

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

Jokūbo Butkaus,
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studento

Magistro darbas

**Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo
ir vykdymo ypatumai**

**Peculiarities of Conclusion and Performance of Commercial
Real Estate Lease Agreement**

Vadovas: asist. Lina Mikalonienė

Recenzentas: asist. Egidijus Vilkickas

Vilnius 2007

Turinys

1. Įžanga	2
2. Objektas, subjektas ir sutarties tikslas – komercinę nekilnojamojo daikto nuomos sutartį individualizuojantys požymiai	5
3. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pagrindu sukuriamų teisinių santykių savybės	10
4. Komercinės žemės nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai	15
4.1. Žemės nuomos sutarties vykdymo objektas.....	16
4.2. Žemės nuomos sutarties forma.....	18
4.3. Reikalavimai žemės nuomos sutarties šalims	22
4.4. Žemės nuomos sutarties terminas	24
4.5. Žemės nuomos sutarties turinys	27
4.5.1. CK 6.550 str. 1 d. įtvirtinti reikalavimai žemės nuomos sutarties turiniui.....	27
4.5.2. Draudžiamos privačios žemės nuomos sutarties sąlygos	34
4.5.3. Kiti žemės nuomos sutarties šalių įsipareigojimai	37
4.6. Neaptarti valstybinės žemės nuomos ypatumai.....	39
5. Komercinės pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai	46
5.1. Pastatai, statiniai ir įrenginiai: skirtumai tarp šių civilinių teisių objektų nuomos sutarties sudarymo formalumų kontekste.....	46
5.2. Nebaigtų pastatų, statinių ar įrenginių nuoma	50
5.3. Pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties forma	52
5.4. Teisės į žemės sklypą, nuomojant pastatą, statinį ar įrenginį.....	52
5.7. Pastato, statinio ar įrenginio nuomos mokesčio ypatumai	56
5.7. Pastato, statinio ar įrenginio perdavimas-priėmimas nuomai	57
5.8. Bendrųjų nuomą reglamentuojančių teisės normų įgyvendinimo ypatumai, vykdant pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutartį.....	59
5.9. Pastatų, statinių ir įrenginių nuosavybės teise priklausančių valstybei nuoma	62
6. Komercinės kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai	64
7. Išvados	66
8. Literatūros sąrašas	70
9. Darbo santrauka	77

1. Įžanga

Turto nuomos santykiai savo ekonominiu turiniu ypač reikšmingi visuomeniniai santykiai sureguliuoti teisės normomis. Nuoma yra neaprepiamo lankstumo instrumentas – jis leidžia nuomotojui naudoti turtą gaunant pajamas ir kaupiant kapitalą, taip pat prisitaiko prie besikeičiančių verslo poreikių¹. Šie ekonominės naudos požymiai ypač reikšmingi, kai iš nuomos sutarties kylančių prievolių vykdymo objektas² yra nekilnojamas turtas. Tai lemia tokio turto prigimtis, savybės ir su tuo susijusi turto vertė: viena vertus, savininkas įgyja turtą, kuris laikomas saugia investavimo priemone, ką patvirtina ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse³ (toliau darbe vadinamas „CK“) nustatyta prezumpcija⁴, ir tokio įgyto turto naudingo tarnavimo laikotarpis yra labai ilgas, o žemės sklypo atveju – begalinis, tad savo investicijas turto savininkas atgauna suteikdamas teisę naudoti tokį turtą atlygintinai, o tuo pačiu išsaugo jį kaip kapitalą; antra vertus, ūkio subjektas, neturėdamas fizinės infrastruktūros, būtinos tam tikrai ūkinei veiklai pradėti ar vystyti, kai tokios infrastruktūros sukūrimas yra susijęs su didelėmis investicijomis, laiko, per kurį konkurentas rinkoje gali įgyti didelį pranašumą, sąnaudomis, reikalingoms pritraukti reikiamą finansavimą ir tos infrastruktūros kūrimui, esamos veiklos sutrikdymu ar visišku „išaldymu“, gali rinktis galbūt laikiną iki nuosavos infrastruktūros sukūrimo, o gal ir ilgalaikį, siekiant sumažinti riziką, nuomos modelį kaip galima verslo sprendimą.

Esant tokiam santykių ekonominiam aktualumui, tokią prasmę įgauna ir tinkamas teisinis reglamentavimas, atitinkamų teisės normų taikymas ir aiškinimas, siekiant tiksliai apibrėžti nuomos santykiuose dalyvaujančių subjektų teises ir jas atitinkančias kitos šalies pareigas, taip pat atitinkamas rizikas, su kuriomis susiduria kiekviena iš šalių veikdama skirtingoje sandorio pusėje, bei užtikrinti neigiamų pasekmių, atsirandančių nenumačius tam tikrų teisinių ar praktinių aspektų sutartyje, minimizavimą. Šalims netinkamai suvokiant tarpusavio santykius dėl išsamaus nuomos santykių aptarimo teisinėje perspektyvoje nebuvimo, gausėja teisminių ginčų, kas lemia ekonominę naštą valstybės pečiams: ne tik kad asmenys išleidžia didžiules lėšas bylinėjimuisi, bet taip pat ir valstybė turi plėsti teisminės valdžios galimybes ir pajėgumus, kas lemia surenkamų mokesčių

¹ GREEN K.; CURSLEY J. *Land Law*. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2004, p. 58.

² Šiame darbe kalbant apie prievoles remiamasi prof. habil. dr. Valentino Mikelėno nuomone, kad prievolės dalykas yra jos šalių veiksmai ar susilaikymas nuo jų, o turtinių prievolių atveju turtas, dėl kurio prievolė sukuriamą, yra prievolės įvykdymo objektas. MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 48.

³ Patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262) (su pakeitimais ir papildymais).

⁴ CK 4.248 str. 2 d. numato prezumpciją, kad turto administratorius turtą investavo saugiai, jeigu turtas investuotas į nekilnojamuosius daiktus.

neefektyvų panaudojimą. Lietuvoje beveik nėra literatūros komercinės nekilnojamojo daikto nuomos tema, o esama literatūra apsiriboja teisės normų įvardinimu, nesigilinant į jomis reguliuojamų santykių esmę. Antra vertus, labai gausi Lietuvos teismų praktika leidžia detaliau įsigilinti į nekilnojamųjų daiktų nuomą, nors vėlgi minėta praktika gana prieštaringa, dažnai neatitinkanti užsienio teisės, beveik identiškai reglamentuojančios nuomos santykius, doktrinoje pateikiamų pozicijų, todėl būtina detalaus aptarimo.

Atsižvelgiant į temos aktualumą, šio darbo tikslas – numatyti, kokią įtaka prievolės įvykdymo objektas – nekilnojamas daiktas, būtent jo prigimtis ir reikšmė civilinėje apyvartoje, turi komerciniais interesais sudaromos nuomos sutarties šalių teisių ir pareigų turiniui, jų tinkamam vykdymui, galimybei realizuoti tam tikras teises, kurios suteikiamos šalims kilnojamųjų daiktų nuomos atveju, taip pat apibrėžti būtinas tokios sutarties galiojimui sąlygas.

Darbo objektas – komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis⁵, jos sudarymo ir vykdymo ypatumai, analizuojant specialiąsias tokius santykius „apimančias“ teisės normas, lyginant jas su bendrosiomis nuomos santykius reglamentuojančiomis teisės normomis, aptariant bendrųjų normų pritaikymo ribojimą ar ypatumus dėl tokių iš nuomos sutarties kylančių prievolių įvykdymo objekto prigimties, savybių ar santykių komercinio pobūdžio. Darbe nebus nagrinėjami komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pasibaigimo ypatumai, įskaitant sutarties vienašalį nutraukimą ir tokių veiksmų teisėtumą bei pasekmes, kadangi šiame darbe apsiribojama atitinkamos sutarties sudarymo ir vykdymo specifika⁶. Darbas neapima vartojimo nuomos, transporto priemonės nuomos ir kitų kilnojamųjų daiktų nuomos, kadangi tai lemia objektas, į kurį nukreipti nagrinėtini teisiniai santykiai, arba atitinkamai tokių santykių šalys ir sutarčių sudarymo tikslai. Dėl pastarųjų tikslų nenagrinėtinas ir gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sudarymas ir vykdymas. Darbas taip pat neapims išperkamosios nuomos⁷, kadangi tai mišri sutartis ir jos reglamentavimui taikomos taip pat pirkimo-pardavimo sutarties nuostatos⁸. Taip pat nebus nagrinėjami lizingo teisiniai santykiai, nes jie apima dviejų rūšių sutarčių – pirkimo-pardavimo ir nuomos sudarymą. Į darbo objektą neįtraukta įmonės nuomos analizė, nors įmonė pagal CK 1.110 straipsnio 1 dalį (toliau šiame darbe straipsnis vadinamas „str.“, o dalis „d.“) ir laikoma nekilnojamoju daiktu,

⁵ Darbe analizuojamas nuomos kaip prievolių santykių, o ne ilgalaikės nuomos, reglamentuojamos CK ketvirtosios knygos II dalies X skyriuje kaip daiktinės teisės, sukūrimas ir vykdymas.

⁶ Išskyrus, atskiras nuorodas į galimą sutarties nutraukimą kaip vieną iš civilinių teisių gynybos būdų kuriai nors iš šalių netinkamai įgyvendinant sutartimi prisiimtus įsipareigojimus, kurių vykdymas dėl objekto, šalių ir tikslo specifikos yra kokiomis nors savybėmis ypatingas.

⁷ Atitinkamai darbe neaptariamas valstybinio ilgalaikio turto privatizavimas išperkamosios nuomos būdu.

⁸ ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 144-145.

nes ji apima ir kilnojamuosius daiktus, pinigus, intelektinę nuosavybę bei kitas turtines teises bei pareigas, tad įmonei nekilnojamojo daikto statusas suteikiamas tik dėl galimybės pritaikyti specialųjį nekilnojamiesiems daiktams taikomą teisinį režimą⁹.

Darbas pradedamas požymių, apibūdinančių komercinę nekilnojamojo daikto nuomos sutartį, išskyrimu, lemiančiu tolesnį darbo struktūrizavimą. Jis susideda iš trijų stambiausių skyrių, aptarančių nuomos santykius, išskaidytų pagal esmines nekilnojamųjų daiktų grupes: žemės nuomos, pastatų, statinių ir įrenginių nuomos bei kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos. Kiekviename skyriuje koncentruojamasi ties santykių objektu, subjektais, specifiniu turiniu, tačiau sutarties tikslai atskirai neakcentuojami ir suvokiami kontekste. Atitinkamose struktūrinėse dalyse nagrinėjami konkretūs nuomos sutarties sudarymo klausimai, įskaitant ir šalių teisių ir įsipareigojimų nustatymą, o jų ypatumai atskleidžiami per vykdymo aptarimą.

Šiame darbe naudojami įvairūs teoriniai metodai, siekiant kuo tinkamiau atskleisti darbo objektą ir pasiekti darbo tikslus, pradedant lyginamuoju metodu, kuris pritaikomas vertinant konkuruojančios teorijas, tikslu atsakyti į klausimą, ar nekilnojamojo daikto nuomos sutartimi sukuriama daiktinės teisės, ar tai grynai prievoliniai teisiniai santykiai. Nustatant esminius skirtingų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarčių elementus naudojamas analizės metodas. Teleologinio metodo pagalba identifikuojami įstatymo leidėjo ketinimai, įtvirtinant statinio nuomos sutarties mišrų pobūdį bei privalomas žemės nuomos sutarties sąlygas, kartu su pastaruoju naudojant ir loginį metodą. Sisteminis metodas pasitelkiamas aiškinant bendrųjų teisės normų įtaką specifiniams nekilnojamojo daikto nuomos santykiams.

Pagrindiniai šiame darbe naudojami doktrininiai šaltiniai yra orientuoti į Rusijos Federacijos teisę, kuri turi esminę įtaką nekilnojamųjų daiktų nuomos santykių reglamentavimui Lietuvos Respublikoje. Svarbiausi, tai М. И. Брагинский ir В.В. Витрянский knyga apie nekilnojamųjų daiktų perleidimo sandorius bei А. П. Сергеев ir Ю. К. Толстой civilinės teisės vadovėlis. Įvertinama ir bendrosios teisinės sistemos valstybių teisės doktrina, ypač Anglijos teisės, kuri yra gana kontrastinga tiek Lietuvos, tiek ir likusios kontinentinės teisės valstybių teisės sistemose įtvirtintų nuomos santykių reglamentavimo atžvilgiu, tačiau visgi labai naudinga lyginamuoju požiūriu. Lyginant su kontinentinės teisinės sistemos valstybių siūlomomis alternatyvomis, sudaroma galimybė įvertinti santykius iš įvairių pozicijų. Paminėtini šių anglų autorių darbai apie nekilnojamojo turto civilinę apyvartą: J. Steven ir R. A. Pearce knyga „Land law“.

⁹ KOZYR, O. M. The Legal Treatment of Immovables under the Civil Code of the Russian Federation. In *McGill Law Journal* [interaktyvus]. 1999 m. rugsėjo nr. [žiūrėta 2007-02-09], p. 329-353. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>.

2. Objektas, subjektas ir sutarties tikslas – komercinę nekilnojamojo daikto nuomos sutartį individualizuojantys požymiai

Reglamentuodamas asmenų turtinius santykius, kurių dalykas yra tam tikrų veiksmų atlikimas ar susilaikymas nuo jų, CK nustato skirtingą tokio paties pobūdžio visuomeninio santykio reglamentavimą priklausomai nuo subjektų, įvairių faktinių aplinkybių, kurios teisės normų kontekste tampa juridiniais faktais, lemiančių skirtingą šalių teisių ir pareigų pasiskirstymą, kitoms aplinkybėms esant identiškoms, taip pat priklausomai nuo objekto, į kurį santykio dalykas yra nukreiptas.

Pagrindinė materialių civilinių teisių objektų rūšis yra daiktai, kurie pagal LR CK 4.1 str. apibrėžiami kaip iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai. Daiktai klasifikuojami į skirtingas rūšis remiantis skirtingais kriterijais. Vienas pagrindinių daiktų skirstymo į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius grindžiamas skirtingo teisinio režimo tokių daiktų civilinei apyvartai nustatymu, atsižvelgiant į tokių daiktų savybes. Egzistuoja dvi skirstymo į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius daiktus kriterijų grupės: pagal prigimtį bei paskirtį ir pagal statuso suteikimą įstatymu.

Žemė, įstatymo leidėjo dėl savo prigimties pripažįstama nekilnojamuoju daiktu *per se*, yra esminio kriterijaus, kuriuo remiantis pagal prigimtį ir paskirtį kilnojamieji daiktai atribojami nuo atitinkamų nekilnojamųjų daiktų, teorinis ir praktinis pagrindas. Būtent sąsajos su žeme, lemiančios daikto paskirtį ir vertę, yra nekilnojamojo turto režimo taikymo daiktams motyvas. Tačiau įstatymų leidėjas įtvirtindamas nekilnojamojo pagal prigimtį ir paskirtį daikto požymius nėra nuoseklus, kadangi daiktų skirstymą į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius įtvirtinantis CK 1.98 str. nekilnojamuoju daiktu įvardina žemę apskritai ir su ja susietus daiktus, tuo tarpu CK 4.2 str. tokiu daiktu įvardina tik konkretų žemės sklypą, atitinkamai numatydamas, kad tik su tokiu žemės sklypu susietas daiktas yra pagal prigimtį ir paskirtį nekilnojamasis. Visgi apie žemės sklypą galima kalbėti kaip apie nekilnojamąjį daiktą, kuris gali būti valdomas, naudojamas ir disponuojamas, ką įtvirtina CK 1.109 str., numatydamas, jog tik identifikuota ir įstatymų numatyta tvarka įregistruota žemės dalis gali būti civilinių teisių objektu. Tačiau dėl to žemė apskritai, t.y. nepadalinta į sklypus, nepraranda savo nekilnojamojo pobūdžio, kaip ir statiniai įtvirtinti į žemę, tačiau neįregistruoti viešame registre, kadangi kitu atveju būtų galima teigti, jog iki sklypo ar statinio suformavimo ir registravimo žemė ar statinys laikomi savo priešingybe – kilnojamuoju daiktu, kuriam taikomas įprastas režimas, arba kad daiktas apskritai neegzistuoja, kas prieštarautų

realybei¹⁰. Taip suprantant nekilnojamosius daiktus, galima paaiškinti CK 4.253 str. nustatytą privalomą nekilnojamųjų daiktų registraciją viešame registre, kuri žemės atveju apskritai lemia teisių į daiktą atsiradimą, kai jokio žemės sklypo dar nėra suformuota, o statinių atveju galimybę jais disponuoti. Taigi žemės ir kiti pagal prigimtį ir paskirtį nekilnojamieji daiktai yra tokiais patys savaime dėl savo savybių. Toks jų statusas lemia, kad jiems taikomas ne tik CK, bet ir kitais įstatymais numatytas nekilnojamojo turto režimas, įskaitant ir reikalavimą suformuoti juos kaip civilinės apyvartos objektą, išskyrus, pavyzdžiui, ilgamečius sodinius ar miškus. CK 4.253 str. įpareigoja registruoti nekilnojamosius daiktus, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo¹¹ 9 str. įpareigoja tokius daiktus suformuoti kaip atskirus objektus, o formavimo procesą reglamentuoja Lietuvos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas¹² ir kiti įstatymai bei juos detalizuojantys poįstatyminiai teisės aktai. Taigi numatymas, jog žemė, pastatai, statiniai yra nekilnojamieji daiktai ir nustatymas tokių daiktų formavimo bei registravimo įpareigojimų, reiškia, kad neįregistravus žemės sklypo ar statinio, taip pat negalima juo disponuoti kaip kilnojamojo daiktu, nes jam taikomas nekilnojamojo turto režimas¹³. Atitinkamai nuomos sutartį galima sudaryti tik dėl tinkamai suformuotų ir įregistruotų žemės sklypų, pastatų, statinių.

Įvertinant tai, kad žemė kaip nekilnojamas daiktas apima tik paviršinį žemės sluoksnį kaip numato Žemės įstatymo 2 str. 6 d., savarankišku nekilnojamoju daiktu taip pat laikomos ir žemės gelmėse esantys išteklių¹⁴. Pastarieji išteklių taip pat yra nekilnojamieji savaime, tačiau norint juos naudoti jie turi būti identifikuoti bei įregistruoti, remiantis Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymo¹⁵ 24 str. ir Žemės gelmių registro nuostatais¹⁶. Atitinkamai atskiru nekilnojamoju daiktu gali būti ir

¹⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868 (su pakeitimais ir papildymais)) 2 str. 6 d. žemė apibūdinama kaip žemės plutos (litosferos) dalis, apimanti Lietuvos Respublikos žemės paviršiuje esančius sausumos plotus bei paviršinius vidaus ir teritorinius vandenis ir apibrėžta gamtinėmis bei ūkinėmis charakteristikomis, t.y. visa Lietuvos teritorija, o atitinkamo įstatymo 13 str. 2 d. numato laisvos žemės fonde esančios žemės suformavimą į žemės sklypus.

¹¹ Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948 (su pakeitimais ir papildymais).

¹² Valstybės žinios, 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530 (su pakeitimais ir papildymais).

¹³ Tikėtina, kad CK 4.2 str. numato, jog nekilnojamoju daiktu tėra žemės sklypas ir su juo susieti daiktai, dėl šio teisės akto struktūros, nes daiktinės teisės visa apimtimi gali būti įgyvendinamos tik į suformuotus ir įregistruotus nekilnojamosius daiktus, jei jiems tokie reikalavimai apskritai taikomi.

¹⁴ Pastebėtina, kad šiuo atveju kai kurie autoriai tokius išteklius laiko nekilnojamaisiais daiktais dėl savo natūralių fizinių savybių, bet ne dėl neatsiejamų sąsajų su žeme, nes kitu atveju nebūtų galima atskirai nustatyti nuosavybės teisių į žemės sklypą ir išteklius. Žr. KOZYR, O. M. The Legal Treatment of Immovables under the Civil Code of the Russian Federation. In *McGill Law Journal* [interaktyvus]. 1999 m. rugsėjo nr. [žiūrėta 2007-02-09], p. 329-353. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>.

¹⁵ Valstybės žinios, 1995, Nr. 63-1582; 2001, Nr. 35-1164 (su pakeitimais ir papildymais).

¹⁶ Patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 26 d. nutarimu „Dėl žemės gelmių registro nuostatų patvirtinimo“ Nr. 584 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. gegužės 11d. nutarimo Nr. 448 redakcija) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 44-1676; 2006, Nr. 54-1961).

miškas, remiantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo¹⁷ 2 str. 1 ir 3 d. Tačiau pastaraisiais atvejais reikia išvelgti skirtumą tarp miško ūkio paskirties žemės ar kitos paskirties žemės, kurios naudojimo būdas naudingųjų iškasenų teritorijos, ir paties miško ir naudingųjų išteklių kaip atskiro objekto, esančio atitinkame žemės sklype¹⁸. Pastebėtina, kad nuomos sutartis dėl šių objektų nėra galima¹⁹, o suteikiant juos atlygintinai naudoti tėra sukuriami santykiai, atskirai nereguliuojami CK²⁰. Kontrastingai vandens telkinys tarsi nėra pripažįstamas savarankišku objektu: Žemės įstatymo 27 str. 1 d. numato, kad vandens ūkio paskirties žemę sudaro pagal teritorijų planavimo dokumentus suformuoti valstybei ar kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantys vandens telkiniai, o Lietuvos Respublikos vandens įstatymo²¹ 5 str. 1 d. numato, kad vandens telkinio savininkas turi teisę valdyti, naudoti vandens telkinį ir juo disponuoti Žemės įstatymo, Vandens įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka, t.y. ir išnuomoti, tačiau tik kaip žemės sklypą. Visgi vandens telkinys yra žemės sklypo priklausinys, galintis būti civilinių teisių objektu, kurio atžvilgiu dėl jau minėtų priežasčių taip pat negalima nuoma²². Visi minėti žemės priklausiniai negali būti naudojami neįgijus tam tikrų teisių į žemės sklypą, ar tai būtų nuoma, ar panauda, ar kita teisė.

Visgi minėtais pagrindais išskiriami tik vadinamieji pagal prigimtį ir paskirtį kilnojamieji ar nekilnojamieji daiktai. CK 1.3 str. 2 d. numato, kad kai CK suteikia pirmenybę kitų įstatymų normoms, tai, esant prieštaravimams tarp CK ir tokių įstatymų,

¹⁷ Valstybės žinios, 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161 (su pakeitimais ir papildymais).

¹⁸ Lietuvos Aukščiausiasis teismas (toliau darbe vadinamas „LAT“) taip pat yra konstatavęs, kad miško žemė ir miškas yra skirtingi civilinių teisių objektai. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis c. b. Andrejus Kazlovas v. UAB „Serenitė“, VĮ Kretingos miškų urėdija, Nr. 3K-3-589/2005, kat. 126.

¹⁹ Miško ar žemės gelmių naudojimas atitinkamai medienos ruošimui ar išteklių gavybai lemia, kad tokie nekilnojamieji daiktai yra suvartojami, nes mišką nukirtus ar iš gelmių išgavus naudingą resursą, pastarieji tampa kilnojamaisiais daiktais, o nekilnojamas daiktas atitinkama apimtimi sumažėja. Tuo tarpu CK 6.477 str. numato, kad nuomos sutartis gali būti sudaroma dėl bet kokių nesunaudojamų daiktų, t.y. kuriuos galima ilgai vartoti pagal paskirtį, nekeičiant jų vertės ir paskirties. Taigi nuomos sutarties pagrindu galima naudoti tik žemės sklypą, su kuriuo susiję atitinkami išteklių. Pastarųjų daiktų atžvilgiu nėra įmanoma įgyvendinti nuomos sutartimi sukurtą prievolių, pavyzdžiui, užtikrinti daikto tinkamumą naudoti pagal paskirtį visą nuomos terminą. Be to, tokie daiktai suteikiami naudoti pagal kiekį, o ne laikotarpiui.

²⁰ Teisė naudotis tokiais išteklių ir tokio naudojimosi prielaidos nustatomos kituose teisės aktuose, pavyzdžiui, minėtame Žemės gelmių įstatyme, tačiau juose taipogi nėra detalios reglamentuojamas tokių santykių turinys kaip, pavyzdžiui, nuomos sutarties sudarymo atveju.

²¹ Valstybės žinios, 1997, Nr. 104-2615; 2003, Nr. 36-1544 (su pakeitimais ir papildymais).

²² Pastebėtina, kad vėlgi turėtų būti kalbama apie tai, kad suformuojamas žemės sklypas dirbtinių vandens telkinių kaip nekilnojamųjų daiktų įrengimui, taip pat jų ar natūralių vandens telkinių naudojimui. Pats vandens telkinys kaip ir miškas yra atskiras objektas – žemės sklypo priklausinys, dėl kurio taip pat negalima sudaryti nuomos sutarties. Tokią poziciją patvirtina Vandens įstatymo 3 str. 18 d., apibūdinanti vandens telkinį kaip atskirą objektą žemės paviršiuje. Vandens telkinio buvimą atskiru objektu patvirtina ir doktrina. Žr. KOZYR, O. M. The Legal Treatment of Immovables under the Civil Code of the Russian Federation. In *McGill Law Journal* [interaktyvus]. 1999 m. rugsėjo nr. [žiūrėta 2007-02-09], p. 329-353. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>.

taikomos įstatymų normos. Vadovaujantis pastaruoju atitinkamai suformuluoti ir CK 1.98 str. bei 4.2 str., nustatantys, kad pagal prigimtį nekilnojamieji daiktai arba pagal prigimtį kilnojamieji daiktai kitų įstatymų gali būti pripažinti priešingai jų prigimčiai bei paskirčiai atitinkamai kilnojamaisiais ar nekilnojamaisiais. Kelias tokias išimtis nustato pats CK, o būtent jau minėtas 1.98 str., įtvirtinantis, kad nekilnojamiesiems daiktams prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Šias nuostatas įgyvendina Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas²³ ir jo 6 str. 1 d., numatanti, kad jūrų laivai registruojami Jūrų laivų registre bei kad tokie laivai laikomi nekilnojamuoju turtu, Lietuvos Respublikos vidaus vandens transporto kodeksas²⁴ ir jo 16 str. 1 d., numatanti vidaus vandens laivų registraciją, ir Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas²⁵ bei jo 2 str. 6 ir 9 d., numatančios, kad civiliniai ir kariniai orlaiviai yra privalomai registruojami atitinkamai Civilinių orlaivių registre ir Karinių orlaivių registre, taigi, remiantis Civilinio kodekso 1.98 str. taip pat prilyginami nekilnojamiesiems daiktams. Taip pat CK 1.110 str. 1 d. numato, kad įmonė yra laikoma nekilnojamuoju daiktu. Tokie daiktai taip pat gali būti nuomos sutarties pagrindu kylančių prievolių vykdymo objektu, išskyrus karinius orlaivius, kurie negali būti nuomojami komercinei ūkinei veiklai²⁶.

Aptariant skirtingus civilinių teisių objektus, kyla klausimas, kodėl reikia tokius objektus klasifikuoti ir kaip tai susiję su teisiniais santykiais, kylančiais dėl šių objektų. Ypač šis klausimas aktualus šio darbo tikslų prasme, tačiau kiekvienas nekilnojamojo daikto tipas turi ypatingas savybes, todėl apie jų įtaką nuomos santykių teisiniam reguliavimui bus aptariama tolesniuose šio darbo skyriuose, nagrinėjančiuose konkrečių nekilnojamųjų daiktų tipų nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo ypatumus.

Remiantis CK str., reglamentuojančių skirtingų rūšių vartojimo sutartis, analize, taip pat iki 2007 m. kovo 1 d. galiojusio Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymo²⁷ 2 str. 5 d., galima teigti, kad Lietuvos Respublikos teisės sistemoje buvo pripažįstama, jog bet kokios sutartys dėl nekilnojamųjų daiktų laikomos komercinėmis, t.y. sudarytos kiekvienai iš sandorio šalių siekiant naudos, susijusios su jų vykdoma ūkine

²³ Valstybės žinios, 1996, Nr. 101-2300 (su pakeitimais ir papildymais).

²⁴ Valstybės žinios, 1996, Nr. 105-2393 (su pakeitimais ir papildymais).

²⁵ Valstybės žinios, 2000, Nr. 94-2918 su pakeitimais ir papildymais).

²⁶ Remiantis Lietuvos Respublikos krašto apsaugos sistemos organizavimo ir karo tarnybos įstatymo (Valstybės žinios, 1998, Nr. 49-1325 (su pakeitimais ir papildymais)) 13 str. 4 d. 19 p., turi būti užtikrinamas tikslinis kariuomenės, atitinkamo įstatymo 2 str. 2 d. apibrėžtos kaip valstybės ginkluotos gynybos institucija, turto naudojimas.

²⁷ Valstybės žinios, 1994, Nr. 94-1833; 2007, Nr. 12-488.

veikla²⁸. Įvertinus doktrinos poziciją ir Europos Sąjungos teisės aktus, Vartotojų teisių gynimo įstatymo 2 str. pakeistas, o jo 11 d. numato, kad preke laikomas bet kuris daiktas, t.y. ne tik kilnojamas²⁹. Taigi nuo šiol fizinis asmuo³⁰ gali, pavyzdžiui, išsinuomoti garažą automobiliui, išsaugant vartotojo statusą³¹. Tuo tarpu komerciniams santykiams neribojamas sutarties laisvės principas ir sutarties šalių lygybės principai, o tai savo ruožtu lemia galimybę šalims susitarti dėl bet kokio teisių ir pareigų paskirstymo, kol tai neprieštarauja imperatyvioms įstatymo normos, viešajai tvarkai, gerai moralei ir teisės principams. Atitinkamai šiame darbe kalbama apie nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, kurių pagrindu kylančiuose santykiuose nuomininkas, net jei jis yra fizinis asmuo, veikia vykdydamas savo ūkinę veiklą.

Taigi komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumus įtakoja tokia sutartimi sukuriamų prievolių vykdymo objektas, šalys ir sutarties sudarymo tikslas, tačiau tam tikrų nekilnojamųjų daiktų rūšių skirtumai lemia diferencijuotą šių nuomos santykių sukūrimui ir vykdymui taikomų teisės normų turinį, todėl toliau šiame darbe atskirai bus aptariama: 1) žemės nuoma; 2) pastatų, statinių ir įrenginių nuoma; 3) jūros laivų, vidaus vandens laivų ir orlaivių bei kitų nekilnojamųjų daiktų nuoma. Visgi visų pirma reikia įvertinti apskritai atitinkama sutartimi sukuriamų santykių pobūdį.

²⁸ Visgi teisės doktrinoje (žr. ZAŠČIURINSKAITĖ, Rasa. Nesąžiningos sąlygos vartojimo sutartyse: teoriniai ir praktiniai aspektai. In *Justitia*, 2004, nr. 2, p.26-36) vyrauja nuomonė, kad nekilnojamųjų daiktų išbraukimas iš vartojimo sutarčių objekto yra nepagrįstas ir iš esmės tėra netinkamas 1993 m. balandžio 5 d. Europos Bendrijų Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl vartotojų sutarčių nesąžiningų sąlygų įgyvendinimas. Juo labiau, kad gyvenamųjų patalpų nuomą reglamentuojantis CK šeštosios knygos XXXI skyrius numato skirtingą nuo bendrųjų nuomos santykius reguliuojančių teisės normų numatytą nuomininko interesų apsaugą, užtikrinant nuomininko – fizinio asmens, nuomojančio patalpą gyvenimui, interesų ir teisių apsaugą prieš atitinkamus komercinius nuomotojo interesus. Atsižvelgiant į šiuos aspektus, šio darbo objektas neapima gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumų, kurie iš esmės paneigia komercinį tokių sutarčių pobūdį, turint omenyje galimybę reguliuoti šalių sutarimu teisių ir pareigų pusiausvyrą.

²⁹ 2007 m. sausio 12 d. priimtas Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymo pakeitimo įstatymas, kuriuo priimta nauja Vartotojų teisių gynimo įstatymo redakcija, įsigaliojusi 2007 m. kovo 1 d.

³⁰ Pažymėtina, kad vartotoju laikomas tik fizinis asmuo, remiantis Vartotojų teisių gynimo įstatymu, taip pat tai yra patvirtinės ir Europos Teisingumo Teismas, pavyzdžiui, Europos Teisingumo Teismo 2001 m. lapkričio 22 d. sprendimas byloje C-541/99, *Cape Snc v. Idealservice Srl* (2001), ECR I-09049.

³¹ Vartojimo sutarčių atveju viena šalis laikoma silpnesne, todėl interesų pusiausvyrą ir atitinkamai sutarties šalių lygybę yra paneigta kitos šalies ekonominiu, žinių ar kita forma pasireiškiančiu pranašumu, todėl tuo tikslu silpnesniajai sutarties šaliai - vartotojui suteikiamos papildomos teisinės priemonės savo interesus priešinti verslininko interesams.

3. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pagrindu sukuriamų teisinių santykių savybės

Aptariant komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumus reikia įvertinti ir bet kuria nuomos sutartimi perduodamų teisių pobūdį. Atsižvelgiant į tai, jog perduodama ne tik naudojimosi, bet ir valdymo teisė, nuomininkas įgalinamas panaudoti daiktinius gynybos būdus prieš trečiuosius asmenis, o būtent pareikšti negatorinį ieškinį pagal CK 4.98 str.³². Valdymo teisės turinys suteikia nuomininkui galimybę daiktu naudotis be trečiųjų asmenų, įskaitant ir nuomotoją, įsikišimo bei lemia, jog dėl vieno objekto gali būti sudaroma tik viena nuomos sutartis³³. Tačiau pastarieji ypatumai neegzistuoja statinių nuomos atveju, kai perduodamos tik naudojimosi teisės³⁴.

³² Žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 143. Tuo tarpu Anglijos teisėje nuomininkas neįgyja teisės pats gintis nuo jo teisių, įgytų pagal nuomos sutartį, pažeidimo, nepaisant to, kad nuomos sutartimi sukuriama daiktinė teisė. Nuomotojas turi pareigą užtikrinti netrukdomą nuomininko valdymą ir naudojimąsi daiktu nuo bet kurio trečiojo asmens veiksmų, net ir teisėtai įgijusio teisės į nuomojamą daiktą. Žr. THOMPSON, M. P. *Modern land law. Second edition*. Oxford: Oxford university press, 2003, p. 342-345. Teisę nuomininkui pareikšti negatorinį ieškinį patvirtina ir Lietuvos teismų praktika. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 9 d. nutartis c. b. L.Želvio visuomeninio maitinimo įmonė „Goda“ v. S.Birškaus prekybos įmonė, Andrius Otsas, Nr. 3K-3-88/2004 m., kat. 45.5. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 12 d. nutartis c. b. UAB „Baltijos žuvys“ v. RAB „Senoji Baltija“, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-3-659/2005, kat. 30.12.2; 50.8.

³³ Valdymo teisė negali būti perduota keliems asmenims dėl savo pobūdžio: jeigu naudotis daiktu gali keli asmenys vienu metu, jį turėti fiziniame kontroleje tegali vienas ir tai labai ryšku kilnojamojo daiktų atveju. Nekilnojamojo daiktų atveju valdymo teisės pobūdis nekinta, t.y. daiktą fiziškai gali valdyti tik vienas asmuo, nors šiuo atveju išsiskiria faktinis ir teisinis valdymas. Bendrosios teisinės sistemos valstybių nekilnojamojo daiktų nuomos santykių traktavimas susiveda į išimtinio valdymo perdavimą nuomininkui, kas reiškia ne tik nuomotojo teisių patekti į nuomojamą turtą, bet ir trečiųjų asmenų, net ir įgijusių teisę į valdomą daiktą iki nuomos sutarties sudarymo, galimybę paveikti netrukdomą naudojimąsi daiktu. Nors nuomos sutartimi nėra panaikinamos jokios trečiųjų asmenų teisės, bet nuomotojas prisiima riziką ir tokių trečiųjų asmenų teisių įgyvendinimas įgalina nuomininką ginti savo teises prieš nuomotoją, įskaitant teisę sutartį nutraukti. Pavyzdžiui, žr. STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 208-209. Lietuvoje taip pat perduodamas nuomojamo daikto valdymas, bet šiuo atveju laikyti jį išimtinu nėra pagrindo, kadangi nuomotojui tinkamai informavus nuomininką apie trečiųjų asmenų teises, nuomos sutartis galioja ir nuomininkas negali imtis jokių priemonių, nes jo teisės tokiu būdu nėra pažeidžiamos. Visgi neinformavimas apie tokias teises kaip ir Anglijoje gali lemti nuomininko intereso pažeidimą ir atitinkamai subjektinių teisių gynybos priemonių panaudojimą. Rusų autoriai teigia, kad daikto valdymo neperdavimas nekeičia sutarties tikslo, t.y. naudoti daiktą pagal jo naudingąsias savybes, nekeičiant daikto formos. Pavyzdžiui, žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 141. Tačiau Rusijos Federacijos civilinis kodeksas būtent ir numato, kad gali nuoma būti ir perduodant tik naudojimosi teises, išskyrus kai kurių kilnojamojo daiktų atveju. Tuo tarpu Lietuvoje be valdymo perdavimo galima tik statinių nuoma, t.y. šiuo atveju taip pat taikomos nuomos santykius reglamentuojančios teisės normos.

³⁴ Šiuo atveju tik naudojimo teisės perdavimas pasireiškia tokiais atvejais, kai nuomos sutartimi nuomininkui suteikiamas valdymas ir naudojimas konkrečiomis patalpomis bei atitinkamai tik naudojimas bendrosiomis patalpomis, pavyzdžiui, koridoriais, tualetais ir pan. Tai ypač įprasta negyvenamųjų patalpų prekybos centruose nuomos atveju. Nuomotojas prisiima pareigą remontuoti, eksploatuoti atitinkamus plotus, t.y. perima ir nuomininko pareigą daryti einamąjį remontą ir kitas daikto priežiūros prievoles, tačiau išlaidas padalina nuomininkams proporcingai jų nuomojamam plotui. Atitinkamai išlieka ir nuomotojo prievolė užtikrinti tokių bendrų patalpų tinkamą būklę, galėjimą naudoti pagal paskirtį ir kt., t.y. visos teisės ir pareigos taikomos pilna apimtimi. Taigi nėra jokių išimčių, išskyrus tai, kad nuomininkas negali

Tuo tarpu kitas ypatumas būdingas tik nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarčiai. Tiek CK 6.547 str. 2 d. – žemės nuomos atveju, tiek CK 6.531 str. 2 d. – pastatų, statinių ar įrenginių nuomos atveju, tiek CK 6.478 str. 2 d. – kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju numato, kad norint panaudoti atitinkamą nuomos sutartį prieš trečiuosius asmenis – būtina ją įregistruoti viešame registre³⁵. Viena svarbiausių tokios nuomos sutarties registracijos reikalavimo laikymosi pasekmių yra CK 6.559 str. – žemės nuomos atveju ir CK 6.494 str. 1 ir 2 d. – kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju įtvirtintas santykių tęstinumo, pasikeitus nuomojamo turto savininkui ar valdytojui, principas, atskleidžiantis galimybės panaudoti sutartį prieš trečiuosius asmenis reikšmingumą. Minėtuose str. įtvirtintos teisės normos numato, kad pasikeitus daikto savininkui (ar valdytojui valstybinės žemės nuomos sutarties atveju) nuomos sutartis jam galioja, jeigu buvo įregistruota viešame registre įstatymų numatyta tvarka.

Toks teisių ir pareigų perėjimas įstatymo pagrindu ir daiktinių teisių gynybos būdų suteikimas nuomininkui teisės doktrinos atstovų tarpe sukelia diskusijas, būtent kokiai rūšiai turėtų būti priskiriamos prievolės, kylančios iš nekilnojamojo daikto nuomos sutarties. Toks įstatymu įtvirtintas registruotos nuomos sutarties galiojimas naujajam turto savininkui iš esmės paneigia sutarties privatumo doktriną³⁶ ir suteikia nuomos teisei bei su ja susijusioms pareigoms vieną pagrindinių daiktinės teisės požymių – sekimą paskui daiktą, tačiau šis požymis teiktina įstatyminių teisių ir pareigų pagal nuomos sutartį perėjimą³⁷. Kai kurie autoriai dėl šios registruotos nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pagrindu kylančių prievolių savybės priskiria nekilnojamojo daikto nuomos sutartimi sukuriama prievolės daiktinėms turtinėms, t.y. tokioms prievolėms, kurios yra susijusios su konkrečia daiktine teise – šiuo atveju nuosavybės teise, kas reikštų, kad kol daiktas egzistuoja, tol galios ir atitinkamos prievolės, kylančios iš registruotos nekilnojamojo

panaudoti daiktinių gynybos būdų prieš trečiuosius asmenis, įskaitant kitus nuomininkus. Tokiu atveju taikomas CK 6.489 str.

³⁵ Kokiuose registruose registruojamos atitinkamos nuomos sutartys bei kokie registracijos ypatumai egzistuoja priklausomai nuo nuomos sutarties vykdymo objekto aptariama tolesniuose šio darbo skyriuose.

³⁶ Žr. PERERA, Angel Carrasco. Interests in Land and Transfer of Land. In *Land Law in Comparative Perspective*. The Hague: Kluwer Law International 2002, 55-69 psl. Istoriskai, skirtingai nei uzufuktas, nuoma nebuvo priešinama tretiesiems asmenims, išsigijusiems išnuomotą turtą, kurie turėjo teisę nutraukti nuomininko valdymą. Galimybė įregistruoti nuomos sutartį yra laikoma tradicinės idėjos, kad in personam teisės negali būti registruojamos, nugalėjimu.

³⁷ Rusijos teisės specialistai teigia, kad, pripažinus nuomos teisę daiktine, išnyktų riba tarp daiktinės ir prievolinės teisės. Daugumos prievolių vykdymas taip pat susijęs su valdymo perdavimu. Nuomos sutartimi daiktas perduodamas tik laikinai, gali skirtis ir tokios nuomos teisės apimtis. Žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 143. Kiti rusų autoriai antrina, tvirtindami, kad nuomos teisės sekimas paskui daiktą ir daiktiniai nuomininko teisių gynybos būdai tik suteikia daiktinių santykių elementų, tačiau nuomos santykiai išsaugo prievolių santykių esmę. Žr. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 440.

daikto nuomos sutarties³⁸. Daiktines turtines prievolės tiesiogiai įtvirtina tik JAV valstijos Luizianos kodekso 1763 str., bet tokias prievolės pripažįsta daugelio valstybių teisės doktrina³⁹. Visgi paties JAV valstijos Luizianos civilinio kodekso, kuriam būdinga kontinentinės teisės tradicija⁴⁰, pakeitimo aktuose ir jų komentaruose⁴¹ yra nurodyta, kad nuomos sutarties pagrindu kylančios prievolės daugiau asmeninės nei daiktinės, tai patvirtina ir tenykščių teismų sprendimai⁴². Be to, atsižvelgiant į daiktinės turtinės prievolės esminius požymius, o būtent kad jos atsiranda tik kartu su daiktine teise ir yra jos atžvilgiu šalutinės, negalima sieti nuomos sutarties pagrindu atsiradusių prievolių su nuosavybės teise⁴³. Taigi nuomos sutartimi sukuriama prievolės galėtų būti daiktinėmis turtinėms, tik jei nuomininkui suteikiama nuomos teisė būtų daiktinė⁴⁴.

Antra vertus, bendrosios teisinės sistemos valstybės – Anglijos teisės doktrina, teismų praktika ir teisės aktai vienareikšmiškai nekilnojamojo turto nuomos santykius priskiria prievoliniams teisiniams, sukuriantiems daiktines teises, todėl turto perleidimas lemia ir teisių pagal nuomos sutartį perėjimą trečiajam asmeniui⁴⁵. Tokia nuomos

³⁸ MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 78.

³⁹ *Ibidem*, p. 76.

⁴⁰ Luizianos civilinis kodeksas, priimamas dalimis nuo 1968 m., turi daug panašumų su ankstesnėmis kodekso redakcijomis (1808 m., 1825 m. ir 1870 m.), kurie buvo labai artimi 1804 m. Napoleono kodeksui. Žr. BLANC-JOUVAN, Xavier. *Worldwide Influence of the French Civil Code of 1804, on the Occasion of its Bicentennial Celebration*. In *Cornell Law School Berger International Speaker Series* [interaktyvus]. The Berkeley Electronic Press, 2004. [žiūrėta 2004-03-01], 3 straipsnis. Prieiga per internetą: <<http://lsr.nellco.org/cgi/viewcontent.cgi?article=1003&context=cornell/biss>>.

⁴¹ Luizianos civilinio kodekso pakeitimo aktas (2004, No. 821) [interaktyvus]. [žiūrėta 2004-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>.

⁴² Calhoun v. Gulf Refining Co., 1958 [interaktyvus]. [žiūrėta 2004-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>.

⁴³ Pavyzdžiui, sunaikinus daiktą dėl nuomotojo ar asmenų, už kuriuos jis atsako, veiksmų, atsiranda nuomininko teisė nutraukti nuomos sutartį ir atitinkamai panaikinti šalių prievolės, kadangi nuomotojas nebegali įvykdyti savo įsipareigojimo perduoti daiktą valdymui ir naudojimui, tačiau prievolės nesibaigia savaime, kas sudaro ir pagrindą civilinei atsakomybei atsirasti, ir atvirkščiai – nuomos sutartis gali būti nutraukta, kas lemtų prievolių pasibaigimą, nors nuosavybės teisė į nuomojamą daiktą ir egzistuoja. Tik jei prievolės neįmanoma įvykdyti dėl nenugalimos jėgos, remiantis CK 6.127 str., prievolė perduoti daiktą gali baigtis. Nuomos sutarties ir jos pagrindu kylančių prievolių pasibaigimo pagrindus reglamentuojantys CK straipsniai nenumato specialių prievolių pasibaigimo pagrindų dėl daikto sunaikinimo.

⁴⁴ Būtent tokia teisė yra CK ketvirtosios knygos II dalies X skyriuje reglamentuojama ilgalaikė nuoma. Pagrindiniai tokios teisės ir ją sukuriančio sandorio skirtumai nuo komercine nekilnojamojo daikto nuomos sutartimi sukuriamų teisių ir pareigų: a) ilgalaikę nuomą kaip daiktinę teisę galima priešinti bet kuriems tretiesiems asmenims, įskaitant ir daikto nuosavybės teisės perėmėjus, o nuomos sutartimi suteikiamą prievolinę teisę galima panaudoti tik prieš kreditorius, jei nuomos sutartis nėra įregistruojama viešame registre; b) ilgalaikė nuoma baigiasi kartu su daikto žuvimu, o prievolė tokiu atveju gali ir neišnykti, kaip bus aptariama toliau šiame darbe; c) daiktinės teisės nustatomos arba neterminuotam, arba labai ilgam laikotarpiui kaip ilgalaikės nuomos atveju. Remiantis 4.165 str., ilgalaikė nuoma negali būti trumpesnė kaip dešimt metų. Be to, daiktinė teisė, nebūdama prievole, negali būti nutraukta vienašališkai, nepaisant to, kad nustatoma sutartimi. Tokioje sutartyje galima apibrėžti tik tam tikrus įvykius kaip naikinamuosius terminus ar sąlygas, taip pat baigti ilgalaikę nuomą susitarimu. Atitinkamai tokia nuoma beveik neturi komercinio pobūdžio, nes nuomininkas tik įgyja daiktinę teisę, o kartu daiktines turtines prievolės išsaugoti tinkamą objekto būklę, o už naudojimąsi kompensuojama nuomos mokesčiu, šalys tampa daug labiau suvaržytos konkretaus objekto atžvilgiu, apribotos komercinės naudos gavime, keičiantis daikto vertei, gerinant daiktą.

⁴⁵ CLARKE, A.; KOHLER, P. *Property law: commentary and materials*. Cambridge: Cambridge university press 2005, p. 273.

sutartimi sukuriamų teisių savybė Anglijos teisėje susiklostė istoriškai⁴⁶, tačiau įstatymu pripažintų sutartinių santykių principas (angl. *privity of contract*) lėmė, jog įsipareigojimai iš konkrečios sutarties gali būti įgyvendinami tik pradinėms sutarties šalims, ir tik vėliau kartu su teisėmis pradėtos perleisti tos pareigos, kurios buvo neatsiejamai susijusios su nekilnojamuoju daiktu (angl. *touch and concern land*)⁴⁷, tuo tarpu kitos pareigos buvo pripažįstamos asmeninėmis ir perkeltos galėjo būti tik dėl to išreiškus valią⁴⁸. Nuo 1995 m. reglamentavimas pakito ir nuo tol perkeliama visos iš nuomos sutarties kylančios teisės bei pareigos, nebent sutartyje aiškiai ir nedviprasmiškai būtų išreikšta, kad konkretus įsipareigojimas yra grynai asmeninis. Žemės ir statinių perleidimo atveju taip pat kaip ir Lietuvoje teisės bei pareigos pagal registruotiną nuomos sutartį gali pereiti naujajam savininkui, tik jei atitinkama nuomos sutartis buvo registruota⁴⁹, nors taikomos ir tam tikros išimtys, pateisinamos teisingumo principu⁵⁰, nebūdingos Lietuvos teisei, ką patvirtina LAT praktika⁵¹. Visgi net ir tokiu atveju,

⁴⁶ 1066 m. Vilhelmo Užkariautojo tapimas Anglijos karaliumi paskatino feodalinių santykių raidą, kurių smaigalyje atsidūrė pats karalius – visa žemė priklausė karūnai (angl. *the Crown*), ir nors pradžioje žemės suteikimas naudotis buvo grynai asmeninis ir susijęs daugiau su socialiniu asmens, kuriam suteikiama žemė, statusu, tad atitinkamai negalėjo būti perleista, vėliau tos naudojimosi teisės laisvos apyvartos tikslais buvo pripažintos daiktinėmis. Dabar pastarosios teisės skirstomos į laisvai turimą turtą (angl. *freehold estate*), kas atitinka nuosavybės teisę, ir iš tokios teisės sukuriama nuomos teise turimą turtą (angl. *leasehold estate*). Žr. CHAPPELLE, D. *Land Law. Seventh edition*. Edinburgh: Pearson Education Limited 2006, p. 33. Taip pat žr. STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 23.

⁴⁷ Tokia terminologija taikoma ir kalbant apie kito nei žemė nekilnojamojo turto nuomą.

⁴⁸ Teisė turėjo sugalvoti alternatyvius mechanizmus, kuriais būtų užtikrinama, kad visos nuomos sutarties nuostatos būtų įpareigojančios ir nuomotojo ar nuomininko teisių perėmėjams. Toks mechanizmas yra vadinamasis įstatymu pripažintų daiktinių turtinių santykių principas (angl. *privity of estate*), kuris teigia, kad nuomininko ir nuomotojo įsipareigojimai, kylantys iš nuomos sutarties, nėra savarankiški ir yra priskirti prie nuomos teisės (angl. *leasehold estate*), t.y. tai nėra grynai asmeninės prievolės. Kai perleidžiamos nuomininko ar nuomotojo teisės, įsipareigojimai yra įgyvendinami prieš teisių perėmėjus, kurie atsiduria tose pačiose pozicijose turto atžvilgiu kaip ir pradinis nuomotojas ar nuomininkas. Žr. STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 229-236.

⁴⁹ Anglijoje registruotinos tos nuomos sutartys, kurios sudarytos ilgesniam nei septynerių metų laikotarpiui. Žr. STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 195.

⁵⁰ Sutartys iki septynerių metų privalomos kaip registracija „pergyvenanti“ turtinė teisė (angl. *overriding interest*) su nežymiomis išimtimis. Tuo tarpu nuomos sutartis sudaryta, nesilaikant teisės aktų reikalavimų, tačiau teismo sprendimo pripažinta (angl. *equitable lease*), tokias savybes įgyja tik tuo atveju, jeigu nuomininkas faktiškai užima nuomojamą daiktą ir jeigu tas užimtumas akivaizdus, jei būtų protingai kruopščiai patikrintas žemės sklypas, arba jei perėmėjas faktiškai žinojo apie tokios nuomos egzistavimą. Žr. SEXTON, R. *Land Law Textbook*. Oxford: Oxford University Press, 2004, p. 109. Pastebėtina, kad iki 1995 m. buvo laikoma, kad pagal teismo pripažintas nuomos sutartis pereinavo tik teisės, o pareigos likdavo pradiniam savininkui, kadangi pastaruoju atveju nebuvo laikoma esant *privity of estate*. Po 1995 m. pereina jau visos teisės ir pareigos, dėl ko doktrinoje keliama mintis, kad *privity of estate* atsisakymas nepamatotas. Žr. GREEN K.; CURSLEY J. *Land Law*. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2004, p. 58. VILKIE, M.; LUXTON, P.; MALCOM, R. *Questions and answers 2005-2006. Land Law 5th edition*, Oxford: Oxford University Press 2005, p. 163.

⁵¹ Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis c. b. AB Šiaulių bankas v. UAB „Kailena“, Vytauto Bunikio individuali įmonė „Odos gaminiai“, Nr. 3K-3-560/2002 m., kat. 45.5; 45.1; 15.1. Teismas konstatavo, kad nors prieš išsigydama turtą asmuo žinojo apie nuomos faktą, tačiau toks abstraktus žinojimas negali būti pakankamas pagrindas pripažinti, kad naujasis savininkas žinojo apie visas trečiųjų asmenų teises į turtą ir visus nuosavybės teisių apsunkinimus (nuomos terminą, nuompinigių dydį, nuomotojo ir nuomininko tarpusavio prievolės ir pan.). Tik įstatymų nustatyta tvarka įregistruvus nuomos

skirtingai nei Lietuvos teisėje ar kitose kontinentinės teisinės sistemos valstybėse, nuomotojo teisės ir pareigos gali pereiti tik gavus sutikimą iš nuomininko, todėl net ir perleidus nuosavybės teisę ir negavus atitinkamo sutikimo toks asmuo lieka atsakingas pagal nuomos sutartį. Tai suderinama su bendrosios teisės doktrinoje ir teismų praktikoje vyraujančia pozicija, kad nuomos sutarties šalimi gali būti ir asmuo, neturintis nuosavybės teisės, įskaitant asmenį, turtą valdantį pagal įgyjamąją senatį⁵². Galimybę išnuomoti turtą, nepriklausantį nuosavybės teise, suteikia ir kitų valstybių teisės aktai⁵³. Tuo tarpu Lietuvoje nuomotoju gali būti tik savininkas arba jo valia ar įstatymų pagrindu kitas asmuo kaip nurodyta tolesniuose šio darbo skyriuose, todėl kyla klausimas dėl neregistruotos nuomos sutarties galiojimo nuomojamo turto perleidimo atveju, kadangi nuomotojas nustoja būti nuomojamo turto savininku arba neatsiranda teisėtas veikimo pagrindas tarp nuomotojo ir naujojo savininko, todėl išnyksta esminis sutarties elementas. Tačiau Lietuvos teismų praktika ir doktrina šiuo klausimu atvira, o įstatymų leidėjo pozicija nėra iki galo aiški, kadangi nei bendrosios prievolių pasibaigimo pagrindus reglamentuojančios teisės normos, nei specialiosios nenumato jų pasibaigimo prievolių vykdymo objekto perleidimo atveju, o dėl reikalavimų nuomotojo asmeniui atitinkamų prievolių atžvilgiu galima manyti priešingai. Pripažinus, kad neregistruota nekilnojamojo daikto nuomos sutartis nesibaigia turto perleidimo atveju, pagal ją atsakingas liktų nuomotojas, tuo tarpu santykiai tarp naujojo savininko ir nuomininko neatsirastų,

sutartį Nekilnojamojo turto registre būtų galima daryti prielaidą, kad ieškovas, kaip naujasis savininkas, susipažino su visais įsigyjamo daikto apsunkinimais ir jų pobūdžiu. Atitinkamas nuostatas patvirtina ir kita nutartis. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis c. b. UAB „Lietuvos energija“ v. V. Novikovo individuali (personalinė) įmonė, Nr. 3K-3-108/2005, kat. 50.5. Šioje vietoje reikėtų palyginti su Anglijos teisėje vyraujančiomis taisyklėmis, kai net ir faktinis žinojimas apie sutartį, nepaisant registracijos reikalavimo, lemia jos privalomumą naujam daikto savininkui. Tačiau reikia atkreipti dėmesį, kad tokios sutartys privalomos tik tokiu atveju, kai sudarytos ne pagal įstatymų reikalavimus ir tinkamomis nuomos sutartimis pripažintos teismo (angl. *equitable lease*). Tuo tarpu teisėtos nuomos sutartys sukuria daiktinę teisę ir ji privaloma bet kuriuo atveju, net kai sutarčiai registracija nenustatyta, pavyzdžiui, kurios terminas iki septynerių metų. Žr. STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 197-198. Taigi Anglijoje registracija yra iš esmės formalumas daiktinės teisės atsiradimui ir tik išimtiniais atvejais suteikiama teisė laikyti sutartį galiojančia, pripažinus tai teismo tvarka (taip pat žr. 50 išnašą 1995 m. pagal tokią sutartį pereinavo tik teisės). Tuo tarpu Lietuvoje registracija yra įstatyminio teisių ir pareigų perėjimo naujam savininkui sąlyga. Teisinio tikrumo principas, t.y. žinojimas, ar sutartis bus privaloma, ar ne, bei priemonių suteikimas registracijai, nurungia faktinį turto įgijėjo žinojimą.

⁵² Vadinamasis *tenancy by estoppel* sukuria situaciją, kai nuomininkas negali ginčyti sutarties tuo pagrindu, kad nuomotojas neturi nuosavybės teisės, tiek tuo atveju, kai žinojo apie tai, tiek kai ir nežinojo, kadangi nuomotojas bet kada gali nuosavybės teisę įgyti ir tuomet nuomos sutartis sukurs daiktinę teisę. Iki to laiko šalis sieja asmeninės turtinės prievolės. Žr. THOMPSON, M. P. *Modern land law. Second edition*. Oxford: Oxford university press, 2003, p. 333.

⁵³ Kvebeko civilinio kodekso 1886 str. numato, kad nuomojamo turto perleidimas ar nuomotojo nuosavybės teisės išnykimas dėl kitų priežasčių nelemia nuomos teisės pasibaigimo, o kiti str. nenumato, kad nuomotojas būtinai turi turėti nuosavybės teisę. JAV Luizianos valstijos civilinio kodekso 2711 str. numato, kad turto perleidimas nedaro negaliojančios nuomos sutarties, nebent šalys susitarė priešingai, o 2674 str. numato, kad daikto, kuris nepriklauso nuomotojui, nuomos sutartis vis tiek gali būti įpareigojanti jos šalis. Pastarųjų straipsnių aiškinamuosiuose raštuose nurodyta, kad būtent galimybė nuomoti svetimą turtą lemia neregistruotos nuomos sutarties galiojimą daikto perleidimo atveju.

nepaisant to, kad nuomininkas naudotųsi jo turtu, kadangi nuomininko valia būtų nukreipta į santykius su nuomotoju. Jei naujasis savininkas pareikštų nuomininkui negatorinį ieškinį⁵⁴, taip pat jeigu fiziškai trukdytų nekilnojamuoju daiktu naudotis, nuomotojas būtų laikomas pažeidusiu prievolę, tad nuomininkas galėtų sutartį vienašališkai nutraukti, įgyvendindamas CK 6.217 str. suteikiamą galimybę, bei reikalauti atlyginti nuostolius dėl sutarties pažeidimo. Be to, net ir sutarties neįregistravus, būtų galima perleisti nuomotojo teises bei pareigas savininkui pasinaudojant skolos perkėlimo ir reikalavimo perleidimo institutais⁵⁵, todėl tokių nuomos santykių stabilumo tikslu, nuomojamą turtą perleidus, neregistruotą nekilnojamojo daikto nuomos sutartį pripažinti galiojančia būtų pagrįsta.

4. Komercinės žemės nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai

Kalbant apie civilines teises į žemės sklypą reikia suprasti, kad nors žemės sklypas ir yra techninėmis bei teisinėmis priemonėmis suformuotas objektas, tokių teisių vertę lemia žemė kaip natūralus gamtos dalykas. Būtent todėl kalbant apie žemės sklypą reikia suvokti pačios žemės socialinę svarbą, kurią apsprendžia žemės išteklių ribotumas ir atsinaujinimas, didinantis žemės sklypo vertę ir santykių dėl žemės sklypo nuolatinumą, o tuo pačiu žemei esant esmine gamtos dalimi – ekologinę svarbą. Įvardinta žemės svarba įtakoja ir žemės nuomos santykių reglamentavimą. Šiuos santykius reguliuoja atskiras CK šeštosios knygos XXIX skyrius, taip pat į civilinius teisinius santykius įsiterpia viešosios teisės institutai, nustatantys žemės naudotojams specifines pareigas, valstybinę jų vykdymo priežiūros kontrolę ir administracinę ar net baudžiamąją atsakomybę už

⁵⁴ „Jeigu daiktas yra nekilnojamas <...>, o savininkas dėl kitų asmenų veiksmų negali patekti į savo pastatą ar žemės sklypą, tačiau viešame registre yra nurodytas kaip daikto savininkas, turi būti reiškiamas ne vindikacinis, o negatorinis ieškinys“. MIKELĖNAS, V. Vindikacija ir jos taikymas. In *Justitia*, 2005, nr. 1(55), p. 2-13. Luizianos civilinio proceso kodekso 3659 str. taip pat skiria nekilnojamųjų daiktų faktinį valdymo praradimą ir teisinį valdymo praradimą.

⁵⁵ Pastebėtina, kad naudojamo valstybinio žemės sklypo nuomos atveju tai neaktualu, kadangi jis nuomojamas tik iki jame esančių statinių privatizavimo. Pavyzdžiui, žr. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ Nr. 260 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimo Nr. 1442 redakcija) (Valstybės žinios 1999, Nr. 25-706; 2004, Nr. 167-6128), 30.2 p. Remiantis minėtomis taisyklėmis ir Žemės ūkio paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ Nr. 236 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimo Nr. 1538 redakcija) (Valstybės žinios 2003, Nr. 18-780; 2004, Nr. 175-6483), naudojamus žemės sklypus taip pat turi teisę įsigyti tik jį naudojantys asmenys, o aukciono būdu įgyjamas tik nenaudojamas žemės sklypas, kaip numatyta Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ Nr. 692 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 29 d. nutarimo Nr. 1500 redakcija) (Valstybės žinios 1999, Nr.50-1608; 2004, Nr. 173-6398).

netinkamą atitinkamų pareigų vykdymą⁵⁶. Bendrųjų nuomos santykius reglamentuojančių teisės normų taikymas yra apribotas ir dėl santykių objekto savybių egzistuoja esminiai reglamentavimo skirtumai: žemė kaip nuomos sutarties pagrindu kylančių prievolių objektas, sutarties forma, nuomos sutarties terminas, sutarties privalomas turinys, žemės nuosavybės teisę turinčio asmens teisinio statuso įtaka sutarties sudarymui ir atitinkamai sutarties turiniui, žemės naudojimo paskirtis ir sąlygos bei kiti ypatumai.

4.1. Žemės nuomos sutarties vykdymo objektas

Sutinkamai su CK 1.109 str., nurodančiu, kad tik identifikuotas ir įstatymų numatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas yra pripažįstamas civilinių teisių objektu, CK 6.546 str. numato, kad žemės nuomos sutarties pagrindu kylančių prievolių vykdymo objektu gali būti tik žemės sklypas, suformuotas pagal žemėtvarkos ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą⁵⁷ ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre⁵⁸. Taigi šis straipsnis numato civilinių teisių objekto atsiradimo momentą, kuris glaudžiai susijęs su CK 6.477 str. 3 d. nustatytu reikalavimu nurodyti nuomos sutartyje daiktą, kurį nuomotojas privalo perduoti nuomininkui, ar to daikto požymius, leidžiančius jį nustatyti. Pastarasis reikalavimas lemia, kad sutartis dėl daikto, kurį nuomotojas įgis ateityje, nuomos – nėra galima ir toks reikalavimas nurungia bendrosios teisės normos,

⁵⁶ Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas (Valstybės žinios, 1985, Nr. 1-1 (su pakeitimais ir papildymais)) numato atsakomybę už savavališką žemės naudojimą (45 str.), riboženklių sugadinimą ar naikinimą (47 str.), specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pažeidimą (51⁽¹³⁾ str.), dirvožemio sluoksnio saugojimo pažeidimą (52 ir 52⁽¹⁾ str.), už žemės naudojimą ne pagal paskirtį (52⁽²⁾ str.) ir t.t. Lietuvos Respublikos baudžiamamojo kodekso (su pakeitimais ir papildymais), patvirtinto 2000 m. rugsėjo 26 d. Baudžiamamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymu Nr. VIII-1968 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 89-2741), 298 str. numato baudžiamąją atsakomybę už neteisėtą žemėnaudos riboženklį pakeitimą.

⁵⁷ Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 str. 2 d. numatyta, kad žemės sklypai formuojami rengiant teritorijų planavimo dokumentus, o atitinkamo str. 4 d. numato, kad nekilnojamas daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti. Teritorijų planavimo dokumentai rengiami skirtingų teisės aktų pagrindu. Bendras taisyklės nustato Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617 (su pakeitimais ir papildymais)). Kadastro duomenys nustatomi, atliekant kadastrinius matavimus, remiantis Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 8 str. ir kitais str. bei jį įgyvendinančiais poįstatyminiais teisės aktais. Remiantis Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklių patvirtinimo“ Nr. 1073 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 13 d. nutarimo Nr. 1278 redakcija) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 83-2471; 2004, Nr. 152-5545), viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti yra apskrities viršininko sprendimas, kuriuo žemės sklypui suteikiama pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis.

⁵⁸ CK 4.253 str. numato nekilnojamųjų daiktų privalomą registraciją viešame registre. Šį reikalavimą detalizuoja ir jo įgyvendinimo tvarką bei sąlygas nustato Nekilnojamojo turto registro įstatymas, kurio 9 str. 2 d. numato, kad nekilnojamojo daikto įregistravimu nekilnojamojo turto registre yra laikomas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka to daikto duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą.

įtvirtintos CK 6.3 str. 2 d., suteikiamą teisę sandorio šalims sukurti prievoles ir dėl būsimo turto⁵⁹. Pastebėtina, kad daikto formavimo teisėtumas turi ypatingą reikšmę nuomos sutarties galiojimui, kadangi kitu atveju laikoma, jog nuomos sutarties sudarymo metu nebuvo to, dėl ko susitarta ir atitinkamai – sutartis yra negaliojanti⁶⁰. Tuo tarpu, pavyzdžiui, Anglijos teisėje reikalavimas registruoti žemės sklypus atsirado neseniai kartu su 2002 m. Žemės registracijos įstatymu (angl. *Land Registration Act*), numačiusiu, kad sudarant sandorį, kuriuo perleidžiamos daiktinės teisės (angl. *conveyance*) turi būti įregistruojamas ir pats žemės sklypas⁶¹, todėl egzistuoja tiek registruotų, tiek neregistruotų žemės sklypų nuoma, ir nors žemės sklypų registracijos privalumai neginčijami bei to siekiama, tačiau vis dar išlikusios dvi žemės sistemos, ko pasekoje kyla ginčai tarp žemės savininkų dėl sklypo ribų⁶². Lietuvoje tokių ginčų galimybė sumažinta iki minimumo, kadangi, prieš įrašant naujai suformuoto žemės sklypo duomenis į kadastro duomenų bazę, patikrinami žemės sklypo ribų plano duomenys kadastro žemėlapyje, apimančiame visą Lietuvos teritoriją, ir, nesant neatitikimų tarp plane pažymėtų ribų ir kadastro žemėlapyje nurodytų duomenų, įskaitant ir sutapimą su gretimų sklypų ribomis, kadastro žemėlapyje nurodoma žemės sklypo buvimo vieta, ir žemės sklypo ribų plane dedamas spaudas, liudijantis žemės sklypo ribų pažymėjimą kadastro žemėlapyje⁶³.

Tačiau net ir tinkamai suformuotas bei įregistruotas žemės sklypas tam tikrais atvejais negali būti žemės nuomos sutarties vykdymo objektu. CK 6.561 str. numato, kad areštavus įkeistą žemę, draudžiama sudaryti žemės nuomos sutartį. Tokio draudimo

⁵⁹ Tai taip pat patvirtina teismų praktika. Pavyzdžiui, vienoje bylų LAT konstatavo, kad asmuo pagrįstai atsisakė sudaryti nuomos sutartį, nes dar nebuvo suformuoto nuomos objekto. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis c. b. UAB „Eurostat V“ v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybė, S. B., A. L., J. S., A. F., Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5(S). Tačiau toks reikalavimas objektui, dėl kurio sudaroma nuomos sutartis, neužkerta kelio šalims sudaryti sąlyginę žemės nuomos sutartį, kaip sąlygą nurodant žemės sklypo suformavimą ir įregistravimą teisės aktų numatyta tvarka, papildomai vadovaujantis CK 1.66-1.68 str. ir CK 6.30-6.32 str. Taip pat šalys gali sudaryti ir preliminarią sutartį dėl nuomos sutarties sudarymo ateityje

⁶⁰ Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 13 d. nutartis c. b. V. K., V. Č., V. Č., A. B., R. Ž., J. J., E. K., R. M., R. A., T. K., V. B., K. M., V. K. v. Kauno rajono savivaldybė, Kauno apskrities viršinininko administracija, UAB “Grifas”, UAB “Scania Lietuva”, M.Gumbrevičiaus paslaugų ir prekybos įmonė “Gelsva”, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialas, Nr. 3K-3-29/2003, kat. 25.7.; 45.7.; 126. Teismas konstatavo, kad rengiant detaliuosius planus buvo privalu įvertinti galimos planuojamų teritorijų įmonių ūkinės veiklos poveikį gretimoms teritorijoms. To nepadarius, detalusis planas parengtas pažeidžiant įstatymo reikalavimus, todėl teismas panaikino sprendimus, kuriais patvirtintas detalusis planas, bei sprendimo pagrindu priimtus administracinius aktus ir žemės nuomos sandorius bei šių sandorių teisinę registraciją.

⁶¹ STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 197-198.

⁶² CLARKE, A.; KOHLER, P. *Property law: commentary and materials*. Cambridge: Cambridge university press 2005, p. 549.

⁶³ Lietuvos respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ Nr. 534 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimo Nr. 695 redakcija) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899), 18-28 punktai.

nesilaikymas lemia sutarties negaliojimą kaip prieštaraujančią imperatyvioms įstatymo normoms pagal CK 1.80 str. hipotekos kreditoriaus interesais⁶⁴.

4.2. Žemės nuomos sutarties forma

CK 6.547 str. 1 d. numato reikalavimą žemės nuomos sutartį sudaryti paprasta rašytine forma, tačiau nenurodo, kad tokio reikalavimo pažeidimas lemia sutarties negaliojimą, tad, remiantis tokios sandorio formos nesilaikymo pasekmes numatančia CK 1.93 str. 2 d., galima teigti, kad, šalims sudarius sutartį žodžiu ir kilus ginčui dėl sandorio sudarymo ar jo įvykdymo fakto, negalima remtis liudytojų parodymais šioms aplinkybėms įrodyti, jeigu kitomis priemonėmis nebūtų įrodyta, kad toks leistinų įrodinėjimo priemonių apribojimas prieštarauja sąžiningumo, teisingumo ir protingumo principams⁶⁵. Dėl žemės nuomos sutarties pagrindu sukuriama žemės savininko esminių teisių apribojimo⁶⁶, įvertinant ir aukščiau aptartą socialinę žemės svarbą, taip pat dėl toliau šiame darbe aptariamų žemės nuomos sutarties šalims kylančių pareigų pobūdžio ir neigiamų jų nesilaikymo pasekmių tiek nuomotojui, tiek nuomininkui, toks įrodinėjimo priemonių apribojimas tampa aktualus, ypač atsižvelgiant į liudytojų parodymų įrodomąją vertę ir patikimumą. Antra vertus, įstatymo leidėjo apsisprendimas formos reikalavimo pažeidimo nevertinti kaip esminio, lemiančio sutarties negaliojimą, taip pat svarbus civilinei apyvartai, kadangi tokiu būdu užtikrinamas santykių stabilumas ir gerbiamas šalių valios autonomijos principas. Šiuo atveju neegzistuoja ir visuomenės interesas, kuriuo galima būtų pateisinti sutarties negaliojimą, kadangi pagrindinė daiktinė teisė, kuri yra esminė ir prievolinių teisinių santykių dėl žemės atsiradimui – nuosavybės teisė nėra perleidžiama, ko pasėkoje visi santykiai koncentruojasi aplink vieną subjektą, o trečiųjų asmenų interesai ginami kitomis priemonėmis, nurodytomis CK 6.486 str. ir CK 6.547 str. 2 d.

Pastebėtina, kad žodžiu galima sudaryti tik privačios žemės nuomos sutartį, kadangi valstybinė žemės nuomos sutartis sudaroma vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo⁶⁷ 8¹ str. 4 p. įtvirtintu viešosios teisės principu, reiškiančiu, kad sandoriai dėl valstybės ir

⁶⁴ Pastebėtina, kad pastarasis draudimas yra išimtis iš Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso. patvirtinto 2002 m. vasario 28 d. Civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. IX-743 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340), 686 str., suteikiančio teisę antstoliui išnuomoti nenaudojamą areštuotą nekilnojamąjį daiktą.

⁶⁵ CK 1.93 str. 6 d.

⁶⁶ Žemės savininkas negali naudotis žeme ir net joje fiziškai būti, kadangi perduoda į ją valdymą ir naudojimo teises – taigi iš esmės apriboja nuosavybės teisių įgyvendinimą.

⁶⁷ Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412 (su pakeitimais ir papildymais).

savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Atsižvelgiant į šį principą, galima teigti, kad tokiu būdu nurodoma, jog rašytinės formos nesilaikymas lemia sandorio negaliojimą, įvertinant CK 1.93 str. 2 d. nuostatas. Literatūroje taip pat galima sutikti nuomonę, kad kai nuomojamas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis turtas, jis turi būti nuomojamas pagal atitinkamų subjektų veiklą reglamentuojančius teisės aktus⁶⁸. Atitinkamai reikalavimus valstybinės žemės nuomos sutarčiai numato Žemės įstatymo 9 str., kurio pirmojoje dalyje įtvirtinama, jog žemės nuomos sutartis sudaroma žemės patikėtiniui priėmus sprendimą ir jo pagrindu pasirašius sutartį. Minėtą str. detalizuoja jau minėtos valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, nustatydamos valstybinės žemės nuomos turinio reikalavimus, pageidaujančių nuomotis valstybinę žemę asmenų kreipimosi tvarką ir reikalaujamų pateikti dokumentų sudėtį priklausomai nuo to, ar valstybinė žemė išnuomojama aukciono ar ne aukciono tvarka, taip pat patį aukciono organizavimą ir vykdymą, nuomos sutarties teksto rengimą ir kitas pasirengimo nuomos sutarties sudarymui procedūras, sprendimo, kuriuo patvirtinamos nuomos sutarties turinys, priėmimą bei jo pagrindu sutarties pasirašymą.

Tiek valstybinės, tiek privačios žemės nuomos sutarčių sudarymui taikoma CK 6.547 str. 3 d., numatanti, kad prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų – žemės sklypo schema⁶⁹, ir šie dokumentai yra žemės nuomos sutarties neatskiriama dalis. Akivaizdu, kad toks planas būtinas, norint užtikrinti trečiųjų asmenų, o būtent gretimų žemės sklypų savininkų, teises, nes tik tinkamai informavus nuomininką apie sklypo ribas, galima tikėtis, kad nuomininkas nepažeis gretimų sklypų savininkų nuosavybės teisių turinio ir, įgyvendindamas laikinam laikotarpiui iš nuomojamo žemės sklypo savininko perimtas nuosavybės teisės turinį sudarančias valdymo ir naudojimo teises, tų teisių neviršys ar atvirkščiai – galės išnaudoti jas visa apimtimi. Tokia plano reikšmė suprantama iš CK ketvirtosios knygos II dalies V skyriaus „Nuosavybės teisė“ nuostatų ir detaliau gali būti suvokiama įvertinus kitose darbo dalyse nurodytas iš žemės sklypo savininko nuomininko

⁶⁸ БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 460.

⁶⁹ Pastebėtina, kad CK reikalavimas pridėti žemės sklypo schemą buvo perkeltas iš iki naujosios jo redakcijos įsigaliojimo žemės nuomos santykius reglamentavusio Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymo (Valstybės žinios, 1994, Nr. 3-41; 1998, Nr. 32-855 (su pakeitimais ir papildymais)) 4 straipsnio, taip pat numaćiusio, kad Nekilnojamojo turto registre registruojamos tik žemės nuomos sutartys, sudarytos virš trejų metų. Atitinkamai trumpesnėms nuomos sutartims galėjo būti taikoma šalių suderinta žemės sklypo schema. Dabartinėje CK redakcijoje, atsižvelgiant į tai, kad žemės nuomos sutarties registracija nesiejama su jokia terminu, turėtų likti tik reikalavimas pridėti žemės sklypo planą.

įgytas teises bei pareigas. Šiuo atveju įstatymas suformuoja imperatyvą ir žemės sklypo plano nepridėjimas lemia žemės nuomos sutarties negaliojimą CK 1.80 str. pagrindu⁷⁰.

CK 6.547 str. 2 d. numato dar vieną reikalavimą nagrinėjamos sutarties formai: žemės nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis tik ją įregistravus viešame registre įstatymų numatyta tvarka⁷¹. Nors šis reikalavimas būdingas visų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartims ir nustatytas CK 6.531 str. 2 d., CK 6.478 str. 2 d., tačiau žemės nuomos sutarties atveju toks reikalavimas ir jo nesilaikymo pasekmės nesiejamos su nuomos terminu, t.y. registruojama net ir žemės nuomos sutartis iki vienerių metų.

Atkreiptinas dėmesys, kad tiek jau anksčiau šiame darbe aptarti reikalavimai, tiek ir pastarasis yra glaudžiai vieni su kitais susiję. Visų pirma, kaip jau minėta žemės nuomos sutartis galios net ir sudaryta žodžiu, tačiau nesant rašytinės formos dokumento ir jame aptartos visos informacijos, nurodytos CK 6.550 str. 1 dalyje, sutarties šalys negalės sutarties panaudoti prieš trečiuosius asmenis, kadangi tokia sutartis paprasčiausiai nebus įregistruota kaip neatitinkanti įstatymo reikalaujamos sutarties formos ir turinio, remiantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo 23 str. 3 d. Tokios pačios pasekmės bus ir tuo atveju, jeigu prie rašytinės žemės nuomos sutarties nebus pridėtas žemės sklypo planas. Taigi akivaizdu, kad norint įgyvendinti galimybę panaudoti sutartį prieš trečiuosius asmenis – būtina jos registracija⁷², o pastarajai atlikti būtina patenkinti visus kitus žemės

⁷⁰ Tačiau žemės sklypo planas yra viešas dėl teisinio reguliavimo objektyviai kartu su žemės sklypu egzistuojantis dokumentas, kurio sutarties šalys negali pakeisti savo susitarimu. Remiantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 35 punktu, atliekant kadastrinius matavimus parengiami nekilnojamojo turto objektų planai. Tų pačių nuostatų 18-28 punktai numato, kad, prieš įrašant žemės sklypo duomenis į kadastrą, kadastro žemėlapyje, apimančiame visą Lietuvos teritoriją, nurodoma žemės sklypo buvimo vieta, ir, nesant neatitikimų kitų sklypų atžvilgiu, žemės sklypo ribų plane dedamas spaudas, liudijantis žemės sklypo ribų pažymėjimą kadastro žemėlapyje. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 42 p. numato, kad plano tinkamumą privačios žemės sandoriui būtent ir patvirtina tokia žyma. Taigi tuo atveju, kai žemės sklypo planas yra parengtas formuojant žemės sklypą ir turi atitinkamą žymą, jo pridėjimas prie žemės nuomos sutarties turėtų būti vertintinas kaip neesminis formos reikalavimas. Tik tuo atveju, kai pagal ankstesnius reikalavimus suformuoti žemės sklypai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, jų ribos nėra pažymėtos kadastro žemėlapyje ir atitinkami planai nėra parengti tinkamai, tokius sklypus nuomojant svarbu parengti žemės sklypo planą, kuris privačios žemės sandoriams būtų tinkamas sudaryti. Tokio plano rengimo metu žemės sklypo ribos suderinamos su gretimų žemės sklypų savininkais.

⁷¹ Nors CK 6.547 str. 2 d. iš esmės numato tik registracijos nesilaikymo pasekmes, tačiau taip formuojamas reikalavimas, nes tik jam esant ir galimos pasekmės.

⁷² Apie registracijos reikšmę ir notarinės formos atsakymą nekilnojamojo turto nuomos sutartims žr. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 530. Tai aktualu Lietuvoje, nes 1964 m. CK numatė atitinkamas nuostatas kaip ir Tarybų Sąjungos teisės aktai. Šie autoriai teigia, kad registracijos sistema turi neaprepiamą reikšmę nekilnojamojo turto apyvartai, kurios neužtikrina notarinė sutarties forma – būtent išviešinimas. Funkcine prasme galiojimas įstatymams kaip ir notarinės sutarties sudarymo atveju yra patikrinamas, taip užtikrinamas visuotinis pasitikėjimas sandoriu, todėl notarinė forma – laiko ir priemonių gaišimas. Pastebėtina, kad Rusijos Federacijos civilinio kodekso 651 str. 2 d. numato, kad pastato (statinio) nuomos sutartis laikoma sudaryta nuo jos registracijos (žemės nuomos atveju registracija būtina, jei nuomos terminas viršija vienerius metus, tačiau teisės ir pareigos atsiranda nuo sudarymo. Žr. Rusijos Federacijos žemės kodekso 26 str.), tuo tarpu Lietuvoje registracija siejama tik su panaudojimu prieš trečiuosius

nuomos sutarties formos reikalavimus. Atkreiptinas dėmesys, kad net ir esant registruotai žemės nuomos sutarčiai, tos sąlygos, kurias šalys bus suderinusios papildomais rašytiniais susitarimais, keičiančiais ar papildančiais sutartį, nors ir galios šalims viena kitos atžvilgiu, tačiau taip pat kaip ir visos neregistruotos sutarties atveju negalės būti panaudotos prieš trečiuosius asmenis, kadangi pastarieji apie kitokias nei Nekilnojamojo turto registro duomenų banke esančių registruotų žemės nuomos sutarčių sąlygas nėra informuoti, t.y. tos žemės nuomos sutarties šalių sąlygos nėra išviešintos.

Registracijos svarba išreiškiama CK 6.559 str. nuostatose, kurios kaip minėta 2 šio darbo skyriuje įtvirtina įstatyminių nuomotojo teisių ir pareigų perėjimą trečiajam asmeniui, įgyvendinus įstatymo įtvirtintas sąlygas jo taikymui⁷³. Atkreiptinas dėmesys, kad iš esmės tokios pat registracijos pasekmės taikomos ir kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarčių nuomotojo pasikeitimo atvejais, išskyrus, vieną esminį skirtumą: CK 6.494 str. 2 d. numato, kad nuomos sutartis taip pat lieka galioti ir tais atvejais, kai daiktas iš vienos valstybinės (savivaldybių) institucijos (nuomotojo) pereina kitai, nepaisant nuomos sutarties registracijos⁷⁴. Dėl CK 6.494 str. 2 d. nustatytos teisės normos pasisakė ir LAT, įvardindamas institucijų, valdančių valstybės turtą, pasikeitimą kaip teisiškai skirtingą atvejį nuo savininko pasikeitimo, kuo grindžiamas ir atskiras pasekmių reguliavimas⁷⁵. Vadovaujantis lingvistine atitinkamų teisės normų analize galima teigti, kad valstybinės žemės nuomotojo pasikeitimo atveju nuomos sutartis lieka galioti tik esant registruotai žemės nuomos sutarčiai, todėl kyla klausimas dėl tokio išimtinio reglamentavimo tikslingumo. Antra vertus, vienas valstybinės žemės nuomos ypatumų, numatytų Žemės įstatymo 9 str. 2 d. – nuomos sutarties registracija nuomininko lėšomis ir iniciatyva per tris mėnesius nuo sutarties sudarymo, o tokios pareigos nevykdant,

asmenis. Visgi ir pastaruoju atveju aktualios minėtos funkcijos, kurios nurungia notarinės formos reikalavimą, kadangi neįregistruotas sandoris egzistuoja tik jo šalims.

⁷³ Pastebėtina, kad Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo (Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558 (su pakeitimais ir papildymais)) 5 str. 11 d. numatyta, kad atkūrus kaimo vietovėje esančios žemės, kuri nuomojama kitų asmenų poilsiaviečių pastatams ir statiniams naudoti, nuosavybės teises, naujasis savininkas perima teises ir pareigas pagal tokią žemės nuomos sutartį. Toks reglamentavimas prieštarauja CK 6.559 str., kuris tokias pasekmes sieja tik su žemės nuomos sutarties registracija.

⁷⁴ Pastebėtina, kad, remiantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 str., patikėtiniu gali tapti ir viešieji juridiniai asmenys kaip valstybės ar savivaldybės įmonės. Pagal dabartinį CK reglamentavimą, perdavus patikėjimo teise tokį turtą iš institucijos viešajam juridiniam asmeniui, nesančiam institucija, pastarajam nuomos sutartis neprivaloma, jei nebuvo registruota. Kyla klausimas, ar toks reglamentavimas atitinka įstatymo leidėjo tikslus, kadangi patikėjimo teise turtą juridiniai asmenys naudoja vis tiek valstybės, o ne savo interesais.

⁷⁵ LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 29 d. nutartis c. b. UAB „Rokesta“ v. Panevėžio miesto savivaldybė, AB „Panevėžio butų ūkis“, Nr. 3K-3-148/2003 m., kat. 45.5; 126. Tačiau pastebėtina, kad privataus turto atveju taip pat galimas nuomos sutarties sudarymas su patikėtiniu, kas aptariama tolesniame poskyryje.

nuomotojas įpareigotas žemės nuomos sutartį nutraukti⁷⁶. Tai nėra būdinga kito nei žemės valstybės turto nuomos atveju, kaip bus aptariama 5.7 šio darbo poskyryje.

4.3. Reikalavimai žemės nuomos sutarties šalims

Kaip aptarta ankstesnėse šio darbo struktūrinėse dalyse, privačios žemės nuomos sutarties formos reikalavimų nesilaikymas sukelia teises pasekmes, kurios įtakoja tik tokios sutarties vykdymą, tačiau kiti žemės nuomos sutarties sudarymo ypatumai, neįprasti tipiniams nuomos santykiams, pasireiškia griežtesniais aspektais, aktualiai ir valstybinės žemės nuomos atveju. CK 6.548 str., apibūdinantis reikalavimus žemės nuomos sutarties šalims, nurungia CK 6.477 str. 4 d., kuri įtvirtina trumpą taisyklę, suteikiančią teisę bet kuriam asmeniui būti nuomotoju, tol, kol jis turi teisėtą pagrindą, kylantį iš savininko ar įstatymų leidėjo valios. Tuo tarpu specialusis žemės nuomą reguliuojantis str. numato keletą diferencijuotų sąlygų, pirmoji kurių privačios žemės nuomotoju suteikia teisę būti tik jos savininkui. Tai patvirtina, kad skirtingai nei kilnojamojo daikto ar bet kokio kito nei žemės sklypas nekilnojamojo daikto nuomos atveju, kai tokią sutartį gali sudaryti ir savo vardu veikiantis komercinis atstovas, pavedus savininkui, privačios žemės nuomos sutartį gali sudaryti tik pats savininkas tiesiogiai arba pasinaudodamas klasikiniiais atstovavimo santykiais ar veikdamas per turto administratorių, nors abiem pastaraisiais atvejais nuomotoju būtų laikomas pats savininkas⁷⁷. Atitinkamai apribojama teisė veikti per patikėtinį, kadangi pastarasis prisiima teises ir pareigas savo vardu, nors ir naudos gavėjo – savininko interesais⁷⁸. Toks reglamentavimas vėl susiveda į būtinumą užtikrinti santykių dėl žemės stabilumą, kadangi, veikiant per trečiuosius asmenis ir pastariesiems prisiimant teises bei įsipareigojimus pagal sutartį, atsiranda papildoma grandis tarp savininko ir nuomininko. Pastaruoju atveju savininko ir nuomininko nesietų jokie teisiniai santykiai, todėl, nuomotojui mirus, jį likvidavus ar jam bankrutavus, pasibaigtų ir žemės nuomos teisiniai

⁷⁶ Šioje vietoje pastebimas skirtumas, lyginant su privačios žemės nuomos sutartimi, kadangi privačios žemės nuomos sutarties registracijos klausimas yra paliekamas jos šalių apsisprendimui, numatant tam tikras su tuo susijusias pasekmes. Tai galima paaiškinti, tuo, kad šalių neapdairumas taikant griežtesnes pasekmes lemtų sutarties negaliojimą. Valstybinės žemės nuomos atveju toks neapdairumas nėra aktualus, nes nuomos sutartys galioja tik sudarytos tam tikra forma, kadangi vyrauja viešosios teisės principas. Patvirtintose pavyzdinėse sutartyse numatoma, kad turi būti registruojama nuomos sutartis nuomininko iniciatyva, apie tai papildomai informuojamas nuomininkas, jam pareigos nevykdant.

⁷⁷ Remiantis CK 2.133 str. numato, kad atstovas sudaro sandorį atstovaujamojo vardu, kuriam ir kyla teisės bei pareigos pagal sandorį. Tokias pačias pasekmes numato ir turto administravimo santykiams taikomos CK 4.237 str. 2 d. ir CK 4.244 str. 1 d.

⁷⁸ CK 6.955 str. 1 d. ir CK 6.953 str. 1 d.

santykiai kaip ir tuo atveju, jei nuomotojas nutrauktų žemės nuomos sutartį, nepaisant to, kad savininkas būtų suinteresuotas tolesniu jos vykdymu⁷⁹. Tuo tarpu žemės nuomos sutarties pagrindu kilusių prievolių šalimi esant pačiam žemės sklypo savininkui užtikrinamas tiesioginis jo valios įgyvendinimas, taip pat jo mirties, likvidavimo ar bankroto atveju žemės sklypas atitektų trečiajam asmeniui (-ims) ir, žemės nuomos sutarčiai esant registruotai, pastarasis taptų žemės sklypo nuomotoju. Įvertinant tai, galima teigti, kad kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju taikoma CK 6.494 str. 1 d. nėra suformuluota tinkamai, atsižvelgiant į reikalavimus tokios sutarties šalims⁸⁰. Reikėtų numatyti, kad jeigu nuosavybės teisė pereina iš nuomojamo nekilnojamojo daikto savininko kitam asmeniui, nuomos sutartis lieka galioti ir naujam savininkui, nepaisant to, kad nuomotojas nebuvo turto savininkas.

Esant tokiems apribojimams privačios žemės nuomos nuomotojo asmeniui, CK 6.548 str. 2 d. atskirai aptariama ir išimtis valstybinės žemės nuomos atveju, nors kitų daiktų nuomos atveju tai nėra reikalinga, nes nėra taikomi jokie veikimo per kitus asmenis apribojimai. Minėta dalis numato, kad valstybinės žemės nuomos atveju suteikiama teisė veikti per patikėtinius. Valstybinės žemės patikėjimo teisės įgyvendinimo tvarką ir sąlygas bei institucijų įgaliojimus detalizuoja Žemės įstatymo 7 str.

Su ypatumu, kad privačios žemės nuomotojas gali būti tik tos žemės savininkas, susijęs ir 6.548 str. 3 d. nustatytas reikalavimas, kad kai keliems asmenims bendrosios nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, jis gali būti išnuomotas tik esant rašytiniam bendraturčių sutikimui. Tokiu atveju vis tiek laikoma, kad nuomotoju yra visi bendraturčiai, tad minėto str. 1 d. nėra pažeidžiama. Laikoma, kad esant tokiam sutikimui vienas bendraturtis veikia ir kitų bendraturčių vardu, t.y. jiems atstovauja, žinoma, jei sutartį sudaro ne visi tiesiogiai. Pagrindinis ypatumas yra tokio sutikimo forma, kadangi bendrosios teisės normos, reglamentuojančios bendraturčių santykius, nenumato bendraturčių sutarimui dėl bendro turto valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarkos jokių formalumų⁸¹. Šiuo atveju taip pat taikomos tos pačios taisyklės, numatytos 3.2 šio darbo poskyryje, t.y. nesant rašytinio tokio sutarimo žemės nuomos sutartis negalės būti

⁷⁹ Pastebėtina, kad subnuomos atveju nuomojantis turtą asmuo yra nuomininkas pagal žemės nuomos sutartį, t.y. jis nėra privačios žemės savininkas. CK 6.553 str. numato, kad subnuomos sutartis sudaroma pagal žemės nuomos sutarčiai nustatytus reikalavimus. Reikėtų papildyti, kad išskyrus reikalavimą būti privačios žemės savininku.

⁸⁰ Suprantant CK 6.494 str. 1 d. formuluotę tiesiogiai, savininkui perleidus turtą trečiajam asmeniui, to turto nuomos sutartis pastarajam negalioja, jei perleisto turto savininkas nebuvo nuomotoju, o sutartį sudarė, pavyzdžiui, jo patikėtinis, tačiau akivaizdu, kad pagal teisės normos prasmę, o būtent išviešintos teisės naudotis daiktu ir jį valdyti siejimą su daiktu, Nekilnojamojo turto registre esant įrašui apie tokią sutartį – ji privaloma ir naujam savininkui.

⁸¹ CK 4.75 str.

įregistruota, tačiau žodinis sutikimas taip pat galimas, nors kiti bendraturčiai galėtų ginčyti jį davę.

Visi minėti reikalavimai nuomotojo ir nuomininko asmeniui skirtingai nei reikalavimai nuomos sutarties formai yra esminiai, todėl nuomotojui ar nuomininkui neatitinkant taikomų reikalavimų – žemės nuomos sutartis, remiantis CK 1.80 str., yra niekinė ir negalioja kaip prieštaraujanti imperatyvioms įstatymo normoms.

Neatsitiktinai CK 6.548 str. 4 d. aptaria ir teisę būti nuomininku. 2001 m. CK redakcijos priėmimo metu galiojusi 1996 m. Lietuvos Respublikos konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinis įstatymo⁸² redakcija numatė, kad ne žemės ūkio paskirties žemę gali įsigyti tik Lietuvos Respublikos ir veiklą joje vykdančys tam tikri užsienio subjektai, kurie eksploatuoja ar kurie nori statyti ir eksploatuoti statinius, tuo tarpu minėtos redakcijos įstatymo 5 str. kitiems užsienio subjektams suteikė tik teisę žemę išsinuomoti. 1996 m. redakcijos minėto įstatymo 2 str. 2 d., apibrėždama užsienio subjektus, į jų ratą neįtraukė asmenų be pilietybės, todėl vadovaujantis viešosios teisės principais asmenys be pilietybės negalėjo įsigyti žemės sklypų ar jų nuomotis. Todėl tokiam kontekste suformuluota ir CK 6.548 str. 4 d., numatanti teisę nuomotis žemę tik užsienio valstybių fiziniams asmenims. Tačiau ši teisės norma yra lanksti savo formuluote, todėl, pasikeitus teisiniam kontekstui, šiuo metu turėtų būti aiškinama kaip apimanti ir asmenis be pilietybės, atsižvelgiant į tai, jog, pakeitus Konstitucijos 47 str., esantį pagrindinį konstitucinio įstatymo pagrindą, priimta nauja jo redakcija, į užsienio subjektus įtraukusi ir asmenis be pilietybės, jei jie turi nuolatinę gyvenamąją vietą užsienio valstybėje ar Lietuvoje.

4.4. Žemės nuomos sutarties terminas

Dar vienas ypatumas, sudarant žemės nuomos sutartį, susijęs su nuomos termino nustatymu. Žemės nuomos sutarties termino reglamentavimas kaip ir reikalavimai nuomotojui ar nuomininkui skirtingai nei kitų objektų nuomos atveju diferencijuojami priklausomai nuo žemės savininko teisinio statuso – ar tai privatus, ar viešas asmuo. CK 6.549 str. 2 d. numato, kad valstybinės žemės nuomos terminas gali būti sutartas ne ilgiau

⁸² Valstybės žinios, 1996, Nr. 64-1503; 2003, Nr. 34-1418. Pastebėtina, kad naujosios redakcijos šio teisės akto pavadinimas yra Lietuvos Respublikos konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymas. Naujoji įstatymo redakcija priimta ir pakeistas įstatymo pavadinimas, pakeitus Lietuvos Respublikos konstitucijos (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014 (su pakeitimais ir papildymais)) 47 str.

nei 99 metams ar net trumpiau⁸³, tačiau nuomos termino nustatymas šalių susitarimu būtinas, nes neterminuota valstybinės žemės nuomos sutartis negalima⁸⁴. Šiuo atveju netaikoma CK 6.479 str. 1 d., suteikianti teisę sudaryti neterminuotą nuomos sutartį, kadangi CK 6.549 str. 2 d. reglamentuoja konkrečius nuomos atvejus individualiai. Atitinkamai terminuotas privačios žemės suteikimas valdyti ir naudotis už užmokestį nėra ribojamas šimto metų laikotarpiu, taip pat ir neterminuota privačios žemės nuomos sutartis gali faktiškai tęstis ilgiau, nepaisant CK 6.479 str. 1 d. Iš esmės tai atitinka ir Anglijos teisėje vyraujančią taisyklę, kad žemės, nors tiesa ir kito nekilnojamojo daikto, nuomos sutartis gali būti sudaryta bet kokiam terminui, su viena išimtimi: jei tas terminas nėra aiškus – nuomos sutartis negalioja, t.y. neterminuota nuomos sutartis negalima⁸⁵. Tuo tarpu kitų valstybių civiliniai kodeksai nekilnojamojo daikto nuomos terminą riboja nepriklausomai nuo to, ar tai būtų žemė ar kitas nekilnojamas daiktas⁸⁶, pateisinant tai tuo, kad tokia nuoma apsunkina turtą per ilgą laikotarpį ir tokiu būdu jis negali būti naudojamas apyvartoje pačiais praktiškiausiais tikslais, atsižvelgiant į tai, kad toks laikotarpis yra daug ilgesnis nei dauguma žmonių gali numatyti, tad pastarieji prisiimtų aplinkybių pasikeitimo riziką⁸⁷. Tačiau tų pačių valstybių teisės aktai, skirtingai nei dėl kitų nei žemė nekilnojamųjų daiktų nuomos numato Lietuvos Respublikos CK 6.479 str., neriboją neterminuotos nuomos sutarties faktinės trukmės, kadangi ji apsprendžiama kiekvienos šalies teise nutraukti sutartį⁸⁸ ir šalys vykdydamos sutartį kiekvieną kartą išreiškia valią konkrečiomis aplinkybėmis sutarties nenutraukdamos.

CK 6.549 str. 4 d. nustato, kad, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki to laiko, kol jis bus paimtas naudoti pagal paskirtį, o jei sutartis sudaryta ilgesniam

⁸³ Pavyzdžiui, Žemės įstatymo 9 str. 3 d. numato, kad kai išnuojama žemės ūkio paskirties žemė, žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai.

⁸⁴ Įstatymų leidėjui aiškiai išreiškus tik privačios žemės nuomos sutarties šalių teisę sudaryti neterminuotą sutartį, galima teigti, kad yra nustatytas draudimas neterminuotai valstybinės žemės nuomos sutarčiai. Tai patvirtina ir Žemės įstatymo 9 str., įpareigojantis valstybinės žemės patikėtinį, priimant sprendimą sudaryti žemės nuomos sutartį, nustatyti nuomos sutarties terminą ir jo motyvus, o pavyzdines nuomos sutartis, aptariamą 4.7 šio darbo poskyryje, patvirtinantys teisės aktai reikalauja nurodyti nuomos terminą. Tokio reglamentavimo galimi tikslai, atsižvelgiant į neterminuotos nuomos sutarties pasekmes, nurodytas CK 6.480 str. – sukurti patvaresnius nuomos santykius ir tokiu būdu kryptingą planingą valstybinės žemės naudojimą, atsižvelgiant ir į Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8¹ str. 3p. įtvirtintą racionalaus valstybės ir savivaldybių turto naudojimo principą. Taigi, nurodžius, kad sutartis neterminuota, arba tiesiog nenumačius termino – ji negalioja pagal CK 1.80 str.

⁸⁵ STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 178-181.

⁸⁶ Argentinos CK 1539 str. (dešimt metų); Graikijos CK 610 str. (trisdešimt metų arba nuomininko gyvenimo trukmei); Italijos CK 1573, 1607 str. (trisdešimt metų arba nuomininko gyvenimo trukmei); Kvebeko CK 1880 str. (šimtas metų).

⁸⁷ Luizianos civilinio kodekso pakeitimo aktas (2004, No. 821, § 1). Kodekso peržiūrėjimo komentarai dėl 2679 str.

⁸⁸ ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 151.

terminui, tai laikoma, kad ji sudaryta tik iki žemės sklypo paėmimo⁸⁹. Šiuo atveju kalbama tik apie tokį atvejį, kai žemės nuomos sutarties sudarymo metu buvo aišku, kad žemę numatoma paimti visuomenės poreikiams, t.y. tai numatė teritorijų planavimo dokumentas⁹⁰, todėl tokiomis aplinkybėmis šalys turi nustatyti įvykiu apibrėžtą terminą. Šalims to nepadarus vis tiek laikoma nuomos terminą pasibaigus, nes šalims numatomas žemės paėmimas visuomenės poreikiams turėjo būti žinomas⁹¹. Taigi tokiu atveju nuomos sutartis pasibaigs ir nuomotojo teisės bei pareigos nepereis naujajam savininkui – valstybei, o valstybinės žemės nuomos atveju – naujajam patikėtiniui, inicijavusiam žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą. Tačiau, jeigu sutarties sudarymo metu žemės paėmimas visuomenės poreikiams nebuvo numatomas teritorijų planavimo dokumentais ir dėl to tokios aplinkybės negalėjo būti žinomos, nuomos sutartis turi būti nutraukiama remiantis CK 6.563 str. bei Žemės įstatymo VIII skyriumi ir atitinkamai nuomos sutarties šalims turi būti atlyginami nuostoliai ir dėl nuomos sutarties nutraukimo.

Su nuomos terminu susijęs dar vienas žemės nuomos sutarties vykdymo ypatumas: terminui pasibaigus ir nuomininkui toliau naudojantis žeme, o nuomotojui tam neprieštaraujant, nelaikoma, kad sutartis tapo neterminuota, kaip tai numato CK 6.481 str., nes, remiantis CK 6.562 str. 1 p., žemės nuomos sutartis baigiasi, kai sueina nuomos terminas⁹². Juo labiau, kad valstybinės žemės nuomos atveju kaip jau minėta – neterminuota sutartis negalima.

⁸⁹ Taip pat žr. Žemės įstatymo 9 str. 15 d. ir 47 str.

⁹⁰ Net jei žemės paėmimas visuomenės poreikiams nebuvo numatytas formuojant žemės sklypą sudarytame specialiajame ar detalajame plane, žemė gali būti paimama pagal Žemės įstatymo 48 str. rengiamą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą, kuris pagal 2 str. 29 d. ir 37 str. 2 d. yra specialusis teritorijų planavimo dokumentas. Tačiau pagal Žemės įstatymo 46 str. 4 d. po žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros pradžios savininkas neturi teisės žemės perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktinių teisių į žemės sklypą, taigi ir sudaryti žemės nuomos sutarties.

⁹¹ Būtent detalusis ar specialusis planas numato žemės naudojimo režimą, kurio negali pažeisti savininkas ar naudotojas. Apie šiuos aspektus bus kalbama 4.6 šio darbo poskyryje.

⁹² Teismų praktikoje laikomasi kitos nuomonės. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. AB “Lifosa” v. Zofija Danina Norvaišienė, Rimvydas Smalakis, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1; 50.8. Teismas konstatavo, kad žemės nuomos atveju nuomos termino pasibaigimas nereiškia nuomos sutarties pabaigos, jeigu daiktu asmuo ir toliau naudojasi, o nuomotojas tam neprieštarauja, t.y. ji tampa neterminuota. Tačiau teismas neatkreipė dėmesio, kad, remiantis CK 6.496 str., kito nei žemė daikto nuomos sutarties pasibaigimas taip pat siejamas su termino suėjimu, tačiau įsakmiai nurodyta, kad išskyrus CK 6.481 str. atveju, kai sutartis tampa neterminuota. Tuo tarpu žemės nuomos atveju akivaizdu, kad įstatymo leidėjas neturėjo tokio ketinimo. Teismo argumentas, kad CK nereglamentuoja to atvejo, kai pasibaigia pastatų ir statinių eksploatavimui sudaryta terminuota žemės nuomos sutartis, o nuomininkas ir toliau šia žeme naudojasi, taip pat nėra pagrįstas, kadangi CK 6.557 str. 1 d. numatyta, jog pasibaigus nuomos terminui statiniai arba išperkami, arba suteikiamas servitutas. Tokiu atveju nuomininkas galėtų reikalauti statinių vertės atlyginimo. Naudojimasis žeme tolesniu laikotarpiu gali būti vertinamas tik kaip neteisėtas ir atitinkamai savininkas galėtų reikalauti nuostolių atlyginimo pagal CK 6.242 str. (nepagrįstas praturtėjimas). Vertinant šią situaciją kitaip, nuomininkas, atsižvelgiant į sutarties sąlygas, įgytų galimybę toliau statyti statinius ir apsunkinti turtą. Tačiau, jei abi šalys toliau vykdo sutartį, kai buvo nuomojama privati žemė, galima vertinti tik sudarius naują žemės nuomos sutartį konkludentiniais veiksmais ir atitinkamai reikėtų naujo sutikimo iš nuomotojo statinių statybai.

4.5. Žemės nuomos sutarties turinys

4.5.1. CK 6.550 str. 1 d. įtvirtinti reikalavimai žemės nuomos sutarties turiniui

CK 6.550 str. 1 d. numato informaciją, kurią turi apimti kiekviena žemės nuomos sutartis. Kaip minėta 4.2 poskyryje, nenurodžius rašytiniu dokumentu visos CK 6.550 str. 1 d. ir neįrodžius atitinkamo žodinio susitarimo, priklausomai nuo tos informacijos reikšmės sutarties sudarymui, sutartis laikoma negaliojančia arba sutarties šalys negali įgyvendinti tam tikrų kitu atveju joms priklausančių teisių. Jeigu laikytume, kad nesant bet kurios iš aptartinos informacijos sutartis negalioja, įvertinus reikalaujamos pateikti informacijos pobūdį, būtų be pagrindo ribojamas sutarties laisvės principas⁹³. Visgi iš esmės CK 6.550 str. 1 d. egzistuoja dėl registruotos žemės nuomos sutarties daiktinio požymio – privalomumo daikto savininko ar valdytojo teisių perėmėjams, todėl tik visą informaciją įvardinus rašytinėje sutartyje, pastaroji bus įregistruota Nekilnojamojo turto registre⁹⁴.

CK 6.550 str. 1 d. nurodytas turinio sąlygas galima suskirstyti į dvi grupes: susijusias su specifiniu civilinių teisių santykių reglamentavimu arba su žemės valdymui, naudojimui ir disponavimui nustatytais viešosios teisės apribojimais. Pirmosios grupės sutarties sąlygos nors žemės nuomos atveju ir įgyja esminę reikšmę, aptartą aukščiau šiame darbe, tačiau nurodoma visose nuomos sutartyse, t.y. sutarties šalys, objektas⁹⁵, terminas. Tuo tarpu žemės servitutai⁹⁶ ar kitos specifinės žemės atžvilgiu sukuriamos daiktinės teisės⁹⁷, taip pat pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo specialiosios sąlygos bei kiti žemės naudojimo apribojimai būdingi tik žemės nuomos sutarties turiniui.

⁹³ Pastebėtina, kad į 2000 m. redakcijos CK beveik identiškai perkeltos Žemės nuomos įstatymo, kuris nustojo galios įsigaliojus 2000 m. CK, nuostatos. Minėto įstatymo 4 str. 3 d. numatė, kad žemės nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui, tvirtinama notariškai. Taigi visos aptariamios sąlygos buvo esminės, siekiant sandorį patvirtinti notariškai, o tik nuo tokio patvirtinimo sandoris sukelia teisinės pasekmes.

⁹⁴ Nekilnojamojo turto registro įstatymo 23 str. reikalauja pateikti dokumentus, kurių pagrindu tvirtinamas tam tikras juridinis faktas, o toks dokumentas formos ir turinio prasme turi atitikti teisės aktų reikalavimus.

⁹⁵ Pastebėtina tik, kad žemės nuomos atveju objekto individualizavimą lemia jo kaip civilinių teisių objekto prigimtis, o būtent formavimo ir registracijos ypatumai. Remiantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 14 p., objektą identifikuoja tokie duomenys: paties žemės sklypo unikalus numeris, adresas, jeigu jis suteiktas, ir vietovė kitų žemės sklypų atžvilgiu.

⁹⁶ Pavyzdžiui, visi kelio servitutai, numatyti CK 4.117-4.121 str., taip pat CK 4.123 str. minimi servitutai, suteikiantys teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis.

⁹⁷ Pavyzdžiui, užstatymo teisė, numatyta CK ketvirtosios knygos II dalies IX skyriuje, ar ilgalaikė nuoma, numatyta atitinkamos dalies X skyriuje.

Reikalavimas žemės servitutus, o taip ir visas kitas daiktines teises į žemę nurodyti nuomos sutartyje viena vertus sietinas su CK 6.486 str. 2 d., numatančia, kad nepranešus nuomininkui apie visas trečiųjų asmenų teises į nuomojamą daiktą, nuomininkas turi teisę reikalauti sumažinti nuomos mokesčių arba nutraukti sutartį ir atlyginti nuostolius. Nenurodžius tokios informacijos raštu, nuomotojui tenka rizika dėl santykių pasibaigimo ar pajamų iš žemės naudojimo sumažėjimo, jei nepavyktų įrodyti, kad nuomininkui atitinkama informacija buvo pranešta kitomis priemonėmis⁹⁸. Tokiu būdu teisių nurodymas sutartyje užtikrina santykių stabilumą ir racionalią žemėvaldą, kadangi registruojant sutartį tikrinamas jos teisėtumas, įskaitant ir minėtų teisių įvardijimą, kurios taip pat registruojamos Nekilnojamojo turto registre⁹⁹. Antra vertus, specifinis reikalavimas tokias teises nurodyti susijęs ir su nuomininko pasikeitimo prievolėje galimybe pagal CK 6.558 str., numatanti, kad teisės ir pareigos pagal žemės nuomos sutartį nuomininkui pasibaigus pereina universaliems jo teisių perėmėjams, nepaisant to, ar nuomininkas buvo fizinis ar juridinis asmuo, atsižvelgiant į tai, kad toks pasikeitimas kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju mažai tikėtinas¹⁰⁰. Tai įgauna didesnę reikšmę ir dėl to, kad privačios žemės nuomos terminas nėra ribojamas. Nuomininko teisių perėmėjas, perimdamas teises ir pareigas pagal nuomos sutartį, taip pat turi būti informuojamas apie tokias egzistuojančias trečiųjų asmenų teises, o nebūdamas informuotas – įgyja atitinkamas gynybos priemones.

Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės naudojimo specialiųjų sąlygų ir žemės naudojimo apribojimų įtraukimas į žemės nuomos sutarties turinį yra apspręstas žemės sklypo kaip civilinės apyvartos objekto formavimo ir atsiradimo proceso, kuris objektyviai pateisinamas jau minėtomis žemės socialinėmis ir ekologinėmis funkcijomis. Kaip aptarta šio darbo 3.1 skyriuje, Nekilnojamojo turto kadastro 7 str. 2 d. numato žemės sklypų formavimą rengiant teritorijų planavimo

⁹⁸ Turi būti pranešama ne tik apie daiktines, bet taip pat ir prievolinių teises. Įtakos gali turėti net sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis, nes atsiras naujas savininkas, todėl derėtų nurodyti ir informaciją apie tokias asmenų teises, nepaisant to, kad nėra įstatyminio reikalavimo. Nuomos mokesčiai sumažinamas priklausomai nuo tokio trečiojo asmens teisių apimties, o nutraukiant sutartį nuostolių dydis minėta apimtimi nėra apspręstas. Žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 155-156.

⁹⁹ Pavyzdžiui, CK 4.124 str. 2 d. ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 1 d. 4 p. Tačiau žemės nuomos sutartyje reikalaujama nurodyti tik daiktines teises, o tai yra abejotina, nes Nekilnojamojo turto registro įstatymo 15 str. numato, jog gali būti registruojamos ne tik nuomos, bet ir tam tikros kitos sutartys, kuriomis nėra sukuriama daiktinė teisė, pavyzdžiui, rentos, mainų, dovanojimo, pirkimo-pardavimo ir kt. Atitinkamai galima patikrinti ir tokių teisių egzistavimą.

¹⁰⁰ Kontrastingai, remiantis CK 6.494 str. 4 d., kitų nei žemė nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju tik nuomininkui esant fiziniam asmeniui, jo mirties atveju teisės ir pareigos pagal atitinkamą sutartį pereina įpėdiniams. Be to, tokią perėjimo galimybę galima panaikinti nuomos sutartimi. Vėlgi toks ypatumas veda į žemės racionalaus naudojimo principą.

dokumentus¹⁰¹. Tokių dokumentų pagrindu ir nustatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis¹⁰². Žemės įstatymo 24 str. 1 d. parengtų Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklių 2 punktas numato, kad pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma apskrities viršininko sprendimu pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus¹⁰³. Būtent tokia valdžios institucijos nustatyta paskirtis lemia daikto naudojimo galimybes ir apribojimų žemės sklypo naudojimui egzistavimą. Tuo tarpu Žemės įstatymo 22 str. numato specialiąsias žemės naudojimo sąlygas žemės ūkio paskirties žemei bei nustato blanketinę teisės normą, nukreipiančią į kitais įstatymais ir Vyriausybės nutarimais nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, to paties įstatymo 2 str. 4 d. apibrėžiamas kaip įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatyti ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimybių, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio bei žemės sklype esančių statinių ir aplinkos apsaugos poreikių. Minėtą teisės normą įgyvendina Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos¹⁰⁴. Remiantis jas patvirtinusi teisės aktu, konkrečiam žemės sklypui specialiosios sąlygos nustatomos rengiant detaliuosius planus, kurių rengimo metu numatomi ūkinės veiklos apribojimai ir jų pagrindu atitinkamos sąlygos, o taip pat ir sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį. Pastebėtina, kad specialiosios žemės naudojimo sąlygos turi būti registruojamos Nekilnojamojo turto registre ir gali būti taikomos tik nuo įregistravimo momento kaip tai numato Žemės įstatymo 23 str. 7 d.

Tiek specialiosios žemės naudojimo sąlygos, tiek kiti detaliųjų planų sprendiniais įtvirtinti apribojimai žemės naudojimui yra sudėtinė žemės nuomos sutarties dalis, nes egzistuoja objektyviai, nepriklauso nuo sutarties šalių valios, nustatyta viešosios teisės subjektų¹⁰⁵. Tokie apribojimai kaip ir trečiųjų asmenų teisės į žemės sklypą egzistuoja

¹⁰¹ Įvertinus teritorijų planavimo procesą reglamentuojančius teisės aktus galima teigti, kad konkretus žemės sklypas formuojamas arba rengiant detalų planą, jei sklypas yra miesto teritorijoje, arba rengiant specialų planą – žemėvaldos projektą, jei nenumatomos statybos, arba sklypas yra kaimo teritorijoje ar numatoma jo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Pagal Žemės įstatymo 37 str. 2 d. žemėvaldos projektai skirstomi į keturias rūšis.

¹⁰² Žemės įstatymo 2 str. 1 d. ji apibrėžiama kaip teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos ir socialinės bei ekonominės plėtros poreikio sąlygota pagrindinio žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente, lemianti šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygas.

¹⁰³ Remiantis Teritorijų planavimo 26 str. 9 d., patvirtintas detalusis planas pateikiamas apskrities viršininkui per 20 dienų nuo patvirtinimo, o Žemės įstatymo 40 str. 3 d. 3 p. numato, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus tvirtina pats apskrities viršininkas.

¹⁰⁴ Patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija) (Valstybės žinios, 1992, Nr.22-652; 1996, Nr. 2-43).

¹⁰⁵ CK 6.189 str. 1 d. numato, kad sutartis įpareigoja atlikti ir tai, ką lemia sutarties esmė ir įstatymai.

kartu su savininko valdymo bei naudojimo teisėmis, būtent šių teisių įgyvendinimą riboja, todėl sudarius žemės nuomos sutartį tokio sandorio esmė, t.y. minėtų savininko teisių perdavimas, lemia ir atitinkamų ribojimų visuomenės ar konkrečių trečiųjų asmenų interesais nuomininkui privalomumą. Būtent dėl to kartu su pareigomis nuomininkui pereina ir atsakomybė dėl netinkamo jų įgyvendinimo. Nors visa ši informacija yra vieša ir su ja gali susipažinti bet kuris suinteresuotas fizinis ar juridinis asmuo¹⁰⁶, tačiau žemės nuomos sutartyje tos informacijos nurodymas įgyja kitokią prasmę. Galima išvelgti paraleles lyginant viešosios teisės apribojimus su civilinėmis trečiųjų asmenų teisėmis, t.y. netgi jų viešumas, atsirandantis dėl registracijos, nepateisina tiesioginio nuomininko neinformavimo apie jas¹⁰⁷. Viešosios teisės apribojimai taip pat trukdo nuomininkui įgyvendinti naudojimosi teise tam tikra apimtimi, todėl CK galėtų numatyti nuomininkui tokias pačias gynimo priemones ir neinformavimo apie pastaruosius apribojimus atveju. Antra vertus, tokie apribojimai taip pat būtini numatyti sutartyje, siekiant užtikrinti, jog nuomininkas būtų informuotas apie tokias aplinkybes ne jo teisių gynimo tikslais, bet siekiant užtikrinti visuomenės interesą.

Žemės nuomos turiniui būdingas ir susitarimas dėl išnuomojamoje žemėje esančio požeminio bei paviršinio vandens ir naudingųjų iškasenų naudojimo sąlygų. Šioje vietoje pažymėtina, kad žemės sklypo savininkas turi nuosavybės teisę ne tik į paviršinį žemės sluoksnį, bet taip pat ir naudingąsias iškasenas bei teises į oro erdvę virš žemės sklypo, kiek būtina sklypui naudoti pagal paskirtį bei kiek tai neprieštarauja įstatymams, ir toks suvokimas įtvirtinamas Lietuvos Respublikos CK 4.40 str. Tačiau tai nereiškia, kad žemės sklypas apima ir oro erdvę bei žemės gelmes, nes Žemės įstatymo 2 str. 6 d. žemę apibrėžia tik kaip paviršinį sluoksnį. Iš esmės žemės sklypo savininko teisės išsitenka ir į minėtus aplinkinius objektus, kiek jie reikalingi žemės sklypo naudojimui. Atitinkamas savininko naudojimo teises kartu su teisėmis į žemės sklypą perima ir nuomininkas, todėl žemės nuomos sutarties šalys turi aptarti tokių perduodamų teisių apimtį. Žemės gelmių įstatymo 2 str. numato, kad žemės gelmės išimtinės nuosavybės teise priklauso valstybei, taigi ir jose esančios naudingosios iškasenos, o 12 str. 8 d. – kad savininkas ar teisėtas žemės naudotojas gali naudingąsias iškasenas naudoti ir be leidimo kitų teisės aktų numatyta tvarka. Taigi iš esmės savininkas įgyja tik teisę naudoti savo reikmėms

¹⁰⁶ Žr. Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ Nr. 1129 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077), 81 p. 81.13 papunktį, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 14.2 p. ir Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 5 d.

¹⁰⁷ Tai skirtingas reglamentavimas nei panaudos atveju, nes nuomininkas moka nuomos mokesťį, t.y. jis sutinka mokėti už naudojimąsi žeme tam tikrą sumą, įvertindamas jam atskleistas aplinkybes.

atitinkamus išteklius, tačiau jie jokiū būdu netampa jo nuosavybe¹⁰⁸. Žemės savininko, naudotojo ar valdytojo teisės į naudingąsias iškasenas nustato Naudingųjų iškasenų mažųjų karjerų, esančių žemės savininkų, valdytojų ir naudotojų sklypuose, įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarka¹⁰⁹, suteikianti teisę ūkio reikmėms naudoti naudingąsias iškasenas, išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį, be leidimo, tačiau tik gavus mažojo karjero pasą ir jame numatytomis sąlygomis¹¹⁰. Tuo tarpu paviršiniai vandens telkiniai yra žemės sklypo savininko nuosavybė, nors teisės tokį telkinį naudoti taip pat yra apribotos ir priklausomai nuo naudojimo pobūdžio būtina gauti leidimus¹¹¹. Aptartais atvejais nuomotojas nepriklausomai nuo to, ar turi leidimą, mažojo karjero pasą ar ne, gali suteikti bet kokias paties kaip žemės sklypo savininko turimas teisės aktais užtikrinamas naudojimosi teisės į atitinkamus objektus nuomininkui, tačiau nuomotojas neprisiima atsakomybės už tai, kad nuomininkas leidimo ar mažojo karjero paso negautų.

Vienas specifinių turinio aspektų, nepasireiškiantis bet kurios nuomos sutarties sudarymo atveju, susijęs su žemės kaip pagrindinio daikto statusu¹¹². Visų kitų pagal paskirtį ir prigimtį nekilnojamųjų daiktų savybės, lemiančios jiems taikomą turtinį režimą, kildinamos iš jų sąsajų su žeme¹¹³. Atitinkamai statiniai, pastatai, įrenginiai ar kitoks su žeme tvirtai susietas turtas atlieka antraeilio daikto vaidmenį, o tiksliau tampa žemės priklausiniais. Atsižvelgiant į žemės paskirtį, atitinkami nekilnojamieji daiktai užtikrina tinkamą jos naudojimą, t.y. tampa pagal savo savybes nuolat su žeme susijusiu daiktu, skirtu jai tarnauti¹¹⁴. Pavyzdžiui, kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų degalinių ir autoservisų statinių statybos žemė¹¹⁵ gali būti naudojama tik atitinkamų statinių statybai arba esamų eksploatacijai būtent tokia veikla užtikrina, kad

¹⁰⁸ Išskyrus iš žemės jau išgautus išteklius, t.y. kai jie tampa kilnojamuoju daiktu.

¹⁰⁹ Patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 1 d. įsakymu „Dėl naudingųjų iškasenų mažųjų karjerų įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarkos patvirtinimo“ Nr. 393/285 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 80-3473).

¹¹⁰ Pastebėtina, kad žemės sklypas naudingosioms iškasenoms išgauti gali būti naudojamas tik kitos paskirties žemėje, kurios naudojimo būdas – naudingųjų iškasenų teritorijos, o naudojant tik asmeninoms reikmėms neturi būti keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Visgi toks naudojimas galimas tik tiek, kiek neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams. Pastebėtina, kad šiais atvejais naudotojas įgyja teisę kreiptis į atitinkamas institucijas ir reikalauti suteikti jam naudojimosi atitinkamais gamtos ištekliais teisės. Nuomotojas gali tik tarpusavio susitarimu su nuomininku apriboti pastarojo naudojimosi teisės, o tokias teises viršijant, taikyti atsakomybę už netinkamą prievolės vykdymą.

¹¹¹ Vandens įstatymo 10 str. numato, kad vandens telkinius naudoti vandeniui išgauti, nuotekoms išleisti, žvejoti, reikalingas leidimas. Leidimo nereikalaujama, jeigu vandens naudojimas daro nereikšmingą poveikį vandens telkinio fiziniams, cheminėms ir biologiniams savybėms.

¹¹² CK 4.12 str.

¹¹³ CK 1.98 str. ir 4.2 str.

¹¹⁴ CK 4.19 str.

¹¹⁵ Žemės sklypų pagrindinės tikslinės naudojimo paskirtys, naudojimo būdai ir naudojimo pobūdžiai nurodomi Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinyje, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąraše ir jų turinyje, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ Nr. 3D-37/D1-40 (Valstybės žinios, 2005, Nr. 14-450).

žemė yra naudojama pagal jai numatytą paskirtį. Tokių pastatų, statinių ir įrenginių kaip žemės priklausinių statusą patvirtina ir šio nekilnojamojo turto registracijos ypatumai¹¹⁶. Atsižvelgiant į šias savybes, reglamentuojami ir teisiniai santykiai dėl žemės ar statinių, todėl CK 6.550 str. 1 d. 6 p. numato, kad žemės nuomos sutarties šalys turi numatyti ant nuomojamo sklypo esančių numotojo ar kito asmens statinių naudojimo sąlygas, taip pat būsimų statinių statybos bei jų naudojimo pasibaigus žemės nuomos terminui klausimus¹¹⁷. Išnuomojus visą žemės sklypą, įskaitant ir dalį, užimamą jame esančiais nuomotojo statiniais, nuomotojas netenka galimybės statiniais naudotis, kadangi nuomininkas įgyja valdymo teisę, kuri įgalina jį pašalinti iš žemės sklypo ir patį nuomotoją. Tokiu atveju kartu su žemės sklypu naudojimui turi būti perduoti ir žemės sklypo priklausiniai – statiniai. Kitu atveju turi būti išnuomojama tik ta žemės sklypo dalis, kuri nėra užimta statiniais ir kitaip nereikalinga jiems naudoti pagal paskirtį. Tuo tarpu nurodymas nuomotojui ir nuomininkui susitarti ir dėl trečiajam asmeniui priklausančių statinių naudojimo taip pat yra sąlyginis, kadangi trečiasis asmuo ant nuomotojo žemės gali turėti statinių tik įstatymo, administracinio akto ar sutarties su nuomotoju nustatytu žemės naudojimo pagrindu. Todėl priklausomai nuo tokio pagrindo žemės nuomos sutartis gali būti negalima¹¹⁸. Be to, susitarimas dėl kito asmens turto naudojimo nėra galimas, nebent nuomotojas turėtų tam teisėtą pagrindą.

Aukščiau nurodytas žemės nuomos turiniui nustatytas reikalavimas yra susijęs ir su CK 6.557 str. įtvirtintų teisės normų taikymu. Šalys žemės nuomos sutartimi turi susitarti ne tik dėl esamų statinių naudojimo, kai tie statiniai nepriklauso nuomininkui, bet taip pat ir dėl nuomininko numatomų statyti statinių naudojimo po žemės nuomos sutarties pasibaigimo, kadangi išnyksta teisėtas žemės naudojimo pagrindas. Įvertinant tai, kad statinių, priklausančių kitam savininkui buvimas ant žemės sklypo yra vienas esminių suvaržymų, darantis įtakos ir žemės sklypo vertei bei naudojimo galimybėms, tik tinkamas šalių valios išreiškimas gali lemti tokio apsunkinimo atsiradimą. Atitinkamai CK 6.557 str. numato, kad pasibaigus žemės nuomos sutarčiai buvęs nuomininkas įgyja

¹¹⁶ Nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 str. 3 d. numato, kad žemės sklypas negali būti registruojamas kaip priklausinys, o žemės sklypo priklausiniu gali būti tik statinys. Taip pat ta pati dalis numato, kad statinys gali būti įregistruotas tik kaip žemės sklypo, kuriame jis yra, priklausinys

¹¹⁷ Reiktų pastebėti, kad CK netinkamai suformuoja šį reikalavimą, kadangi tolesnis statinių naudojimo klausimas aktualus pasibaigus sutarčiai bet kokiais pagrindais, išskyrus, kai sutartis nutraukiama teismine tvarka dėl nuomininko tyčinių neteisėtų veiksmų, nes tuomet taikomas CK 4.104 str.

¹¹⁸ CK 6.394 str. numato, kad perduodant statinius be žemės sklypo, statiniu užimta ir kitaip jam naudoti reikalinga sklypo dalis perduodama užstatymo teise arba nuomos teise. CK 6.395 str. numato, kad perduodant žemės sklypą be statinių, būtina aptarti žemės naudojimo pagrindą, o neaptarus suteikiamų teisių – nustatomas servitutas. Servitutas nustatomas ir pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, jei pastatomi nauji statiniai, remiantis CK 6.557 str. 1d. Kaip minėta nuomos teisė apima daikto valdymą, todėl nustačius ne daiktinę teisę, kuri apima tik naudojimąsi daiktu, o žemės nuomą, išnuomoti tos pačios sklypo dalies antrą kartą negalima. Kitu atveju pirmasis nuomininkas įgytą teisę vėlesnę žemės nuomos sutartį nuginčyti, nes ją sudarydamas nuomotojas nebeturėtų valdymo teisės, kurią perdavė nuomininkui.

teisę į tų statinių, kurių statyba buvo numatyta žemės nuomos sutartyje, vertės kompensaciją ir tik šalims specialiai tai aptarus – teisę toliau jais naudotis servituto pagrindu¹¹⁹. Taigi servitutas suteikiamas, tik jei tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime¹²⁰. Tai susiję su tuo, kad, remiantis CK 4.124 str. 2 d., servitutas įsigalioja tik jį įregistravus, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai, o žodinis susitarimas dėl servituto nustatymo negalimas įregistruoti¹²¹.

Taigi šiuo atveju CK 6.550 str. 1 d. 6 p. nurodymas šalims aptarti numatomas statybas nuomojame sklype bei statinių naudojimą po žemės nuomos sutarties pasibaigimo yra vienas labiausiai žemės nuomos sutartį sudaryti raštu skatinančių veiksnių. Juo labiau, kad statiniai pastatyti be nuomotojo sutikimo, išreikšto žemės nuomos sutartimi, arba nugriaunami, be to, dar nuomininko lėšomis, arba pereina nuomotojo nuosavybės. Net ir esant nuomotojo sutikimui, tokias pačias pasekmes sukelia leidimo nebuvimas¹²². Visgi CK 6.557 str. 2 d. turi būti aiškinama kartu su CK 4.103 str., reglamentuojančiu neteisėtų statybų civilines teises pasekmes. Minėto str. prasme neteisėtos statybos apima ne tik statybos leidimo nebuvimą, bet taip pat ir tinkamai suderinto ir patvirtinto projekto nebuvimą¹²³, statybas, nukrypstant nuo esminių projekto reikalavimų ar pažeidžiant pagrindinius normatyvinius statybos techninius dokumentus, taip pat statybas, turint neteisėtą leidimą. Atitinkamai, aiškinant CK 6.557 str. 2 d., leidimo nebuvimas turėtų būti išplėstas į visus aukščiau paminėtus pažeidimus, įvertinant neteisėtų statybų civilines teises pasekmes. Pagrindinė pasekmė – negalimumas tokiu turu naudotis bei disponuoti ir kaip tik dėl to negalimas ir kompensavimas nuomininkui už minėtus statinius, servituto ar kitos naudojimosi žeme teisės suteikimas. Atkreiptinas dėmesys, kad nuomininkas, vykdydamas savo įsipareigojimus nugriauti statinius, taip pat

¹¹⁹ Atkreiptinas dėmesys, kad pagal CK 4.104 str. 1 d., nuomos sutartį teismine tvarka pripažinus negaliojančia dėl naudotojo ar nuomininko tyčios ar nutraukus dėl tyčinių esminių žemės sklypo naudojimo tvarkos pažeidimų, suteikiama tik teisė nusikelti statomus ar jau pastatytus statinius, o neperkelti objektai nugriaunami arba perleidžiami žemės savininkui. Taigi CK 6.557 str. taikomas, tik kai pasibaigia nuomos terminas arba sutartį teisėtai nutraukia nuomininkas, taip pat nuomotojas, nesant nuomininko pažeidimų.

¹²⁰ Servituto numatymo papildomu rašytiniu susitarimu akcentavimas patvirtina, kad sutartis dėl formos nesilaikymo galioja ir sudaryta žodžiu.

¹²¹ Servitutai, remiantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 1 d., registruojami Nekilnojamojo turto registre. Šio įstatymo 23 str. numato reikalavimą kartu su prašymu įregistruoti daiktinę teisę pateikti tokios teisės nustatymą patvirtinančius dokumentus. Pastebėtina, kad nors galimybę nustatyti servitutą ir numato konkretus CK str., bet jo nustatymo pagrindas yra nuomotojo ir nuomininko susitarimas, todėl registracija būtina.

¹²² Šiuo atveju leidimas suprantamas kaip statybos leidimas, kuris privalomas visais atvejais, išskyrus Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo (Valstybės žinios, 1996, Nr.32-788; 2001, Nr. 101-3597 (su pakeitimais ir papildymais)) 23 str. 1 d. numatytas išimtis. Atkreiptinas dėmesys, kad Statybos įstatymo 23 str. 6 d. numato, kad statybos leidimui gauti be kitų reikalavimų taip pat būtinas ir žemės valdymo ir naudojimo pagrindą įrodantis dokumentas, todėl nuomojant žemės sklypą statinių statybai ir norint gauti už juos kompensaciją ar įgyti servitutą į žemės sklypo dalį pasibaigus žemės nuomos sutarčiai – ji turi būti rašytinė, nepaisant to, kad būtų žodinis sutarties šalių susitarimas.

¹²³ Nors statybos leidimas neišduodamas, nepateikus reikiama suderinto ir patvirtinto projekto, ką patvirtina Statybos įstatymo 23 str. 6 d.

turi gauti statybos leidimą¹²⁴. Atsižvelgiant į tai, CK 6.557 str. 2 d. nenumato tikslaus termino, per kurį joje numatyti nuomininko įsipareigojimai turėtų būti įgyvendinti, tad taikomas protingo termino standartas¹²⁵. Tik nuomininkui per protingą terminą neįvykdžius savo įsipareigojimo, nuomotojas įgyja teisę atlikti atitinkamus veiksmus nuomininko lėšomis. Tačiau nuomotojas turi ir kitą alternatyvą – papildomų investicijų atlikimą, siekiant įteisinti statinius įstatymų numatyta tvarka¹²⁶, bei įgyti į juos nuosavybės teisę¹²⁷. Toks įteisinimas turėtų būti vertinamas kontekste CK 4.103 str. 3 d. 1 bei 2 p., numatančių neteisėtų statybų pasireiškimo formas bei jų šalinimo variantus, kuriuos detalčiai reglamentuoja Statybos įstatymas ir 28 jo str. nurodyti teisės aktai.

Kiti šioje darbo dalyje neaptarti CK 6.550 str. 1 d. 12 ir 13 p. nurodyti reikalavimai sutarties turiniui neturi jokių ypatumų, tačiau vėlgi būtini, norint užtikrinti žemės nuomos sutarties pagrindu kylančių santykių stabilumą, šalims aiškiai apsibrėžiant pareigas bei įvardinant aiškias jų nevykdymo ar netinkamo vykdymo pasekmes.

4.5.2. Draudžiamos privačios žemės nuomos sutarties sąlygos

Tuo tarpu CK 6.550 str. 2 d. nurodytų draudimų nesilaikymas gali lemti ne tik tam tikrų nuostatų¹²⁸, bet ir visos sutarties negaliojimą. Pastebėtina, kad tais atvejais, kai šalys atitinkamus draudimus pažeidžia po žemės nuomos sutarties sudarymo, pavyzdžiui, atskiru rašytiniu susitarimu įformina draudžiamas nuomininkui suteikti teises, tokius susitarimus sukuriama santykiai turėtų būti siejami su žemės nuomos sutartimi, todėl tokių santykių galiojimui turėtų būti taikomos tos pačios pasekmės kaip ir žemės nuomos sutarties sudarymo metu.

CK 6.550 str. 2 d. 1 p. numatytas draudimas įrašyti į žemės nuomos sutartį įgaliojimą nuomininkui atstovauti žemės savininkui ir disponuoti šio savininko privačia žeme bei joje esančiu kitu nekilnojamuoju turtu. Remiantis CK 2.137 str. 1 d. ir CK 6.756 str. 2 d., įgaliojimas yra rašytinis dokumentas, suteikiantis teisę atstovui sudaryti sandorius su trečiaisiais asmenimis įgaliojotojo vardu. Minėto įgaliojimo įrašymas savaime

¹²⁴ Statybos įstatymo 23 str. 7 d.

¹²⁵ CK 6.53 str. 2 d. Tokiu atveju turi būti vertinami nuomininko veiksmai: ar jis kreipėsi dėl statybos leidimo griovimo darbams išdavimo, ar jis nevilkina Statybos įstatymo 23 str. 7 d. numatytų dokumentų pateikimo kompetentingoms valdžios institucijoms, ar gavęs statybos leidimą rinkos aplinkybes atitinkančiomis sąlygomis derasi su rangovais ir sudaro su jais sutartis ir pan.

¹²⁶ Pastebėtina, kad, žemės nuomos sutarčiai pasibaigus iki statinio statybos pabaigos, galimas nebaigto statinio įteisinimas ir nuosavybės teisės į jį perėjimas. Statinio teisėto formavimo ir tapimo civilinių teisių objektu ypatumai bus aptariami šiame darbe, kalbant apie pastatų, statinių ir įrenginių nuomą.

¹²⁷ Pastebėtina, kad, remiantis CK 4.103, 4.104 ir 4.105 str., toks perėmimas yra atlygintinas ir galimas tik šalių susitarimu.

¹²⁸ Žr. CK 1.96 str. ir 6.226 str. 1 d.

nelemia sutarties negaliojimo, nebent šalys aiškiai pripažintų tokią sąlygą esant esmine šalių ketinimo sudaryti sutartį sąlyga, tačiau bet kuriuo atveju pats toks įgaliojimas būtų laikomas neteisėtu ir negaliojančiu¹²⁹. Tačiau minėtasis draudimas įvardintas tik privačios žemės nuomos sutarties turiniui, kadangi valstybinės žemės nuomos atveju, kai tokia žemė valdoma, naudojama ir disponuojama patikėjimo teise, vadovaujantis viešosios teisės principu „kas leidžiama, tas leidžiama, o kas neleidžiama, tas draudžiama“ – įgalioti sandorius sudaryti kitus asmenis valstybės ar savivaldybės institucijos negalėtų.

Kitas CK 6.550 str. 2 d. numatytas žemės nuomos sutarties turinio apribojimas draudžia privačios žemės nuomininkui keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį¹³⁰. Tokios nuostatos negaliojimas gali lemti visos sutarties negaliojimą, atsižvelgiant į šalių žemės nuomos sutartimi siekiamus tikslus¹³¹. Iš pirmo žvilgsnio minėtas draudimas dėl paskirties keitimo gali būti grindžiamas CK 6.483 str. 4 d., numatančia, kad nei nuomotojas, nei nuomininkas visą nuomos sutarties galiojimo laiką neturi teisės keisti išnuomoto daikto formos ir paskirties. Tačiau toks paskirties keitimas draudžiamas tik vienašališkai, kadangi kitoks reglamentavimas pažeistų sutarties laisvės principą: šalys gali susitarti dėl nuomos objekto paskirties keitimo. Paskirties keitimo, nuomos sutarties šalims susitarus, galimumą, nepaisant CK 6.483 str. 4 d., patvirtina pati nuostata, draudžianti susitarti dėl paskirties keitimo privačios žemės nuomininko iniciatyva, atsižvelgiant į tai, kad, vadovaujantis privatinės teisės principu „galima viskas, kas neuždrausta įstatymo“¹³². Taigi galima teigti, kad susitarimas, jog paskirtį pakeis nuomotojas, nėra draudžiamas, kaip ir susitarimas dėl pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties keitimo valstybinės žemės nuomos atveju – ar tai darytų nuomotojas, ar nuomininkas. Tokią prielaidą patvirtina ir teisės aktai, o būtent Naujų kitos paskirties

¹²⁹ Šį draudimą reikėtų sieti su 2000 m. CK redakcijos priėmimo metu galiojusiu Žemės nuomos įstatymu, kurio nuostatos kaip minėta perkeltos į 2000 m. CK. Šio įstatymo 6 str. 2 d. 1 p. numatė identišką draudimą ir galima teigti, kad jį sąlygojo tuo metu galiojusios 1994 m. redakcijos Žemės įstatymo 18 str. 4 d., numachiusi, jog piliečiai turi pirmumo teisę pirkti pardavėjo nustatyta kaina žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys pastatai ir įrenginiai, taip pat žemę, reikalingą šių objektų aptarnavimui. Jeigu asmuo nuomotųsi atitinkamą žemės sklypą, ir būtų įgaliotas juo disponuoti, jis negalėtų įgyti nuosavybės teisės į juos, kadangi 1964 m. redakcijos CK 65 str. draudė sudarinėti atstovui sandorius su pačiu savimi ir tai skirtingai nei dabar CK 2.134 str. numatyta atveju darė tokį sandorį niekiniu¹²⁹. Tokio įgaliojimo draudimas išlieka aktualus, kadangi Žemės įstatymo 31 str. išsaugo asmenims, turintiems statinių ar įrenginių ant svetimos žemės, pirmumo teisės įsigyti žemės sklypą taisyklę.

¹³⁰ Pagrindinės tikslinės žemės paskirties keitimas nėra susijęs su faktiniu daikto veikimu – tai teisinio žemės sklypo statuso dalis. Žemės sklypo paskirtis keičiama, vadovaujantis teisės aktu, nurodytu išnašoje Nr. 76. Minėta paskirtis nustatoma apskrities viršininko sprendimu, esant savininko prašymui. Kartu su prašymu nepateikus rašytinio įgaliojimo, prašymas nebūtų patenkintas.

¹³¹ Pavyzdžiui, jeigu šalys susitartų išnuomoti žemės sklypą tikslu statyti gyvenamuosius namus, kai tuo tarpu pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra žemės ūkio, tokios nuostatos negaliojimas daro negaliojančią visą nuomos sutartį. Tiesa šalys gali bandyti tokią sutartį perkvalifikuoti į preliminariąją ar sąlyginę.

¹³² CK 1.80 str. komentaras, 181 psl.

valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės¹³³, Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės¹³⁴ bei Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomos taisyklės¹³⁵. Tokio draudimo įrašyti leidimą keisti tikslinę naudojimo paskirtį numatymas, reglamentuojant žemės nuomos santykius, sietinas su žemės sklypams taikoma išimtinė paskirties keitimo tvarka, reglamentuojama specialiais teisės aktais¹³⁶. Akivaizdu, kad suteikus teisę privačios žemės nuomininkui pakeisti žemės tikslinę naudojimo paskirtį, pasibaigus nuomos sutarčiai, nuomotojas atgautų žemės valdymą ir naudojimą paskirčiai, kuri jo veiklai gali būti nereikalinga, o paskirties keitimo procesas susijęs su teritorijų planavimu, todėl negali būti keičiamas tiesiog savininko pageidavimu. Su tuo susijusi ir žemės sklypo vertė bei mokestinės pasekmės¹³⁷. Juo labiau, kad pakeitus pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį ir išaugus žemės sklypo vertei, o sutartyje nenumatant tokiu atveju galimybės pakeisti nuomos mokestį, nuomotojas atsiduria komercine prasme nelygiavertėje situacijoje. Taigi toks reguliavimas vėl skirtas užtikrinti santykių dėl žemės stabilumą, susijusių su racionalia žemėvalda¹³⁸.

¹³³ Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 17 p.

¹³⁴ Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.8 ir 38.13 p.

¹³⁵ Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomos taisyklių 10 p.

¹³⁶ Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės.

¹³⁷ Žemės įstatymo 24 str. 4 d. numato, kad pakeitus žemės sklypo paskirtį turi būti perskaičiuojama sklypo vertė ir įrašoma į Nekilnojamojo turto kadastrą. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 14.2.10.1 punktas numato, kad žemės sklypo vertė apskaičiuojama pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. spalio 21 d. nutarimo Nr. 1671 redakcija) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574) patvirtintą Žemės įvertinimo metodiką. Remiantis šio nutarimo 2.1.5 punktu, apskaičiuojant privačios žemės sklypų vertę žemės mokesčiui nustatyti, taikoma minėta metodika. Remiantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo (Valstybės žinios, 1992, Nr. 21-612) 1, 2 ir 3 str., privačios žemės savininkai moka 1,5 procento žemės kainos dydžio žemės mokestį.

¹³⁸ Tuo tarpu, atsižvelgiant į tai, kad tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama apskrities viršininko sprendimu, o valstybinės žemės nuomotojas, remiantis Žemės įstatymo 9 str. 1 d. ir šiame darbe minėtomis žemės pardavimo ir nuomos taisyklėmis, būna apskrities viršininkas, iš esmės aukščiau minėtos rizikos pašalinamos, o įpareigojimas atlikti atitinkamus paskirties keitimo organizavimo darbus nuomininkui bei jo lėšomis yra tikslingas. Tačiau, kai nuomojama valstybinė žemė, Vyriausybės nutarimu perduota patikėjimo teise savivaldybei, valstybinės žemės nuomotoju būna savivaldybės institucijos, o ne apskrities viršininkas. Visgi, atsižvelgiant į tai, kad kaip minėta aukščiau pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama tik teritorijų planavimo dokumentų pagrindu, o detaliuosius planus, remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 26 str. 4 d., tvirtina savivaldybės taryba arba jos pavedimu savivaldybės administracijos direktorius, minėtas racionalaus išteklių naudojimo principas nebus pažeistas. Valstybinės žemės nuomos atveju nebūtų neigiamų pasekmių ir nuomos mokesčio prasme, kadangi, kaip nurodyta šio darbo 4.7 poskyryje, valstybinės žemės nuomos mokestis skaičiuojamas atsižvelgiant į kadastrę fiksuojamą žemės sklypo vertę, kuri perskaičiuojama pakeitus pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį.

4.5.3. Kiti žemės nuomos sutarties šalių įsipareigojimai

Atsižvelgiant į tai, kad žemė, skirtingai nei pastatai, statiniai, įrenginiai ar kiti daiktai, yra natūralus iš gamtos pasisavintas materialaus pasaulio dalykas, tam tikros bendrosios nuostatos, numatančios nuomotojo ir nuomininko pareigas tvarkant nuomojamą turtą, nėra galimos pritaikyti žemės nuomos santykiuose. Žemę galima pagerinti tik CK 6.554 str. numatytu atveju, tuo tarpu remonto darbai, apibūdinantys naudingųjų savybių atkūrimo darbus, išvis nėra galimi, išskyrus atvejus, kai kalbama apie derlingąjį dirvožemio sluoksnį, tačiau net ir tokiu atveju sąvoka „remontas“ nėra tinkama, kadangi tai taikoma tik gamybos procese sukurtiems daiktams. Visgi žemės sklypui tinkamai naudoti pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį būtina užtikrinti tam tikrą jo infrastruktūros naudingųjų savybių išlaikymą. Tuo tikslu CK 6.555 ir 6.556 str. numato žemės nuomos sutarties šalių pareigas. Jeigu šalys tokio įstatyminio reglamentavimo nepakeičia žemės nuomos sutartimi, žemės nuomotojas privalo remontuoti savo lėšomis jam priklausančius melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, kitus inžinerinius įrenginius, tuo tarpu nuomininkas privalo atlikti smulkius minėtos infrastruktūros priežiūros darbus¹³⁹. Siekiant užtikrinti tinkamą tokių pareigų vykdymą, CK suteikia kitai sutarties šaliai suinteresuotai tinkamu tokių pareigų vykdymu ir turinčiai tokiai pareigai priešinamą teisę jos gynybos priemonės. Tiek nuomotojas, tiek nuomininkas turi teisę nutraukti žemės nuomos sutartį, tačiau tokia nuomininko teisė yra apribota: nuomininkas negali nutraukti žemės nuomos sutarties dėl netinkamo nuomotojo įsipareigojimo remontuoti žemės sklypo naudojimą užtikrinančius įrenginius vykdymo tol, kol nuomininkas gali sklypą naudoti numatytai paskirčiai¹⁴⁰. Visai kitokia situacija

¹³⁹ Kadangi, remiantis Statybos įstatymo 2 str. 19 d., remontas yra statybos rūšis, kai yra tikslas iš dalies arba visiškai atkurti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytas statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti, galima teigti, kad nuomininko įsipareigojimas apsiriboja tik darbais, kurie būtini, norint tą infrastruktūrą tinkamai naudoti, nors ji savo naudingųjų savybių ir nėra praradusi. Šiuo atveju taikomas Statybos įstatymo dvyliktasis skirsnis, reglamentuojantis techninę statinio priežiūrą, bei statybos techniniai reglamentai. Taip pat žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 162. Šiame šaltinyje teigiama, kad nuo einamojo remonto reikia skirti daikto palaikymą tinkamoje būklėje, t.y. tokia priežiūra, kuri leidžia daiktą naudoti bet kuriuo metu. Taigi kalbama apie fizinę nuomojamo daikto priežiūrą, kai nereikia nustoti juo naudotis. Tai priklauso nuo paties daikto vidinių techninių savybių.

¹⁴⁰ Tokiu atveju pagrindas sutarčiai nutraukti yra negalėjimas naudoti sklypo pagal paskirtį, nors pažeidimas ir pasireiškia kaip pareigos remontuoti tam tikrus objektus pažeidimo pasekmė. Nutraukdamas sutartį nuomininkas galėtų reikalauti atlyginti nuostolius tik dėl negalėjimo naudotis sklypu tam tikrą laiką iki sutarties nutraukimo, veiklos sustabdymo išlaidas, kol išsinuomos kitą sklypą, ar panašias išlaidas. Nors nuomininkas galėtų reikalauti atlyginti nuostolius dėl pareigos remontuoti nevykdymo, remiantis bendrosiomis teisės normomis, reglamentuojančiomis sutartinę civilinę atsakomybę, tačiau mažai tikėtina, kad nuomininkas dėl to galėjo patirti nuostolių, kol daiktas galėjo būti naudojamas pagal paskirtį, tad CK nuomininkui suteikia kitą teisių gynimo būdą – remonto atlikimas savo lėšomis, valdymo institucijoms pripažinus tokio remonto reikmę, ir būtinų išlaidų išreikalavimas iš nuomotojo. Remiantis Statybos įstatymo 42 str. 1 d. 3 p., tokių statinių remonto reikmę gali pripažinti savivaldybių

yra kalbant apie nuomininko pareigos atlikti minėtus priežiūros darbus pažeidimo, kadangi nuomininkui netinkamai įgyvendinant savo įsipareigojimus prižiūrėti sklypo naudojimą užtikrinantį turta, dėl tokios pareigos nevykdymo gali pablogėti ir naudingosios minėto turto savybės, todėl nuomotojas galėtų pagrįstai reikalauti atlyginti nuostolius dėl sutarties pažeidimo. CK 6.556 str. 1 d. suteikia nuomotojui ir papildomą teisių gynybės būdą, nenurodytą CK 1.138 str. ir nebūdingą nuomos santykių dėl kitų objektų nei žemė atveju, o būtent išsireikalauti ir išlaidas nuomininko neatliktiems darbams įvykdyti¹⁴¹.

Viešosios teisės normos numato žemės savininkų teises ir pareigas, sąlygotas žemės kaip natūralios aplinkos sudėtinės dalies savybių¹⁴². Minėtų pareigų nesilaikymas lemia administracinės ar baudžiamosios atsakomybės taikymą. Tokių pareigų nustatymas ir atsakomybės taikymas kyla iš viešosios teisės, pareigos nėra suformuluotos kaip draudimai šalims susitarti dėl jų nesilaikymo, todėl šalims susitarus veikti priešingai viešajai tvarkai, tokių nuostatų atžvilgiu turėtų būti taikomas CK 1.81 str., o ne CK 1.80 str., tačiau CK 6.550 str. 3 d. numato, kad žemės nuomos sutartyje draudžiama sulygti dėl tokių sąlygų, kurios prieštarautų aplinkos apsaugos, gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų bei visuomenės interesams, kas šiaip reikštų ir prieštaravimą viešajai tvarkai bei moralei. Todėl atitinkamos nuostatos žemės nuomos sutartyje turi būti pripažįstamos kaip negaliojančios, remiantis CK 1.80 str. pagrindu¹⁴³.

Atsižvelgiant į tai, kad žemės nuomos teisiniams santykiams taikomi griežtesni reikalavimai ir egzistuoja įstatyminė žemės savininkų ir naudotojų kontrolė, išimtinai sureguliuoti ir žemės subnuomos santykiai. CK 6.553 str., skirtingai nei atitinkamo teisės akto 6.490 str., nesukuria prielaidų teisės subnuomoti suteikimui be išimtinio nuomotojo sutikimo¹⁴⁴. Šalys negali iš anksto neapibrėžtai susitarti dėl teisės subnuomoti ir

administracijos. Melioracijos statinių būklė nustatoma, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2006 m. vasario 8 d. įsakymu „Dėl melioruotos žemės ir melioracijos statinių būklės įvertinimo metodikos patvirtinimo“ Nr. 3D-51 (Valstybės žinios, 2006, Nr. 19-662) patvirtinta Melioruotos žemės ir melioracijos statinių būklės įvertinimo metodika.

¹⁴¹ Nuomotojo teisė nutraukti sutartį bei reikalauti nuostolių atlyginimo egzistuoja ir nuomininkui atlikus veiksmus, kuriais būtų sunaikintas ar užterštas derlingasis dirvožemio sluoksnis, o nuomininkui neužtikrinant teritorijos aplinkosaugos reikalavimų, kiek jie susiję su tam tikrų veiksmų atlikimu – egzistuoja ir teisė iš nuomininko išieškoti lėšas atitinkamiems veiksams atlikti. Be to, atsižvelgiant į tai, kad šalys gali nenumatyti sutarties tekste pareigos žemės ūkio naudmenas naudoti tinkamai, nebloginant jų kokybės, tokią pareigą numato nagrinėjamo str. 3 d., siekiant suteikti nuomotojui galimybę reikalauti nuostolių dėl netinkamos tokios nuomininko pareigos vykdymo atlyginimo.

¹⁴² Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo (Valstybės žinios, 1992, Nr. 5-75 (su pakeitimais ir papildymais)) 14 str., Žemės įstatymo 21 str. Kalbant apie skirtingos žemės paskirties, būdo ar pobūdžio sąlygotas teises ir pareigas taikomi kiti teisės aktai.

¹⁴³ Žinoma, šalims susitarus žemę naudoti ne pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, tokia žemės nuomos sutartis negaliojotų, nes šalys nebūtų sudariusios sutarties kitai paskirčiai.

¹⁴⁴ Pastebėtina, kad nesutikimas turi būti motyvuotas. Kitaip nuomininkas įgyja teisę nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą kaip tai numato CK 6.490 str. 2 d.

nuomininkas kiekvienu konkrečiu atveju turi gauti nuomotojo sutikimą. Tačiau tai nedraudžia šalims susitarti dėl teisės subnuomoti konkrečiam asmeniui ar asmenims, nes tai bus toks pat nuomotojo valios išreiškimas – išankstinis sutikimas. Be to, nustatomas reikalavimas numatyti tas pačias sąlygas ir reikalavimus kaip ir nuomos sutartyje. Tokiu būdu užtikrinama, kad žemė nebūtų subnuomojama asmeniui, kurio veikla gali neatitikti nustatytos žemės pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties, būdo ar pobūdžio, taip pat kitų teisės aktais nustatytų reikalavimų tinkamam žemės naudojimui. CK 6.553 str. 2 d. numatyta, kad žemės ūkio paskirties žemės kitai paskirčiai, negu numatyta žemės nuomos sutartyje, subnuomoti negalima¹⁴⁵. Tokio reikalavimo numatymą tik žemės ūkio paskirties žemei reikėtų sieti su faktu, kad žemė skirtingai nei kiti materialaus pasaulio dalykai fiziškai gali būti veikiami tik tvarkant derlingąjį dirvožemio sluoksnį, o toks dirvožemio sluoksnio veikimas, ypač turint omenyje jo pagerinimą, aktualus tik kalbant apie žemės ūkio paskirties žemę¹⁴⁶. Atitinkamai su tuo susijusi dar viena specialioji teisės norma, numatyta CK 6.554 str., kuriuo remiantis nuomininkas gali įgyti teisę į išlaidų žemės ūkio žemei pagerinti atlyginimą, jeigu tai šalys aptarė žemės nuomos sutartimi arba atskiru susitarimu..

4.6. Neaptarti valstybinės žemės nuomos ypatumai

Valstybinės žemės nuomos atveju taip pat susiklosto civiliniai teisiniai santykiai, kadangi nuomos santykiuose fiziniai ar juridiniai asmenys, veikiantys kaip nuomininkai, nėra pavaldūs valstybės institucijoms¹⁴⁷, valstybinę žemę valdančioms patikėjimo teise. Visgi LAT vienoje savo bylų¹⁴⁸ yra pasisakęs, kad valstybinės žemės nuomos santykiai ir

¹⁴⁵ Toks reikalavimas iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti keistas, nes kiekvienas naudotojas privalo žemę naudoti nepažeisdamas pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties, būdo ir pobūdžio kaip reikalauja Žemės įstatymo 21 str., tačiau šiuo atveju kalbama ne apie teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus žemės naudojimo ypatumus, bet apie paskirtį, kuriai susitarė žemės nuomos sutarties šalys, kiek tokia paskirtis neprieštarauja pagrindinei tikslinei naudojimo paskirčiai, būdai ir pobūdžiui. Pavyzdžiui, nuomos sutarties šalys susitarė, kad nuomininkas augins tam tikras augalines kultūras, tačiau pastarasis subnuomuoja žemę gyvulininkystei. Tokiu atveju būtų pažeista nagrinėjama str. dalis, kas lemtų subnuomos sutarties negaliojimą kaip prieštaraujančią imperatyvioms įstatymo normoms. Atkreiptinas dėmesys, kad kitų daiktų nei žemė subnuomos atveju šalių susitarimas priešingai sutartyje fiksuotai paskirčiai nelemtų subnuomos sutarties negaliojimo. Nuomotojas įgytą teisę reikalauti nutraukti subnuomos sutartį, taip pat reikalauti nuomininko atlyginti nuostolius ar nutraukti nuomos sutartį, pripažinus pažeidimą esminiu.

¹⁴⁶ Šiuo atveju reikėtų turėti omenyje, kad pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties pakeitimas, padidinantis sklypo vertę, nėra pačios žemės pagerinimas, o tik teisinio statuso pakeitimas, suteikiantis daugiau teisių. Taip pat net ir tiesioginis žemės veikimas, esant ne žemės ūkio paskirčiai – nėra žemės pagerinimas, kadangi tik žemės ūkio paskirties atveju tiesioginė nauda yra gaunama iš žemės derlingojo sluoksnio naudojimo.

¹⁴⁷ CK 1.1 str. 2 d.

¹⁴⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 14 d. nutartis c. b. Jurbarko rajono savivaldybės administracija v. R. O. ir Tauragės apskrities viršinininko administracija, Nr. 3K-3-599/2006 m., kat. 21.4.1.1; 22.4; 50.1; 50.4; 50.8 (S).

nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarka bei dydis yra reglamentuojami viešosios teisės normomis, vadovaujantis tokio reglamentavimo principu „kas leidžiama, o kas neleidžiama – tai kitus veiksmus atlikti draudžiama“. Tačiau pastebėtina, kad Žemės įstatymo 5 str. 2 d. numato, kad valstybinė žemė nuomojama CK, Žemės įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Juo labiau, kad, dar kartą atkreipiant dėmesį į cituotos teismo nutarties turinį, CK 6.551 str. numato, jog valstybinė žemė išnuomojama aukciono būdu, išskyrus, kai ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ir įrenginiais, o taip pat ir kitais įstatymų atvejais, tokiu būdu suteikdamas pirmenybę kitiems įstatymams, bet nepaneigdamas santykių civilinio pobūdžio, o 6.552 str. 2 d. suteikia teisę nustatyti ne aukciono būdu išnuomos žemės nuomos mokesť kitais teisės aktais, taip pat suteikiant tokiems aktams pirmenybės teisę¹⁴⁹. Nutartimi kitoje byloje LAT¹⁵⁰ taip pat konstatavo, kad santykiams tiesiog taikomos teisės normos, kurioms pats CK suteikė pirmenybę.

Valstybinės žemės, nesančios specifinėje vietovėje, nuomos sutarties ypatumai nustatyti Žemės įstatymo 9 str. Jau 1 minėto str. dalis patvirtina, kad nors valstybinės žemės nuomos sutarčiai papildomai būtinas žemę patikėjimo teise valdančio subjekto sprendimas, tačiau tai niekaip neprieštarauja CK ir žemės nuomos santykiai atsiranda tik sutarties šalių valia, tad neegzistuoja subordinacija tarp teisės subjektų, kuri būdinga viešajai teisei.

Kitas valstybinės žemės nuomos ypatumas yra susijęs su nuomos terminu. CK 6.549 str. 2 d. numato, kad toks terminas negali būti ilgesnis nei devyniasdešimt devyneri metai, o minėto str. 3 d. suteikia teisę nuomos terminą įstatymais sutrumpinti dar labiau. Atitinkamai Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo¹⁵¹ 24 str. numato, kad nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 50 metų. Tokios CK nuostatos taip pat atsispindi Žemės įstatyme, įtvirtinančiame maksimalų 99 metų terminą bei kartu

¹⁴⁹ Taigi iš esmės nei Žemės įstatymas, nei kiti įstatymai neprieštarauja CK ir tik nustato papildomas taisykles, taikomas sudarant nuomos sutartis, kuriomis išreiškiamas valstybės kaip nuomojamo turto savininko valia. Šiuose valstybinės žemės nuomos santykiuose neišnyksta ir komercinis pobūdis. Valstybinė žemė nuomojama aukciono būdu, kas reiškia, jog valstybė suinteresuota gauti didžiausią galimą rinkos kainą, o nuomininkai teisę nuomotis įsigyja taip pat ūkinės veiklos tikslais. Tuo tarpu CK suteikta galimybė nuomotis žemę ne aukciono būdu taip pat yra sąlygota objektyvių priežasčių, susijusių su įstatymo saugomais interesais, įskaitant ir nekilnojamojo turto, esančio ant valstybinio žemės sklypo, savininkų teises, tačiau net ir tai nepaneigia komercinio pobūdžio, kadangi žemės nuomos mokesť nustatomas pagal žemės sklypo vertę, taip pat indeksuojamas kaip numatyta toliau šiame poskyryje.

¹⁵⁰ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 1 d. nutartis c. b. UAB „Birių krovinių terminalas“ v. Lavių krovos AB „Klaipėdos Smeltė“ ir VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-7-231/2006, kat. 21.4.1.1; 21.4.1.2; 22.4; 50.8; 121.20. Teismas konstatavo, kad vadovaujantis CK 6.545 str. 2 d. įtvirtinta blanketine norma ir galiojant ginčo teisinius santykius reglamentuojančioms specialiosioms viešosios teisės normoms – Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymui – turi būti taikomos specialiosios normos, o CK normos, reglamentuojančios žemės nuomą, taikytinos tiek, kiek ginčo santykių nereglamentuoja atitinkami įstatymai (CK 1.1 str. 2 d., 1.3 str. 2 d.).

¹⁵¹ Valstybės žinios, 1996, Nr. 53-1245 (su pakeitimais ir papildymais).

numatant trumpesnius terminus tam tikrais išimtiniais atvejais: a) kai nuomojama žemės ūkio paskirties žemė, žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai; b) žemės sklypai laikiniams statiniams statyti ir eksploatuoti išnuomojami Statybos įstatymo nustatytam tokių statinių naudojimo terminui, t.y. trejiems metams¹⁵²; c) visais kitais atvejais žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę¹⁵³. Žemės įstatymo 9 str. 4 d. numato, kad terminas gali būti pratęstas Vyriausybės nustatyta tvarka. Šią dalį kaip ir atitinkamo str. 5 d., įpareigojančią Vyriausybę nustatyti valstybinės žemės išnuomojimą aukciono ir ne aukciono tvarka, kiek tai susiję su kitos paskirties žemės naudojimu įgyvendina du teisės aktai: Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės ir Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės. Naujos kitos paskirties valstybinių žemės sklypų nuomos atveju nuomos termino pratęsimas vėlgi siejamas su ekonomiškai pagrįsta statinio naudojimo trukme: sutartis gali būti pratęsiama tik jei tokia trukmė nėra pasibaigusi arba ši trukmė nustatyta tvarka pratęsta¹⁵⁴. Nors minėtos taisyklės ir nenustato, kad terminas negali būti pratęsimas ilgiau nei devyniasdešimt devyneriems metams, galioja teisės aktų viršenybės principas ir turi būti laikomasi Žemės įstatymo 9 str. 3 d. – sutarties terminas negali viršyti devyniasdešimt devynerių metų. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad šis devyniasdešimt devynerių metų terminas riboja nuomos sutarties sudarymo terminą net ir tuo atveju, jeigu statinio naudingo naudojimo trukmė numatoma ilgesnė, t.y. kai esminės statinio savybės yra atkuriamos, kadangi CK kitiems įstatymams suteikė galimybę nustatyti tik trumpesnę, o ne ilgesnę nuomos terminą. Visgi jei terminas nepratęsiamas, tačiau egzistuoja visos aukščiau paminėtos aplinkybės, nuomininkas įgyja teisę prašyti sudaryti to paties sklypo nuomos sutartį, vadovaudamasis minėtomis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis. Pastarosios taisyklės numato tokią pačią sutarties termino pratęsimo tvarką ir sąlygas. Abi nagrinėjamos taisyklės taip pat numato

¹⁵² Statybos įstatymo 2 str. 4 d.

¹⁵³ Toks žemės nuomos laikotarpis, kai žemė nuomojama statinių statybai ir/ ar eksploatavimui, yra nustatytas, atsižvelgiant į Statybos įstatymo 35 str., reglamentuojantį statinio nugriovimą, o būtent, kai pasibaigia laikino statinio naudojimo terminas arba kai statinys arba jo dalis yra fiziškai susidėvėję ir kelia grėsmę žmonėms bei aplinkai ir šis pavojus nepašalinamas per viešojo administravimo subjektų, atliekančių statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą laiką. Tuo tarpu statinys kelia minėtą grėsmę tik neatitikdamas esminių statinio reikalavimų (Statybos įstatymo 4 str.), o pastarųjų atkūrimo prasmingumui apibūdinti ir naudojamas terminas ekonomiškai pagrįsta statinio naudojimo trukmė, reiškianti laikotarpį, per kurį tikslinga naudoti statinį palaikant jo naudojimo savybes, atitinkančias esminius statinio reikalavimus (Statybos įstatymo 2 str. 70 d.).

¹⁵⁴ Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 16 p. Papildomi reikalavimai, kad nuomininkas tvarkingai vykdė pagal valstybinės žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus, o pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms.

termino pratęsimo galimybę, kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Žemės ūkio paskirties žemei yra taikomos Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, nustatančios iš esmės tokią pačią sutarties termino pratęsimo tvarką ir sąlygas.

Kaip minėta, aukščiau aptartos įvairios paskirties žemės nuomą reglamentuojančios taisyklės taip pat nustato valstybinės žemės išnuomojimą aukciono ir ne aukciono tvarka. Žemės nuomojimo ne aukciono būdu atvejais taisyklėse iš esmės suformuluoti Žemės įstatymo 9 str. 6 d. nuostatų pagrindai. Pastarosios dalies teisėtumas įstatymų pirmenybės atžvilgiu grindžiamas CK 6.551 str. 2 d., kurioje įtvirtinta banketinė norma suteikianti teisę kitiems įstatymams nustatyti atvejus, kai valstybinė žemė nuomojama ne aukciono būdu, taip pat nustatytas vienas iš tokių atvejų: valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais. Ant to paties žemės sklypo statinius nuosavybės teise gali būti įgiję keli asmenys, todėl teismų praktikoje pasitaiko ginčų dėl minėtos teisės pripažinimo ir įgyvendinimo¹⁵⁵. Apibendrinant teismų praktiką, galima teigti, kad tokių statinių savininkai turėtų susitarti dėl to, kokia dalimi kiekvienas įgyja teisę naudotis, ir toks susitarimas privalomas valstybinės žemės nuomotojui, tačiau nesant atitinkamo sutarimo, neturi būti taikomas vien proporcingumo principas, įvertinant kiekvieno statinio plotą, bet ir nustatomos faktiškai reikalingos naudoti sklypo dalys¹⁵⁶. Kitas probleminis klausimas susijęs su CK

¹⁵⁵ LAT keliose bylose yra sprendęs dėl to, kokiomis dalimis turėtų būti išnuomojamas žemės sklypas, kai ant jo esantys statiniai nuosavybės teise priklauso keliems asmenims. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 7 d. nutartis c. b. UAB „Birių krovinių terminalas“ v. Laivų krovos AB „Klaipėdos Smeltė“ ir VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3 K-7-541/2004, kat. 45.7. Teismas numatė, kad tam tikrais atvejais ant to paties valstybinės žemės sklypo keliems asmenims nuosavybės teise turint statinius ir atitinkamai abiem asmenims įgyjant teisę atitinkamą žemės sklypą nuomotis, konkrečias dalis, kurios kiekvienai šalių turėtų būti priskirtos gali nusistatyti tik tokie asmenys tarpusavio susitarimu. Toks susitarimas privalomas nuomotojui – valstybinės žemės patikėtiniui, jeigu atitinka reikalavimą užtikrinti žemės sklypų naudotojų teisių įgyvendinimą ir jų interesų derinimą. Išnuomojant tik vienam iš asmenų, būtų pažeidžiama įstatyme numatyta teisė į žemės, būtinos statinių paskirčiai užtikrinti, nuomą ne konkurso tvarka. Taip pat žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 24 d. nutartis c. b. UAB „Elektros pavara“ v. Individuali V.Česnavičiaus įmonė, AB „Lietuvos farmacija“, Vilniaus apskrities viršinininko administracija, Nr. 3K-3-906/2002 m., kat. 45.7. Teismas teigia, kad kiekvienam iš savininkų tenkančios naudotis žemės sklypo dalies dydis priklauso nuo turimo pastatų, statinių skaičiaus, jų užimamos žemės sklypo dalies ir būtinumo naudotis žeme, kad būtų galima pastatus ir statinius naudoti pagal paskirtį. Jeigu žemės naudotojai nesusitaria kitaip, arba jei teisės aktai nenumato kitaip, tai žemės sklypo naudojimosi klausimai sprendžiami būtent vadovaujantis bendru proporcingumo principu. Taip pat žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. Lietuvos katalikų mokytojų sąjunga v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija, UAB „Cosmos interiors“, Nr. 3K-3-496/2006, kat. 50.8 (S). Šioje byloje teismas konstatavo, kad nustatant dalis ginčijamame žemės sklype, turi būti atsižvelgta ne tik į asmenų turimų pastatų plotą, bet ir į tai, kokių žemės dalių reikia specifiniams pastatams pagal tiesioginę paskirtį naudoti, t.y. neturi būti taikomas grynai proporcingumo principas kaip vieno pastato bendraturčių atveju.

¹⁵⁶ Tačiau LAT ne visuomet nuoseklus. Pavyzdžiui, žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 17 d. nutartis c. b. UAB „Raimondas ir draugai“ v. SP UAB „Marijampolės autobusų parkas“, LAB „Marijampolės Daisotra“, UAB „Fotolis“, UAB „H.P.T. Alytus“, Marijampolės apskrities viršinininko administracija, Rimas Baltrūnas, Nr. 3K-3-209/2004, kat. 19.3.; 28.; 45.7. Šios bylos trumpa fabula tokia,

6.551 str. 2 d. tinkamu įgyvendinimu. LAT vienoje bylų¹⁵⁷ konstatavo, kad minėtoje dalyje įtvirtintoje teisės normoje nėra akcentuojama ir nenumatyta jokių ypatumų dėl to, ar yra išnuomojamas naujas žemės sklypas, ar naudojamas žemės sklypas, taip pat nedaroma išimčių atsižvelgiant į tai, ar sudaroma nauja sutartis, ar pratęsimos jau pasibaigusios sutartys, o kitoks šios normos aiškinimas neatitiktų jos prasmės ir nepagrįstai susiaurintų šios normos taikymą, tuo abejodamas visų aukščiau aptartų valstybinės žemės nuomojimo ir pardavimo taisyklių teisėtumu, o visų pirma ir jų teisiniu pagrindu – Žemės įstatymo 9 str. Tačiau akivaizdu, kad teismas neįsigilino į CK 6.551 str. 2 d. įtvirtintos teisės normos tikslą ir nepasitelkė teleologinio aiškinimo. Įstatymų leidėjas numatė, kad tam, jog statiniai galėtų būti tinkamai naudojami, savininkas turi turėti galimybę naudotis ir žemės sklypu. Tokį tikslą patvirtina ir kitos CK įtvirtintos teisės normos, numatančios, kad perleidžiant nuosavybės teisę į statinius, turi būti suteiktos teisės ir į žemės sklypą¹⁵⁸, taip pat ir statinių nuomos atveju¹⁵⁹. Jeigu statinio naudingo tarnavimo laikotarpis jau yra pasibaigęs¹⁶⁰, kyla klausimas, ar tokia sklypo nuoma yra pagrįsta ir ar žemės nuomojimas ne aukciono būdu nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, o taip pat ir valstybės interesų, kadangi aukciono būdu tikėtina, kad bus pasiūlytas aukštesnis nuomos mokesčio dydis, atitinkantis rinkos sąlygas. Kiti Žemės įstatymo 9 str. 6 d. nurodyti atvejai, kai valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, grindžiami protingumo principu, nes ūkio subjektui teisėtai įgijus teises, susijusias su veikla valstybinėje žemėje, kitų įstatymų pagrindu negali būti užkertamas kelias tą veiklą vykdyti. Tuo tarpu Žemės įstatymo 7, 9 ir 11 str. numatyti atvejai, kai žemė nuomojama ne aukciono tvarka, iš esmės atitinka valstybės prioritetus¹⁶¹ ir prisiimtus įsipareigojimus¹⁶². Žemės įstatymo 11 str. numato, kad

kad statinys ant valstybinės žemės nuosavybės teise priklausė keliems privatiems asmenims ir abu į atitinkamas statiniu užimto žemės sklypo dalis yra įgiję nuomos teisę pagal žemės nuomos sutartis. Atitinkamai vėliau statinio dalį įgijo trečiasis asmuo. Teismas pripažino, kad toks asmuo gali naudotis žeme subnuomos sutarties pagrindu ir nereikia keisti nuomos sutarčių su valstybe. Tokiu būdu nebuvo pripažinta įstatymu įtvirtinta teisė nuomotis žemės sklypo dalį iš valstybės. Tokio asmens teisė nebuvo apginta, kadangi nėra galima įpareigoti esamo žemės nuomininko sudaryti subnuomos sutartį. Pažymėtina, kad bendraturčių atveju žemės nuomos sutartį jie turėtų sudaryti kartu ir atitinkamai kiekvienas pilna apimtimi galėtų daiktu naudotis, jeigu bendraturčiai nėra nusistatę statinio naudojimo tvarkos, t.y. kokiu dalimi statinio kuris naudojasi, ir atitinkamai pagal tai pasidalinę faktiškai užimamą žemės sklypą dalimis.

¹⁵⁷ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 13 d. nutartis c. b. Gariūnų smulkiųjų verslininkų asociacija v. UAB „Jurgena“ ir Vilniaus apskrities viršinininko administracija, Nr. 3K-3-45/2006, kat. 50.8 (S). Kitoje byloje teismas konstatavo, kad laikini statiniai turėtų patekti į CK 6.551 str. 2 d. taikymo sritį: žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c. b. UAB „Mabilona“ v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija, mokslinė gamybinė AB „Precizika“, UAB „Fima“, Nr. 3K-3-252/2005, kat. 50.8; 114.8.2.

¹⁵⁸ CK 6.394 str.

¹⁵⁹ CK 6.532 str.

¹⁶⁰ Žr. aukščiau šiame darbe aptariamus atvejus dėl valstybinės žemės nuomos termino ir jo pratęsimo, kur aptariamus nuomos termino nustatymas, atsižvelgiant į Statybos įstatymu nustatytą statinių pobūdį.

¹⁶¹ Žr. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635; 1997, Nr. 69-1735 (su pakeitimais ir papildymais)) 15 str. ir 16 str. 2 d.

neužstatyta žemė, gražintina pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, iki jos sugražinimo privačion nuosavybėn gali būti išnuomojama be aukciono piliečiams, kuriems į šią žemę turi būti atkurtos nuosavybės teisės, o jiems atsisakius - kitiems asmenims CK ir šio įstatymo nustatyta tvarka¹⁶³. Atkreiptinas dėmesys, kad LAT ne vienoje savo bylų¹⁶⁴ konstatavo, kad neišsprendus asmenų, padavusių prašymus atkurti nuosavybės teises pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, prašymų ir nepriėmus sprendimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo, žemės sklypas negali būti perleistas kitiems asmenims¹⁶⁵. Atitinkamai teismas yra patvirtinęs, kad iki nuosavybės teisių atkūrimo sudaryta nuomos sutartis taip pat nėra kliūtis nuosavybei atkurti¹⁶⁶. Tokiu atveju valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama nuomotojo iniciatyva¹⁶⁷.

Žemės įstatymo 9 str. 12 d., įgyvendindama CK 6.552 str. 2 d., įpareigoja Vyriausybę nustatyti be aukciono išnuomotos valstybinės žemės nuomos mokesčio dydžio nustatymo ir mokėjimo tvarką¹⁶⁸, kartu apribodama Vyriausybės diskrecijos teisę, numatant, kad žemės sklypo, išnuomoto be aukciono, nuomos sutartyje turi būti numatyta nuomotojo teisė kas 3 metus Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka perskaičiuoti žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

¹⁶² Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo preambulėje nurodoma, kad tęstinių nuosavybės teisių atkūrimas grindžiamas 1991 m. birželio 18 d. Lietuvos Respublikos įstatymo "Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų" nuostata - Lietuvos Respublikos piliečiams gražinamas išlikęs nekilnojamasis turtas, o jei šios galimybės nėra, teisingai už jį atlyginama.

¹⁶³ Kad žemės ūkio paskirties žemė turi būti nuomojama iki nuosavybės teisių atkūrimo į ją, numato ir Žemės reformos įstatymo 16 str. 2 d.

¹⁶⁴ LAT Civilinių bylų skyriaus 1999 m. rugsėjo 6 d. nutartimi c. b. P. R. v. Panevėžio miesto valdyba, J. M., P. G., V. G., A. I. ir S. K., Nr. 3K-3-384/1999 m., kat. 35; LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis c. b. UAB „Eurostat V“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybė, S. B., A. L., J. S., A. F., Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5 (S); LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 27 d. nutartis c. b. H. B., R. B., P. B. ir kiti v. AB „Alvilė“, Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-611/2006, kat. 30.4.1 (S).

¹⁶⁵ Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 10 str. 5 d. numato, kad institucija, priėmusi sprendimą atkurti nuosavybės teises į nekilnojamąjį daiktą, per 14 kalendorinių dienų nuo sprendimo priėmimo dienos perduoda nuosavybės teisių atkūrimo bylą Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui, o pastarasis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka duomenis įrašo į nekilnojamojo turto kadastrą, t.y. atliekama registracija ir tokios aplinkybės turi būti žinomos tretiesiems asmenims dėl konkretaus turto sudarantiems sandorius.

¹⁶⁶ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. Petronė Vaičiulienė, Janė Volskienė v. Kalvarijos savivaldybė, G.Stankevičiaus gamybinė komercinė firma "Gintaras", ADB "Preventa", Marijampolės apskrities viršininko administracija, Marijampolės savivaldybė, Kazlų Rūdos savivaldybė, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Marijampolės filialas, Nr. 3K-3-1531/2002 m., kat. 15.2.1.1.; 25.3.; 25.6.1.; 45.7.

¹⁶⁷ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. Lietuvos medžiotojų ir žvejų draugijos Vilniaus skyrius v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Stefanija Paketur, Nr. 3K-3-438/2004, kat. 25.3; 45.7.

¹⁶⁸ Pastebėtina, kad sutarties laisvės principas suteikia galimybę ir privačios žemės nuomos sutarties šalims pasirinkti atitinkamą nuomos mokesčio nustatymo tvarką. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 9 d. nutartis c. b. Genovaitė Jasinevičienė ieškinį v. AB "Rokiškio mašinų gamykla", Nr. 3K-3-89/2004 m., kat. 16.5.; 45.7.

Atitinkami įpareigojimai įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenų fondo vandens telkinius“¹⁶⁹, kurio 1.2 p. numato, kad išnuomojant valstybinę žemę ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifas metams negali būti mažesnis kaip 1,5 procento ir didesnis kaip 4 procentai žemės vertės. Žemės sklypo vertė apskaičiuojama pagal jau minėtą Žemės vertinimo metodiką, patvirtiną Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, kurio 2.1.5 p. numato, kad nutarimu patvirtina Žemės vertinimo metodika naudojama žemės nuomos mokesčiui už valstybinę žemę nustatyti¹⁷⁰.

Žemės įstatymo 9 str. 13 d. numato, kad valstybinės žemės nuomininkai turi teisę naudoti išnuomotą valstybinės žemės sklypą savo veiklai, nepažeisdami nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio, laikydamiesi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, kitų veiklos apribojimų ir nustatytų servitutų, naudoti savo ūkio reikmėms (ne pardavimui) žemės sklype esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį), laikydamiesi įstatymų nustatytųjų eksploataavimo ir apsaugos reikalavimų, disponuoti žemės sklype išauginta produkcija ir iš šio žemės sklypo gautomis pajamomis, o kitas sąlygas, kurios turi būti numatomos valstybinės žemės nuomos sutartyse, nustato Vyriausybė. Tokios sąlygos numatomos jau minėtose valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse¹⁷¹.

¹⁶⁹ Valstybės žinios, 2002, Nr. 112-4993.

¹⁷⁰ Nuomojant žemės sklypus aukciono būdu pradinio metinio žemės nuomos mokesčio dydis apskaičiuojamas pagal savivaldybių tarybų nustatytą valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifą, vadovaujantis minėtu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimą Nr. 1798.

¹⁷¹ Nors ir taikomos CK įtvirtintos nuomos santykius reguliuojančios teisės normos, bet teisės aktais numatyta speciali sutarties sudarymo tvarka. Valstybės institucijai patikėjimo teise valdančiai žemės sklypą turi būti pateiktas prašymas ir tik tokiu atveju bus galima, priėmus atitinkamai institucijai sprendimą, žemės nuomos sutartį sudaryti. Taip pat, išnuomojant žemės sklypą aukciono būdu, taikomos specialios asmens, įgijusio teisę sudaryti sutartį, nustatymo ir sutarties su juo įforminimo procedūros. Žinoma, nuomininkas gali nesudaryti sutarties, bet įtakoti nuomos mokesčio, sutarties formos ir kitų ypatumų negali. Taip pat atsižvelgiant į tai, kad teisė ne aukciono tvarka išsinuomoti įgyjama dėl tam tikrų savybių, jas reikia įrodinėti, pateikiant iki sutarties sudarymo įrodomuosius dokumentus. Bet kuriuo atveju nuomininkas iki sutarties raštu sudarymo turi patvirtinti, kad sutinka su tekstu.

5. Komerinės pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai

5.1. Pastatai, statiniai ir įrenginiai: skirtumai tarp šių civilinių teisių objektų nuomos sutarties sudarymo formalumų kontekste

CK apibrėždamas daiktų rūšis ir išskirdamas pagal prigimtį ir paskirtį nekilnojamojo daikto požymius bei dėl tokių požymių priskirdamas prie jų pastatus, statinius ir įrenginius skirtingai nei žemės sklypo atveju, neapibrėžia tokio daikto savybių, išskiriančių jį iš kitų nekilnojamųjų daiktų, todėl atsakymo, kaip suvokiamas pastatas, statinys ar įrenginys ir kuomet jis gali būti civilinių teisių objektu, reikia ieškoti kituose teisės aktuose.

Statinio kaip daikto apibrėžimą nustato Statybos įstatymo 2 str. 2 d., įvardindama jį kaip visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tačiau šiuo atveju tvirtas susiejimas su žeme suvokiamas plačiau nei CK 1.98 ir 4.2 str.: apibrėžimas „tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę¹⁷² (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną). Visgi nekilnojamoju daiktu negali būti tvirtų sąsajų su žeme neturinčios konstrukcijos, kurios tik remiasi į žemę ir gali būti perkeltos iš vieno žemės sklypo į kitą iš esmės nepakeičiant jų vertės ir paskirties¹⁷³. Būtent toks daiktas yra laikinas statinys kaip jis apibrėžtas Statybos įstatymo 2 str. 4 d.¹⁷⁴. Tuo tarpu statiniai kaip nekilnojamieji daiktai skiriasi savo nepajudinamumu, fundamentalia sąsaja su žeme ir yra konstruktyviai paskaičiuoti bei pastatyti ilgalaikiai eksploatacijai¹⁷⁵. Specifinio statinių nuomos reguliavimo esmė, o būtent, jog kartu su nuomos sutarties vykdymo objektu perduodamos ir naudojimosi teisės į žemės sklypą,

¹⁷² Šiuolaikinių technologijų lygis lemia tai, kad net ir į žemę įtvirtinti statiniai gali būti perkelti į kitą žemės sklypą iš esmės nepakeičiant jų paskirties, todėl kalbant apie statinį reikia turėti omenyje, kad jis laikomas nekilnojamoju daiktu ne dėl sąsajų su konkrečiu žemės sklypu, bet su žeme apskritai. Žr. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 521

¹⁷³ Statybos įstatymas yra viešosios teisės aktas, reglamentuojantis daikto kūrimo procesą ir numatantis tik atskirais atvejais civilines teises pasekmes dėl netinkamo reikalavimų laikymosi, tačiau jis negali paneigti CK įtvirtintų daiktų rūšių požymių.

¹⁷⁴ Laikinas statinys Statybos įstatymo 2 str. 4 d. apibrėžiamas kaip statinys, skirtas naudoti ne ilgiau kaip 3 metus, kurį galima išardyti ar perkelti į kitą vietą ir kuris neturi pamatų, bet remiasi į žemės paviršių. Taigi laikinas statinys nėra žemės priklausinys, todėl jis išvis nėra registruojamas Nekilnojamojo turto registre kaip tai ir numato Statybos įstatymo 2 str. 4 d. Šie požymiai patvirtina, kad laikinas statinys tėra kilnojamas daiktas. Atitinkamai tokio statinio nuomos sutartis taip pat negalėtų būti registruojama Nekilnojamojo turto registre, kadangi, remiantis Nekilnojamojo turto registro nuostatų 48 p., juridiniai faktai registruojami atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įrašė darant žymą apie juridinį faktą.

¹⁷⁵ Ibidem.

apsprendžiama statinio kaip nekilnojamojo daikto savybių. Nuomojant laikinus statinius iš esmės nuomojamos tik konstrukcijos ir nors joms eksploatuoti pagal paskirtį būtinos teisės į žemės sklypą, tačiau toks statinys gali būti surenkamas bet kuriame kitame žemės sklype iš esmės nepakeičiant jo vertės ir paskirties, todėl, pasibaigus teisėms atitinkamu sklypu naudotis, statinį galima nukelti ant kito sklypo, į kurį įgytos atitinkamos teisės, jeigu šalys tokio statinio nuomos sutarties pagrindu sukuriama prievolių galiojimo nepadarė priklausomo nuo teisių į sklypą egzistavimo¹⁷⁶. Toks pat reglamentavimas turėtų būti taikomas I grupės nesudėtingų statinių atžvilgiu, kuriems statyti nereikalingas statybos leidimas¹⁷⁷. Tarp nesudėtingų statinių taip pat patenka ir tam tikri pastatai¹⁷⁸. Remiantis Statybos įstatymo 2 str. 7 d. pastatas yra stogu apdengtas statinys, kuriame yra vienas ar daugiau kambarių ar kitų patalpų, išdėstytų tarp sienų ir pertvarų ir naudojamų žmonėms gyventi ar žemės ūkio, prekybos, kultūros, transporto ir kitai veiklai. Taigi pastatas taip pat yra statinys ir jo nuomą reguliuoja CK šeštosios knygos XXVIII skyriaus septintasis skirsnis¹⁷⁹.

Atitinkamas skirsnis, remiantis jo nuostatomis, taip pat taikomas įrenginių nuomai. Įrenginiai Statybos įstatymo 2 str. 67 d. apibrėžiami kaip mašinos, prietaisai, įtaisai energijai, medžiagoms gaminti ir informacijai priimti, perduoti ar keisti, nuomos. Pagal tokį apibrėžimą atrodytų, kad įrenginiai nėra priskiriami prie statinių¹⁸⁰. Antra vertus, šioje vietoje įstatymų leidėjas nėra nuoseklus, kadangi statybos techniniu

¹⁷⁶ Teisės doktrinoje taip pat sutinkama nuomonė, kad kioskams, paviljonams ir panašioms konstrukcijoms analogiškas Rusijos Federacijos civilinio kodekso nustatytas specifinis reglamentavimas neturėtų būti taikomas. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 521.

¹⁷⁷ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr.184 „Dėl statybos techninių reglamentų STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“ ir STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 43-1639) patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ 7 punktą numato, kad nesudėtingi statiniai skirstomi į laikinus bei I ir II grupės nesudėtingus statinius. To paties reglamento 12.7 punktą numato, kad I grupės nesudėtingų statinių atžvilgiu neatliekami kadastriniai matavimai, tokiam statiniui netaikoma pripažinimo tinkamu naudoti procedūra ir registravimas Nekilnojamojo turto registre. Taip pat ir remiantis Nekilnojamojo turto kadastro 5 str. 1 d. 1 p., toks statinys nėra nekilnojamojo turto kadastro objektas, todėl atitinkamai negali būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

¹⁷⁸ Žr. STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ 1.1.1 punktą.

¹⁷⁹ Rusų teisinėje doktrinoje sutinkama nuomonė, kad toks skirstymas į pastatus ir statinius neturi teisinės reikšmės, kadangi teisinis reguliavimas nėra diferencijuotas nuomos santykiuose šių objektų atžvilgiu. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 522.

¹⁸⁰ Remiantis Statybos įstatymo 2 str. 2 d., taip pat galima teigti, kad statiniais laikomos tik įrenginių statybinės konstrukcijos, o patys įrenginiai šiai kategorijai nepriskiriami. Taigi susidaro įspūdis, kad įrenginiai yra tam tikri technologiniai objektai – kilnojami daiktai, kuriais užtikrinamas statinių pagal jų tikslinę paskirtį tinkamas eksploatavimas, jie yra jų sudėtinės dalys, tačiau neturi tiesioginių sąsajų su žeme, taip pat išsaugo savo individualius požymius, arba įrenginiais laikomi kilnojami daiktai inkorporuoti į kitus statinius, kurie yra pagrindinių statinių priklausiniai.

reglamentu STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“¹⁸¹ įtvirtinamas kitoks reglamentavimas, o būtent, kad įrenginiai taip pat laikomi statiniais¹⁸². Nepaisant to, kad Statybos įstatymas teisine galia svaresnis nei minėtas reglamentas, tačiau pastaruoju įrenginiui suteikiama statinio prasmė CK kontekste turėtų vyrauti, nes jis suprantamas būtent kaip nekilnojamas daiktas, įvertinant, jog kitu atveju įrenginiui kaip kilnojamajam daiktui būtų taikomos bendrosios nuomos santykius reguliuojančios teisės normos¹⁸³. Atitinkamai reikėtų tikslinti CK ir kituose teisės aktuose naudojamą įrenginio sąvoką, atsižvelgiant į jos naudojimo kontekstą, o būtent įrenginiais laikyti tik Statybos įstatymo 2 str. 67 d. apibrėžtus objektus.

Išsiaiškinus objektus, kurių nuomai taikomas nagrinėtinas skirsnis, taip pat kyla klausimas, ar pastato, statinio dalis taip pat gali būti nuomos objektu, ir, jeigu taip, ar taip pat tokios dalies nuomai taikomos specialiosios teisės normos, kadangi skirtingai nei žemės nuomos atveju, kai įstatymas konkretizuoja, kad galima ir dalies sklypo nuoma, pastatų ir statinių nuomos atveju šis klausimas lieka atviras. Lietuvos Respublikos CK nenumato atskiro civilinių teisių objekto – patalpos. Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 str. 1 d. 4 p., tačiau ten kalbama apie patalpas kaip apie atskirai suformuotus nekilnojamuosius daiktus, galinčius būti atskirais civilinės apyvartos objektais, todėl iš esmės visos kitos patalpos išlieka sudėtinėmis statinio dalimis¹⁸⁴. Taigi viena vertus patalpos kaip atskiro nekilnojamojo daikto nuomai pagal CK nuostatas, jas aiškinant lingvistiškai, neturėtų būti taikomas statinių nuomai nustatytas režimas, ir atvirkščiai –

¹⁸¹ Patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2003, Nr. 58-2611).

¹⁸² Pavyzdžiui, minėto reglamento 9.4 p. numato, kad oro uostų (aerodromų) statiniai taip pat yra radiotechniniai, elektros apšvietimo, signalinių žiburių ir kiti oro uostų (aerodromų) įrenginiai. Taigi akivaizdu, kad šiuo atveju įrenginys suprantamas kaip statinys su jame esančia įranga, o ne tik įranga.

¹⁸³ Tačiau netgi ir suvokiant įrenginį kaip statinį, gali iškilti problemų dėl tokio statinio nuomos sutarties registracijos Nekilnojamojo turto registre, jei tai laikinas ar I grupės nesudėtingas statinys, taip pat kai kuriais kitais atvejais. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 70.4 punktas numato, kad nedaromas įrenginio kaip atskiro statinio įrašas, jeigu toks įrenginys pagal savo funkcijas tiesiogiai susijęs su žemės sklypu, taip pat kiemo įrenginių, jeigu negalima nustatyti aiškios jų tikslinės priklausomybės, paskirties ar neapibrėžtas šių objektų naudojimo ar ūkinės veiklos būdas, todėl jeigu būtų pastatoma asfaltuota aikštelė, nesant statinio, kuriam būtų skirta naudoti, ji nebūtų įregistruota savarankišku statiniu bei taip pat kaip laikino statinio atveju negalėtų būti įregistruota ir tokios aikštelės nuomos sutartis, tačiau šiuo atveju tokio daikto nekilnojamas pobūdis neginčytinas. Taigi nors šiuo atveju ir turėtų būti taikomi nagrinėtino skirsnio straipsniai, tačiau faktiškai tai nėra įmanoma. Antra vertus, tokiu reguliavimu vengiama suaktyvinti kitų institutų taikymą, o būtent asmens turinčio statinį ant žemės sklypo pirmenybės teisę tą sklypą įsigyti, taip pat nuomotis valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu kaip numatyta aukščiau šiame darbe, kalbant apie žemės nuomos sutartis.

¹⁸⁴ Rusijos Federacijos civilinis kodeksas taip pat nenumatė patalpos apibrėžimo, o tokia spraga užpildyta 1997 m. įstatymu dėl teisių į nekilnojamuosius daiktus ir sandorių su jais valstybinės registracijos, nustačiusiu, kad negyvenamosios patalpos laikomos nekilnojamuoju daiktu, todėl joms taikomos visos nekilnojamuosius daiktus reglamentuojančios teisės normos. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 532.

patalpoms nesuformuotoms kaip atskiras objektas toks režimas turėtų būti taikomas¹⁸⁵. Rusų autoriai šioje vietoje išsiskirsto į dvi nuomonių stovyklas: 1) kai kurie rusų teisės doktrinos atstovai, pavyzdžiui, И. Исрафилов, tvirtina, jog negyvenamosios patalpos nėra nepriklausomas nekilnojamasis daiktas, yra apimtos pastato (statinio) sąvokos, ir atitinkamai joms turi būti taikomos tos pačios taisyklės kaip pastatų (statinių) nuomos atveju. Ne mažiau svarbus tokiu atveju yra teisių naudotis žemės sklypu nustatymas sutartyje¹⁸⁶; 2) kiti gi teigia, kad toks traktavimas lemtų kolosalines griaunamąsias pasekmes nekilnojamojo turto apyvartai dėl papildomų reikalavimų, t.y. pridėti žemės sklypo planą, taip pat susitarti dėl nuomos mokesčio rašytine forma, nes remiantis Rusijos Federacijos civilinio kodekso 654 str. 1 d. kitaip nuomos sutartis negalioja, ir tai paremta vienintele formalus-loginio mąstymo išvada, kad pastatas visiškai apima negyvenamosios patalpos apibrėžimą¹⁸⁷. Pastarajai nuomonei iš dalies pritariančios autoriai laikosi švelnesnės pozicijos: specialiosios statinių nuomą reglamentuojančios taisyklės taikomos ir dalies statinio nuomai, kai po tokia dalimi esančią žemę galima išskirti iš viso žemės sklypo¹⁸⁸. Antra vertus, tvirtinama, kad kai kurių negyvenamųjų patalpų, pavyzdžiui, daugiaaukščiame pastate, naudojimui būtinos žemės sklypo dalies objektyviai neįmanoma išskirti, ir dėl tokių priežasčių objektas netenka didžiosios dalies specifikos, dėl kurios išskirtinai reglamentuojama statinių nuoma, ir nors praktikoje dažnai negyvenamųjų patalpų nuomos sutartimi susitariama ir dėl žemės sklypo nuomos, tačiau idealiosios dalies žemės sklypo nuoma nėra galima¹⁸⁹. Visgi pastebėtina, kad, nepaisant to, ar patalpa suformuojama kaip atskiras nekilnojamasis daiktas, ar ne, tokiai patalpai eksploatuoti taip pat būtinos teisės naudotis žemės sklypu, todėl net jei ir negalima susitarti dėl žemės nuomos ar panaudos dėl to, jog neįmanoma apsibrėžti, kuri žemės sklypo dalis perduodama naudotis, nuomininkui būtų suteikiamos teisės neatlygintinai naudotis žemės sklypo dalimi, kiek reikia į tas patalpas patekti¹⁹⁰.

¹⁸⁵ Šioje vietoje reikėtų atkreipti dėmesį į teismų praktikoje nustatytą taisyklę, kad yra galima pastato sienos nuoma. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gegužės 5 d. nutartis c. b. Irtautas Andrijauskas, Marija Tomašuk, Afanasij Britaniškin v. Vilniaus miesto savivaldybė, UAB "Loro prekybos kompanija", UAB "Šnipiškių ūkis", Nr. 3K-3-305/2004 m., kat. 45.5. Šioje byloje teismas konstatavo, kad sienos dalies naudojimas reklamai yra nuomos sutartis, tačiau pastebėtina, kad nuomos sutartimi suteikiamas daiktas valdyti ir naudotis atlygintinai pagal jo tikslinę paskirtį, t.y. naudojimas daikto naudingomis savybėmis. Tuo tarpu sienos paskirtis yra laikyti statinį sudarančias medžiagas, nes tai esminė jo konstrukcija ir ji nėra skirta reklamos pakabinimui. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad tokia sutartis nėra specialiai reglamentuojama CK, t.y. atlygintinis teisės patalpinti ant sienos reklamą suteikimas, o ne teisės pasinaudoti siena pagal jos paskirtį. Atitinkamai nėra taikomi ir nagrinėjamo skirsnio straipsniai.

¹⁸⁶ Ibidem.

¹⁸⁷ Ibidem.

¹⁸⁸ Žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 183.

¹⁸⁹ Ibidem.

¹⁹⁰ Kalbant apie patalpas suformuotas kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, pastebėtina, kad perleidžiant tokią patalpą kartu turi būti aptartos ir teisės į žemės sklypą nuosavybės, nuomos ar užstatymo teise, remiantis CK 6.395 str. Pavyzdžiui, galima bendrosios dalinės nuosavybės teisės į žemės sklypą

5.2. Nebaigtų pastatų, statinių ar įrenginių nuoma

Kaip minėta 2 šio darbo skyriuje, statinys kaip nekilnojamasis daiktas egzistuoja nepriklausomai nuo jo registracijos, todėl jau nuo pirmųjų darbų, kuriais tam tikros medžiagos tvirtai įleidžiamos į žemę, asmeniui, kurio nuosavomis ar skolintomis lėšomis statomas statinys, pripažįstama ir nuosavybės teisė į tokį nekilnojamąjį daiktą. Visgi daiktas dar nėra baigtas formuoti ir neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Todėl kaip abstrakčiai minėta 2 šio darbo skyriuje, nuomos sutartis dėl neegzistuojančio ar nebaigto turto negalima¹⁹¹.

Neegzistuojančio nekilnojamojo daikto atveju nuomos sutartis išvis negalima, įvertinant CK 6.477 str. 3 ir 4 dalis, kurios įteisina tik jau egzistuojančio daikto nuomą, t.y. būsimos daikto nuoma negalima, nes nėra įmanoma identifikuoti daikto ar jo požymių, be to, nuomos sutarties sudarymo metu būtinas nuosavybės teisės turėjimas ar kitoks teisėtas pagrindas nuomos sutarties sudarymui, kylantis iš savininko valios ar įstatymo, o nesant daikto neatsiranda ir nuosavybės teisė¹⁹². Tuo tarpu kalbant apie nebaigtą statinį, kuris net ir būtų registruotas Nekilnojamojo turto registre¹⁹³, pastebėtina, kad tokioje stadijoje susitarimas dėl statinio nuomos galėtų būti traktuojamas tik kaip sutartis su atidedamąja sąlyga, nes nėra aišku, ar statinys bus pastatytas ir tai priklauso ne tik nuo nuomotojo valios, bet ir nuo viešojo administravimo subjektų veiksmų, nustatant žemės sklypo, kuriame numatomas statyti statinys, naudojimo režimą, suteikiant planavimo sąlygas, statybos leidimą, pripažįstant statinį tinkamu naudoti bei kitų veiksmų. Taigi šiuo atveju išlieka rizika, kad statinys nebus tinkamai pastatytas ir tokiu būdu nuomotojo pareiga perduoti statinį valdyti ir naudotis negalės būti įgyvendinta, nes sąlygai neįvykus, nebus laikoma prievolei atsiradus¹⁹⁴. Įvertinant tokį neapibrėžtumą, negalima laikyti, jog

atsiradimas. Atitinkamai nuomojant tokią patalpą galima suteikti ir bendraturčio teises naudotis visu žemės sklypu, o jei yra bendraturčių naudojimo susitarimas – konkrečia sklypo dalimi. Taigi nors pagal dabartinį reglamentavimą atrodytų, kad patalpai kaip atskiram daiktui būtų taikomos tik bendrosios nekilnojamiesiems daiktams taikomos teisės normos, tačiau dėl aptarinėjamo skirsnio reguliavimo tikslų, kurie apspręsti konkrečių statinio savybių, kurias įgyja ir atskirai suformuotos negyvenamosios patalpos, atitinkamas reglamentavimas turėtų būti taikomas ir jų nuomos atveju. Tos savybės, tai pagal prigimtį nekilnojamojo daikto sąsajos su žeme, ir tokio daikto naudojimas žmonių ūkinei veiklai.

¹⁹¹ Kontrastingai Rusijos Federacijos civilinio kodekso 219 str. sieja statinių atsiradimą su teisine jų registracija. Savo ruožtu tokia registracija galima tik pabaigus statinį statyti ir galint jį naudoti pagal paskirtį. Žr. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 523. Visgi pasekmės tos pačios: nėra galima nebaigto statinio kaip nekilnojamojo daikto nuoma.

¹⁹² Taigi šiuo atveju įtvirtinta išimtis iš CK 6.3 str. 2 d., numatančios, kad prievolės dalyku gali būti ir ateityje sukurtas turtas.

¹⁹³ Remiantis Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 str. 1 d. 2 p., galima nebaigto statinio registracija. Tokia registracija yra pakankamai reikšminga, norint įkeisti ar perleisti nekilnojamąjį daiktą.

¹⁹⁴ MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 106.

šalys susitarė dėl terminuotos priedavės sukūrimo. Juo labiau, kad nuomojamo daikto individualizavimas priklauso nuo jo prigimties, o remiantis sisteminė CK analize galima teigti, kad nuomos sutartis galima tik dėl baigto kurti daikto¹⁹⁵. Statinio kaip nekilnojamojo daikto formavimas reglamentuojamos Statybos įstatymo, ką numato ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 str. 3 d. Atitinkamo str. 4 d. numato, kad nekilnojamas daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti, o toks sprendimas yra statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas¹⁹⁶. Statinį pabaigus statyti iki jo pripažinimo tinkamu naudoti būtina atlikti kadastrinius matavimus¹⁹⁷, kurių metu nustatomi statinio požymiai¹⁹⁸, kuriuos patvirtina atitinkamas aktas. Visgi, statinį pripažinus tinkamu naudoti, būtina ir statinio registracija minėto akto pagrindu Nekilnojamojo turto registre¹⁹⁹, atsižvelgiant į tai, kad tik įregistravus patį statinį galima įregistruoti ir jo nuomos sutartį²⁰⁰. Įvertinant minėtas aplinkybes, galima teigti, kad statinį identifikuoja tik įregistruoti suformuoto statinio duomenys.

Taigi, įvertinus 5.1 ir 5.2 poskyrių dėstymą, galima išskirti esminius objektų, kurių naudojimo santykiams taikomas nagrinėjamas skirsnis, požymius: 1) kalbant apie statinius kalbama apie objektus, sukurtus žmonių. Šis požymis leidžia atskirti juos nuo kitų nekilnojamųjų daiktų, tokiais esančių dėl savo natūralios prigimties; 2) statinys turi būti surištas su konkrečiu žemės sklypu, taip pat gali būti ir po paviršiniu žemės sluoksniu, kadangi ir pastaruoju atveju savininkui ar valdytojui reikia turėti tam tikras teises į žemės sklypą; 3) neatsiejamai susijęs su žeme savo paskirtimi. Šis požymis leidžia

¹⁹⁵ Tai patvirtina CK 6.483 str. 2 d. numatanti, kad nuomotojas neatsako už tuos daikto trūkumus, kurie egzistavo sutarties sudarymo metu. Be to, šalys turi sutartyje apibrėžti, kada bus perduodamas daiktas, o joms to nepadarius, statinys turėtų būti perduodamas per protingą terminą nuo sutarties sudarymo (žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право: учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 153), o kaip minėta nustatymas, jog daiktas bus perduotas jį pabaigus tegali būti atidedamąja sąlyga, nes statinio pastatymas yra santykiškai valinis teisinis poelgis (žr. MIKELĖNAS, V. *Priedavė teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 90.).

¹⁹⁶ Žr. Statybos įstatymo 24 str., Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 60-2475) patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 34 p. bei Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 14.3.2 ir 14.3.3 p.

¹⁹⁷ Statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 27 punkte nurodyta, kad statytojas turi pateikti komisijos pirmininkui statinio kadastrinių matavimų bylą.

¹⁹⁸ Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 54 p. numato visus duomenis, kurie įrašomi į kadastrą.

¹⁹⁹ Net tuo atveju, jei buvo registruotas nebaigtas statinys, būtina registracijos duomenis patikslinti ir statinį visiškai suformavus statinio pripažinimo tinkamu naudoti akto pagrindu.

²⁰⁰ Tuo tarpu statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas gali būti atšauktas iki statinio registracijos. Atitinkamai daiktas negalės būti įregistruotas. Tuo tarpu kai daiktas įregistruojamas, nors statinio pripažinimo tinkamu naudotis aktas ir gali būti atšauktas, tačiau tik teismui pripažinus statinio įregistravimą Nekilnojamojo turto registre negaliojančiu. Žr. Statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 35 p.

atskirti statinius nuo laikinų konstrukcijų; 4) statiniais laikomi tik jau baigti statyti, pripažinti tinkamais naudoti ir įregistruoti statiniai²⁰¹.

5.3. Pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties forma

Reikalavimus pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties formai nustato CK 6.531 str., numatantis, kad tokia sutartis turi būti rašytinė, o panaudota prieš trečiuosius asmenis gali būti tik ją įregistravus viešame registre, t.y. Nekilnojamojo turto registre. Kaip ir žemės nuomos atveju tokių reikalavimų nesilaikymas nedaro negaliojančios nuomos sutarties, tačiau gali lemti kitas neigiamas pasekmes, užtikrinančias paskatą reikalavimų laikytis: 1) sudarius sutartį žodine forma, nebus galima įrodinėti sudarymo ir įvykdymo fakto liudytojų parodymais, išskyrus CK 1.93 str. 6 d. numatytas išimtis; 2) neįregistravus tokios sutarties Nekilnojamojo turto registre, tokia sutartis netaps privaloma naujajam pastato, statinio ar įrenginio savininkui, remiantis CK 6.494 str., kuri taikoma ir pastatų, statinių ir įrenginių nuomos atveju, be to, atitinkamai nebus galima reikalauti ir teisių į žemės sklypo naudojimąsi, remiantis CK 6.533 str., kadangi, kaip tolesnėje darbo dalyje aptariama, teisės suteikiamos tos pačios sutarties pagrindu²⁰². Taigi reikalavimai pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties formai atitinka reikalavimus žemės nuomos sutarties atveju, išskyrus sklypo plano pridėjimą, taip pat privalomą žemės nuomos sutarties turinį, tačiau pastebėtina, kad pastarieji reikalavimai taip pat gali būti privalomi, jei statinio naudojimo tikslais būtų suteiktą juo užimto ir kitos reikalingos žemės sklypo dalies nuoma.

5.4. Teisės į žemės sklypą, nuomojant pastatą, statinį ar įrenginį

Būtent statinio kaip nekilnojamojo daikto sąsajos su žemės sklypu lemia išskirtinį statinių nuomos reglamentavimą²⁰³. CK 6.532 str. reglamentuoja asmenų teises į žemės sklypą, kai juo užstatyti statiniai perduodami atlygintinai valdyti ir naudotis ar tik naudotis. Tokių teisių suteikimo reikšmė ir jų turinio neatsiejamumas nuo naudojimosi statiniais apspręsti statinio kaip pagal prigimtį nekilnojamojo daikto savybės, kuri jau aptartos, kalbant apie

²⁰¹ БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 523.

²⁰² Taip pat reikėtų atsižvelgti į tai, kad CK 6.266 str. numato, jog statinių savininkas arba valdytojas atsako už dėl statinio trūkumų padarytą žalą, jei nėra atleidimo nuo atsakomybės sąlygų. Tokią žalą patyręs asmuo galėtų pateikti ieškinį prieš statinių savininką, tačiau tik esant registruotai nuomos sutarčiai pastarasis galėtų gintis esantis netinkamu atsakovu byloje, nes statinys yra išnuomotas ir statinio būklės priežiūra ir remontas tenka nuomininkui, remdamasis Civilinio proceso kodekso 45 str.

²⁰³ Жр. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 183.

reikalavimą žemės nuomos sutarties turiniui nurodyti ant nuomojamos žemės esančių statinių naudojimo pagrindus, t.y. būtent savybės, kad statiniai laikomi žemės sklypo priklausiniais, kurie negali būti racionaliai perkelti į kitą žemės sklypą ir negali būti naudojami atskirai nuo žemės, kadangi į ją remiasi ir ją užima. Statinio egzistavimas ant žemės sklypo, neturint į jį jokių teisių yra negalimas, kadangi tokiu būdu pažeidžiami žemės savininko interesai. Žinoma, kadangi nuosavybės teisė taip pat lemia ir tam tikras savininko pareigas, pasireiškiančias jo teisių apribojimais kitų asmenų interesais, žemės savininkas teisės aktais įpareigojamas užtikrinti žemės naudojimą statinių eksploatavimo tikslais, nors tai nereiškia, kad žemės savininko teisės yra ribojamos neatlygintinai²⁰⁴. Atsižvelgiant į tokią žemės reikšmę statinių naudojimui, statinių nuomos atveju taip pat privalo būti tokios teisės užtikrinamos, kadangi jas į žemės sklypą įgyja tik statinių savininkas, o tarp žemės savininko ir statinių naudotojo nelieka jokio teisinio ryšio. Šis atvejis aptariamas CK 6.532 str. 4 d., numatančioje, kad pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutartis galima be žemės sklypo savininko sutikimo, tik jei taip nėra pažeidžiami įstatymai²⁰⁵ ar neprieštaraujama žemės sklypo savininko ir pastatų, statinių ar įrenginių savininko sutarčiai²⁰⁶. Taigi šiuo atveju ginami žemės savininko interesai, kurie jau ir taip apriboti statinių savininko naudojimosi žeme teisėmis, ir nagrinėjama nuomos sutartis net ir sudaryta būtų laikoma negaliojančia kaip prieštaraujanti imperatyvioms įstatymo normoms. Tačiau jeigu tokia statinių nuomos sutartis galiotų, statinių savininkas, nors tai ir nenumatyta CK 6.532 str., tegalėtų perduoti tiek teisių, kiek pats yra įgijęs, o kadangi mažiau teisių nei neatlygintinai naudotis žemės sklypo dalimi nėra galima suteikti, tai net ir nenumačius jokių statinių naudotojo teisių, būtų taikoma nagrinėtino str. 3 dalis, numatanti, kad neaptarus statinių naudotojo teisių į žemės sklypą, statinių nuomos terminui suteikiama teisė naudotis žemės sklypo dalimi, kuri reikalinga jam naudoti pagal paskirtį, neatlygintinai²⁰⁷. Pastaroji dalis taikoma ir tuo atveju, kai statinių savininkas yra ir žemės sklypo, ant kurio statiniai dislokuoti, savininkas. Žinoma, tuomet savininkas nėra niekaip apribotas teisių statinių nuomininkui perdavime, kadangi jis turi santykinai absoliučias teises į žemės sklypą, todėl suteikiant teisę į statinius, kartu gali būti aptartos

²⁰⁴ Pavyzdžiui, žemės savininkas turi teisę į nuostolių kompensavimą dėl servituto nustatymo, ar tai būtų padaroma administraciniu aktu, ar įstatymu, teismo sprendimu ar sandoriu.

²⁰⁵ Toks prieštaravimas įstatymui gali būti suteikus žemę valdyti ir naudoti statinių nuomininkui, negavus žemės savininko sutikimo perleisti žemę valdyti ir naudoti trečiajam asmeniui.

²⁰⁶ Jeigu būtų suteiktos tik žemės sklypo naudojimosi teisės, tokiu atveju netaikomi reikalavimai gauti sutikimą subnuomai ar valdymo trečiajam asmeniui perdavimui panaudos atveju, tačiau šalys gali sutartimi nustatyti, kad suteikiant teisę naudoti sklypą trečiajam asmeniui būtinas žemės savininko sutikimas arba kad toks suteikimas yra draudžiamas.

²⁰⁷ Šios nuostatos tikslas užtikrinti žemės naudojimąsi tuo atveju, jeigu šalys nenumatytų jokio pagrindo. Žr. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 183.

ir bet kurios teisės į žemės sklypą suteikimas, kurias tik turi savininkas ir pageidauja perduoti.

Remiantis CK 6.156 str., sutarčių laisvės principas suteikia teisę šalims sudaryti sutartį, turinčią kelių rūšių sutarčių elementų, ir tokiai sutarčiai taikomos atskirų rūšių sutartis reglamentuojančios teisės normos, jeigu kitaip nenumato šalių susitarimas arba tai neprieštarauja sutarties esmei. Tačiau pastatų, statinių ir įrenginių nuomos atveju tokią mišriąją sutartį nustato pats įstatymas, o būtent nagrinėtinas CK skirsnis ir jo 6.532 str., kuris reglamentuodamas teisių į žemės sklypą suteikimą, numato, kad tokios teisės apibrėžiamos pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartyje ir perduodamos pagal tokią sutartį, t.y. pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutartimi yra sukuriamos prievolės, kurių nustatymas būdingas kitų rūšių sutartims²⁰⁸. Tokį reglamentavimą patvirtina ir CK 6.533 str., įgalinantis statinio nuomos sutartį panaudoti prieš trečiuosius asmenis kaip pagrindą teisei naudotis žeme. Taigi žemės naudojimosi teisės keliauja kartu su statinių nuoma ir nėra nepriklausomos. Šiuo atveju tokiai mišriajai sutarčiai kompleksiskai taikomos teisės normos, reglamentuojančios atitinkamų rūšių sutartis, kurių elementai numatyti sutartyje, atsižvelgiant į sutarties esmę ir šalių ketinimus²⁰⁹. Todėl statinių nuomos sutarties atveju, suteikiant nuomininkui teisę žemės sklypą nuomoti, taip pat bus taikomi ir CK šeštosios knygos IV dalies XXIX skyriuje numatyti reikalavimai su tam tikromis išimtimis. Pavyzdžiui, nuomos termino nustatymas nėra būtinas, kadangi žemės nuomos sutartis galioja tol, kol galioja pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutartis²¹⁰, nebent asmuo prarastų teisę į žemės nuomą, taip pat nebent šalys numatytų tam tikrą laikotarpį naudojimąsi nuomos teise, o likusiam statinio nuomos terminui – kita teise. Taigi nebūtina įgyvendinti tų reikalavimų, kurie neatitinka santykių dėl žemės esmės statinių nuomos sutarties kontekste, taip pat kurie yra aiškūs iš tokios sutarties tikslų, t.y. žemės naudojimas statinio eksploatavimui. Taip pat nebūtų taikomos teisės normos, numatančios reguliavimo ypatumus, susijusius būtent su žemės naudojimo prievolių atsiradimo pagrindu – sutartimi, pavyzdžiui, terminai pranešimui apie žemės nuomos sutarties nutraukimą. Antra vertus, nevykdant ar netinkamai vykdant pačias prievoles, pavyzdžiui, žemę naudojant ne pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, nemokant mokesčio už žemės naudojimą, jeigu jis specialiai išskirtas statinių nuomos sutartyje, taip

²⁰⁸ Teisę naudotis žemės sklypu statinio nuomos sutarties pagrindu yra patvirtinęs ir LAT, konstatuodamas, kad nenustačius, jog yra išnuomotas statinys, negalima teigti, kad suteiktos ir teisės neatlygintinai naudotis statiniui pagal paskirtį naudoti reikalinga žeme. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 7 d. nutartis c. b. UAB „Aidiva“ v. UAB „Budela“, Loreta Levickytė–Dirks ir Klaus Dirks, Nr. 3K-3-652/2005, kat. 42.8; 42.11.1; 50.4; 51.

²⁰⁹ MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga „Prievolių teisė“*, pirmas tomas. Vilnius: Justitia, 2003, p. 195.

²¹⁰ ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 186.

pat pažeidžiant kitus žemės nuomininko įsipareigojimus, nustatytus sutartimi ar apimamus įstatymais, statinių nuomos sutartis galėtų būti nutraukta, tačiau nebūtų galima nutraukti tik žemės naudojimo ar tik statinių naudojimo santykius, nes jie neatsiejamai susiję ir atsiradę vienos sutarties pagrindu.

Taip pat reikėtų pastebėti, kad tam tikrais atvejais gali būti sudaroma ir žemės nuomos sutartis dėl žemės sklypo, kuris yra didesnis nei nuomojamam statiniui gali būti reikalinga naudoti pagal paskirtį²¹¹, šalims dėl to susitarus²¹². Tokiu atveju šalys turėtų tiksliai apsibrėžti, ar žemės sklypas bus naudojamas ir kitais tikslais, pavyzdžiui, naujų statinių statybai, o vertinant tokius santykius, reikėtų juos išskirstyti į atskiras sutartis – žemės, nereikalingos nuomojamam statiniui naudoti, nuomos ir statinio bei jam pagal paskirtį naudoti būtinoms žemės nuomos. Šiuo atveju neturėtų būti suabsoliutinamas šalių susitarimas dėl viso žemės sklypo nuomos statiniui naudoti pagal paskirtį, jei faktiškai statinys tužima nedidelę dalį sklypo, nes tokiu atveju būtų pažeidžiami ir trečiųjų asmenų interesai, o būtent tokių asmenų, kurie žemės sklypą įsigytų, kadangi būtų apribotos jų naudojimosi teisės daugiau nei yra būtina. Atitinkama prasme suredaguotas ir CK 6.533 str., numatantis, kad žemės sklypo, kuriame yra nuomjami statiniai, nuosavybės teisei perėjus kitam asmeniui, nuomininkui išlieka teisė naudotis tik tokia žemės sklypo dalimi, kuri faktiškai būtina statiniui naudoti pagal paskirtį, statinių nuomos sutartyje numatytomis sąlygomis.

Tačiau reikėtų pastebėti, jog nuomojant statinius, nuosavybės teise priklausančius valstybei, taikoma kitokia tvarka, nustatyta Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo ir atitinkamas jo nuostatas įgyvendinančių poįstatyminių teisės aktų. Minėto įstatymo 14 str. 2 d. numato, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas viešo konkurso būdu, o atitinkamo str. 4 d. numato, kad Vyriausybė turi nustatyti viešo nuomos konkurso organizavimo taisykles. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimo Nr. 1524, kuriuo patvirtintos Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos konkurso organizavimo taisyklės, 3.4 p. numato, jog nuomininkas, sudaręs ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartį ilgesniam kaip 3 mėnesių laikotarpiui, per 15 kalendorinių dienų privalo raštu kreiptis į apskrities viršininką dėl žemės sklypo, priskirto nuomojamam pastatui, statiniui ar įrenginiui, nuomos sutarties sudarymo, nuroydamas, kad pasibaigus pastatų, statinių ar įrenginių

²¹¹ Pastebėtina, kad visas Lietuvos Respublikos CK šeštosios knygos IV dalies septintasis skirsnis tėra Rusijos Federacijos civilinio kodekso 650-655 str. vertimas su tam tikromis išimtimis. Tačiau Rusijos Federacijos civilinis kodeksas nėra numatęs, kad būtų perduodamas naudotis visas žemės sklypas, ant kurio yra nuomjami statiniai, ir suteikia galimybę naudotis žeme pastatų ar statinių nuomos sutarties pagrindu tik dėl tos dalies, kuri užimta pastatu ar statiniu ir būtina jam naudoti pagal paskirtį.

²¹² ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 185.

nuomos terminui pasibaigia ir žemės sklypo nuomos sutarties terminas. Atkreiptinas dėmesys, kad toks reglamentavimas prieštarauja CK, nes atitinkamos teisės į žemės sklypą turi būti suteikiamos statinių nuomos sutartimi, be to, nepriklausomai nuo nuomos termino, o tokių teisių nenumačius laikoma suteikus neatlygintinio naudojimosi teises ir jokių papildomų sutarčių sudarinėti nereikėtų. Nepaisant to, kad, vadovaujantis aptariamo įstatymo 9 str., valstybinį turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir juo disponuoja labai platus subjektų ratas, t.y. ne pats savininkas, tačiau įstatymu patikėtiniams turi būti suteikiama teisė išnuomojant statinius, pastatus ar įrenginius kartu suteikti ir teises į žemės sklypą, siekiant, jog tokių patikėtinių veiksmai būtų suderinami su CK 6.532 str. 4 d., ginančia savininko interesus. Jeigu atitinkamas patikėtinis patikėjimo teise valdo ir žemės sklypą – kliūčių apskritai neturėtų būti²¹³, kitu atveju galėtų būti nustatomas atitinkamo žemės sklypo patikėtinio sutikimo būtinumas iki valstybei nuosavybės teise priklausančio pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties sudarymo²¹⁴.

5.7. Pastato, statinio ar įrenginio nuomos mokesčio ypatumai

Atsižvelgiant į tai, kad kartu su statiniu nuomininkui perduodamos ir teisės į žemės sklypą, išskirtinai reglamentuojamas ir nuomos mokesčio nustatymas. Nors bet kurio daikto nuomos mokestis kaip ir kitos dispozityviomis teisės normomis apimamos sąlygos nustatomas šalių susitarimu, išskyrus atskiras išimtis, kai nuomojamas valstybinis turtas, tačiau CK 6.534 str. 1 d. išimtinai tai pakartoja²¹⁵. Šalys susitardamos dėl nuomos mokesčio gali išskirstyti jį į dalis, jeigu nustatomas atlygintinas žemės sklypo ar jo dalies, užimtos statiniu ir reikalingos jo eksploatavimui pagal paskirtį, naudojimas. Toks

²¹³ Pastebėtina, kad aptariamo Vyriausybės nutarimo 3.4 punkte nurodyta, kad nuomininkas turi kreiptis į apskrities viršininką dėl žemės po pastatu, statiniu ar įrenginiu nuomos, tačiau pagal Žemės įstatymo 7 str. valstybinės žemės patikėjimo subjektų ratas neapsiriboja apskrities viršininku.

²¹⁴ Visgi reikėtų pastebėti, kad tokiame reglamentavime suteikė pagrindą kita CK teisės norma, nustatyta 6.551 str. 2 d., o būtent, kad valstybinė žemė ne aukciono būdu nuomojama ne tik asmenims, turintiems nuosavybės teisę į ant jos esančius pastatus, statinius ar įrenginius, bet taip pat ir asmenims, tokius objektus nuomojantiems. Tačiau ši teisės norma nesuderinta su CK šeštosios knygos IV dalies XXVIII skyriaus septintojo skirsnio tikslais. Juk nustačius skirtingą santykių atsiradimo pagrindą ir skirtingus tuose santykiuose dalyvaujančius subjektus, gali būti nutraukiami vieni santykiai, išsaugant kitus, nors ir negalimus ar beprasmius vykdyti, t.y. nutraukus žemės nuomos sutartį nebus galima naudotis nuomojamais statiniais, o nutraukus statinio nuomos sutartį, nebus tikslo nuomotis žemę. Nepaisant to, kad susiejamas nuomos terminas, tačiau pastebėtina, kad nuomos sutartis gali baigtis ir kitais pagrindais. CK 6.551 str. 2 d. redakcija keista ir dėl tokios priežasties, kad statinio savininkui išsinuomojus valstybinės žemės sklypą, ant kurio yra jo statiniai, ir nusprendus statinius išnuomoti, žemės nuomos sutartį turėtų sudaryti ir toks statinių nuomininkas, nenutrūkus pirmajai nuomos sutarčiai. Taigi CK 6.551 str. 2 d. prasmė turėtų būti apribota iki žemės nuomos sutarties sudarymo su statinių savininku.

²¹⁵ Galima teigti, kad tai neturi tiesioginio tikslo, o vėlgį susiję su tuo, kad iš esmės nagrinėjamas straipsnis yra išverstas iš Rusijos Federacijos civilinio kodekso 654 str., numatančio, kad šalys turi susitarti dėl nuomos mokesčio. Tačiau Lietuvos Respublikos CK neperėmė neigiamų reikalavimo nesilaikymo pasekmių – sutarties negaliojimo.

identifikavimas gali būti naudingas tuo atveju, jei nuomotojas, būdamas žemės sklypo, ant kurio yra nuomojami statiniai, savininku, perleistų žemės sklypą trečiajam asmeniui be nuomojamo statinio, siekiant išvengti ginčo dėl nuomos mokesčio dalies už naudojimąsi statiniu ir žemės sklypu. CK 6.534 str. 3 d. numato taisyklę, kuri gali būti pritaikoma ir žemės nuomos atveju ir tėra paremta paprasčiausia logika, kad nustačius kainą už ploto vienetą, nuomos mokestis nustatomas, įvertinant faktinį išnuomoto pastato, statinio ar įrenginio plotą. Svarbiausias aspektas, kad šis CK str. neriboja CK 6.487 str., t.y. bendrojo straipsnio, apimančio visus nuomos santykius, taikymo, kadangi nėra reikalavimo nustatyti nuomos mokesčio pinigais. Pastebėtina, kad Rusijos Federacijos civilinio kodekso 654 str. reikalauja nustatyti ir konkretų nuomos mokesčio dydį. Kai kurie rusų autoriai teigia, kad tokiu atveju galima atsiskaityti ir paslaugomis ar kitais būdais, t.y. taikyti bendrąsias teisės normas – pakanka numatyti paslaugų vertės ekvivalentą pinigais²¹⁶.

Atsižvelgiant į tai, kad skirtingai nei kilnojamųjų daiktų atveju, kurių naudingo tarnavimo laikotarpis yra sąlyginai trumpas, lyginant su pagal prigimtį nekilnojamaisiais daiktais, statinių nuomos sutartys sudaromos gana ilgiems laikotarpiams²¹⁷, nuomotojai įtakoja papildomų sąlygų numatymą nuomos sutartyse – nuomos mokesčio peržiūrėjimas arba pasikeitimas pagal valstybės skelbiamus infliacijos rodiklius. Tokios sąlygos skirtos apsaugoti nuomotoją nuo pinigų vertės pokyčių, kita vertus, jei nuomininkas savo lėšomis žemės sklype pastatė statinius – tokių nuostatų tikslas gali būti dalintis toliau išvystyto sklypo vertės augimą teisingu, sąžiningu pagrindu²¹⁸, kadangi nuomojamo turto vertė ir jos pokyčiai bei dėl to paties nuomos mokestis gali skirtis gana žymiai dėl tokio turto buvimo vietos ir paties turto pobūdžio²¹⁹. Teisę šalims susitarti dėl nuomos mokesčio pakeitimo nustato CK 6.487 str. 5 d.

5.7. Pastato, statinio ar įrenginio perdavimas-priėmimas nuomai

Tam tikra specifika egzistuoja ir statinio perdavimo nuomininkui valdyti ir naudoti ar tik naudoti atžvilgiu. Šios nuomotojo pareigos įvykdymui yra skirtas tam tikras teisinis instrumentas – perdavimo-priėmimo aktas, kurį pasirašo abi šalys. Šį reikalavimą statinio

²¹⁶ Ж. БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 528.

²¹⁷ Ilgas nuomos terminas paprastai nustatomas, kai nuomininkui suteikiama teisė savo lėšomis statyti statinius ir tai pateisinama tuo, kad nuomininkas gautų maksimalią naudą naudojant statinius, už kuriuos sumokėjo. Žr. CLARKE, A.; KOHLER, P. *Property law: commentary and materials*. Cambridge: Cambridge university press 2005, p. 539.

²¹⁸ JACKSON, P.; WILDE D. C. *Contemporary property law*. Aldershot : Dartmouth 1999, p. 297.

²¹⁹ SEXTON, R. *Land LawTextbook*. Oxford: Oxford University Press, 2004, p. 230.

perdavimui numato CK 6.535 str., tačiau jau 2 jo dalis numato, kad jei kitaip nenurodyta sutartyje ar įstatyme, laikoma, kad daiktas perduotas, kai statinys faktiškai perduodamas nuomininkui arba pasirašomas perdavimo-priėmimo aktas. Taigi pagal šios dalies prasmę perdavimo-priėmimo aktas nėra būtinas, jei šalys aiškiai neišreiškė to sutartimi. Tuo tarpu CK 6.535 str. 3 dalis jau kalba apie neigiamas atsisakymo pasirašyti perdavimo-priėmimo aktą pasekmes, todėl galima teigti, kad nagrinėjamo str. 2 dalyje vietoje žodelio „arba“ turėtų būti „ir“, kas atitiktų ir Rusijos Federacijos civilinį kodeksą, iš kurio pastarosios nuostatos perimtos. Taigi iki faktinio pastato, statinio ar įrenginio perdavimo ir perdavimo-priėmimo akto pasirašymo negalima teigti, kad nuomotojo pareiga perduoti daiktą yra įvykdyta²²⁰. Tačiau šalys gali nustatyti ir kitokias taisykles, kiek jos nepaneigia paties perdavimo-priėmimo akto reikšmės ir būtinumo. Pavyzdžiui, šalys gali nustatyti, kad daiktas laikomas perduotu, nepaisant to, jog faktiškai jis nėra perduotas, arba atvirkščiai – kad faktinis perdavimas reiškia tikrą statinio perdavimo naudojimui datą ir pastaroji data numatoma perdavimo-priėmimo akte. Toks nustatymas turi reikšmės šalims apsprendžiant nuomos mokesčio skaičiavimo pradžią, nesant numatytų kitokių sąlygų sutartyje, kadangi prievolė mokėti nuomos mokesčių yra koreliatyvi prievolei perduoti daiktą naudojimui. Perdavimo data svarbi ir siekiant nustatyti nuomotojo atsakomybę už perduoto daikto trūkumus²²¹ bei apskritai, ar nuomotojas pažeidė reikalavimą laiku perduoti nuomojamą pastatą, statinį ar įrenginį, atsižvelgiant į sutartyje nustatytą terminą ar kitu atveju – protingą terminą. Visgi bet kuriuo atveju šalys privalo pasirašyti perdavimo-priėmimo aktą, o bet kurios iš jų nepasirašymas reiškia atitinkamos šalies atsisakymą vykdyti įsipareigojimus, kylančius iš pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties ir tai gali lemti bendrųjų netinkamą prievolių vykdymą reguliuojančių teisės normų taikymą ir iš to sekančias neigiamas pasekmes²²². Taigi paties perdavimo-

²²⁰ Ibidem, p. 534.

²²¹ CK 6.485 str. 5 d. numato, kad nuomotojas neatsako už tuos išnuomoto daikto trūkumus, kuriuos jis aptarė sutarties sudarymo metu arba apie kuriuos nuomininkas turėjo žinoti, arba kuriuos nuomininkas galėjo pastebėti be jokio papildomo tyrimo sutarties sudarymo ar daikto perdavimo metu, tačiau jų nepastebėjo dėl savo paties didelio neatsargumo. Taigi nuomininkui gali būti svarbu iki perdavimo-priėmimo akto pasirašymo faktiškai priimti patalpas ir įvertinti jų būklę, kas užtikrinama bendru reikalavimu ne tik pasirašyti perdavimo-priėmimo aktą, bet ir faktiškai perduoti statinį. Atitinkamai tokia akte būtų galima fiksuoti, kokie trūkumai nustatyti.

²²² Žinoma, nuomininkas galėtų atsisakyti priimti daiktą, kadangi tokią jo teisę implikuoja ir minėto straipsnio dalis ir kiti Civilinio kodekso straipsniai, įpareigojantys perduoti daiktą, atitinkantį sutarties sąlygas, paskirtį ir kokybę, tačiau atsisakymas dėl neesminių trūkumų, t.y. galint perduodamą statinį naudoti pagal paskirtį, nebūtų laikomas pagrįstu, nebent šalys sutartyje būtų nustačiusios trūkumus, kurių nebuvimas nuomininkui turi esminę reikšmę. Panašios problemos neegzistuoja skirtingose jurisdikcijose, pavyzdžiui, Jungtinėse Amerikos Valstijose. Šios valstybės bendrosios teisės sistema komercinės nuomos santykiuose nesuteikia numanomos įstatyminės ar kitos teisės kūrimo priemonės pagrindu sukuriama nuomotojo garantijos, kad patalpos tinkamos naudoti. Jei nuomininkas nori užsitikrinti, kad tam tikri remonto darbai, pagerinimai būtų atlikti iki perdavimo naudotis, turėtų numatyti nuomotojo garantiją sutartyje. Tokie reikalavimai gali būti kaip atidedamosios sąlygos priešpriešinių nuomininko įsipareigojimų

priėmimo akto nepasirašymas nelemia nuomos sutarties negaliojimo: jeigu abi šalys nepasirašo perdavimo-priėmimo akto, ypač net jei daiktas faktiškai perduotas, tai nelemia jokių pasekmių, nes sutartis gali būti pakeista tik ta pačia forma kaip sudaryta, todėl atitinkamai nereiskia sutarties pabaigos šalių sutarimu, o jei nepasirašo tik vienas iš kontrahentų – taikomi civiliniai teisiniai gynybos būdai²²³. Atitinkamai iki faktinio objekto grąžinimo ir perdavimo-priėmimo akto pasirašymo²²⁴ negalima laikyti nuomininką įvykdžius įsipareigojimą grąžinti daiktą pagal nuomos sutartį²²⁵.

5.8. *Bendrujų nuomą reglamentuojančių teisės normų įgyvendinimo ypatumai, vykdančios pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutartį*

Aukščiau šiame 5 skyriuje buvo aptarti išimtiniai pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo aspektai, kylantys iš civilinio teisinio tokio pobūdžio santykių reglamentavimo. Tuo tarpu tokios sutarties vykdymo objektas lemia kitokio pobūdžio teisinį reglamentavimą, lemiantį kriterijus tokių įsipareigojimų, nustatytų bendrosiomis nuomos santykius reguliuojančiomis teisės normomis, tinkamam įvykdymui bei patį vykdymo procesą.

Įgyvendinant nuomininko teises, susijusias su einamuoju ir kapitaliniu remontu, didžiulę įtaką turi jau ne civilinius teisinius santykius reguliuojantys teisės aktai, o viešosios teisės normos. Esant idealiems visuomeniniams santykiams, bet kuris asmuo, turintis tam tikrą turtą nuosavybės teise, pageidautų, kad naudojimasis juo nebūtų suvaržytas ir naudojimasis nuosavybės teise būtų be įsipareigojimų (angl. *debt-free*). Realiame gyvenime nebūdinga, kad nekilnojamasis turtas, ypač esantis urbanizuotose teritorijose, būtų visiškai laisvas nuo suvaržymų ar tam tikrų įsipareigojimų tretiesiems asmenims. Dauguma nekilnojamojo turto yra apsinkinta tam tikrais viešais ar privačiais apribojimais²²⁶. Statybos įstatymas ir jį įgyvendinantys poįstatyminiai teisės aktai taip pat nustato tokius apribojimus: detaliam reguliuoja statinių statybos procesą, reikalavimus

vykdymui. Žr. JENNINGS, M. M. *Real Estate Law*, 7e. The United States of America: West Legal Studies in Business, 2005, p. 202.

²²³ ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003, p. 187.

²²⁴ Atsisakymas priimti grąžinamą turtą, pasirašant perdavimo-priėmimo aktą, net kai turto būklė yra pablogėjusi, laikomas netinkamu nuomotojo įsipareigojimų vykdymu. Atitinkamai tokiu atveju nuomotojas neturi teisės reikalauti, kad būtų mokamas nuomos mokeskis. Nuomotojas daiktą privalo priimti, o perdavimo-priėmimo akte nustatytiems daikto defektams ir trūkumams pašalinti nurodyti nuomininkui terminą. Jeigu šis atsisako pašalinti daikto pablogėjimą, tai nuomotojas gali reikalauti atlyginti nuostolius, kuriuos nuomininkas privalo atlyginti, jeigu neišrodo, kad pablogėjimas atsirado ne dėl jo kaltės. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 6 d. nutartis c. b UAB „YE International“ v. UAB „Australita“, Nr. 3K-3-190/2005, kat. 50.4, 35.4.

²²⁵ БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000, p. 535.

²²⁶ HINKEL, D. F. *Practical Real Estate Law* 4E. New York: Delmar Learning, 2004, p. 66-67.

tinkamai tokio proceso eigai, jos dokumentavimui, esminius reikalavimus statinio ekonominėms, saugumo bei panašioms charakteristikoms ir kitus reikalavimus, būtinus užtikrinti saugaus statinio sukūrimui, ir įtvirtina visas aplinkybes paskirstant galimos atsakomybės naštas statybos procese dalyvavusiems subjektams. Vienas tokių reikalavimų yra statybos leidimas ne tik naujo statinio statybai ar rekonstrukcijai, bet taip pat ir jau pastatyto statinio kapitaliniam remontui atlikti. Pažymėtina, kad statybos leidimų suteikimas yra viena iš priemonių įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius, kadangi statybos leidimas bus neišduotas, kol siūlomi pagerinimai ir jų numatoma paskirtis jų neatitiks²²⁷.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 20 dalis numato, kokie darbai priskiriami kapitaliniam remontui, 13 dalis numato, kas laikoma statinio statyba, įtraukiant į šią sąvoką ir remonto darbus, o šio įstatymo 23 straipsnis numato, kad statinio statybai atlikti būtinas statybos leidimas, išskyrus einamajam remontui ir tam tikrų nesudėtingų statinių statybai. Vadovaujantis šiomis nuostatomis, akivaizdu, kad norint atlikti tam tikrus statinio statybos darbus, kuriais keičiamos statinio laikančiosios konstrukcijos ar atliekami kiti esminiai statinio charakteristikas įtakojantys darbai, būtinas ir statybos leidimas. Be to, remiantis Statybos įstatymo 24 straipsniu, būtinas pastatyto, rekonstruoto ar kapitališkai suremontuoto statinio patikrinimas, kurį atlikus ir nustačius, kad statyba vykdyta laikantis teisės aktų ir nenukrypstant nuo privalomųjų dokumentų, statinys pripažįstamas tinkamu naudoti. Todėl nuostatų dėl remonto atlikimo įgyvendinimas yra šiek tiek problemiškas. Nuomos sutarties šalių įsipareigojimus, susijusius su kapitaliniu remontu numato Civilinio kodekso 6.492 ir 6.493 straipsniai. Remiantis jais, akivaizdu, kad galima situacija, jog kapitalinį remontą atliktų ne tik nuomotojas, bet ir nuomininkas. Visų pirma šalys gali susitarti dėl to sutartyje, nes nors šiaip tokia pareiga yra nustatyta nuomotojui, tačiau susitarimą dėl kitokio šios pareigos paskirstymo Civilinis kodeksas leidžia, atsižvelgiant į vieną pagrindinių civilinių teisinių principų – dispozityvumą. Kita situacija, kai kapitalinis remontas atliekamas nuomininko, iškyla atitinkamą pareigą netinkamai vykdant nuomotojui. Civilinio kodekso 6.492 straipsnis numato, jog nuomotojui nevykdant savo pareigos atlikti kapitalinį remontą, nuomininkas teismo leidimu įgyja teisę jį atlikti ir išieškoti remonto kainą iš nuomotojo ar įskaityti tą kainą į nuomos mokesčių arba nutraukti sutartį ir išieškoti dėl sutarties nevykdymo atsiradusius nuostolius. Nuomininkui nusprendus atlikti kapitalinį remontą ir sutarties nenutraukti jis susidurtų su kai kuriais sunkumais. Kaip minėta statinio kapitaliniam remontui atlikti yra būtinas statybos leidimas. Teismo leidimas jokiu būdu nepanaikina statybos leidimo

²²⁷ *Ibid.*, p. 68.

būtinybės, nes teismas tik civilinių teisių kontekste įvertina nuomininko pareikštų reikalavimų pagrįstumą, tačiau nenagrinėja, kokie darbai turi būti atlikti, išskyrus, kiek būtina įvertinti, ar tai patenka į kapitalinio remonto sąvoką pagal įstatymą ir sutartį, nerengia projekto ar kitų dokumentų. Toks teismo leidimas gali būti tik pagrindas nuomininkui suteikti statybos leidimą net ir nesant nuomotojo sutikimo. Tačiau kai pagal Civilinio kodekso 6.493 straipsnio 3 dalį nuomininkas įgyja teisę atlikti kapitalinį remontą net ir be teismo leidimo, kyla klausimas, kaip nuomininkas gali gauti atitinkamą statybos leidimą iš viešojo administravimo subjekto, nesant nei nuomotojo sutikimo, nei teismo leidimo²²⁸. Galima teigti, kad ši dalis, suteikianti nuomininkui tam tikras teises, negali būti įgyvendinta statinio, pastato ar įrenginio nuomos atveju²²⁹.

Nors kapitalinis remontas pagerina nuomojamą daiktą, tačiau kai tai susiję su būtiniais atlikti darbais norint užtikrinti tinkamas daikto naudojimo sąlygas ar atkurti daikto savybes, atitinkančias jo tikslinę paskirtį, taikomos teisės normos, reglamentuojančios nuomininko ir nuomotojo pareigas tokį remontą atliekant. Minėtos teisės normos numato, koku būdu tokie darbai kompensuojami ar išvis neatlyginami. Kai nuomininko investicijos į nuomojamą daiktą viršija tam tikrą būtiną esminėms statinio charakteristikoms išsaugoti lygį, tuomet tokie darbai vertinti jau kaip daikto pagerinimas, kuris nebuvo būtinas, siekiant atkurti esmines statinio charakteristikas. Atitinkamai reikalavimas atlyginti tokių darbų vertę atsiranda tik pasibaigus nuomos sutarčiai, žinoma, jei nuomotojas nepripažins tokių pagerinimų ir nesusitars dėl jų atlyginimo iki nuomos sutarties pasibaigimo, pavyzdžiui, ir kaip kapitalinio remonto atveju įskaitant patirtas išlaidas į nuomos mokesčių. Tačiau tam tikrais atvejais riba tarp būtinų darbų ir daikto pagerinimo yra ginčytina, todėl siekiant išvengti neaiškumų, ypač kai pareiga atlikti kapitalinį remontą nėra priskiriama nuomininkui, šalys turėtų susitarti tarpusavyje dėl to, kokie remonto darbai bus nuomotojo atlyginami, remiantis kapitalinį remontą reglamentuojančiomis teisės normomis. Tuo tikslu, iškilus būtinybei atlikti kapitalinį remontą, šalys galėtų sudaryti papildomą susitarimą, kuriame numatyta, kokie kapitaliniai

²²⁸ Šioje vietoje pastebėtina, kad neteisėtas remonto atlikimas turėtų lemti tai, kad nuomininkas negali reikalauti atlyginti patirtų išlaidų iš nuomotojo. Nors LAT yra numatęs atvirkščiai, t.y. jeigu statybos darbai atlikti ne pagal teisės aktų reikalavimus, vis tiek nuomotojas turi atlyginti remonto išlaidas. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis c. b. UAB „Rima“ v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Palangos miesto vaikų ir jaunių sporto mokykla, Nr. 3K-3-417/2005, kat. 30.6; 50.5. Tačiau pats teismas šioje byloje konstatavo, kad neteisėta statyba nesukuria nuosavybės teisės į darbų rezultatą. Atsižvelgiant į tai, nuomotojui atlyginus nuomininko patirtas išlaidas, jis pats patiria nuostolius, kadangi jam reikia įteisinti atliktas statybas, be to, jos gali būti ir neįteisintos bei nuomotojas įpareigotas pagerinimus panaikinti. Žr. CK 4.103 str. Šiuo atveju rizika turi tekti nuomininkui.

²²⁹ Žinoma, šalims nedraudžiama susitarti, kokie darbai pagal sutartį pateks į kapitalinio remonto sąvoką, įtraukdami net pagrindinių statinio konstrukcijų einamąjį remontą, tad tokiu atveju bus galima atlikti kapitalinį remontą kaip jį apibrėžia sutartis net ir be teismo leidimo, tačiau šalys negali susiaurinti Statybos įstatymo numatytą kapitalinių remonto darbų sąvokos ta prasme, kad jiems atlikti vis tiek bus būtinas statybos leidimas – skirsis tik sutarties šalis, kuri turi pareigą tą remontą atlikti.

remonto darbai turi būti atlikti, ir nuomotojui neįgyvendinant įsipareigojimų atlikti tokius darbus ar jų dalį, nuomininkas galėtų pasinaudoti savo teisėmis, aptartomis aukščiau šiame darbe. Tuo tarpu nesant tokio susitarimo galėtų iškilti ginčas, kokie darbai buvo būtini atlikti ir kokie darbai lėmė daikto savybių pagerinimą, pavyzdžiui, didesnę krūvį išlaikančių konstrukcijų sumontavimas. Todėl nuomotojas gali ginčyti nuomininko teises į patirtų išlaidų, atliekant remontą, atlyginimą. Tiesa, nuomininkas galėtų atlikti tuos darbus taip pat gavęs nuomotojo sutikimą, nors tų darbų ir neištrauktų kaip kapitalinio remonto. Atkreiptinas dėmesys, kad teismų praktikoje vyrauja pozicija, jog tiek išlaidos kapitaliniam remontui, tiek daikto pagerinimui gali būti grindžiamos tik buhalterinės apskaitos dokumentais²³⁰. Antra vertus, toks reikalavimas neturėtų būti taikomas, kai darbus nuomininkas atlieka ūkio būdu, tad tokiu atveju tinkamu išlaidų įrodymu gali būti remonto darbų ekspertizė²³¹.

5.9. Pastatų, statinių ir įrenginių nuosavybės teise priklausančių valstybei nuoma

Statinių, priklausančių nuosavybės teise valstybei, nuomos sutarties sudarymo tvarką ir sąlygas kaip ir visus kitus valstybės turto civilinės apyvartos ypatumus reguliuoja Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas. Kadangi statiniai priskiriami prie ilgalaikio turto²³², jie nuomojami kaip nustatyta minėto įstatymo 14 str., reglamentuojančiame valstybės ilgalaikio turto nuomą²³³. Kaip ir žemės nuomos atveju iki statinio nuomos sutarties sudarymo būtinas valstybės ar savivaldybės turto valdytojo sprendimas tokią sutartį sudaryti, tačiau sutartis sudaroma tik su tuo subjektu, kuris laimi viešą konkursą. Pagrindai, kai asmuo gali sudaryti sutartį be

²³⁰ LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis c. b. Sigitos Petrauskos individuali įmonė v. Antanas Bubokas, Rimantas Bubokas, Nr. 3K-3-474/2003 m., kat. 45.5. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. balandžio 5 d. nutartis c.b. VĮ Valstybės turto fondas v. BUAB "Saulėtekis", Nr. 3k-3-244/2004, kat. 31.3.6.; 31.5.; 45.5. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB „Leandra“, Nr. 3K-3-411/2004, kat. 45.1; 45.5.

²³¹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 25 d. nutartis c.b. Vilniaus rajono ŽŪB "Kedras" v. VĮ "Valstybės turto fondas", Nr. 3k-3-406/2004, kat. 45.5.; 94.1.

²³² Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 2 str. 2 d. numato, kad ilgalaikis materialusis turtas – turtas, kuris naudingai eksploatuojamas ilgiau negu vienerius metus, o jo įsigijimo vertė ne mažesnė už Vyriausybės nustatytą vertę. Remiantis 2001 m. spalio 19 d. Vyriausybės nutarimo Nr. 1250 „Dėl pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2001, Nr. 90-3175) 2.1 p., nekilnojamieji daiktai nepriklausomai nuo jų įsigijimo vertės yra ilgalaikis materialusis turtas.

²³³ Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo atveju valstybinės žemės nuomos santykių šis įstatymas nereguliuoja, kadangi, apibrėžiant jo taikymo ribas, 1 str. nurodoma, kad įstatymas nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką bei sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje tiek, kiek to nereguliuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo bei (ar) disponavimo juo įstatymai. Valstybinės žemės nuomos ypatumus nustato Žemės įstatymo 9 str., tačiau Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatymas toliau taikomas kalbant apie investavimą, apskaitą, naudojimo ir disponavimo principus ir kt.

konkurso, lyginant su tais, kurie nustatyti žemės nuomos be aukciono atveju, skiriasi ir tai natūraliai lemia tokių daiktų naudojimo paskirtis ir kitų su jais susijusių antraeilių daiktų naudojimo be pagrindinio daikto galimybės. Atitinkamai nagrinėjamo įstatymo 14 str. 2 d. numato, kad be konkurso išnuomojama tik vykdant tarptautines sutartis, nuomojant turtą konsulinėms įstaigoms ar užsienio valstybių ambasadoms, taip pat išimtiniais atvejais ne ilgesniam kaip 30 dienų laikotarpiui – renginiui ar neatidėliotinam darbui. Visus šiuos atvejus pateisina viešasis interesas, o trumpalaikės nuomos, nerengiant konkurso nepažeidžia nei trečiųjų asmenų, nei valstybės interesų, kadangi turtas apsunkinamas labai trumpam laikotarpiui. Tačiau net ir pastaraisiais atvejais nuoma nebūtų galima, jei atitinkami objektai būtų skirti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 1 d. nurodytoms valstybinėms reikmėms ar būtų privatizuojami. Tais atvejais kai turtas nuomojamas konkurso būdu taikomos atitinkamo str. 4 d. pagrindu patvirtintos Ilgalaikio materialiojo turto nuomos konkurso organizavimo taisyklės. Atitinkamu nutarimu patvirtinta ir pavyzdinė valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartis, kurią užpildžius pagal konkurso sąlygas turi pasirašyti konkurso laimėtojas. Kaip numato minėtų taisyklių 23 punktas, atitinkama sutartis sudaroma vadovaujantis CK, tačiau laikantis pavyzdinės formos, todėl šalys yra laisvos susitarti dėl sąlygų, tačiau tik tiek, kiek tai neprieštarauja konkurso sąlygoms ir rezultatams, taip pat pačiai formai, įskaitant ten įrašytus reikalavimus turiniui, nustatytus Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 5 d., įskaitant 0,05 delspinigius, nesant kitokio nurodyto sutartyje nustatyto Vyriausybės ar savivaldybės tarybos²³⁴, bei kad už pagerinimus neatlyginama²³⁵. Pastebėtina, kad kaip ir valstybinės žemės nuomos atveju taikomas nagrinėjamo įstatymo 8¹ str. 4 p. įtvirtintas viešosios teisės principas, reiškiantis, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar)

²³⁴ Pastebėtina, kad pavyzdinėje sutartyje numatyta, kad delspinigiai įrašomi ne mažesni nei 0,05 procento, tačiau įstatymas nedraudžia Vyriausybei nustatyti ir mažesnius delspinigius.

²³⁵ Šiuo atveju taikoma išimtis, numatyta Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo 10 str. 13 d., teigianti, kad į privatizuojamų objektų sąrašą įtraukto turto pagerinimo išlaidas atlygina potencialus pirkėjas. Teismų praktikoje vyrauja nuomonė, kad tuo atveju, jei potencialaus pirkėjo nėra sutarties pasibaigimo metu, tuomet taikomas CK 6.501 str., tačiau visi sprendimai yra dėl santykių, kurie vyko iki naujos 2002 m. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo redakcijos, įtvirtinusios, kad už pagerinimus neatlyginama nei valstybės, nei savivaldybių turto nuomos atveju. Tokią galimybę suteikia pats CK 6.501 str., todėl dabar, kai netaikoma Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo 10 str. 13 d., taikoma Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 str. 5 d. Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c.b. UAB „Vijoklių kempelis“ v. VĮ Valstybės turto fondas, Nr. 3K-3-257/2006, kat. 35.3.6; 50.5 (S); LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 25 d. nutartis c. b. ŽŪB „Kedras“ v. VĮ Valstybės turto fondas, Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-406/2004, kat. 45.5.; 94.1; LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 22 d. nutartis c.b. VĮ Valstybės turto fondas v. BUAB "Saulėtekis", Nr. 3K-3-888/2003, kat. 31.3.6.; 31.5.; 45.5.

savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Tuo tarpu Lietuvos teismų praktika šiuo klausimu prieštaringa, nors paskutiniosios LAT nutartys pripažįsta tokią doktrinos patvirtintą taisyklę²³⁶.

6. Komercinės kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai

Kaip minėta 2 šio darbo skyriuje, pagal prigimtį ir paskirtį nekilnojamas daiktas gali būti ne tik žemė ir su ja susiję statiniai, bet taip pat ir kiti daiktai, ar jie būtų sujungti su žemės sklypu, pavyzdžiui, miškas ar vandens telkinys kaip sklypo priklausiniai, ar nors ir nepriklausomi nuo žemės sklypo objektai, tačiau taip pat galintys būti naudojami pagal paskirtį tik įgijus tam tikras teises į jį, pavyzdžiui, kalbant apie žemės gelmėse esančias naudingąsias iškasenas. Tačiau dėl pastarųjų daiktų, nors ir nekilnojamųjų, kaip minėta nuoma negalima. Taigi iš esmės visos CK šeštosios knygos XXVIII skyriaus pirmojo, antrojo ir trečiojo skirsnio nuostatos, numatančios tam tikrą specifiką nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju, taikomos tik nekilnojamesiems daiktams, kurie tokiais pripažinti įstatymu, o būtent civilinių orlaivių, vidaus vandenių laivų ir jūros laivų nuomai, taip pat kai kurios nuostatos – pastatų, statinių ir įrenginių nuomai, kiek kitaip nereglamentuoja to paties skyriaus septintasis skirsnis, taip pat įmonių nuomai, kiek kitaip nereglamentuoja to paties skyriaus aštuntasis skirsnis. Paminėtini penki svarbiausi reglamentavimo ypatumai: CK 6.478 str. 2 d. dėl nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarties formos, CK 6.480 str. dėl nekilnojamojo daikto neterminuotos nuomos sutarties pasekmių, CK 6.494 str. 1, 2 ir 4 d. dėl nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalies pasikeitimo, CK 6.502 str. 2 d. dėl atsakomybės už nekilnojamojo daikto žuvimą²³⁷.

Nekilnojamojo daikto nuomos sutartis turi būti registruota viešame registre, norint tokią sutartį panaudoti prieš trečiuosius asmenis. Kaip minėta kalbant apie žemės nuomą,

²³⁶ Žr. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo mėn. 18 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“, UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1; 39.2.4; 45.5; 45.1. Teismas konstatavo, kad viešosios nuosavybės teise valdomas daiktas galėjo būti išnuomotas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą, nustačiusį negyvenamųjų patalpų nuomą konkurso būdu, nuomos kainos skaičiavimo tvarką ir rašytinės nuomos sutarties tipinę formą. Asmuo laimėjo konkursą nuomoti patalpas, bet nepasirašė nuomos sutarties, todėl žinojo, kad patalpomis naudojosi be teisinio pagrindo. Išvada, kad susiklostė nuomos santykiai, neteisinga, nes prieštarauja teisės normoms, reglamentuojančioms nuomos teisės atsiradimo pagrindus ir tvarką. Taip pat žr. kitą bylą, kur teismas nusprendė priešingai. LAT Civilinių bylų skyriaus 2001 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. TŪB "Vaisa" v. Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Nr. 3k-3-481/2001 m., kat. 45. 7. Teismas konstatavo, kad miesto valdybos potvarkiais buvo patvirtinta turto savininko valia, todėl nepaisant to, kad nesudaryta rašytinė sutartis, tačiau faktiškai nuomos santykiai susiklostė. Antra vertus, santykių atsiradimo metu dar nebuvo priimtas Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.

²³⁷ Šis str. netaikomas žemės nuomos atveju, kadangi žemė negali žūti, o gali būti sunaikinamas tik derlingasis dirvožemis, ko pasekmės aptariamos aukščiau šiame darbe.

pagrindinis toks panaudojimas susijęs su nuomojamo daikto nuosavybės perėjimu trečiajam asmeniui, kadangi tik registruotą nuomos sutartis tampa privaloma naujajam savininkui, t.y. įvyksta įstatyminis nuomotojo teisių ir pareigų perėjimas. Valstybės turto atveju patikėtinio pasikeitimas neturi įtakos nuomos sutarties galiojimui naujojo patikėtinio atžvilgiu, nepaisant nuomos sutarties registracijos. Tačiau ne visų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartys registruojamos Nekilnojamojo turto registre. Nagrinėjamu atveju tai galėtų būti tik įmonės nuomos sutartis, remiantis Nekilnojamojo turto registro nuostatų 5 p. Tuo tarpu kitų registruojamų nekilnojamaisiais įstatymu pripažintų daiktų nuomos sutartys turėtų būti registruojamos tame pačiame registre, kuriame registruotas ir pats daiktas, t.y. arba Civilinių orlaivių registre, arba Jūros laivų registre arba Vidaus vandenų laivų registre. Tačiau tik Vidaus vandenų laivų registro nuostatai²³⁸ numato galimybę įregistruoti vidaus vandenų laivų nuomos sutartį. Jūrų laivų nuomos be įgulos atveju tokia nuomos sutarties registracija nenumatoma. Lietuvoje registruotas laivas net ir išregistruojamas iš Jūrų laivų registro, jei nuomos sutartis sudaryta su užsienio nacionalinės priklausomybės subjektu ilgesniam nei trijų mėnesių laikotarpiui. Ir atvirkščiai, jeigu tokiam laikotarpiui užsienio laivą išsinuomoja Lietuvos Respublikos pilietis ar Lietuvoje registruotas juridinis asmuo, užsienio laivas laikinai įregistruojamas į Jūrų laivų registrą. Taigi tai lemia jūros laivų specifika, nes priklausomai nuo to, kokios valstybės asmuo laivą naudoja, atitinkamai toje valstybėje ir registruojami laivai bei plaukioja su tos valstybės vėliava, ir tai lemia nuosavybės teisės į laivą nustatymui taikytina teisę bei kitus ypatumus. Tačiau jeigu jūros laivą, registruotą Jūros laivų registre, nuomoja taip pat Lietuvos Respublikos pilietis ar joje registruotas juridinis asmuo, CK 6.478 str. 2 d. norma taip pat tampa neįgyvendinama.

²³⁸ Patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. 1435.

7. Išvados

- 1) Ne kiekvienas nekilnojamasis daiktas gali būti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo objektu, atsižvelgiant į tokių daiktų juos naudojant kaip išteklius savybes, pavyzdžiui, miškai, vandens telkiniai, žemės gelmių ištekliai, kurių atžvilgiu galima įgyti tik viešaisiais interesais ribojamą teisę naudotis ir tik kartu įgijus naudojimo teises į žemės sklypą, kurio priklausiniais atitinkami objektai yra ar kurių kitaip nėra galima eksploatuoti, nesinaudojant žeme. Kitų nekilnojamųjų daiktų, kuriuos ilgą laiką naudojant nekinta jų paskirtis, galimybę būti nuomos sutarties vykdymo objektu apsprendžia jų formavimo kaip civilinės apyvartos objekto ypatumai.
- 2) Ne kiekvienas nuomos sandoris dėl nekilnojamojo daikto yra komercinis, įvertinant sutarties tikslą ir paties nekilnojamojo daikto prigimtį ir paskirtį. Iš esmės sutartis įgyja nekomercinį pobūdį tik sudarant ją dėl žemės sklypo ir pastato ar kito statinio, įvertinant teisės aktų numatyta tvarka jiems kaip civilinės apyvartos objektams numatytą naudojimo paskirtį.
- 3) Įvertinant tai, kad nuomos sutartį galima sudaryti ne dėl visų pagal prigimtį nekilnojamųjų daiktų ir tai, kad žemės bei pastatų, statinių ir įrenginių nuomą reglamentuoja specialiosios teisės normos, nurungiančios CK šeštosios knygos XXVIII skyriaus pirmojo, antrojo ir trečiojo skirsnio nuostatas, numatančias tam tikrą specifiką nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju, iš esmės visos pastarosios nuostatos taikomos tik įstatymu nekilnojamaisiais daiktais pripažintiems daiktams, o būtent įmonės, civilinių orlaivių, vidaus vandenų laivų ir jūros laivų nuomai, išskyrus kai kurias nuostatas – pastatų, statinių ir įrenginių nuomai, kiek kitaip nereglamentuoja to paties skyriaus septintasis skirsnis.
- 4) Daiktinių gynybos būdų suteikimas nuomininkui ir registruotos nekilnojamojo daikto nuomos sutarties galiojimas daikto savininko pasikeitimo atveju sukelia diskusijas teisės doktrinoje, ar tokia sutartimi sukuriama daiktinės teisės ir ar atitinkamai tokios sutarties pagrindu kylančios prievolės laikytinos daiktinėmis turtinėmis. Visgi teisės aktai tik įtvirtina išimtinį prievolių teisių ir pareigų perėjimą naujam savininkui, t.y. šalies pakeitimą nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pagrindu kylančiose prievolėse.
- 5) Komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti sudaryta žodine forma, atsižvelgiant į tai, kad CK ir kiti teisės aktai imperatyviai nenumato rašytinės formos pažeidimo griežčiausios sankcijos – sutarties negaliojimo, išskyrus

valstybės ar savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos atveju, kai galioja viešosios teisės principas. Pastarasis principas lemia galimybę sudaryti sandorius tik tokiais būdais ir sąlygomis, kuriuos numato teisės aktai, reglamentuojantys institucijų, valdančių, naudojančių ir disponuojančių valstybės ilgalaikiu turtu, atitinkamą veiklą. Atitinkamai valstybinės nuomos atveju komercinis pobūdis ne toks ryškus, nes įstatymu apribotos galimybės šalims suderinti sutarties sąlygas. Pavyzdžiui, valstybinės žemės nuomos mokestis nustatomas teisės aktų numatyta tvarka, atsižvelgiant į žemės vertę, numatytą nekilnojamojo turto kadastrė.

- 6) Bet kokio nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis, tik tokią sutartį įregistravus viešame registre, ką numato atskiri CK straipsniai, diferencijuojantys tokių pasekmių taikymą skirtingų nekilnojamųjų daiktų nuomos atžvilgiu sutarties termino pagrindu. Pagrindinė to pasekmė susijusi su kitais CK straipsniais, numatančiais, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, nuomotojui perleidus nuosavybės teisės ar valstybinės žemės atveju – pasikeitus jos valdytojui, galioja naujojo savininko atžvilgiu tik sutartį įregistravus. Įvertinant tai, kad tokia sutartimi nėra sukuriama daiktinė teisė, todėl jos priešinimas tretiesiems asmenims yra priklausomas tik nuo įstatymo įtvirtintų prievolinių teisių ir pareigų perėjimo sąlygų, teisinio tikrumo principas lemia, kad toks faktinis žinojimas neturėtų būti sureikšminamas, turint omenyje ir tai, kad nėra numatoma kliūčių registracijai nuomininko iniciatyva
- 7) Nepaisant sutarties sudarymo formos, CK ir Žemės įstatymas imperatyviai numato, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutarčiai kaip žemės sandoriui privalomas žemės sklypo planas, kuris rengiamas teisės aktų numatyta tvarka ir laikomas neatsiejama sutarties dalimi. Tokio plano neparengimas lemia sutarties negaliojimą, tačiau svarstyтина, ar visais atvejais griežčiausios pasekmės būtinos, pavyzdžiui, kai žemės sklypas tinkamai suformuotas ir iki jo registracijos tokio sklypo ribos pažymėtos kadastro žemėlapyje.
- 8) Esminis nekilnojamojo daikto nuomos sutarties elementas – nuomotojo asmuo. Tik asmuo turintis privačios žemės nuosavybės teisę ar asmuo, valdantis, naudojantis ir disponuojantis valstybinės žemės patikėjimo teise gali sudaryti atitinkamos žemės nuomos sutartį, veikdamas kaip nuomotojas. Atitinkamai privačios žemės nuomos sutarties atveju sutartį sudaryti gali tik visi benraturčiai ar vienas jų, būdamas tinkamai įgaliotas, išskyrus atvejus, kai bendraturčiai yra nustatę naudojimosi turtu tvarką, kurią patvirtino nuomotojas ir kuri įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Kitų nekilnojamųjų daiktų atveju taikoma bendroji

nuomos santykius reguliuojanti teisės norma, numatanti, kad nuomotojas gali būti tik savininkas ar pastarajam dėl to išreikšus valią, taip pat įstatymų numatytais atvejais – kitas teisėtai veikiantis asmuo.

- 9) Privačios žemės nuomos terminas nėra ribojamas kaip ir atitinkamos neterminuotos nuomos sutarties sąsą. Tuo tarpu valstybinės žemės nuomos terminas gali būti nustatomas tik 99 metams arba kitais įstatymais numatytais trumpesniais terminais, tačiau neterminuota žemės nuomos sutartis negalima, remiantis CK sisteminiu aiškinimu bei valstybinio turto sandorių atžvilgiu galiojančiu viešosios teisės ir racionalaus turto naudojimo principais, įvertinant neterminuotos sutarties pasekmes.
- 10) CK 6.550 str. 1 d. numato, kokia informacija bei šalių teisės ir pareigos turi būti apibrėžtos žemės nuomos sutarties turiniu. Tačiau, atsižvelgiant į atitinkamos informacijos pobūdį, taip pat galimybę sudaryti privačios žemės nuomos sutartį žodžiui, galima teigti, kad ne visa informacija yra esminė ir atitinkamai šalių nesusitarimas dėl jos gali lemti tik tam tikrą jų teisių ir pareigų įgyvendinimo apribojimą, išskyrus tai, kad tokia sutartis turi atitikti esminiams jos elementams – objektui ir subjektams – nustatytus reikalavimus. Visgi, norint sutartį įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, būtina nurodyti visą reikalaujamą informaciją, nes registracijos metu tikrinamas sandorio atitikimas įstatymų reikalavimams, išskyrus, kai to objektyviai neįmanoma nustatyti, pavyzdžiui, jei nėra trečiųjų asmenų įrenginių, vandens telkinių, kurių naudojimo sąlygas šiaip reikėtų aptarti. Valstybinės žemės nuomos atveju teisės aktai numato papildomą informaciją. Minėta informacija būtina teisių ir pareigų perėjimo naujam savininkui atveju, siekiant užtikrinti racionalią žemėnaudą. Tokios informacijos nėra reikalaujama nurodyti kitų nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartyje.
- 11) Racionalios žemėnaudos principo pagrindu suformuoti ir kitos žemės nuomą reglamentuojančios CK ir kituose įstatymuose įtvirtintos teisės normos: žemės subnuomos galimumas visais atvejais tik esant nuomotojo sutikimui, viešosios teisės nustatyti aplinkosauginiai reikalavimai, melioracijos įrenginių priežiūra ir remontas, valstybinės žemės nuomojimas ne aukciono tvarka, neribojamas žemės nuomos sutarties galiojimas nuomininko pasikeitimo įstatyminiu pagrindu atveju ir kiti ypatumai.
- 12) Pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartimi kartu perduodamos ir teisės į žemės sklypą dėl tokių objektų kaip nekilnojamųjų daiktų prigimties, pasireiškiančios negalimumu juos eksploatuoti pagal paskirtį be žemės naudojimo. Taigi tai mišri

sutartis, kuri apima iškart dviejų skirtingų objektų, kuriems taikomas diferencijuotas reguliavimas, nuomą, tokiu būdu apsprendžiant prievolių galiojimo priklausomumą viena nuo kitos, ypač aktualų universalus teisių ir pareigų pagal nuomos sutartį perėjimo trečiajam asmeniui atveju. Sutinkamai su tokia ypatybe, reguliuojamas ir nuomos mokesčio nustatymas, kai nuomotojas perduoda sklypo naudojimo teises atlygintinai, t.y. šalims aiškiai nenustačius, kad dalis mokesčio už naudojimąsi statiniais, o dalis už naudojimąsi žemės sklypu, laikoma kad mokestis apima abu pastaruosius. Valstybės ilgalaikio turto nuomos reguliavimas neatitinka šiame punkte numatyto CK įtvirtinto ypatumo, kadangi, sudarius statinio nuomos sutartį, atskirai teisės aktais reikalaujama sudaryti ir žemės nuomos sutartį.

- 13) Pastato, statinio ar įrenginio nuomos sutarties vykdymas ypatingas tuo, kad nuomotojas turi perduoti nuomojamą daiktą, o nuomininkas jį priimti specialiu instrumentu – perdavimo-priėmimo aktu, kuris būtinas ir gražinant daiktą nuomotojui, pasibaigus nuomos sutarčiai. Tik esant tokiam aktui laikoma, kad įvykdyta atitinkama prievolė, nepaisant to, kad jau perduotas faktinis valdymas, ir atvirkščiai. Atitinkamai turėtų būti koreguojama CK 6.535 str. 2 d., numatanti, kad perduodama arba aktu, arba faktiniu valdymu.
- 14) Statinio kapitaliniam remontui atlikti, atsižvelgiant į jo apimtį pagal Statybos įstatymą, kiek šalys nebus sutartimi šios apimties išplėtusios ar susiaurinusios, būtinas statybos leidimas, todėl nuomininkas, tais atvejais, kai nebūtinai nuomotojo sutikimas ar teismo leidimas atlikti kapitalinį remontą, negali tinkamai įgyvendinti ir ginti savo teisių.
- 15) Pastato, statinio ar įrenginio, priklausančio valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise nuomos atveju nuomininkui nėra atlyginama atliktų nuomos objekto pagerinimų vertė, išskyrus atvejį, kai nuomojamas privatizuojamas turtas. Pastaruoju atveju nuomos sutarties pasibaigimo metu išlaidas atlygina potencialus įgijėjas ir tik tuo atveju, jei tokia sutartis baigiasi anksčiau nei toks pirkėjas atsiranda, nuomininkas neturi teisės į išlaidų atlyginimą.

8. Literatūros sąrašas

Specialioji literatūra:

- 1) БРАГИНСКИЙ, М.И.; ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2000;
- 2) CHAPPELLE, D. *Land Law. Seventh edition*. Edinburgh: Pearson Education Limited 2006;
- 3) CLARKE, A.; KOHLER, P. *Property law: commentary and materials*. Cambridge: Cambridge university press 2005;
- 4) ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право : учебник*. Москва: Academia, 2003;
- 5) GREEN K.; CURSLEY J. *Land Law*. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2004;
- 6) HINKEL, D. F. *Practical Real Estate Law 4E*. New York: Delmar Learning, 2004;
- 7) JACKSON, P.; WILDE D. C. *Contemporary property law*. Aldershot : Dartmouth 1999;
- 8) JENNINGS, M. M. *Real Estate Law, 7e*. The United States of America: West Legal Studies in Business, 2005;
- 9) MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002;
- 10) MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga „Prievolių teisė“, pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, 2003;
- 11) PERERA, Angel Carrasco. *Interests in Land and Transfer of Land*. In *Land Law in Comparative Perspective*. The Hague: Kluwer Law International 2002;
- 12) SEXTON, R. *Land Law Textbook*. Oxford: Oxford University Press, 2004;
- 13) STEVEN, J.; PEARCE, R. A. *Land law*. London: Sweet & Maxwell, 2005;
- 14) THOMPSON, M. P. *Modern land law. Second edition*. Oxford: Oxford university press, 2003;
- 15) VILKIE, M.; LUXTON, P.; MALCOM, R. *Questions and answers 2005-2006. Land Law 5th edition*. Oxford: Oxford University Press 2005.
- 16) MIKELĖNAS, V. *Vindikacija ir jos taikymas*. In *Justitia*, 2005, nr. 1(55), p. 2-13.
- 17) ZAŠČIURINSKAITĖ, Rasa. *Nesąžiningos sąlygos vartojimo sutartyse: teoriniai ir praktiniai aspektai*. In *Justitia*, 2004, nr. 2, p.26-36;
- 18) BLANC-JOUVAN, Xavier. *Worldwide Influence of the French Civil Code of 1804, on the Occasion of its Bicentennial Celebration*. In *Cornell Law School Berger International Speaker Series* [interaktyvus]. The Berkeley Electronic Press, 2004. [žiūrėta 2004-03-01], 3 straipsnis;
- 19) KOZYR, O. M.. *The Legal Treatment of Immovables under the Civil Code of the Russian Federation*. In *McGill Law Journal* [interaktyvus]. 1999 m. rugsėjo nr. [žiūrėta 2007-02-09], p. 329-353. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>;
- 20) *Luizianos civilinio kodekso pakeitimo aktas (2004, No. 821)* [interaktyvus]. [žiūrėta 2004-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>;
- 21) *Calhoun v. Gulf Refining Co., 1958* [interaktyvus]. [žiūrėta 2004-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.westlaw.com>>;

Norminiai teisės aktai:

Istatymai:

- 22) Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014);

- 23) Lietuvos Respublikos konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 64-1503; 2003, Nr. 34-1418);
- 24) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262);
- 25) Lietuvos Respublikos baudžiamasis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. rugsėjo 26 d. Baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymu Nr. VIII-1968 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 89-2741);
- 26) Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1985, Nr. 1-1);
- 27) Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2002 m. vasario 28 d. Civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. IX-743 (Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340);
- 28) Lietuvos Respublikos vidaus vandenų transporto kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 105-2393);
- 29) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948);
- 30) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530);
- 31) Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868);
- 32) Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 63-1582; 2001, Nr. 35-1164);
- 33) Lietuvos Respublikos miškų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161);
- 34) Lietuvos Respublikos vandens įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 104-2615; 2003, Nr. 36-1544);
- 35) Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 101-2300);
- 36) Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 94-2918);
- 37) Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymas (Valstybės žinios, 1994, Nr. 94-1833; 2007, Nr. 12-488);
- 38) Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597);
- 39) Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 53-1245);
- 40) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412);
- 41) Lietuvos Respublikos krašto apsaugos sistemos organizavimo ir karo tarnybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1998, Nr. 49-1325);
- 42) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617);
- 43) Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 3-41; 1998, Nr. 32-855);
- 44) Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turta atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558);

- 45) Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 21-612);
- 46) Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 5-75);
- 47) Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635; 1997, Nr.69-1735);
- 48) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1997, Nr. 107-2688);

Pojstatyminiai teisės aktai:

- 49) Žemės gelmių registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 26 d. nutarimu Nr. 584 „Dėl žemės gelmių registro nuostatų patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. gegužės 11d. nutarimo Nr. 448 redakcija) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 44-1676; 2006, Nr. 54-1961);
- 50) Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklių patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 13 d. nutarimo Nr. 1278 redakcija) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 83-2471; 2004, Nr. 152-5545);
- 51) Lietuvos respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimo Nr. 695 redakcija) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899);
- 52) Lietuvos respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077);
- 53) Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija) (Valstybės žinios, 1992, Nr.22-652; 1996, Nr. 2-43);
- 54) Naudingųjų iškasenų mažųjų karjerų įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 1 d. įsakymu Nr. 393/285 „Dėl naudingųjų iškasenų mažųjų karjerų įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarkos patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 80-3473);
- 55) Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinys, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašas ir jų turinys, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2005, Nr. 14-450);
- 56) Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“

- (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 29 d. nutarimo Nr. 1500 redakcija) (Valstybės žinios 1999, Nr.50-1608; 2004, Nr. 173-6398);
- 57) Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ Nr. 260 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimo Nr. 1442 redakcija) (Valstybės žinios 1999, Nr. 25-706; 2004, Nr. 167-6128);
- 58) Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ Nr. 236 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimo Nr. 1538 redakcija) (Valstybės žinios 2003, Nr. 18-780; 2004, Nr. 175-6483);
- 59) Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. spalio 21 d. nutarimo Nr. 1671 redakcija) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574);
- 60) Melioruotos žemės ir melioracijos statinių būklės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2006 m. vasario 8 d. įsakymu „Dėl melioruotos žemės ir melioracijos statinių būklės įvertinimo metodikos patvirtinimo“ Nr. 3D-51 (Valstybės žinios, 2006, Nr. 19-662);
- 61) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandens fondų vandens telkinius“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 112-4993);
- 62) Statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr.184 „Dėl statybos techninių reglamentų STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“ ir STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 43-1639);
- 63) Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2003, Nr. 58-2611);
- 64) Statybos techninis reglamentas STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 60-2475);
- 65) Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos konkurso organizavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“ (Valstybės žinios, 2001, Nr. 106-3814);
- 66) Pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarka, patvirtinta 2001 m. spalio 19 d. Vyriausybės nutarimo Nr. 1250 „Dėl pripažinto nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti valstybės ir savivaldybių turto nurašymo, išardymo ir likvidavimo tvarkos patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2001, Nr. 90-3175);

Teismų praktika:

- 67) LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis c. b. AB Šiaulių bankas v. UAB „Kailena“, Vytauto Bunikio individuali įmonė „Odos gaminiai“, Nr. 3K-3-560/2002 m., kat. 45.5; 45.1; 15.1;
- 68) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis c. b. UAB „Lietuvos energija“ v. V. Novikovo individuali (personalinė) įmonė, Nr. 3K-3-108/2005, kat. 50.5;
- 69) LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis c. b. UAB „Eurostat V“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybė, S. B., A. L., J. S., A. F., Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5(S);
- 70) LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 13 d. nutartis c. b. V. K., V. Č., V. Č., A. B., R. Ž., J. J., E. K., R. M., R. A., T. K., V. B., K. M., V. K. v. Kauno rajono savivaldybė, Kauno apskrities viršininko administracija, UAB „Grifas“, UAB „Scania Lietuva“, M.Gumbrevičiaus paslaugų ir prekybos įmonė „Gelsva“, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialas, Nr. 3K-3-29/2003, kat. 25.7.; 45.7.; 126;
- 71) LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 29 d. nutartis c. b. UAB „Rokesta“ v. Panevėžio miesto savivaldybė, AB „Panevėžio butų ūkis“, Nr. 3K-3-148/2003 m., kat. 45.5; 126;
- 72) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. AB „Lifosa“ v. Zofija Danina Norvaišienė, Rimvydas Smalakis, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1; 50.8.;
- 73) LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 14 d. nutartis c. b. Jurbarko rajono savivaldybės administracija v. R. O. ir Tauragės apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-599/2006 m., kat. 21.4.1.1; 22.4; 50.1; 50.4; 50.8 (S);
- 74) LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 1 d. nutartis c. b. UAB „Birių krovinių terminalas“ v. Laivų krovos AB „Klaipėdos Smeltė“ ir VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-7-231/2006, kat. 21.4.1.1; 21.4.1.2; 22.4; 50.8; 121.20;
- 75) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 7 d. nutartis c. b. UAB „Birių krovinių terminalas“ v. Laivų krovos AB „Klaipėdos Smeltė“ ir VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3 K-7-541/2004, kat. 45.7.;
- 76) LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 24 d. nutartis c. b. UAB „Elektros pavara“ v. Individuali V.Česnavičiaus įmonė, AB „Lietuvos farmacija“, Vilniaus apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-906/2002 m., kat. 45.7.;
- 77) LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. Lietuvos katalikų mokytojų sąjunga v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, UAB „Cosmos interiors“, Nr. 3K-3-496/2006, kat. 50.8 (S);
- 78) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 17 d. nutartis c. b. UAB „Raimondas ir draugai“ v. SP UAB „Marijampolės autobusų parkas“, LAB „Marijampolės Daisotra“, UAB „Fotolis“, UAB „H.P.T. Alytus“, Marijampolės apskrities viršininko administracija, Rimas Baltrūnas, Nr. 3K-3-209/2004, kat. 19.3.; 28.; 45.7.;
- 79) LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 13 d. nutartis c. b. Gariūnų smulkiųjų verslininkų asociacija v. UAB „Jurgena“ ir Vilniaus apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-45/2006, kat. 50.8 (S).
- 80) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c. b. UAB „Mabilona“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, mokslinė gamybinė AB „Precizika“, UAB „Fima“, Nr. 3K-3-252/2005, kat. 50.8; 114.8.2;

- 81) LAT Civilinių bylų skyriaus 1999 m. rugsėjo 6 d. nutartimi c. b. P. R. v. Panevėžio miesto valdyba, J. M., P. G., V. G., A. I. ir S. K., Nr. 3K-3-384/1999 m., kat. 35;
- 82) LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 27 d. nutartis c. b. H. B., R. B., P. B. ir kiti v. AB „Alvilė“, Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-611/2006, kat. 30.4.1 (S);
- 83) LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. Petronė Vaičiulienė, Janė Volskienė v. Kalvarijos savivaldybė, G.Stankevičiaus gamybinė komercinė firma “Gintaras”, ADB “Preventa”, Marijampolės apskrities viršininko administracija, Marijampolės savivaldybė, Kazlų Rūdos savivaldybė, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Marijampolės filialas, Nr. 3K-3-1531/2002 m., kat. 15.2.1.1.; 25.3.; 25.6.1.; 45.7.;
- 84) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. Lietuvos medžiotojų ir žvejų draugijos Vilniaus skyrius v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Stefanija Paketur, Nr. 3K-3-438/2004, kat. 25.3; 45.7;
- 85) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 9 d. nutartis c. b. Genovaitė Jasinevičienė ieškinį v. AB “Rokiškio mašinų gamykla”, Nr. 3K-3-89/2004 m., kat. 16.5.; 45.7.;
- 86) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gegužės 5 d. nutartis c. b. Irtautas Andrijauskas, Marija Tomašuk, Afanasij Britaniškin v. Vilniaus miesto savivaldybė, UAB “Loro prekybos kompanija”, UAB “Šnipiškių ūkis”, Nr. 3K-3-305/2004 m., kat. 45.5.;
- 87) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 7 d. nutartis c. b. UAB „Aidiva“ v. UAB „Budela“, Loreta Levickytė–Dirks ir Klaus Dirks, Nr. 3K-3-652/2005, kat. 42.8; 42.11.1; 50.4; 51.
- 88) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 6 d. nutartis c. b. UAB „YE International“ v. UAB „Australita“, Nr. 3K-3-190/2005, kat. 50.4, 35.4.;
- 89) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis c. b. UAB „Rima“ v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Palangos miesto vaikų ir jaunių sporto mokykla, Nr. 3K-3-417/2005, kat. 30.6; 50.5.;
- 90) LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis c. b. Sigito Petrausko individuali įmonė v. Antanas Bubokas, Rimantas Bubokas, Nr. 3K-3-474/2003 m., kat. 45.5.;
- 91) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. balandžio 5 d. nutartis c.b. VĮ Valstybės turto fondas v. BUAB "Saulėtekis", Nr. 3k-3-244/2004, kat. 31.3.6.; 31.5.; 45.5.;
- 92) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB „Leandra“, Nr. 3K-3-411/2004, kat. 45.1; 45.5.;
- 93) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 25 d. nutartis c.b. Vilniaus rajono ŽŪB "Kedras" v. VĮ "Valstybės turto fondas", Nr. 3k-3-406/2004, kat. 45.5.; 94.1;
- 94) LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 19 d. nutartis c.b. UAB „Vijoklių kampelis“ v. VĮ Valstybės turto fondas, Nr. 3K-3-257/2006, kat. 35.3.6; 50.5 (S);
- 95) LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo mėn. 18 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“, UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1; 39.2.4; 45.5; 45.1;
- 96) LAT Civilinių bylų skyriaus 2001 m balandžio 23 d. nutartis c. b. TŪB "Vaisa" v. Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Nr. 3k-3-481/2001 m., kat. 45. 7;
- 97) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis c. b. Andrejus Kazlovas v. UAB „Serenitė“, VĮ Kretingos miškų urėdija, Nr. 3K-3-589/2005, kat. 126;

- 98) LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 9 d. nutartis c. b. L.Želvio visuomeninio maitinimo įmonė „Goda” v. S.Birškaus prekybos įmonė, Andrius Otsas, Nr. 3K-3-88/2004 m., kat. 45.5;
- 99) LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 12 d. nutartis c. b. UAB „Baltijos žuvis“ v. RAB „Senoji Baltija“, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 3K-3-659/2005, kat. 30.12.2; 50.8;
- 100) Europos Teisingumo Teismo 2001 m. lapkričio 22 d. sprendimas byloje C-541/99, *Cape Snc v. Idealservice Srl* (2001), ECR I-09049

9. Darbo santrauka

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

Šiame darbe nagrinėjami vienu aktualiausių santykių tarp verslo subjektų atsiradimo ir vykdymo ypatumai. Atsisakymas investuoti į esminį daugumos verslo rūšių išteklių, įvertinant didelius jo sukūrimo kaštus ir vietoj to pasirinkimas būtina veiktai turta naudoti už atlyginimą, mokant periodines įmokas tretiesiems asmenims, užtikrina efektyvų lėšų panaudojimą. Neginčijama tokių santykių nauda ir paplitimas visuomenėje lemia šio darbo temos aktualumą. Darbe apibrėžiama komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai, nustatant esminius tokio sandorio elementus: objektą, subjektus, kitas būtinas sąlygas sandorio galiojimui priklausomai nuo nekilnojamojo daikto tipo ir atitinkamai jo formavimo proceso, taip pat objekto nuosavybės formos – viešosios arba privačios, įskaitant teisės aktų reikalaujamą atitinkamo sandorio turinį, sutarties sudarymo formą ir jos nesilaikymo pasekmės. Analizuojama, kokią įtaką objektas turi bendrųjų nuomos santykius reguliuojančių teisės normų taikymui, koks jų tarpusavio santykis su specialiosiomis teisės normomis. Galiausiai įvertinama, kokią įtaką turi viešoji teisė tokių santykių turiniui bei apskritai nuomininko kaip esminę naudojimo teisę įgijusio asmens santykis su trečiaisiais asmenimis. Darbas apibendrinamas išvadomis, kurios turėtų padėti tokių paplitusių santykių šalims tinkamai suvokti sandorį ir apibrėžti tarpusavio teises ir pareigas, išvengiant neigiamų pasekmių atsiradimo sudarant ar vykdant sandorį.

**Peculiarities of Conclusion and Performance of Commercial Real Estate Lease
Agreement
Summary**

This work covers conclusion and performance of one of the most actual business relationship. Rejection of investments in the fundamental resource of almost all of business sorts, also evaluating the enormous outgoings for formation of such a thing, and selection of alternative by using the estate of essential gravity for execution of business activities and paying periodical contributions to third persons, suggests effective operation of finance. Undeniable benefits of such relationship and its distribution in society determines the actuality of this theme. The work covers the peculiarities of conclusion and performance of commercial real estate lease agreement by ascertaining the essential elements of such a transaction: object, subjects and other necessary conditions for validity of such a transaction, taking account of the sort of certain real estate object and accordingly it's formation process, as well as the form of property, whether it is private or public, including the requirements for the content of such a transaction, as well as form of conclusion and consequences of departure from it. This work analyzes what effect the real estate object has on execution of common rules of law and what is the bearing amongst them and certain specific rules of law. Eventually, the work evaluates what is the influence of public law on content of certain relationship and altogether the relationship of the lessee as a person, who acquired the essential usage right, with third persons. The work is being summarized with findings, which should help the parties of such widespread relationships to understand properly the essence of the transaction and to conclude on rights and obligations in order to escape the negative consequences while concluding or performing the transaction.