmingais kultūriniais, aplinkosaugos ir kitais objektais, kurių apsauga reikalauja didesnio valstybės dėmesio ir atitinkamai detalesnio reglamentavimo, o „pagal Konstituciją natūrali gamtinė aplinka, gyvūnija ir augalija, atskiri gamtos objektai, taip pat ypač vertingos vietovės yra visuotinę reikšmę turinčios nacionalinės vertybės“¹¹⁵.

(v) Pagal žemės reformos įstatymą suformuoti žemės sklypai

Vykdamas žemės reformą vienas iš žemės įsigijimo nuosavybės būdų yra valstybinės žemės pardavimas. Toks žemės įsigijimo būdas reglamentuojamas Žemės reformos įstatymo 8 straipsnyje. Asmenims žemės reformos metu žemė, miškas ir vandens telkiniai (suformuotais žemės sklypais) parduodami laikantis Žemės reformos įstatymo nurodytos tam tikros pirmumo teisės įsigyti parduodamą sklypą eilės. Tokia asmenų eilė pagrįsta protingumo ir sąžiningumo principu, laikantis nuomonės, kad eilėje pirmose vietose turėtų būti asmenys, kuriems žemė grąžinama natūra pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą ar kitu pagrindu neatlygintinai gaunantys valstybinės žemės sklypą, o įsigijimo pardavimu atveju – jau naudojantys parduodamus žemės sklypus asmenys ir pan.

Pažymėtina, kad nesilaikant Žemės reformos įstatyme numatytos asmenų eilės, gretimų žemės sklypų savininkams valstybinių parkų ir valstybinių draustinių teritorijose gali būti parduodami tik namų valdų, asmeninio ūkio ir sodininkų bendrijų žemės sklypai bei tarp privačios žemės sklypų įsiterpę žemės ūkio veiklai tinkami naudoti ne didesni kaip 5 ha žemės plotai.

Pastebėtina, kad Žemės reformos įstatymu yra ribojami galimos įsigyti šio įstatymo pagrindu valstybinės žemės plotai. Kaip pavyzdžiui, Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad asmenims, įsigyjantiems žemę (įskaitant miškus ir

¹¹³ *Cit. op.* 108.

¹¹⁴ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Antroji laida. Vilnius: Justitia, 2006, p. 141.

¹¹⁵ *Cit. op.* 108.

vandens telkiniais), žemės reformos metu galima perleisti pirkimo–pardavimo ir mainų būdais tiek valstybinės žemės, kad bendras vienam piliečiui sugražintos natūra, perduotos, suteiktos nuosavybėn neatlygintinai, pirktos ir mainų būdu įgytos, o kitam asmeniui – suteiktos nuosavybėn neatlygintinai, pirktos ir mainų būdu įgytos iš valstybės žemės, išskyrus žemės ūkio paskirties žemę, plotas sudarytų ne daugiau kaip 150 ha, o žemės ūkio paskirties žemės plotas turi atitikti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nurodytus ploto ribojimus.

(vi) Valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimas

Valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimą reguliuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“¹¹⁶.

Pažymėtina, kad šios žemės perleidimo specifika ta, jog kartu su privatizavimo objektais (valstybei priklausančiais statiniais, įrenginiais) gali būti parduodami tik tie valstybiniai žemės sklypai, kurių reikia privatizavimo objektams eksploatuoti. Tokie sklypai vadinami privatizavimo objektams priskirtais žemės sklypais.

Taigi parduodant privatizavimo objektą kartu turi būti parduodamas ir jam priskirtas žemės sklypas, išskyrus tuos atvejus, kai dėl žemės sklypo specifikos tai draudžia įstatymai. Tokiais atvejais priskirtas žemės sklypas privatizuojamojo objekto pirkėjui yra išnuomojamas.

(vii) Valstybinės žemės sklypų pardavimas užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms

Užsienio valstybėms – jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti – gali būti perleidžiami valstybinės žemės sklypai, taip pat perleidžiami nuosavybėn neatlygintinai šių valstybių iki 1940 metų nuosavybės teise turėti žemės sklypai. Kaip numatyta Lietuvos Respublikos žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos bei sąlygų įstatymo¹¹⁷ 2 straipsnio 4 dalyje, valstybinės žemės sklypai parduodami Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Darytina išvada, kad užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ar konsulinėms įstaigoms perleidžiamų valstybinės žemės sklypų tvarka yra tokia pati kaip ir leidžiant įsigyti kiekvienu atitinkamu atveju konkrečios rūšies žemę privačion nuosavybėn pirkimo-pardavimo sutartimi.

¹¹⁶ Valstybės žinios, 2005, Nr. 113-4121 (su pakeitimais ir papildymais).

¹¹⁷ Valstybės žinios, 2001, Nr. 62-2227. (2001, IX-418).

Apibendrinant pažymėtina, kad skirtingų rūšių valstybinės žemės pardavimo tvarka ir sąlygos paprastai skiriasi ir yra detalizuojamos specialių įstatymų ir Vyriausybės nutarimų. Tokie skirtumai ir detalus valstybinės žemės perleidimo privačion nuosavybėn reglamentavimas grindžiamas žemės, kaip visuomeninės vertybės, idėja ir siekiu užtikrinti valstybinės žemės racionalų panaudojimą bei efektyvų realizavimą, kartu užtikrinant ir esamų valstybinės žemės naudotojų teises daugeliu atvejų suteikiant jiems teisę naudojamus parduodamus valstybinės žemės sklypus įsigyti pirmenybės teise. Be to, kaip yra konstatavęs Konstitucinis Teismas, su žemės (kaip ir kitų gamtinės aplinkos objektų) nuosavybe ir naudojimu susijusių santykių diferencijuoto teisinio reguliavimo pagrindai kyla ir iš pačios Konstitucijos¹¹⁸, todėl tai laikytina natūralia valstybės siekiu apsaugoti viešąjį interesą išraiška.

Aptariant valstybinės žemės pardavimo ypatumus paminėtina, kad valstybinės žemės pardavimo užsienio subjektams tvarka ir ribojimai nesiskiria nuo tų, kurie nustatyti ir taikomi perleidžiant privačios nuosavybės žemę užsienio subjektams. Abiem atvejais turi būti laikomasi Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo nuostatų (žr. IV skyriaus 2 dalyje).

Tikslinga nurodyti ir tai, kad sandorių dėl privačių žemės sklypų atveju įstatymiškai nėra numatyta pareigos tokių sandorių šalims per tam tikrą laiko tarpą įregistruoti Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisės į žemės sklypą perėjimą, o tuo labiau teisę vienai iš šalių reikalauti dėl tokio neįregistravimo atsiradusios žalos atlyginimo. Tuo tarpu Žemės įstatymo 10 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje turi būti numatyta, jog pirkėjas per 3 mėnesius įregistruos nuosavybės teisės perėjimo faktą viešame registre, o jam to nepadarius apskrities viršininkas, kaip kita valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties šalis, turi teisę kreiptis į teismą su prašymu dėl sutarties įregistravimo ir dėl nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo.

Pastebėtina ir tai, kad skirtingai nei privačios žemės pirkimo-pardavimo sutarčių atveju, įstatymai nereikalauja notarinės sutarties formos sudarant valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sandorius.

Detalesnis valstybinės žemės nuosavybės teisės perėjimo privačion nuosavybėn registravimo viešame registre reglamentavimas įstatyminiu lygiu pabrėžia valstybės siekį, kad teisiniai santykiai, susiję su valstybine žeme, būtų aiškūs, valstybinio turto apskaita vykėtų sklandžiai, o dėl nuosavybės teisių neįregistravimo ateityje nebūtų pagrindo ginčui tarp valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties šalių.

¹¹⁸ *Cit. op.* 108.

IX. Preliminarioji žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis

Preliminarioji sutartis – tai organizacinio pobūdžio sutartis, kurioje susitariama dėl kitos, pagrindinės sutarties, sudarymo ateityje, nustatomos pagrindinės sutarties esminės sąlygos ir sudarymo tvarka. Įstatyminiu būdu preliminariosios sutarties apibrėžimas įtvirtintas CK 6.165 straipsnyje – tai rašytinis įsipareigojimas per įstatymo ar šalių nustatytą terminą sudaryti pagrindinę sutartį.

Kaip yra pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, tai, kad preliminarioji sutartis yra šalių susitarimas dėl kitos sutarties sudarymo jame aptartomis sąlygomis, reiškia, jog civilinių santykių dalyviai dėl įvairių priežasčių gali nuspręsti nesudaryti iš karto pagrindinės sutarties, o sutarti, kad ją sudarys ateityje¹¹⁹.

Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties šalys gali būti nesuinteresuotos iškart sudaryti pagrindinę sutartį dėl įvairių priežasčių – žemės sklypo įkeitimo, tam tikrų leidimų vystyti konkrečią veiklą neturėjimo ir pan. Tokiu atveju objektyviai egzistuojančios sandorio sudarymo kliūtys, paprastai susijusios su teisine ir fizine žemės sklypo kokybe ar su žemės sklypu siejamais ateities lūkesčiais, šalis paskatina sudaryti preliminariąją žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį.

Taigi galima teigti, kad preliminarioji sutartis paprastai sudaroma siekiant:

- (i) įforminti šalių ketinimus sudaryti pagrindinę sutartį, kol pagrindinės sutarties sudaryti ar įvykdyti nėra galimybių (pvz. negautos pažymos, leidimai, reikalingi sutikimai ir pan.);
- (ii) sudaryti susitarimą dėl ateities sandorių, kurių sudarymu šiuo momentu šalys nėra suinteresuotos;
- (iii) įforminti avansinius mokėjimus.

Visais atvejais šalys, sudarydamos preliminariąją sutartį, turi vadovautis esminiais preliminariosios sutarties požymiais, kurie išplaukia iš įstatyminio šios sutarties reglamentavimo (CK 6.165 straipsnis):

- (iv) įsipareigojimas ateityje sudaryti kitą konkrečią sutartį;
- (v) šalių sutarimas dėl būsimos pagrindinės sutarties dalyko ir esminių pagrindinės sutarties sąlygų aptarimas;
- (vi) rašytinė forma;
- (vii) terminuotumas.

¹¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c. b. R. J. v. UAB “Ginta ir partneriai”, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4.

Vienas pagrindinių preliminariosios sutarties skirtumų nuo pagrindinės sutarties yra tai, kad preliminariosios sutarties šalies teisė reikalauti iš kitos šalies sudaryti pagrindinę sutartį ir kitos šalies pareiga tokią sutartį sudaryti visada yra terminuota. Jei terminas nenustatomas, pagrindinė sutartis turi būti sudaroma per 1 metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo datos. Jei per nustatytą terminą pagrindinė sutartis nesudaroma, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia. Pažymėtina, kad preliminarioji sutartis yra sutartis, kurios vykdymo natūra negali būti reikalaujama. Preliminariosios sutarties vykdymas natūra pasireikštų vienos iš preliminariosios sutarties šalių privertimu prieš jos valią sudaryti dar vieną sutartį (šioje vietoje tai būtų taip vadinama pagrindinė sutartis), o tai prieštarauja CK 6.156 straipsnyje įtvirtintam sutarties laisvės principui, kuris, kaip nurodo prof. habil. dr. V. Mikelėnas, visų pirma reiškia laisvę sudaryti sutartį ar jos nesudaryti bei draudimą versti asmenį sudaryti sutartį¹²⁰.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, preliminariosios žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo atveju atkreiptinas dėmesys į tai, kad nei viena šios sutarties šalis negali būti tikra dėl to, kad pagrindinė sutartis tikrai bus sudaryta. Šiuo atveju tai lieka tik šalių preliminariu ketinimu sudaryti tikrąją sutartį ateityje, be to, kaip jau minėta aukščiau, preliminariosios sutarties įgyvendinti natūra negalima. Tačiau esant tam tikroms sąlygoms, galimi išskirtiniai atvejai, kai preliminarioji žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis teismo galėtų būti pripažinta pagrindine.

Keliant klausimą dėl sutarties perkvalifikavimo galimybių, „esminę reikšmę turi šalių atlikti veiksmai ir jų tikslai“¹²¹. Kai preliminariojoje sutartyje šalys susitarė dėl visų esminių pagrindinės sutarties sąlygų ir preliminarioji sutartis sudaryta laikantis pagrindinei sutarčiai taikomų formos reikalavimų (išskyrus CK 1.93 straipsnio 4 dalį: „Jeigu viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, o antroji šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka, teismas įvykdžiusios sandorį šalies reikalavimu turi teisę pripažinti sandorį galiojančiu. Šiuo atveju sandorio po to notarine tvarka forminti nebereikia“ ir CK 6.309 straipsnio 3 dalį: „Kai pirkti ar parduoti daiktą įsipareigojęs asmuo atsisako įforminti sutartį įstatymų nustatyta forma, kita šalis turi teisę teismo tvarka reikalauti patvirtinti sutarties sudarymą“, kaip tai yra pažymėjęs ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nurodydamas, kad vienai iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdžius sutartį, o kitai vengiant ją įforminti notarine tvarka, tokia sutartis teismo gali būti pripažinta galiojančia, jei ji neprieštarauja

¹²⁰ MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė*. Pirmas tomas. Vilnius: Justitia, 2003, p. 210.

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c. b. V. Š. v. A. N., A. N., Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

imperatyvioms įstatymo nuostatomis ir nepažeidžia viešojo intereso¹²²), arba „kai viena šalis perduoda pagrindinės sutarties objektą valdyti kitai šaliai, o ši sumoka kainą ar jos dalį, tai paprastai leistų teigti, kad sudaryta pagrindinė sutartis¹²³. Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat yra nurodęs, kad vien tas faktas, kad, pavyzdžiui, asmuo sumokėjo avansą, negali reikšti, kad buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis, nes avansas gali atlikti įrodomąją funkciją tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje¹²⁴.

Pažymėtina, kad, kaip ir minėta aukščiau, pagal preliminariąją sutartį žemės sklypo pirkėjas gali atlikti avansinius mokėjimus. Tačiau reikia atsižvelgti į tai, kad jokie kiti mokėjimai pagal šią sutartį negali būti atliekami, nes teoriškai preliminarioji sutartis apskritai nesukuria šalims pinigines prievolės.

Pastebėtina, kad preliminariojoje žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje aptariant pagrindinės sutarties dalyką, kas yra viena iš esminių preliminariosios sutarties sąlygų, būtina nurodyti jį charakterizuojančius duomenis tuo pačiu būdu kaip ir sudarant pagrindinę žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį (žr. III skyriaus 4 dalį).

Atsižvelgtina į tai, kad taip pat, kaip ir sudarant pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį, kiekviena iš preliminariosios žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties šalių turėtų būti suinteresuota, kad preliminariojoje sutartyje viena šalis patvirtintų ir garantuotų, jog egzistuoja visos aplinkybės ir prielaidos, kuriomis remdamasi kita šalis nusprendė tokią sutartį sudaryti ir kurių nesant tokios sutarties sudariusi nebūtų (t.y. preliminariojoje sutartyje šalių pareiškimai ir garantijos (o taip pat ir atidedamųjų sąlygų numatymas) visa apimtimi galimi kaip tai būtų ir pasirašant pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį).

Pažymėtina, kad vienai iš šalių vengiant ar atsisakant sudaryti pagrindinę sutartį, taikomas nuostolių atlyginimo institutas (CK 6.165 straipsnio 4 dalis). Formaliai teigtina, kad atlyginami tik tiesioginiai nuostoliai (pvz. kelionės išlaidos, advokato honoraras, dokumentų parengimo išlaidos ir pan.), į nuostolius neįskaitomos negautos pajamos. Tačiau remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojama praktika šioje srityje, teigtina, kad dėl vienos iš šalių atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį kitai

¹²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 15 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-416/2008, kat. 42.4; 75.6.1.

¹²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c. b. V. Š. v. A. N., A. N., Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

¹²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. J. P. v. G. J., V. J., Nr. 3K-3-124/2006, kat. 42.4; 42.11.4.

preliminariosios sutarties šaliai priteistini tiek tiesioginiai, tiek netiesioginiai nuostoliai, o taip pat ir prarastos konkrečios galimybės pinigine verte¹²⁵.

Taigi šalims yra palikta galimybė apsispręsti kokią sutartį – preliminarią ar pagrindinę – jos kiekvienu konkrečiu atveju suinteresuotos sudaryti. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad preliminariosios sutarties sudarymas neužtikrina pagrindinės sutarties sudarymo ateityje ir yra tikslingas tik tais atvejais, kai dėl egzistuojančių objektyvių kliūčių susitarimo momentu šalys pagrindinės sutarties sudarymu nėra suinteresuotos.

¹²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c.b. V. Š. v. A. N., A. N. Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

Išvados

1. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties kvalifikuojamaisiais požymiais laikytini sutarties dalykas ir forma, o remiantis sistetine nekilnojamojo daikto pirkimą-pardavimą reglamentuojančių teisės normų analize, esmine tokios sutarties sąlyga laikytina ir kaina, kas nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį išskiria iš kitų pirkimo-pardavimo sutarčių. Pažymėtina, kad privačios ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarčių skirtumai pasireiškia skirtingais sutarties formos reikalavimais – privačios žemės disponavimo sandoriams yra taikomas notarinės sutarties formos reikalavimas, kai tuo tarpu valstybinės žemės perleidimo sandoriams pakanka rašytinės sutarties formos, taip pat skiriasi sutarties sudarymo procedūriniai reikalavimai – valstybinės žemės sklypų pardavimas galimas tiek aukciono, tiek ne aukciono tvarka, sprendimai dėl valstybinių sklypų perleidimo privačion nuosavybėn priimami valstybės įgaliotų institucijų sprendimais, laikantis skirtingų rūšių žemės sklypams nustatytos skirtingos sandorių sudarymo tvarkos, kaip tuo tarpu privačios žemės perleidimui kito asmens nuosavybėn pakanka tinkamai įformintos suderintos šalių valios. Be to, priešingai nei sutarties dėl privataus žemės sklypo perleidimo atveju, valstybinės žemės sklypo pirkėjui numatyta pareiga per 3 mėnesius įregistruoti žemės nuosavybės perėjimo faktą viešame registre.
2. Žemės sklypas yra ypatingas nekilnojamas daiktas, turintis didelę ne tik materialinę, bet ir socialinę vertę. Už racionalų žemės naudojimą Lietuvos Respublikoje yra atsakinga valstybė, todėl tuo tikslu Lietuvos Respublikos įstatymų leidėjas yra įtvirtinęs skirtingą pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo tvarką ir sąlygas skirtingų rūšių žemės pirkimui-pardavimui. Pabrėžtina, kad išimtinė valstybės nuosavybe esančia žeme valstybė disponuoti negali ir tokia žemė negali būti žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalykas, o žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kaip vienos iš vertingiausių žemės rūšių, įsigijimui taikomi leistinų įsigyti privačion nuosavybėn jų dydžių ribojimai.
3. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarčių teisiniame reglamentavime klausimų kyla dėl parduodamų naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų dydžio nustatymo. Žemės įstatymas numato bendrą principą, jog parduodamas tokio dydžio žemės sklypas, koks yra būtinas jame esantiems

statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Detalesnės žemės sklypo dydžio nustatymo metodikos nėra. Remiantis sistetine teisės aktų analize teigtina, kad reikiamą sklypo dydį turėtų patvirtinti žemės sklypo planas, kuriame pažymėti minėtieji objektai, tačiau tais atvejais, kai parduodama valstybinė žemė yra mieste, galutinį parduodamo žemės sklypo planą rengia savivaldybės administracijos direktorius ir jam suteikta kompetencija faktiškai spręsti dėl to, kiek žemės gali būti parduodama, taip pat tai reiškia, kad nors savivaldybės administracijos direktorius ir privalo atsižvelgti į jam pateiktą žemės planą, tačiau sudarydamas naująjį jis savo nuožiūra gali planą koreguoti. Manytina, kad nors ir turėtų būti laikomasi principo, kad valstybinė žemė pirmiausia parduodama jos naudotojams ir tiek, kiek jos reikia statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, toks teisinis reglamentavimas valstybinio žemės sklypo naudotojui nesukuria teisėtų lūkesčių dėl galimybės įsigyti nuosavybėn visą statiniams eksploatuoti reikalingą ir jau faktiškai naudojamą žemės plotą.

4. Sudarant žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį įstatymiškai numatytas reikalavimas sutartyje pateikti sutarties dalyku esantį žemės sklypą charakterizuojančius duomenis (CK 6.396 str.), tačiau ši pareiga nėra detalizuojama ir įstatymo nėra nustatyta, kokie konkrečiai tai turėtų būti duomenys, todėl tokia situacija įvardytina, kaip teisiškai neapibrėžta. Atsižvelgiant į Žemės įstatymo reikalavimus ir susiklosčiusią praktiką, žemės sklypą charakterizuojančiais duomenimis turėtų būti laikomas žemės sklypo planas, kuris yra neatskiriama sandorio dalis, ir duomenys apie žemės sklypą, esantys Nekilnojamojo turto registro išduodamoje pažymoje apie registruotą nekilnojamąjį daiktą.
5. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo šalimis gali būti visi atitinkamą teisingumą ir veiksnumą turintys Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, taip pat valstybė, atstovaujama įstatymiškai įgaliotų jos institucijų, bei užsienio subjektai, atitinkantys Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui užsienio subjektams nustatyti papildomi reikalavimai (laisvai žemės ūkio paskirties žemę užsienio subjektai įsigyti galės tik pasibaigus taip vadinamam pereinamajam laikotarpiui, t.y. po 2011 m. gegužės 1 d.), o įsigijamos žemės ūkio paskirties žemės sklypo dydis yra įstatymiškai ribojamas tiek Lietuvos Respublikos, tiek

užsienio fiziniams ir juridiniams asmenims – fizinis asmuo nuosavybės teise valdyti gali ne daugiau kaip 300 ha, juridinis asmuo - 500 ha žemės ūkio paskirties žemės. Pardavėjo pagrindinė pareiga pagal žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį yra perduoti žemės sklypą, o pirkėjo – jį priimti ir už jį sumokėti. Tinkamu pareigų perduoti ir priimti žemės sklypą įvykdymu laikomas žemės sklypo priėmimo-perdavimo akto pasirašymas, o šio akto pasirašymo momentas yra laikomas ir žemės sklypo nuosavybės teisės pirkėjui perėjimo momentu, nes žemės sklypas dėl savo kaip nekilnojamojo daikto savybių negali būti perduotas pirkėjui kitu įprastiniu daikto perdavimo būdu. Tinkamas kainos nurodymas žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje yra jos išreiškimas konkrečia pinigų suma arba nurodant jo dydžio vieneto kainą. Kiti kainos apskaičiavimo metodai žemės sklypo kainai apskaičiuoti negali būti taikomi, kas šią sutartį skiria nuo kitų pirkimo-pardavimo sutarčių. Pažymėtina, kad sutarties kaina ir žemės rinkos vertė neturėtų ženkliai skirtis.

6. Kai žemės sklypo pirkimo-pardavimo dalyku yra bendrosios nuosavybės teise valdomas žemės sklypas, jį parduoti ketinantis bendraturtis turi pareigą kitiems bendrosios nuosavybės dalyviams apie tai pranešti, o kiti bendraturčiai turi pirmumo teisę tokį sklypą įsigyti ta pačia kaina ir tomis pačiomis sąlygomis, kaip jis būtų parduotas bet kuriam trečiajam asmeniui. Tačiau, kaip yra nurodęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, toks pranešimas apie ketinamą parduoti daikto dalį neturėtų būti tapatinamas su oferta ir nesukelia ofertos pateikimo pasekmių. Pirmenybės teisės pirkti parduodamą žemės sklypą pažeidimo atveju taikomas šios teisės gynimo būdas – pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas, tokį reikalavimą pareiškiant trijų mėnesių laikotarpiu. Pabrėžtina, kad šio teisių gynbos būdo taikymas nuo trečiojo asmens, kuriam neteisėtai perleistas turtas, sąžiningumo nepriklauso ir teismui nereikia konstatuoti jokių kitų teisės normų pažeidimų. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad įstatymiškai nustatyta galimybė kito asmens nuosavybėn perleisti ne tik daikto dalį, bet ir jo dalį dalyje, o taip pat bendraturčių teisę atsidalinti bendrąja nuosavybe esančio sklypo dalį taip panaikinant bendrosios nuosavybės santykius, kurie paprastai apsunkina bendraturčių nuosavybės teisės į daiktą įgyvendinimą.

7. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje rekomenduojamų numatyti šalių pareiškimų ir garantijų bei atidedamųjų sąlygų tikslas yra apsaugoti tiek pirkėjo, tiek ir pardavėjo interesus, patvirtinant, kad sutarties sudarymo metu egzistuoja visos sąlygos, kurių pagrindu jie nusprendė sudaryti sutartį ir kurioms neegzistuojant šalys sutarties sudariusios nebūtų, o taip pat siekiant atidėti sutarties sudarymą, kol atsirastų palankios aplinkybės ar išnyks egzistuojančios kliūtys. Vienas iš svarbiausių pareiškimų turėtų būti laikomas pardavėjo patvirtinimas dėl žemės sklypo fizinės ir teisinės kokybės.

8. Preliminariosios žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas neužtikrina pagrindinės sutarties sudarymo ateityje, nes preliminariosios sutarties esmė draudžia reikalauti ją vykdyti natūra. Todėl ši sutartis turėtų būti sudaroma tik tais atvejais, kai dėl egzistuojančių objektyvių aplinkybių šalys sutarties sudarymo metu nėra suinteresuotos sudaryti pagrindinę sutartį. Pagal preliminariąją sutartį šalys gali vykdyti tik avansinius mokėjimus, kurie atliktų sutarties užtikrinimo funkciją, tačiau ši sutartis nesukuria piniginės mokėjimo prievolės žemės sklypo, kaip būsimos pagrindinės sutarties dalyko, atžvilgiu.

Literatūros sąrašas

Teisės norminiai aktai

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33–1014);
- 2) Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 64-1503);
- 3) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262);
- 4) Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1964, Nr. 19-138);
- 5) Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2003, Nr. 15-600);
- 6) Lietuvos Respublikos pajūrio juostos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 73-3091);
- 7) Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 73-3085);
- 8) Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2001, Nr. 110-3992);
- 9) Lietuvos Respublikos žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos bei sąlygų įstatymas (Valstybės žinios, 2001, Nr. 62-2227);
- 10) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 58–1704);
- 11) Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 66-1984);
- 12) Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 43-1358);
- 13) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 107-2688);
- 14) Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558);

- 15) Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 104-2615);
- 16) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261);
- 17) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391);
- 18) Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 63-1582);
- 19) Lietuvos Respublikos miškų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 96-1872);
- 20) Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620);
- 21) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 54-1492);
- 22) Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1993, Nr. 63-1188);
- 23) Užsienio valiutos Lietuvos Respublikoje įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1993, Nr. 28-640);
- 24) Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635);
- 25) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 16 d. nutarimas Nr. 891 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2005, Nr. 113-4121);
- 26) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 167-6128);
- 27) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 167-6129);
- 28) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimo Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004, Nr. 153-5579);

- 29) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. liepos 8 d. nutarimas Nr. 889 „Dėl valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2003, Nr. 69-3130);
- 30) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2003, Nr. 18-780);
- 31) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr.1129 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077);
- 32) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr.534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539);
- 33) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinių žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr.50-1608);
- 34) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklių patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 83-2471);
- 35) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 „Dėl Teritorijų planavimo dokumentų projektų svarstymo su visuomene nuostatų patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 90-2099);
- 36) Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 515 „Dėl Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2003, Nr 5-221);
- 37) Konsulinio dokumentų legalizavimo instrukcija, patvirtinta Užsienio reikalų ministerijos 1997 m. liepos 21 d. įsakymu Nr. 39 (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 78-2001);
- 38) 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse (OL, 1993 L 95, p. 25).

Specialioji literatūra

- 1) ALEKNAVIČIUS, P. *Žemės teisė*. Vadovėlis aukštųjų mokyklų studentams. Kaunas: Lietuvos žemės ūkio universitetas, 2007;
- 2) ALEKNAVIČIUS, P. *Žemės teisė*. Paskaitų konspektas žemėtvarkos specialybės studentams. Vilnius: Jandrija, 2005;
- 3) AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006;
- 4) AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis*. Antroji laida. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2004;
- 5) DAMBRAUSKIENĖ, G., et al. *Lietuvos teisės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2004;
- 6) MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003;
- 7) MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė*. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002;
- 8) MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996;
- 9) MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001;
- 10) MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Antroji laida. Vilnius: Justitia, 2006;
- 11) MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2000;
- 12) STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005;
- 13) STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003;
- 14) VASARIENĖ, D. *Civilinė teisė*. Vilnius: Vilniaus vadybos kolegija, 2002;
- 15) VITKEVIČIUS, P., et al. *Civilinė teisė*. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997;
- 16) CHAPPELLE, D. *Land Law*. 7th edition. Harlow: Pearson Education Limited, 2006;
- 17) GREEN, K.; CURSLEY, J. *Land Law*. 5th edition. S. 1.: Creative Print & Design (Wales), Ebbw Vale, 2004;
- 18) LAWSON, F. H.; RUDDEN, B. *The Law of Property*. Oxford: Clarendon Press, 1982;
- 19) SEXTON, R. *Land Law*. Textbook. New York: Oxford University Press, 2004;
- 20) STEVENS, J.; PEARCE, A. R. *Land Law*. 3rd edition. London: Sweet & Maxwell, 2005;

- 21) THOMPSON, M. P. *Modern Land Law*. 2nd edition. S. 1.: Oxford University Press, 2003;
- 22) WINCUP, M. H. *Contract Law and Practice: the English System and Continental Comparisons*. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1992;
- 23) AMBRASIENĖ, D. Sutartinių prievolių užtikrinimo rankpinigiais problemos. *Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos. Teminis straipsnių rinkinys*. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto Leidybos centras, 2001;
- 24) BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 28-47;
- 25) BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 4 (62), p. 9-25;
- 26) GEDEIKIS, M.; BLIUVAITĖ, S. Preliminarioji sutartis. *Justitia*, 2005, Nr. 3 (57), p. 50-60;
- 27) MIZARAS, V. Pirkimo-pardavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse. Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo vykdymo teisiniai padariniai (1). *Justitia*, 2003, Nr. 3-4, p. 13-23;
- 28) MIZARAS, V. Pirkimo-pardavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse. Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo vykdymo teisiniai padariniai (2). *Justitia*, 2003, Nr. 5, p. 10-22;
- 29) MUDĖNAITĖ, A. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis su atidedamosiomis sąlygomis. In *Sutarčių žinynas. UAB "Verslo žinios", Konsultacijos vadovui*, 2008, p. 50-53.
- 30) Rusijos Federacijos civilinis kodeksas. 1994-10-21. [Žiūrėta 2009-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.interlaw.ru/law/docs/10064072/>>.

Praktinė medžiaga

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo

- laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 37-1319);
- 2) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 36-1292);
 - 3) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "Dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatomis, taip pat dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "Dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatomis“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 30-1050);
 - 4) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. sprendimas „Dėl teisenos byloje pagal pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymą ištirti, ar Lietuvos Respublikos Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 3, 5, 6, 8 straipsniai (2003 m. sausio 28 d. redakcija) neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai, nutraukimo“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 30-1048);
 - 5) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos medžioklės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 1, 9, 10 dalių, 13 straipsnio 2 dalies, 18 straipsnio 7 dalies ir 22 straipsnio 3, 6, 7 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, 2005, Nr.63-2235);

- 6) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarimas „Dėl teisės aktų, kuriais buvo sprendžiami iki Lietuvos nepriklausomos valstybės atkūrimo Lietuvoje veikusių valstybinių profesinių sąjungų valdyto turto klausimai, atitiktis Lietuvos Respublikos Konstitucijai” (Valstybės žinios, 2003, 93-4223);
- 7) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis c. b. *A. R. v. V. R.*, Nr. 3K-7-466/2008, kat. 30.9.1;
- 8) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 22 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-483/2008, kat. 42.4; 44.5.1;
- 9) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis c. b. *D. K. v. A. K.*, Nr. 3K-3-432/2008, kat. 45.6;
- 10) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 15 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-416/2008, kat. 42.4; 75.6.1;
- 11) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis c. b. *J. B. M. v. V. T.*, Nr. 3K-3-405/2008, kat. 42.4;
- 12) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 17 d. nutartis c. b. *“Iviltra” v. R. Z. ir A. Z.*, Nr. 3K-3-333/2008, kat. 42.4;
- 13) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 28 d. nutartis c. b. *P. S. v. Pagėgių savivaldybė*, Nr. 3K-3-581/2007, kat. 30.6;
- 14) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis c. b. *S. J. v. A. J.*, Nr. 3K-3-459/2007, kat. 30.9.1; 34.4.5;
- 15) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 11 d. nutartis c. b. *R. B., A. J. v. J. M., E. A.*, Nr. 3K-3-232/2007, kat. 20.2; 25.3; 30.5; 30.10; 50.8; 121.11; 121.13;
- 16) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 28 d. nutartis c. b. *D. M. v. A. K.*, Nr. 3K-3-213/2007, kat. 30.3; 45.6; 129.18;
- 17) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 8 d. nutartis c. b. *V. M. v. I. V., S. V., G. V., J. V.*, Nr. 3K-3-195/2007, kat. 21.4.1.4; 45.9;
- 18) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c. b. *R. J. v. UAB “Ginta ir partneriai”*, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4;
- 19) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 8 d. nutartis c. b. *L. D. v. M. V. P., R. P.*, Nr. 3K-7-133/2007, kat. 42.5; 45.6;

- 20) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 15 d. nutartis c. b. *H. G. v. E. G.*, Nr. 3K-3-605/2006, kat. 21.1;
- 21) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c. b. *V. Š. v. A. N., A. N.*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6;
- 22) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. *R. S., L. N. S. v. Vilniaus apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-285/2006, kat. 30.5;
- 23) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 22 d. nutartis c. b. *D. G. v. Kauno miesto savivaldybė*, Nr. 3K-3-229/2006, kat. 45.6;
- 24) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. v. G. J., V. J.*, Nr. 3K-3-124/2006, kat. 42.4; 42.11.4;
- 25) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis c. b. *UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“, AB „Stop-Servis“*, Nr. 3K-3-599/2005, kat. 24.3; 30.9.1;
- 26) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 23 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. M. Karpenko ir kiti*, Nr. 3K-3-121/2005, kat. 129.2;
- 27) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 3 d. nutartis c. b. *D. Butkienė ir D. Butkus v. UAB „Mobusta“*, Nr. 3K-3-163/2004, kat. 32.1;
- 28) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. *V. B. v. V. G.*, Nr. 3K-3-1524/2002, kat. 27.1.2;
- 29) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gegužės 2 d. nutartis c. b. *J. Šukys v. E. Lemantauskas*, Nr. 3K-3-519/2001, kat. 25.6.2.; 28;
- 30) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. sausio 11 d. nutartis c. b. *M. Grincevič ir M. Grincevič v. G. Baziulis*, Nr. 3K-7-4/2000, kat. 15.2.1.4.; 40.6;
- 31) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. balandžio 11 d. nutartis c. b. *K. V. v. I. Z.*, Nr. 3K-7-316/2000;
- 32) Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2005 m. kovo 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A (15) – 15/2005.

Santrauka

Šio magistro darbo objektas – žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis. Darbe tiriama žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo Lietuvos Respublikoje teisinė aplinka ir galimybės, aptariama su tuo susijusi Lietuvos teismų praktika, atsižvelgiama į analogiškų teisinių santykių reglamentavimą užsienio valstybėse. Pažymėtina, kad būtinios tokios sutarties sąlygos – dalykas, kaina ir notarinis sutarties patvirtinimas. Didžiausias dėmesys šiame darbe skiriamas žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalykui – žemės sklypui – kuris savo specifika išskiria šią sutartį iš kitų pirkimo-pardavimo sutarčių, taip pat šios sutarties šalims. Pabrėžtina, kad žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties dalyku gali būti tik įstatymų nustatyta tvarka suformuotas ir viešame registre įregistruotas žemės sklypas. Skirtingos rūšies žemės sklypų įsigijimui specialūs įstatymai gali numatyti skirtingas sąlygas ir tvarką. Tai susiję su žemės, kaip ypatingu nekilnojamuoju turtu, kuris nors yra ilgalaikis ir nesunaikinamas, bet taip pat ir ribotas bei galintis pasižymėti įvairiomis skirtingomis savybėmis, priklausomai nuo išsidėstymo vietos, esmė. Be to, pažymėtina, kad su žeme susiję sandoriai yra reikšmingi ne tik juos sudarantiems privatiems subjektams, bet ir valstybiniu lygiu, nes būtent valstybei tenka konstitucinė pareiga užtikrinti racionalų žemės išteklių naudojimą. Atsižvelgiant į tai, šiame darbe tiriamos ir valstybinės žemės įsigijimo privačion nuosavybėn galimybės bei analizuojami valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties ypatumai. Pažymėtina, kad tiek privačios žemės, tiek ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties šalimis gali būti visi civilinį veiksnumą turintys Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, o taip pat ir Lietuvos Respublikos konstitucines nuostatas atitinkantys užsienio subjektai. Darbe taip pat analizuojami kiti sutarties elementai ir praktiniai aspektai bei galimybė sudaryti preliminariąją žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį.

Summary

Land Lot Purchase Agreement

The Master's thesis subject is the Land Lot Purchase Agreement. In this paper the author studies the legal frames of the Republic of Lithuania concerning the Land Lot Purchase Agreement. The possibility of entering into such an Agreement is discussed in a relation to Lithuanian judicial practice, also taking into account the similar legal practices in other foreign countries. It should be noted that the essential conditions for such an Agreement is the subject of the Agreement, its price, and notarizing the Agreement. The emphasis of this Master thesis is the subject of the Land Lot Purchase Agreement – the land lot – which in its specificity distinguishes this Agreement from the other different Purchase Agreements, as well as the parties of the Agreement do. It should be noted that the land lot may be only a matter of the Land Lot Purchase Agreement if it is formed and registered in a public register under the laws of the Republic of Lithuania. It must be mentioned that the laws may provide different conditions and procedures for the Land Lot Purchase Agreement if its subject – the land lot – is of different type. This is related to the land, as a special property, which although is a long-term and inconsumable, but also limited, and may have various different characteristics depending on its location. In addition, it should be noted that land-related transactions are important not only for the private persons who enter into such an agreements, but also at national level, especially since the State has a constitutional obligation to ensure the rational use of land resources. In this regard, the paper explores both – the state and private ownership of land and analysis Land Lot Purchase Agreements which subject is the state owned land lots. It should be noted that in both private land and state owned land purchase agreements the parties of such an agreements may be all persons of the Republic of Lithuania which are legally capable, as well as foreign persons meeting the constitutional requirements of the Republic of Lithuania. In this Master thesis the other elements of the Land Lot Purchase Agreement are also analyzed as well as the other practical aspects and the possibility to enter into the Preliminary Land Lot Purchase Agreement.