

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

Jurgitos Skersytės
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistro darbas

Žemės nuomos sutartis

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: dr. Andrius Smaliukas

Vilnius 2007

TURINYS

IŽANGA.....	2
1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SAMPRATA	5
1.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES PRIGIMTIS.....	5
1.2. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES TURINYS	8
1.3. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS IR DAIKTINĖS TEISĖS.....	9
1.4. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS IR KITOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SUTARTYS LIETUVOJE	12
1.5. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS IR KITOS SU ŽEME SUSIJUSIOS NUOMOS SUTARTYS LIETUVOJE.....	15
2. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUDARYMO PROCEDŪROS YPATUMAI	16
2.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUDARYMAS	16
2.2. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUDARYMO YPATUMAI	17
2.2.1. SUTARTIES SUDARYMAS BE AUKCIONO	17
2.2.2. SUTARTIES SUDARYMAS AUKCIONE	20
3. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUBJEKTAI	23
4. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES DALYKAS	25
5. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES TERMINAS	28
6. ŽEMĖS NUOMOS MOKESTIS	32
7. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES FORMA.....	35
8. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUBJEKTŲ TEISĖS IR PAREIGOS	38
8.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES ŠALIŲ TEISĖS IR PAREIGOS	38
8.2. ŽEMĖS NUOMOTOJO TEISĖS IR PAREIGOS	39
8.3. ŽEMĖS NUOMININKO TEISĖS IR PAREIGOS	42
9. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES PABAIGA	51
9.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES PASIBAIGIMO PAGRINDAI	51
9.2. SUTARTIES NUTRAUKIMAS NUOMOTOJO VALIA	54
9.3. SUTARTIES NUTRAUKIMAS NUOMININKO VALIA.....	55
IŠVADOS.....	57
LITERATŪRA.....	59
SANTRAUKA	66
SUMMARY	67

IŽANGA

Darbo aktualumas. Šio magistrinio darbo aktualumas pasireiškia tuo, kad, nors žemės nuomos santykiai yra vieni dažniausių žemės teisinių santykių, iki šiol Lietuvoje nėra atlikta išsamios žemės nuomos sutarties analizės nei Lietuvos, nei užsienio valstybių teisės aspektu. Be to, žemės nuomos sutarties analizės poreikį lemia tai, kad žemės nuomos klausimus Lietuvoje reguliuoja daug teisės aktų. Todėl, norint susigaudyti jų gausybėje ir suvokti žemės nuomos sutarties esmę, jos ypatumus ir reikšmę praktikoje, būtina giliau išnagrinėti šiuo metu galiojančias teisės normas, bent iš dalies pašalinti neaiškumus, galinčius kilti praktikoje įgyvendinant žemės nuomos sutartį reglamentuojančias nuostatas, bei, remiantis kai kurių užsienio valstybių praktika, pateikti siūlymus kai kurių nuostatų tobulinimui.

Darbo tikslai. Šiame magistriniame darbe siekiama apžvelgti pagrindinius šiuo metu Lietuvoje, Rusijoje, kaimyninėje valstybėje, bei Anglijoje, plačiai pasisakiusioje apie žemės nuomos sutarties reglamentavimą, galiojančius teisės aktus, reguliuojančius pagrindinius žemės nuomos sutarčių klausimus, išskirti svarbiausius žemės nuomos bruožus bei pateikti siūlymus dabartinio žemės nuomos sutarties reglamentavimo spragų šalinimui.

Darbo objektas. Šio tyrimo objektą iš esmės apibūdina temos pavadinimas. Magistriniame darbe nagrinėjama žemės nuomos sutarties samprata, pagrindiniai žemės nuomos sutarties bruožai, sąsajos su kitais teisės institutais, panašaus pobūdžio civilinėmis sutartimis trijų valstybių - Lietuvos, Rusijos ir Anglijos, teisės aspektu. Didžiausią dėmesys šioje analizėje skiriamas teisiniam žemės nuomos sutarties reglamentavimui Lietuvoje, kaip kol kas aktualiausiaiam Lietuvos piliečiams ir juridiniams asmenims. Rusijos ir Anglijos teisė nuostatos darbe panaudojamos tik tais atvejais, kai šių valstybių teisė tam tikrus žemės nuomos klausimus reguliuoja kitaip, kad paryškinti esamus Lietuvos teisės pranašumus ar trūkumus.

Todėl atliekant žemės nuomos sutarties analizę: *pirmame skyriuje* analizuojama žemės nuomos sutarties samprata, pateikiama Lietuvos, Rusijos ir Anglijos teisėje, nurodant svarbiausius jos bruožus bei įvardijant pagrindinius jos elementus; *antrame skyriuje* nagrinėjama žemės nuomos sutarties sudarymo procedūra, didžiausią dėmesį skiriant valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo ypatumams Lietuvoje; *trečiame skyriuje* įvardijami subjektai, galintys būti žemės nuomos sutarties šalimis, nurodomi jiems keliami

reikalavimai bei tai, į kuriuos žemės nuomos šalių bruožus būtina atkreipti dėmesį sudarant žemės nuomos sutartį; *ketvirtame skyriuje* išskiriami pagrindiniai žemės nuomos sutarties dalyko bruožai ir jų reikšmė žemės nuomos sutarties sudarymui; *penktame skyriuje* nurodomi svarbiausi žemės nuomos sutarties termino aspektai; *šeštame skyriuje* aptariami pagrindiniai žemės nuomos mokesčio klausimai; *septintame skyriuje* analizuojami žemės nuomos sutarties formos ypatumai ir jų įtaka žemės nuomos sutarties galiojimui; *aštuntame skyriuje* išskiriamos pagrindinės žemės nuomos sutarties šalių teisės ir pareigos, parodant, kokią naudą ir kokias prievoles šalys gali įgyti sudarydamos žemės nuomos sutartį, kokie padariniai laukia už pareigų nevykdymą; *devintame skyriuje* analizuojami žemės nuomos sutarties pabaigos pagrindai, išryškinami pagrindiniai jų aspektai bei detaliau nagrinėjamas vienašalis žemės nuomos sutarties nutraukimas, kaip viena svarbiausių apsauginių normų, skatinančių nepažeisti žemės nuomos sutarties nuostatų ar jau esamo pažeidimo atveju ginančių pažeistus interesus; *baigiamosiose išvadose* apibendrinamas visas magistrinis darbas, pateikiant pagrindines mintis ir pasiūlymus pastebėtų teisinio reguliavimo spragu, neaiškumų šalinimui.

Darbo metodai. Šiame darbe dominuoja vieni svarbiausių teisės aiškinimo metodų:

1. *Sisteminis analizės*, kad nurodyti žemės nuomos sutarties normų tarpusavio ryšį, ryšį su bendrosiomis nuomos instituto bei kai kurių atskirų nuomos sutarčių rūšių teisės normomis, ryšį su daiktinėmis teisėmis, kai kuriomis žemės naudojimo sutartimis, taip išryškinant žemės nuomos sutarties sąsajas su kitomis su žemės sklypo naudojimu susijusiomis sutartimis, teisės institutais, kad nurodyti, į ką turi būti atkreiptas būsimos žemės nuomos sutarties šalių dėmesys, kad išvengti neigiamų padarinių, kurie kyla, jei nesilaikoma teisinio reglamentavimo nuostatų;
2. *Lyginamasis*, kad atskleisti Lietuvos žemės nuomos sutarties teisinio reguliavimo pranašumus ir trūkumus lyginant su Rusijos, Lietuvos kaimynės, ilgai įtakojusios Lietuvos teisę, pasižyminčios gausiu teisės doktrinos darbų skaičiumi, bei Anglijos, kitos teisės sistemos (bendrosios teisės) atstovės ir bene plačiausiai pasisakiusios žemės nuomos sutarties reglamentavimo klausimu, teise. Šiuo aspektu pasitelktas lyginamasis metodas pasitarnauja Lietuvos teisės spragu suradimui ir pasiūlymų jų šalinimui pateikimui;

3. *Teleologinis*, kad paaiškinti su žemės nuomos sutartimi susijusių teisės normų tikslus, atskleisti tų normų prasmę ir per tai suvokti žemės nuomos sutarties prigimtį, tokį jos reglamentavimą teisėje;
4. *Loginis*, pasireiškiantis teisės normų analizėje nuosekliai pateikiant apibendrintas teisinių nuostatų aiškinimo išvadas, išskiriant priešingas teisės aiškinimo pozicijas, jas motyvuojant, nurodant teisingesnę nuomonę atsižvelgiant į pateiktus svaresnius argumentus.

Darbo šaltiniai. Vadovaujantis šio darbo tikslais analizei pasitelkiami ne tik oficialūs teisės šaltiniai – galiojantys teisės aktai, bet ir teismų praktika, teoriniai darbai, reikšmingiausi žemės nuomos sutarčiai. Pagrindinis tyrimo šaltinis – Lietuvoje, Rusijoje ir Anglijoje žemės nuomos sutartį reglamentuojantys įstatymai bei kiti teisės aktai (pagrindė Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (toliau - LR CK), Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (toliau – Žemės įstatymas), Rusijos Federacijos civilinis kodeksas (toliau – FR CK), Anglijos Įstatymas dėl nuosavybės (ang. *Law of Property Act*).

Ypač daug dėmesio skiriama Lietuvos Respublikos nacionalinių teisės aktų analizei, išryškinančiai ir pagrindžiančiai valstybės požiūrį į žemę kaip nacionalinę vertybę, nulemiančiai žemės nuomos sutarties sudarymo ypatumus, teisinių ginčų sprendimą.

Darbe taip pat remiamasi šių valstybių mokslinė literatūra, kuri pateikia išsamiausią informaciją apie žemės nuomos sutarties sampratą, pagrindinius šios sutarties sudarymo ypatumus, paaiškina dalį teisinio reglamentavimo nuostatų (daugiausia MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*, ГУЕВ, А. И. *Гражданское право: учебник*. Том II, STEVENS, J. *Land Law*).

Pasitelkiama ir dalis Lietuvos, Rusijos ir Anglijos teismų praktikos, susijusios su ginčiais, kylančiais iš žemės nuomos sutarties santykių, tuo ne tik parodant kaip yra sprendžiami tokio pobūdžio teisiniai ginčai, bet ir išryškinant teisinio reguliavimo spragas, nulemiančias bylų dėl žemės nuomos sutarties atsiradimą teismuose (pagrindė Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, Rusijos Federacijos Arbitražinio Teismo Aukščiausiojo Prezidiumo, Lordų Rūmų (ang. *the House of Lords*) dokumentai).

1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SAMPRATA

1.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES PRIGIMTIS

Žemė yra svarbiausias aplinkos elementas, o sykiu ir nacionalinis turtas, sudarantis žmonijos ir valstybės egzistavimo pagrindą. Praktiškai bet kokia žmogaus veikla yra susijusi su žeme ir jos naudojimu, tik skiriasi tos veiklos tikslai ir teisiniai pagrindai¹.

Kadangi ne kiekvienas išgali įsigyti žemės, kurios kaina pastaraisiais metais auga tiek miestų, tiek kaimo vietovėse, dalis asmenų renkasi ne žemės pirkimo-pardavimo, bet žemės nuomos sutartį. Jos pagrindu nors ir įgyjama laikina žemės valdymo ir naudojimosi žemės sklypu teisė, bet suteikiamas būtinas pagrindas savarankiškai žemės nuomininko (toliau - nuomininko) veiklai, leidžiantis ją pradėti mažesnėmis sąnaudomis, kai neišgalima įsigyti ar tik norima laikinai valdyti ir naudoti žemės sklypą, bei suteikiama nuosavybės teisė į vaisius, produkciją ir išteklius, kurie gaunami naudojant žemę pagal sutarties sąlygas².

Žemės nuomos sutarties populiarumą lemia ir žemės savininko apsisprendimas. Žemės nuomos sutarties sudarymas leidžia jam išsaugoti nuosavybės teises bei gauti tam tikro dydžio materialinę naudą pačiam tiesiogiai nesinaudojant žemės sklypu.

Iš to seka, kad žemės nuomos sutartis kartu yra rinkos santykių reguliavimo priemonė³, kuri Lietuvoje vis labiau matoma, t. y. “Vykstant žemės reformai formuojasi nauji, rinkos ekonomikos principais paremti teisiniai ir ekonominiai žemės ūkio santykiai. Nors žemės reforma dar vyksta, jau pradeda veikti žemės rinka - sudaromi privačios ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo, nuomos sandoriai”⁴.

Tai savaimė įtakoja, kad būdama tokia svarbi visuomenės gyvenime, žemės nuomos sutartis negali būti reguliuojama vien dispozityviomis civilinės teisės normomis, kadangi turi būti saugomi viešieji interesai. Jie reiškiasi poreikiu ginti silpnesniąją nuomos santykių šalį – nuomininką, nuo žemės nuomotojo (toliau - nuomotojo), kuris gali imti piktnaudžiauti savo,

¹ MARCIJONAS, A., SUDAVIČIUS, B. *Ekologinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Eugrimas, 1996, p. 74-75.

² STEVENS, J. *Land Law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 157.

³ *Гражданское право*. 3-ие изд. Москва: Издательство БЕК, 2003. 2 т. 1 п. p. 368, 380.

⁴ RIMANTAS MASILIONIS, R. *Žemės rinkos aktyvinimas* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2006-10-03]. Prieiga per internetą: < <http://ausis.gf.vu.lt> >

kaip žemės savininko, teisėmis⁵. Tačiau nuomininko ginimas pasireiškia tik tiek, kiek tai būtina žemės nuomos sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrai užtikrinti, nes nė vienos šalies teisės negali būti suabsoliutintos, kad neiškreiptų lygiateisių santykių prigimties.

Tad žemės nuomos sutartis – tai sutartis tarp nuomotojo ir nuomininko, kuri laikinai už užmokestį sukuria jiems įsipareigojimus, susijusius su žeme. Tai reiškia, kad ši sutartis pasižymi savanorišku žemės sklypo ar jo dalies valdymo ir kontrolės teisių atskyrimu nuo žemės nuosavybės teisės, sutartimi suteikiant šias teises nuomininkui tam tikram terminui ir tuo būdu pačiam savininkui laikinai prarandant teisę valdyti ir naudotis jam priklausančia žeme⁶.

Žinoma, kiekvienos valstybės teisės aktai detalizuoja šią sampratą, papildydami ją tokiais elementais kaip žemės nuomos mokestis, sutarties forma ir kt. Tačiau tai sutarties esmės labai nekeičia, nes bet kuriuo atveju ji pasireiškia teisės naudotis individualiai apibrėžtu daiktu perdavimu kitam asmeniui laikinai už atlygį, kuris pasibaigus sutarties terminui turi būti gražinamas savininkui⁷. Ir tik nežymius sutarties ypatumus nulemia kiekvienos šalies ekonominis ir kultūrinis gyvenimas, savo ruožtu įtakojantis teisinį reguliavimą⁸.

Reikia pabrėžti, kad tam tikrais atvejais žemės savininko leidimas kitam asmeniui naudotis jo žeme gali būti nepripažintas žemės nuomos sutartimi, pvz., Anglijoje, kurioje dažnai kyla žemės nuomos sutarties ir licencijos atribojimo klausimai, nes tiek licencija, tiek nuomos sutartis suteikia kitam asmeniui teisę naudotis žeme. Bet tokiose situacijose teismai pritaiko Anglijos Lordų Rūmų išaiškinimą *Wells v Hull Corporation* ar *Marchant v Chartes* byloje, kurioje buvo konstatuota, kad jei nuomininkas šalia naudojimosi žeme teisės įgyja ir pareigą atlikti tam tikras nuomotojui priskirtas funkcijas, vadinasi, jis įgyja nepilną teisę naudotis teisėmis į žemę. Tai liudija, kad tarp šalių sudaryta ne nuomos sutartis⁹. Todėl jei sutartyje nėra įtvirtinta teisė išimtinai naudotis teisėmis į žemę¹⁰, laikoma, kad šalys sudarė ne žemės nuomos sutartį.

Apibendrinant tai, kas aukščiau išdėstyta, matyti, kad žemės nuomos sutarčiai būdinga:

⁵ GEISLER, CH.; DANEKER, G. *Property and Values alternatives to public and private ownership*. Washington: Island Press, 2000, p. 122.

⁶ *Ibid.* p. 111-120.

⁷ *Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник*. Москва: Международные отношения, 2004. 1 т. p. 351.

⁸ THOMSON, M. P. *Modern Land Law*. 2nd ed. New York: Oxford University Press, 2003, p. 314.

⁹ SEXTON, R. *Land law*. New York: Oxford University Press, 2003. p. 218-220

¹⁰ *Cit. op.* 2, p. 158-159

1. **Tai civilinį subjektiškumą turinčių subjektų susitarimas.** Civilinį subjektiškumą ir šalių susitarimą visų valstybių teisė laiko būtinais bet kurios sutarties elementais¹¹;

2. **Tai šalių laisva valia, abipusėmis derybomis sudaryta sutartis,** kadangi šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, išskyrus, kai tam tikras sutarties sąlygas nustato imperatyviosios teisės normos tikslu užtikrinti asmenų ir valstybės interesų pusiausvyrą, pvz., aplinkos apsaugą reglamentuojančios normos, kurių šalys savo susitarimu negali pakeisti, apriboti ar panaikinti;

3. **Tai dvišalė, konsensualinė sutartis,** kadangi ją sudaro dvi šalys – nuomotojas ir nuomininkas, kurių susitarimas įsigalioja nuo sutarties šalių susitarimo dėl esminių sutarties sąlygų. Pastarosios kiekvienoje valstybėje yra nevienodos, pvz., Lietuvoje pakanka vien šalių suderintos valios dėl žemės nuomos sutarties dalyko¹², o štai Anglijoje turi būti aiškiai apibrėžtas net tik sutarties dalykas, šalys, bet ir jos terminas;

4. **Tai sutartis dėl naudojimosi kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu.** Būtent žemės nuomos sutarties dalykas – žemės sklypas, yra pagrindinis veiksnys, nulemiantis žemės nuomos sutarties teisinio reguliavimo ypatumus, nebūdingus kitoms nuomos sutartims. Kadangi žemė yra visa ko pagrindas, teisės į ją griežčiau, detaliau reglamentuojamos;

5. **Tai atlygintina sutartis.** Šis bruožas pasireiškia atsiskaitymu už naudojamą žemę pinigais, pasėlių ar gyvulių dalimi ar kitu įstatymų leistinu būdu¹³. Jei sutartis neturi šio bruožo, tai ne nuomos sutartis, o neatlygintinas naudojimas daiktu¹⁴;

6. **Tai sutartis, kurios teisinis reguliavimas įtvirtintas daugybėje teisės aktų.** Štai Lietuvoje pagrindinis teisės šaltinis, reglamentuojantis žemės nuomos sutarties sudarymą, yra LR CK, o jį detalizuoja Žemės įstatymas ir kiti teisės aktai, numatantys, pvz., tam tikrus apribojimus išsinuomojant specifinį žemės nuomos sutarties dalyką, pvz., Klaipėdos valstybinį jūrų uostą (Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas ir pan. Tokia pat situacija ir Rusijoje¹⁵ bei Anglijoje. Tik Anglija pasižymi dar ir tuo, kad joje

¹¹ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 89.

¹² *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Prievolių teisė*. 1-asis leid. Vilnius: Justitia. 1 d. p. 192.

¹³ *Cit. op.* 5, p. 127-132.

¹⁴ ГУЕВ, А. И. *Гражданское право: учебник*. Москва: ИНФРА, 2003. 2 т. p. 98.

¹⁵ *Cit. op.* 11, p. 64-65.

žemės nuomos santykius reglamentuoja ne tik daugybė įvairių teisės aktų, taikomų skirtingoms nuomos sutarčių rūšims, bet ir bendroji teisė bei teisingumas¹⁶.

Tačiau tai bendrieji žemės nuomos sutarties bruožai. Analizuojant šios sutarties teisinį reguliavimą Lietuvoje, Rusijoje ir Anglijoje, išryškėja ir jo skirtumai, pvz., vienur žemės nuomos sutarties dalyku pripažįstamas žemės sklypas (Lietuva, Rusija), o kitur tik tam tikros teisės į jį (Anglija) ir pan. Žemės nuomos sutarčių skirtumus lemia ir tai, kad kiekviena sutartis pasižymi įstatymų leistinu individualumu, pasireiškiančiu įgyvendinant sutarčių laisvės principą. Bet kadangi šiame darbe dėmesys skiriamas tik pagrindinių žemės nuomos sutarties elementų trijose valstybėse atskleidimui bei tarpusavio palyginimui, tolesniuose skyriuose nagrinėsime tik esminius kiekvieno žemės nuomos sutarties elemento aspektus, sutarčių individualumo tyrimą palikdami už šio tyrimo ribų.

1.2. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES TURINYS

Sutarties turinį sudaro tiek šalių aptartos, tiek pagal įstatymus privalomos sutarties sąlygos. Kokios jos yra, numato kiekvienos valstybės teisė.

Analizuojant Lietuvos, Rusijos ir Anglijos teisę, matyti, kad šiose valstybėse reikalavimai žemės nuomos sutarties sąlygoms yra beveik identiški, t. y. visų trijų valstybių teisė vieningai reikalauja žemės nuomos sutartyje įvardinti jos šalis, dalyką ir šalių subjektines teises bei pareigas¹⁷, pvz., LR CK 6.550 straipsnis nurodo, kad žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta:

1. žemės nuomos sutarties šalys: nuomotojas ir nuomininkas;
2. žemės nuomos objekto duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre¹⁸ ir Nekilnojamojo turto kadastrė¹⁹;
3. žemės nuomos terminas;
4. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir galimybė ją keisti;
5. žemės naudojimo sąlygos, kurios neturi prieštarauti aplinkos apsaugos, gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų bei visuomenės interesams ;

¹⁶ *Cit. op.* 2, p. 160-161.

¹⁷ *Гражданское право*. Москва: Проспект, 1998. 2 ч. p. 152.

¹⁸ Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261.

¹⁹ Valstybės žinios, 2003, Nr. 57-2530.

6. žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės;

7. užmokestis už žemės nuomą, į kurią įskaitomas užmokestis už melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, inžinerinius įrenginius ir kita, taip pat mokesčio indeksavimas ir kitos su žemės nuomos mokesčiu susijusios sąlygos (mokesčio sumažinimas, atleidimas nuo mokesčio ir pan.);

8. kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu bei žemės sklypo gražinimu pasibaigus žemės nuomos sutarčiai susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai;

9. atsakomybė už žemės nuomos sutarties pažeidimus.

Vis dėlto, nors ir turinti panašumų, Anglijos teisė sutarties turinio atžvilgiu pasižymi tam tikra specifika. Ji reikalauja ne tik įvardinti šalį, jų teises ir pareigas, sutarties dalyką, bet ir aiškiai nurodyti teisių į žemę nuomos terminą, kuris dar *Street v Mountford* byloje buvo įvardintas viena iš esminių sąlygų, kad susitarimas būtų laikomas žemės nuomos sutartimi, net jei šalys teigtų, kad sudarė kitokią sutartį, pvz., licencijos sutartį²⁰, bei kuris Lietuvoje ir Rusijoje nors ir laikomas privaloma sąlyga, bet ne esmine. Todėl pastarosiose valstybėse žemės nuomos sutartis galioja ir neįvardijus sutarties termino.

Siekiant išsiaiškinti pagrindines žemės nuomos sutarties turinio sąlygas, jų reikšmę, teisinio reglamentavimo Lietuvoje, Rusijoje ir Anglijoje ypatumus, tolesniuose skyriuose kiekviena žemės nuomos sutarties sąlyga analizuojama atskirai.

1.3. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS IR DAIKTINĖS TEISĖS

Praktikoje asmenys, ketinantys sudaryti žemės nuomos sutartį, susiduria su tokiais daiktinėmis teisėmis kaip nuosavybės teisė, valdymas, turto patikėjimo teisė, servitutas, uzufuktas, užstatymo teisė (superficies), ilgalaikė nuoma (emphyteusis), hipoteka²¹, išskyrus Angliją, kurioje gali būti susidurta tik su nuosavybės teise, servitutu, įkeitimu, hipoteka, ilgalaikė nuoma, uzufuktu²².

Šios daiktinės teisės yra svarbus veiksnys, įtakojantis asmenų apsisprendimą sudaryti žemės nuomos sutartį, kadangi kai kurios į žemės sklypą nukreiptos daiktinės teisės pasižymi

²⁰ *Cit. op. 2*, p. 167.

²¹ *Гражданское право России*. Москва: Юрист, 2000. D. 2. p. 329.

²² SANCHEZ JORDAN, M. E.; GAMBARO, A. *Land Law in Comparative Perspectives*. The Hague: Kluwer Law International, 2002, p. 75.

teisės ribojančiu pobūdžiu - draudimu atlikti vienus ar kitus veiksmus vienai iš sutarties šalių (pvz., servitutas, hipoteka). O kai kurios įgytos daiktinės teisės (pvz., uzufuktas, užstatymo teisė, ilgalaikė nuoma) savo panašumu į sutartinius žemės nuomos santykius klaidina teisinių (daiktinių ir prievolių) gynybos priemonių panaudojimo galimumu.

Tai liudija, kad daiktinė teisė, savyje talpinanti daiktines teises, pasireiškiančias teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš šių teisių (LR CK 4.20 str.), glaudžiai susijusi su sutarčių teise. Nors daiktinė teisė "apibūdina daiktinių teisių objektą, t. y. įtvirtina jo teisinį statusą", įtvirtindama nuosavybės teisę, ji suteikia disponavimo teisę, o pastaroji suteikia savininkui elgtis su daiktu savo nuožiūra įstatymų nustatytoje ribose, pvz., išnuomoti žemės sklypą²³. Todėl analizuodami daiktinių teisių ir žemės nuomos sutarties ryšį galime pastebėti, kad:

1. **Tiek žemės nuomos sutarties, tiek daiktinės teisės gali būti nukreiptos į nekilnojamuosius daiktus**²⁴ (nors daiktinių teisių objektu gali būti ir kilnojamieji daiktai). Tačiau gali pasitaikyti atveju, kad santykiuose dėl to paties žemės sklypo vienu metu egzistuos ne viena, o kelios daiktinės teisės²⁵, pvz., nuosavybės teisė ir servitutas. Todėl sudarant žemės nuomos sutartį būtina pasidomėti, kokios daiktinės teisės yra nustatytos žemės sklypui, kad sutartis nebūtų pripažinta negaliojančia, kaip sudaryta pažeidžiant įstatymo reikalavimus, pvz., ne visad galima išnuomoti įkeistą žemę, arba kad žinoti, kokios apimties teisės ir pareigos bus įgytos sudarius sutartį, pvz., ar žemės sklypu galės naudotis vienas ar į tą sklypo dalį galės pretenduoti ir servituto turėtojas ir pan.

Viena iš priemonių tokiai informacijai gauti – kreipimasis į Nekilnojamo turto registrą, kuriame registruojamos tiek žemės nuomos sutartys, tiek daiktinės teisės į nekilnojamuosius daiktus²⁶, nes nekilnojamo turto teisinis režimas reikalauja operacijų su nekilnojamoju turtu išviešinimo²⁷;

2. **Žemės nuomos sutarties pagrindu žemės nuomotojas įgyja reikalavimo teisę** į nuomininką, kuri, kaip pasisakė Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas "yra turto rūšis.

²³ STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005, p. 118.

²⁴ *Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vajusta, 1997, p. 235.

²⁵ *Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник*. Москва: Международные отношения, 2004. 1 т. 7, p. 310.

²⁶ Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077.

²⁷ *Cit. op.* 23, p. 123.

Todėl reikalavimo teisė, kaip ir bet koks kitas turtas [...], kaip ir daiktinės teisės, turi būti ginamos vadovaujantis nuosavybės teisės gynimo principais”²⁸.

Vis dėlto ne tik nuomotojo, bet ir nuomininko teisės gali būti ginamos daiktinių teisių gynybos būdais, nes pastarasis žemės nuomos sutarties pagrindu įgyja teisę ginti esamą ir atnaujinti atimtą valdymą nuo trečiųjų asmenų, t. y. nuo asmenų, su kuriais jo nesieja prievoliniai santykiai, kėsiniamosi į jo laikinas teises valdyti ir naudotis žemės sklypu. Tokiu būdu jis gali užtikrinti savo pareigos tinkamai naudotis perduotu žemės sklypu įvykdymą, galimybę pasibaigus žemės nuomos sutarčiai gražinti nuomotojui tą, ką iš jo gavo;

3. Kaip ir daiktinėms teisėms, žemės nuomos sutarčiai būdinga sekimo teisė. Pirma, ši teisė pasireiškia tuo, kad nuomininkas išlaiko teisę naudotis žemės sklypu šiam atitekus kitam savininkui bei įpareigoja bet kurį asmenį nepažeisti nuomininko teisių, nebent nuomininkas dėl savininko teisių perėjimo kitam asmeniui atsisako sutarties²⁹. Antra, naujojo savininko atžvilgiu žemės nuomos sutartis tampa įgytų nuosavybės teisių apribojimu, jei jis norėtų pats imti naudotis žemės sklypu, nes naujasis savininkas arba turėtų laukti žemės nuomos sutarties termino pabaigos, arba turėtų imtis sutarties nutraukimo veiksmų.

Ypatumų šiuo atžvilgiu turi Anglijos teisė, kuri šią taisyklę taiko tik teisėtų sutarčių atveju. Todėl nuomininko teisės teisingos (kai nuomotojas suteikia teisę naudotis žeme, bet neatlieka visų reikiamų formalumų sutarčiai įteisinti) žemės nuomos sutarties atveju lieka neapsaugotos³⁰.

Nors atrodytų, kad ir Lietuvoje tam tikrais atvejais nuomininko teisės nėra ginamos. Tai sektų iš valstybinės žemės nuomos sutarties pasibaigimo, kai atkuriamos nuosavybės teisės į žemės sklypą. Tačiau šią sekimo taisyklės išimtį lemia restitucijos taikymas žemės savininko atžvilgiu, kadangi jo žemė buvo prievarta atimta okupaciniais metais. Dėl šios priežasties yra būtina ginti žemės savininko teises dėl pastarojo negalėjimo okupacijos laikotarpiu įgyvendinti nuosavybės teisių į jam priklausantį žemės sklypą;

4. Žemės nuomos sutartis neturi viršenybės daiktinių teisių atžvilgiu. Esant prievolinės ir daiktinės teisių kolizijai daiktinėms teisėms suteikiama viršenybė, t. y. jų

²⁸ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. birželio 26 d. nutarimas byloje Nr. 17/01 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. liepos 23 d. nutarimo Nr. 562 "Dėl gyventojų santaupų indeksavimo" 1 punkto nuostatos "taikydami koeficientą 10" atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

²⁹ *Cit. op.* 7, p. 311.

³⁰ WILKIE, M.; LUXTON, P.; MALCOLM, R. *Land Law*. 5th ed. New York: Oxford University Press, 2005, p. 163.

turėtojas turi teisę tenkinti savo reikalavimus anksčiau nei kiti nuomotojo kreditoriai³¹. Tai reiškia, kad jei nuomotojas už pareigų nevykdymą turės įsiskolinimą nuomininkui, tai šis gali likti nepadengtas, nes, išieškojus iš vienintelio nuomotojo turto šio skolas daiktinių teisių turėtojams, gali nelikti turto nuomininko turtiniams reikalavimams tenkinti.

Taigi, kaip matyti, žemės nuomos sutartį su daiktine teise sieja tik gynybos būdai, sekimo teisė bei tai, kad kai kurios daiktinės teisės taip pat suteikia galimybę naudotis žemės sklypu. O visa kita liudija, kad žemės nuomos sutartis neturi pranašumo prieš daiktines teises, nes šios yra reikšmingesnės jų turėtojui.

1.4. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS IR KITOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SUTARTYS LIETUVOJE

Viena iš žemės sandorių klasifikacijos pagal disponavimą žemės nuosavybės teise ir naudojimą rūšių yra žemės naudojimo sutartys. Prie jų priskiriamos žemės nuomos ir panaudos sutartys bei „susitarimai dėl servitutų ir kitokių ribojimų, kuriais savininkas sutinka iš dalies apriboti savo nuosavybės ir naudojimo teises kitų asmenų naudai“³².

Vertinant žemės nuomos ir panaudos sutartis gali susidaryti įspūdis, kad šios sutartys skiriasi tik tuo, kad žemės nuomos sutartis yra atlygintinė, o žemės panaudos sutartis – neatlygintinė, nes tiek viena, tiek kita sutartimi siekiama sukurti laikinas žemės sklypo valdymo ir naudojimo teises ir su tuo susijusias prievoles, tiek viena, tiek kita sutartis turi būti sudaroma raštu ir turėti tokius pačius priedus (žemės sklypo planą arba schemą), o prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota, jei sutartys įregistruojamos Nekilnojamo turto registre.

Vis dėlto šios sutartys turi ir kitų skirtumų nei atlygintinumas, pvz., skiriasi dalis sutarties pasibaigimo pagrindų³³, abi sutartys reglamentuojamos ne tik tomis pačiomis, bet ir skirtingomis teisės normomis, skiriasi žemės sklypo priežiūros pareigos apimtis (žemės nuomos sutarties atveju ji paskirstoma tarp sutarties šalių, o panaudos sutarties atveju visa priežiūra tenka panaudos gavėjui), žemės panaudos atveju ne visi subjektai gali būti jos šalimis (pelno siekiantys juridiniai asmenys negali panaudos pagrindais perduoti žemę

³¹ *Cit. op.* 23, p. 119.

³² MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. 2-oji laida. Vilnius: Justitia, 2006, p. 133, 164.

³³ MITKUS, S. *Statybos teisė: vadovėlis*. Vilnius: Technika, 2002, p. 169.

neatlygintinam naudojimuisi asmenims, kurie yra šio asmens steigėjai, dalyviai ar kitų organų nariai)³⁴ ir kt. Todėl asmenims, kurie yra sudarinėję žemės panaudos sutartis, sudarant žemės nuomos sutartis reiktų pasidomėti ir žemės nuomą reglamentuojančiomis teisės nuostatomis, kad neapsiriktų nustatant vienas ar kitas sutarties sąlygas.

Tačiau didžiausią painiavą gali sukelti daiktinės teisės - ilgalaikės nuomos nuostatos. Iš pirmo žvilgsnio ilgalaikė nuoma labai panaši į žemės nuomos sutartį, kad net galima ją palaikyti viena iš žemės nuomos sutarčių klasifikacijos pagal terminą rūšių, nes ilgalaikė nuoma pasireiškia kaip laikina teisė naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu.

Vis dėlto nors ilgalaikė nuoma žemės sklypo atžvilgiu pasireiškia kaip teisė naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, naudojimosi žeme tvarka yra kitokia nei žemės nuomos sutarties atveju. Pagal žemės nuomos sutartį nuomininkas turi naudotis žemės sklypu visų pirma pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o jei jos nenustatytos, žiūrėti, kaip naudojimąsi reglamentuoja įstatymai. Ilgalaikės nuomos atveju ši taisyklė priešinga (LR CK 4.165 str. 1 d., 6.545 str. 1 d.).

Nors ilgalaikė nuoma, kaip ir žemės nuomos sutartis, pasižymi laikinumumu, bet jos terminas turi tam tikros specifikos, nebūdingos žemės nuomos sutarčiai. Jis negali būti trumpesnis kaip dešimt metų, o jei ilgalaikės nuomos sutartyje nustatomas ilgesnis nei dvidešimt penkerių metų terminas, tai sutartis gali būti nuomininko ar nuomotojo prašymu teismo sprendimu pakeista ar panaikinta tik praėjus dvidešimt penkeriems metams po nuomos nustatymo ir tik jeigu atsiranda nenumatytų aplinkybių, dėl kurių nebegalima naudotis daiktu ankstesnėmis sąlygomis. Tai reiškia, kad ilgalaikėi nuomai būdingas teisinių santykių stabilumo siekis, kuriuo pasižymi visa daiktinė teisė. Iš to seka, kad ilgalaikė žemės nuoma gali trukti amžinai, nes, priešingai nei žemės nuomos, šiai sutarčiai nėra nustatytos maksimalios sutarties termino ribos.

Be to, skiriasi ir šių sutarčių sudarymo procedūra. Ilgalaikė nuoma nustatoma šalių susitarimu (nors ilgalaikės nuomos santykiai gali atsirasti ir testamentu pagrindu), kitokių reikalavimų jos nustatymui įstatymai nenumato. O štai žemės nuomos sutartis teisės aktų numatytais atvejais gali būti sudaryta tik tada, kai laimimas aukcionas (LR CK 4.167 str., 6.551 str.). Tad žemės nuomos sutarčių sudarymo procedūra yra sudėtingesnė. O tai reiškia, kad ilgalaikės žemės nuomos subjektai turi didesnę sutarčių sudarymo laisvę.

³⁴ *Cit. op.* 32, p. 159.

Taip pat ilgalaikė nuoma gali būti ir neatlygintinė, o atlygintinumas yra kaip tik vienas iš žemės nuomos sutarties požymių. Be to, skirtingi ir išnuomoto žemės sklypo priežiūros pareigos turėtojai (LR CK 4.168 str. 2 d., 6.555 str. 1 d.), sekimo paskui daiktą taisyklės, nes ilgalaikės nuomos ir žemės nuomos sutarties išlikimas susiejamas su skirtingomis aplinkybėmis (LR CK 4.165 str. 3 d., 6.559 str.), bei subnuomos teisių įgyvendinimas, nes ilgalaikės nuomos atveju ši teisė atsiranda, jei sutartyje nėra subnuomos draudimo, o žemės nuomos sutarties atveju subnuoma galima tik tada, kada gaunamas nuomotojo sutikimas (LR CK 4.168 str. 5 d., 6.553 str.). Priešinga žemės nuomos sutarties nuostatoms ir tai, kad ilgalaikės nuomos nuomininkas, jei ilgalaikę nuomą nustatančiame akte nenustatyta kitaip, gali be nuomotojo sutikimo perleisti savo teises kitam asmeniui arba padalyti ilgalaikės nuomos teises (LR CK 4.168 str. 4 d., 6.491 str. 1 d.).

Pasibaigus tiek ilgalaikėi, tiek žemės nuomos sutarčiai, nuomininkas privalo gražinti nuomotojui nuomos objektą, jam turi būti kompensuota pagerinimų vertė, jeigu pagerinta buvo nuomotojo sutikimu. Tačiau žemės nuomos sutarties atveju nuomininkas tokią teisę turi, jei buvo išnuomota žemės ūkio paskirties žemė, skirtingai nei ilgalaikės nuomos atveju, kai kompensacija nepriklauso nuo žemės paskirties (LR CK 4.169 str. 4 d., 6.554 str.). Skirtingas ir pastatų, statinių ir įrenginių, kurių statybos teisė buvo suteikta, likimas (LR CK 4.169 str. 5 d., 6.557 str. 1 d.).

Analizuojant abiejų sutarčių pabaigos pagrindus, taipogi matyti, kad ilgalaikės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindai daugiausia susieti su daikto teisiniu statusu (jo egzistavimu, jo savininko pasikeitimu, jo naudojimu), skirtingai nei žemės nuomos sutartis, kurios pabaigos pagrindai iš esmės yra susieti su sutarties šalimis (nuomininko mirtis, likvidavimas, nutraukimas vienos iš šalių valia) (LR CK 4.169 str., 6.562-6.565 str.). Tai aiškiai parodo, kad ilgalaikė nuomos sutartis yra daiktinė teisė, nes ji nukreipta pagrinde į daiktą, o žemės nuomos sutartis yra nukreipta daugiausia į konkrečius asmenis.

Taigi nors ilgalaikė nuoma, kaip ir žemės nuomos teisė, pasireiškia galimybe naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, vis dėlto nuo žemės nuomos sutarties skiriasi tiek savo pobūdžiu, tiek terminu, tiek nustatymo pagrindais, tiek galimybe subnuomoti, perleisti teises kitiems asmenims ir kt.³⁵

³⁵ ALEKNAVIČIUS, P. *Žemės teisė. Paskaitų konspektas žemėtvarkos specialybės studentams*. Vilnius: Jandrija, 2005, p. 43.

1.5. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS IR KITOS SU ŽEME SUSIJUSIOS NUOMOS SUTARTYS LIETUVOJE

Nagrinėjant LR CK XXVIII skyriaus nuostatas, matyti, kad žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisę numato ne tik žemės nuomos sutarties, bet ir pastatų, statinių ar įrenginių bei įmonės nuomą reguliuojančios teisės normos. Vis dėlto kiekvienos iš šių sutarčių atveju žemės naudojimo teisė pasireiškia skirtingai.

Sudarius žemės nuomos sutartį, pagrindinė nuomininko įgyjama teisė yra laikina žemės valdymo ir naudojimosi teisė. Šioje sutartyje žemės sklypas yra laikomas pagrindiniu daiktu kitų daiktų atžvilgiu, nes šie yra neatsiejamai susiję su žeme. Tai matyti iš LR CK 4.12, 4.13 ir 4.40 straipsnių, įtvirtinančių, kad jei įstatymai ar sutartis nemato kitaip, žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai. O tai kaip tik ir reiškia, kad jei įstatymai ar sutartis nenumato kitaip, žemės sklypas yra laikomas pagrindiniu daiktu ir visa, kas yra ant jo, seka paskui žemės sklypą.

Sudarius pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartį, pagrindinė nuomininko įgyjama teisė yra teisė valdyti ir naudoti ar tik naudoti pastatą, statinį ar įrenginį, šalia šios teisės įgyjant kaip tam tikrą priedą – teisę naudotis pastato, statinio ar įrenginio naudojimui būtinu žemės sklypu LR CK 6.532 str.). Tai rodo, kad šiuose santykiuose žemės sklypas tampa pastato, statinio ar įrenginio priklausiniu, kurio paskirtis tarnauti pastatui, statiniui ar įrenginiui, nors pagal prigimtį būtent pastarieji daiktai yra laikomi žemės sklypo priklausiniais (LR CK 4.19 str.), nes be žemės sklypo jie negalėtų egzistuoti, kadangi neturėtų prisitvirtinimo pagrindo.

Sudarius įmonės nuomos sutartį, pagrindinė nuomininko įgyjama teisė yra įmonės kaip turtinio komplekso laikino valdymo ir naudojimo teisė (LR CK 6.36 str.). Vėl gi ir šioje sutartyje teisė naudotis žemės sklypu kildinama iš teisės į įmonę įgijimo, nors pagal LR CK 4.19 straipsnį ant žemės esantys daiktai yra jos priklausiniai.

Tokių pastarųjų dviejų nuomos sutarčių teisinį sureguliovimą sąlygoja šių sutarčių reikšmingumu visuomenės gyvenime, didesnių pajamų davimu nei žemės ūkio paskirties žemė, verslo svarba valstybės ekonomikai, kaip atnešančiam didesnes įplaukas į valstybės biudžetą, būtinumu užtikrinti galimybę naudotis išsinuomotais pastatais, statiniais, įrenginiais

ar įmone, nes tai neįmanoma neturint jokių teisių į žemės sklypą, kuriame jie yra. Nors nagrinėjant LR CK 6.532 ir 6.536 straipsnių nuostatas matyti, kad teisė valdyti ir naudotis žemės sklypu pereina ne savaime, o tik esant tam tikram juridiniam faktui, kuriuo gali būti ir žemės nuomos sutartis, t. y. asmuo, norėdamas užsitikrinti galimybę naudotis išsinuomotu daiktu, gali sudaryti nuomos sutartį, kuria išsinuomotų tiek žemės sklypą, tiek daiktą, kurio naudojimuisi pastarasis būtinas.

Taigi žemės nuomos sutarties ir minėtų su žemės naudojimu susijusių nuomos sutarčių ryšys pasireiškia būtent tada, kai sudaroma nuomos sutartis dėl daiktų, esančių ant žemės sklypo, ir dėl žemės sklypo ar jo dalies.

2. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUDARYMO PROCEDŪROS YPATUMAI

2.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUDARYMAS

Bet kurioje valstybėje sutartis sudaroma pateikiant pasiūlymą (oferta) ir jį priimant (akceptas). Sutarties sudarymas gali apimti du etapus – ikisutartinius santykius ir sutarties pasirašymą, nors kai kurie autoriai yra linkę manyti, kad sutarčių sudarymas apima tokias stadijas kaip: „1) ikisutartinius santykius; 2) sutarties pasirašymą ir jos įsigaliojimą; 3) sutarties vykdymą ir sutarties negaliojimą; 4) sutarties pakeitimą ir nutraukimą; 5) sutarties ar sutartinių prievolių pasibaigimą“³⁶. Tačiau teisingesnė pozicija, kad sutarties sudarymas apima tik ikisutartinius santykius ir sutarties pasirašymą, nes likusios stadijos rodo sutarties vykdymą ir pabaigimą.

Kadangi tai būdinga bet kurios sutarties sudarymui, šiame darbe dėmesį verta skirti žemės nuomos sutarties sudarymo ypatumams Lietuvoje, kurie išryškėja, kai Lietuvoje norima sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį. Būtent tais atvejais, kai žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės sklypas, žemės nuomos sutarties sudarymo procedūra įgauna tam tikrą specifiką, kuri nebūdinga nei privačios žemės nuomos sutarties, nei daugelio kitų civilinių sutarčių sudarymui, t. y. valstybinė žemė išnuomojama ne bet kaip, o Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau - Vyriausybės) nustatyta tvarka surengus aukcioną, su kurio laimėtoju ir sudaroma žemės nuomos sutartis (Žemės įstatymo 9 str. 5 d.).

³⁶ STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p. 119.

Tačiau teisės aktai nustato tam tikrus atvejus, kada aukcionas neorganizuojamas. Todėl galima išskirti du valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo būdus:

1. Valstybinės žemės nuoma be aukciono;
2. Valstybinės žemės nuoma aukciono būdu.

Nepaisant to, kuriuo iš minėtų būdų sudaroma valstybinės nuomos sutartis, abu būdai turi savitų bruožų, nebūdingų privačios žemės nuomos sutarties sudarymui, todėl atvejus, kai taikomi šie būdai, būtina aptarti, atskleidžiant jų ypatumus ir tai, kaip šie būdai įtakoja žemės nuomos sutarčių sudarymą.

2.2. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUDARYMO YPATUMAI

2.2.1. SUTARTIES SUDARYMAS BE AUKCIONO

Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, kai:

1. **Išnuomojama riboto dydžio valstybinė žemė, užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais** (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) (LR CK 6.551 str., Žemės įstatymo 9 str. 6 d.). Tai grindžiama tuo, kad „Fiziniai ar juridiniai asmenys, nuosavybės teise valdantys pastatus, statinius ir įrenginius yra žemės, ant kurios stovi šie nekilnojamieji daiktai ir kurių funkcionavimui būtinas atitinkamas žemės sklypo dydis, faktiniai naudotojai, jeigu ta žemė jiems nėra išnuomota, parduota“, todėl „teisės normos faktinius žemės naudotojus leidžia pripažinti teisėtai žemės naudotojais, kurie turi garantuotą teisę faktiškai valdomą žemės sklypą išsinuomoti“³⁷;

2. **Kitais įstatymų numatytais atvejais**, pvz., kai:

2.1. Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymo nustatyta tvarka gautas leidimas naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes;

2.2. žemės sklypo reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniais projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė;

³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. birželio 24 d. nutartis c. b. UAB "Elektros pavara" v. V.Česnavičiaus IĮ, Nr. 3K-3-906; kat. 45.7.

2.3. Vyriausybės nustatyto dydžio neviršijantys žemės sklypai yra įsiterpę tarp išnuomotų valstybinės žemės sklypų, todėl suteikiama pirmumo teisė valstybinės žemės nuomai šių sklypų valstybinės žemės nuomininkams;

2.4. žemės sklypas Lietuvos Respublikos koncesijos įstatymo nustatytais atvejais reikalingas koncesijos projektui įgyvendinti;

2.5 žemės reformos metu valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypas kaimo vietovėje išnuomojamas laikantis pirmumo eilės:

2.5.1. fiziniams asmenims, įregistravusiems ūkininko ūkį Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka arba turintiems Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytą pasirengimą ūkininkauti, t. y. dokumentą, patvirtinantį profesinį pasirengimą ūkininkauti;

2.5.2. Lietuvos arba užsienio juridiniams asmenims ar kitoms užsienio organizacijoms – žemės ūkio produkcijos gamintojams, kurių metinės įplaukos iš prekinės žemės ūkio produkcijos realizavimo sudaro daugiau kaip penkiasdešimt procentų visų gaunamų pajamų.

Jeigu keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys pageidauja išsinuomoti tą patį valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą, šis išnuomojamas tam asmeniui, kurio nuosavybės teise turimas ar iš valstybės nuomojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas ribojasi su pageidaujamu išsinuomoti žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Jeigu tokių asmenų nėra arba jų yra keletas, žemės ūkio paskirties žemės sklypas išnuomojamas asmeniui, anksčiau pateikusiam prašymą šio sklypo išsinuomojimui³⁸;

2.6. žemės sklypų naudotojams, kuriems teisės aktų nustatyta tvarka šie žemės sklypai suteikti asmeniniam ūkiui, valstiečio ūkiui steigti, tarnybinėms dalom ar sodininkystei;

2.7. neužstatyta žemė, gražintina pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą³⁹, iki jos sugrąžinimo privačion nuosavybėn gali būti išnuomojama be aukciono piliečiams, kuriems į šią žemę turi būti atkurtos nuosavybės teisės, o jiems atsisakius - kitiems asmenims LR CK ir Žemės įstatymo nustatyta tvarka.

³⁸ Valstybės žinios, 2003, Nr. 18-780.

³⁹ Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558.

Pagrindiniai teisės aktai, kuriuose įtvirtinta valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarka yra Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 “Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” patvirtintos Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomos taisyklės⁴⁰, Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 “Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės⁴¹, kuriose numatoma valstybinės žemės išnuomojimo be aukciono tvarka. Iš jų seka, kad visų valstybinių žemės nuomos sutarčių sudarymo be aukciono procedūra susideda iš šių etapų:

1. **Prašymo išnuomoti žemės sklypą pateikimas.** Jei valstybinės žemės patikėtinis yra apskrities viršininkas, prašymas išnuomoti valstybinę žemę ir dokumentai, reikalingi žemės nuomos sutarties sudarymui, teikiami žemėtvarkos skyriui. Jei valstybinės žemės patikėtinis yra savivaldybė, prašymas ir būtini dokumentai teikiami savivaldybės administracijos direktoriui. Gavę dokumentus, pareigūnai raštu informuoja prašymą išnuomoti žemės sklypą pateikusį asmenį, ar bus rengiami dokumentai nuomos sutarčiai sudaryti;

2. **Parengiamieji darbai.** Šiame etape paženklinamas išnuomojamas valstybinės žemės sklypas, parengiamas žemės sklypo planas, nustatomi žemės naudojimo apribojimai ir sąlygos, žemės reformai skiriamomis arba, nuomininkui sutikus, pastarojo lėšomis Nekilnojamo turto registre įregistruojamas žemės sklypas, pagal tipines Vyriausybės patvirtintas žemės nuomos sutarties formas parengiamas valstybinės žemės nuomos sutarties projektas⁴²;

3. **Sutarties suderinimas.** Parengtas valstybinės žemės nuomos sutarties projektas suderinamas su nuomininku, kuris raštu patvirtina, kad sutinka su valstybinės žemės nuomos sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo nuomos sąlygomis. Tada suderintas sutarties projektas, parengtas žemės sklypo planas ir būsimo nuomininko pateikti dokumentai pateikiami projektą tvirtinančiai institucijai. Jei valstybinės žemės patikėtinis yra apskrities viršininkas, dokumentai pateikiami apskrities viršininkui, kad šis priimtų galutinį sprendimą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties projekto. Tą atlieka žemėtvarkos skyrius. Jei

⁴⁰ *Cit. op.* 38.

⁴¹ Valstybės žinios, 2004, Nr. 167-6128.

⁴² SŪDŽIUS, V. *Sutartys: principai ir praktika*. 3-asis leid. Vilnius: Pačiolis, 2001, p. 112-113.

valstybinės žemės patikėtinis yra savivaldybė, minėtus dokumentus savivaldybės tarybai pateikia savivaldybės administracijos direktorius;

4. **Sutarties projekto tvirtinimas.** Apskritis viršininkas arba savivaldybės taryba (atsižvelgiant į tai, kas yra valstybinės žemės patikėtinis), gavę valstybinės žemės nuomos sutarties projektą ir kitus dokumentus, priima sprendimą išnuomoti žemės sklypą arba motyvuotą sprendimą prašymo netenkinti, tai įformindami atitinkamai apskrities viršininko įsakymu arba savivaldybės tarybos sprendimu. Jeigu priimamas sprendimas prašymo netenkinti, jis gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka;

5. **Sutarties pasirašymas.** Žemėtvarkos skyrius ar atitinkamai savivaldybės administracijos direktorius per penkias darbo dienas po sprendimo išnuomoti žemės sklypą priėmimo praneša nuomininkui, kur ir kada jis turi atvykti pasirašyti valstybinės žemės nuomos sutarties. Jeigu valstybinės žemės sklypas išnuomojamas dviem ar daugiau asmenų, valstybinės žemės nuomos sutartį pasirašo visi nuomininkai (arba vienas iš jų, pateikęs notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems nuomininkams);

6. **Sutarties įregistravimas Nekilnojamojo turto registre.** Ši pareiga visose valstybinėse žemės nuomos sutartyse nustatoma nuomininkui. Jis šią pareigą turi įvykdyti per tris mėnesius nuo žemės nuomos sutarties sudarymo dienos savo lėšomis. Neįvykdžius šios sąlygos apskrities viršininkas (savivaldybės taryba) gali pareikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą.

Tad sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį būtina atsižvelgti į tai, kas yra valstybinės žemės patikėtinis, nes tai parodo, kokiomis valstybinės žemės nuomos taisyklėmis reikia vadovautis siekiant išsinuomoti norimą valstybinės žemės sklypą. Taisyklės nurodo, kam reikia teikti prašymą išnuomoti žemės sklypą, kokie dokumentai kartu su prašymu ir per kiek laiko turi būti pateikti, kokio dydžio ir kokiam terminui žemės sklypas gali būti išsinuomotas ir kt.

2.2.2. SUTARTIES SUDARYMAS AUKCIONE

Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 “Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” patvirtintos Valstybinės žemės ūkio

paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklės⁴³ ir Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu Nr. 236 “Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos” patvirtintos Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės⁴⁴ ir Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų nuostatai⁴⁵ numato, kad valstybinės žemės sklypai gali būti išnuomojami aukcione, kai nėra pagrindų išnuomoti valstybinę žemę ne aukcione.

Kai valstybinės žemės sklypas išnuomojamas aukciono būdu (tiek uždaro, tiek atviro), valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymas susideda iš šių etapų:

1. **Aukcione išnuomojamo žemės sklypo suformavimas.** Šiame etape nuomininko lėšomis paženklinamas žemės sklypas, pagal žemėvaldų projektus (planus) ar kitus teritorijų planavimo dokumentus parengiamas aukcione išnuomojamo žemės sklypo planas, išnuomojamas valstybinės žemės sklypas įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre, atliekami kiti būtini darbai;

2. **Aukciono komisijos sudarymas.** Atsižvelgiant į tai, kas yra valstybinės žemės patikėtinis, aukciono komisiją ne mažiau kaip iš trijų asmenų (vienas iš jų skiriamas aukciono komisijos pirmininku (vedėju)) sudaro arba apskrities viršininkas, arba savivaldybės administracijos direktorius;

3. **Pranešimas apie aukcioną.** Jeigu žemės sklypas išnuomojamas uždarajame aukcione, aukciono komisija kiekvienam pretendentui praneša apie jo teisę dalyvauti aukcione kartu pateikdama teisės aktų reikalaujamą informaciją (žemės sklypo vieta (adresas), numeris, plotas, kadastro duomenys, aukciono vieta, data ir laikas ir kt.). Jeigu žemės sklypas išnuomojamas atvirajame aukcione, aukciono komisija apie žemės sklypo nuomą skelbia Informaciniame privatizavimo biuletenyje, kurį leidžia valstybės įmonė Valstybės turto fondas;

4. **Atsiliepimas į pranešimą.** Šiame etape aukciono komisijai pranešama apie ketinimą dalyvauti aukcione, sumokamas pradinis penkių procentų žemės sklypo pradinio metinio žemės nuomos mokesčio dydžio įnašas, užklijuotame voke (ant jo nenurodant dokumento pateikėjo rekvizitų) pateikiami dokumentai, nurodyti valstybinės žemės nuomos aukcionų organizavimo taisyklėse ar nuostatuose (paraiška dėl dalyvavimo aukcione, asmens tapatybę

⁴³ *Cit. op.* 38.

⁴⁴ Valstybės žinios, 1999, Nr. 50-1608.

⁴⁵ *Ibid.*

patvirtinančio dokumento kopija ir kt.), pažymyje apie valstybinės žemės sklypų nuomos aukciono dalyvius užregistruojami gauti vokai;

5. **Įtraukimas į aukciono dalyvių sąrašus.** Šį sąrašą veda aukciono komisija. Aukcionas vykdomas, jeigu įregistruojamas bent minimalus aukciono tvarkoje nurodytas dalyvių skaičius (žemės ūkio paskirties žemės aukcione – du dalyviai, o naujų kitos paskirties žemės sklypų – vienas dalyvis). Jeigu pasibaigus nustatytajam registracijos laikui negaunama nė viena paraiška dalyvauti aukcione, aukciono komisija privalo pakartotinai skelbti aukcioną šiose nuostatose nurodyta tvarka;

6. **Aukciono vykdymas.** Aukcionas turi būti surengtas ne anksčiau kaip po dvidešimt kalendorinių dienų ir ne vėliau kaip po trisdešimt penkių kalendorinių dienų nuo pranešimų aukciono dalyviams išsiuntimo dienos. Aukcioną laimi didžiausią valstybinės žemės nuomos mokestį pasiūlęs aukciono dalyvis. Kilus ginčams dėl aukciono organizavimo ar rezultatų, šie gali būti skundžiami teismui įstatymų nustatyta tvarka. Jeigu teismas aukciono rezultatus pripažįsta negaliojančiais, nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka;

7. **Aukciono rezultatų tvirtinimas.** Per penkias darbo dienas po aukciono pabaigos aukciono komisija apskrities viršininkui arba savivaldybės administracijos direktoriui (atsižvelgiant į tai, kas yra valstybinės žemės patikėtinis) pateikia tvirtinti aukciono rezultatus;

8. **Valstybinės žemės nuomos sutarties projekto parengimas.** Po patvirtinimo aukciono komisija per penkiolika darbo dienų pagal tipinę formą parengia valstybinės žemės nuomos sutarties projektą. Jo kopija įteikiama ar išsiunčiama (registruotu laišku) aukciono laimėtojiui, kartu pranešant sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką (jeigu įmanoma, iš anksto tai suderinus su aukciono laimėtoju). Projekto originalas ne vėliau kaip per penkias darbo dienas po sutarties parengimo pateikiamas apskrities viršininkui (arba jo paskirtam apskrities viršininko administracijos darbuotojui) ar savivaldybės administracijos direktoriui (atsižvelgiant į tai, kas yra valstybinės žemės patikėtinis);

9. **Valstybinės žemės nuomos sutarties pasirašymas.** Šiame etape žemės sklypo nuomininkas ar jį atstovaujantis asmuo, atvyksta sutartu laiku į apskrities viršininko ar atitinkamai savivaldybės administracijos direktoriaus pasiūlytą vietą pasirašyti valstybinės žemės nuomos sutarties. Tuo atveju, kai aukcioną laimėjęs asmuo atsisako ar nustatytu laiku

neatvyksta pasirašyti valstybinės žemės nuomos sutarties arba nesumoka šalių susitarimu nustatytos šios sutarties sudarymo išlaidų dalies, laikoma, kad žemės sklypas neišnuomotas⁴⁶.

Tad ir šiuo būdu sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį būtina atsižvelgti į tai, kas yra valstybinės žemės patikėtinis.

3. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUBJEKTAI

„Kiekvienas teisinis santykis reiškiasi vieno asmens santykiu su kitais asmenimis“⁴⁷. Ne išimtis ir žemės nuomos santykiai, kurie atsiranda nuomotojui ir nuomininkui sudarius žemės nuomos sutartį. Žinoma, „konkretūs, individualiai apibrėžti žemės teisinių santykių subjektai nustatomi remiantis“ tuo, koks žemės sklypas išnuomojamas – privačios ar valstybinės, asmeninės ar bendrosios nuosavybės teise priklausančios žemės ir pan.⁴⁸.

Kaip ir visų žemės teisinių santykių, taip ir žemės nuomos sutarties subjektais Lietuvoje, Rusijoje ir Anglijoje gali būti fiziniai ir juridiniai asmenys, valstybės institucijos, savivaldybės. Pastarųjų dviejų subjektų vardu gali veikti tik įstatymų įgalioti subjektai, galintys veikti įstatymų nustatytose ribose, pvz., Rusijoje pagal Rusijos Federacijos miškų kodeksą (toliau – RF MK), jei išnuomojamas miško žemės sklypas, jį išnuomoja valstybės miškų ūkio valdytojai⁴⁹.

Lietuvoje įgaliojimus veikti valstybės vardu turi valstybinės ar savivaldybių žemės valdytojo funkcijas vykdanti institucija, kuriai įstatymai nustatytose ribose leidžia patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti valstybės turtu. Tai reiškia, kad sprendimus išnuomoti valstybinę žemę, Vyriausybės nutarimais perduotą patikėjimo teise savivaldybėms, išskyrus žemės ūkio paskirties žemę, priima savivaldybės taryba, o likusią valstybinę žemę išnuomoja apskrities viršininkas, išskyrus įstatymų išimtis (LR CK 6.548 str. 2 d., Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 7 str. 2 d., 9 str. 2 ir 3 d., Žemės įstatymo 9 str., Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo 10 str.).

⁴⁶ Valstybės žinios, 1998, Nr. 43-1189.

⁴⁷ *Cit. op.* 32 p. 24.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Cit. op.* 3, p. 371.

Įgaliojimus veikti savivaldybių vardu Lietuvoje turi savivaldybių tarybos. Jos savivaldybių tarybų nustatyta tvarka priima sprendimus išnuomoti savivaldybėms nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus (Žemės įstatymo 18 str.).

Be to, atsižvelgiant į Žemės įstatymo 9 straipsnio 16 dalį Lietuvoje nuomininku gali būti ir užsienio valstybių diplomatinės atstovybės ir konsulinės įstaigos, kurioms valstybinės žemės sklypų nuomos tvarką bei sąlygas nustato Lietuvos Respublikos žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos bei sąlygų įstatymas, leidžiantis joms išsinuomoti valstybinę žemę.

Žemės nuomos sutarties subjektu gali būti ir užsienio subjektai. Tokia išvada seka iš tiesioginio tokios nuostatos įtvirtinimo LR CK 6.548 straipsnio 4 dalyje, kurią galima pagrįsti Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 6 straipsnio nuostatomis, kurios numato, kad tuo atveju, kai tenkinami šio įstatymo nustatyti reikalavimai, užsienio subjektas gali įgyti Lietuvoje žemę nuosavybėn. Tai kartu reiškia, kad įstatymai numatydami galimybę užsienio subjektams būti žemės savininkais Lietuvoje, o tuo pačiu ir nuomotojais, leidžia tokiems asmenims būti nuomininkais.

Rusijos ir Anglijos teisės analizė leidžia manyti, kad ir šiose valstybėse užsienio subjektai gali būti žemės nuomos sutarties šalimis, nes Rusijos ir Anglijos teisė neįtvirtina jokių draudimų šiems subjektams tapti žemės nuomos sutarties šalimis.

Tačiau sudarant žemės nuomos sutartis būtina atkreipti dėmesį į tokias aplinkybes kaip:

1. Visiems žemės nuomos sutarties subjektams keliamas tas pats reikalavimas – jie **visi turi turėti civilinį teisnumą ir veiksnumą**, t. y. turi turėti teisę įgyti ir turėti įstatymuose numatytas ir nedraudžiamas teises ir pareigas bei galėti savarankiškai visa apimtimi įgyti, įgyvendinti savo civilines teises ir prisiimti pareigas⁵⁰. Priešingu atveju sutartis sudaryta nesilaikant šių reikalavimų gali būti nuginkčytas teismine tvarka;

2. **Žemės sklypas gali priklausyti ne tik vienam asmeniui ar sutuoktiniams, bet ir keliems asmenims bendrosios dalinės nuosavybės teise.** Kadangi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas turi būti valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendrasavininkių sutarimu, pažeidus šį reikalavimą žemės nuomos sutartis taip pat gali būti pripažinta negaliojančia (LR CK 4.75 str. 1 d., 4.88 str. 2 d.);

⁵⁰ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Asmenys. Antra knyga. 1-asis leid. Vilnius: Justitia, 2002, p. 25-26, 95-96, 169-171.

3. **Žemės nuomos sutartis gali būti sudaroma su susituokusiu asmeniu.** Šiuo atveju svarbu tai, kad preziumuojama, pvz., Lietuvoje⁵¹ ir Rusijoje, jog santuokos metu įgytas turtas, įskaitant žemę, yra bendroji jungtinė nuosavybė, todėl ją valdyti, naudoti ir disponuoti sutuoktiniai gali tik bendru sutarimu, t. y. norint išnuomoti žemę, būtinas kito sutuoktinio dalyvavimas arba sutuoktinio įgaliojimas kitam sutuoktiniui veikti jo vardu, ar teismo leidimas šiam veiksmui atlikti, pvz., jei sutuoktinis neduoda sutikimo kitam sutuoktiniui sudaryti žemės nuomos sutartį. Sutartis sudaryta nesilaikant šių reikalavimų gali būti nugincyta teismine tvarka;

4. **Žemės nuomos sutartis gali būti sudaryta ir per įgaliotą asmenį ar asmenį, kuriam tokią teisę suteikia įstatymai** (LR CK 6.477 str. 4 d.)⁵². Pabrėžtina, kad neretai sutarties sudarymas per tam tikrus organus yra vienintelis įmanomas sutarties sudarymo būdas, pvz., juridinių asmenų sudaromos žemės nuomos sutartys, kurias juridinio asmens vardu sudaro juridinio asmens vadovas, veikiantis juridinio asmens įstatų pagrindu⁵³. Todėl svarbu visada įsitikinti, kad asmuo, su kuriuo sudaroma žemės nuomos sutartis tikrai turi teisę sudaryti sutartį.

Tad sudarant žemės nuomos sutartį, siekiant apsisaugoti nuo žemės nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia, visada būtina išsiaiškinti viską apie asmenį, su kuriuo sudaroma žemės nuomos sutartis (ar veiksnus, ar vedęs, ar turi įgaliojimus veikti kito asmens vardu ir kt.). Nors tai, koks asmuo sudarys sutartį iš esmės priklauso nuo žemės nuomos sutarties dalyko, nuo to, kas jį valdo nuosavybės teise.

4. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES DALYKAS

Teisės literatūroje žemės nuomos sutarties dalyku laikomi daiktai, veiksmai, turtinės ir neturinės tiesės, dėl kurių tarp sutarties šalių susiklosto teisiniai santykiai. Tačiau įstatymuose dažnai sutarties dalykas sutapatinamas su teisinių santykių objektu, vienur žemės sklypą laikant žemės nuomos sutarties dalyku, kitur žemės sklypą jau įvardinant kaip žemės nuomos sutarties objektą, pvz., LR CK 6.546 straipsnio ir 6.550 straipsnio 1 dalies 3 punkto nuostatos. Siekiant teisingai vartoti teisinės sąvokas šiame darbe bus remiamasi teisės teorija,

⁵¹ Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.

⁵² *Cit. op.* 32 p. 154.

⁵³ *Cit. op.* 11, p. 203.

laikančia žemės sklypą žemės nuomos sutarties dalyku, dėl kurio sudaroma žemės nuomos sutartis ir kuriuo „laikytinas konkretus, individualiais požymiais apibrėžtas žemės sklypas ir kitas su juo susijęs neatskiriamas turtas“⁵⁴.

Atsižvelgiant į teisės doktriną, žemės nuomos sutarties dalyką galima apibrėžti kaip individualiais požymiais apibūdintą, nekilnojamą pagal prigimtį, nesunaudojamą, neišimtą iš apyvartos (nesantį išimtinė valstybės nuosavybe) daiktą - tiek privačios, tiek valstybinės žemės sklypą (jo dalį), suformuotą pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalių teritorijų planavimo dokumentą (miestų ir miestelių teritorijų dalių (kvartalų) ir kaimų teritorijų detaliuosius planus, žemės sklypo arba sklypų grupių detaliuosius planus), turintį aiškias žemės sklypo ribas ir koordinates bei įstatymų nustatyta tvarka įregistruotą viešame registre, išskyrus Angliją, kurioje vieni žemės sklypai yra registruojami, kiti ne. Nors šiuo metu dėl sandorių skaidrumo, aiškumo einama link to, kad visa žemė Anglijoje būtų registruota⁵⁵. Todėl skirtingai nei Lietuvoje ir Rusijoje, Anglijoje vis dar kyla teisių į žemę išviešinimo problema.

Tai rodo, kad sutartyje turi būti aptarti žemės nuomos sutarties dalyko požymiai, leidžiantys nustatyti išnuomojamą nuosavybę, kuri turės būti perduota nuomininkui ir kurią jis turės, pasibaigus sutarčiai, gražinti⁵⁶. Todėl žemės nuomos sutarties dalykas yra būtina sąlyga nuomos sutarčiai galioti Lietuvoje ir Rusijoje, nes jei dėl jo nesusitarta, tai sutartis laikoma negaliojančia, skirtingai nei Anglijoje, kurioje dalykas tėra viena iš būtinų sąlygų sutarties galiojimui.

Anglijos teisės ypatumai tuo nesibaigia. Joje visa žemė priklauso Karūnai, todėl žmonės negali turėti žemės nuosavybės kontinentinės teisės prasme. Jie gali turėti tik tam tikras laikinas teises į tą žemę, kurios gali būti arba ribotos trukmės teises turėti žemę kaip turtą (ang. *estate*), arba kitos daiktinės teisės (ang. *interests*). O tai reiškia, kad žemė Karūnai priklauso neribotai, o asmuo žemę valdo ir naudoja tik tam tikrą laiką, kurio metu asmuo gali disponuoti šiomis teisėmis⁵⁷.

Norint sudaryti žemės nuomos sutartį, būtina atsižvelgti ir į žemės skirstymą į privačią ir valstybinę žemę bei į žemės paskirtį, t. y. skirstymą į žemės ūkio paskirties žemę, miškų ūkio

⁵⁴ *Cit. op.* 32, p. 25.

⁵⁵ CHAPELLE, D. *Land Law*. 7th ed. Harlow: Pearson Education, 2006, p. 9.

⁵⁶ *Cit. op.* 17, p. 155-156.

⁵⁷ *Cit. op.* 55, p. 4-6, 8-9, 25.

paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę ir kitos paskirties žemę. Šių skirstymų reikšmė pasireiškia tuo, kad valstybinės ir skirtingų paskirčių žemės nuomą reglamentuoja ne tik bendri visoms žemės nuomos sutartims (civiliniai kodeksai, kiti įstatymai), bet ir specialūs teisės aktai, nustatantys valstybinės ir konkrečios paskirties žemės teisinį režimą, pvz., valstybinės žemės teisinį režimą nustato Lietuvoje Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas ir Vyriausybės nutarimai, miškų ūkio paskirties - Lietuvos Respublikos miškų įstatymas, RF MK, vandens ūkio paskirties žemės - Lietuvos Respublikos vandens įstatymas ir Lietuvos Respublikos jūros apsaugos įstatymas, konservacinės paskirties žemės - Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymas ir kiti įstatymai ir pan..

Be to, kadangi nuomotuoju gali būti tiek pavieniai asmenys, tiek asmenų grupė, žemės nuomos sutarties dalyku gali būti tiek vienam asmeniui, tiek keliems asmenims priklausantis žemės sklypas, valdomas asmeninės, bendrosios dalinės ar bendrosios jungtinės nuosavybės teise, kuria Rusijoje, kas nebūdinga Lietuvos teisei, pripažįstama ne tik bendras sutuoktinių turtas, bet ir bendras ūkininkų turtas. Todėl bendrosios jungtinės nuosavybės taisyklės Rusijoje taikomos ir pastarajam turtui⁵⁸. Tai, kaip jau minėta trečiame skyriuje, lemia, kad visada išnuomojant bendrąją nuosavybės teise priklausantį sklypą turi būti gautas bendrasavininkų sutikimas žemės nuomos sutarties sudarymui arba jų įgaliojimas, ar teismo leidimas.

Vis gi atsižvelgiant į tai, kad „žemė - svarbiausia gamtinės aplinkos dalis, apimanti [...] teritorijoje esančius sausumos, vandens ir miško plotus, apibūdinama gamtinėmis ir ūkinėmis charakteristikomis“, seka, kad ne visa žemė gali būti išnuomota, nes į šį žemės apibrėžimą patenka ir tie žemės plotai, kuriuos nuomoti draudžia įstatymai⁵⁹. Štai Rusijoje gali būti išnuomojami tik žemės ūkio ar miško paskirties žemės sklypai, vandens ir kalnų objektų nuoma neleidžiama⁶⁰.

⁵⁸ МАМАЙ, В. И. *Недвижимость: права собственности, владение и расторжение*. Москва: Март, 2005, p. 83.

⁵⁹ *Namų advokatas* (autorių kolektyvas). Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2002, p. 1000.

⁶⁰ *Cit. op.* 3, p. 369.

Nepaisant skirtumų, visose trijose valstybėse, siekiant, kad žemės nuomos sutartis būtų galiojanti, reikalaujama žemės nuomos sutartyje, kaip ir visose nuomos sutartyse, identifikuoti sutarties dalyką (žemės sklypą ar teises į jį), kurį nuomotojas privalo perduoti nuomininkui, kadangi teismas negali detalizuoti žemės nuomos sutarties dalyko⁶¹. Teismui tą draudžia sutarčių laisvės principas. Antra, kadangi specialusis reguliavimas detalizuoja bei papildo bendrąsias nuostatas atsižvelgiant į tos paskirties žemės svarbą visuomenėje, pvz., sutartyse, kuriose aptariamas šių nekilnojamųjų daiktų naudojimo klausimas, gali būti keliamas reikalavimas gauti licenciją, sudarant žemės nuomos sutartį nepakanka laikytis bendrųjų nuomos sutarčių normų, bet reikia paisyti ir kitų žemės naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų⁶².

5. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES TERMINAS

„Terminas - tai laiko tarpas, su kuriuo civiliniai įstatymai sieja tam tikrus civilinius teisinius padarinius“⁶³. Jais žemės nuomos sutarties atveju laikoma sutarties ir jos šalių teisių ir pareigų atsiradimas, pasikeitimas ir pasibaigimas. Tačiau ne visose žemės nuomos sutartyse nuomos terminas nustatomas, kadangi tai sutarties šalių valia apibrėžti ar ne sutarties terminą.

Tuo atveju, jei terminas žemės nuomos sutartyje nenustatomas, žemės nuomos sutartis laikoma neterminuota, bet sutartis vis tiek bus laikoma laikina, nes aplinkybė, kad bet kuri šalis bet kada gali nutraukti tokią sutartį, rodo sutarties baigtinumą⁶⁴. Tai sąlygoja kitokių nei terminuotų žemės nuomos sutarčių atveju sutarties pabaigos taisyklių taikymą, t. y. abi šalys turi teisę bet kada nutraukti sutartį įspėjusios apie tai viena kita, pvz., Lietuvoje ir Rusijoje apie žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutarties nutraukimą pranešusios prieš tris mėnesius iki sutarties nutraukimo, nors žemės nuomos sutartyje gali būti nurodyti ir ilgesni įspėjimo terminai (LR CK 6.480 str., 6.564 str. 2 d., 6.565 str. 1 d.).

⁶¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 7 d. nutartis c. b. UAB "Birių krovinių terminalas" v. LKAB "Klaipėdos Smeltė", Nr. 3K-7-541/2004, kat. 45.7.

⁶² *Cit. op.* 21, p. 153-155.

⁶³ *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Bendrosios nuostatos*. Pirma knyga. 1-asis leid. Vilnius: Justitia, 2001, p. 241-243.

⁶⁴ *Cit. op.* 3, p. 372.

Tai apsauginė teisės norma tiek žemės ūkio paskirties žemės nuomininkui, tiek nuomotojui.

Pirma, per tris mėnesius nuomininkas gali spėti nuimti derlių, nusikelti nuo žemės sklypo statinius ir kt., o nuomotojas turi pakankamai laiko, pvz., rasti kitą nuomininką, paruošti dokumentaciją žemės sklypo pardavimui ir pan.

Antra, šalis norinti nutraukti tiek žemės ūkio paskirties, tiek kitos paskirties (įspėjimo terminas - du mėnesiai) žemės nuomos sutartį, bet neįspėjusi kitos šalies apie sutarties nutraukimą, negali pasinaudoti teisinėmis gynybos priemonėmis, kadangi ji įgyja teisę kreiptis į teismą tik pareiškusi pretenziją pažeidėjui, t. y. tik tada, kai pabando išspręsti ginčą išankstinio sprendimo ne teisme būdu. Todėl, pvz., teismas nepriims ieškinio ir nenagrinės bylos, nes bus laikoma, kad ieškovo teisė dar nėra pažeista (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 137 str. 2 d. 3 p.)⁶⁵.

Tačiau didžiausių ypatumų turi Anglijos žemės nuomos sutarties terminas, kuris yra privaloma ir esminė sutarties sąlyga, skirtingai nuo Lietuvos ir Rusijos. Kaip *Marshall v Berridge* byloje pasisakė Anglijos Lordų Rūmai, nuomos terminas turi būti aiškiai apibrėžtas, kad būtų aiški pradžia ir pabaiga, kitaip sutartis bus negaliojanti⁶⁶. Ilgai buvo laikyta, kad šių reikalavimų neatitinkanti sutartis negalioja, nes sutartis negali tęstis amžinai. Tačiau požiūris pasikeitė 1992 metais po *Prudential Assurance Co Ltd v London Residuary Body* bylos, kurioje buvo pasisakyta, kad nuomos sutartis galioja ir tuo atveju, kai joje neapibrėžtas jos pabaigos terminas, nes tokiu atveju sukuriamą periodinę sutartį, kuri galioja iki kol kita šalis gauna pranešimą apie sutarties nutraukimą. Todėl Anglijoje žemės nuomos sutartys yra skirstomos į fiksuotos trukmės ir periodines sutartis (beveik tapatu skirstymui į terminuotas ir neterminuotas).

Pirmosios pasižymi tuo, kad jose aiškiai nustatoma maksimali sutarčių trukmė, nors šalys yra laisvos sutartyje numatyti sutarties pažeidimo sąlygą (ang. *forfeiture clause*), kuri reiškia, kad nuomotojas gali nutraukti sutartį, jei nuomininkas nevykdo įsipareigojimų pagal sutartį, ar sutarties nutraukimo sąlygą (ang. *break clause*), kuri suteikia teisę nuomininkui vienašališkai po tam tikro laiko nutraukti sutartį prieš sueinant jos pabaigos terminui.

⁶⁵ LAUŽIKAS, E.; MIKELĖNAS, V.; NEKROŠIUS, V. *Civilinio proceso teisė*: vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2005. II t. p. 40.

⁶⁶ *Cit. op. 2*, p. 177.

Antrosios pasižymi tuo, kad skirtingai nuo fiksuoto termino sutarčių, periodinės sutartys neturi maksimalios termino ribos reikalavimo⁶⁷. Šios sutartys laikomos nepažeidžiančiomis termino apibrėžimo taisyklių, kadangi laikoma, kad tokia nuoma sudaroma periodui, kuris automatiškai kaskart atsinaujina tokia pat trukme ir tęsiasi iki kol gaunamas pranešimas apie sutarties nutraukimą ir sueina pranešime numatytas terminas, kuris turi atitikti laikotarpį, kuriam sutartis buvo sudaryta, bet jei periodas yra metai ir daugiau, tai pranešimo terminas turi būti bent jau šešių mėnesių trukmės⁶⁸. Šių sutarčių atveju mokamos periodinės įmokos, pagal kurių mokėjimo dažnumą ir nustatoma periodo trukmė⁶⁹.

Vis dėlto abiem atvejais, jei nuomininkas ir toliau naudojami žeme pasibaigus sutarties terminui, o nuomotojas tam neprieštarauja (ang. *sufferance*) ar sutinka su tokiu naudojimu, nuomininkas laikomas amžinu valdytoju (ang. *hold over*) ir jam toliau mokant nuomos mokesčių tokiems santykiams automatiškai pritaikomos periodinės nuomos taisyklės. Tačiau jei nuomotojas paprieštarauja, nuomininkas turi nedelsiant pasišalinti iš nuomotojo žemės⁷⁰.

Iš kitos pusės, nors ir yra reikalaujama nurodyti sutarties terminą, Anglijoje teisė į žemės naudojimą gali būti išnuomojama bet kuriam terminui - tiek 99 metams, tiek ir ilgesniam laikui (Įstatymo dėl nuosavybės 1 str. 1d. b p.). Bet tai lemia ir proporcingai sutarties trukmei didėjantį formalumų kiekį, pvz., sutartis, kurios terminas iki trijų metų (trumpalaikė) gali būti žodinė, sutartis, kurios terminas nuo trijų iki septynerių metų (vidutinės trukmės), turi būti rašytinė, sutartis nuo septynerių metų (ilgalaikė) turi būti rašytinė ir įregistruota⁷¹.

Lietuva savo ruožtu numato, kad bet kuriuo atveju, apibrėžtas sutarties terminas ar ne, žemės nuomos, kaip ir bet kurios kitos nuomos sutarties, terminas negali būti ilgesnis kaip šimtas metų, išskyrus valstybines žemės nuomos sutartis, kuriose leidžiama nustatyti ne ilgesnį kaip devyniasdešimt devynių metų žemės nuomos terminą (LR CK 6.479 str., 6.549 str., Žemės įstatymo 9 str. 1 ir 3 d.), išskyrus tuos atvejus, kai įstatymai numato trumpesnius terminus tiek privačios, tiek valstybinės žemės nuomos sutartims (LR CK 6. 549 str. 4 d.), pvz.,:

⁶⁷ *Cit. op.* 10, p. 212-213.

⁶⁸ *Cit. op.* 30, p. 160.

⁶⁹ *Cit. op.* 2, p. 189-193.

⁷⁰ *Cit. op.* 10, p. 213-214, 217.

⁷¹ *Cit. op.* 2, p. 157, 160, 181, 183.

1. Jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus valstybinės žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki to laiko, kol jis bus paimtas naudoti pagal paskirtį, nepaisant to, kad sutartis sudaroma ilgesniam terminui⁷²;

2. Kai išnuomojama valstybinės žemės ūkio paskirties žemė, žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip dvidešimt penkeri metai⁷³;

3. Valstybinės žemės sklypai laikiniems statiniams statyti ir eksploatuoti ar jau tokiais statiniais užstatyti išnuomojami Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatytam tokių statinių naudojimo terminui⁷⁴;

4. Jeigu išnuomojamame valstybinės žemės sklype yra valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių, žemės nuomos terminas gali būti nustatomas ne ilgesnis kaip iki šių statinių ar įrenginių privatizavimo sandorių sudarymo dienos⁷⁵ ir kt.

Ir tik Rusijoje žemės nuomos sutarties šalių teisė nustatyti nuomos terminą pasireiškia plačiausiai – sutartis gali galioti amžinai iki bet kuri šalis pareikš ketinimą nutraukti sutartį kitai šaliai, nebent ir šioje valstybėje įstatymai (siaurąja prasme)⁷⁶ nustatytų maksimalius nuomos terminus, pvz., Miškų kodekso 31 straipsnis, numatantis, kad miško sklypai gali būti išnuomojami ne ilgiau kaip devyneriems metams. Šiems terminams suejus, sutartis automatiškai pasibaigia, net jei šalys neišreiškė noro nutraukti neterminuotą sutartį ar nesibaigė jų sutartas žemės nuomos terminas, ilgesnis už įstatymų numatytą⁷⁷.

Viena vertus, tai rodo, kad Lietuvoje nėra pakankamai ginamos nuomininko teisės, nes žemės nuomos atveju netaikomos LR CK 6.481 straipsnio nuostatos dėl sutarties tapimo neterminuota, jeigu pasibaigus sutarties terminui nuomininkas daugiau kaip dešimt dienų toliau naudojami turtu ir nuomotojas tam neprieštarauja. Tai grindžiama tuo, kad „žemės nuomos sutarties nuostatos yra neatsitiktinai išdėstytos jau kitame – LR CK XXIX skyriuje, kuris nustato būtent žemės nuomos sutarties, kuri dėl specifinio sutarties dalyko turi savitus bruožus, pasibaigimo nuostatas. Pagal LR CK XXIX skyriaus 6.562 straipsnio 1 dalies 1 punktą žemės nuomos sutartis baigiasi, kai sueina nuomos terminas. Todėl pagrindas žemės

⁷² Valstybės žinios, 2004, Nr. 1442.

⁷³ Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620.

⁷⁴ Valstybės žinios, 2004, Nr. 1442.

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ *Cit. op.* 14, p. 101.

⁷⁷ *Cit. op.* 21, p. 156.

nuomos sutarčiai pasibaigti yra nuomos termino suėjimas, taigi po žemės nuomos sutarties termino suėjimo tolesnis naudojimas žeme nustatytais nuomos sąlygomis nedaro tokios sutarties neterminuota⁷⁸.

Kita vertus, žemės nuomos sutarties specifika, pasireiškianti jos dalyko svarba žmogui, buvimu visa ko pagrindu, dažnai ilgesniu nuomos terminu nei kitose nuomos sutartyse ar sutarties sudarymu tam tikram sezonui, kurio tikslus pabaigos terminas ne visada žinomas, todėl šalių dažnai skirtingai traktuojamas, lemia būtinybę ginti žemės savininko teises, kad laikinoms žemės naudojimosi teisėms nebūtų suteiktas pirmumas prieš nuosavybės teisę, nebūtų sumenkinta šios teisės reikšmė, nebūtų užkirstas kelias žemės savininkui įgyvendinti visas tris nuosavybės teisės turinį sudarančias teises.

Nepaisant žemės nuomos sutarties termino skirtumų, matyti, kad tiek Lietuvoje, tiek Rusijoje ir Anglijoje, žemės nuomos sutartis galima grupuoti į terminuotas ir neterminuotas, nors ir skiriasi jų pavadinimai, nes klasifikavimo reikšmė yra iš esmės tapati – parodyti sutarčių su apibrėžtu ir neapibrėžtu žemės nuomos terminu skirtumus terminų nustatyme, skirtumus terminuotų ir neterminuotų sutarčių pasibaigime.

6. ŽEMĖS NUOMOS MOKESTIS

Žemės nuomos sutarties kaina – tai šalių susitarimu nustatytas žemės nuomos mokestis, kurį nuomininkas privalo laiku mokėti. Būtent šis žemės nuomos sutarties požymis yra viena pagrindinių priemonių atirbojant šią sutartį nuo daugelio žemės naudojimo sutarčių, kurios dažnai nepasižymi atlygintinumu.

Vis dėlto Lietuvoje, Rusijoje bei Anglijoje po *Ashburn Anstalt v Arnold* bylos (teismas motyvavo tuo, kad žemės nuomos sutarties kaina nebenumatyta Įstatyme dėl nuosavybės)⁷⁹ žemės nuomos mokestis nelaikomas esmine sutarties sąlyga, kadangi jei sutarties kaina nenustatoma, taikoma praktikoje galiojanti kaina, pvz., ji bus tokio dydžio, koks žemės nuomos sutarties sudarymo metu buvo įprastas imti už tokį pat žemės nuomos sutarties įvykdymą toje vietoje, kurioje išnuomojamas žemės sklypas, o jeigu šis dydis neegzistuoja, – atitinkantis protingumo kriterijus.

⁷⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 24 d. nutartis c. b. UAB „Tritho“ v H. V. ir kooperatinė bendrovė „Ukrinų rapsas“, Nr. 3K-3-294/2006 (S), kat. 30.4.

⁷⁹ *Cit. op. 2*, p. 182.

Žinoma, Lietuvoje, jeigu žemės nuomos sutartyje nenustatytas konkretus žemės nuomos mokesčio dydis ar jo apskaičiavimo metodika ir šalys dėl jo nesusitaria vėlesniu susitarimu, abi žemės nuomos sutarties šalys turi teisę kreiptis į teismą su prašymu paskirti nepriklausomus ekspertus žemės nuomos mokesčio dydžiui nustatyti (LR CK 6.487 str. 2 d.).

Atsižvelgiant į sutarčių laisvės principą, sudarant bet kurią žemės nuomos sutartį, žemės nuomos mokestis gali būti nustatytas įvairiais būdais, pvz.:

1. Konkrečia pinigų suma, kuri mokama iš karto arba periodiškai, pvz., mokant į priekį (ang. *in advance*) ar termino pabaigoje (ang. *in arrears*), kas savaitę, mėnesį ar panašų laikotarpį⁸⁰. Šios sumos dydis gali būti paskaičiuojamas, pvz., nuo išnuomojamos žemės sklypo vertės, nuomojamo žemės sklypo ploto ar gali būti susiejamas ir su valstybinės žemės nuomos kainai taikomomis taisyklėmis, kaip tai matyti iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtos civilinės bylos *G.Jasinevičienė v. AB "Rokiškių mašinų gamykla"*, kurioje buvo pasisakyta, kad „Tokia žemės nuomos tarifo nustatymo procedūra neprieštaruja CK 6.552 straipsnio 2 daliai“⁸¹.

2. Iš išnuomoto žemės sklypo gaunamos produkcijos, vaisių ar pajamų dalimi;

3. Tam tikromis paslaugomis nuomininko teikiamomis žemės nuomotojui;

4. Nuomininko pareiga perduoti žemės nuomos sutartyje numatytą daiktą nuomotojui nuosavybės teise ar jam išnuomoti, pvz., Rusijoje ima formuotis praktika, kai už suteikimą valdyti ir naudotis žemės sklypu atsiskaitoma nuomos mokesčio vertės nuosavybės teisės į statinius, pastatytus ant išnuomoto žemės sklypo, suteikimu;

5. Mišriu žemės nuomos mokesčio nustatymo būdu, pvz., nuomotojui ir nuomininkui susitarus, kad nuomininkas sumokės už nuomotoją žemės mokestį bei duos nuomotojui dalį derliaus;

6. Dalies žemės sklypo pagerinimų vertės išskaitymu iš mokesčio⁸²;

7. Bet kokia kita įstatymų neuždrausta materialia forma⁸³.

Bet kurioje žemės nuomos sutartyje nuomos mokestis gali būti šalių susitarimu keičiamas jų suderintais terminais, bet ne dažniau kaip, pvz., Lietuvoje du kartus per metus, ar Rusijoje

⁸⁰ *Cit. op.* 10, p. 229-230.

⁸¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 9 d. nutartis c. b. G. Jasinevičienė v. AB "Rokiškių mašinų gamykla", Nr. 3K-3-89, kat. 16.5; 45.7.

⁸² *Cit. op.* 5, p. 376-378.

⁸³ *Cit. op.* 14, p. 105.

kartą per metus⁸⁴, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita. Toks įstatyminis reglamentavimas nebūdingas Anglijai, kurios teisė nenumato maksimalaus nuomos mokesčio peržiūrėjimo skaičiaus, o tik nurodo, kad nuomos mokestis gali būti peržiūretas tuo atveju, jei tą numato žemės nuomos sutartis, pvz., ši sąlyga Anglijoje ypač plinta ilgalaikėse nuomos sutartyse, dažniausiai jose numatant, kad nuomos mokestis peržiūrimas kas penkerius ar septynerius metus.

Tuo atveju, kai išnuomojama valstybinė žemė, gali būti numatyti minimalūs privalomo peržiūrėjimo terminai, pvz., kai Lietuvoje be aukciono išnuomojamas valstybinės žemės sklypas, žemės nuomos sutartyje net privalo būti numatyta nuomotojo teisė kas trejus metus Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka perskaičiuoti žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

Kas liečia valstybinės žemės nuomos mokesť, tai jis Lietuvoje turi tam tikrų ypatumų. Tarp jų tai, kad valstybinės žemės nuomos mokesčio dydis nustatomas teisės aktų nustatyta tvarka, t. y. vadovaujantis Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 “Dėl žemės įvertinimo tvarkos” patvirtinta Žemės įvertinimo metodika⁸⁵, Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimu Nr. 1387 “Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą” patvirtinta Žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimo tvarka⁸⁶ ir Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 “Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenų fondo vandens telkinius” patvirtinta Nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenų fondo vandens telkinius tvarka⁸⁷, kurias detalizuoja Finansų ministerijos viršininko aktai⁸⁸ (LR CK 6.552 str. 2 d.).

Taigi sudarant valstybinės žemės nuomos sutartis šalys nėra laisvos nustatyti nuomos mokesť, jos turi paisyti teisės aktų imperatyvų, kurie ne visada yra teisingi, kaip kai kurie autoriai pastebi. Tokie pastebėjimai grindžiami tuo, kad „Lietuvos Respublikos Vyriausybės [...] patvirtinta žemės įvertinimo metodika neatitinka rinkos ekonomikos principų, kadangi

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Valstybės žinios, 1999, Nr. 21-597.

⁸⁶ Valstybės žinios, 2003, Nr. 106-4755.

⁸⁷ Valstybės žinios, 2002, Nr. 112-4993.

⁸⁸ Valstybinė mokesčių inspekcija. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. rugpjūčio 3 d. nutarimo Nr. 602 „Dėl Valstybinės žemės ir Valstybinio fondo vandens telkinių, išnuomotų verslinei arba mėgėjiškai žūklei, nuomos mokesčio” redakcijos, galiojusios 2000 m. birželio 1d., komentaras* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2006-09-29]. Prieiga per internetą: <http://comments.vmi.lt>; Valstybinė mokesčių inspekcija. *Dėl žemės ir valstybinės žemės nuomos mokesčių* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2006-09-29]. Prieiga per internetą: <http://comments.vmi.lt>.

žemės vertė yra grindžiama tik jos agrocheminėmis savybėmis, neatsižvelgiant į kitus veiksnius, turinčius įtakos žemės, kaip rinkos objekto, vertei⁸⁹. Be to, „Neaišku, kas tai yra „reali vertė“ ir kaip ji nustatoma“⁹⁰.

Jeigu ko kita nenustato žemės nuomos sutartis ir nuomininkas iš esmės pažeidė žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminus, tai nuomotojas turi teisę pareikalauti, kad nuomininkas per nuomotojo nustatytą terminą iš anksto sumokėtų nuomos mokesťį, pvz., Lietuvoje ir Rusijoje galima reikalauti sumokėti nuomos mokesťį už du mėnesius į priekį (RF CK 614 str.), o štai Anglijoje nuomotojas negali reikalauti sumokėti nuompinigių į priekį⁹¹. Pastaroji teisė atsiranda kaskart pažeidus nuomotojo teisę į nuomos mokesťį⁹². Be to, Anglijoje nuomotojas gali pasinaudoti ir savigyna - jei nemokami nuompinigiai jis gali paimti nuomininko gėrybes ir jas parduoti⁹³.

7. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES FORMA

Lietuvoje pagal bendrą taisyklę, įtvirtintą LR CK 6.478 straipsnio 1 dalyje, nuomos sutartis sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui turi būti rašytinė. Tačiau specialioji norma, įtvirtinta LR CK 6.547 straipsnyje numato šios taisyklės išimtį ir nurodo, kad žemės nuomos sutartis visais atvejais, nesvarbu, kokiam laikotarpiui ji sudaroma, turi būti rašytinė.

Sektų, kad sutartis, neatitinkanti įstatymų reikalavimų, turėtų būti negaliojanti, kaip tą nurodo kai kurie autoriai⁹⁴. Vis dėlto, atsižvelgiant į sisteminių CK nuostatų aiškinimą, žemės nuomos sutartis, neatitinkanti formos reikalavimų, galioja, nes įstatymų reikalaujamos formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį tik tuo atveju, kada toks negaliojimas išakmiai nurodytas įstatymuose.

Tad kadangi toks imperatyvas žemės nuomos sutarties reglamentavime nenumatytas, įstatymų reikalaujamos paprastos rašytinės formos nesilaikymas atima iš šalių tik teisę, kai kyla ginčas dėl sandorio sudarymo ar jo įvykdymo fakto, remtis liudytojų parodymais šiam faktui įrodyti (LR CK 1.93 str. 1-2 d.).

⁸⁹ *Cit. op.* 4, p. 218-223.

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ *Cit. op.* 2, p. 218-223.

⁹² *Cit. op.* 14, p. 105-106.

⁹³ *Cit. op.* 2, p. 218-223.

⁹⁴ *Cit. op.* 33, p. 167.

Kaip nurodyta LR CK 6.478 straipsnio 2 dalyje ir 6.547 straipsnio 2 dalyje, šalys gali panaudoti žemės nuomos sutartį prieš trečiuosius asmenis tik įregistravusios ją viešame registre įstatymų nustatyta tvarka. Taigi sektų, kad sutarties registracija nėra privaloma. Tačiau kai kurių autorių darbuose galima sutikti tokią poziciją, kad žemės nuomos sutartis turi būti visais atvejais registruojama ir neįregistravimas visais atvejais yra pagrindas pripažinti žemės nuomos sutartį negaliojančia⁹⁵. Vis gi sutarties registracija tampa nuomininko prievole tik valstybinės žemės nuomos sutarties atveju ir tik jos neįregistravimas gali sukelti tokias pasekmes, kaip nuomotojo pareikalavimą įregistruoti sutartį arba sutarties nutraukimą.

Tuo atveju, kai nebus įregistruota privačios žemės nuomos sutartis, pasekmės tokios, kad jei nuomotojas sudarys žemės nuomos, pirkimo-pardavimo ar kitokią sutartį su kitu asmeniu, kuris ją įregistruos, tai pirmasis nuomininkas neteks savo, kaip nuomininko, teisių – negalės pasinaudoti žemės nuomos sutartimi gindamasis prieš naująjį nuomininką, naująjį žemės savininką ar kitą teisėtą žemės naudotoją. Kartu tai reiškia, kad žemės nuomos sutarties neįregistravimas viešajame registre naujajam žemės sklypo nuomininkui, savininkui negali sukelti jokių teisių ir pareigų, nes ankstesniojo žemės savininko ir nuomininko sutartis jam negalioja⁹⁶.

Skirtingai nei Lietuvoje, Rusijoje žemės nuomos sutartis turi būti įregistruota, nebent įstatymai numato kitaip, pvz., sutartis, sudaryta trumpesniam nei vienerių metų laikotarpiui neprivalo būti įregistruota⁹⁷. Tačiau, kaip ir Lietuvoje, Rusijoje neatskiriama sutarties dalimi yra dokumentai, leidžiantys tiksliai identifikuoti nuomos sutarties dalyką, t. y. planas (ribų brėžinys; Lietuvoje žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų, – žemės sklypo schema) su nurodyta žemės sklypo dalimi, kuri išnuomojama⁹⁸. Ir jau šiuo atveju, jei nesilaikoma įstatymų reikalavimų, sutartis yra negaliojanti, t. y. laikoma nesudaryta, kadangi be pastarųjų dokumentų neįmanoma identifikuoti žemės sklypo. Todėl nesant sutarties dalyko, nėra ir sutarties.

Anglijoje žemės nuomos sutartys visuomet turi būti sudaromos raštu, išskyrus išimtis, kurias numato Įstatymas dėl nuosavybės, nurodantis, kad raštu nebūtina įforminti sutarčių,

⁹⁵ *Cit. op.* 33, p. 167.

⁹⁶ *Cit. op.* 61.

⁹⁷ *Cit. op.* 14, p. 100-101.

⁹⁸ *Cit. op.* 5, p. 369-370.

sudaromų trumpesniam nei trijų metų laikotarpiui, periodinių sutarčių periodu iki trijų metų ir kt.⁹⁹. Tačiau visais atvejais, kai nesudaroma rašytinė sutartis, žemės sklypas turi nedelsiant po sutarties sudarymo pereiti į nuomininko valdymą, nes kitaip, jei nuomininkas pradės valdyti ir naudoti žemę tik praėjus tam tikram terminui (ne ilgesniam nei dvidešimt vieneri metai) (Įstatymo dėl nuosavybės 149 str. 3 p.), turi būti sudaroma rašytinė sutartis, kad sutarties šalys galėtų pasinaudoti teisinės sutarties suteikiamomis gynybos priemonėmis¹⁰⁰.

Be to, Anglijoje Įstatymas dėl registracijos numato ir sutarčių registracijos ypatumus, pvz., kad registruoti privaloma žemės nuomos sutartis, kurių terminas daugiau nei septyneri metai, kurios numato teisę nuomininkui nusipirkti nuomojamą žemę ar kai sutartyje numatoma, jog naudoti žemės sklypą pradedama po trijų mėnesių nuo šios teisės suteikimo¹⁰¹.

Tačiau net ir tuo atveju, kai Anglijoje sutartis neatitiks teisinių formalumų, išskyrus aiškiai raštu išreikštą šalių valią ir jų pasirašymą, ji bus laikoma teisinga sutartimi, tačiau ji neturės galios prieš trečiuosius asmenis, nebent ši sutartis būtų įregistruota žemės registre. Bet neįregistruota sutartis turės teisinę galią sutarties šalims, nes teismai pripažins tarp šalių buvus teisingą susitarimą ir šalys turės vykdyti prisiimtu įsipareigojimus, nes teisingų sutarčių koncepcija (ang. *concept of equitable lease*) reikalauja, kad būtų vykdoma tas, kas sutarta, bet nepadaryta¹⁰².

Leidus Lietuvoje žemės nuomos sutartis sudaryti žodžiu, kaip tai yra Anglijoje, kiltų sunkumų įrodinėjimo procese teisme, nes žodinių sutarčių egzistavimą įrodyti yra kur kas sunkiau. Taip pat kiltų išviešinimo problema, nes viešieji registrai neturėdami rašytinio dokumento neįregistruotų žemės nuomos sutarties. Todėl seka, kad Lietuvoje žemės nuomos sutarties formos reikalavimai leidžia šalims išvengti tokių išviešinimo problemų kaip Anglijoje.

⁹⁹ GREEN, K., CURSLEY, J. *Land Law*. 5th ed. Hapshire: Palgrave Macimillan, 2004, p. 52.

¹⁰⁰ *Cit. op.* 8, p. 325.

¹⁰¹ *Cit. op.* 2, p. 184.

¹⁰² *Cit. op.* 30, p. 162-164

8. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES SUBJEKTŲ TEISĖS IR PAREIGOS

8.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES ŠALIŲ TEISĖS IR PAREIGOS

Peržvelgus žemės nuomos sutarties šalių teises ir pareigas, matyti, kad jos Lietuvoje, Rusijoje ir Anglijoje yra beveik identiškos.

Nors dažnai žemės nuomos sutartyse neįvardijama, tačiau iš teisės aktų matyti, kad abi žemės nuomos sutarties šalys turi kai kurias vienodas teises ir pareigas, t. y. tiek iš nuomotojo, tiek iš nuomininko reikalaujama arba jiems suteikiama teisės reikalauti to paties (sąžiningo elgesio ir kt.). Vienas to pavyzdžių būtų imperatyvus reikalavimas, kad nei nuomotojas, nei nuomininkas visą nuomos sutarties galiojimo laiką nekeistų išnuomoto daikto formos ir paskirties. Tačiau, kaip ir daugeliu atveju, bendroje taisyklėje pasitaiko išimčių, pvz., Lietuvoje valstybinės žemės nuomos atveju galioja išimtis - abiejų šalių teisė, atsižvelgiant į tai, kuriai iš šalių ji suteikiama žemės nuomos sutartimi, keisti žemės paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį¹⁰³.

Kitas pavyzdžių - konfidencialumo pareiga, kuri įpareigotą žemės nuomos sutarties šalis neatskleisti ar nenaudoti savo tikslams (neteisėtu būdu) derybų metu kitai šaliai suteiktos konfidencialios informacijos, nepaisant to, ar sutartis sudaryta, ar ne. Jei ši pareiga būtų pažeista, pareigą pažeidusi šalis privalėtų atlyginti kitai šaliai neteisėtu elgesiu padarytus nuostolius (LR CK 6.164 str.). Tačiau šios pareigos atsiradimą sutartiniuose santykiuose lemia ne įstatymai, bet pačių šalių valia.

Žinoma, įstatymai ir šalys gali nustatyti kitas abiem šalims būdingas teise ir pareigas. Tačiau nepaisant to, šalys visuomet turėtų vadovautis ne tik savo norais nustatant teises ir pareigas, bet ir atsižvelgti į teisinį reglamentavimą, kuris gali drausti atlikti tam tikrus veiksmus, pvz., teisė medžioti be leidimo.

Kadangi šiame tyrime dėmesys skiriamas tam, kad geriau suvokti žemės nuomos sutarties esmę, jos turinį, sekančiuose dviejuose skyriuose bus nagrinėjamos tik specifinės, žemės nuomos sutarties šalims būdingos teisės ir pareigos, kurios aiškumo dėlei išskiriamos į žemės nuomotojo ir žemės nuomininko teises ir pareigas, analizę pradėdant nuo teisių, kadangi

¹⁰³ *Cit. op.* 110.

būtent jos, parodydamos sutarties teikiamą naudą, nulemia žemės nuomos sutarties šalių apsisprendimą sudaryti žemės nuomos sutartį.

8.2. ŽEMĖS NUOMOTOJO TEISĖS IR PAREIGOS

Atsižvelgiant į teisės šaltinių nuostatas galima daryti išvadą, kad pagrindinės žemės nuomotojo teisės, atsirandančios žemės nuomos sutarties pagrindu, yra:

1. **Perduoti nuosavybės teise valdomą žemės sklypą ar jo dalį, žemės sklypo dokumentus ir priedus.** Ši teisė, pvz., Lietuvoje apima ir teisę išnuomoti įkeistą žemę, jeigu žemės savininkas tinkamai vykdo žemės sklypo hipotekos sutarties reikalavimus (LR CK 6.545 str.). Tenka pastebėti, kad įsigaliojus žemės nuomos sutarčiai ši teisė transformuojasi į nuomotojo pareigą, kadangi, jam atsisakius perduoti minėtus daiktus nuomininkui, pastarasis įgyja reikalavimo teisę į nuomotoją, kurios kraštutinis variantas – reikalavimas nutraukti nuomos sutartį (LR CK 6.484 str.);

2. **Laiku gauti (sutarties ar teisės aktu) nustatyto dydžio žemės nuomos mokesčių,** o esant tam tikroms sąlygoms keisti jo dydį (LR CK 6.545 str., 6.551 str.). Jei ši nuomotojo teisė pažeidžiama, nuomotojas įgyja teisę netgi nutraukti nuomos sutartį. Nors tai nuomotojui ne visad naudinga, nes jis gali gauti didesnę naudą reikšdamas ieškinį teisme dėl nuomos mokesčio priteisimo ir palūkanų už pinigines prievolės nevykdymą priteisimo¹⁰⁴;

3. Valstybinės žemės nuomos sutarčių atveju **reikalauti nuomininką įregistruoti žemės nuomos sutartį** Nekilnojamojo turto registre, kadangi valstybinės žemės nuomos sutartyje imperatyviai numatoma, kad nuomininkas tą turi padaryti per tris mėnesius nuo jos sudarymo dienos (Žemės įstatymo 9 str. 2 d.). Ši teisė atsiranda, jei nuomininkas nevykdo sutartimi prisiimtose pareigos. Nors nuomotojas kartu su šia teise pažeidimo atveju įgyja ir teisę nutraukti nuomos sutartį. Todėl gali ir nepareikalauti įregistruoti sutartį, o iškart įspėti apie sutarties nutraukimą;

4. Nepažeidžiant nuomininko teisių, **tikrinti, ar nuomininkas tinkamai naudojasi išsinuomotu žemės sklypu** (LR CK 6.489 str. 5 d.);

¹⁰⁴ BELKEVIČIUS, V. *Žemės sklypų ir pastatų nuomos sutarties nutraukimas (panaudojant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Vyriausiojo Administracinio Teismo praktiką nuo 1997 iki 2001 metų):* magistro baigiamasis darbas. Vilnius: Lietuvos Teisės universiteto Teisės fakultetas, 2003. magistras p. 41

5. Nepažeidžiant nuomininko teisių, **aprodyti išnuomotą daiktą būsimam žemės nuomininkui ar įgijėjui** (LR CK 6.489 str. 5 d.);

6. **Teisė į nuomos sutarties galiojimą pasikeitus žemės nuomininkui** (LR CK 6.558 str.). Po nuomininko mirties su nuomos sutartimi susijusios teisės ir pareigos pereina jo įpėdiniams, jeigu šie jų neatsisako. Jeigu žemės nuomininko įpėdiniai žemės nuomos sutarties atsisako, tai jie turi atlyginti nuomotojui dėl to atsiradusius nuostolius. Jeigu nuomininkas yra juridinis asmuo ir jis reorganizuojamas, tai jo pagal sutartį turėtos teisės ir pareigos pereina naujam juridiniam asmeniui;

6. **Teisė į nuostolių atlyginimą**, kai nuomininkas nevykdo savo pareigų, pvz., pareigos tinkamai naudoti žemės ūkio naudmenas;

7. **Nutraukti žemės sutartį prieš terminą**, pvz., dėl nuomininko pareigų išsaugoti dirvožemį ir jo kokybę, tvarkingai išlaikyti melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, kitus inžinerinius įrenginius bei želdinius nevykdymo ir iš nuomininko išieškoti lėšas nurodytiems darbams atlikti bei nuostolius, patirtus dėl nurodytų pareigų nevykdymo (Žemės įstatymo 9 str. 2 d.).

Siekiant žemės nuomos sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyros, su nuomotojo teisėmis neatsiejamai susijusios jo pareigos nuomininkui. Taigi nuomotojas norėdamas, kad būtų paisoma jo teisių, pats turi vykdyti tam tikrus įsipareigojimus nuomininkui:

1. Sutartyje numatytu laiku, o jei jis nenumatytas, - per protingą terminą **perduoti žemės nuomininkui sutarties sąlygas bei žemės sklypo paskirtį atitinkančios būklės žemės sklypą, žemės sklypo dokumentus ir priedus**, kurie yra būtini to žemės sklypo naudojimui (jei žemės nuomos sutartis nenumato ko kita), ir garantuoti, kad žemės sklypas bus tinkamas naudoti pagal paskirtį, kuriai jis išnuomojamas, visą žemės nuomos sutarties galiojimo terminą, pvz., išnuomojant žemės ūkio veiklai užtikrinti, kad išnuomotas žemės sklypas bus tinkamas naudoti žemės ūkio veiklai, o ne bus apaugęs mišku ir pan. (LR CK 6.483 str.). Ši pareiga apima pareigą atsakyti už žemės sklypo su trūkumais, kurie buvo sutarties sudarymo metu, perdavimą, nors apie juos nuomotojas nežinojo. Kadangi nuomotojas yra nuosavybės savininkas, jis neša visą riziką už išnuomotą turtą¹⁰⁵;

2. **Netrukdyti nuomininkui naudotis išnuomota žeme**, nes kitaip bet koks nuomotojo ar jo atstovų elgesys gali būti pripažintas pažeidžiančiu nuomininko teises,

¹⁰⁵ *Cit. op.* 21, p. 157-159.

suteiktas pagal nuomos sutartį, ir suteikiančiu nuomininkui teisę reikalauti nutraukti pažeidimą ir atlyginti nuostolius¹⁰⁶;

3. **Remontuoti jam priklausančius melioracijos įrenginius, kelius, tiltus ir kitus inžinerinius įrenginius** (LR CK 6.555 str.). Jeigu įstatymai ar žemės nuomos sutartis nenumato ko kita, žemės nuomotojas privalo atlikti remonto darbus savo lėšomis, priešingu atveju nuomininkas įgyja dvi galimybes: arba nutraukti nuomos sutartį, jei dėl nuomotojo pareigos nevykdymo žemės sklypo negalima naudoti pagal paskirtį, arba, valdymo institucijoms pripažinus, jog remontas būtinas ir neatidėliotinas, padaryti remontą ir iš nuomotojo teismo tvarka išieškoti remonto išlaidas, būtinas išnuomoto turto funkcionavimui užtikrinti. Santykius remonto metu reiktų aptarti žemės nuomos sutartyje. Jei jie neaptarti, tai reiktų taikyti LR CK 6.492 straipsnio nuostatas¹⁰⁷;

4. Per žemės nuomos sutartyje numatytą terminą **raštu pranešti žemės nuomininkui apie šio teisę sudaryti žemės nuomos sutartį naujam terminui**, o jeigu toks terminas nenumatytas, – per protingą terminą iki žemės nuomos sutarties pabaigos (LR CK 6.482 str. 2 d.);

5. **Pranešti apie žemės nuomos sutartį ar sutartis**, sudaromas dėl išnuomoto sklypo (LR CK 6.495 str., 6.560 str.). Prieš parduodant ar kitaip perleidžiant nuomojamą žemės sklypą arba jį įkeičiant ar kitaip suvaržant teises į jį, nuomotojas privalo pranešti žemės sklypo įgijėjui ir būsimam įkaito turėtojui apie žemės nuomos sutartį, o nuomininkui – apie numatomą žemės sklypo perleidimą, įkeitimą ar kitokį teisių į jį suvaržymą, pvz., servituto nustatymo sutartį, kad būtų užtikrintas žemės nuomos santykių stabilumas, pateisinti nuomininko lūkesčiai, kad jis galėtų ramiai naudotis išnuomotu žemės sklypu¹⁰⁸.

Vis gi LR CK 6.560 straipsnio nuostata dėl žemės nuomotojo pareigos pranešti apie nuomojamo žemės sklypo ar jo dalies perleidimą nėra imperatyvaus pobūdžio - ji nepaneigia žemės nuomotojo nuosavybės teisių, jo teisės savo nuožiūra, nepažeidžiant kitų asmenų teisių, naudotis savo turtu¹⁰⁹. Tokia nuomonę galima pagrįsti tuo, kad žemės nuomos sutarčiai pasižymint sekimu paskui daiktą, net ir nuomotojo nuosavybei perėjus tretiesiems asmenims, sutartis lieka galioti, išskyrus įstatymų numatytus atvejus. Tad nepaneigiamos ir

¹⁰⁶ *Cit. op.* 2, p. 211-212.

¹⁰⁷ *Cit. op.* 21, p. 161-162.

¹⁰⁸ *Ibid.* p. 160-161.

¹⁰⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 30 d. nutartis c. b. A. K. v. V. K., N. K., J. E., Nr. 3K-3-76/2006, kat. 22.4; 30.5 (S).

nuomininko teisės, nebent nuomotojui nevykdant pranešimo apie disponavimo sutartis pareigos pažeidžiami nuomininko interesai, kurie, sekant tokiu teismo išaiškinimu, būtų neginami, nes teismas suteikė prioritetą nuomotojo nuosavybės teisių gynimui.

Valstybinės žemės nuomotojui prisideda dar keletas pareigų, pvz., Lietuvoje nuomotojas turi:

1. Remiantis detaliuoju planu, **perskaičiuoti išnuomoto valstybinės žemės sklypo vertę ir patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis** Nekilnojamojo turto kadastrė bei įrašus Nekilnojamojo turto registre, pakeitus išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį¹¹⁰;

2. Apskričių viršininkai turi **kontroliuoti, kaip valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomininkai vykdo sąlygas**, numatytas valstybinės žemės nuomos sutartyse, o nustatę pažeidimus – reikalauti juos pašalinti arba inicijuoti šių sutarčių nutraukimą prieš terminą ir nustatytą tvarka kreiptis dėl nuostolių atlyginimo¹¹¹.

Nepaisant šios nuomotojo teisių analizės, akivaizdu, kad kai kurioms nuomotojo teisėms ir pareigoms trūksta detalumo. O tai lemia ginčų kylimą praktikoje. Tad įstatymų leidėjas turėtų pasisakyti bent jau dėl pranešimo apie disponavimą žemės sklypu nevykdymo pasekmes, nes šios nėra numatytos LR CK 6.560 straipsnyje, o ir teismų pozicija ne visada gali būti teisinga, nes šalims tokia informacija gali būti esminė norint įgyvendinti savo teises, pvz., įsigyti valstybinę žemę, ant kurios yra užstatyti nuomininkui nuosavybės teise priklausantys statiniai ar įrenginiai pasinaudojant pirmumo teise, o tam būtina laiku sužinoti apie ketinimą parduoti valstybinės žemės sklypą.

8.3. ŽEMĖS NUOMININKO TEISĖS IR PAREIGOS

Kaip ir nuomotojui, taip ir nuomininkui iš žemės nuomos sutarties kyla teisės ir pareigos, susijusios su žemės nuomos sutarties vykdymu. Tik nagrinėjant teisės šaltinius gali pasirodyti, kad nuomininkas žemės nuomos sutarties pagrindu įgyja daugiau teisių nei nuomotojas, nes įsigaliojus sutarčiai jam atsiranda:

¹¹⁰ Valstybės žinios, 2004, Nr. 1442.

¹¹¹ *Ibid.*

1. **Teisė išreikalauti iš žemės nuomotojo žemės sklypą, įskaitant dokumentus ir priedus**, ir išieškoti nuostolius, atsiradusius dėl uždelsimo įvykdyti žemės nuomos sutartį, t. y. jeigu nuomotojas neperduoda išnuomoto žemės sklypo, jo dokumentų ir priedų nuomininkui naudotis (LR CK 6.484 str.). Nors dėl šios nuomotojo pareigos nevykdymo atsiranda ir kita nuomininko teisė - teisė atsisakyti žemės nuomos sutarties ir išieškoti dėl jos neįvykdymo atsiradusius nuostolius, kuria jis gali pasinaudoti kraštutiniu gynybos atveju;

2. **Teisė laikinai už atlygį naudoti išnuomotą žemės sklypą, jame esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, leistinas naudingąsias iškasenas** savo veiklai, nepažeidžiant nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio, laikantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatytų servitutų, kitų veiklos apribojimų (pvz., iškasenų eksploatavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimų) (Žemės įstatymo 9 str. 13 d.);

3. **Teisė disponuoti žemės sklype išauginta produkcija, vaisiais ir iš šio žemės sklypo gautomis pajamomis**, pvz., lėšomis, gautomis realizavus derlių, nebent žemės sutartis numato kita (LR CK 6.488 str., Žemės įstatymo 9 str. 13 d.). Tai reiškia, kad „nuomos santykiai nesukuria turto nuomininkui teisės disponuoti išsinuomotu turto“¹¹², o tik leidžia disponuoti šio turto duodama nauda;

4. **Teisė išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus**. Vis gi tai galima tik tada, kai tai numatyta žemės nuomos sutartyje arba gaunamas nuomotojo sutikimas, su sąlyga, kad tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui, nebent teisės aktai numato kitaip¹¹³;

5. **Teisė padaryti remontą** (melioracijos įrenginių, kelių, tiltų ir kt.), kai nuomotojas nevykdo savo pareigos daryti remontą, bet tik tuo atveju, kai valdymo institucijoms pripažįsta, jog žemės sklypo remontas būtinas ir neatidėliotinas, ir iš nuomotojo teismo tvarka išieškoti remonto išlaidas, būtinas išnuomoto žemės sklypo funkcionavimui užtikrinti;

6. Jei žemės sklypas yra žemės ūkio paskirties žemė, tai nuomininkas turi **teisę į išlaidų žemės ūkio paskirties žemei pagerinti atlyginimą** (CK 6.554 str.). Žinoma, šią teisę įgyja tik tada, kai tą numato žemės nuomos sutartis arba kai abi šalys iki žemės pagerinimo darbų

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. gegužės 12 d. nutartis c. b. laikraštis „Respublikos varpai“ v Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-111/1999 m.

¹¹³ *Cit. op* 14, p. 115.

pradžios susitaria (papildomu rašytiniu susitarimu) dėl šių darbų pobūdžio, masto ir išlaidų dydžio ir kai nuomininkas naudojimosi žeme metu padaro žemės nuomos sutartyje numatytus ar šalių sutartus žemės sklypo pagerinimus;

7. **Teisė į žemės nuomos mokesčio sumažinimą**, pvz., jei žemės sklypas yra išnuomotas keliems asmenims ir vienas ar keli jų trukdo likusiam (-iems) nuomininkui (-ams) naudotis žemės sklypu pagal jo paskirtį. Tačiau ši teisė įgyjama tik tuo atveju, jei apie trukdančio nuomininko netinkamą elgesį trukdomas nuomininkas informuoja nuomotoją (LR CK 6.489 str. 4 d.);

8. **Teisė subnuomoti žemę**, išskyrus tuos atvejus, kai žemės ūkio paskirties žemę norima subnuomoti kitai paskirčiai negu numatyta žemės nuomos sutartyje (LR CK 6.553 str.). Nuomininkas subnuomoti nuomojamą žemės sklypą gali tik gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą, išskyrus Rusiją, kurioje pakanka tik apie subnuomos sutartį informuoti nuomotoją, ar žemės nuomos sutartyje yra nustatyta kitaip.

Sutikimas subnuomai gali būti duotas sudarant žemės nuomos sutartį, kaip tai būdinga Anglijoje, kurioje vis dėlto dažniau sutinkami absoliutūs (subnuoma visais atvejais draudžiama, pvz., vyrauja trumpalaikėse sutartyse) ar santykiniai (subnuoma galima tik nuomotojo sutikimu, pvz., vyrauja vidutinės trukmės sutartyse) draudimai. Sutikimas gali būti duotas ir vėlesniu vienašaliu rašytiniu valios išreiškimu arba atskiru šalių susitarimu.¹¹⁴

Tačiau net ir turint subnuomos teisę, ją galima įgyvendinti tik pagal žemės nuomos sutartyje nustatytus reikalavimus ir sąlygas, laikantis žemės nuomos sutarties sudarymui keliamų reikalavimų (formos, turinio ir pan.). Priešingu atveju, anot Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, subnuomos sutartis negalioja nuo jos sudarymo momento, todėl ją sudariusiems subjektams nesukelia jokių teisinių pasekmių¹¹⁵.

Vis dėlto sutartis negalioja tik jei nesilaikoma turinio ir kai kurių formos reikalavimų, kadangi jei negaunamas nuomotojo sutikimas, tai nereiškia, kad sutartis negalioja, nes, pvz., valstybinės žemės nuomos sutarties atveju „gavus apskrities viršininko administracijos

¹¹⁴ *Cit. op. 2*, p. 193-197, 239.

¹¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 23 d. nutartis c. b. BĮ UAB "Holvita" administratorius UAB "Baklis" v. UAB "Alksnytė", Nr. 3K-3-1611/2002 m., kat. 37.7.; 45.5.

sutikimą dėl valstybinės žemės subnuomos sutarties sudarymo, šie sandoriai atitiktų įstatymo reikalavimus“¹¹⁶. Ta pati taisyklė galioja ir privačios žemės nuomos sutarties atžvilgiu.

Sudarant ir vykdant žemės subnuomos sutartį būtina įsidėmėti, kad pripažinus žemės nuomos sutartį negaliojančia, negaliojančia tampa ir žemės subnuomos sutartis. Žemės subnuomos sutartis pasibaigia ir tuo atveju, jei nutraukiama žemės nuomos sutartis.

Tad tai patvirtina faktą, kad žemės subnuomos teisės įgyvendinimas yra neatsiejamai susijęs su žemės nuomos sutartimi, kad žemės subnuomos teisė yra išvestinė iš žemės nuomos teisės. Dėl pastarosios priežasties nuomininko pareiga naudoti žemės sklypą pagal paskirtį, kaip ir pareiga grąžinti žemės sklypą žemės savininkui, perkeliama subnuomininkui¹¹⁷;

9. Teisė perleisti savo teises ir pareigas, atsiradusias iš žemės nuomos sutarties, įkeisti žemės nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą ar kitaip ją suvaržyti su sąlyga, kad tam gaunamas išankstinis rašytinis nuomotojo sutikimas, nebent žemės nuomos sutartyje nustatoma kitaip, pvz., kad nuomotojas iš anksto sutinka, kad ateityje būtų atlikti minėti teisiniai veiksmai su jam nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu. Kai kitam asmeniui perleidžiamos nuomininko teisės ir pareigos, pirminio nuomininko prievolės nuomotojui pagal nuomos sutartį baigiasi (LR CK 6.491 str.).

Skirtingai nei Lietuvoje, Rusijoje šioms teisėms įgyti nereikia nuomotojo sutikimo, reikia tik apie teisių perleidimo, įkeitimo ir kitą sutartį informuoti nuomotoją, nebent sutartyje nustatyta kitaip¹¹⁸. Be to, šioje valstybėje teisės aktai ar sutartis gali numatyti ir atvejus, kada ir pranešimo nuomotojui nereikia, nors vis gi įstatymai gali numatyti ir draudimą tokioms teisėms atsirasti¹¹⁹. O žvelgiant į Anglijos teisę, nors ir galimos tokios teisės, vis dėl to šiuolaikinėse sutartyse dažnai sutinkamos tą draudžiančios sąlygos¹²⁰;

10. Teisė į nuomos sutarties galiojimą pasikeitus žemės nuomotojui, pvz., paveldėjimo, žemės sklypo perėjimo iš vienos valstybinės (savivaldybių) institucijos kitai¹²¹,

¹¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 18 d. nutartis c. b. BAB "Lietuvos kuras" v. UAB "Gazolita", Nr. 3K-3-452, kat. 37.6; 45.7; 125.4.

¹¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo mėn. 18 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybės valdyba v. UAB "Trimitas" Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1; 39.2.4; 45.5; 45.1.

¹¹⁸ *Cit. op.* 14 p. 107.

¹¹⁹ *Cit. op.* 21, p. 167-169.

¹²⁰ *Cit. op.* 11, p. 239.

¹²¹ *Cit. op.* 35, p. 37.

žemės pirkimo-pardavimo sutarties ir kt.¹²². Tačiau ši teisė atsiranda tik tuo atveju, jeigu žemės nuomos sutartis buvo įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre. O štai Anglijoje ši taisyklė turi ir išimtį, kad jei nuoma yra įregistruota, tai nuomos sutartis įpareigos trečiąjį asmenį ir tuo atveju, kai nuomos sutartis pripažinta teisinga sutartimi¹²³.

Be to, kaip pabrėžia Rusijos Federacijos Arbitražinio Teismo Aukščiausiasis Prezidiumas, tokios pat taisyklės taikomos ir subnuomos atveju¹²⁴. Tai seka ir iš LR CK 6.553 straipsnio, nes jei subnuomai taikomos žemės nuomos sutarties taisyklės, tai ne išimtis, kad taikomos ir šią teisę įtvirtinančios nuostatos. Priešingu atveju įstatymų leidėjas būtų numatęs išimtį minėto straipsnio 3 dalyje.

Tačiau daugiausia neaiškumų kyla dėl žemės nuomos sutarties likimo, kai Lietuvoje atkuriamos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą, t. y. į žemės sklypą. Jų nepašalina ir Lietuvos teismų sprendimai, nes teismų praktikoje susidariusi dviprasmiška situacija: vienu bylų sprendimuose teismai pasisako, kad žemės nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, nes „žemės nuomos sutartis nėra kliūtis nuosavybės teisių atkūrimui į žemę, tokia sutartis netrukdo atkurti pretendams nuosavybės teisę natūra į kitiems asmenims išnuomotą žemę“¹²⁵, kituose sprendimuose įtvirtinama priešinga nuomonė, t. y. kad „atkuriant nuosavybės teises tokia sutartis yra nutraukiama nuomotojo (valstybės įgaliotų apskričių viršininkų) iniciatyva, tokiu būdu nelieka kliūčių pretendams atkurti nuosavybės teises į kitiems asmenims išnuomotą žemę“¹²⁶. Pastaroji nuomonė yra teisingiausiai ir atitinkanti galiojančias nuosavybės teisių atkūrimą įtvirtinančių įstatymų nuostatas, kurios gina žemės savininko nuosavybės teises, kurios dėl prievartinio atėmimo buvo prarasto ir kurios būtų faktine prasme neatgaunamos, jei būtų pripažinta nuomos teisės viršenybė nuosavybės teisės atžvilgiu, nes esant nuomos santykiams žemės savininkas negalėtų įgyvendinti savo nuosavybės teisių.

Tad analizuojant teismų praktiką reikia nepamiršti, kad visuomeniniai santykiai nuolat kinta, todėl kinta ir teisinis reglamentavimas. Todėl visada reikia atkreipti dėmesį į tai, kada

¹²² *Cit. op.* 38.

¹²³ *Cit. op.* 2, p. 197-198.

¹²⁴ Кирсанов А. Р. *Недвижимое имущество. Нормы права и судебные прецеденты*. Москва : Ось-89, 2005, p. 512.

¹²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. P. Vaičiulienė v. Kalvarijos savivaldybės meras, Nr. 3K-3-1531, kat. 15.2.1.1., 25.3; 25.6.1.; 45.7.

¹²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. Lietuvos medžiotojų ir žvejų draugija v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-438, 25.3; 45.7.

buvo teismo pasisakyta, kokia įstatymo redakcija buvo grįsta nuomonė, nes skirtingu laikotarpiu galiojusios įstatymų redakcijos tuos pačius klausimus gali reglamentuoti skirtingai.

Taigi Lietuvoje tebevykstant žemės reformai ir nuosavybės teisių atkūrimo procesui, norintis išsinuomoti valstybinę žemę turi paisyti aktualių šiuos du neatsiejamai susijusius procesus reguliuojančių teisės aktų reikalavimų, nes “Konstitucijos 47 ir 54 straipsniuose žemė traktuojama kaip visuotinė vertybė, turinti socialinę funkciją - tarnauti tautos gerovei”. Todėl “nuosavybės teisių į žemę atstatymas nėra vienintelis agrarinės reformos tikslas, nes kartu turi būti garantuotas ir racionalus žemės naudojimas”¹²⁷. O kadangi “žemės savininkų teisės turi būti tokios, kad jie netaptų priklausomi nuo kitų žemės teisinių santykių subjektų - valdytojų, naudotojų – subjektyvios valios”¹²⁸, įstatymų leidėjas įvedė reikalavimą žemės nuomos sutarčių terminui, kad tuo atveju, kai išnuomojama žemė, į kuria ketinama atkurti piliečių nuosavybės teises, šios žemės nuomos terminas tęsiasi iki nuosavybės teisių atkūrimo. Atkūrus nuosavybės teises į žemės sklypą, žemės nuomos sutartis nustoja galioti.

11. Teisė savo pasirinkimu reikalauti arba perduoti jam nuomininko teises ir pareigas pagal sudarytą su kitu asmeniu žemės nuomos sutartį, arba atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl atsisakymo sudaryti naujam terminui žemės nuomos sutartį, jei žemės nuomotojas atsisakė sudaryti su nuomininku žemės nuomos sutartį naujam terminui, tačiau, praėjus ne daugiau kaip vieneriems metams po žemės nuomos sutarties pabaigos, nepranešęs buvusiam nuomininkui sudaro to paties žemės sklypo nuomos sutartį su kitu asmeniu (LRCK 6.482 str. 4 d.);

12. Teisė į žemės servitutą, jei, pasibaigus žemės nuomos terminui arba nutraukus žemės nuomos sutartį prieš terminą, pastatai lieka buvusiam nuomininkui nuosavybės teise ir tokia nuomininko teisė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime;

¹²⁷ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 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” 8 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas įstatymo “Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų” 12 straipsnio pirmosios dalies 3 punktas, ir Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo “Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo” 23 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 16 straipsnio septintasis punktas, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai”.

¹²⁸ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. rugsėjo 25 d. nutarimas “Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 6 straipsnio pirmosios ir antrosios dalių normų, reguliuojančių vietos savivaldos institucijų teises valstybinės žemės valdymo srityje, ir 24 straipsnio atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai”.

13. **Pirmumo teisė įstatymų nustatyta tvarka atnaujinti žemės nuomos sutartį**, kai žemės nuomos sutarties terminas pasibaigęs, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms, ir kai kartu su buvusiu nuomininku tokiomis pat sąlygomis išsinuomoti žemę pretenduoja kiti asmenys (LR CK 6.482 str., 6.566 str.). Vis gi galimybė pasinaudoti šia teise priklauso nuo to, ar nuomininkas tvarkingai vykdė pagal žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus bei ar tenkinami tos paskirties žemės teisinį režimą nustatančių teisės aktų reikalavimai¹²⁹. Rusijoje šia teisei įgyvendinti keliami dar viena sąlygas, kad turi nebūti sutarties nutraukimo nuomotojo iniciatyva pagrindų bei įstatymai neturi numatyti ko kita;

14. **Teisė išpirkti nuomojamą žemės sklypą** (LR CK 6.503 str.). Įstatymai arba žemės nuomos sutartis gali numatyti, kad išnuomotas žemės sklypas pereina nuomininkui nuosavybės teise pasibaigus žemės nuomos sutarties terminui arba iki šio termino pabaigos, jeigu nuomininkas sumoka visą žemės nuomos sutartyje numatytą kainą (išperkamoji nuoma). Ši sąlyga gali būti nustatyta ir papildomu šalių susitarimu, kuriame šalys gali nurodyti, kad anksčiau sumokėtas žemės nuomos mokestis įskaitomas į žemės sklypo kainą. Žinoma, įstatymai ar žemės nuomos sutartis gali nustatyti draudimą išpirkti nuomojamą žemės sklypą, pvz., tą numato Rusijos įstatymai, numatantys galimybę išsipirkti valstybinę (savivaldybių) žemę tik tuo atveju, jei sutartis sudaroma ilgesniam nei penkerių metų laikotarpiui¹³⁰;

15. **Teisės nutraukti sutartį**, pvz., jei nuomotojas nevykdo pareigos remontuoti melioracijos įrenginius, kelius, tiltus ir kitus inžinerinius įrenginius, nebent tai smulkūs priežiūros darbai, kuriuos turi atlikti pats nuomininkas;

16. **Teisė gauti kompensaciją už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius**, kai baigiasi žemės nuomos sutarties galiojimo terminas arba žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą (LR CK 6.557 str.). Ši kompensacija reiškia, kad žemės savininkas kompensuoja nuomininkui pastatytų pastatų, statinių ir įrenginių vertę. Tačiau kompensacija mokama tik tada, kai statybos galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje.

Turėdamas tiek teisių, nuomininkas, norėdamas jomis pasinaudoti, turi vykdyti pagal žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus:

¹²⁹ *Cit. op.* 114.

¹³⁰ СЫРЫХ, Е. В. *Земельное право: учебник для вузов*. 2 изд. Москва: Юстицинформ, 2005, p. 166-167.

1. **Priimti perduodamą žemės sklypą.** Ši pareiga išplaukia iš nuomotojo pareigos tinkamai perduoti žemės sklypą nuomininkui, nes kitaip nepriėmimas bus laikomas sutarties pažeidimu¹³¹;

2. **Saugoti dirvožemį ir jo kokybę, tvarkingai išlaikyti melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, kitus inžinerinius įrenginius bei želdinius.** Vadinasi, išsinuomotame žemės sklype draudžiama atlikti veiksmus, kuriais būtų sunaikintas ar užterštas derlingasis dirvožemio sluoksnis. Tai būtina tam, kad būtų galima naudotis daiktu bet kuriuo momentu, nebent kas kita nustatyta sutartyje ar įstatyme¹³². Todėl nuomininkas privalo savo lėšomis atlikti smulkius nuomotojui priklausančių melioracijos įrenginių, kelių, tiltų, kitų inžinerinių įrenginių priežiūros darbus, saugoti apsauginius ir kitus ženklus, taip pat užtikrinti teritorijos aplinkosaugos reikalavimus, jeigu žemės nuomos sutartyje nenumatyta ko kita. Jeigu šios pareigos nevykdomos, nuomotojas įgyja teisę iš nuomininko išieškoti lėšas nurodytiems darbams atlikti bei nuostolius, patirtus dėl nurodytų pareigų nevykdymo, ir nutraukti žemės nuomos sutartį, nebent žemės būklės pablogėjimą nulėmė ne nuomininko veiksmai.

Anglijoje šios pareigos nevykdymo pasekmės kiek kitokios. Nuomininkas visais atvejais bus atsakingas už dėl jo veiksmų atsiradusį žemės sklypo būklės pablogėjimą, išskyrus periodinių sutarčių atveju, kuomet nuomininkui atsakomybė kyla tik tuo atveju, jei žala atsirado jam nesilaikant aplinkos apsaugos įstatymų, bei tuo atveju, kai šalys sutartyje nenumato remonto pareigos (šis įpareigojimas nenumatytas įstatymuose, todėl už remonto nevykdymą nekyla atsakomybė)¹³³;

3. **Nustatytu laiku mokėti nustatyto dydžio žemės nuomos mokesťį už naudojimąsi išnuomotu daiktu;**

4. **Naudotis išsinuomotu žemės sklypu pagal žemės nuomos sutartį, įstatymų numatytas sąlygas ir pagrindinę tikslinę žemės sklypo paskirtį,** nustatytą teritorijų planavimo dokumentuose taip, kad netrukdytų juo naudotis kitiems teisėtiems to daikto naudotojams, nes, priešingu atveju, dėl netinkamo žemės sklypo naudojimo pablogėjus jo naudmenų kokybei, nuomotojas įgyja teisę reikalauti atlyginti atsiradusius nuostolius (LR CK 6.489 str. 1 ir 2 d., 6.556 str. 2 d.)¹³⁴. Jei naudojimosi žemės sklypu tvarka nenumatyta,

¹³¹ *Cit. op.* 3, p. 373-375.

¹³² *Cit. op.* 17, p. 166-167.

¹³³ *Cit. op.* 2, p. 216-217.

¹³⁴ *Cit. op.* 35, p. 25.

nuomininkas turi rūpintis išsinuomotu daiktu taip, kaip tą darytų rūpestingas nuomininkas, kitas asmuo, jei tai būtų jo nuosavybė¹³⁵;

Rusijoje šios pareigos nevykdymo pasekmės šiek tiek kitokios, t. y. šioje valstybėje imperatyviai nustatyta, kad jei nuomininkas naudojasi daiktu neleistinu būdu, ne tik turi būti atlyginti nuomotojo patirti nuostoliai, bet ir nuomotojui atitenka visi vaisiai, produkcija ir ištekliai, gauti iš žemės sklypo¹³⁶;

5. **Atlyginti žemės nuomotojui ir kitiems teisėtiems** išsinuomoto žemės sklypo naudotojams savo bei kitų asmenų, kuriems jis suteikia teisę ar galimybę naudotis išsinuomotu žemės sklypu, veiksmais padarytą žalą, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad žemės sklypas pablogėjo ne dėl jo kaltės (LR CK 6.489 str. 3 d., 6.500 str.);

6. **Nugriauti statinius, pastatus ar įrenginius, esančius žemės sklype ir sutvarkyti žemės sklypą**, jeigu šie pastatyti be nuomotojo leidimo arba pastatyti pastatai, statiniai ar įrenginiai nebuvo numatyti žemės nuomos sutartyje. Kai nuomininkas to nepadarė savomis lėšomis, tą jo lėšomis tą padaro nuomotojas arba tie pastatai, statiniai bei įrenginiai pereina nuomotojui nuosavybės teise, jeigu jie tenkina teritorijų planavimo dokumentų nustatytus reikalavimus ir yra įteisinami įstatymų nustatyta tvarka (LR CK 6.557 str.);

7. **Pasibaigus sutarčiai gražinti išsinuomotą žemės sklypą** savininkui tokios būklės, kokios gavo, išskyrus natūralų nusidėvėjimą. Kartu ši pareiga apima ir pareigą gražinti priklausinius ir susijusius dokumentus. Žinoma, žemės nuomos sutartimi gali būti nustatyta kitokia gražinamo daikto būklė.

Taigi, kaip matyti, nuomininkas teisių ir pareigų atžvilgiu yra lygiavertėje padėtyje su nuomotoju, nes kiekviena jo teisė ir pareiga atitinka nuomotojo teisę ir pareigą. Tik skiriasi abiejų žemės nuomos sutarties šalių teisių ir pareigų detalizavimo teisės aktuose išsamumas. Vis gi, nors ir išsamiau reglamentuotos, kai kurios nuomininko teisės analizuojant teismų praktika lieka iki galo neatskleistos, nes bylų sprendimuose pateikiama prieštaringi teismo išaiškinimai.

¹³⁵ *Cit. op.* 3, p. 375.

¹³⁶ *Cit. op.* 14 p. 99.

9. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES PABAIGA

9.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES PASIBAIGIMO PAGRINDAI

Analizuojant Lietuvos, Rusijos ir Anglijos teisę tenka pastebėti, kad dauguma žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindų yra panašūs, todėl toliau analizuojami tik žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindai, įtvirtinti Lietuvos teisėje.

Nagrinėjant žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindus reikia įsidėmėti taisyklę, jog teisės normos yra išdėstytos tam tikra logine seka – nuo bendrųjų teisės principų iki konkrečių taisyklių bei išimčių. Tai leidžia daryti išvadą, kad bendrosios teisės normos taikytinos tiek, kiek jų nepakeičia specialiosios. Tik tokiu atveju, kai šio klausimo nereglamentuoja specialiosios teisės normos, taikytinos bendrosios teisės normos¹³⁷.

Vadinasi, LR CK 6.562 straipsnis, kaip specialioji norma, nustato baigtinį žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindų sąrašą, jame numatydama šešis žemės nuomos pabaigos pagrindus. Šis sąrašas galėtų būti išplėstas tik tuo atveju, jei žemės nuomos sutarties šalys numatytų sutartyje kitus sutarties pasibaigimo pagrindus. Tokį teisinį reglamentavimą lemia poreikis užtikrinti „sutartinių teisinių santykių stabilumą [...], kadangi nuo to priklauso sutartinių santykių šalių subjektinių teisių apsauga, asmenų tikrumas dėl jų teisinio saugumo, teisinės padėties apibrėžtumo“¹³⁸.

LR CK 6.562 straipsnyje įtvirtintus žemės nuomos pabaigos pagrindus, atsižvelgiant į šalių valią, galima suskirstyti į dvi grupes:

1. Žemės nuomos sutarties pasibaigimas abiejų žemės nuomos sutarties šalių valia:

1.1. *kai sueina nuomos terminas;*

1.2. *kai nuomojama žemė parduodama, padovanojama ar kitaip perleidžiama nuomininkui;*

1.3. *šalių susitarimu.* Tačiau „aplinkybė, kad nuomos sutarties, esant pagrindo, atsisako nuomininkas, o valstybinės žemės nuomotojas atsisakymą įformina savo administracinio pobūdžio aktu – įsakymu – nesudaro pagrindo kvalifikuoti žemės nuomos sutarties

¹³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus. 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. AB "Lifosa" v. Z.Norvaišienė, Nr. 3K- 3-321/2005, kat. 32.1; 50.8.

¹³⁸ *Cit. op.* 114.

pasibaigimą šalių susitarimu¹³⁹ – tai vis tiek vertinama kaip vienašalis nuomininko atsisakymas nuo sutarties;

2. Žemės nuomos sutarties pasibaigimas vienos žemės nuomos sutarties šalių valia, t. y. prieš kitos žemės nuomos sutarties šalies valią:

2.1. *po nuomininko mirties, jeigu įpėdiniai neperima su žemės nuomos sutartimi susijusių teisių ir pareigų arba įpėdinių nėra;*

2.2. *kai juridinis asmuo, kuris buvo žemės nuomininkas, likviduojamas;*

2.3. *kai žemės nuomos sutartis nutraukiama įstatymuose numatytais vienašalio žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindais;*

2.4. *kai žemės nuomos sutartis nutraukiama sutartyje numatytais vienašalio žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindais, nes „žemės nuomos sutarties šalims įstatymas leidžia susitarti ir dėl galimybės vienašališkai nutraukti sutartį joje nustatytais sąlygomis, jeigu jos neprieštarauja imperatyviosioms teisės normoms. Taigi žemės nuomos sutarties šalys gali vienašališkai nutraukti terminuotą žemės nuomos sutartį prieš terminą arba inicijuoti tokios žemės nuomos sutarties nutraukimą teismine tvarka, jeigu tokia teisė joms yra nustatyta žemės nuomos sutartyje ir kai realiai atsiranda tokį žemės nuomos sutarties nutraukimą leidžiančios, jų pačių žemės nuomos sutartyje nurodytos sąlygos ar aplinkybės”¹⁴⁰. Tačiau jei sutarties šalis nutraukia sutartį „vienašališkai kitais pagrindais nei sutarta, šis sutarties nutraukimo faktas jos neatleidžia nuo pareigos pabaigti vykdyti prisiimtas prievoles“¹⁴¹;*

2.5. *sąlyginai, kai žemė paaimama visuomenės poreikiams tenkinti, atsiskaičius su nuomininkais įstatymų nustatyta tvarka (LR CK 6.563 str.), t. y. nuomininkams atlyginus žemės sklype esančių statinių bei sodinių vertę ir dėl sutarties nutraukimo patirtus nuostolius. „Tai išimtinis sutarties nutraukimo pagrindas. Šiuo atveju nuomotojas ir nuomininkas neturi iniciatyvos teisės, sutarties nutraukimas nepriklauso nuo jų valios“¹⁴²;*

Atsižvelgiant į dvišalį žemės nuomos sutarties pobūdį šią žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindų grupę galima išskaidyti į du pogrupius:

¹³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 20 d. nutartis c. b. UAB "Littaura" v. Tauragės rajono savivaldybė, Nr. 3K-3-896, kat. 45.7; 37.10; 31.5.

¹⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 16 d. nutartis c. b. A. I. v. A. K. individuali įmonė, Nr. 3K-3-32/2006, kat. 42.8; 50.1; 50.5(S).

¹⁴¹ *Cit. op.* 61.

¹⁴² *Cit. op.* 103, p. 41.

1. Žemės nuomos sutartis nutraukimas nuomotojo valia.
2. Žemės nuomos sutartis nutraukimas nuomininko valia.

Peržvelgus žemės nuomos sutarties pabaigos pagrindus, reikia nepamiršti, kad žemės nuomos sutarties pabaigos padariniu yra ne tik teisinių žemės nuomos santykių tarp nuomotojo ir nuomininko pasibaigimas, bet ir, kaip nurodoma LR CK 6.499 straipsnyje, privalomas žemės sklypo grąžinimas nuomotojui tokios būklės, kokios nuomininkas gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba kokia buvo sulygta žemės nuomos sutartyje. Tai seka ir iš LR CK 6.557 straipsnio 1 dalies, nurodančios, kad būtina sąlyga yra visiškas žemės sklypo palaisvinimas (pastatų, statinių ir kiemo įrenginių iš sklypo pašalinimas), nes kitaip žemės nuomos sutartis tampa neterminuota¹⁴³.

Tik tada, kai šalys tarpusavyje visiškai atsiskaito (sumokamas vis žemės nuomos mokestis, grąžinamas žemės sklypas, jo dokumentai ir priedai, nukeliami statiniai ir kt.) galima laikyti šalių teisinius žemės nuomos santykius pasibaigusiais. Jei nuomininkas laiku neįvykdo žemės sklypo grąžinimo pareigos, nuomotojas įgyja teisę reikalauti, kad nuomininkas sumokėtų žemės nuomos mokestį už visą laiką, kurį buvo pavėluota grąžinti žemės sklypą bei atlyginti nuostolius (LR CK 6.499 str. 2 d.).

Žinoma, reikia nepamiršti, kad jei nuomininkas teisėtai pagerino žemės sklypo būklę, jam turi būti atlyginto pagerinimo išlaidos, išskyrus tuos atvejus, kai įstatymai arba sutartis numato ką kita (LR CK 6.501 str.). Taipogi šalia leistinų pagerinimo išlaidų atlyginimo, pasibaigus žemės nuomos terminui arba prieš terminą nutraukus žemės nuomos sutartį, žemės savininkas turi kompensuoti nuomininkui „už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius, kurių statybos galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje, o kai pastatai lieka buvusio žemės nuomininko nuosavybė, nuomininkas turi teisę į žemės servitutą, jeigu tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime“¹⁴⁴.

Siekiant išsamiau atskleisti žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindus, kurių taikymas praktikoje sukelia daugiausiai sunkumų, t. y. vienašalio žemės nuomos nutraukimo atvejus, jie aptariami sekančiuose skirsniuose.

¹⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. AB "Lifosa" v. Z.Norvaišienė, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1; 50.8.

¹⁴⁴ *Cit. op.* 59, p. 1004.

9.2. SUTARTIES NUTRAUKIMAS NUOMOTOJO VALIA

Atsižvelgiant į teisės aktų nuostatas, galima išskirti šiuos žemės nuomos sutarties nutraukimo nuomotojo valia pagrindus (LR CK 6.564 str.):

1. Žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

2. Žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka;

3. Žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu, kitais įstatymų nustatytais atvejais, pvz., apskrities viršininkui priėmus sprendimą atkurti nuosavybės teises, nes neužstatyta žemė, gražintina pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, gali būti išnuomojama tik iki jos sugražinimo privačion nuosavybėn (Žemės įstatymo 9 str. 11 ir 14 d.)^{145;146}.

Tačiau pasinaudoti galimybe nutraukti žemės nuomos sutartį galima tik jei apie nutraukimą tinkamai informuojamas nuomininkas, t. y. apie žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojas privalo raštu pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kitos paskirties nuomininkams – prieš du mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo.

Skirtingų pranešimo apie sutarties nutraukimą terminų nustatymą galima pagrįsti tuo, kad asmenys, nuomojantys žemę žemės ūkio paskirčiai, dažniausiai gauna vieninteleles savo pajamas iš žemės ūkio veiklos, kuri nėra tokia pelninga, kaip tos komercinės veiklos, kuriomis užsiimama ne žemės ūkio paskirties žemėje. Be to, pajamos iš žemės ūkio veiklos labai priklauso nuo gamtos sąlygų, skirtingai nuo, pvz., asmenų aptarnavimo veiklos, kuriai oro sąlygos turi mažiausiai įtakos. Tad tokiu terminu suteikiama pakankamai laiko rasti išeitį iš susidariusios situacijos, patiriant kuo mažiau nuostolių dėl nutrauktos žemės nuomos sutarties ir skubant pasinaudoti tokios pagalbos priemonėmis kaip nurodyta LR CK 6.564 straipsnio 3 dalyje, kurioje numatoma, kad jeigu žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, derlių nusiima nuomininkas arba

¹⁴⁵ *Cit. op.* 109.

¹⁴⁶ Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620.

nuomotojas atlygina nuomininkui su žemės nuomos sutarties nutraukimu susijusius nuostolius.

Vis dėlto nuomotojas turi teisę reikalauti nutraukti terminuotą žemės nuomos sutartį prieš terminą tik po to, kai jis nusiuntė nuomininkui rašytinį įspėjimą apie būtinumą įvykdyti prievolę ar pašalinti pažeidimus per protingą terminą, tačiau nuomininkas, gavęs tokį įspėjimą, per protingą terminą prievolės neįvykdė ar pažeidimų nepašalino. Taigi nuomotojas pirma turi tinkamai pranešti apie būtinumą įvykdyti prievolę ir duoti prievolės įvykdymui protingą papildomą terminą, nes kitaip, t. y. jei netinkamai pranešta ar duotas neprotingai trumpas terminas prievolei įvykdyti, nuomotojas negalės nutraukti žemės nuomos sutarties – jis bus laikomas neįvykdžiusiu būtinų sąlygų norint pasinaudoti nutraukimo teise¹⁴⁷. Ir tik tada, kai į jo pranešimą nuomininkas nereaguoja, nuomotojas gali pasinaudoti savo teise nutraukti sutartį prieš terminą ir išsiųsti pranešimą apie sutarties nutraukimą.

9.3. SUTARTIES NUTRAUKIMAS NUOMININKO VALIA

Teisės aktai įtvirtina ne tik žemės nuomos sutarties nutraukimo nuomotojo valia pagrindai, bet ir adekvačias kraštutines pažeistų nuomininko teisių gynybos priemones, t. y.:

1. **Kai nuomojama žemės ūkio paskirties žemė**, žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomininko reikalavimu gali būti nutraukta apie tai iš anksto pranešus nuomotojui ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kai nuomojama kitokios paskirties žemė, – ne vėliau kaip prieš du mėnesius (LR CK 6.565 str. 1.d);

2. **Jeigu nuomotojas nevykdo pareigos remontuoti melioracijos įrenginius, kelius, tiltus ir kitus inžinerinius įrenginius**, žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomininko reikalavimu gali būti nutraukta, kai tai būtini ir neatidėliotini darbai (LR CK 6.565 str. 2 d.). Pabrėžtina, kad šiuo atveju nuomininkas turi teisę nutraukti žemės nuomos sutartį nesilaikydamas pranešimui apie nutraukimą nustatytos tvarkos.

Šie pagrindai patvirtina, kad sutartiniuose žemės nuomos santykiuose siekiama stabilumo. Todėl LR CK žemės nuomos sutarties pasibaigimo sąraše tėra įvardyti keli žemės nuomos sutarties nutraukimo nuomininko valia pagrindai, nors jie gali būti matomi iš bet

¹⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. spalio 14 d. nutartis c. b. Švenčionių miesto seniūnija v. UAB "Žeimenos krantai", Nr. 3K-3-1198/2002 m., kat. 45.5.

kurios nuomotojo pareigos nevykdymo kraštutinių padarinių, kai iš esmės pažeidžiami nuomininko interesai. Žinoma, šalys gali numatyti ir kitus žemės nuomos sutarties nutraukimo nuomininko valia pagrindus.

IŠVADOS

1. Nepaisant vieningo žemės nuomos sutarties apibrėžimo, panašių reikalavimų žemės nuomos santykių turiniui, žemės nuomos sutartys turi skirtumų, kuriuos nulemia žemės nuomos sutarties dalyko, šalių, kitų žemės nuomos sutarties elementų ypatumai bei pats žemės nuomos sutarties individualumas – sąlygų derinimas žemės nuomos sutarties šalių tarpusavio susitarimu. Šie skirtumai lemia žemės nuomos sutarties sudarymo, trukmės, mokesčio ir kitus ypatumus.

2. Kadangi žemės nuomos sutartis pasižymi prievole už naudojimąsi žemės sklypu mokėti žemės nuomos mokesťį, nesvarbu kokia forma (pinigais, natūra ir pan.), šis bruožas yra esminis atskiriant žemės nuomos ir kai kurias žemės naudojimo sutartis, lemiantis taisykles, pagal kurias sprendžiamas kilęs ginčas dėl žemės sklypo.

3. Sudarant valstybinės žemės nuomos sutartis šalys nėra ne tik laisvos nustatyti nuomos mokesťį, bet ir nuomininko atžvilgiu nėra taikomi teisingi žemės nuomos mokesčio apskaičiavimai. Siekiant ištaisyti šią padėtį, turėtų būti rastas balansas tarp sutarties laisvės principo suvaržymo ir žemės mokesčio nustatymo. Įstatymų leidėjui reiktų atsižvelgti į nūdienos realijas ir įtvirtinti lankstaus žemės nuomos mokesčio principą, t. y. tokio žemės nuomos mokesčio, kuris būtų grindžiamas žemės verte, paskaičiuota ne tik remiantis agrocheminėmis savybėmis, bet ir, pvz., žemės paklausos dydžiu.

4. Nors LR CK 6.478 straipsnio 2 dalyje ir 6.547 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta dispozityvi norma, leidžianti šalims neįregistruoti žemės nuomos sutarčių, kai kurių autorių darbai pateikia klaidinantį šių nuostatų aiškinimą, kad žemės nuomos sutartis turi būti visais atvejais registruojama ir neįregistravimas visais atvejais yra pagrindas pripažinti žemės nuomos sutartį negaliojančia. Vis gi sutarties registracija yra nuomininko prievole tik valstybinės žemės nuomos sutarties atveju ir tik šios sutarties neįregistravimas gali sukelti tokias pasekmes, kaip nuomotojo pareikalavimą įregistruoti sutartį arba sutarties nutraukimą.

5. Jei Lietuvoje būtų leista žemės nuomos sutartis sudaryti žodžiu, kaip tai yra Anglijoje, kiltų sunkumų įrodinėjimo procese teisme, išviešinimų problemų. Todėl Lietuvoje žemės nuomos sutarties formos reikalavimai leidžia šalims išvengti tokių išviešinimo problemų kaip Anglijoje.

6. Analizuojant nuomotojo teises ir pareigas, pastebimas jų detalizavimo trūkumas, kurio pasėkoje atsiranda teisinių ginčų, didėja teismų darbo krūvis. To būtų galima išvengti įstatymų leidėjui bent jau LR CK 6.560 straipsnyje numačius nuomotojo pareigos pranešti apie sandorių nevykdymo padarinius, nes esamas teismų išaiškinimas nėra pakankamai pagrįstas, neatsižvelgiantis į sąžiningo nuomininko ar asmenų, su kuriais nuomotojas ketinama sueiti į sutartinius santykius, interesus, tuo būdu leidžiantis nuomotojui piktnaudžiauti savo teisėmis.

7. Nors žemės nuomos sutarties šalių teisių ir pareigų reglamentavime ir yra spragų, vis dėl to kai kurios nuostatos šalių sutartinių santykių stabilumui yra svarbesnės, pvz., šalis norinti nutraukti sutartį, bet neįspėjusi kitos šalies apie sutarties nutraukimą, negali pasinaudoti teisinėmis gynybos priemonėmis, kadangi ji įgyja teisę kreiptis į teismą tik pareiškusi pretenziją pažeidėjui.

LITERATŪRA

Teisės aktai:

a) Lietuvos teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014);
2. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 64-1503);
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2003, Nr. 57-2530);
4. Civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinio proceso KODEKSAS (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340);
5. Lietuvos Respublikos žemės sklypų įsigijimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos bei sąlygų įstatymo pakeitimo įstatymas (Valstybės žinios, 2001 07 18, Nr. 62-2227);
6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis KODEKSAS (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262);
7. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492 (Nauja įstatymo redakcija: Valstybės žinios, Nr. IX-900 2002-05-23, Valstybės žinios., 2002, Nr. 60-2412 (2002-06-19));
8. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558)
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261);
10. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391);

11. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994);
12. Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 101-2015);
13. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635);
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ (Valstybės žinios, 2003, Nr. 18-780 (Nauja nutarimo redakcija: Valstybės žinios, 2004, Nr. 167-6128));
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimas Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ (Valstybės žinios, 2003, Nr. 106-4755);
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenu fondo vandens telkinius“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 112-4993);
17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 "Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo" (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077);
18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 50-1608);
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 50-1608);
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (su pakeitimais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 21-597);

a) Rusijos teisės aktai:

21. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997

г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 2, 18, 21 июля 2005 г.) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2007-02-06]. Prieiga per internetą:<[http:// www.garweb.ru](http://www.garweb.ru)>;

22. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2007-02-06]. Prieiga per internetą: <http://www.consultant.ru>;

Specialioji literatūra:

23. ALEKNAVIČIUS, P. *Žemės teisė. Paskaitų konspektas žemėtvarkos specialybės studentams*. Vilnius: Jandrija, 2005;

24. BELKEVIČIUS, V. *Žemės sklypų ir pastatų nuomos sutarties nutraukimas (panaudojant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Vyriausiojo Administracinio Teismo praktiką nuo 1997 iki 2001 metų): magistro baigiamasis darbas*. Vilnius: Lietuvos Teisės universiteto Teisės fakultetas, 2003.

25. CHAPELLE, D. *Land Law*. 7th ed. Harlow: Pearson Education, 2006;

26. *Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vijusta, 1997;

27. GEISLER, CH.; DANEKER, G. *Property and Values alternatives to public and private ownership*. Washington: Island Press, 2000;

28. *Гражданское право*. Москва: Проспект, 1998. 2 ч.;

29. *Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник*. Москва: Международные отношения, 2004. 1 т.;

30. *Гражданское право России*. Москва: Юрист, 2000. 1 ч.;

31. *Гражданское право*. 3-ие изд. Москва: Издательство БЕК, 2003. 2 т. 1 п.;

32. GREEN, K., CURSLEY, J. *Land Law*. 5th ed. Harshire: Palgrave Macimillan, 2004;

33. ГУЕВ, А. И. *Гражданское право: учебник*. Москва: ИНФРА, 2003. 2 т.;

34. Кирсанов А. Р. *Недвижимое имущество. Нормы права и судебные прецеденты*. Москва : Ось-89, 2005;

35. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Bendrosios nuostatos*. Pirma knyga. 1-asis leid. Vilnius: Justitia, 2001;

36. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Asmenys. Antra knyga. 1-asis leid.* Vilnius: Justitia, 2002;
37. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Prievolių teisė. 1-asis leid.* Vilnius: Justitia, 2003. 1 d.;
38. LAUŽIKAS, E.; MIKELĖNAS, V.; NEKROŠIUS, V. *Civilinio proceso teisė: vadovėlis.* Vilnius: Justitia, 2005. II t.;
39. МАМАЙБ В. И. *Недвижимость: права собственности, владение и расторжение.* Москва: Март, 2005;
40. MARCIJONAS, A.; SUDAVIČIUS, B. *Ekologinė teisė: vadovėlis.* Vilnius: Eugrimas, 1996;
41. MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija.* Vilnius: Justitia, 1996;
42. MITKUS, S. *Statybos teisė: vadovėlis.* Vilnius: Technika, 2002;
43. MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė. Antroji laida.* Vilnius: Justitia, 2006;
44. *Namų advokatas* (autorių kolektyvas). Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2002;
45. SANCHEZ JORDAN, M. E.; GAMBARO, A. *Land Law in Comparative Perspectives.* The Hague: Kluwer Law International, 2002;
46. SEXTON, R. *Land Law Textbook.* New York: Oxford University Press, 2004;
47. СЫРЫХБ Е. В. *Земельное право: учебник для вузов. 2-ое изд.* Москва: Юстицинформ, 2005;
48. STEVENS, J. *Land Law.* 3rd ed. London: Sweet & Maxwell, 2005;
49. STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė.* Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003;
50. STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė.* Vilnius: Eugrimas, 2005;
51. SŪDŽIUS, V. *Sutartys: principai ir praktika.* 3-asis leid. Vilnius: Pačiolis, 2001;
52. THOMPSON, M. P. *Modern Land Law.* 2nd ed. New York: Oxford University Press, 2003;
53. WILKIE, M.; LUXTON, P.; MALCOLM, R. *Land Law.* 5th ed. New York: Oxford University Press, 2005;

Praktinė medžiaga:

54. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. rugsėjo 25 d. nutarimas "Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 6 straipsnio pirmosios ir antrosios dalių normų, reguliuojančių vietos savivaldos institucijų teises valstybinės žemės valdymo srityje, ir 24 straipsnio atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai;

55. Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 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" 8 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas įstatymo "Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų" 12 straipsnio pirmosios dalies 3 punktas, ir Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo "Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo" 23 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 16 straipsnio septintasis punktas, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai";

56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 24 d. nutartis c. b. UAB „Tritho“ v. H. V. ir kooperatinė bendrovė „Ukrinų rapsas“, Nr. 3K-3-294/2006 (S), kat. 30.4;

57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 30 d. nutartis c. b. A. K. v. V. K., N. K., J. E., Nr. 3K-3-76/2006, kat. 22.4; 30.5 (S);

58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 16 d. nutartis c. b. A. I. v. A. K. individuali įmonė, Nr. 3K-3-32/2006, kat. 42.8; 50.1; 50.5(S);

59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. AB "Lifosa" v. Z.Norvaišienė, Nr. 3K- 3-321/2005, kat. 32.1; 50.8;

60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 7 d. nutartis c. b. UAB "Birių krovinių terminalas" v. LKAB "Klaipėdos Smeltė", Nr. 3K-7-541/2004, kat. 45.7;

61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 18 d. nutartis c. b. BAB "Lietuvos kuras" v. UAB "Gazolita", Nr. 3K-3-452, kat. 37.6; 45.7; 125.4;

62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. Lietuvos medžiotojų ir žvejų draugija v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-438, kat. 25.3; 45.7;

63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 9 d. nutartis c. b. G.Jasinevičienė v. AB "Rokiškių mašinų gamykla", Nr. 3K-3-89, kat. 16.5; 45.7;

64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 20 d. nutartis c. b. UAB "Littaura" v. Tauragės rajono savivaldybė, Nr. 3K-3-896, kat. 45.7; 37.10; 31.5;

65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 23 d. nutartis c. b. BĮ UAB "Holvita" administratorius UAB "Baklis" v. UAB "Alksnytė", Nr. 3K-3-1611/2002 m., kat. 37.7.; 45.5;

66. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. P.Vaičiulienė v. Kalvarijos savivaldybės meras, Nr. 3K-3-1531, kat. 15.2.1.1.; 25.3; 25.6.1; 45.7;

67. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 24 d. nutartis c. b. UAB "Elektros pavara" v. V.Česnavičiaus IĮ, Nr. 3K-3-906, kat. 45.7;

68. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo mėn. 18 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybės valdyba v. UAB "Trimitas", Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1; 39.2.4; 45.5; 45.1;

69. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. gegužės 12 d. nutartis c. b. laikraštis "Respublikos varpai" v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-111/1999 m.;

Elektroniniai dokumentai:

70. RIMANTAS MASILIONIS, R. Žemės rinkos aktyvinimas [interaktyvus]. [Žiūrėta 2006-10-03]. Prieiga per internetą:< <http://www.ausis.gf.vu.lt> >;

71. Valstybinė mokesčių inspekcija. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. rugpjūčio 3 d. nutarimo Nr. 602 „Dėl Valstybinės žemės ir Valstybinio fondo vandens telkinių, išnuomotų verslinei arba mėgėjiškai žūklei, nuomos mokesčio” redakcijos,*

galiojusios 2000 m. birželio 1d., komentaras [interaktyvus]. [Žiūrėta 2006-09-29]. Prieiga per internetą: <<http://www.vmi.lt>>;

72. Valstybinė mokesčių inspekcija. *Dėl žemės ir valstybinės žemės nuomos mokesčių* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2006-09-29]. Prieiga per internetą: <<http://www.vmi.lt>>.

SANTRAUKA

Vienas dažniausių žemės teisinių santykių atsiradimo pagrindų – žemės nuomos sutartis, kuri suteikia naudą tiek žemės nuomotojui, tiek žemės nuomininkui. Iš vienos pusės ji leidžia asmeniui, neišgalinčiam įsigyti nuosavybės žemės ar nenorinčiam to daryti, įgyti pagrindą savarankiškai veiklai – laikiną teisę valdyti ir naudoti kitam asmeniui priklausantį sklypą, įgyti nuosavybės iš jo gaunamus vaisius, pajamas, gyvulių prieauglį. Iš kitos pusės ji leidžia žemės savininkui pačiam nenaudojant žemės sklypo ir neprarandant nuosavybės teisės į jį gauti pajamas žemės nuomos mokesčio forma.

Tačiau Lietuvoje iki šiol nėra atlikta išsamios šios sutarties analizės nei Lietuvos, nei juolab užsienio valstybių mastu. O tai būtina, kad būtų galima suvokti žemės nuomos sutarties esmę, jos ypatumus, reikšmę praktikoje bei pasitelkiant šią analizę ir kitų valstybių patirtį žemės nuomos sutarties teisinio reglamentavimo srityje bent iš dalies pašalinti sudarant žemės nuomos sutartį galinčius kilti neaiškumus, kuriuos nulemia ir tai, kad šios sutarties sudarymo klausimus reguliuoja daugybė teisės aktų, kurių gausybėje sunku susivokti.

Dėl šių priežasčių šiame magistriniame darbe siekiama sistemiškai apžvelgti pagrindinius šiuo metu Lietuvoje, Rusijoje ir Anglijoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius pagrindinius žemės nuomos sutarčių klausimus, šių valstybių teisės doktriną ir teismų praktiką, išskirti svarbiausius žemės nuomos bruožus, rasti Lietuvos teisinio žemės nuomos sutarties reguliavimo pranašumus ir trūkumus ir tą apibendrintai pateikti baigiamosiose išvadose kartu pateikiant siūlymus Lietuvos teisinio reguliavimo spragų šalinimui.

SUMMARY

Land Lease Contract

One of the mostly founded backgrounds of the origin of legal land relationship is the land lease contract which is useful for both – for the landlord and the tenant. From one side it lets for person who is unable to buy the land or does not want to do that to obtain a background for independent activity – the right to possess and use the land which belongs to other person, to get into his property the fruits, incomes and gets which he gains when he duly uses the land. From the other side it lets for the landlord to gain incomes as a form of land lease payment not using the land himself and keeping it in his property.

However there is no comprehensive analysis of this contract neither in Lithuanian nor in the other countries scope in Lithuania yet. But it must be done as it is needed for the understanding of the nature, peculiarity and importance in practise of the land lease contract and, secondly, as it is needed not least for the eliminating of uncertainty which can arise when the persons want to come into the land lease contract and also which is because the fact that there are a lot of legal acts regulating the making of this contract which are difficult to understand for that reason.

Due those reasons it is sought to look systematically at the main legal acts regulating the essential points of the land lease contract which are valid in Lithuania, Russia and England, the law doctrine and the court practise of those states, to mark the principal features of the land lease contract, to find out the advantages and disadvantages of Lithuanian legal regulation and in summary to make the suggestions for the eliminating of the lacks of Lithuanian legal regulation in this work.