

Turinys

1. Įžanga	2
2. Komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis	5
2.1. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalykas ir jo teisinė registracija	7
2.2. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalys	11
2.3. Ilgalaikė nuoma	13
3. Komercinė žemės nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai	15
3.1. Žemės nuomos sutarties forma ir registracija	17
3.2. Sutarties terminas	20
3.3. Sutarties šalys	23
3.3.1 Sutarties šalių naudojimosi teisės ir pareigos	25
3.4. Žemės nuomos sutarties turinys	27
3.4.1. Tikslinė žemės naudojimo paskirtis, specialiosios naudojimo sąlygos ir apribojimai ..	28
3.4.2. Žemės servitutai	31
3.4.3. Naudingosios iškasenos	32
3.4.4. Pastatų, statinių ar įrenginių naudojimosi sąlygos bei jų likimas	34
3.5. Draudžiamos sąlygos	36
3.5. Žemės subnuoma	38
4. Komercinės pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai	40
4.1. Komercinės pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties objektas	40
4.2. Sutarties forma ir registracija	42
4.3. Teisės į žemės sklypą	43
4.4. Mokestis	45
4.4.1. Galimybė persiderėti dėl nuomos mokesčio	47
4.5. Tinkamas daikto perdavimas	48
4.6. Kapitalinis pastato, statinio ar įrenginio remontas bei pagerinimo išlaidos	51
5. Išvados	54
6. Literatūros sąrašas	57
7. Darbo santrauka	66

1. Įžanga

Sutarties esmė buvo daugelio amžių filosofų diskusijos objektas. Antikinės filosofijos korifėjai sutartį ir jos privalomumą aiškino kaip tam tikrą etikos kategoriją. Sakyti tiesą, laikytis duoto žodžio yra sąžiningo žmogaus bruožas. Viduramžių filosofai sutartį aiškino remdamiesi prigimtinės teisės teorija, o pažadą traktavo kaip savotišką teisės normą. Vėliau gimė tokios doktrinos kaip valios, priešpriešinio patenkinimo, bendrosios teisės ir kt. doktrinos. Klasikinė sutarčių teisė susiformavo XVIII-XIX a. kodifikavus Prancūzijos, Vokietijos, kitų valstybių civilinę teisę.¹ Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse atsispindi ne tik Lietuvos civilinės teisės mokslininkų darbo rezultatai, bet ir modernių, unifikuotų tarptautinio masto aktų, tokių kaip UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principai, Europos Sąjungos direktyvų nuostatos bei idėjos.² Viena iš itin svarbių šiuolaikiniam santykiams sutarčių yra nuomos sutartis, kuri bus pagrindinis šio magistrinio darbo objektas.

Nors nuosavybės teisės į daiktą įgijimas suteikia visas tris daiktines teises į jį: teisę daiktą valdyti, juo naudotis ir disponuoti. Tačiau pasinaudoti visomis teisėmis dažnai reikia turėti didelius finansinius ir intelektualinius išteklius, skirti daug laiko ir veikti savo rizika, kas dažnai nuosavybės teisių turėtojus stabdo nuo efektyvaus daikto išnaudojimo. Tuo tarpu šiuolaikiniame verslo pasaulyje dažnai sėkmingam projektų vystymui ar kitos veiklos vykdymui pakanka įgyti tik tam tikras – valdymo ir naudojimosi teises, kurios gali būti suteikiamos nuomos sutarties pagrindu. Tai ypač aktualu kalbant apie nekilnojamuosius daiktus, kurių pagrindu ir yra sudaromi didžiausi sandoriai, sukuriama didžiausios investicijos. Vadinasi nekilnojamo daikto nuoma tai abipusė nauda – tai galimybė daikto savininkui padidinti nuosavybės teises turimo daikto sukuriamą naudą³, o nuomininkui tai galimybė minimaliomis investicijomis plėtoti verslą.

Labai svarbu vis didėjant nuomos instituto aktualumui tinkamai apibrėžti jo teisinį reglamentavimą, atitinkamų teisės normų taikymą ir aiškinimą, tiksliai apibrėžti nuomos santykiuose dalyvaujančių subjektų teises ir pareigas bei su kokiomis rizikomis ir ginčais susiduriama veikiant nuomos sutarties pagrindu. Lietuvių autorių literatūroje nuomos

¹ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 31.

² AMBRASIENĖ, D, et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2006, p. 11.

³ СУХАНОВ, Е.А. *Гражданское право В 4-х томах. Том III. Обязательственное право*. Москва: Волтер Клувер, 2007, p. 368.

sutarties esmė ir su ja susiję aktualūs klausimai apibrėžiami labai glaustai ir trūksta platesnio instituto atskleidimo. Tuo tarpu temos aktualumą atspindi vis didėjantis nuomos sutarčių skaičius visuomenėje, statosi verslo, prekybos, logistikos centrai, žemės santykiai persipina su pastatų santykiais, daugėja teisminių ginčų tarp verslo subjektų, kas parodo, kad šalys netinkamai suvokia ir interpretuoja esamas teisės normas, sudėtingi nuomos santykiai jiems yra nauja ir dar neįsisavinta sritis. Lietuvoje dabartinė verslo situacija dar labiau įrodo šios temos aktualumą, kadangi nekilnojamojo turto rinkose yra daug perspektyvos plėstis ir kuo toliau tuo labiau verslo atstovai susaisto save tokio tipo sutartimis.

Šio darbo tikslas yra atskleisti nekilnojamojo daikto sutarties specifiką bei parodyti kiek jos sukuriama prievoliniai santykiai yra įtakoti nekilnojamojo daikto svarbumo ir rūšies, kadangi atsižvelgiant į nuomojamą daiktą yra numatomas sutartinių santykių režimas, sutarties šalių teisės ir pareigos bei kiti specifiniai nuomos sutarties aspektai. Šiame darbe siekiama išsiaiškinti, kaip nekilnojamas daiktas apsunkina nuomos sutarties reglamentavimą, kokie yra turiniui keliami reikalavimai tam, kad sutartis būtų sudaroma ir vykdoma sėkmingai, o esant ginčui – viskas būtų sprendžiama greitai ir teisingai.

Darbo objektas – komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, jos sudarymo ir vykdymo ypatumai. Tam, kad išsamiau atskleisti aktualias problemas darbe bus nagrinėjama dviejų rūšių nekilnojamųjų daiktų – žemės ir pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties pagrindu sukuriama prievoliniai teisiniai santykiai. Darbe nebus nagrinėjamas komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties nutraukimas bei jo sukeliama padariniai, kadangi darbas yra skirtas atskleisti atitinkamų nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo specifikai. Dėl apibrėžto nuomos sutarties objekto – nekilnojamojo daikto, darbas neapims vartojimo nuomos, transporto priemonės ar kitų kilnojamųjų daiktų nuomos. Dėl komercinio sutarties pobūdžio, kuris taikomas abiejų sutarties šalių interesams, darbe nebus gilinamasi į gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties subtilybes. Nebus nagrinėjama lizingo nuomos sukuriama teisiniai santykiai, kadangi jie apima dviejų rūšių sutarčių- pirkimo-pardavimo ir nuomos sudarymą. Darbas taip pat neapims įmonės nuomos, kadangi įmonė nors ir pripažįstama nekilnojamoju daiktu, bet apima ne tik nekilnojamuosius daiktus bet ir neturtines teises, skolas ir visas kitas pareigas, todėl ją nagrinėjant būtų per daug būtų nutolta nuo pagrindinių nekilnojamųjų daiktų savybių.

Darbas bus suskirstytas į pagrindines tris dalis: pirmoje dalyje bus pateikiama komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties esmė ir pagrindiniai jos požymiai, atskleistos nekilnojamųjų daiktų savybės. Antroji ir trečioji dalis atskleis dviejų atskirų nekilnojamųjų daiktų grupių nuomos sutartimi sukuriamus prievolinius teisinius santykius

bei jų ypatumus. Tai bus žemės nuomos ir pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartis nagrinėjantys skyriai.

Nagrinėjant šią temą buvo naudojami įvairūs metodai tam, kad būtų įmanoma plačiau atskleisti nuomos sutarties esmę, o rūpimus klausimus pateikti kuo detaliau ir suprantamiau. Visame darbe buvo naudojamas loginis metodas, kuris padėjo aiškinantis nagrinėjamos teisės normos pobūdį, siekiant nustatyti, kokia ji yra – imperatyvi ar dispozityvi. Skirtumams tarp nekilnojamųjų daiktų ir jų pagrindu sukurtų prievolių teisinių santykių atskleisti buvo naudojamas analizės metodas. Tam, kad tinkamai suprasti bei įvertinti įstatymų leidėjo ketinimus, įtvirtinant tam tikrus specifinius reikalavimus tiek konkrečių dviejų rūšių nuomos sutarties, tiek ir nuomos sutarties apskritai kontekste, buvo pasitelkiamas teleologinis metodas. Lyginamuoju metodu bandoma atskleisti skirtumus ir panašumus tarp Lietuvos Respublikos ir Rusijos federacijos tiek civilinių kodeksų, tiek autorių reglamentuojamų nuomos sutarties klausimų.

Pagrindiniai šiame darbe naudojami doktrininiai šaltiniai yra Lietuvos ir užsienio autorių. Kaip pagrindiniai šio darbo šaltiniai buvo lietuvių autorių: AMBRASIENĖS, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė* bei SMALIUKO, A.; PACENKAITĖS, V.; MATVEJENKAITĖS, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Užsienio šaltiniai daugiausiai yra orientuoti į Rusijos Federacijos teisę, kuri yra labai susijusi tiek su konkrečiai nuomos sutarties reglamentavimu, tiek su visa Lietuvos Respublikos teise. Svarbiausi darbai yra СУХАНОВ, Е.А. *Гражданское право (тiek 2007 metų, tiek 2000 metų)*, БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТЯСКИЙ В.В. *Договорное право*. Buvo nagrinėjama ir bendrosios teisinės sistemos valstybių atstovių doktrina, ypač Anglijos teisės, tokie autoriai ir jų kūriniai kaip kad JENNINGS, M.J. *Real Estate Law* arba GREEN, K.; CURSLEY J. *Land Law*.

2. Komerčinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis

Turto nuomos sutartis vadinama tokia sutartimis, kuria viena šalis (turto savininkas ar jo įgaliotas asmuo), t.y. nuomotojas, įsipareigoja kitai sutarties šaliai, t.y. nuomininkui, suteikti turtą laikinai naudoti ir valdyti už sutartą sutartyje kainą, kurią nuomininkas privalo sumokėti nustatytu sutartyje laiku (CK 6.477 str.).

Lietuvos civilinis kodeksas numato komercinę nuomą ir vartojimo nuomą. Komerčinei nuomai priskirtinos transporto priemonių nuoma teikiant vairavimo ir techninės priežiūros paslaugas, pastatų, statinių ar įrenginių nuoma, įmonės nuoma, žemės nuoma gamybos tikslams, finansinė nuoma – lizingas, gyvenamųjų patalpų nuoma komerciniams tikslams skirtuose objektuose – viešbučiuose, nakvynės namuose, poilsio namuose ir sanatorijose, kempinguose ir kituose turizmui skirtuose objektuose.

Komerčinės nuomos skiriamasis požymis yra sutarties dalykas, atnešantis ir nuomininkui, ir nuomojamojo daikto savininkui naudą (CK 6.487, 6.488 str.). Nesant šio požymio, komercinė nuoma tampa vartojimo nuoma, ir ji reglamentuojama bendrosiomis teisės normomis, skirtomis nuomos santykiams reguliuoti. Tokios pozicijos laikosi Vokietijos, Šveicarijos, Rusijos ir kitų šalių teisė. Anglų – amerikiečių teisės sistema išskiria nekilnojamų daiktų nuomą (lease) ir kilnojamų daiktų nuomą (hire).⁴ Šis skirtumas lemia, kad nekilnojamo daikto nuomos pagrindu sukuriama ribota daiktinė teisė, o kilnojamo daikto nuoma sukuria prievolinius teisinius santykius.⁵ Tuo tarpu Lietuvos civilinėje teisėje nuomos santykių reguliavimo kaita priklausė nuo visuomeninių santykių bei nuo to, kokią paskirtį nuomos teisei numatydavo įstatymų leidėjas.⁶ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nustato, kad nuomos sutartimi sukuriama teisiniai santykiai yra prievoliniai, kurie turi daiktinėms teisėms būdingų požymių.

Nuoma – klasikinis prievolinės teisės institutas. Nuomos sutarties esminiai požymiai: nuomojamas turtas nuomininkui perduodamas naudotis ir valdyti arba tik naudotis, nuosavybės teisė į nuomojamą daiktą neperduodama.⁷ Kai nekilnojamo daikto naudotojas nėra jos savininkas, o tą daiktą naudoja pagal nuomos sutartį, tarp jo ir

⁴STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p. 162.

⁵AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2006, p. 383.

⁶„Ibidem“, p. 384.

⁷„Ibidem“, p. 384.

nekilnojamo daikto savininko atsiranda prievoliniai – sutartiniai teisiniai santykiai.⁸ Sudarydamos sandorį abi šalys pareiškia valią – nuomotojas perduoti, o nuomininkas priimti naudojimosi nuomos sutarties objektu teises, kurios pasireiškia galimybe naudoti daiktą savo komercinėms reikmėms, išnaudoti jo naudingąsias savybes ekonominei naudai gauti. Tuo tarpu valdymo teisė nuomininkui suteikia galimybę valdyti daiktą kaip savo, pvz.: neįleisti į jį svetimų žmonių, tame tarpe ir nuomotojo, jei sutartyje nenumatyta ko kito. Yra sudaroma galimybė pareikšti negatorinį ieškinį, kai nekilnojamojo daikto valdymas yra neprarastas, tačiau trukdoma juo naudotis ar valdyti.⁹

Kalbant apie komercinę sutarties požymį, neįmanoma nepalieti konkurencijos klausimo, kadangi iššūkis nugalėti konkurencinėje kovoje tapo esmine šiuolaikinio verslo dalimi. Kiekvienos šalies, tame tarpe ir Lietuvos Respublikos, konkurencijos įstatymai¹⁰ numato susitarimų, piktnaudžiavimo dominuojančia padėtimi, valstybės pagalbos ir koncentracijos kontrolę. Detalesniam šio aspekto atskleidimui bei susiejimui su nagrinėjama tema kaip pagrindas imamas 2008 m. spalio 16 d. Lietuvos konkurencijos tarybos nutarimas¹¹, kuriame buvo aiškinamasi ar komercinės nuomos sutartys gali būti pripažintos koncentracija. Konkurencijos taryba pateikė išvadą, kad „MAXIMA LT, UAB sudaryti nuomos bei pirkimo – pardavimo sandoriai yra laikytini koncentracijomis, kadangi, remiantis Konkurencijos įstatymo 3 str. 14 dalies 2 punktu, koncentracija apima kontrolės įgijimą įsigyjant visą ūkio subjekto turtą ar turto dalį, taip pat sudarant sutartis. To paties įstatymo 3 str. 15 dalies 1 punkte numatyta, kad kontrolė yra suprantama kaip

⁸ Daiktinės teisės nuo prievolių teisių skirtumas yra tas, kad visų pirma daiktinei teisei, kaip absoliučiai teisei, būdinga tai, kad tik vienas daiktinių teisių santykių subjektas yra aktyvus, o kitas subjektas, kuriuo gali būti bet kuris tiek fizinis, tiek ir juridinis asmuo, valstybė ar savivaldybė, yra pasyvus. Prievolinei, kaip santykinei, teisei būdinga, kad pasyvūs subjektai yra konkretūs asmenys, turintys tam tikrų prievolių. Vadinas, daiktinės teisės gali pažeisti bet kuris subjektas, o prievolines – konkretūs prievolių teisių subjektai. Galima pareikšti ieškinį bet kuriam daiktinės teisės pažeidusiam asmeniui, t.y. ieškinys visur seka paskui daiktą nepriklausomai nuo to, kur ir kieno daiktas yra, kaip jis ten atsidūrė ir pan. Be to, daiktinės teisės atsiranda nepriklausomai nuo pasyvių subjektų valios, o prievolinės teisės negali atsirasti be pasyvių subjektų tiesioginio ar netiesioginio valios reiškimo. – TAMINSKAS, A. Daiktinės teisės teorinės ir praktinės problemos Lietuvos Respublikoje. In *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje*. Konferencijos medžiaga. Vilnius: Justitia, 1996, p. 30-31.

⁹ Lietuvos Aukščiausiasis teismas šiuo atveju pasisakė taip, kad vienoda šalių teisinė padėtis leidžia daryti išvadą, kad tarp šalių kilo ginčas dėl naudojimosi nuomojamu daiktu. Bendras teisės principas yra tai, kad lygus lygiam valdžios neturi (lot. *par in parem non habet imperium*). Tai reiškia, kad vienas žemės nuomininkas negali nustatyti kitam žemės nuomininkui privalomų elgesio taisyklių, kaip naudotis savo nuomojamu žemės sklypu. Jeigu vienas žemės nuomininkas kliudo kitam žemės nuomininkui naudotis nuomojama žeme pagal paskirtį, nuomininkas, kurio teisė naudotis daiktu pažeidžiama, gali reikšti negatorinį ieškinį (CK 4.98 straipsnis). – Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 12 d. nutartis c. b UAB „Baltijos žuvys“ v. RAB „Senoji Baltija“, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-3-659/2005, kat. 30.12.2; 50.8

¹⁰ Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 1999, Nr. 30-856; 2007, Nr. 117-4780);

¹¹ Lietuvos Respublikos konkurencijos tarybos 2008 m. spalio 16 d. nutarimas Nr. 2S-21 „Dėl Maxima LT, UAB veiksmų atitikties Lietuvos Respublikos Konkurencijos įstatymo 10 straipsnio 1 dalies ir 11 straipsnio 2 dalies reikalavimams“.

visokios iš įstatymų ar sandorių atsirandančios teisės, kurios suteikia juridiniam ar fiziniam asmeniui galimybę daryti lemiamą įtaką, įskaitant nuosavybės teisę į visą ar dalį ūkio subjekto turto arba teisę naudoti visą ar dalį ūkio subjekto turto. Atsižvelgiant į šias nuostatas, laikytina, kad nagrinėjami turto nuomos ir pirkimo – pardavimo sandoriai atitinka koncentracijos sąvoką“. Šiuo nutarimu pabrėžta, kad komercinė nuomos sutartis versle yra toks pats svarbus instrumentas, kaip ir pirkimo – pardavimo sutartis, padedantis generuoti dideles pajamas bei užimti dominuojančią padėtį kitų atžvilgiu, net neįgyjant nuosavybės teisių į nuomojamą objektą.

2.1. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalykas ir jo teisinė registracija

Kadangi šiame magistriniame darbe nagrinėjama komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, tai tikslas yra išanalizuoti šios sutarties dalyką, nes civilinėje teisėje asmeniniai turtiniai santykiai, kurių dalykas yra tam tikrų veiksmų atlikimas ar susilaikymas nuo jų, yra reglamentuojami skirtingai, atsižvelgiant į subjektus, juridinius faktus, santykių turinį ir objektą, į kurį santykio dalykas yra nukreiptas.

Dauguma civilinių teisinių santykių atsiranda būtent dėl daiktų¹². Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas daiktus reglamentuoja kaip iš gamtos pasisavintus ar gamybos procese sukurtus materialaus pasaulio dalykus¹³. Daiktai klasifikuojami į skirtingas rūšis remiantis skirtingais kriterijais. Gali būti skirstomi į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius, į pakeičiamus ir nepakeičiamus, į pagrindinius ir antraeilus, į suvartojamus¹⁴ ir nesunaudojamus, į rūšiniais¹⁵ ir individualiais požymiais apibrėžtus, ir t.t. Daiktai paprastai turi daug požymių ir gali vienu metu atitikti kelioms rūšims keliamus kriterijus, tačiau svarbiausia yra tikslas dėl ko reikia daiktą priskirti kažkuriai rūšiai. Vienas iš pagrindinių kriterijų daiktų skirstymo į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius yra tas, kad atsižvelgiant į tokių daiktų savybes, taikomas skirtingas teisinis režimas jų

¹²Prievolinių teisinių santykių objektai yra veiksmai (arba susilaikymas nuo veiksmų), o daiktai šiuose santykiuose yra kaip jų dalykas. - VASARIENĖ, D. *Civilinė teisė. paskaitų ciklas*. Vilnius: Vilniaus vadybos kolegija, 2002, p. 16.

¹³ CK 4.1 str.

¹⁴Tačiau suvartojami daiktai negali būti nuomos sutarties objektu, kadangi jų naudojimo procese jie iš esmės prarastų savo natūralias savybes ir savo vertę, jų neišmanoma būtų grąžinti tikrajam jų savininkui, o tai iš esmės prieštarautų Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse įtvirtintam teiginiui, kad pagal nuomos sutartį daiktas yra perduodamas tik laikinai valdyti kitam asmeniui.

¹⁵Viena iš esminių ne tik nuomos, bet ir daugelio sutarčių sąlygų yra tikslus sutarties dalyko nurodymas. Todėl rūšiniais požymiais apibrėžti daiktai negali būti nuomos sutarties objektu, privaloma nurodyti individualizuojančius požymius, kad daiktą galima būtų identifikuoti. Individualizmo laipsnis priklauso nuo nuomojamo daikto prigimties.

civilinei apyvartai nustatyti. Yra dvi skirstymo į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius daiktus kriterijų grupės: pagal prigimtį ar paskirtį bei pagal statuso suteikimą įstatymu.¹⁶

Žemė įstatymu pripažįstama nekilnojamuoju daiktu *Per se* – tai Žemės plutos (litosferos) dalis, apimanti Lietuvos Respublikos žemės paviršiuje esančius sausumos plotus bei paviršinius vidaus ir teritorinius vandenis ir apibrėžiama gamtinėmis bei ūkinėmis charakteristikomis¹⁷. Ji taip pat yra pagrindinis kriterijus, kuriuo remiantis pagal prigimtį ar paskirtį kilnojamieji daiktai atibojami nuo nekilnojamųjų daiktų, todėl visi pastatai ir statiniai, kurie neatsiejamai yra susiję su žeme turėtų būti pripažįstami nekilnojamaisiais daiktais. Tačiau įstatymas įveda dar viena papildomą kriterijų – tai negalimumas to daikto perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties bei iš esmės nesumažinus vertės. Vadinasi, daikto sąsajos su žeme ir negalimumas be nuostolių tą daiktą judinti iš vieno taško į kitą yra nekilnojamo turto režimo taikymo daiktams motyvai.

Nors nekilnojamas daiktas (tiek žemė, tiek statiniai) teisiškai pripažįstamas kaip civilinių teisių objektas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatomis, tačiau tam, kad nekilnojamuoju daiktu būtų galima disponuoti, pirmiausia toks turtas turi būti suformuotas kaip nekilnojamas daiktas Kadastro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka.¹⁸ Šioje vietoje Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas gali ir suklaidinti, kadangi nekilnojamąjį daiktą apibrėžia dvejais straipsniais – tiek 1.98 str., tiek 4.2 str., ir abejais atvejais, nekilnojamojo daikto reglamentavimas skiriasi. Pirmuoju atveju nekilnojamuoju daiktu įvardija žemę ir su ja susietus daiktus, o antruoju atveju – žemės sklypą ir su juo susietus daiktus. Lietuvos teisinėje sistemoje žemės sklypas apibrėžiamas kaip teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre¹⁹. Nenuoseklumas pasireiškia tame, kad jei turime žemę, kuri nėra įregistruota, o statiniai įtvirtinti į žemę taip pat yra neįregistruoti – ar tuo atveju reiškia, kad jie nėra nekilnojamieji daiktai ir turi kilnojamojo daikto statusą, ar tai reiškia, kad šių daiktų nėra – abejais atvejais būtų iškreipta nekilnojamojo daikto pagal prigimtį esmė. Šiuo atveju galima teigti, kad įstatymo leidėjas registravimą Nekilnojamojo turto registre sieja su daiktinių teisių

¹⁶VASARIENĖ, D. *Civilinė teisė. paskaitų ciklas*. Vilnius: Vilniaus vadybos kolegija, 2002, p. 18.

¹⁷Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868), 2 str. 6 d.;

¹⁸SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srutas, 2007, p. 107.

¹⁹Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 str. 14 d.;

atsiradimu bei su galimybe disponuoti nekilnojamuoju turtu, o ne su skirstymu i kilnojamuosius ir nekilnojamuosius daiktus.

Praktikoje labai svarbu išsiaiškinti, ar objektas gali būti suformuotas kaip atskiras nekilnojamasis daiktas, nes nuo to priklauso tiek galimybės objekte užsiimti viena ar kita veikla, pavyzdžiui komercine veikla, tiek disponavimo objektu teisės, tiek daikto vertė.²⁰

Suformuoti kaip nekilnojamieji daiktai gali būti²¹:

1. Žemės sklypas;
2. Statinys (taip pat nebaigtas statyti) išskyrus laikiną statinį ar nesudėtingą statinį, kuriam nereikia statybos leidimo;
3. Patalpa, suformuota kaip atskiras nekilnojamasis daiktas.

Nekilnojamasis daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys, suformuota nekilnojamąjo daikto kadastro byla, teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti ir nustatyti kadastro duomenys įrašomi į kadastrą.²² Nekilnojamąjo daikto kadastro duomenų įrašymas į Nekilnojamąjo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamąjo daikto įregistravimu Nekilnojamąjo turto registre.²³ Pats nekilnojamųjų daiktų statusas lemia, kad jiems taikomas Lietuvos Respublikos įstatymais numatytas nekilnojamąjo turto režimas, įskaitant ir reikalavimą suformuoti juos kaip atskirus civilinės apyvartos objektus. Iš to seka išvada, kad nuomos sutartį galima sudaryti tik dėl suformuotų ir įregistruotų civilinės apyvartos objektų – žemės sklypų, pastatų ar statinių. Tačiau nereikia pamiršti, kad nuomos sutartis yra daiktinių teisių (patalpų savininko nuosavybės teisių) apribojimas, nes yra apribojamos savininko teisės naudotis turtu, todėl ne tik pats kaip objektas nekilnojamasis turtas privalo būti įregistruotas, įregistruoti reikia ir pačią nekilnojamąjo turto nuomos sutartį. Nekilnojamąjo turto registro įstatymo 3 str. nustatyta, kad daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai privalo taip pat būti įregistruoti Nekilnojamąjo turto registre.²⁴ Nekilnojamasis daiktas

²⁰SMALIUKAS, Andrius; PACENKAITĖ, Vaida; MATVEJENKAITĖ, Kristina. *Nekilnojamąjo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 108.

²¹Pagal Lietuvos Respublikos Nekilnojamąjo turto kadastro įstatymą - Nekilnojamąjo turto formavimas – tai įstatymine baze paremtų taisyklių, priemonių bei veiksmų visuma, leidžianti atsirasti arba sukurti nekilnojamąjį turtą, kaip daiktinės teisės objektą - (Valstybės žinios, 2000, Nr. 581704; 2003, Nr. 57-2530)

²²SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamąjo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 109.

²³Nekilnojamąjo turto registre registruojamos šios daiktinės teisės į nekilnojamą daiktą: nuosavybės teisė, turto patikėjimo teisė, valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė, servitutas, uzufruktas, užstatymo teisė, ilgalaikė nuoma. – „Ibidem“, p. 140.

²⁴Svarbu atkreipti dėmesį, kad Nekilnojamąjo turto registre daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai gali būti registruojami tik tuo atveju, kai nekilnojamąjo turto registre įregistruotas pats nekilnojamasis daiktas. Ši nuostata netaikoma registruojant valdymą kaip savarankišką daiktinę teisę bei nekilnojamąjo daikto, nuosavybės teisės į jį arba atskirų šios teisės sudedamųjų dalių – valdymo, naudojimo ar disponavimo – areštą kaip juridinį faktą. – „Ibidem“, p. 142.

registruojamas pagal daikto buvimo vietą. Tačiau daiktines teises į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus įregistruoja bet kuris Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas²⁵. Įstatymų leidėjas dėl nekilnojamojo daikto svarbos ir specifikos siekia, kad ne tik jis bet ir visos su juo susijusios teisės bei apribojimai būtų registruojami tam, kad jie būtų teisiškai pripažįstami ir turėtų juridinę galią prieš trečiuosius asmenis.²⁶ Tai ypač svarbu atskleidžiant CK 6.559 str. ir CK 6.494 str. įtvirtintam santykio tęstinumo, pasikeitus nuomojamo turto savininkui ar valdytojui principą.²⁷

Rusijos teisinė sistema šiuo klausimu pasisako labai panašiai, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutartis registruojama viešame registre, jei kitaip nenustato įstatymas.²⁸ Vadinasi Rusijos įstatymų leidėjas tam tikrais atvejais leidžia sutarties neregistruoti, tuo tarpu Lietuvoje jokių išimčių nėra numatyta, visas nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, kurios yra sudarytos ilgesniam nei vienerių metų laikotarpiui, prieš trečiuosius asmenis galima panaudoti tik įregistravus viešame registre.²⁹

Kalbant apie nekilnojamojo daikto statuso suteikimą įstatymu, būtina paminėti, kad pagal pagrindinį skirstymo į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius daiktus kriterijų, t.y. daikto sąryšį su žeme, galima daiktus skirstyti ne tik į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius, bet ir į makrodaiktus bei mikrodaiktus. Prie makrodaitų priskiriami orlaiviai, laivai, kuriems paprastai nustatomas nekilnojamiesiems daiktams būdingas teisinis režimas, nors pagal prigimtį jie yra kilnojamieji daiktai³⁰. Civilinio kodekso 1.98.3 str. numato nekilnojamojo daikto statuso suteikimą tik tiems daiktams, kuriems yra

²⁵Pažymėtina, Nekilnojamojo turto registre neregistruojamos hipotekos teisės, jos registruojamos Hipotekos registre. – Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2266; 1997, Nr. 63-1469).

²⁶Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 8 str. 3 dalyje yra įtvirtinta imperatyvaus pobūdžio nuostata, kad, jeigu pagal sandorio sudarymo metu galiojusį įstatymą sandoriui buvo nustatyta privaloma teisinė registracija, tačiau jis per įstatymo nustatytą terminą nebuvo įregistruotas, tai toks sandoris negalioja, išskyrus atvejus, kai dėl svarbių priežasčių praleistą įregistravimo terminą atnaujina teismas - Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis c. b. AB Šiaulių bankas v. UAB „Kailena“, Vytauto Bunikio individuali įmonė „Odos gaminiai“, Nr. 3K-3-560/2002, kat. 45.5; 45.1; 15.1.

²⁷Kai priimamas sprendimas įregistruoti nekilnojamąjį daiktą, daiktinę teisę, daiktinių teisių suvaržymus ir/ar juridinius faktus ir šio sprendimo pagrindu įregistruojami nekilnojamasis daiktas, daiktinės teisės, šių teisių suvaržymai ir juridiniai faktai, prašymą pateikusiam asmeniui išduodamas registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu parengtas pažymėjimas. Todėl nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašai, Nekilnojamo turto registro pažymėjimai ir pažymos ar kiti dokumentai, parengti remiantis Nekilnojamo turto registro duomenų banko duomenimis, yra vienintelė oficiali informacija, įrodanti nekilnojamo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymų bei juridinių faktų įregistravimo Nekilnojamo turto registre faktą.- SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 143.

²⁸СУХАНОВ, Е.А. *Гражданское право В 4-х томах. Том III. Обязательственное право*. Москва: Волтер Клувер, 2007, p. 444.

²⁹CK 6.478 str. 2 d.

³⁰VITKEVIČIUS, P. S, et al. *Civilinė teisė. Vadovėlis, antras papildytas leidimas*. Kaunas: Vijusta, 1998, p. 238.

nustatyta privaloma teisinė registracija.³¹ Vadinasi, šiuo atveju įstatymų leidėjas nekilnojamojo daikto statusą tiesiogiai sieja su teisine registracija, taip ir suvaržydamas privertimu atlikti pareigą priregistruoti daiktą ir kartu įtvirtindamas jo svarbą, tiek dėl tokio daikto pagrindu sukuriamų didelių investicijų, tiek dėl atliekamų funkcijų svarbos³².

Civilinio kodekso 1.110 str. numato, kad įmonė taip pat laikoma nekilnojamoju turtu. Ji taip pat gali būti nuomos sutarties objektu. Nors šiame darbe šio nekilnojamojo daikto nuomos sutartis nebus nagrinėjama, tačiau reikia paminėti tai, kad įmonės naudojimo teisė yra specifinė, nes vyksta jos, kaip turtingo komplekso, keitimasis, todėl įmonės nuomininkas turi teisę be nuomotojo sutikimo parduoti, įkeisti, perduoti lakinai naudotis išnuomos įmonės turtui priklausančias žaliavas, atsargas, pagamintą produkciją, taip pat jas subnuomoti ir perduoti savo teises bei pareigas į šias vertybes.³³

2.2. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalys

Analizuojant komercinę nekilnojamojo daikto nuomos sutartį svarbu parodyti tokios sutarties rūšies požymius per jos šalių siekius bei teisinį statusą. Nuomos sutarties šalys yra nuomotojas ir nuomininkas. Nuomotoju gali būti daikto savininkas arba asmuo, kurio teisę nuomoti svetimą daiktą numato įstatymas arba kuris atitinkamus įgaliojimus yra gavęs iš savininko. Šios nuostatos reiškia, kad nuomotojas yra tas asmuo, kuris gali daiktą valdyti.³⁴

Kadangi šio darbo dalykas yra komercinė nuomos sutartis, tas leidžia teigti, kad abi sutarties šalys yra subjektai, kurie yra suinteresuoti gauti ekonominę naudą. Šiuo aspektu ir nuomotojas, ir nuomininkas yra juridiniai arba fiziniai asmenys³⁵, gaunantys pelną (naudą) naudodami ir valdydami tą patį sutarties dalyką. Kadangi nuomotojas gali būti ir

³¹Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymo 6 str. 1 d. numato, kad jūrų laivai registruojami Lietuvos Respublikos jūrų laivų registre - Valstybės žinios, 1996, Nr. 101-2300 (su pakeitimais ir papildymais);

Lietuvos Respublikos vidaus vandenų transporto kodekso 16 str. 1 d. numato, kad vidaus vandenų laivai registruojami Lietuvos Respublikos vidaus vandenų laivų registre - Valstybės žinios, 1996, Nr. 105-23930 (su pakeitimais ir papildymais);

Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas numato, kad civiliniai orlaiviai privalo būti registruojami civilinių orlaivių registre (2.6 str.), o kariniai orlaiviai privalo būti registruojami karinių orlaivių registre (2.9 str.) - Valstybės žinios, 2000, Nr. 94-2918 (su pakeitimais ir papildymais).

³² Šiuo atveju galima išvengti įstatymų leidėjo norą kontroliuoti tokius daiktus, kurie savo atliekamų funkcijų svarbumu ir didelio žmonių kiekio įtraukimu, reikalauja ypatingo stebėjimo i tam, kad nuolat būtų galima sekti jų civilinę apyvartą, tuo pačiu ir atliekamų funkcijų kokybiškumą, kalbant saugumo kontekste.

³³AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas*, 2006, p. 400.

³⁴AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas*, 2006, p. 385-386.

³⁵Pagal CK 2.4 straipsnį fizinis asmuo, besiverčiantis ūkine komercine veikla, laikomas verslininku.

išnuomojamo daikto savininkas ir asmuo, turintis teisę išnuomoti svetimą daiktą pagal įstatymą³⁶, tai neteisinga sutarties šalis apibrėžti tik kaip privačius asmenis, kurie turi nuosavybės teisę į nekilnojamą turta, todėl kad didelės dalies visoje šalyje esančio nekilnojamo turto savininkas yra Valstybė, o tą turta patikėjimo teise valdo jos įmonės³⁷. Vadinasi komercinės nekilnojamo daikto nuomos sutarties šalys gali būti tiek viešieji, tiek privatūs asmenys, kuriems pagrindinis kriterijus keliamas įstatymų leidėjo yra versliškumas³⁸.

Dėl komercinio sutarties pobūdžio nuomininkas negali daikto naudoti savo ar šeimos asmeniniams, namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija tenkinti. Tačiau taip buvo ne visada - Civilinio kodekso 6.504 str. ir 6.350 str. teigia, kad vartojimo prekių pirkimo-pardavimo ar nuomos sutartis gali būti sudaroma tik dėl prekės, kuri yra apibrėžiama kaip kilnojamas daiktas. Taip pat prekę reglamentavo ir Vartotojų teisių gynimo įstatymo 2 str. 5 d.³⁹, galiojęs iki 2007.03.01. Vadinasi iki to laiko bet kokio nekilnojamojo daikto nuoma, net ir savo reikmėms buvo laikoma komercine nuomos sutartis, vien tik dėl nuomos sutarties objekto, nekreipiant dėmesio į komercinės sutarties paskirtį. Tokiu atveju sutarties šalis galėjo būti ir fizinis asmuo, besinuomojantis daiktą ne dėl ekonominės naudos, o dėl savo ar savo šeimos poreikių. Tik vėliau įvertinus Europos Sąjungos teisės aktus Vartotojų teisių gynimo įstatymo 2 str.⁴⁰ buvo pakeistas ir preke pradėtas laikyti ne tik kilnojamas, bet ir nekilnojamas daiktas, kas leido fiziniam asmeniui, kuris neturi tikslo siekti ekonominės naudos išsinuomoti nekilnojamą daiktą savo reikmėms.

Taigi komercinės nekilnojamo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumus lemia pagrindiniai sutarties požymiai – sutarties objektas, jos šalys ir sutarties sudarymo tikslas. Teisinėje sistemoje komercinės nekilnojamo daikto nuomos sutartys yra skirstomos atsižvelgiant būtent į vieną iš požymių – sutartimi sukuriama prievolių

³⁶Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. *Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“*, Nr. 3K-3-456/2002, kat. 24.2; 73.2.5.1.2.

³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo teismo teisėjų kolegija pažymi, kad turto patikėjimo teisė apskritai yra civilinės teisės institutas, patikėjimo teisės turinio bendrosios nuostatos įtvirtintos CK 4.109 straipsnyje; jame nustatyta, kad valstybės įmonės valdo, naudoja valstybės joms perduotą turta, juo disponuoja savo įstatuose, taip pat valstybės įmonių veiklą reglamentuojančiuose norminiuose aktuose nustatyta tvarka bei sąlygomis, nepažeisdamos įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų - Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. UAB „Vijoklių kampelis“ v. VĮ Valstybės turto fondas, Nr. 3K-3-257/2006, kat. 35.3.6; 50.5.

³⁸Pažymėtina, kad veiklos pobūdis – yra lemiamu kriterijumi, pagal kurį galima suskirstyti teisės subjektus į komersantus (verslininkus) ir nekomercinius teisės subjektus, kurie gali sudaryti civilines sutartis, neturinčias komercinės sutarties reikšmės. – STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p. 25.

³⁹**Prekė** – bet koks kilnojamas daiktas, parduodamas arba siūlomas parduoti vartotojams – Valstybės žinios, 1994, Nr. 94-1833.

⁴⁰**Prekė** – kiekvienas daiktas, siūlomas parduoti arba parduodamas vartotojui. Šilumos ir elektros energija, vanduo, gamtinės dujos taip pat laikomos prekėmis.- Valstybės žinios, 2007, Nr. 12-488.

vykdymo objektą – tai žemės nuoma, pastatų, statinių ir įrenginių nuoma bei jūros laivų, vidaus vandenių laivų ir orlaivių bei kitų nekilnojamojo daiktų nuoma. Kadangi darbo apimtis riboja galimybę išsiginčioti į visas sritis, toliau šiame darbe atskirai bus aptariama pirmųjų dviejų rūšių nuoma.

2.3. Ilgalaikė nuoma

Analizuojant šios rūšies nekilnojamojo daiktus bei jų pagrindu kylančius nuomos prievolinius santykius reikia apibrėžti su jais taip pat labai tamptariai susijusią daiktinę teisę – ilgalaikę nuomą⁴¹ (emphyteusis), teisę naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu arba kitu nekilnojamoju daiktu. Pagrindinis ilgalaikės nuomos skiriamasis bruožas yra tas, kad ilgalaikę nuomą kaip daiktinę teisę galima priešinti bet kuriems tretiesiems asmenims, įskaitant ir daikto nuosavybės teisių perėmėjus, o nuomos sutartimi suteikiamą prievolinę teisę galima panaudoti tik prieš kreditorius, jei

nuomos sutartis nėra įregistruota viešame registre⁴². Kadangi ilgalaikė nuoma yra daiktinė teisė, tai „teisė seka paskui daiktą“, kas reiškia, kad pasikeitus vienai iš šalių (nuomotojui ar nuomininkui), ilgalaikė nuoma išlieka, jeigu nuomininko teisių perėmėjai tinkamai naudoja išnuomotą nekilnojamojo daiktą ir vykdo visus ilgalaikę nuomą nustatančiame akte nustatytus įsipareigojimus, o pavyzdžiui prievolinės žemės nuomos atveju nuomotojo pasikeitimas yra pagrindas nuomos sutarčiai pasibaigti, jeigu to reikalauja nuomininkas, o nuomininko mirties atveju nuomotojas turi teisę neleisti įpėdiniams perimti nuomos teisių likusiam laikotarpiui, jei nuomos sutarties sudarymas buvo nulemtas asmeninių nuomininko savybių.⁴³

Taip pat įstatymų leidėjas nesieja šios daiktinės teisės su ekonominės naudos gavimu, nes ji gali būti atlygintinė, o gali būti ir neatlygintinė, kas komercinės nuomos atveju būtų visiškai nesuprantama, nes neliktų komercinio sutarties požymio – abiejų šalių pelnytosi iš komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalyko. Be to, kadangi ilgalaikė nuoma yra daiktinė teisė, ne prievolė, ji negali būti nutraukta

⁴¹Tiesa iki 2000 m. Civilinio kodekso priėmimo Lietuvos Respublikos civilinė teisė ilgalaikės nuomos, kaip daiktinės teisės instituto, nenumatė. - MITKUS, S. *Statybos teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Technika, 2002, p. 102.

⁴²Pažymėtina, kad ilgalaikės nuomos įregistravimas Nekilnojamojo turto registre taip pat yra būtinas, bet jis ne tik suteikia teisę ilgalaikės nuomos nustatymo faktą panaudoti prieš trečiuosius asmenis, bet daug svarbiau yra tai, kad šalių teisės ir pareigos, kylančios iš ilgalaikės nuomos, atsiranda tik nuo susitarimo (testamento) dėl ilgalaikės nuomos įregistravimo. SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 333.

⁴³„Ibidem“, p. 334.

vienašališkai. Ilgalaikę nuomą nustatančiame akte galima apibrėžti tik tam tikrus įvykius kaip naikinamuosius terminus ar sąlygas, ar susitarti baigti ilgalaikę nuomą susitarimu. Vadinasi, įgijęs ilgalaikę nuomą nuomininkas įgyja daiktinę teisę į objektą ir prievolę jį išsaugoti, bet neturi laisvės komercinės naudos gavime, kai daiktas yra gerinamas, ar keičiasi jo vertė, jis negali pakeisti ar įtakoti sutarties, negali prisitaikyti prie susidariusios situacijos.

3. Komeracinė žemės nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai

Konstitucinis teismas yra pabrėžęs, kad žemė, miškai, vandens telkiniai nuosavybės teisės atžvilgiu yra ypatingi objektai, nes žemės, miškų, vandens telkinių tinkamas naudojimas ir apsauga yra žmogaus, kaip biologinės ir socialinės būtybės, egzistavimo bei visuomeninių ryšių palaikymo ir sklaidos terpė, žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas. Nuosavybė įpareigoja. Šis konstitucinis imperatyvas, susietas su minėta itin svarbia žemės, miškų, vandens telkinių, kaip natūralios gamtinės aplinkos objektų, funkcija ir jų, kaip ypatingų nuosavybės teisės objektų pobūdžiu, reiškia, kad pagal Konstituciją turi būti nustatytas toks teisinis reguliavimas, kuris įtvirtintų ir savininkų priedermę prisidėti prie Konstitucijoje įtvirtinto viešojo intereso – natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos, augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsaugos bei gamtos išteklių racionalaus naudojimo, atkūrimo ir gausinimo – užtikrinimo tokiu būdu, kad jiems nuosavybės teise priklausantys žemė, miškai, vandens telkiniai būtų naudojami tik tinkamai, racionaliai, kad nebūtų daroma žala jiems kaip žmogaus ir visuomenės egzistavimo terpei, vienai iš būtinų žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlygų. Tai iner alia suponuoja, kad įstatymais gali būti nustatyti specifiniai reikalavimai, apibrėžiantys žemės sklypų, miškų, vandens telkinių valdymą, naudojimą ir disponavimą šiais objektais bei atitinkami apribojimai ir sąlygos šių objektų savininkams.⁴⁴ 1994 m. priimtas Žemės įstatymas yra pirminis bendrasis įstatymas, reglamentuojantis žemės nuosavybę, jos tvarkymą ir naudojimą, kuris neseniai pakeistas, kad būtų išvengta tų pačių nuostatų dubliavimosi Civiliniame kodekse ir kituose įstatymuose.⁴⁵

⁴⁴Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas Nr. 14/02 „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“.

Taip pat pažymėtina, kad Konstitucinis teismas dar 1994 m. gegužės 27 d. nutarime konstatavo, jog specifinė žemės paskirtis ir padėtis, palyginti su kitais nekilnojamo turto objektais, lemia ir specialų teisinį žemės santykių reguliavimą.

⁴⁵GASILIONIS, A.; KASPERAVIČIUS, R., *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: LBK, 2006, p. 12.

Valstybės registrų įstatymas nustato valstybės registrų steigimo, tvarkymo, naudojimo ir panaikinimo tvarką, taip pat už jų atnaujinimą atsakingų institucijų teises ir pareigas jų vartotojams – Valstybės žinios, 1996, Nr. 86-2043 (su pakeitimais ir papildymais);

Nekilnojamojo turto registro įstatymas reglamentuoja žemės, pastatų, kito nekilnojamojo turto ir teisių į juos bei juridinių faktų registravimą. – Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948 (su pakeitimais ir papildymais);

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas reglamentuoja žemės sklypų, pastatų ir kito nekilnojamojo turto duomenų surinkimą, atnaujinimą, nekilnojamojo turto duomenų įrašymo į duomenų bazes tvarką, apibrėžia jo teisinį statusą. -Valstybės žinios, 2000, Nr. 581704; 2003, Nr. 57-2530 (su pakeitimais ir papildymais).

Būtent žemės socialinės bei ekologinės svarba, kurią apsprendžia išteklių ribotumas, įtakoja tiek visus žemės sandorių⁴⁶, tiek vienos iš jų rūšių - žemės nuomos santykių reglamentavimą. Šiuos santykius reguliuoja atskiras Civilinio kodekso šeštosios knygos XXIX skyrius, o bendrųjų nuomos santykius reglamentuojančių teisės normų taikymas yra apribotas santykių objekto savybių bei su tuo susijusių reglamentavimo skirtumų. Civilinio kodekso 6.545 str. pateikiama tokia žemės nuomos sutarties samprata: „Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už mokesčių kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės mokesčių“.

Žemės nuomos sutarties dalykas gali būti tik įstatymų nustatyta tvarka suformuotas⁴⁷ ir Nekilnojamo turto registre įregistruotas⁴⁸ privačios ar valstybinės žemės sklypas (jo dalis),⁴⁹ kadangi tik tinkamai identifikuotas ir įregistruotas žemės sklypas gali būti civiliniu teisių objektu. Pabrėžtina, kad tai yra imperatyvi įstatymo norma, o pagal CK 1.80 str. 1 dalį imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negaliojantis.⁵⁰ Šiame darbe bus išsamiai bus nagrinėjama tik privačios žemės nuomos sutartis, valstybinės žemės nuomos sutarties požymius paliečiant kiek tai reikia skirtumams atskleisti ar tam tikroms subtilybėms pabrėžti.

Civilinio kodekso 6.550 str. 3 dalis imperatyviai nurodo, kad žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta „...žemės nuomos objekto duomenys, įrašyti žemės kadastrė bei viešame registre.“, kas parodo, kad dar prieš sudarant žemės nuomos sutartį žemės sklypas jau privalo būti suformuotas. Toks reikalavimas atskleidžia dar vieną šios sutarties požymį, tai kad neįmanomas susitarimas dėl būsimos daikto nuomos, t.y. dėl

⁴⁶ Žemės sandoris – fizinė ir juridinė asmenų veiksmas, kuriais siekiama sukurti, pakeisti ar panaikinti žemės nuosavybę, valdymo ar naudojimo teisę ir su juo susijusias prievole. - MITKUS, S. *Statybos teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Technika, 2002, p.167.

⁴⁷ Žemės sklypai formuojami: 1) kai žemės reformos metu grąžinama turėta žemė, perduodama arba suteikiama nuosavybėn neatlygintinai, parduodama arba nuomojama valstybinė žemė, - rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus (Lietuvos respublikos žemės reformos įstatymas..), o miestuose – rengiant detaliuosius planus(LR aplinkos ministro įsakymas...); 2) kitais atvejais – rengiant žemėtvarkos projektus, detaliuosius planus ar kitus teritorijų planavimo dokumentus. – SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p 108.

⁴⁸ Nekilnojamas daiktas registruojamas pagal daikto buvimo vietą. Tačiau daiktinės teisės į nekilnojamą daiktą, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus įregistruoja bet kuris Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo teritorinis registratorius. – „Ibidem“, p. 142.

⁴⁹ „Ibidem“, p 296.

⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiasis teismas konstatavo, kad turi būti svarstomas klausimas dėl UAB „Cosmos interiors“ 2003 m. liepos 7d. sudarytos valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties negaliojimo, kadangi sudarytoje nuomos sutartyje sutarties dalyku nurodytas 1238 kv. m. dydžio žemės sklypas, bet nėra nurodytų duomenų, įrašytų žemės kadastrė ir viešame registre - Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. *Lietuvos katalikų mokytojų sąjunga v. Vilniaus apskrities viršininke administracija, UAB „Cosmos interiors“*, Nr. 3K-3-496/2006, kat. 50.8.

prievolės, kurios dalykas bus tik sukurtas ateityje⁵¹. Tą patvirtina ir Lietuvos Aukščiausiojo teismo pozicija, kuris vienoje iš savo bylų konstatavo, jog „...atsakovas pagrįstai atsisakė sudaryti sutartį dėl 1548 kv. m ploto žemės sklypo nuomos, nes tokio dydžio žemės sklypas nesuformuotas, todėl jis negali būti žemės sklypo nuomos objektu (Žemės nuomos įstatymo 2 str., CK 6.546 str.)“.⁵²

Tačiau net ir įstatymuose nustatytas sąlygas atitinkantis žemės sklypas negali būti nuomos sutarties dalyku, jei jis yra įkeistas. CK 6.51 str. numato, kad hipotekos teisėjui priėmus nutartį areštuoti įkeistą žemę, dėl jos sudaryti žemės nuomos sutartį draudžiama.

3.1. Žemės nuomos sutarties forma ir registracija

Žemės sandorių forma turi būti rašytinė, o privačios žemės disponavimo sandoriai – notariškai patvirtinta rašytinė forma, išskyrus žemės sklypo panaudos ir nuomos sandorius. Vadinasi, žemės nuomos sutartis turi būti rašytinė, įregistruota registre ir prie jos turi būti pridėtas žemės sklypo planas, o kai žemės sklypas nuomojamas iki 3 metų – žemės sklypo planas arba schema.⁵³ Šie dokumentai yra žemės nuomos sutarties neatskiriamoji dalis be kurios ji negalioja, kadangi tokie planai ir schemas reikalingos tam, kad būtų užtikrinti trečiųjų asmenų – gretimų žemės sklypų savininkų interesai, kadangi nežinant nuomojamo sklypo ribų yra tikimybė, kad bus pažeistos gretimų žemės sklypų savininkų nuosavybės teisės⁵⁴. Su tikslu, kad tie dokumentai būtų tikslūs ir kiltų kuo mažiau ginčų, atliekant kadastrinius matavimus žemės sklypo ribos vietovėje pažymimos dalyvaujant žemės sklypo esamam (būsimam) savininkui (naudotojui) arba jo įgaliotam asmeniui, taip pat suinteresuotiems asmenims – gretimų sklypų savininkams ir naudotojams.⁵⁵

⁵¹Įstatymų leidėjas pabrėžia, „...kad tokia prievolė galioja tik jeigu įmanoma nustatyti, ką skolininkas privalo duoti, padaryti ar ko nedaryti.“ - MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga „Prievolių teisė“, pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 21.

⁵²Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis c. UAB „Eurostat V“ v. *Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybė, S.B., A.L., J.S., A.F b..*, Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5.

⁵³Lietuvos respublikos žemės įstatymo 30 str.

Žemės sklypo planas- atliekant kadastrinius matavimus vietovėje Kadastro nuostatų ir Nekilnojamo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių nustatyta tvarka parengtas brėžinys, kuriame pažymimos žemės sklypo ribos ir įrašomi kadastro duomenys. – SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p 153.

⁵⁴Taip pat reikia turėti omeny, kad nekilnojamo daikto planai turi būti parengti taip, kad naudojantis valstybinės koordinacinių sistemų duomenimis būtų galima nustatyti nekilnojamo daikto vietą Lietuvos teritorijoje. Parengtas žemės sklypo planas turi būti suderintas su žemės tvarkymo darbus administruojančia valstybės institucija.- „Ibidem“, p 112.

⁵⁵„Ibidem“, p 114.

Įstatymų leidėjas atsižvelgdamas į žemės sandorių objekto sudėtingumą ir svarbumą įveda tik rašytinę sandorio formą⁵⁶, taip pasirinkdamas patikimesnį būdą apginti sutarties šalis prieš trečiuosius asmenis. Nesilaikant paprastos rašytinės sutarties formos, kyla dvejopų teisinių padarinių – materialinių ir procesinių. Sutartis, sudaryta nesilaikant įstatymų įsakmiai nustatytų reikalavimų, yra negaliojanti (CK 58 str. 1 d.). Šiuo atveju irgi svarbu, kad tokius padarinius nustatytų tik įstatymas, o ne poįstatyminiai aktai.⁵⁷ Todėl reikia atsižvelgti į tai, kad peržvelgus civiliniame kodekse reglamentuojamas kitas sutartis įstatymų leidėjas kitur nurodo, kad „formos reikalavimų nesilaikymas sutartį daro negaliojančią“⁵⁸, o šuo atveju dėl žemės nuomos sutarties formos nesilaikymo įstatymų leidėjas nepasisako, kas leidžia manyti, kad žodinės sutarties formos naudojimas nedarytų sutarties negaliojančios, tiesiog kilus ginčui apsunkintų gynybos priemones, pavyzdžiui neleistų remtis liudytojų parodymais⁵⁹. Tačiau prisiminkime, kad nekilnojamojo turto registras registruoja ne tik nekilnojamąjį daiktą, bet ir daiktines teises į jį bei tokių teisių suvaržymą, o „rašytinis sandoris yra daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą atsiradimą ir juridinius faktus patvirtinantis dokumentas, kuriuo remiantis šios teisės, jų suvaržymai bei juridiniai faktai registruojami Nekilnojamojo turto registre“⁶⁰, tik tinkamos formos registracija turi įrodomąją reikšmę. Iš to galima daryti išvada, kad nors ir įstatymų leidėjas nenustato imperatyviai, kad sandorio formos nesilaikymas nedaro sandorio negaliojančio, tačiau tokios formos nesilaikymas sukelia kitokių neigiamų padarinių: atima teisę panaudoti sandorio faktą prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teises prieš juos remdamasi kitais įrodymais.

Valstybinės žemės ir kito valstybės ar savivaldybės nekilnojamo turto nuoma reglamentuojama specialiomis viešosios teisės normomis, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatyta, kad „Vyriausybė turi nustatyti nuomos konkurso organizavimo taisykles, kuriose turi būti: „...pagrindiniai nuomos sutarties reikalavimai ir patvirtinta pavyzdinė nuomos sutartis..“. Vadinasi, valstybinės žemės nuomos sutartis irgi gali būti sudaroma tik raštu, teisės aktų,

⁵⁶Pagal Civilinio kodekso 43 str., privalomą rašytinę sandorio formą gali nustatyti tik įstatymas. Toks reguliavimas dėsningas, nes formos reikalavimas būdamas sutarties laisvės ir konsensualizmo principų išimtis, gali būti nustatytas tik įstatymo. Tokį reikalavimą nustatantis poįstatyminis aktas prieštarautų įstatymui (CK 43 str. 3p.), todėl turėtų būti pripažintas negaliojančiu Konstitucijos 106 str. nustatyta tvarka, arba teismas, remdamasis Civilinio proceso kodekso 11 str., neturėtų jo taikyti. – SŪDŽIUS, V. Sutartys: principai ir praktika, trečiasis atnaujintas leidimas. Vilnius: Pačiolis, 2001, p. 306.

⁵⁷„Ibidem“, p. 306.

⁵⁸CK 6.538 str. 2 d. – įmonės nuomos sutarties forma; 6.403 str. 2 d. – įmonės pirkimo- pardavimo sutarties forma.

⁵⁹Reikia pažymėti, kad šiam atvejui įstatymų leidėjas gali padaryti išimtį, jeigu tai prieštarautų sąžiningumo, teisingumo ir protingumo principams, pvz.: yra kitokių rašytinių, nors ir netiesioginių sandorio sudarymo įrodymų. CK 1.93 str.

⁶⁰SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p 151.

reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais.

Tuo tarpu Rusijos federacijos civiliniame kodekse 609 str. yra įtvirtinta, kad kiekviena nuomos sutartis, kurios terminas ilgesnis nei 1 metai privalo būti rašytinės formos, o jei nors viena iš sutarties šalių yra juridinis asmuo, tai sutartis privalo būti rašytinė nepaisant jos termino.⁶¹ Specialioji norma yra nustatyta tik dėl pastatų ir konstrukcijų nuomos sutarties formos, o žemės nuomos sutartis nėra reglamentuojama visai, todėl galima spręsti, kad žemės nuoma yra reglamentuojama bendrosiomis nuomos sutarties reglamentavimo normomis ir jos gali priklausyti arba nuo termino arba nuo sutarties šalių juridinio statuso. Tuo tarpu Lietuvos įstatymų leidėjas taip pat pasisako už tai, kad sutartis trumpesnė nei vieneri metai gali būti sudaryta žodžiu, bet šiuo atveju tai yra bendroji norma, o specialiosios normos nustato nuomos sutarčių dėl skirtingų objektų atvejus – ir nekilnojamo turto nuomos sutarčių forma nėra susieta su sutarties terminu. Taip pat įstatymų leidėjas nesieja sutarties formos su jos šalių juridiniu statusu, kadangi pagal Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą nekilnojamojo turto nuomos sutarties šalys bet kokių atveju turi turėti versliškumo požymių, t.y. nekilnojamas daiktas nuomojamas ne savo ar šeimos namų ūkio poreikiams, bet tam, kad gauti ekonominę naudą.⁶² Vadinas, Lietuvos Respublikoje rašytinė nuomos sutarties forma siejama su nekilnojamojo turto, šiuo atveju žemės specifika ir svarbumu.

Civilinio kodekso 6.547 str. 2 dalyje yra įtvirtinta nuostata, kad „šalys gali panaudoti žemės nuomos sutartį prieš trečiuosius asmenis tik įregistravusios ją viešame registre įstatymų nustatyta tvarka“. Tačiau 1.75 str. numatyta, kad net privaloma teisinė nekilnojamojo turto sandorių registracija Nekilnojamojo turto registre nėra sandorio galiojimo sąlyga.⁶³ Tačiau jei pavyzdžiui į žemės sklypo nuomą teises įgijo keli asmenys, tačiau vienas tokį sandorį įregistravo, o kiti ne, tai laikoma, kad daiktą ar daiktines teises įgijo sandorį įregistravęs asmuo, todėl reikėtų įvertinti visas neįregistravimo pasekmes. Registracijos sąlyga taip pat reikalauja, kad iki to būtų išpildytos kitos nuomos sutarties sąlygos – ji būtų rašytinė ir su visais reikiamais dokumentais (žemės sklypo planu ar schema), nes priešingu atveju įregistruoti tokios sutarties tiesiog nebus leista.

Kalbant apie valstybinės žemės nuomą įstatymų leidėjas šioje vietoje yra griežtesnis – žemės įstatymo 9 str. imperatyviai nustato privalomą žemės sklypo nuomos sutarties

⁶¹The Civil Code of the Russian Federation [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 12 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.russian-civil-code.com/>>;

⁶²Kaip jau ankščiau šiame darbe minėjau ši nuostata pakito, tik įtakojant tarptautinei teisei.

⁶³Reikia pažymėti, kad sandoris galioja neatsižvelgiant į tai, ar šalys užregistravo jį Nekilnojamojo turto registre ar ne, todėl paprastai šalių teisės ir pareigos atsiranda ne nuo sandorio įregistravimo, o nuo įstatyme numatyto ar šalių sutarto momento.

registraciją Nekilnojamo turto registre, kuri dar privalo būt išpildoma su tam tikromis sąlygomis – tai turi būti atlikta per 3 mėnesius nuo sutarties sudarymo dienos ir žemės sklypo nuomininko lėšomis. Sandorio neįregistravimas taip pat nėra jo negaliojimo sąlyga, tačiau suteikia nuomotojui teisę arba reikalauti pašalinti sutarties pažeidimus, arba nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą. Apibendrinant galima pasakyti, kad įstatymų leidėjas dėl valstybinės žemės nuomos sutarties subjekto ir galbūt dėl didesnio tokių sutarčių kiekio sąlygoto sunkesnio sutarčių administravimo įveda jam daugiau saugiklių ir nepalieka šio klausimo šalių apsisprendimui, kaip tai daro privačios žemės nuomos sutarčių atveju.

Registracijos svarba išreiškiama civilinio kodekso 6.559 str. nuostatuose, kurios įtvirtina įstatyminį nuomotojo teisių ir pareigų parėjimą trečiajam asmeniui, įgyvendinus įstatymo įtvirtintas sąlygas jos taikymui, t.y. įregistravus sutartį viešame registre. Tačiau reikia atkreipti dėmesį į skirtumus dėl nuomotojo pasikeitimo privačios ir valstybinės žemės nuomos sutartyse. LAT šiuo klausimu yra pasisakęs vertindamas 6. 494 str. 2 dalyje įtvirtintas nuostatas, pabrėždamas, kad institucijų, valdančių valstybės turtą, pasikeitimas yra teisiškai skirtingas dalykas nuo savininko pasikeitimo privačios žemės sektoriuje, kadangi jei nuomojamas daiktas iš vienos valstybinės organizacijos perduodamas kitai valstybinei organizacijai, tai daikto savininkas - valstybė - išlieka tas pats⁶⁴. Vadinasi 6.559 str. įtvirtinta nuostata dėl valstybinės žemės nuomos yra netikslinga, nes šiuo atveju nėra nuomotojų pasikeitimo, todėl teisių perėjimas neturėtų būti sunkinamas ir apsprendžiamas sutarties registracijos buvimo ar nebuvimo.

Apibrėžiant žemės nuomos sutarties formą galima pasakyti, kad civilinio kodekso 6.547 straipsnis nustato tris sąlygas – rašytinė forma, registravimas viešame registre bei priedų – žemės sklypo plano ar schemos - būtinybė, kurioms esant nuomos sutartis yra galiojanti, funkcionuojanti bei turinti įrodomąją galią esant ginčui dėl jos.

3.2. Sutarties terminas

Bendroji norma, įtvirtina civilinio kodekso 6.549 str., teigia, kad „nuomos sutartis gali būti terminuota arba neterminuota, tačiau visais atvejais sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų“. Nustatyta pakankamai daug laisvės šalims susitarti pačioms dėl nuomos sutarties termino, tačiau kalbant apie žemės nuomos sutarties terminą, galima pastebėti, kad šio sutarties požymio reglamentavimas, kuris atsiskleidžia

⁶⁴Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 29 d. nutartis c. b. UAB „Rokesta“ v. Panevėžio miesto savivaldybė, AB „Panevėžio butų ūkis“, Nr. 3K-3-148/2003, kat. 45.5; 126.

per specialiąsias žemės nuomos sutartį reglamentuojančias teisės normas, priklauso nuo žemės nuomos sutarties nuomotojo, t.y. žemės sklypo savininko teisinio statuso – ar tai yra privatus ar viešas subjektas.

Valstybinės žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgesniam negu 99 metų laikotarpiui. Kai išnuomojama valstybinės žemės ūkio paskirties žemė, žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai⁶⁵. Nors civiliniame kodekse nėra įsakmiai nurodyta, kad negalima sudaryti neterminuotos valstybinės žemės nuomos sutarties, tačiau aiškus termino – 99 metų - nurodymas apibrėžia ribas, kuriose galima keisti terminą. Taip pat žemės įstatymo 9 str. reglamentuojama nuostata, kad sprendime, išnuomoti valstybinę žemę, „turi būti išdėstyti valstybinės žemės nuomos sutarties termino nustatymo motyvai“, iš ko galime spręsti, kad įstatymų leidėjas nepalieka galimybės nenustatyti sutarties termino.

Privačios žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, kurios gali susitarti sudaryti neterminuotą sutartį. Šalys gali veikti sutarties laisvės principu, t.y. laisvai apsispręsti kuriam laikui nori, kad juos sietų nuomos sutarties pagrindu sukuriami prievoliniai teisiniai santykiai, kas reiškia, kad nuomos sutartis gali būti sudaryta ar tęstis kaip neterminuota ilgiau negu šimtas metų. Tačiau reikia pažymėti, kad žemės nuomos sutarties atveju jeigu šalys susitarė dėl termino, tai jam suėjus sutartis pasibaigia, priešingai negu kitais nuomos atvejais sutartis toliau besinaudojant daiktu netampa neterminuota, kadangi žemės nuomos sutarties vienas iš pasibaigimo būdų yra nustatyto termino suėjimas.⁶⁶ Su tokiu reglamentavimu nesutinka Lietuvos Aukščiausiasis teismas, kuris viename savo nutarimų pabrėžė, kad civilinis kodeksas apibrėžia žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindus, tačiau nereglamentuoja to atvejo, kai pasibaigia pastatų ir statinių eksploatavimui sudaryta terminuota žemės nuomos sutartis, o nuomininkas ir toliau šia žeme naudojasi. Tokiu atveju remtis reikia bendrosiomis teisės normomis, kurios tokiu atveju sutarčiai suteikia neterminuotos sutarties statusą.⁶⁷ Toks Teismo argumentas atrodo ne visai pagrįstas, ypač turint omenyje pabrėžiamą šio klausimo nereglamentavimą, kadangi civilinio kodekso 6.557 str. apibrėžia taisykles kuriomis remiantis sprendžiami pastatų, statinių ar įrenginių klausimai pasibaigus žemės nuomos terminui, kuriam pasibaigus statiniai arba išperkami, arba jiems suteikiamas servitutas. Todėl jei nėra atskiro susitarimo dėl termino pratesimo ar naujos sudarymo,

⁶⁵Valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytas žemės nuomos terminas gali būti pratęsiamas Vyriausybės nustatytais atvejais. – SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p 278 psl.

⁶⁶CK 6.562. str. 1 dalis.

⁶⁷Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. AB „Lifosa“ v. Zofija Danina Norvaišienė, Rimvydas Smalakis, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1; 50.8.

žemės nuomos sutartis neturėtų tapti neterminuota ir toliau galioti pagal visas sutarties sąlygas, kadangi dėl didelės nekilnojamojo turto vertės tolimesni veiksmai nuomotojui nežinant tiek žemės, tiek pastatų atžvilgiu, gali nepagrįstai suvaržyti nuomotojo kaip žemės savininko teises ir apsunkinti turta.

Rusijos federacijos civilinėje teisėje, nors atskirai žemės nuomos sutartis nėra reglamentuota, tačiau bendrai yra suformuota tokia pozicija, kuri neriboja nuomos sutarties termino ar to termino nebuvimo, tačiau pasilieka teisę esant reikalui riboti nuomos sutarties terminą, atsižvelgiant į tai koks sutarties objektas.⁶⁸ Rusijos teisinėje literatūroje labai įdomiai įrodoma, kad tokio dalyko kaip neterminuota nuomos sutartis iš viso nėra, kadangi pagal bendras sutarčių sudarymo taisykles, esant sutarčiai neterminuotai abi sutarties šalys gali nutraukti sutartį bet kada pranešusios prieš kurią laiką, kas reiškia, kad sutartis vis tiek įgyja laikinumo pobūdį ir negali būti sudaroma amžiams.⁶⁹ Tuo tarpu Anglijos teisinėje sistemoje šiuo klausimu yra daug panašumų su Lietuva, kadangi yra reglamentuojama, kad tiek žemės, tiek kito nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti sudaryta bet kokiam terminui, su viena sąlyga, kad tas terminas yra aiškus, kitu atveju sutartis negalios, t.y. neterminuota nuomos sutartis negalima.⁷⁰

Įstatymas gali nustatyti ir trumpesnius maksimalius žemės nuomos sutarties terminus. Jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus⁷¹ žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki to laiko, kol jis bus paimtas naudoti pagal paskirtį. Jeigu sutartis sudaryta ilgesniam terminui, tai laikoma, kad ji sudaryta tik iki žemės sklypo paėmimo.⁷² Formuoti nekilnojamo turto objektus galima pradėti tik po to kai yra patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai, vadinasi ir sudaryti žemės nuomos sutartį galima tik po to, kai jau yra žinoma kokia žemės naudojimo paskirtis yra nustatyta. Žemės nuomos sutartyje turi būti numatyta, kuriam terminui ji yra sudaroma, nes paėmus žemę visuomenės poreikiams pasikeičia jos savininkas (juo tampa Valstybė), tačiau jam nepereina nuomos sutartimi sukuriami prievoliniai teisiniai santykiai, nesvarbu ar sutartis buvo registruota Nekilnojamo turto registre ar nebuvo. Todėl tam, kad nebūtų dviprasmiškų situacijų, t.y. kad nuomininkas negalėtų ginčyti savo nuomos sutarties teisėtumo, įstatymų leidėjas nurodo tokias sutartis nutraukti iki kol bus

⁶⁸ The Civil Code of the Russian Federation [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 12 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.russian-civil-code.com/>>, 610 str.

⁶⁹ СУХАНОВ, Е.А. *Гражданское право В 4-х томах. Том III. Обязательственное право*. Москва: Волтер Клувер, 2007, p. 449.

⁷⁰ GREEN, K.; CURSLEY J. *Land Law*. Houdmills: Palgrave Macmillan, 2004, p. 85-87

⁷¹ Teritorijų planavimo dokumento sprendinys – tai raštu ar grafiškai išreikštas teritorijų planavimo uždavinių sprendimo rezultatas, nusakantis teritorijų, žemės sklypų arba jų grupių tvarkymo ir plėtojimo pobūdį sąlygas bei tvarką. GASILIONIS, A.; KASPERAVIČIUS, R., *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: LBK, 2006, p. 29.

⁷² MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė. Monografija*. Vilnius: Justitia, 2006, p. 157.

perimtas žemės sklypas. Šiuo atveju kalbama apie tokį atvejį, kai jau žemės nuomos sutarties sudarymo momentu buvo aišku, kad žemę numatoma paimti visuomenės poreikiams, t.y. tai buvo numatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Jeigu tai nebuvo numatyta teritorijų planavimo dokumentuose nuomos sutartis turi būti nutraukiama civilinio kodekso 6.563 str. numatyta tvarka ir tokiu atveju nuomos sutarties šalims turi būti atlyginami nuostoliai ne tik dėl žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams, bet ir dėl nuomos sutarties nutraukimo.

3.3. Sutarties šalys

Žemės nuomos sutarties šalys yra žemės nuomotojas ir nuomininkas. Privačios žemės nuomotojas gali būti privačios žemės savininkas⁷³. Bendra civilinio kodekso norma – 6.477 str. 4 dalis leidžia nekilnojamo daikto nuomos sutarties nuomotojui būti daikto savininku arba turėti tam teisę numatytą įstatymo arba iš daikto savininko gauto įgaliojimo. Tačiau suskirstydamas civilinio kodekso skyrius pagal nuomos sutarties dalykus įstatymų leidėjas parodė, kad kiekviena sutartis gali turėti savų tik jai būdingų požymių ir sąlygų. Žemės nuomos sutarties vienas iš požymių yra nustatytas 6.548 str. 1 dalyje, kuriame privačios žemės nuomotoju gali būti tik privačios žemės sklypo savininkas, neleidžiama nuomoti žemės nei pagal įgaliojimą, nei remiantis kitais įstatymų numatytais būdais. Įstatymų leidėjas neleidžia įvesti dar vienos grandies tarp nuomotojo ir savininko, ko pasekoje susiklostytų sudėtingi teisiniai santykiai tarp jų trijų, o nuomotojo ir nuomininko tiesiogiai išviso nesietų jokie teisiniai santykiai. Pavyzdžiui iki 2004 metų⁷⁴ komercinis atstovas galėjo veikti ir savo ir nuomotojo vardu, o jei jis veikia savo vardu tokiu atveju susiklosto teisiniai santykiai tarp nuomininko ir komercinio atstovo, kuriam mirus, bankrutavus ar paprasčiausiai panorėjus nutraukti žemės nuomos sutartį pasibaigia ir žemės nuomos teisiniai santykiai, neatsižvelgiant į žemės savininko interesus. Jei nuomotojas yra žemės savininkas, tokiu atveju jis gali reikšti savo valią ir veikti tik išimtinai savo interesais, o jam mirus ar bankrutavus jo teisės ir pareigos pereitų trečiajai šaliai. Šiuo atveju vėl pasireiškia registravimo Nekilnojamo turto registre

⁷³ Pažymėtina, kad keliems asmenims bendrosios nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas gali būti išnuomotas tik tuo atveju, jeigu visi bendraturčiai raštu sutinka. Rašytinis bendraturčių sutikimas siekiant išnuomoti bendrosios nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą ar jo dalį gali būti nereikalingas tuo atveju, jei bendraturčiai yra sudarę susitarimą dėl valdymo, naudojimosi ir disponavimo bendrosios nuosavybės turtu tvarkos, pagal kurią minėtas rašytinis bendraturčių sutikimas nėra privalomas – SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 296.

⁷⁴ Straipsnio pakeitimai - Valstybės žinios, 2004, Nr. 72-2495 (2004-04-30).

reikšmė, nes esant įregistruotai sutarčiai visos pagal sutartį sukurtos pareigos pereina ir trečiajam asmeniui, kuris tampa naujuoju žemės sklypo nuomotoju.

Vis dėl to yra susiduriama su dviprasmiška situacija subnuomos sutarties atžvilgiu, kurios šalis – nuomotojas negali būti žemės sklypo savininkas, kadangi jis jau yra išsinuomavęs žemės sklypą iš teisėto savininko, o nuomos sutartis nesuteikia nuosavybės teisių. Vadinasi, nuomos sutarties, kurios dalykas taip pat yra žemės sklypas, nuomotoju tampa ne savininkas, o civilinio kodekso 6.553 str. 3 dalyje nustatyta, kad „žemės subnuomos sutartis sudaroma laikantis žemės nuomos sutarčiai nustatytų reikalavimų“, bet kaip tai įvykdyti? Šioje vietoje įstatymų leidėjas turėtų ištaisyti šią dviprasmišką situaciją ir nustatyti, kad žemės subnuomos atveju nebūtina, kad nuomotojas būtų ir žemės savininkas, kadangi bet koku atveju susiklosto dvejopi teisiniai santykiai – tarp žemės nuomos sutarties nuomotojo ir nuomininko ir tarp žemės subnuomos sutarties nuomotojo (kas prieš tai įvardintoje sutartyje yra nuomininkas) ir naujojo nuomininko. Subnuomos sutartis neįtakoja pagrindinės sutarties, kadangi ji veikia tik tiek kiek leidžia pagrindinė sutartis, vadinasi žemės savininko, t.y. pagrindinio nuomotojo⁷⁵ interesai nenukenčia ir jis pilnai gali įtakoti teisinius santykius, kurie yra sukurti žemės nuomos sutarties pagrindu.

Valstybinės žemės nuomos sutarties nuomotojas yra apskrities viršininkas arba savivaldybė, kuri valdo valstybinę žemę patikėjimo teise arba savivaldybė, kuri valdo valstybinę žemę patikėjimo teise arba yra žemės savininkė. Įstatymų leidėjas numato, kad valstybinės žemės nuomos atveju suteikiama teisė veikti per patikėtinius.⁷⁶ Viena iš pagrindinių patikėtinio funkcijų yra atstovauti valstybės interesams valdant ir naudojant jam patikėjimo teise perduotą turtą, tačiau nepažeidus įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų.

Žemės nuomininku gali būti Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys, valstybė ir savivaldybės. Reikėtų atkreipti didesnę dėmesį į užsienio subjektus. Šiame darbe jau nagrinėjau Konstitucinio teismo požiūrį į žemę, jos svarbą ir būtinybę ją saugot, todėl Konstitucijos 47 str. 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio

⁷⁵ Reikia pažymėti, kad įstatymų leidėjas nustato, kad „žemės nuomininkas, gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą turi teisę išsinuomotą žemę subnuomoti pagal žemės nuomos sutartyje nustatytus reikalavimus ir sąlygas – CK 6.553.1, tai dar viena galimybė apsaugoti nuomotojo interesus jam žinant ir turint raštiškai sutikti su subnuoma.

⁷⁶ Turto patikėjimo teisė seniau buvo žinoma kaip operatyvinio tvarkymo teisė – tai valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos teisės savo įstatuose (nuostatose), taip pat tam tikros rūšies valstybės ar savivaldybių įmonių įstaigų, organizacijų veiklą reglamentuojančiose norminiuose aktuose nustatyta apimtimi, tvarka ir sąlygomis, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti atitinkamai valstybės ar savivaldybės jai perduotą daiktą, juo disponuoti. – TAMINSKAS, A. Daiktinės teisės teorinės ir praktinės problemos Lietuvos Respublikoje. In *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje*. Konferencijos medžiaga. Vilnius: Justitia, 1996, p. 25-26.

įstatymo⁷⁷, priimto siekiant derintis prie Europos Sąjungos nediskriminavimo režimo ir integruotis į NATO ir Europos sąjungą, 3 str. nurodyta, kad „...įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus gali būti leidžiama užsienio subjektams, atitinkantiems Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus“, įstatymų leidėjas apriboja kiekvieno norinčio galimybę įsigyti Lietuvos Respublikoje esantį žemės sklypą. Tačiau to paties įstatymo 6 str. 2 dalis užsienio subjektams neatitinkantiems keliamų reikalavimų leidžia žemę valdyti ar naudoti Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka. Iš to seka išvada, kad iš žemės nuomos sutarties kylantiems santykiams taikomi ne tokie griežti reikalavimai pirmiausia dėl to, kad visgi svarbesnė ir daugiau teisių suteikianti daiktinė teisė yra nuosavybės teisė, ir neturintys tokių teisių į žemės sklypą sunkiai gali neigiamai paveikti jos išsaugojimą ir tinkamą naudojimą, o pareigos kylančios iš nuomos sutarties yra prievolinių teisinių santykių dalis, kurių netinkamas vykdymas gali būti ginamas teisme, sutartis gali būti nutraukiama, o nuostoliai atlyginti.

3.3.1 Sutarties šalių naudojimosi teisės ir pareigos

Žemės nuomos sutartimi nuomotojas perduoda nuomininkui žemės naudojimosi teisę, kuri reiškia, kad privačios ar valstybinės žemės naudotojas, kuriam suteikta teisė naudotis žeme, gali šią žemę naudoti ūkinei ir kitokiai veiklai, gauti iš jos pajamas, taip pat disponuoti naudojamame žemės sklype išauginta produkcija ir pajamomis įstatyme ir nuomos sutartyje nustatytais sąlygomis ir tvarka.⁷⁸

Žemės naudotojas, šiuo atveju nuomininkas negali kaip savininkas keisti žemės teisinės padėties be savininko sutikimo, ją parduoti, dovanoti, nuomoti ir pan. Tuo žemės naudojimosi teisė skiriasi nuo žemės nuosavybės teisės.⁷⁹ Tai aiškiai matyti ir iš Lietuvos įstatymuose nustatytų žemės savininkų ir naudotojų teisių bei pareigų apimties, kuria žemės naudotojams suteiktos teisės yra panašios į žemės savininkams suteiktas teises, tačiau už jas yra siauresnės. Tuo tarpu pareigos yra nustatytos vienodos. Įstatymų leidėjas pabrėžia šiuo atveju tinkamo žemės sklypo naudojimo ir saugojimo svarbą.⁸⁰

⁷⁷Valstybės žinios, 1996 Nr. 64-1503; 2003, Nr. 34-1418 (su pakeitimais ir papildymais).

⁷⁸MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė. Monografija*. Vilnius: Justitia, 2006, p. 55.

⁷⁹Pažymėtina, kad žemės nuosavybės ir naudojimosi teisės sąvokos sutampa tada, kai naudojimo teisė įeina į nuosavybės teisės turinį, yra sudedamoji jos, t.y. daiktinės teisės, dalis. Tačiau šiuo atveju naudojimosi teisė yra savarankiška subjektinė teisė, kuri neįeina į daiktinę teisę, yra sudedamoji prievolinių teisinių santykių dalis. – „Ibidem“, p. 59.

⁸⁰Teisių ir pareigų juridinė reikšmė taip pat nevienoda, kadangi suteiktomis teisėmis jų turėtojai gali savo nuožiūra pasinaudoti arba nepasinaudoti, o savo pareigas jie privalo vykdyti visada.

Kalbant apie šalis, jų teises manau tiksliau reikėtų paanalizuoti ir civiliniame kodekse nustatytas jų pareigas. Bendrosios nuomos sutarties sąlygos įpareigoja nuomotoją daryti kapitalinį, o nuomininką einamąjį daikto remontą. Tuo tarpu kalbant apie žemę nederėtų pamiršti, kad tai yra vienintelis iš nekilnojamųjų daiktų, kuris yra natūralus gamtos dalykas, nesukurtas gamybos procese ir jo negalima sutaisyti, todėl nei kapitalinis, nei einamasis jos remontas neįmanomas. Apie remontą kalbama kai susiduriama su būtinybe išsaugoti infrastruktūrą, todėl civilinis kodeksas (6.555 str. ir 6.556 str.) numato žemės nuomos sutarties šalių pareigas, kurios susideda iš to, kad žemės nuomotojas privalo remontuoti savo lėšomis jam priklausančius melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, kitus inžinerinius įrenginius, tuo tarpu nuomininkas turi pareigą atlikti smulkius jau paminėtos infrastruktūros darbus.⁸¹ Įstatymų leidėjas įpareigoja nuomotoją prižiūrėti infrastruktūrą taip, kad ja iš esmės būtų galima naudotis pagal paskirtį ir ji atitiktų visus saugumo reikalavimus, o nuomininkas privalo atlikti tuos darbus, kurie yra būtini tinkamam kasdieniam naudojimui. Visgi įstatymų leidėjas civiliniame kodekse įtvirtina galimybę dėl šių pareigų susitarti patiems, t.y. atsižvelgiant į sutarties šalių laisvės principą, galima susitarti, kad tiek kapitalinio, tiek einamojo remonto darbus darys viena šalis ir pan.

Įrodinėjant šių pareigų svarbą galima pabrėžti, kad civilinis kodeksas suteikia abejoms šalims galimybę apginti savo pažeistas teises, jei viena iš šalių nenori atlikti savo pareigų. Tiek nuomotojas, tiek nuomininkas gali reikalauti nutraukti sutartį, tačiau šiuo atveju nuomotojas, kaip žemės sklypo savininkas, yra palankesnėje situacijoje, todėl kad nutraukiant sutartį jam priklauso ir nuostolių, dėl tokių pareigų nevykdymo, atlyginimas. O nuomininkas gali nutraukti sutartį dėl tokių pareigų nevykdymo tik tokiu atveju, jei tai trukdo žemės sklypą naudoti pagal paskirtį. To priežastis yra ta, kad nuomininkas pažeisdamas savo pareigą atlikti einamąjį remontą blogina turto savybes ir taip mažina jo vertę. O žemės sklypo vertė šiuo atveju yra svarbesnė savininkui nei nuomininkui, todėl įstatymų leidėjas leidžia iš karto reaguoti į tokios pareigos nevykdymą. Tuo tarpu tol kol nuomininkas gali žemės sklypu naudotis pagal paskirtį, tol kapitalinio remonto nedarymas nepažeidžia jo teisių, dėl to nutraukti sutartį motyvuojant šia nuomotojo neatlikta pareiga būtų nelogiška ir neįmanoma.

⁸¹ Kapitalinio remonto tikslas yra visiškai atkurti statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas iš esmės pagerinti. O einamojo iš dalies atkurti statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti. Statybos įstatyme šios dvi sąvokos atskleidžiamos labiau detalizuotai, bet iš esmės yra tas pats - Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (Valstybės žinios, 2002, 119-5372).

Civiliniame kodekse taip pat numatytas draudimas nuomininkui išsinuomotame žemės sklype atlikti veiksmus, kuriais būtų sunaikintas ar užterštas derlingasis dirvožemio sluoksnis. Tai ypač svarbu kalbant apie tai mažojo karjero kontekste, kuomet nuomininkas siekdamas savo ūkio reikmėms išgauti naudingąsias iškasenas privalo nuimti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Yra parengtos tokių darbų atlikimo ir pažeistų žemių rekultivavimo metodikos⁸², kuriomis privalu yra vadovautis. Šiuo atveju nuomininko pareiga išsaugoti derlingą dirvožemį atsiliepia ne tik nuomotojo, kaip žemės savininko interesams, bet ir Lietuvos Respublikos interesams pabrėžiant naudingųjų žemės savybių išsaugojimo svarbą.

3.4. Žemės nuomos sutarties turinys

Šalys sudarydamos sutartį, susitaria dėl tarpusavio teisių ir pareigų, jų vykdymo būdo, terminų, ginčų sprendimo būdų, sutartiniams santykiams taikytinos teisės ir daugelio kitų dalykų. Kiekvienas susitarimas dėl šalių tarpusavio teisių, pareigų bei kitais su sutartimi ir jos vykdymu susijusiais klausimais yra vadinamas sutarties sąlyga. Sutarties sąlygų visuma sudaro sutarties turinį.⁸³

Žemės nuomos sutarties turinį sudaro šalių aptartos sąlygos, teisės ir pareigos.⁸⁴ Prieš tai darbe nagrinėjau visoms nuomos sutartims privalomus klausimus, kurie turi būti aptarti tokio pobūdžio sutartyse - sutarties šalys, terminas ir kadastro duomenys. Tačiau be šių sąlygų CK 6.550 str. numato žemės nuomos sutarties specifinius reikalavimus, kurie būdingi tik žemės nuomos sutartims, iš kurių svarbiausi yra: žemės naudojimo paskirtis, naudojimo sąlygos – naudojimo apribojimai, specialios sąlygos, ant žemės esančių statinių, pastatų, įrenginių, kelių, vandens telkinių, miškų naudojimo sąlygos, servitutai ir kitos daiktinės teisės. Dauguma reikalavimų, šiame straipsnyje nustatytų žemės nuomos sutarties turiniui, yra dispozityvūs, tačiau nustatytos imperatyvios normos saugo žemę kaip ypatingą nuomos santykių objektą, be to net dispozityviomis normomis suteikiama laisvė yra sąlyginė, kadangi ginčo atveju gali sukelti didelius nepatogumus įrodinėjant.

⁸² Žemių rekultivavimas - tai techninių, inžinerinių, statybos ir biologinių darbų, kuriais siekiama pažeistąją žemę padaryti tinkamą žmogaus ūkinei veiklai, visuma. Pažeistų žemių, iškasus naudingąsias iškasenas, rekultivavimo metodika, patvirtinta Aplinkos apsaugos ministerijos 1996m. lapkričio 15d. įsakymu Nr.166 (Žin., 1996, Nr.115-2680), 2.3 str.

⁸³ MIKELĖNAS, Valentinas. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 313.

⁸⁴ Reikia pažymėti, kad sutarties laisvės principas leidžia privatinės teisės reguliuojamų santykių subjektams laisvai nustatyti savo tarpusavio teises ir pareigas, kiek tai neprieštarauja imperatyvioms įstatyme įtvirtintoms normoms, viešajai tvarkai ir visuotinai pripažintiems moralės principams.

3.4.1. Tikslinė žemės naudojimo paskirtis, specialiosios naudojimo sąlygos ir apribojimai

Įstatymai numato šiuos žemės parametrus, tiesiogiai susijusius su teisių į žemę ribojimais: pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, žemės būdą, žemės pobūdį, su žemės naudojimu susijusius aplinkosaugos reikalavimus, su žemės naudojimu susijusius kultūros objektų apsaugos reikalavimus, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, servitutus, hipoteką, galimybę žemę sujungti ir atidalyti ir kt.⁸⁵

Žemės nuomos sutarties turinys reikalauja, kad būtų nurodoma ir pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis (CK 6.550 str. 5 d.)⁸⁶. Pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį nustato teritorijų planavimo dokumentai: savivaldybių teritorijų tvarkymo planai, miestų ir gyvenviečių bendrieji bei detalieji planai, specialiosios paskirties teritorijų planai, žemėtvarkos ir miškotvarkos projektai. Konstitucija neįtvirtina žemės skirstymo į atskiras rūšis pagal naudojimo paskirtį, tačiau kaip atskiras teritorijos dalis išvardina žemę, vidaus vandenį, miškus ir parkus, tuo tarpu žemės įstatymas suskirsto žemę pagal jos naudojimo paskirtį. Pagal Žemės įstatymą pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis skirstoma į: žemės ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę, vandenų ūkio paskirties žemę bei kitos paskirties žemę.⁸⁷ Kiekvienos kategorijos žemės sudėtį, naudojimo teisę, sąlygas ir tvarką reguliuoja žemės ir kiti įstatymai. Nuomos sutartyje įstatymų leidėjas nurodė įvardinti žemės naudojimo paskirtį, dėl to, kad yra būtina žemės, kaip specifinio nekilnojamo turto objekto, ekologinių bei socialinių funkcijų apsauga.⁸⁸

⁸⁵ SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 17.

⁸⁶ Pagal žemės įstatymo 2 str. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis tai teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos ir socialinės bei ekonominės plėtros poreikio sąlygota pagrindinio žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente, lemianti šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygas.

⁸⁷ Lietuvos Respublikos žemės kodeksas, kuris buvo priimtas 1970 m. gruodžio 16 d. ir galiojo iki Žemės įstatymo įsigaliojimo, 6 str. įtvirtino, jog valstybinės žemės fondą sudaro žemės ūkio paskirties, gyvenamųjų vietovių, pramonės, transporto, kurortų ir rezervatų ir kitokios ne žemės ūkio paskirties žemė, miškų ir vandenų fondai ir valstybės rezervų žemė.

⁸⁸ Apsauga pasireiškia tame, kad bendrojo teritorijos planavimo procese įtvirtinama teritorijos naudojimo, tvarkymo ir apsaugos koncepcija; urbanistinė ir infrastruktūros sistema; priemonės racionaliam gamtos išteklių naudojimui ir būtinų vertybių saugojimui, taip pat nustatoma urbanistinių teritorijų plėtimo sąlygos, aukščio reglamentai, želdynai ir kiti aplinkos kokybės elementai - Lietuvos laisvosios rinkos institutas *Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: įvertinimas ir būtini pokyčiai, 2006* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 11 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.lrinka.lt/>>.

Pagrindinę naudojimo paskirtį keičia apskrities viršininkas gavęs privataus savininko, valstybinės žemės patikėtinio ar kito numatyto subjekto prašymą keisti pagrindinę naudojimo paskirtį.⁸⁹ Pagrindas apskrities viršininko sprendimui yra kartu su intereso asmens prašymu patvirtinti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektai, žemės konsolidacijos projektai ar detalieji planai. Šie dokumentai rengiami pagal Teritorijų planavimo įstatyme numatytas procedūras, todėl apskrities viršininko sprendimas yra daugiau kontroliuojančio pobūdžio, nes klausimas dėl žemės naudojimo paskirties keitimo iš esmės nėra priimamas, šiame etape yra tikrinamas formalus pateiktų planavimo projektų ar detaliųjų planų atitikimas teisės aktams ar kitiems teritorijų planavimo dokumentams, bendrajam planui.⁹⁰ Jeigu bendrajam planui neatitinka, norint pakeisti konkretaus žemės sklypo parametrus, reikia keisti bendrąjį planą⁹¹, nes visi naujai rengiami specialieji ir detalieji planai negali prieštarauti bendrojo plano sprendimams. Vadinasi konkrečiam žemės sklypui jo naudojimosi paskirtis nustatoma jau rengiant detaliuosius planus, kuriais remiantis nustatomi veiklos sklype apribojimai⁹², o žemės nuomos sutartimi nesprendžiama dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nes ji jau būna apspręsta iš anksčiau ir žemę galima naudoti tik pagal nustatytą jos naudojimo paskirtį. Keitimo procedūra nors ir įmanoma, tačiau negali būti atliekama tik nuomininko noru, neįtraukiant į tai žemės sklypo savininko.⁹³

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žemės naudojimo apribojimai yra susiję su pagrindine tikslinė žemės naudojimo paskirtimi, nes tai yra susiaurintas, tikslesnis pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties įvardinimas.⁹⁴ Paprastai specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos siekiant užtikrinti pagrįstų visuomenės interesų apsaugą, taip pat apsaugoti tam tikrus visuomenės reikšmės objektus, kurie patenka į

⁸⁹ Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 19 d. nutarimu Nr. 1278.

⁹⁰ Lietuvos laisvosios rinkos institutas *Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: įvertinimas ir būtini pokyčiai, 2006* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 11 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.lrinka.lt/>>.

⁹¹ Pažymėtina, kad detalusis planas negali būti rengiamas, jeigu visos teritorijos bendrasis planas nėra parengtas arba jeigu galiojančio bendrojo plano sprendiniai griežtai numato konkrečią žemės paskirtį, būdą ar pobūdį. - SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 36.

⁹² Kartu detaliuosiuose planuose nustatomi ir statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimai, žemės servitutai, žemės naudojimo tikslinė paskirtis, rengiami žemėtvarkos projektai, taip pat statybos projektai, visuomenės poreikiams paimam žemė ir kitas nekilnojamas turtas. – GASILIONIS, A.; KASPERAVIČIUS, R., *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: LBK, 2006, p. 32.

⁹³ CK 6.550 str. 2 d. – apie šį draudimą bus kalbama darbe.

⁹⁴ Žemės įstatymo 2 str. tai įvardija kaip įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatyti ūkinės ir (ar)kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimybių, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio bei žemės sklype esančių statinių ir aplinkos apsaugos poreikių.

privatinės nuosavybės teise perleidžiamo žemės sklypo teritoriją, arba kai yra sudaromos valstybinės žemės, kurioje yra teisės objektai, nuomos ar panaudos sutartys.⁹⁵ Pavyzdžiui specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos ryšių linijū, kelių, geležinkelio kelių ir jų įrenginių, elektros linijū, magistralinių dujotiekiū ir naftotiekiū bei jų įrenginių, kurortū, požeminių vandens telkinių, gyvulininkystės, paukštininkystės ir žemės ūmoniū pastatū bei kitose apsaugos zonose, nurodytose 1992 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygū patvirtinimo“.⁹⁶

Šios specialiosios sąlygos ir žemės naudojimo apribojimai, kaip ir pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nepriklauso nuo šaliū valios, nes yra nustatytos viešosios teisės subjektū⁹⁷, turi būti įregistruotos Nekilnojamo turto kadastrė dar prieš nuomos sutarties sudarymą. Todėl tokiu atveju, tai ne nuomininko, o nuomotojo kaip savininko, kurio naudojimo teisės ir yra ribojamos, pareiga įregistruoti šiuos su žemės sklypu susijusius apribojimus. Nuomininkas po žemės nuomos sutarties sudarymo tiesiog perima šiuos apribojimus, jų vykdymą ir atsakomybę už nustatytū apribojimū pažeidimus.

Literatūroje galima sutikti tokią nuostatą, kad „svarbus žemės nuomos sutarčiai reikalavimas yra tas, kad žemės nuomos sutarties sąlygos, nustatančios, kaip naudoti išsinuomotą žemę, neturi prieštarauti aplinkos apsaugos, gretimū žemės sklypū savininkū ar naudotojų bei visuomenės interesams“.⁹⁸ Tačiau toks teiginys vertas diskusijų jau prieš tai nagrinėtu aspektu, kad žemės nuomos sutarties sąlygos nustatančios kaip reikia naudoti sutartyje numatytą žemės sklypą yra ne nuomotojo ir nuomininko prerogatyva, o nuomotojo, kaip žemės savininko pareiga informuoti nuomininką jo žemės naudojimo ribas ir tai užfiksuoti sutartyje. Dėl to ar naudojimo sąlygos neprieštarauja kitū interesams sprendžia viešosios teisės subjektai, kurie jas ir nustato. Įstatymū leidėjas šiuo atveju palengvina nuomininko pareigą naudoti išsinuomotą žemės sklypą, nepažeidžiant jo tikslinės paskirties ir kitū apribojimū, įpareigodamas nuomotoją informuoti apie visus apribojimus įrašant juos į žemės nuomos sutartį. Šiuo atveju registracijos nekilnojamo turto registre neužtenka norint įrodyti, kad nuomotojas atliko visas savo pareigas tinkamai.

⁹⁵ SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K.. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 74.

⁹⁶ Valstybės žinios, 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43.

⁹⁷ Žemės įstatymo 22 str. dėl detalesnio specialiųjų žemės naudojimo sąlygū nukreipia į kitus įstatymus: į Saugomū teritorijų įstatymą, Nekilnojamųjų kultūros vertybiū apsaugos įstatymą, Miškū įstatymą ir t.t., kurie detalizuoja visas teises ir apribojimus tam tikros paskirties žemės sklype.

⁹⁸ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė. Monografija*. Vilnius: Justitia, 2006, p. 156.

3.4.2. Žemės servitutai

Įstatymų leidėjas įpareigoja nuomotoją ne tik nurodyti kokios yra nuomininko – žemės naudojimo ribos, bet ir visas trečiųjų asmenų su žemės sklypu susijusias daiktines teises, kadangi civilinio kodekso 6.486 str. nustato, kad daikto išnuomojimas nepanaikina ir nepakeičia trečiųjų asmenų teisių į tą daiktą, o nuomotojas turi pareigą prieš sutarties sudarymą apie tai informuoti nuomininką. Šiuo atveju teisinis informavimas pasireiškia visų trečiųjų asmenų daiktinių teisių į žemės sklypą įrašymu į nuomos sutartį.

Tarp įstatymų leidėjo prašomų į sutartį įrašyti daiktinių teisių suvaržymų yra išskirtas reikalavimas nustatyti ir žemės servitutą, kadangi teisių į žemę ribojimai neatsiejamai susiję ir su servitutu nustatymu – „žemės savininko ar valstybinės žemės naudotojo prievolė įstatymų nustatyta tvarka leisti kitiems asmenims ribotai naudotis žemės sklypo dalimi“⁹⁹. Dažniausiai servitutu nustatymo būtinybė kyla iš natūralios žmonių sugyvenimo praktikos¹⁰⁰ ar būtinybės užtikrinti viešąsias gėrybes¹⁰¹. Servitutu suteikiamos servituto turėtojui konkrečios naudojimosi tam tikra žemės sklypo dalimi teisės, kas reiškia, kad tokia pačia apimtimi iš žemės sklypo savininko atimamos naudojimosi žemės sklypu teisės. Kadangi nuomos sutartimi nuomininkui pereina savininko tiek naudojimosi, tiek valdymo teisės – tai servitutu nustatyti apribojimai yra privalomi ir jam. Todėl tiek servituto, tiek kitų trečiųjų asmenų teisių nurodymas sutartyje užtikrina pastovų prievolinių santykių stabilumą, kadangi sutartis sudaroma jau žinant visus galimus teisių apribojimus susijusius su žemės sklypu ir nuomininkas negali remtis sąžiningumo principo pažeidimu, kai iš anksto apie tai žino. Priešingu atveju įstatymų leidėjas leidžia nuomininkui reikalauti sumažinti nuomos mokesčių ar nutraukti sutartį ir atlyginti nuostolius.¹⁰²

Visos daiktinės teisės privalo būti registruojamos nekilnojamo turto registre, tačiau, kaip ir dėl žemės naudojimo paskirties nurodymo, taip ir šiuo atveju negalima remtis tuo motyvuojant, kad šios teisės buvo registruojamos, vadinasi informacija buvo viešai prieinama ir žinoma, o papildomas nuomininko informavimas neturi prasmės. Tuo tarpu kitokios formos informavimas nėra draudžiamas, tačiau neišsprendžia problemos esant nuomos sutarties nuomininko pasikeitimui, nes teisių perėmėjas taip pat privalo būti

⁹⁹ GASILIONIS, A.; KASPERAVIČIUS, R., *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: LBK, 2006, p. 45.

¹⁰⁰ Pavyzdžiui kaimynai naudojami bendru keliu, kuris eina per vieną iš kaimyninių sklypų.

¹⁰¹ Pavyzdžiui valstybė užtikrina bendrą naudojimąsi vamzdžiais, elektros laidais, keliais ir pan.

¹⁰² CK 6.486 str. 2 d.

informuotas apie visas daiktines teises, varžančias išnuomotą žemės sklypą, todėl įstatymų leidėjas numato pareigą įrašyti visą informaciją apie daiktines teises į sutartį kaip įrodymą kad nuomotojas savo pareigą atliko ir sudarė visas galimybes tiek nuomininkui, tiek nuomininko teisių vėlesniems perėmėjams sužinoti su jų nuomojamu žemės sklypų susijusias trečiųjų teises.

3.4.3. Naudingosios iškasenos

Žemės įstatymas žemės sklypą apibrėžia kaip paviršinę sausumos ir vandens dalį, neįtraukiant į tai požeminių vandenų¹⁰³ bei naudingųjų iškasenų¹⁰⁴. Dėl specifinio nekilnojamo turto objekto tiek požeminiai vandenys, tiek naudingosios iškasenos yra labai susiję su žemės paviršiumi ir neretai net lemia visapusišką žemės nuomos sutarties objekto išnaudojimą, kas yra ypač svarbu kalbant apie komercinį sutarties pobūdį. Dėl išteklių svarbos, jų išsenkamumo ir būtinybės tuos išteklius naudoti taupiai ir racionaliai¹⁰⁵ Įstatymų leidėjas, pasitelkdamas Lietuvos geologijos tarnybą prie Aplinkos ministerijos, apibrėžia ribas tiek naudingųjų išteklių, tiek požeminio vandens naudojime, įveda naudingųjų išteklių naudojimo taisykles¹⁰⁶, privalomus leidimus¹⁰⁷ tam tikriems ištekliams ir požeminiams vandenims naudoti ir pan. – tiesa daug pareigų yra numatyta juridiniams asmenims ar šių asmenų grupėms, veikiančioms pagal jungtinės veiklos sutartis, ir naudingąsias iškasenas ar požeminius vandenis naudojančioms pardavimui.

¹⁰³ Požeminis vanduo – žemės gelmėse natūraliai susikaupęs ar dirbtinai infiltruotas šių rūšių vanduo: 1) geriamasis gėlas; 2) mineralinis; 3) pramoninis; 4) gamybinis. – Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 63-1582; 2001, Nr. 35-1164), 4 str.

¹⁰⁴ Naudingosios iškasenos – tai gamtinės mineralinės medžiagos, esančios žemės gelmėse, kurias galima naudoti materialinėje gamyboje ar kitoms reikmėms: 1) angliavandeniliai; 2) metalų rūdos; 3) nemetalinės naudingosios iškasenos; 4) vertingieji mineralai. - Lietuvos geologijos tarnyba, *Naudingosios iškasenos* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 11 d.]. Prieiga per internetą < <http://www.lgt.lt/index.php?page=68>>.

¹⁰⁵ Šiuo klausimu yra pasisakiusi Lietuvos geologijos tarnyba, pasak jos daugelio turimų naudingų iškasenų stygiaus neįsime dar ne vieną dešimtmetį, tačiau labai svarbu ne tik juos taupiai naudoti, kad liktų ir ateinančioms kartoms, bet ir skatinti, kad dabartinei visuomenei mūsų žemės gelmių turtai duotų kuo daugiau naudų – statinių, pajamų, darbo vietos ir kitokiu pavidalu. - <http://www.lgt.lt/index.php?page=68>

¹⁰⁶ Lietuvos geologijos tarnybos prie aplinkos ministerijos direktoriaus 2005 m. rugšėjo 5 d. įsakymas Dėl naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius) išteklių ir žemės gelmių ertmių naudojimo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo - Valstybės žinios, 2005, Nr. 109-3996.

¹⁰⁷ Leidimų naudoti naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius), požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius ir žemės gelmių išdavimo taisyklėse 2 straipsnyje nustatoma, kad žemės savininkas ar naudotojas priklausančiame jam nuosavybės teise, suteiktame naudoti ar nuomojamame žemės sklype esančius žemės gelmių išteklius turi teisę naudoti savo ūkio reikmėms (ne pardavimui) be leidimo kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Jei jis naudoja juos pardavimui – tokiu atveju turi gauti leidimą - Leidimų naudoti naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius), požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius ir žemės gelmių ertmės išdavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 198 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 6 d. nutarimo Nr. 621 redakcija) (Valstybės žinios, 2005, Nr. 72-2607).

Žemės nuomos sutarties atveju apie naudingųjų iškasenų ir požeminio vandens naudojimą kalbėsime tiek kiek reikia tinkamam žemės sklypo naudojimui. Civilinis kodeksas pabrėžia, kad žemės sklypo savininkas turi teisę į naudingąsias iškasenas bei oro erdvę virš žemės sklypo¹⁰⁸, kiek tai būtina naudoti sklypą pagal paskirtį ir kiek tai neprieštaruja įstatymams.¹⁰⁹ Vadinasi žemės sklypo savininkas įgyja naudojimosi teises į šiuos išteklius, bet neįgyja nuosavybės teisės, kadangi nuosavybės teisė priklauso valstybei¹¹⁰.

Visos šios teisės kartu su nuomos sutartimi pereina nuomininkui, t.y. nuomininkas, kaip ir žemės sklypo savininkas, turi teisę naudoti savo ūkio reikalams, ne pardavimui¹¹¹, žemės sklype esančias naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį), požeminį ir paviršinį vandenį. Norintis pasinaudoti šia teise nuomininkas privalo įsirengti mažąjį karjerą ir įsigyti mažojo karjero pasą.¹¹² Tuo tarpu pagal vandens įstatymą¹¹³ paviršiniai vandens telkiniai nuosavybės teise priklauso žemės sklypo savininkui, nes tai nėra išimtinė valstybės nuosavybė. Tačiau valstybė bet koku atveju nustato naudojimosi ribas įvesdama veiklos leidimus priklausomai nuo naudojimosi pobūdžio. Tiek naudingųjų iškasenų, tiek paviršinio vandens naudojimo reglamentavime yra aiškiai atskirta du dalykai: nuosavybės ir naudojimosi ištekliais teisės, kurias nuomininkui suteikia žemės nuomos sutartis tokia apimtimi kiek leidžia Lietuvos Respublikos įstatymai, todėl šioje vietoje nuomotojas nėra atsakingas nei už leidimų gavimą, nei už įstatymuose ar poįstatyminiuose aktuose nustatytą naudojimosi taisyklių pažeidimą.

¹⁰⁸ Žemės sklypo savininkas turi teisę į virš jo sklypo esančią oro erdvę – tiek, kiek ta teisė neprieštaruja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį. Pvz.: žemės sklypo savininkas turi teisę savo žemės sklype statyti ir eksploatuoti vėjo malūną arba jėgainę elektros energijai gauti. Tačiau Lietuvos Respublikos, skirtingai nuo kitų valstybių, Civiliniame kodekse nenustatytos oro erdvės, kuri gali būti žemės sklypo savininko nuosavybės teisės objektu, ribos. Toks neapibrėžtumas apsunkina šios teisės aiškinimą ir taikymą praktiškai, ypač kai kyla ginčas dėl trukdymo naudotis šia teise. – MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė. Monografija*. Vilnius: Justitia, 2006, p. 57.

¹⁰⁹ CK 4.40 str.

¹¹⁰ Žemės gelmių įstatymo. 2 str.

¹¹¹ Teisė naudoti valstybės turtą (naudingąsias iškasenas) savo ūkio reikmėms nesuteikia teisės juo disponuoti. Draudžiama mažajame karjere išgautas naudingąsias iškasenas parduoti, naudoti kaip atsiskaitymo priemonę, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitoku būdu keisti šio valstybės turto teisinę būklę - Lietuvos Respublikos APLINKOS MINISTERIJA Utenos regiono aplinkos apsaugos departamentas, *Reikalavimai mažųjų karjerų įrengimui ir naudojimui, 2008* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 15 d.]. Prieiga per internetą <http://urd.am.lt/VI/article.php3?article_id=266>.

¹¹² 2008m. kovo 14d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro bendru įsakymu Nr.D1-140/3D-141 patvirtintas Naudingųjų iškasenų, esančių žemės savininkų ar naudotojų žemės sklypuose, naudojimo savo ūkio reikmėms tvarkos aprašas (Žin., 2008,Nr. 34-1236), reglamentuojantis naudingųjų iškasenų naudojimo savo ūkio reikmėms bei mažųjų karjerų įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarką.

¹¹³ Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 104-2615; 2003, 361161).

3.4.4. Pastatų, statinių ar įrenginių naudojimosi sąlygos bei jų likimas

Nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 str. nustatyta, kad žemės sklypas negali būti registruojamas kaip priklausinys. Žemės sklypo priklausiniu gali būti tik statinys. Tai kildinama iš jau minėto šiame darbe pagrindinio nekilnojamojo daikto požymio sąsajų su žeme, ir tokiu atveju ypatingo požiūrio į pačią žemę, kaip civilinės apyvartos objektą. Žemė yra vienintelis fizinis besitęsiantis daiktas, kuris yra visur, kurio negalima pašalinti ir todėl yra vienintelis tikrasis nekilnojamas daiktas, o pastatai, statiniai ar įrenginiai nekilnojamojo daikto statusą įgyja tik dėl sąsajų su žeme. Remdamasis tuo įstatymų leidėjas nustato žemei pagrindinio daikto statusą¹¹⁴, o atitinkamai pastatams, statiniams ar įrenginiams antraeilio daikto vaidmenį. Vadinasi pastatai, statiniai ar įrenginiai yra žemei tarnauti, tiksliau visapusiškai ją išnaudoti skirti daiktai. Atsižvelgiant į šias savybes į žemės sutarties nuomos turinį įtraukiamas ir reikalavimas sutarties šalims numatyti ant nuomojamo žemės sklypo esančių nuomotojo ar kitų asmenų statinių naudojimosi sąlygas, taip pat būsimų statinių statybos bei jų naudojimo klausimus po žemės sutarties termino.¹¹⁵

Nuomos sutartimi nuomotojas nuomininkui perduoda naudojimosi ir valdymo teises. Valdymo teisė leidžia nuomininkui naudotis nekilnojamoju daiktu, šiuo atveju žemės sklypu, be trečiųjų asmenų, įskaitant ir nuomotoją. Nuomininkas gali neleisti naudotis ant išnuomoto žemės sklypo stovinčius pastatus, kurių naudojimosi teisės neapibrėžtos sutartyje, nesvarbu ar jie priklauso nuomotojui, ar tretiesiems asmenims¹¹⁶. Toks neleidimas iš karto suponuoja teisinius ginčus, todėl įstatymų leidėjas įveda būtinybę iš ankščiau numatyti naudojimosi sąlygas, kurių būtų laikomasi tiek vienos, tiek kitos pusės.

Pagal civilinio kodekso 6.395 str. galima spręsti, kad visų ant žemės sklypo savininko esančių pastatų, kurie priklauso ne jam o tretiesiems asmenims, naudojimosi teisės yra apibrėžtos arba užstatymo ar nuomos teise, arba nustatytos servituto. Šiuo

¹¹⁴ CK 4.12 str.

¹¹⁵ CK 6.550 str. 1 d.

¹¹⁶ Toks principas įtvirtintas daugelyje šalių, tam kad galima būtų apginti nuomininką nuo nuomotojo neteisėtų įsiveržimų į nuomojamas valdas, kadangi nuomotojas nepaisant žemės nuomos sutarties išsaugo nuosavybės teisę, bet neišsaugo naudojimosi ir valdymo teisių - JENNINGS, M.J. *Real Estate Law*. The United States of America: West Legal Studies in Business, 2005, p. 179.

atveju nuomininkas nuomodamasis žemės sklypą apie trečiųjų asmenų teises į pastatus praktiškai yra informuojamas, nurodant tai sutartyje. Nuomotojo ir nuomininko susitarimui dėl trečiųjų asmenų naudojimosi ribų beveik nepaliekama laisvės. Mano manymu, tai daugiau atlieka informavimo funkciją, kuri gali lemti ir pačios žemės sutarties sudarymą ar nesudarymą. Kadangi trečiųjų asmenų naudojimosi teisių į ant išnuomoto žemės sklypo esančius pastatus buvimas gali iš esmės trukdyti visapusiškai naudoti žemės sklypą tiek pagal nustatytą tikslinę naudojimo paskirtį, tiek pagal asmeninius nuomininko interesus, todėl apie tai nuomininkas turi žinoti iš anksto prieš pasirašant sutartį.

Kalbant apie susitarimą dėl nuomininko statomų pastatų ir jų vėlesnių naudojimosi teisių, kai išnyksta žemės naudojimosi pagrindas, t.y. nutrūksta žemės nuomos sutartis, reikia atkreipti dėmesį į kitą sutarties pusę – nuomotoją. Šiuo atveju jo, kaip žemės sklypo savininko, privalančio apsaugoti jam nuosavybės teise priklausantį turtą, valia yra svarbesnis dalykas, nei nuomininko įdėtas darbas. Kadangi pastatai ant žemės sklypo daro didelę įtaką visapusiškam žemės sklypo išnaudojimui, kartu ir žemės sklypo vertei. Civilinio kodekso 6.557 str. apibrėžia pasekmes pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, kai nuomininkas stato pastatus su nuomotojo sutikimu ir be jo. Pasibaigus žemės nuomos terminui arba nutraukus žemės nuomos sutartį pirma laiko, už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius, kurių statybos galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje, nuomininkui žemės savininkas kompensuoja. Kai pastatai lieka žemės nuomininkui nuosavybės teise, šis turi teisę į žemės servitutą, jeigu tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime.¹¹⁷ Įstatymo leidėjo išsireiškimas „arba papildomame rašytiniame susitarime“ leidžia spręsti, kad nesilaikant šio 6.555 str. nustatyto turinio reikalavimo sutartis nebus laikoma negaliojančia, dėl to galima susitarti jau po sutarties pasirašymo. Tai visų pirma padeda išvengti daugelio neigiamų pasekmių, kurios gali kilti dėl to, kad sutarties šalys pasirašinėdamos ilgalaikes sutartis, ne visada numato savo veiksmus, dėl žemės išnaudojimo.¹¹⁸

Kitas svarbus dalykas, kuris išplaukia iš nuomotojo nesutikimo dėl pastatų statymo neigiamų pasekmių yra tas, kad pagal statybos įstatymą, tam kad galėtų statyti statinį nuomininkas privalo gauti statybos leidimą, išskyrus nesudėtingus statinius.¹¹⁹ Tam kad

¹¹⁷ CK 6.557

¹¹⁸ Iškarto įrašyti sutartį yra paprasta, kai žemės sklypas yra nuomojamas būtent tai paskirčiai, t.y. kai nuomotojas žemės nuomos sutartimi įpareigoja, ant nuomojamos žemės pastatyti sutartyje aptartą pastatą. – Shopping Centre Study Lease, *Details for Shopping centre study lease 2001 m.* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 11 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.wicsc.org/>>, p. 35.

¹¹⁹ Nesudėtingas statinys – paprastų konstrukcijų pastatas, kurio visų aukštų, rūšio (pusrūšio), antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų, apskaičiuotų tarp išorinių sienų išorinių paviršių, suma yra ne didesnė kaip 80 kvadratinų metrų; paprastų konstrukcijų inžinerinis statinys -

gauti statybos leidimą, to paties įstatymo 20 str. 2 d. nustato, kad savivaldybės administracijos direktoriui reikia pateikti „...žemės sklypo nuosavybės teisę ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančius dokumentus..“, o to paties įstatymo 23 str. 6 d. teigia, kad taip pat reikia pateikti „...sutartį su žemės savininku dėl sklypo laikino naudojimo statybos metu, dėl šio sklypo servitutų naudojant pastatytą statinį..“. Susidaro dviprasmiška situacija, kai nuomotojas žino, kad pastatai bus statomi, nes pateikia visus reikiamus dokumentus, tada faktiškai turėtų būti laikoma, kad nuomotojas sutikimą davė, nors jokio raštiško dokumento nėra. Arba susidaro kita situacija, kai nuomininkas statė statinius be statybos leidimo, kas sąlygoja tokias pačias pasekmes kaip ir nuomotojo nesutikimo atveju – statinys turi būti nugriautas už statytojo lėšas.¹²⁰

Grįžtant prie nuomos sutarties turinio, galima daryti išvadą, kad naudojimo teisių apibrėžimas tiek esamiems nuomotojo ar trečiųjų asmenų pastatams, tiek būsimiems nuomininko pastatams visų pirma atlieka informavimo funkciją, kuri leidžia susipažinti su visa aiškia situacija dėl norimo išsinuomoti žemės sklypo, taip pat apsaugo nuo didelių finansinių praradimų, tuo atveju jei be nuomotojo sutikimo pastatytais pastatais būtų neleista naudotis, disponuoti, nebūtų įmanomas nuostolių atlyginimas ar servituto suteikimas.

3.5. Draudžiamos sąlygos

Civilinis kodeksas reglamentuodamas žemės nuomos sutarties turinį jį suskirsto į dvi dalis: į privalomas sąlygas ir į draudžiamas sąlygas. Draudimai yra numatyti tik kalbant apie privačios žemės sklypus, kadangi įstatymų leidėjas jiems suteikia daugiau laisvės variantis dėl sąlygų ir todėl turi labiau apibrėžti ir tų sąlygų ribas. Pirmasis civiliniame kodekse yra numatytas draudimas įrašyti į žemės nuomos sutartį įgaliojimą nuomininkui atstovauti žemės savininkui ir disponuoti šio savininko privačia žeme bei joje esančiu kitu nekilnojamu turtu.¹²¹ Įgaliojimas yra vienašalis rašytinės formos sandoris, išreiškiantis atstovaujamojo asmens valią dėl numatomo per atstovą sudaryti sandorio turinio ir išdavus jį atstovui suteikia jam teisę veikti atstovaujamojo vardu santykiuose su trečiaisiais asmenimis.¹²² Viena iš Civilinio kodekso ir teisės teorijos

Statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 184 „ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 43-1639).

¹²⁰CK 4.103 str.

¹²¹CK 6.550 str. 2 d.

¹²²PAPIRTIS, L. V., *et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis, antras tomas*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2005, p. 93.

išskiriamų atstovo pareigų yra lojalumo pareiga, kas reiškia, kad atstovas veikia atstovaujamojo interesais ir turi vengti interesų konflikto, pavyzdžiui sudarinėti sandorius su savimi arba artimais giminaičiais.¹²³ Tuo tarpu žemės įstatymas išskiria galimybę pirmumo teisę pirkti parduodamą žemę tiems asmenims, kurių statiniai ar įrenginiai ją užima ir kuriems žemė reikalinga naudoti tuos objektus pagal paskirtį.¹²⁴ Kadangi žemės nuomos sutarties nuomininkas taip pat gali statyti pastatus ir įrenginius nuomojamame sklype, tai jam taip pat yra suteikiama pirmumo teisė pirkti tokį žemės sklypą. Veikdamas pagal įgaliojimą jis turėtų sudaryti sandorį su pačiu savimi ir pažeisti civilinio kodekso 2.134 str. nustatytą draudimą tai daryti ir toks sandoris galėtų būti pripažintas negaliojančiu.¹²⁵

Civiliniame kodekse nėra įsakmiai nurodyta, kad įrašius įgaliojimą į žemės nuomos sutartį, ji netenka galios, ir iš esmės pats įgaliojimo įrašymas netrukdo tinkamai atlikti nuomos sutartimi sukuriamų pareigų ar įgyvendinti teisių, todėl nuomos santykiai turėtų tęstis ta apimtimi, kuri numatyta sutartyje, o pats įgaliojimas laikomas neteisėtu ir negaliojančiu.¹²⁶

Antrasis įstatymų leidėjo draudimas yra įrašyti į nuomos sutartį privačios žemės nuomininko teisę keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.¹²⁷ Tačiau kaip jau nagrinėjome ankščiau šiame darbe nuomos sutartis nesprenžia dėl pagrindinės tikslinės žemės paskirties, kadangi ji jau būna nuspręsta iš anksto, nes tai yra teisinė žemės sklypo statuso dalis, kuri lydi žemės sklypą nuo pat jo suformavimo¹²⁸ – tiek prieš žemės nuomos sutartį, tiek ir po jos pasibaigimo. Vadinasi pagrindinė tikslinė žemės paskirtis turi įtakos ne tik nuomininkui, bet ir nuomotojui, kuris po nuomos sutarties pasibaigimo atgautų žemės sklypą su pakeista paskirtimi, kuri jam galbūt nebūtų naudinga¹²⁹ o

¹²³ „Ibidem“, p. 85.

¹²⁴ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo. 3 str.

¹²⁵ Kalbant apie valstybinės žemės sklypą toks draudimas negalioja, nes iš esmės yra neįmanomas, kadangi valstybinė žemė yra valdoma patikėjimo teise tų subjektų, kuriems tą leidžia viešosios teisės normos.

¹²⁶ Taip pat reikėtų nepamiršti, kad įgaliojimas, kurį fizinis asmuo duoda nekilnojamam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti turi būti patvirtinamas notaro (CK 2.138 str.), o nuomos sutarčiai kaip jau prieš tai darbe kalbėjom civilinis kodeksas nustato paprastą rašytinę formą. Todėl dar viena iš priežasčių yra ir sandorio formų neatitikimas. Šiuo atveju sandoris neatitinkantis įstatymų nustatytos notarinės formos negalioja (CK 1.93.3).

¹²⁷ CK 6.550 str. 2d.

¹²⁸ Reikia priminti, kad nekilnojamas daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro, kurie yra įrašomi į kadastrą, o vienas iš būtinų duomenų, kuris privalo būti įrašytas į kadastrą yra pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - Nekilnojamo turto kadastro įstatymas 6 str.

¹²⁹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 4 straipsnis pabrėžia, kad Pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį yra perskaičiuojama žemės sklypo vertė ir patikslinami įrašai Nekilnojamo turto registre. Kadangi pagal žemės mokesčio įstatymo 3 straipsnį kiekvienas privačios žemės savininkas privalo mokėti per metus 1,5 procento žemės kainos, tai žemės sklypo vertės pasikeitimas įtakoja ir šį mokesčių, kartu įtakodamas ir žemės sklypo savininko mokesčines pareigas.

atkeitimo procesas nėra paprastas.¹³⁰ Todėl įstatymų leidėjas, leisdamas paskirtį keisti tik žemės savininko prašymu, numato draudimą tą daryti vienašališkai tik nuomininkui. Tuo žemės naudojimo teisė skiriasi nuo žemės nuosavybės teisės – žemės naudotojas negali kaip savininkas keisti žemės teisinės padėties be savininko sutikimo, ją parduoti, dovanoti, nuomoti ir pan. Kadangi pati žemės paskirtis gali turėti ir teigiamos įtakos tiek visapusiškam žemės sklypo išnaudojimui¹³¹, tiek žemės nuomos sutarties galiojimui, todėl dėl visko, kas neprieštarauja įstatymams, gali būti susitariama tarp šalių. Įstatymų leidėjas leidžia keisti paskirtį, tiesiog apsaugo žemės sklypo savininko interesus nuo vienašališko paskirties pakeitimo ir įveda stabilumą žemės nuomos santykiuose.

3.5. Žemės subnuoma

Reglamentuodamas žemės subnuomos santykius įstatymų leidėjas dar kartą įrodo, kad Lietuvos teisinėje sistemoje žemė, kaip teisinių santykių objektas, užima ypatingai svarbią vietą, tiek savo įtaka žmonijos išgyvenimui¹³², kas sąlygoja aiškių pareigų žemės apsaugos atžvilgiu įvedimą, tiek žemės sandorių svarbumu, kas sąlygoja aktualesnį jos savininkų interesų gynimą.

Pagal civilinio kodekso bendras nuomos sutartį nagrinėjančias teisės normas subnuomoti nuomininkas turi teisę tik tokiu atveju, jei gauna rašytinį nuomotojo sutikimą. Tačiau atsižvelgdamas į sutarties laisvės principą įstatymų leidėjas leidžia šią teisės normą pakeisti susitarus dėl subnuomos pagrindinėje nuomos sutartyje.¹³³ Tuo tarpu žemės nuomos atveju privalo būti rašytinis nuomotojo sutikimas ir šios nuostatos negali pakeisti joks susitarimas dėl subnuomos sutartyje. Vadinasi išimtinio nuomotojo, kaip žemės savininko, rašytinio sutikimo negalima pakeisti iš anksto įrašant neapibrėžtą sąlygą dėl teisės subnuomoti.

¹³⁰ Išskiriami du pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo etapai: 1) Teritorijos planavimo dokumento parengimas ir patvirtinimas; 2) Apskrities viršininko sprendimo priėmimas.

¹³¹ Būtina atkreipti dėmesį, kad net ir tuo atveju, kai išanalizavus visą situaciją aišku, kad žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis netinka, bet juos galima pakeisti, patartina papildomai pasitikrinti kitus duomenis bendrajame plane: pvz.: naujai statybai taikomą maksimalią užstatymo intensyvumo reikšmę, aukštingumo reikšmę ir pan., nes gali būti, kad sklypas dėl jam taikytinų reikalavimų yra iš esmės nepatrauklus, ir pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį, iš esmės niekas nepasikeistų. - SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 37.

¹³² Vienos iš pagrindinių ekologinių problemų šiuo metu yra įvardinama vandens tarša, litosferos tarša, antropogeninis poveikis dirvožemiui (didelį poveikį dirvožemiui kelia žmonių atliekami procesai ir nepakankama jo apsauga) elgesys. - *Ecological problems, Ecological problems* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 20 d.]. prieiga per internetą <<http://ecologicalproblems.blogspot.com/2008/02/ecological-problems.html>>.

¹³³ CK 6.490 str.

Šiame darbe jau buvo nagrinėta pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties svarba ir tai, kad ji privaloma tiek žemės savininkui, tiek jos nuomotojui. Subnuomos atveju siekiant apsisaugoti nuo netinkamo šios pareigos atlikimo, kai subnuomininko veikla neatitinka nustatyto žemės naudojimo būdo ar kitų teisės aktų reikalavimų, yra nustatomas ir reikalavimas „išsinuomotą žemę subnuomoti pagal žemės nuomos sutartyje nustatytus reikalavimus ir sąlygas“¹³⁴.

Kitas su pagrindine tiksline žemės naudojimo paskirtimi susijęs reikalavimas yra nustatytas 6.553 str. 2 dalyje – tai žemės ūkio paskirties žemės kitai paskirčiai, negu numatyta žemės nuomos sutartyje, subnuomoti negalima. Susiduriama su dviprasmiška situacija, įstatymų leidėjas numato, kad subnuomos sutarties sąlygos privalo būti tokios pačios kaip ir pagrindinės nuomos sutarties sąlygos, tai kam iš viso apibrėžia draudimą subnuomos sutartimi keisti būtent žemės ūkio paskirtį, nors kitų paskirčių subnuomos kontekste atskirai nereglamentuoja¹³⁵. Šiuo atveju reikėtų paanalizuoti, kodėl tam tikroms teritorijoms yra suteikiamas žemės ūkio paskirties teisinis statusas. Teritorijų planavimas yra procesas skirtas nustatyti žemės naudojimo prioritetus, kurie labiausiai atitinka aplinkosaugos, paminklosaugos ir kitus reikalavimus, tam kad suplanuotos teritorijų paskirtys optimaliai išnaudotų tiek žemės naudingąsias savybes, tiek fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo galimybes. Žemės ūkio paskirties žemės plotai yra skirti žemės ūkio produktų gamybai, išnaudojant dirvožemio sluoksnį ir iš jo gaunant naudą. Iš visų rūšių paskirčių žemės ūkio paskirties žemė yra vienintelė, kuri gerina pačios žemės naudingąsias savybes veikdama jos derlingąjį dirvožemio sluoksnį, kas verčia įstatymų leidėją jos išsaugojimui skirti didesnę dėmesį.

¹³⁴ CK 6.553 str.

¹³⁵ Žemės sklypo pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties nurodymas yra vienas iš žemės nuomos sutarties turinio reikalavimų (CK. 6.550), kadangi subnuomos sutartis turi būti sudaroma tokia pačia apimtimi kaip ir pagrindinė nuomos sutartis, t.y. tokiomis pačiomis sąlygomis ir atitinkant tuos pačius reikalavimus, tai seka išvada, kad pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis tiek pagrindinės nuomos sutarties, tiek subnuomos sutarties atveju privalo likti tokia pati.

4. Komercinės pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai

4.1. Komercinės pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties objektas

Pastatai, statiniai ir įrenginiai pagal savo prigimtį ir paskirtį yra nekilnojamieji daiktai, tačiau civilinis kodeksas neapibrėžia šių daiktų savybių, kurios juos išskirtų iš kitų nekilnojamųjų daiktų, nors nagrinėdamas nuomos sutarties pastatų, statinių ir įrenginių nuomą išskiria ją į atskirą grupę, kuri turi tik jai būdingų bruožų. Teisėje svarbu pastatus, statinius ir įrenginius atskirti nuo statinių arba kito nekilnojamo turto, kuriam negali būti taikomos pastatų, statinių ir įrenginių nuomą nustatančios teisės normos, pavyzdžiui, nebaigtos statybos statiniai, pastato dalis ir kt.

Pagal statybos įstatymo 2 str. statinys apibrėžiamas kaip visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Apibrėžimas „yra tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių.¹³⁶ Tačiau šiuolaikinės technologijos lygis lemia tai, kad net ir į žemę įtvirtinti statiniai gali būti perkelti į kitą žemės sklypą iš esmės nepakeičiant jų paskirties, todėl kalbant apie statinį reikia turėti omenyje, kad jis laikomas nekilnojamuoju daiktu ne dėl sąsajų su konkrečiu žemės sklypu, bet su žeme apskritai.¹³⁷ Tuo statinys skiriasi nuo laikinojo statinio, kurio konstrukcijos tik remiasi į žemę, neturėdamos tvirtų sąsajų, ir kurį galima lengvai perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeičiant jo vertės ir paskirties.¹³⁸ Be to civilinis kodeksas, nors ir nenurodydamas konkrečių statinio savybių, šioje vietoje taip pat apibrėžia būtinybę nekilnojamajam daiktui iš prigimties turėti pamatinę ryšį, būti susietam su žeme.¹³⁹

Pastatą statybos įstatymo 2 str. 7 d. apibrėžia kaip „stogu apdengtą statinį, kuriame yra vienas ar daugiau kambarių ar kitų patalpų, išdėstytų tarp sienų ir pertvarų ir

¹³⁶ MITKUS, Sigita. *Statybos teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Technika, 2002, p. 155.

¹³⁷ БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТЯСНИКОВ, В.В. *Договорное право. Кн.2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 521.

¹³⁸ Laikinas statinys – tai statinys, skirtas naudoti ne ilgiau kaip 3 metus, pagamintas gamykloje ar pastatytas iš surenkamųjų konstrukcijų, kurį galima išardyti ar perkelti į kitą vietą ir kuris neturi pamatų, bet remiasi į žemės paviršių. Kadangi laikinas statinys nėra nekilnojamasis daiktas, nes neatitinka jam keliamų reikalavimų, nei jis, nei teisės į jį neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre. - Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597).

¹³⁹ CK 1.98 str. ir 4.2 str.

naudojamų žmonėms gyventi ar žemės ūkio, prekybos, kultūros, transporto ir kitai veiklai“¹⁴⁰. Pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.09:2003 „statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ yra nustatoma, kad statiniai yra skirstomi į pastatus ir inžinerinius statinius, vadinasi pastatas yra tik viena iš statinio rūšių, tiesiog statinys yra platesnė sąvoka nei pastatas¹⁴¹, todėl nesuprantamas įstatymų leidėjo tikslas išskiriant pastatus nuomos sutarties kontekste, nes iš esmės statinio teisinis reguliavimas šiuo aspektu apima ir pastato teisinį reguliavimą. Pastatai yra skirstomi į gyvenamuosius ir negyvenamuosius¹⁴², šiame darbe, kaip jau anksčiau minėjau, nagrinėsiu tik negyvenamosios paskirties pastatų nuomos ypatybes, kadangi gyvenamosios paskirties pastatų nuoma dėl specifinių jos požymių yra išskiriama į atskirą nuomos grupę¹⁴³.

Trečioji nekilnojamųjų daiktų rūšis nuomos sutarties patenkanti į tą pačią grupę yra įrenginiai. Pagal statybos įstatymo 2 str. 67 d. tai mašinos, prietaisai, įtaisai energijai, medžiagoms gaminti ir informacijai priimti, perduoti ar keisti. Susiejant šį apibrėžimą su to paties įstatymo įvardintu statinio apibrėžimu galime pastebėti, kad įstatymų leidėjas detalizuodamas statinio sąvoką pamini, kad tai „taip pat yra įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos“. Iš to gali sekti išvada, kad būtent įrenginių konstrukcijos pasižymi tvirtomis sąsajomis su žeme ir būtent dėl to yra priskiriamos prie nekilnojamųjų daiktų kategorijos ir kartu prie šios nuomos rūšies. Tačiau susidaro dviprasmiška situacija, ar įrenginys be konstrukcijos nepraranda savo vertės ir ar išviso yra įmanomas išskyrimas į įrenginį ir jo konstrukciją. Šiuo atveju manau reikėtų nagrinėti statybos įstatymo apibrėžtą įrenginio funkciją – energijos ir medžiagų gamyba, informacijos priėmimas, perdavimas ir keitimasis. Jei padalintumėm įrenginį į dvi dalis – į jo konstrukciją ir į patį prietaisą, tai gautumėm dvi atskiras dalis, kuri nei viena negalėtų atlikti įstatymo leidėjo nustatytų funkcijų. Statybos reglamentas taip pat nemini atskirai įrenginio konstrukcijos ir įrenginio, reglamentuojama kad

¹⁴⁰ Iš apibrėžimo matyti, kad statinys gali būti vadinamas pastatu, kai atitinka tris sąlygas: 1) statinys turi stogą; 2) statinys turi patalpas; 3) patalpos skirtos žmonių veiklai.

¹⁴¹ Statinys apima ne tik pastatus, bet ir visa tai, kas yra statoma, pastatyta, tiesiama, montuojama, kas yra tvirtai susiję su žeme, yra į žemę įleisti ar ant žemės paviršiaus. – SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 138.

¹⁴² Prie negyvenamųjų pastatų priskiriami viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, transporto, garažų, maitinimo, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, kultūros, mokslo, gydymo, poilsio, sporto, religinės, specialios pagalbinio ūkio paskirties pastatai - Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 (Valstybės žinios, 2003, Nr. 58-2611), 8 str.

¹⁴³ Svarbiausi specifiniai gyvenamųjų patalpų nuomos požymiai yra sutarties dalykas, kuris gali būti tik tinkamas gyventi, subjektai ir paskirtis, kuri nurodo, kad gyvenamosios patalpos gali būti nuomojamos tik savo reikmėms, t.y. nekomerciniais tikslais.

įrenginys kaip visuma yra nekilnojamojo daikto objektas ir yra laikomas statiniu.¹⁴⁴ Todėl manau, kad pagal statybos įstatymą įrenginio reglamentavimas susideda iš dviejų dalykų – iš reglamentavimo įrenginio kaip žmogaus rankomis sukurto statinio, kuris susideda iš prietaiso ir iš jo konstrukcijų, ir iš įrenginio funkcijų reglamentavimo, kuris susieja abi įrenginio dalis į vieną visumą, ir leidžia įrenginį vadinti statiniu.

Apibrėžiant šiuos objektus taip pat teisiškai reikšmingas požymis yra tas, kad pastatai, statiniai yra sukurti žmonių. Pagal šį požymį jie atskiriami nuo objektų, kurie yra susiformavę natūraliai. Statiniui kaip ir žemės sklypui, yra būtinas nekilnojamojo daikto suformavimo procesas, tam kad statiniai įgytų nekilnojamojo daikto teisinį statusą ir visas iš to sekančias pasekmes. Statiniai (išskyrus laikinuosius, nesudėtingus statinius) formuojami parengiant statinio projektą, jį patvirtinant, gaunant statybos leidimą¹⁴⁵, pastatant statinius¹⁴⁶, juos pripažįstant tinkamais naudotis¹⁴⁷, atliekant kadastrinius matavimus ir įregistruojant Nekilnojamojo turto registre.¹⁴⁸

4.2. Sutarties forma ir registracija

Pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties forma reguliuojama civilinio kodekso VII skirsnio 6.531 str., kuris numato, kad tokia sutartis turi būti rašytinė, o panaudota prieš trečiuosius asmenis gali būti tik ją įregistravus viešame registre. Kaip ir žemės nuomos atveju šios sąlygos nesąlygoja sutarties negaliojimo, tačiau kilus ginčui apsunkina sutarties sudarymo ir įvykdymo fakto įrodinėjimą, jei norima remtis liudytojų parodymais¹⁴⁹. O neįregistravus tokios sutarties Nekilnojamojo turto registre gresia pasekmės, kurios gresia ir bet kuriai kitai nuomos sutarčiai, kuriai būtina registracija – tokia sutartis netaps privaloma naujam pastato, statinio ar įrenginio savininkui¹⁵⁰. Šiuo atveju ypatybė yra ta, kad registracija pasekmių atžvilgiu daro įtaką ne tik sutarties

¹⁴⁴ Daugelis inžinerinių statinių, pvz.: keliai, geležinkeliai, oro uostų statiniai, naftos tinklai, šilumos tinklai, apibrėžiami kaip statinių kompleksas, į kuriuos įeina ir įrenginiai.

¹⁴⁵ Statybos leidimą išduoda: 1) statiniui kelių savivaldybių valdomoje teritorijoje, statiniui, kurio statytojas (užsakovas) yra savivaldybė, statiniui skirtam krašto apsaugos reikmėms (įrašytam į Vyriausybės nustatyta tvarka tvirtinamą sąrašą), -apskrities viršininko administracija; 2) kitam bet kuriam statiniui – savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) – Lietuvos Respublikos statybų įstatymo 23 str.

¹⁴⁶ Statiniai formuojami: 1) statybos darbais naudojant statybos produktus; 2) nutiesiant susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus, kanalus.- SMALIUKAS, A; PACENKAITĖ, V; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 109

¹⁴⁷ Statinį galima naudoti tik pripažinus jį tinkamu naudoti. Pastatytą, rekonstruotą ar kapitališkai suremontuotą statinį (jo dalį), kuri gali būti naudojama neatsižvelgiant į tai, ar likusių dalių statyba užbaigta) pripažįsta naudoti komisija – Lietuvos Respublikos statybų įstatymas.

¹⁴⁸ SMALIUKAS, A; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007, p. 109.

¹⁴⁹ Išskyrus CK 1.93 str. 6 d. nustatytas išimtis.

¹⁵⁰ CK 6.494 str.

objekto stabiliems nuomos santykiams, bet ir atima galimybę reikalauti teisių į naudojamą žemės sklypą¹⁵¹, kadangi pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutarties atveju naudojimas sutarties objektu yra neatsiejamas nuo naudojimosi žemės sklypu.

Apibendrintai galima pasakyti, kad pastatų, statinių ar įrenginių nuomos atveju sutarties formai taikomi reikalavimai atitinka žemės nuomos sutarčiai taikomus reikalavimus, išskyrus tai, kad šiuo atveju nereikalaujama pridėti žemės sklypo ar schemas.

4.3. Teisės į žemės sklypą

Pastatų, statinių ir įrenginių nuomos ypatumai susiję su teise į žemę, t.y. kartu su nuomos sutarties objektu perduodamos ne tik objekto valdymo ir naudojimo teisės, bet ir naudojimo teisės į žemės sklypą, būtiną naudoti objektą pagal paskirtį¹⁵². Kaip jau minėjau šiame darbe nekilnojamieji daiktai yra skirstomi į dvi grupes: į nekilnojamuosius daiktus pagal prigimtį ir į pripažintus įstatymo. Pagal prigimtį išskiriami nekilnojamieji daiktai dėl savo fundamentalaus ryšio su žeme, nes jų atskyrimas neįmanomas be žalos padarymo, o tai ir sąlygoja nuolatinę šių dviejų nekilnojamųjų daiktų ir jų pagrindu sukurtų civilinių teisinių santykių sąveiką tarpusavyje.¹⁵³ Apibrėždamas sutarties laisvės principą civilinis kodeksas numato ir galimybę šalims „sudaryti sutartį, turinčią kelių rūšių sutarčių elementų, o tokiai sutarčiai taikomos atskirų rūšių sutartis reglamentuojančios normos, jeigu ko kita nenumato šalių susitarimas arba tai neprieštarauja pačios sutarties esmei“¹⁵⁴. Šiuo atveju įstatymas taip pat nustato mišrią sutartį, kai teisės į žemės sklypą perduodamos ir jų apimtis apibrėžiama pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutartyje. Šalys gali pačios susitarti, kokios normos bus taikomos jų sudaromai sutarčiai, jeigu jos to neaptarė, bus taikomos teisės normos reglamentuojančios tų rūšių sutartis, kurių elementai numatyti šalių sudarytoje sutartyje, atsižvelgiant į sutarties esmę, šalių ketinimus ir pan.¹⁵⁵ Iš to seka išvada, kad statinių, pastatų ir įrenginių nuomos sutarties atveju bus taikomos – VII skirsnio teisės normos, kurios reglamentuoja

¹⁵¹CK 6.553 str.

¹⁵²AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2006, p. 399.

¹⁵³Tai galima matyti ir iš vieno žemės nuomos sutarties turinio reikalavimo, kuris reikalauja, kad būtų nurodyta – išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos bei naujų pastatų, statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat kam pastatai ar įrenginiai bus naudojami pasibaigus žemės nuomos terminui. CK 6.550 str. 6 dalis.

¹⁵⁴CK 6.156 str. 3 dalis

¹⁵⁵MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga „Prievolių teisė“, pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 195.

statinių, pastatų ar įrenginių nuomos sutarties teisinį reguliavimą, ir XXIX skirsnio teisės normos, kurios reguliuoja žemės nuomos santykius. Tačiau reikia turėti omenyje, kad statinių, pastatų ar įrenginių nuomos sutartis yra pagrindinė, todėl jos pagrindu nustatomos sąlygos turi pirmumo teisę, pvz.: statinių, pastatų ar įrenginių nuomos sutarties nustatytas terminas, priėmimo-perdavimo akto sukeltos pasekmės¹⁵⁶ yra sąlygos, kurios galioja ir teisėms į žemę. Tačiau tai nereiškia, kad žemės nuomos aspektai yra nesvarbūs ir neturintys galios – visų pirma todėl, kad vien mišrios sutarties institutas apibrėžia, kad tai yra iš kelių sutarčių elementų sudaryta viena sutartis, todėl imperatyvios teisės normos, kurios yra nustatytos įstatymo ar aptartos sutartyje, pvz.: tikslinė žemės naudojimo paskirtis, yra privalomos ir jas pažeidžiant gali būti reikalaujama statinių, pastatų ar įrenginių nuomos sutarties nutraukimo¹⁵⁷.

Šiuo atveju įstatymų leidėjas įtraukia net tris subjektus – statinių, pastatų ar įrenginių savininką¹⁵⁸, žemės sklypo savininką (jei nuomojamo objekto savininkas nėra ir žemės sklypo savininkas) ir nuomininką. Statinių, pastatų arba įrenginių nuomos sutartimi sukuriama prievoliniai teisiniai santykiai tarp sutarties objekto savininko ir nuomininko, kuriuos tarpusavyje sieja sutartiniai įsipareigojimai bei sutartyje nustatytos teisės. Tuo tarpu tarp nuomininko ir žemės sklypo savininko nėra jokio teisinio ryšio. Todėl yra būtina sureguliuoti šiuos santykius, kad nuomininko teisės nebūtų pažeistos. Įstatymų leidėjas nustato, kad jeigu žemės sklypo savininkas yra nuomotojas, tai išnuomojamas ne tik pastatas, bet ir žemės sklypas¹⁵⁹, tuo pačiu sukuria pareigą žemės sklypo savininkui sudaryti visas sąlygas naudoti žemės sklypą taip, kad būtų užtikrintas tinkamas statinių, pastatų ar įrenginių eksploatavimas. O jeigu žemės sklypo savininkas yra ne pastatų nuomotojas, tai pastatus nuomoti be žemės sklypo savininko sutikimo leidžiama, jeigu tai neprieštarauja įstatymams arba pastatų savininko sutarčiai su žemės sklypo savininku.¹⁶⁰ Civilinis kodeksas siekia apsaugoti nuomininko teises, kuris šiuo atveju pasirašęs nuomos sutartį neturėtų rūpintis dėl žemės sklypo teisių, nes tai turėtų būti nuomotojo pareiga¹⁶¹. Be to žemės sklypo savininko interesai taip pat nėra užmirštami, kadangi leidžiama sutartyje tarp jo ir statinio, pastato ar įrenginio savininko susitarti dėl sklypo naudojimo

¹⁵⁶Sutartyje šalys gali susitarti, kad nuo priėmimo-perdavimo akto pasirašymo datos pradedamas mokėti nuomos mokestis arba, kad akte tos žymės daikto trūkumus.

¹⁵⁷Pažymėtina, kad negalima nutraukti tik dėl teisės į žemę sukurtus teisinius santykius, o statinių, pastatų ar įrenginių nuomos santykius palikti galioti, nes šių dviejų rūšių teisiniai santykiai yra sukuriama vienos sutarties pagrindu.

¹⁵⁸Pastato savininkas žemę valdyti gali arba nuosavybės teisės pagrindu, arba nuomos teisės pagrindu, arba užstatymo teisės pagrindu.- CK 6.394 str. 2 dalis.

¹⁵⁹CK 6.532 str. 2 dalis

¹⁶⁰CK 6.532 str. 4 dalis

¹⁶¹Reikia pabrėžti, kad įstatymiškai nėra būtent nuomotojas įpareigotas tuo rūpintis, tačiau logiškai paskirstant pareigas galima tikėtis, kad nuomotojas prisiims visas pareigas būtinas, kad išnuomojamas daiktas būtų naudojimas pagal paskirtį.

teisės suteikimo ar nesuteikimo tretiesiems asmenims, taip pat dėl būtinybės kiekvienu konkrečiu atveju gauti žemės sklypo savininko sutikimą.

Kalbant apie nuomininkui suteikiamą žemės naudojimosi teisę reikia nepamiršti ir pačios teisės apimties. Jeigu žemės sklypo savininkas yra ir nuomotojas, tai jis turi absoliučias teises į žemės sklypą¹⁶² ir gali nuomos sutartyje susitarti kokia apimtimi perduoda tas teises nuomininkui. Pagal CK 6.532 str. 3 dalies nuostatas, jeigu teisės į žemės sklypą sutartyje neapertos, tai laikoma, kad pastatų nuomininkas visam nuomos laikui turi teisę neatlygintinai naudotis žemės sklypu, ant kurio išnuomotas statinys, pastatas ar įrenginys. Tuo tarpu jei nuomos objekto savininkas yra ne žemės savininkas, o juos sieja tik tarpusavio sutartis, tai pastato, statinio ar įrenginio savininkas nuomininkui gali perduoti teises tik ta apimtimi, kuria yra pats įgijęs iš žemės sklypo savininko, o kadangi mažiau teisių nei neatlygintinai naudotis žemės sklypo dalimi, kuri yra būtina statinio, pastato ar įrenginio funkcionavimui, negalima suteikti, tai šiuo atveju bus taikoma CK 6.532 str. 3 dalis.

4.4. Mokestis

Vienas iš nuomos sutarties požymių yra atlygintinumas skiriantis ją nuo panaudos sutarties. Komercinės nuomos sutarties kontekste atlygintinumo pobūdis įgauna dar didesnę reikšmę, nes abi šalys siekia ekonominės naudos sau. Statinių, pastatų ar įrenginių nuomos sutarties atveju dėl mišrios sutarties sudėties, kurios pagrindu įgyjamos teisės ir į žemės sklypą, nuomos mokestis taip pat yra sudėtinis.

Patį nuomos mokesčių civilinis kodeksas palieka spręsti šalių susitarimu, tačiau numato, kad „į sutartyje nustatytą nuomos mokesčių įskaitomas ir mokestis už naudojimąsi žemės sklypu, kuriame yra išnuomoti pastatai, statiniai ar įrenginiai, jeigu įstatymai ar nuomos sutartis nenumato ko kita“¹⁶³. Sutartyje šalys gali nustatyti vieną mokesčių, tačiau teisių į žemės sklypą atlygintinumo atveju, šalys gali susitarti išskirti du mokesčius, kas ypač naudinga tuo atveju, kai žemės savininkas ir pastato, statinio ar įrenginio savininkas yra du skirtingi subjektai. Tačiau net ir tuo atveju, kai savininkas abiejų objektų yra tas pats, reikia neatmesti galimybės, kad jis vieno iš savo objektų nuosavybės teises gali perleisti tretiesiems asmenims ir tokiu atveju išskirtas mokestis įveda aiškumą ir padeda išvengti ginčų dėl nuomos mokesčio dydžio. Mano manymu įstatymų leidėjas šiuo

¹⁶² Absoliutumas turėtų būti suprantamas santykinai, kadangi įstatymai taip pat įtakoja savininko teises į žemės sklypą, pvz.: tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, aplinkosaugos reikalavimai ir pan.

¹⁶³ CK 6.534 str. 2 dalis

klausimu turėtų pasisakyti griežčiau ir įvesdamas būtinybę esant statinių, pastatų ar įrenginių nuomos sutarčiai įgyti naudojimosi teises ir į žemės sklypą, kuris būtinas tinkamam nuomos sutarties objekto išnaudojimui, įvesti ir būtinybę atskirti du mokesčius, jei naudojimosi teisės į tą sklypą yra perduodamos atlygintinai.

Palyginus Rusijos Federacinės Respublikos nuostatas dėl nuomos mokesčio¹⁶⁴ su Lietuvos Respublikos nuostatomis yra akivaizdu, kad daugelis teisės normų abiejų šalių civiliniuose kodeksuose yra panašios. Tačiau Lietuvos įstatymų leidėjas, skirtingai nuo Rusijos Federacijos¹⁶⁵, neįveda imperatyvios nuostatos, kad nesilaikant reikalavimų dėl nuomos mokesčio įvedimo, t.y. nenurodžius mokesčio dydžio sutartyje, sutartis bus laikoma nesudaryta. Šioje vietoje Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas palieka daug laisvės sutarčių šalims, nes pagal 6.487 str. 2 d. jeigu sutartyje nenustatytas konkretus mokesčio dydis ar jo apskaičiavimo metodika, tai abi sutarties šalys turi teisę kreiptis į teismą su prašymu paskirti nepriklausomus ekspertus nuomos mokesčio dydžiui nustatyti. Nereikia pamiršti, kad prieš tai šalys gali bandyti susitarti tarpusavyje be teismo įsikišimo, todėl nuomos mokestis gali būti nustatytas ir po sutarties pasirašymo.¹⁶⁶

Reglamentuodamas konkrečiai statinių, pastatų ar įrenginių nuomos mokestį Lietuvos civilinis kodeksas nepaneigia bendrus principus dėl nuomos mokesčio ir jo pakeitimo įtvirtinančių 6.487 ir 6.223 straipsnių, kurie numato, kad sutarties sąlygos, tame tarpe ir nuomos mokestis, gali būti keičiamas. Taip įtvirtinama galimybė šalims prisitaikyti prie besikeičiančios ekonominės situacijos, kadangi nekilnojamojo turto nuoma dažniausiai yra ilgalaikiai teisiniai santykiai, o per ilgą laiką daugelis aplinkybių gali pasikeisti. Dažniausiai nuomos mokesčio keitimą šalys numato sutartyje, įvesdamos galimybę kiekvienais metais peržiūrėti mokestį atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos vartotojų kainų indeksą ar kitus infliacijos indeksus¹⁶⁷.

¹⁶⁴ The Civil Code of the Russian Federation [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 12 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.russian-civil-code.com/>>, 654 str.

¹⁶⁵ Nors bendromis sutartis apskritai nagrinėjančiomis teisės normomis Rusijos civilinis kodeksas nustato, kad tais atvejais kai kaina nebuvo įvardinta, turi būti atlyginama ta kaina, kuri paprastai mokama panašiomis aplinkybėmis už panašias prekes, darbus ar paslaugas. Rusijos kodeksas 424 str. Tačiau esant statinių nuomos sutarčiai, šios normos taikyti negalima. (654 str.)

¹⁶⁶ Tuo tarpu Anglijos teisinėje sistemoje yra įsivyravusi tokia nuostata, nei teismas, nei įstatymas nesprenžia susitarimo kainos. Pagrindė veikiama sutarčių laisvės principu, kuris parodo, kad tu esi laisvas nuspręsti net dėl pačios blogiausios kainos, kokia tik gali būti, ir tokio sprendimo teismas negalės ištaisyti. – 12 p. –Angliška knyga, kur PDF

¹⁶⁷ Taip pat prekybos centrai dažnai sutartyse įveda galimybę peržiūrėti nuomos mokestį atsižvelgiant į vidutinę mėnesinės apyvartos dydį.

4.4.1. Galimybė persiderėti dėl nuomos mokesčio

Kalbant apie pasikeitusias aplinkybes negalima nepaminti šiuo laikotarpiu iškilusių problemų, t.y. šalį apėmusios ekonominės krizės, ir kaip tai veikia ilgalaikes komercines pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartis. Daugelis sudarytų nuomos sutarčių buvo sudarytos neatsižvelgiant į artėjantį ekonominį nuosmukį ir dabartinis jų vykdymas sukelia itin didelius sunkumus. Civilinis kodeksas šiuo klausimu įtvirtina du svarbius principus – tai *pacta sunt servanda*, kuris reikalauja, kad sutarčių būtų laikomasi ir jos būtų vykdomos, nors galimi sunkumai, bei *rebus sic stantibus*, pagal kurią sutartis turi būti vykdoma atsižvelgiant į ją sudarius pasikeitusias aplinkybes¹⁶⁸. Pastarasis principas iš esmės leidžia nuomininkams bandyti persiderėti dėl sutarties sąlygų, ypač dėl kainos, kuri yra viena opiausių problemų šiuo laikotarpiu.

Vienas iš teisinių pagrindų yra nustatytas 6.204 str. dėl pasikeitusių aplinkybių, kurios nebuvo žinomos prieš sutarties sudarymą, negalėjo būti iš anksto numatytos, įtakotos ar šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių atsiradimo rizikos. Sutarties vykdymo varžymas, nustatant kainą, kuri pasikeitusiomis rinkos sąlygomis yra nepagrįstai aukšta, yra esminis ir pažeidžiantis šalių pusiausvyrą, reikalavimas įvykdyti sutartį tokiomis aplinkybėmis prieštarautų sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principams. Tačiau šioje vietoje nereikia suklysti ir kaip prioritetą iškelti pagrindinio įmonės tikslo – pelno siekimo, kadangi sutartis yra abipusis susitarimas, kuris negali negalioti jei prisiimta rizika yra nepamatuota ir per didelė, ir net jei veikiama nuostolingai, nes tokiu atveju kita sutarties šalis patektų į nelygiavertę padėtį. Šiuo atveju sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principai pažeisti būtų, jei tolimesnis sutarties vykdymas sukeltų nuomininko nemokumą. Kaip pavyzdį galima būtų pateikti prekybos ir verslo centrų rinką, kuri iki ekonominio nuosmukio buvo itin klestintis sektorius, nuomos sutartys buvo pasirašinėjamos dar prieš pastatant pastatus ir atiduodant juos naudojimui, o nuomos kainos nustatomos remiantis didelėmis to meto pardavimų apyvartomis, sparčia verslo plėtra ir tokio tipo pastatų trūkumu.

Praktikoje šiuo metu gana dažnai kaip teisinis pagrindas imamas civilinio kodekso 6.228 str., kuris numato galimybę atsisakyti sutarties ar atskirų jos dalių remiantis tuo, kad sutarties sudarymo metu jos suteikė nuomotojui perdėtą pranašumą. Visgi įstatymų leidėjas apriboja šio straipsnio naudojimą įveddamas konkrečią sąlygą – akivaizdų šalių

¹⁶⁸ MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga „Prievolių teisė“*, pirmas tomas. Vilnius: Justitia, 2003, p. 269.

tarpusavio prievolių neatitikimą būtent sutarties sudarymo metu, kas šio straipsnio panaudojimą tam tikrais atvejais daro neįmanomą. Komercinės nuomos sutarties kaina sutarties sudarymo metu būna aptarta šalių ir atitinka to meto rinkos sąlygas, todėl nei viena iš jų neįgyja perdėto pranašumo. Vėlesnis rinkos sąlygų pasikeitimas yra sąlygotas susiklosčiusios ekonominė situacijos, t.y. pasikeitusių ekonominių aplinkybių, kas leidžia taikyti civilinio kodekso 6.204 str., bet ne 6.228 str., nes sutarties sudarymo metu tų aplinkybių nebuvo. Šis straipsnis kaip teisinis pagrindas gali būti naudojamas kitais atvejais, pavyzdžiui nutraukimo sąlygoms įvesti. Dažnai naudojantis maža pasiūla prekybos ir verslo centrų nuomotojai sudarydami nuomos sutartis praktiškai nepalieka galimybės vienašališkai nutraukti sutarties iš nuomininko pusės, tuo tarpu sau pasilikdami galimybę esant ne tik esminiams sutarties pažeidimams atsisakyti sutarties. Šiuo atveju naudodamasis ekonomine situacija nuomotojas sudarydamas sutartį ir nustatydamas tokias nutraukimo sąlygas suteikia sau perdėtą pranašumą, kas leidžia nuomininkui naudotis 6.228 str. kaip galimybe atsisakyti sutarties ar tam tikrų jos dalių.

4.5. Tinkamas daikto perdavimas

Nuomos sutarties dalykas privalo būti perduodamas su visais tam daiktui tarnaujančiais daiktais (telefono linijos pastate, inžineriniai įrenginiai) ir su visais būtiniais dokumentais, kurie tiesiogiai įtakoja daikto naudojimą pagal paskirtį¹⁶⁹. Civilinis kodeksas įtvirtina nuomotojo pareigą garantuoti, kad išnuomotas daiktas bus tinkamas naudoti pagal paskirtį, kuriai jis išnuomojamas, visą nuomos terminą¹⁷⁰. Lietuvos Aukščiausiasis teismas šiuo klausimu pasisakė viename iš savo nutarimų¹⁷¹, kurio pagrindas buvo ginčas tarp statinio nuomos sutarties šalių - nuomotojo ir nuomininko dėl išnuomoto daikto negalėjimo naudoti pagal numatytą paskirtį dėl to, kad nuomotojas nepristatė leidimui gauti būtino žemės sklypo detaliojo plano. Civiliniame kodekse numatyta, kad būtina leidimą, turintį reikšmės sutarties galiojimui ar vykdymui, privalo gauti ta šalis, kuriai ši pareiga nustatyta įstatymuose, o šiuo atveju nuomininkui buvo reikalingas leidimas naudoti statinį padangų sandėliavimo veiklai. Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis teismas pasisakė už tai, kad atsižvelgiant į nuomos sutarties turinį, jei tarp šalių nebuvo atskiro susitarimo tokiu klausimu, tai pareigos, susijusios su tinkamu

¹⁶⁹ СУХАНОВ, Е.А. *Гражданское право В 4-х томах. Том III. Обязательственное право.* Москва: Волтер Клувер, 2007, p. 450; LR CK 6.483 str.

¹⁷⁰ CK 6.483.1

¹⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 28 d. nutartis c. b. *UAB „Metaloidas“ v. UAB „Talša“*, Nr. 3K-3-9/2008, kat. 42.9; 50.4.

sutarties vykdymu, tenka tiek nuomininkui, tiek nuomotojui. Todėl šalių teisių ir pareigų pagal nuomos sutartį ir sutartinės atsakomybės klausimai spęstini atsižvelgiant į tai, kaip kiekviena iš jų, būdama sutartinių santykių dalyvė, vykde bendradarbiavimo pareigą, pagal kurią šalys privalo padėti viena kitai įgyvendinti sutarties teises ir vykdyti sutartines pareigas, t.y. dėti visas pastangas, kad būtų pasiektas sutarties tikslas. Šiuo atveju išnuomotas daiktas perduotas be detaliojo plano, kuris yra reikalingas pagal numatomą vykdyti veiklą, visiškai užkerta kelią naudotis išsinuomotu daiktu, kartu ir siekti ekonominio teigiamo rezultato. Toks nutarimas leidžia plačiau pažvelgti į sudėtingus nuomos sutarties šalių tarpusavio santykius pareigų ir teisių nustatyme, kadangi įstatymiškai apibrėžta pareiga pačiam nuomininkui įsigyti leidimą yra sąlygota daugelio kitų veiksnių, kurie gali priklausyti tiek nuo vienos, tiek nuo kitos sutarties šalių, ar net trečiųjų asmenų.

Taip pat su tinkamu daikto perdavimu siejama ir Civilinio kodekso 6.535 str. nuostata, kad pastatai, statiniai ar įrenginiai perduodami ir priimami pagal perdavimo – priėmimo aktą.¹⁷² Tai dar viena su šios rūšies nekilnojamaisiais daiktais susijusi ypatybė. Rusijos autoriai teigia, kad toks teisinis dokumentas reikalingas tam kad būtų galima įregistruoti tokią sutartį viešame registre ir pačios sutarties galiojimui. Tuo tarpu Lietuvos įstatymų leidėjas numato, kad „jei kitaip nenurodyta sutartyje ar įstatyme, laikoma, kad daiktas perduotas, kai statinys faktiškai perduodamas nuomininkui arba pasirašomas perdavimo – priėmimo aktas“¹⁷³. Vadinasi nėra būtinybės šalims pasirašyti priėmimo – perdavimo akto, tačiau kaip tokiu atveju reikia teisiškai įtvirtinti nuomos santykių pradžią ir pabaigą, su kuria dažnai siejama nuomos mokesčio mokėjimo pradžia ir pabaiga¹⁷⁴ bei nustatomi patalpų perdavimo - priėmimo dieną esantys trūkumai. Taip pat civilinio kodekso 6.535 str. 3 d. numato neigiamas pasekmes šalims jei jos atsisako pasirašyti priėmimo – perdavimo aktą, nuomos sutartyje aptartomis sąlygomis, kas įrodo kad įstatymų leidėjas priėmimo – perdavimo aktą laiko svarbiu teisiniu instrumentu, turinčiu įrodomąją galią dėl nuomotojo prievolės atlikimo - perduoti daiktą ginče. Mano manymu įstatymų leidėjas šioje vietoje be reikalo leidžia šalims nepasirašinėti patalpų perdavimo – priėmimo akto, kadangi apsunkina galimybę įrodyti laiką, nuo kada prasidėjo faktiniai nuomos sutartimi sukuriami teisiniai santykiai, ypač turint omenyje nuomos sutarties

¹⁷²Tuo tarpu Rusijos įstatymų leidėjas įveda galimybę aktą pakeisti kitu dokumentu – „pastato perdavimas ir priėmimas turi būti vykdomas abiem šalims pasirašant perdavimo aktą ar kitą dokumentą“ The Civil Code of the Russian Federation [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 12 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.russian-civil-code.com/>>, 655 str.

¹⁷³CK 6.535 str. 2 dalis

¹⁷⁴Pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartys yra pasirašomos dar iki sutarties objekto sukūrimo ir nuomos mokesčiai pradėdamos skaičiuoti pridudant objektą nuomininkui priėmimo perdavimo akto pagrindu, o baigiamas skaičiuoti atiduodant objektą nuomotojui priėmimo – perdavimo pagrindu.

ilgalaikiškumo požymį, kadangi faktinę nekilnojamojo daikto perdavimo dieną po keleto ar keliasdešimties metų be perdavimo – priėmimo akto pasirašymo nustatyti yra sunku.

Kaip jau minėjau, priėmimo – perdavimo akte numatyta data, dažnai reiškia nuomos mokesčio skaičiavimo pradžią ir pabaigą, jeigu šalys sutartyje nenumatė ko kita. Nuomos sutarties esmė yra naudojimasis svetimu daiktu už tam tikrą atlygį, o priėmimo – perdavimo aktas ir nustato nuo kada tas daiktas yra perduodamas naudotis, todėl logiška nuo akto pasirašymo datos pradėti skaičiuoti ir nuomos mokesčių. Taip pat priėmimo perdavimo aktas pasirašomas ir baigiantis nuomos sutarties pagrindu sukuriama prievoliniams santykiams, daiktas priimamas atgal pasirašant priėmimo – perdavimo aktą, ir kai nelieka daikto, nėra pareigos mokėti nuomos mokesčio¹⁷⁵.

Taip pat perdavimo data siejama ir su pastato, statinio ar įrenginio trūkumų fiksavimu¹⁷⁶, kai nuomininkas gali teisiškai įforminti perdavimo dienos nekilnojamojo daikto stovį,¹⁷⁷ jei tie trūkumai nėra iš anksto aptarti sutartyje, arba apie kuriuos nuomininkas turėjo žinoti dar prieš sutarties sudarymą¹⁷⁸. Net jei nuomininkas nereikalauja pašalinti trūkumų, nuomos sutarčiai pasibaigus pats jų fiksavimas apsaugo nuomininką nuo reikalavimo juos pašalinti kaip jo padarytus, kadangi praktikoje sutarties šalys sutartyse numato, kad „jei grąžinamo nekilnojamojo daikto vertė yra sumažėjusi, neskaitant normalaus nusidėvėjimo, tai nuomininkas privalo prarastą patalpų vertę atstatyti arba atlyginti pinigais“¹⁷⁹.

Apibendrinant galima pasakyti, kad priėmimo – perdavimo akto nepasirašymas nedaro pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties negaliojančios, jei to nėra numatyta sutartyje, tačiau tokio teisinio dokumento turėjimas palengvina ginčus tiek nuomos mokesčio mokėjimo, tiek daiktų trūkumų, tiek nuomotojo pareigos įvykdymo klausimais.

¹⁷⁵Net jei sutartyje numatytas terminas suėjo, o daiktas dar nėra perduotas nuomotojui ir nėra pasirašytas priėmimo – perdavimo aktas, prievoliniai teisiniai santykiai nėra pasibaigę ir nuomininkas turi pareigą mokėti nuomos mokesčių už naudojimąsi daiktu.

¹⁷⁶Pabrėžtina, kad nuomos sutartyje šalys turėtų iš anksto numatyti tam tikras technines sąlygas – tokias kaip vėdinimo, šaldymo pajėgumai, elektros energijos galia tiekiami būtent tam nuomininkui ir pan., kadangi jei tai neaptarta sutartyje, tas negali būti laikoma trūkumu, nebent visiškai neleidžia naudotis patalpomis. JENNINGS, M.J. *Real Estate Law*. The United States of America: West Legal Studies in Business, 2005, p. 202

¹⁷⁷Kai priduodami nuomoti sudėtingi dėl savo inžinerinių ir techninių sistemų pastatai, sutarties šalys gali susitarti, kad būtina sąlyga tinkamam daikto perdavimui būtų tai, kad nuomotojas savo sąskaita pasamdytų licencijuotą kompaniją, kuri būtų atsakinga už visų inžinerinių techninių sistemų patikrą. - СУХАНОВ, Е.А. *Гражданское право. Том II*. Москва: Издательство БЕГ, 2000, p. 398.

¹⁷⁸СК 6.485 str. 5 dalis.

¹⁷⁹Punktas iš Tipinės prekybos centro sutarties. Pažymėtina, kad tai tik papildo civilinio kodekso 6.500 str. nuostatas, kad dėl nuomininko kaltės pablogėjusio daikto nuostolius privalo atlyginti nuomininkas.

4.6. Kapitalinis pastato, statinio ar įrenginio remontas bei pagerinimo išlaidos

Viena iš pagrindinių nuomininko pareigų yra naudotis ir valdyti išsinuotą daiktą atsižvelgiant į nustatytas sąlygas ir turto paskirtį¹⁸⁰. Nuomojamo daikto naudojimo ir valdymo sąlygos turi būti nustatytos sutartyje, priešingu atveju daiktas naudojamas pagal tiesioginę paskirtį, įprastu tokios paskirties daiktui naudojimosi būdu, atsižvelgiant į ekonomiškumo principą, kartu netrukdant juo naudotis kitiems teisėtiems to daikto naudotojams.¹⁸¹ Tuo tarpu nuomotojas privalo sudaryti visas sąlygas, kurios yra būtinos naudoti daiktą pagal sutartį, tiek tinkamai pridudant daiktą, tiek vėliau jo trūkumus.

Šios dvi pareigos pasireiškia einamojo ir kapitalinio pastato, statinio ar įrenginio remonto darymu. Svarbu pažymėti, kad šiuos klausimus civilinės teisės normos reglamentuoja dėl pareigos atlikti ir neigiamų pasekmių dėl pareigos neatlikimo kontekste, tuo tarpu viešosios teisės normos turi didelę įtaką, kadangi tarp šalių susiklosto statybos teisiniai santykiai, kurie yra reglamentuojami tiek specifinių statybos teisės normų, tokių kaip statybos įstatymas, tiek kitų teisės šakų teisės normomis, pavyzdžiui aplinkos apsaugos teisės normos¹⁸².

Pagrindinis ir vienas svarbiausių teisės aktų, reglamentuojančių statybos teisinius santykius kaip jau minėjau yra Statybos įstatymas su visais jį lydinčiais poįstatyminiais teisės aktais. Jais yra reguliuojamas visas statybos procesas, dokumentų išdavimas, keliamų techninių, saugumo ir aplinkosaugos reikalavimų atitikimo tikrinimas bei visų aplinkybių įtvirtinimas paskirstant galimos atsakomybės našta statybos procese dalyvaujantiems subjektams. Kartu Statybos įstatymo 2 str. nustato taisykles, kuriomis būtina vadovautis norint gauti statybos leidimą remontui atlikti. Šiuo atveju einamajam remontui nereikalingas statybos leidimas, kadangi jis atliekamas trūkumams pašalinti nekeičiant pagrindinių konstrukcijų, taipogi nedidinant išsinuotų patalpų vertės ir nepašalinant natūralaus nusidėvėjimo trūkumų¹⁸³. Tuo tarpu norint atlikti statybinius darbus, kuriais keičiamos statinio konstrukcijos ar kitos esminės statinio rekonstrukcijos, tam privalomas gauti statybos leidimas. Statybos leidimą įstatymų leidėjas sieja su pačių

¹⁸⁰ CK 6.489 str.

¹⁸¹ AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2006, p. 391

¹⁸² MITKUS, S. *Statybos teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Technika, 2002, p. 131-132.

¹⁸³ Pažymėtina, kad nuomininkas neprivalo pašalinti dėl natūralaus nusidėvėjimo atsiradusių trūkumų, kadangi natūralus nusidėvėjimas tai objekto vertės sumažėjimas dėl to, kad Nuomininkas naudojasi juo pagal nuomos sutartį. Nėra laikomas natūraliu nusidėvėjimu toks nusidėvėjimo objekto būklės pablogėjimas, kai jo vertė sumažėjo dėl to, kad Nuomininkas nevykdė savo įsipareigojimų pagal Sutartį, ar juos vykdė netinkamai ir/ar ne laiku arba dėl kitų aplinkybių, susijusių su Nuomininku.

darbų sudėtingumu, su padidintais saugumo reikalavimais tokiems darbams ir su tokių reikalavimų nesilaikymu sukeliama didelė žala.

Civilinio kodekso 6.492 str. įtvirtina nustatą, kad nuomotojas privalo atlikti išnuomoto daikto kapitalinį remontą¹⁸⁴, jeigu ko kita nenustato sutartis ar įstatymas. Tačiau ši nuomotojo pareiga yra dispozityvinė teisės norma, todėl leidžiama šalims susitarti, jog tokio pobūdžio remontą atliktų nuomininkas. Pagrindinė pareiga vis tik yra nustatyta nuomotojui, kadangi nuomotojas, kaip daikto šeimininkas turi jausti pareigą išlaikyti daiktą tinkamos kokybės ir vertės, o be to nuomos sutarties esmė netenka galios, kai nuomininkas negali pasinaudoti išnuomotu daiktu dėl to, kad jis netinkamos būklės. Civilinio kodekso 6.492 str. numato, jog nuomotojui nevykdant savo pareigos atlikti kapitalinį remontą, nuomininkas teismo leidimu įgyja teisę jį atlikti ir išieškoti remonto kainą iš nuomotojo ar įskaityti tą kainą į nuomos mokesčių arba nutraukti sutartį ir išieškoti dėl sutarties nevykdymo atsiradusius nuostolius. Šiuo atveju svarbi teisminė kontrolė, nes turi būti objektyviai nustatoma, ar remontas yra būtinas ir neatidėliotinas, t.y. ar nuomos dalykas ne tik atitinkamai nusidėvėjęs, bet ir kelia pavojų jo naudotojui, aplinkiniams, tolesnį jo naudojimą draudžia atitinkamos eksploataavimo taisyklės ir pan.¹⁸⁵ Tačiau nepaisant teismo sprendimo, nuomininkas vis tiek susiduria su būtinybe gauti statybos leidimą, kadangi teisminė kontrolė nepanaikina būtinybės gauti statybos leidimą, ji tik įvardina ar reikalingas toks remontas ar ne ir kartu pakeičia nuomotojo leidimą, kurį reikėtų gauti norint kreiptis dėl leidimo daryti kapitalinį remontą.

Šiuo atveju patenkama į dviprasmišką situaciją dėl 6.493 str. 3 d., kuri nustato, kad galima pradėti kapitalinį remontą ir be teismo leidimo, jei tai yra būtina daiktui išsaugoti. Manau, kad ši bendroji norma apskritai neturėtų būti taikoma pastatų, statinių ar įrenginių nuomos atveju, kadangi pati kapitalinio remonto sąvoka suponuoja į tai, kad tai dideli statybos darbai, kuriems būtinas pasiruošimas ir suplanavimas, „ekstra“ situacijų šiuo atveju susijusių su daikto išsaugojimu sunku įsivaizduoti. Be to statybos įstatymas draudžia statybą be statybos leidimo, kai jis įstatymo nustatytais atvejais jis yra privalomas¹⁸⁶. Todėl iškyla klausimas, kaip staiga iškilus būtinybei daryti kapitalinį

¹⁸⁴**Statinio kapitalinis remontas** – statinio remontas, kai: statinio susidėvėjusios laikančiosios konstrukcijos keičiamos į tokias pat ar ilgaamžiškesnes bei geresnes naudojimo savybes turinčias laikančiąsias konstrukcijas ar esamos laikančiosios konstrukcijos stiprinamos; iš dalies keičiama statinio fasadų išvaizda; keičiamos susidėvėjusios statinio bendrosios inžinerinės sistemos ar jų elementai į kitas tokio pat tipo sistemas (elementus) nedidinant jų pralaidumo; įrengiamos atskirosios statinio inžinerinės sistemos; atliekami technologinių įrenginių bei technologinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų kapitalinio remonto darbai, nurodyti normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose. - Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 20 d.

¹⁸⁵ AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2006, p. 390.

¹⁸⁶ Lietuvos Respublikos įstatymo 23 str. 24 p.

remontą elgtis su statybos leidimu, be to kaip jį gauti neturint nei nuomotojo, nei teismo leidimo. Tokiu atveju susiduriama su neteisėtu remontu ir su tuo susijusiomis neigiamomis pasekmėmis - tiek atsakomybe Statybos įstatymo nustatyta tvarka, tiek išlaidų patirtų dėl šio kapitalinio remonto atlyginimo klausimu.

Kitas svarbus klausimas kalbant apie remontus yra nuomininko išlaidų, kurios atsirado dėl kapitalinio remonto ar daikto pagerinimo¹⁸⁷, kompensavimas. Šiuo klausimu, ypač dėl daikto pagerinimo išlaidų, daug kartų yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiasis teismas. Pagrindinė LAT pozicija šiuo klausimu yra ta, kad nekilnojamojo daikto pagerinimai, kuriuos padarė nuomininkas, tampa neatskiriama daikto dalimi. Todėl tokie pagerinimai negali turėti atskiro savininko, jie tampa pastatų, statinių ar įrenginių savininkų nuosavybe¹⁸⁸. Vadinasi, klausimas kyla daugiau ne dėl pagerinimo gražinimo, bet jo kompensavimo. Nuomininko teisė į atlyginimą už daikto pagerinimą ginama, jeigu pagerinimas atliktas įstatymų nustatyta tvarka, nuomotojo leidimu. Jeigu daiktas gerinamas be nuomininko leidimo ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti pagerinimo vertės, galima pagerinimus pasiimti, jeigu tai galima atlikti be žalos daiktui. Jeigu atskirti pagerinimų negalima, nuomotojas neprivalo už juos atlyginti.¹⁸⁹ Pažymėtina, kad reikalavimai atlyginti remonto išlaidas kyla jau po sutarties pasibaigimo, jei prieš tai sutartyje nebuvo numatytos jokios sąlygos apibrėžiančios kapitalinio remonto ar daikto pagerinimo darbų ir išlaidų atlyginimo apimtį ir ribas.

Taip pat reikia pažymėti, kad CK 2.4 str. nustato, kad visi asmenys, kurie verčiasi verslu, privalo tvarkyti specialiąją apskaitą, saugoti dokumentus įstatymų nustatyta tvarka. Kadangi pastatų, statinių ar įrenginių komercinės nuomos sutarties šalys yra pelno siekiantys subjektai, jie savo išlaidas gali įrodyti tik leistinomis įrodinėjimo priemonėmis, t.y. finansinės apskaitos dokumentais: sąskaitomis – faktūromis, kasos išlaidų orderiais ir kitais dokumentais¹⁹⁰. Įstatymų leidėjas apibrėžia būtinybę pateikti visus reikiamus dokumentus siekdamas kuo tiksliau įvardinti išlaidas, kad visų pirma nuomotojas galėtų matyti kokios konkrečiai buvo nuomininko išlaidos ir kurios iš jų buvo neprotingos ir tuo metu nereikalingos, o nuomininkas pateikdamas tokius dokumentus apgina savo patirtas išlaidas ir konkrečiai įvardina savo reikalavimą.

¹⁸⁷ Išlaidų skirstymo prasme kapitalinis remontas yra darbai daugiau skirti atkurti daikto savybes ir naudojimo sąlygas, susijusias su saugumu ir naudojimu pagal paskirtį, o tuo tarpu daikto pagerinimas yra susijęs su naudingųjų savybių remontu, kas siejasi su vertės padidinimu.

¹⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 2 d. nutartis c. b. *UAB „Baltic Polis“ v. Vilius Ramanauskas*, Nr. 3K-3-643/2003, kat. 67.

¹⁸⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. *Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“*, Nr. 3K-3-456/2002, kat. 24.2; 73.2.5.1.2

¹⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. rugsėjo 27 d. nutartis c. b. *AB „Dirbtinis pluoštas“ v. UAB „Armanai“*, Nr. 3K-3-890/2000, kat. 10;

5. Išvados

1. Nekilnojamojo daikto suformavimo, Kadastro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka, bei įregistravimo, nekilnojamojo turto registre įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka, esmė yra daiktinių teisių atsiradimas ir galimybė tuo daiktu disponuoti, o ne suteikti jam nekilnojamojo daikto statusą, taip bandant atskirti nuo kilnojamųjų daiktų, nes šis statusas yra suteikiamas remiantis civilinio kodekso nuostatomis. Be to pati nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis, tik tokią sutartį įregistravus viešame registre. Kalbant apie nuomotojo teisių perėjimą, civilinis kodeksas netikslingai nustato valstybinės žemės nuomos sutarties registracijos būtinybę, kadangi patikėjimo teisės perėjimas iš vieno subjekto kitam nepanaikina valstybės kaip savininko, o kartu ir nuomotojo teisių. Bet koku atveju Civilinis kodeksas nesieja sutarties neįregistravimo su sutarties negaliojimu, tačiau numato pasekmes ir skirtingą jų taikymą.
2. Lyginant ilgalaikę nuomą su komercine nuoma reikėtų pabrėžti tai, kad įstatymų leidėjas nesieja ilgalaikės nuomos instituto su ekonomine nauda, kas atskiria ją nuo komercinės nuomos pagrindinio požymio - pelno siekimo panaudojant išsinuomotą daiktą. Taip pat svarbu tai, kad ilgalaikė nuoma ne prievolė, o daiktinė teisė, todėl ji negali būti nutraukta vienašališkai, o komercinės nuomos atveju tai yra įmanoma tik reikia laikytis sutartyje numatytų sąlygų. Tokiu atveju ilgalaikė nuoma naudingesnė tiems subjektams, kurie siekia stabilumo ir didesnės apsaugos, tačiau jiems nėra svarbus savalaikis prisitaikymas prie rinkos pokyčių, kas ypač aktualu komercinei nuomai.
3. Nekilnojamojo daikto nuomos sutarties atveju išryškėja esminiai nuomotojo bruožai ir jų skirtumai - tai kad juo gali būti, tik privačios žemės savininkas, arba asmuo, valdantis, naudojantis ir disponuojantis valstybine žeme patikėjimo teise. Tuo tarpu kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju nuomotojas reglamentuojamas remiantis bendrąja nuomos santykius reglamentuojančia norma, t.y. nuomotojas gali būti tik savininkas ar pastarajam dėl to išreiškus valią, taip pat įstatymų nustatytais atvejais – kitas teisėtai veikiantis asmuo kuriam šiuo atveju užtenka valdymo teisės.

4. Civilinis kodeksas nustato sąrašą žemės nuomos sutarties turiniui būtinų elementų, kurie turi būti įtraukti į žemės nuomos sutartį. Tačiau reikia atkreipti dėmesį į tai, kad ne visų turinio elementų nepaisymas sukelia tokias pasekmes kaip sutarties negaliojimas, kadangi ne visa informacija yra esminė ir nesutarimas dėl jos ar neįrašymas jos į sutartį, lemia tam tikrų teisių apribojimą, bei ginčo atveju kylančius sunkumus, tačiau pačios sutarties tikslo nepakeičia. Šiuo atveju svarbu laikytis subjektui ir objektui nustatytų reikalavimų. Visgi visi įstatymų leidėjo nurodyti turinio elementai yra būtini, jei norima sutartį įregistruoti viešame registre. Registravimo proceso metu jie yra patikrinami, norint užtikrinti kuo didesnę stabilumą žemės pagrindu sukuriamuose santykiuose. Visa to reikalauja ypatingas žemės statusas, jos išteklių ribotumas, ko pasėkoje būtina kuo racionali žemėnauda. Tokia informacija nėra būtina nurodyti kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartyje.
5. Pastatų, statinių ar įrenginių nuomos atveju svarbiausias elementas tampa teisės į žemės sklypą, kurios privalo būti perduodamos dėl negalėjimo atsieti žemės ir tokios rūšies nekilnojamųjų daiktų, kadangi eksploatacija pagal paskirtį būtų negalima. Vadinasi šiuo atveju pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutartis tampa mišria sutartimi, kadangi joje turi būti aptariamoms ir teisės į žemės sklypą. Nors žemės nuomos sutarties elementai yra antraeiliai dalykai, o tuo tarpu pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutarties elementams taikomas pirmumas, bet pats mišrios sutarties institutas nustato, kad imperatyvios teisės normos privalomos, nepaisant kurios sutarties elementais jos yra.
6. Pastatų, statinių ir įrenginių nuomos atveju įstatymų leidėjas numato galimybę nustatyti sudėtinį mokestį, išskiriant jį į nuomos mokestį už pastatus, statinius ar įrenginius ir į nuomos mokestį už naudojimąsi žeme. Visgi jei šiuo klausimu būtų pasisakyta griežčiau būtų įvesta daugiau aiškumo ir būtų galima išvengti ginčų dėl nuomos mokesčių. Tai būtų naudinga tiek tuo atveju jei žemės ir pastato, statinio ar įrenginio savininkai yra ne tie patys, tiek įvertinus galimybę, kad nors ir esant vienam ir tam pačiam savininkui bet kada yra įmanomas teisių perleidimas tretiesiems asmenims.
7. Ekonominio nuosmukio laikotarpiu itin padidėjo būtinybė persiderėti dėl sutarties sąlygų, ypač finansinių jos elementų. Kadangi nuomotojui nėra naudinga lengvinti tiek finansinių, tiek kitų pareigų, sukuriamų sutartimi apimtį, nuomininkas privalo surasti teisinį pagrindą pakeisti arba išviso atsisakyti sutarties. Šiuo atveju svarbus

elementas yra ar nepalankios aplinkybės yra atsiradusios sutarties sudarymo metu, ar jau po jos.

8. Tinkamas daikto perdavimas ir jo naudojimas visą sutarties laikotarpį siejamas tiek su nuomotojo, tiek su nuomininko pareiga, kadangi šalių teisių ir pareigų pagal nuomos sutartį ir sutartinės atsakomybės klausimai spręstini atsižvelgiant į tai, kaip kiekviena iš jų, būdama sutartinių santykių dalyvė, vykde bendradarbiavimo pareigą, pagal kurią šalys privalo padėti viena kitai įgyvendinti sutarties teises ir vykdyti sutartines pareigas, t.y. dėti visas pastangas, kad būtų pasiektas sutarties tikslas. Todėl yra svarbu išsiaiškinti visus nuomininko poreikius ir visas nuomotojo su sutarties dalyko tinkamu naudojimu susijusias galimybes. Pastatų, statinių ar įrenginių nuomos atveju svarbus elementas susijęs su nuomininko pareiga tinkamai perduoti daiktą yra priėmimo – perdavimo aktas. Įstatymas numato galimybę ir nepasirašinėti tokio akto, o vadovautis tik faktiniu daikto perdavimu, kas šiuo atveju gali sukelti rimtų teisinių problemų, tiek kalbant apie nuomos mokesčio mokėjimo pradžią ir pabaigą, tiek reikalaujant nustatytų trūkumų pašalinimo, tiek įrodant nuomotojo pareigos atlikimą.
9. Apibrėžiant pareigą atlikti kapitalinį remontą įstatymais nustatoma, kad tam yra būtinas statybos leidimas, todėl šiuo atveju patenkama į dviprasmišką situaciją, kadangi civilinis kodeksas nuomotojui neatliekant savo pareigos leidžia nuomininkui daryti kapitalinį remontą skubiai ir be teismo leidimo. Šiuo atveju susiduriama su neteisėto remonto problema, kadangi statybos leidimas gali būti svarstomas tik esant arba pastato, statinio ar įrenginio savininko sutikimui arba teismo leidimui.

6. Literatūros sąrašas

Specialioji literatūra:

- 1) AMBRASIENĖ, D., et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė, vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2006;
- 2) БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТЯСНИКОВ, В.В. *Договорное право. Кн.2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000;
- 3) CHARPPELLE, D. *Land Law*. London : Pitman Publ., 1994;
- 4) DAMBRAUSKIENĖ, G., et al. *Lietuvos teisės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2004;
- 5) GASILIONIS, A.; KASPERAVIČIUS, R., *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: LBK, 2006;
- 6) GREEN, K.; CURSLEY J. *Land Law*. Houdmills: Palgrave Macmillan, 2004;
- 7) GRAJAUSKAS, M; BAREIKIS, A. *Teisinio žemės naudojimo pagrindai*. Dotnuva: Akademija, 1996;
- 8) JENNINGS, M.J. *Real Estate Law*. The United States of America: West Legal Studies in Business, 2005;
- 9) MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė. Monografija*. Vilnius: Justitia, 2006;
- 10) MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga „Prievolių teisė“, pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, 2003;
- 11) MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996;
- 12) MITKUS, S. *Statybos teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Technika, 2002
- 13) MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002;
- 14) Международный юридический институт. *Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право*. Москва: Восточный экспресс, 1998;
- 15) MARCIJONAS, A.; STAČIOKAS, S. *Tarybinė žemės teisė*. Vilnius: Mintis, 1982;
- 16) PAPIRTIS, L.V., et al. *Civilinė teisė. Bendroji dalis, antras tomas*. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas, 2005;
- 17) SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Mokesčių srautas, 2007;

- 18) СУХАHOB, E.A. *Гражданское право В 4-х томах. Том III. Обязательственное право.* Москва: Волтер Клувер, 2007;
- 19) СУХАHOB, E.A. *Гражданское право. Том II.* Москва: Издательство БЕГ, 2000;
- 20) STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė.* Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003;
- 21) SŪDŽIUS, V. *Sutartys: principai ir praktika, trečiasis atnaujintas leidimas.* Vilnius: Pačiolis, 2001;
- 22) TAMINSKAS, A. *Daiktinės teisės teorinės ir praktinės problemos Lietuvos Respublikoje.* In *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje.* Konferencijos medžiaga. Vilnius: Justitia, 1996, p. 25-38;
- 23) VASARIENĖ, D. *Civilinė teisė. paskaitų ciklas.* Vilnius: Vilniaus vadybos kolegija, 2002
- 24) VITKEVIČIUS, P.S., et al. *Civilinė teisė. Vadovėlis, antras papildytas leidimas.* Kaunas: Vija, 1998;

Norminiai teisės aktai:

Įstatymai:

- 25) Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014);
- 26) Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996 Nr. 64-1503; 2003, Nr. 34-1418);
- 27) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimas ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr.74-2262);
- 28) Lietuvos Respublikos Baudžiamasis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. rugsėjo 26 d. Baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymu Nr. VIII-1968 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 89-2741);
- 29) Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1985, Nr. 1-1);
- 30) Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2002 m. vasario 28 d. Civilinio proceso kodekso

- patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. IX-743 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340);
- 31) Lietuvos Respublikos vidaus vandenių transporto kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 105-23930);
 - 32) Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2001, Nr. 108-3902);
 - 33) Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 94-2918);
 - 34) Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 581704; 2003, Nr. 57-2530);
 - 35) Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52-1672);
 - 36) Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 1999, Nr. 30-856; 2007, Nr. 117-4780);
 - 37) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412);
 - 38) Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr.65-1558);
 - 39) Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 104-2615; 2003, 361161);
 - 40) Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 101-2300);
 - 41) Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2266; 1997, Nr. 63-1469);
 - 42) Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597);
 - 43) Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 86-2043);
 - 44) Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948);
 - 45) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617);

- 46) Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 63-1582; 2001, Nr. 35-1164);
- 47) Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868);
- 48) Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymas (Valstybės žinios, 1994, Nr. 94-1833; 2007, Nr. 12-488);
- 49) Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 5-75);
- 50) Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 21-6120);

Pojstatyminiai teisės aktai:

- 51) Naudingųjų iškasenų, esančių žemės savininkų ar naudotojų žemės sklypuose, naudojimo savo ūkio reikmėms aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. kovo 14 d. bendru įsakymu Nr. D1-140/3D-141 (Valstybės žinios, 2008, Nr. 34-1236);
- 52) Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinys, žemės sklypų naudojimo pobūdžio sąrašas ir jų turinys, patvirtintas Lietuvos respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (Valstybės žinios, 2005, Nr. 14-450);
- 53) Naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius) išteklių ir žemės gelmių ertmių naudojimo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos geologijos tarnybos prie aplinkos ministerijos direktoriaus 2005 m. rugsėjo 5 d. įsakymu Nr. 1-107 (Valstybės žinios, 2005, Nr. 109-3996);
- 54) Planavimų sąlygų teritorijų planavimo dokumentams rengti parengimo ir išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-262 (Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2008 m. gegužės 30 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 83-3028; 2008, Nr. 120-4570);
- 55) Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 (Valstybės žinios, 2004, Nr. 153-5579);
- 56) Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos

- ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 (Valstybės žinios, 2003, Nr. 58-2611);
- 57) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimo Nr. 695 redakcija) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899);
- 58) Naudingųjų iškasenų mažųjų karjerų įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 1 d. įsakymu Nr. 393/285 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 80-3473);
- 59) Statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 184 „Dėl statybos techninio reglamentų STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“ ir STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 43-1639);
- 60) Statybos techninis reglamentas STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 60-2475);
- 61) Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (Valstybės žinios, 2002, 119-5372);
- 62) Leidimų naudoti naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius), požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius ir žemės gelmių ertmes išdavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 198 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 6 d. nutarimo Nr. 621 redakcija) (Valstybės žinios, 2005, Nr. 72-2607);
- 63) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077);
- 64) Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 (Lietuvos respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 13 d. nutarimo Nr.1278 redakcija) (valstybės žinios, 1999, Nr. 83-2471; 2004, Nr. 152-5545);

- 65) Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. spalio 21 d. nutarimo Nr. 1671 redakcija) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574);
- 66) Pažeistų žemių, iškasus naudingąsias iškasenas, rekultivavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministerijos 1996 m. lapkričio 15 d. įsakymu Nr. 166 (Valstybės žinios, 1996, Nr. 115-2680);
- 67) Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43);

Teismų sprendimai:

- 68) Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas Nr. 14/02 „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“;
- 69) Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 1994 m. gegužės 27 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ papildymo ir pakeitimo“ 3 punkto dalių, kuriomis pakeistos 1991 m. birželio 18 d. įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ straipsnio penktoji ir šeštoji dalys, bei 14, 16, 17, 18, ir 19 punktų, kuriais šio įstatymo 12 straipsnis papildytas 10, 11, 12, 13, 14 ir 15 punktais, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“
- 70) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 28 d. nutartis c. b. UAB „Metaloidas“ v. UAB „Talša“, Nr. 3K-3-9/2008, kat. 42.9; 50.4;
- 71) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. UAB „Vijoklių kampelis“ v. VĮ Valstybės turto fondas, Nr. 3K-3-257/2006, kat. 35.3.6; 50.5;
- 72) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 1 d. nutartis c. b. UAB „Birių krovinių terminalas“ v. Laivų krovos AB „Klaipėdos

- Smeltė“ ir VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-7-321/2006, kat. 21.4.1.1; 21.4.1.2; 22.4; 50.8; 121.20;*
- 73) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis c. *UAB „Eurostat V“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybė, S.B., A.L., J.S., A.F b., Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5.*
- 74) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. *Lietuvos katalikų mokytojų sąjunga v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, UAB „Cosmos interiors“, Nr. 3K-3-496/2006, kat. 50.8;*
- 75) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. *AB „Lifosa“ v. Zofija Danina Norvaišienė, Rimvydas Smalakis, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1; 50.8.;*
- 76) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 12 d. nutartis c. b. *UAB „Baltijos žuvys“ v. RAB „Senoji Baltija“, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-3-659/2005, kat. 30.12.2; 50.8;*
- 77) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. *Lietuvos medžiotojų ir žvejų draugijos Vilniaus skyrius v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Stefanija Paketur, Nr. 3-3K-438/2004, kat. 25.3; 45.7;*
- 78) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 7 d. nutartis c. b. *UAB „Birių krovinių terminalas“ v. Laivų krovos AB „Klaipėdos Smeltė“ ir VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-7-541/2004, kat. 45.7;*
- 79) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 29 d. nutartis c. b. *UAB „Rokesta“ v. Panevėžio miesto savivaldybė, AB „Panevėžio butų ūkis“, Nr. 3K-3-148/2003, kat. 45.5; 126;*
- 80) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis c. b. *Sigito Petrausko individuali įmonė v. Antanas Bubokas, Rimantas Bubokas, Nr. 3K-3-474/2003, kat. 45.5;*
- 81) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 2 d. nutartis c. b. *UAB „Baltic Polis“ v. Vilius Ramanauskas, Nr. 3K-3-643/2003, kat. 67;*

- 82) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. *Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“*, Nr. 3K-3-456/2002, kat. 24.2; 73.2.5.1.2.
- 83) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis c. b. *AB Šiaulių bankas v. UAB „Kailena“, Vytauto Bunikio individuali įmonė „Odos gaminiai“*, Nr. 3K-3-560/2002, kat. 45.5; 45.1; 15.1;
- 84) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 24 d. nutartis c. b. *UAB „Elektros pavara“ v. individuali V.Česnavičiaus įmonė, AB „Lietuvos farmacija“, Vilniaus apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-906/2002, kat. 45.7;
- 85) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. *TŪB „Vaisa“ v. Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija*, Nr. 3K-3-481/2001, kat. 45.7;
- 86) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. rugsėjo 27 d. nutartis c. b. *AB „Dirbtinis pluoštas“ v. UAB „Armanai“*, Nr. 3K-3-890/2000, kat. 10;

Konkurencijos tarybos sprendimai:

- 87) Lietuvos Respublikos konkurencijos tarybos 2008 m. spalio 16 d. nutarimas Nr. 2S-21 dėl Maxima LT, UAB veiksmų atitikties Lietuvos Respublikos Konkurencijos įstatymo 10 straipsnio 1 dalies ir 11 straipsnio 2 dalies reikalavimams;

Elektroniniai dokumentai:

- 88) The Civil Code of the Russian Federation [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 12 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.russian-civil-code.com/>>.
- 89) Shopping Centre Study Lease, *Details for Shopping centre study lease, 2001 m.* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 11 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.icsc.org/>>;
- 90) Lietuvos laisvosios rinkos institutas, *Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: įvertinimas ir būtini pokyčiai, 2006* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 11 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.lrinka.lt/>>.
- 91) Lietuvos geologijos tarnyba, *Naudingosios iškasenos* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 11 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.lgt.lt/index.php?page=68>>.

- 92) Lietuvos Respublikos APLINKOS MINISTERIJA Utenos regiono aplinkos apsaugos departamentas, *Reikalavimai mažųjų karjerų įrengimui ir naudojimui, 2008* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 15 d.]. Prieiga per internetą <http://urd.am.lt/VI/article.php3?article_id=266>;
- 93) Ecological problems, *Ecological problems* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009 m. kovo 20 d.]. prieiga per internetą <<http://ecologicalproblems.blogspot.com/2008/02/ecological-problems.html>>;

7. Darbo santrauka

Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai (Peculiarities of Conclusion and Performance of Commercial Real Estate Lease Agreement)

Santrauka

Šiame darbe nagrinėjami šiuo metu itin aktualūs santykių tarp verslo subjektų atsiradimo ir vykdymo ypatumai. Nuoma tai abipusė nauda - tai galimybė daikto savininkui padidinti nuosavybės teisėmis turimo daikto sukuriama naudą, ypač tuo atveju, kai savo jėgomis ir rizika neketinama to daikto naudoti, o nuomininkui tai galimybė minimaliomis investicijomis plėtoti verslą. Tokia verslo strategija dėl nuomos santykių sukuriama naudos, kuri sparčiai užima vis didesnę vietą visuomenėje, lemia šios temos aktualumą. Darbe apibrėžiama komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai, nustatant esminius tokio sandorio elementus: objektą, subjektus, kitas būtinas sąlygas sandorio galiojimui priklausomai nuo nekilnojamojo daikto tipo ir atitinkamai jo formavimo proceso. Analizuojama bendrųjų nuomos santykius reguliuojančių teisės normų ir specialiųjų konkrečios rūšies teisės normų, reglamentuojančių konkretaus nekilnojamojo daikto nuomos santykius, tarpusavio sąveika. Įvertinama viešosios teisės ir trečiųjų asmenų įtaka tokių santykių turiniui. Galiausiai darbas apibendrinamas išvadomis, kuriose atsispindi specifiniai šios temos aspektai, galintys padėti santykių šalims tinkamai suvokti sandorį ir apsibrėžti tarpusavio pareigas ir teises, tam kad šioje sferoje būtų įvestas stabilumas, bei išvengta tokio sandorio sukeltamų neigiamų padarinių.

Peculiarities of Conclusion and Performance of Commercial Real Estate Lease Agreement

Summary

This work covers conclusion and performance of one of the most actual business relationship. Lease is a mutual benefit – it is an opportunity for the object owner to increase benefits generated by the object, especially in case when its own forces, and risk is not intended to use the object, and for the tenant it is an opportunity to develop its business with the minimum investments. The benefit created because of a such business strategy of the lease relationships, which rapidly has a growing place in the society, determines the actuality of this theme. The work covers the peculiarities of conclusion and performance of commercial real estate lease agreement by ascertaining the essential elements of such a transaction: object, subjects and other necessary conditions for validity of such a transaction, taking account of the sort of certain real estate object and accordingly it's formalion process. This work analyzes the interaction between the common rules of law, which regulates the lease relationships, and specific rules of law, which regulates particular real estate lease relationships. Finally, the work is summarized in the conclusions, which reflect the specific aspects oh this theme and help the parties of lease relationships to understand the essence of the transaction and to conclude the rights and obligations, in order to enter the stability in such a relationship and avoid negative consequences.