

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Evos Jonutytės,
V kurso, komercinės teisės
studijų šakos studentės

Magistro darbas

**Nuomos, kylančios iš prievolių teisinių santykių, ilgalaikės
nuomos ir užstatymo teisės santykis**

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: doc. dr. Andrius Smaliukas

Vilnius 2012

TURINYS

Ižanga	2
1. Daiktinės teisės ir prievolių teisės santykis	5
1.1. Daiktinės ir prievolių teisės skirtumai	6
1.2. Daiktinės ir prievolių teisės bendrybės	8
2. Užstatymo teisės (<i>superficies</i>) prigimtis ir sąvoka	12
3. Ilgalaikės nuomos (<i>emphyteusis</i>) prigimtis ir sąvoka	18
4. Nuomos, kylančios iš prievolių teisinių santykių, užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos santykis	22
4.1. Objektas	22
4.2. Subjektas	27
4.3. Nustatymas	32
4.4. Turinys	37
4.5. Atlygintinumas	45
4.6. Trukmė	47
4.7. Pabaiga	50
Išvados	60
Literatūros sąrašas	62
Santrauka	67
Summary	68

IŽANGA

Temos aktualumas. 2000 m. priėmus Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą (toliau – LR CK) Lietuvos civilinėje teisėje atsirado daug naujovių, tarp kurių – užstatymo teisės (*superficies*) bei ilgalaikės nuomos (*emphyteusis*) institutai. Juos reglamentuojantys straipsniai, pagal bendrą taisyklę, įsigaliojo nuo 2003 m. liepos 1 d. Nors nuo Civilinio kodekso priėmimo jau praėjo daugiau nei dešimt metų, negalima būtų teigti, kad šie teisės institutai, jų turinys yra pakankamai išnagrinėtas teisės doktrinoje, išaiškintas teismų praktikoje. Remiantis Registrų centro duomenimis¹, naudojimasis užstatymo teise yra labai nedidelis lyginant su kitomis daiktinėmis teisėmis ar iš prievolinių teisinių santykių kylančia nuoma, o ilgalaikę nuomą savo teisiniams santykiams šalys pasirenka dar rečiau. Vis dėlto galima matyti didėjančią *emphyteusis* ir *superficies* taikymo tendenciją. Tokia situacija, manytina, yra todėl, kad asmenys savo poreikiams patenkinti renkasi labiau įprastus teisės institutus, nors tai tikrai ne visada atitinka jų interesus ir geriausiai patenkina poreikius. Nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, būtent ir yra pagrindinė konkurentė ilgalaikėi nuomai, taip pat užstatymo teisei, bet tai nėra identiški, o tik turintys tam tikrų panašumų institutai, todėl negalima jų laikyti tinkamais pakaitalais ir neigti užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos reikalingumą. Šių institutų atskyrimo problematiką iliustruoja teismuose nagrinėjami ginčai ir teismų sprendimai, kuriuose pateikiama argumentacija ir interpretacija ne visada būna aiški ir vieninga. Išsiaiškinti nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, ilgalaikės nuomos ir užstatymo teisės santykį yra ypač svarbu, kad būtų galima tinkamai kvalifikuoti tarp subjektų susiklostančius teisinius santykius, nes nuo to priklauso jų teisių pobūdis ir apimtis, taigi ir tinkama jų apsauga. Ilgalaikė nuoma ir užstatymo teisė, savo turiniu gali būti laikomos alternatyvomis nuosavybės teisei, todėl tai pat turi labai svarbią socialinę reikšmę.

Tyrimo tikslas ir uždaviniai. Magistro darbo tikslas yra išanalizuoti užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos institutus ir atskleisti jų tarpusavio santykį bei santykį su nuoma, kylančia iš prievolinių teisinių santykių, t. y. šių institutų panašumus ir skirtumus, privalumus ir trūkumus. Kad būtų galima pasiekti šį tikslą, yra keliami šie uždaviniai: atskleisti daiktinės teisės ir prievolės santykį, išanalizuoti užstatymo teisės ir ilgalaikės

¹ Registrų centras. *Nekilnojamojo turto registro statistinių rodiklių kitimas per laiko intervalą 2007-2011 m.* [žiūrėta: 2012 m. vasario 28 d.]. Prieiga per internetą: http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=stat_start_pok.fex&RINKT=1&LAIK=0&VIE_SUMA=FOC_NONE&LENT_NR=70&adm_vien=1&laik_int=3&PERIODAS_N=0000000396&Submit=I%FOrinkti.

nuomos prigimtį ir sąvoką, ištirti esminius šių daiktinių teisių požymius, lyginant juos su nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atitinkamais požymiais.

Tyrimo objektas. Kadangi nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, yra išsamiai išnagrinėta teisės doktrinoje bei teismų praktikoje, darbe yra orientuojamasi į užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos išsamią analizę, aptariant jų prigimtį, sampratą ir požymius. O nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, reguliavimas yra analizuojamas tiriant užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos požymius, taip atskleidžiant tų požymių esmę, nustatant panašumus ir skirtumus. Taigi apsiribojama nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, analize tiek, kiek reikia užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos požymių ištyrimui: jų panašumų ar skirtumų nustatymui. Be to, kadangi ilgalaikės nuomos objektas yra nekilnojamieji daiktai, o užstatymo teisės – žemės sklypas, todėl darbe analizuojama žemės nuoma ir statinių, pastatų bei įrenginių nuoma, kurios savo dalyko prasme yra artimiausios *emphyteusis* ir *superficies*.

Tyrimo metodika. Magistro darbe naudojami šie tyrimo metodai: lyginamasis, sisteminis, loginis, teleologinis, istorinis, aprašomasis, lingvistinis. Be abejo, šiame darbe svarbiausias yra lyginamasis metodas, tai lemia magistrinio darbo tema ir tyrimo tikslas. Siekiant atskleisti nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, ilgalaikės nuomos ir užstatymo teisės santykį, būtina lyginti ne tik šiuos atskirus teisės institutus, bet taip pat daiktinę ir prievolinę teisę. Be to, *emphyteusis* ir *superficies* yra pakankamai nauji institutai Lietuvos teisinėje sistemoje, todėl svarbus ir kitų valstybių pasirinktas šių institutų reglamentavimas, ypač Nyderlandų karalystės bei Kvebeko provincijos, kaip turėjusių didžiausią įtaką Lietuvoje nustatytam reguliavimui. Sisteminis metodas taikomas pripažįstant, kad LR CK yra vientisas teisės aktas, kartu su kitais Lietuvos teisės aktais sudarantis vieningą teisės sistemą, ir tokiu būdu, pasinaudojant šiuo metodu analizuojamos šių teisės aktų normos. Šalia sisteminio metodo pasitelkiamas ir loginis, vertinant teisės aktų normas, jų tarpusavio ryšį. Teleologinis metodas buvo reikšmingas tiriant Lietuvoje pasirinktą reguliavimą, aiškinantis tikrąją teisės normų reikšmę. Šie keturi aptarti metodai dažnai buvo derinami ir naudojami kartu nagrinėjant konkrečius klausimus. Aprašomasis metodas aktualus apibūdinant ilgalaikės nuomos ar užstatymo teisės praktinį pritaikymą užsienio šalyse. O Lingvistinio tyrimo metodo pagalba bus siekiama nustatyti teisės normų turinį, jas analizuojant pagal gramatikos, sintaksės ir kitas kalbos taisykles lingvistiniu metodu. Nors istorinis metodas darbe naudojamas tik dviejuose šio darbo skyriuose – aptariant užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos kilmę sen. Romoje, bet jis yra reikšmingas visapusiškai išanalizuoti *emphyteusis* ir *superficies* ir pasiekti šio mokslinio darbo tikslą.

Originalumas. Daiktinės teisės ir prievolinės teisės santykis yra nagrinėjamas tiek Lietuvos, tiek kitų valstybių teisės mokslininkų, bet konkrečių daiktinių teisių – ilgalaikės nuomos ir užstatymo teisės, santykio ir jų santykio su prievoline nuoma išsamios analizės Lietuvos teisės doktrinoje nėra atlikta – apsiribojama lakonišku formalių skirtumų įvardijimu, todėl detali prievolinės nuomos, *emphyteusis* ir *superficies* analizė pagal konkrečius kriterijus yra naujas ir originalus dalykas Lietuvos teisės moksle.

Naudoti šaltiniai. Kad būtų pasiektas šio darbo tikslas ir atskleistas užstatymo teisės turinys bei esmė, darbe naudojami nacionaliniai teisės aktai, iš kurių svarbiausias – LR CK, taip pat Olandijos bei Kvebeko provincijos civiliniai kodeksai; Lietuvos teismų praktika; teisininkų publikacijos, monografijos ir teisės vadovėliai, kuriuose nagrinėjami aktualūs šiam tyrimui klausimai. Doktrina yra ypač svarbi, kai atitinkamas teisės institutas yra naujas teisės sistemoje – dar nėra išvystyta teismų praktika, išaiškintas jo turinys ir taikymo sąlygos, todėl ir šiame magistriniame darbe tai yra vienas svarbiausių šaltinių. Lietuvoje yra tik du doktrininiai šaltiniai, kurie daugiau dėmesio skyrė užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos institutams: E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė „Daiktinė teisė“ ir A. Smaliukas, V. Pacenkaitė, K. Matvejenkaitė „Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai“. Todėl jie yra svarbiausi šiam darbui aiškinantis nacionalines šių institutų reglamentavimo ypatybes. O iš užsienio mokslininkų darbų paminėtinas B. Akkermans „*The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*“. Kadangi šiame magistro darbe teismų praktika yra labiau analizuojama, kaip atskleidžianti labai negausų *emphyteusis* ir *superficies* taikomumą ir problematiką teismams sprendžiant ginčus kylančius iš šių ar panašių santykių, o ne tik kaip teisės normų interpretavimo ir aiškinimo šaltinis, yra analizuojama visa Lietuvos teismų praktika – visų instancijų bendrosios kompetencijos teismų ir administracinių teismų praktika, susijusi su *emphyteusis* ir *superficies* institutais.

1. DAIKTINĖS IR PRIEVOLIŲ TEISĖS SANTYKIS

Atsižvelgiant į tai, kad šio magistrinio darbo tikslas yra išnagrinėti užstatymo teisės bei ilgalaikės nuomos institutus bei atskleisti jų tarpusavio ryšį, o taip pat jų santykį su nuoma, kylančia iš prievolinių teisinių santykių, pradžioje būtina aptarti daiktinės teisės ir prievolių teisės, kaip atskirų civilinės teisės pošakių, santykį. Nes nagrinėjant šį klausimą bus atskleisti daiktinėms teisėms ir prievolėms būdingi bruožai, taigi ir tie bruožai, kurie būdingi *emphyteusis*, *superficies* bei nuomai, kylančiai iš prievolinių teisinių santykių. Šių civilinės teisės pošakių atskyrimo svarbą pripažįstama ir teisės doktrinoje², ir teismų praktikoje³. Taigi tai ne tik teorinis mokslinės diskusijos klausimas, bet reikšmingas ir praktiniame teisės įgyvendinime.

Kontinentinės teisės tradicijos šalių, taigi tarp jų ir Lietuvos, civilinei teisei būdingas dualizmas, t. y. civilinės teisės pasidalijimas į du pošakius – daiktinę ir prievolinę. Toks skirstymas atėjo iš romėnų teisės, kurią galima apibūdinti kaip ieškinių sistemą, ir ji skyrė daiktinius (*actio in rem*) ir asmeninius (*actio in personam*) ieškinius, tačiau neatskyrė daiktinės teisės nuo prievolių teisės. Remdamiesi šiuo ieškinių skirstymu, teisininkai vėliau ir civilines subjektines teises ėmė klasifikuoti į daiktines ir asmenines (prievolinių).⁴

Bet prieš pradėdamas nagrinėti daiktinės ir prievolių teisės santykį šių dienų kontekste, tikslinga būtų bent trumpai aptarti daiktinės teisės ir prievolės sampratą. Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse⁵ (toliau – LR CK) yra įtvirtinta daiktinės teisės sąvoka: daiktinė teisė – tai absoliuti teisė, pasireiškianti teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš šių teisių (LR CK 4.20 str.). Taigi daiktinė teisė labiau siejama su daiktu, o ne su konkrečiu asmeniu. Bet daiktinė teisė yra ne teisė į daiktą, o daiktinės teisės turėtojo teisė, siejama su visais asmenimis, t. y. teisė laisvai, neatsižvelgiant į kitus asmenis, valdyti daiktą ar juo naudotis ir teisė iš visų reikalauti, kad nebūtų trukdoma įgyvendinti daiktinę teisę.⁶ Pavyzdžiui, D. Raitas išreiškdamas savo požiūrį į nuosavybės teisę pažymi, kad nuosavybė gali būti

² MIKELĖNAS, Valentinas. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 40. Ir SAKAVIČIUS, Justas. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija*, 2008, nr. 5(107), p. 42.

³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Alksnynė“ v. UAB „Holvita“, Nr. 3k-3-451/2001. Ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje F.Š. v. J. S. *Individuali įmonė, J. S.*, Nr. 3k-3-512/2001, kat. 25.6.1; 25.8; 25.3; 15.2.1.1. 65.

⁴ NEKROŠIUS, Ipolitas; NEKROŠIUS, Vytautas; VĖLYVIS, Stasys. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 107.

⁵ Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.

⁶ MIKELĖNAS, Valentinas. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 42.

suprantama ne tik kaip vientisa ir absoliuti teisinė konstrukcija, tačiau ir kaip tam tikrų prievolių teisių rinkinys. Pagal tokią koncepciją daiktinė (nuosavybės) teisė yra įgyvendinama atitinkamų prievolių teisės normų nustatyta tvarka.⁷ Taigi, manytina, kad teisingiausia būtų laikyti, kad daiktinė teisė yra teisinis santykis tarp asmenų dėl daikto. Nors yra ir priešinga pozicija, ypač būdinga Vokietijai, pagal kurią daiktinė teisė yra suprantama, kaip ryšys tarp asmens ir daiktų, labiau nei tarp asmenų dėl daikto. Suvokiant daiktinę teisę kaip viešpatavimą daiktui galima paaiškinti svarbiausią daiktinę teisę, nuosavybės teisę, kaip savininko santykius su visais kitais. Bet nepaisant to, net kontinentinės teisės tradicijos mokslininkai mato problemas, kai reikia paaiškinti santykius tarp savininko ir „mažesnės daiktinės teisės“ turėtojo.⁸

Remiantis civilinių teisinių santykių teisinio reguliavimo principais, prievolių teisės normos reguliuoja dinamiškus turtinius ir su jais susijusius asmeninius neturtinius santykius, susiklosčiusius tarp teisės subjektų dėl turto perdavimo nuosavybėn, patikėjimo teise arba laikinai naudoti, dėl darbų atlikimo arba paslaugų teikimo, žalos padarymo turtui, asmeniui ir pan.⁹ Prievolių teisėje visada yra du prievolinio teisinio santykio subjektai – aktyvusis (kreditorius) ir pasyvusis (skolininkas). Kreditorius visada turi reikalavimo teisę konkrečiam skolininkui, o skolininkas visada turi atsakyti konkrečiam kreditoriui. Taigi prievolinio teisinio santykio šalys įgyvendina savo teises ir vykdo pareigas viena kitai.¹⁰ Pagal CK 6.1 straipsnyje pateiktą sąvoką, prievolė – tai teisinis santykis, kurio viena šalis (skolininkas) privalo atlikti kitos šalies (kreditoriaus) naudai tam tikrą veiksmą arba susilaikyti nuo tam tikro veiksmo, o kreditorius turi teisę reikalauti iš skolininko, kad šis įvykdytų savo pareigą.

Toks trumpas daiktinės teisės ir prievolės apibūdinimas pasirinktas tikslingai, nes analizuojant jų tarpusavio santykį bus analizuojami jų bruožai, kaip skiriantys arba kaip siejantys daiktinę teisę ir prievolių teisę.

1.1. daiktinės ir prievolių teisės skirtumai

Jeigu yra skiriami du civilinės teisės pošakiai – daiktinė teisė ir prievolių teisė, vadinasi joms būdingi bruožai yra iš esmės skirtingi, lemiantys tokį dualizmą. Vieni teisės mokslininkai apsiriboja trijų keturių esminių požymių išskyrimu, pakartojant jau sen.

⁷ WRIGHT, D. *The Remedial Aspects of Equitable Property. Contemporary property law*. Aldershot: Ashgate, 1999, p. 40-41.

⁸ CHANG, Y., SMITH, E. H. *An Economic Analysis of Civil versus Common Law Property*. [žiūrėta: 2011 m. gruodžio 28 d.]. Prieiga per internetą: <http://law.huji.ac.il/upload/CivilversusCommon.pdf>.

⁹ VITKEVIČIUS, P., et al. *Civilinė teisė. Vadovėlis*. Kaunas: Vajusta, 1997, p. 345.

¹⁰ *Cit. op.* 6, p. 41.

Romoje pripažintus požymius, kiti pateikia detalesnę santykio analizę. Pavyzdžiui, Prof. habil. dr. V. Mikelėnas labai išsamiai išanalizavo daiktinės ir prievolių teisės santykį¹¹. Galima įvardyti tokius skiriamuosius požymius:

1. prievolių teisė yra santykinė, ir kreditorius savo reikalavimo teisę gali pareikšti tik konkrečiam asmeniui – skolininkui. Tiesa, tik skolininkas ir tegali pažeisti prievolę, taigi prievolių teisėje visada svarbu nustatyti, kas yra skolininkas. O kadangi daiktinė teisė yra absoliuti, jos turėtojas turi teisę reikalauti iš visų pasyvaus elgesio, taigi ją gali pažeisti bet kuris asmuo, todėl atsakomybės subjekto klausimas šiuo atveju nėra aktualus. Čia svarbu paminėti, jog iš to išplaukia tai, kad individualizuojant daiktinį teisinį santykį, neturi reikšmės, kokių pagrindų atsirado daiktinė teisė, svarbu tik jos pobūdis, aktyvusis subjektas ir materialus objektas. O prievolių teisinio santykio atveju – priešingai, tai yra vienas iš svarbiausių prievolių teisės institutų.¹² Be abejo, absoliutumą kaip daiktinės teisės požymį pabrėžia ir teismai.¹³

2. daiktinės teisės seka paskui daiktą, bet tokios pasekmės registruojamų daiktų atveju kils tik, jei jos bus įregistruotos viešajame registre. O prievolių teisė paprastai neseka paskui daiktą, nes prievolė reiškia dviejų asmenų santykį, kai kiekvienas turi kitam tam tikrų teisių ir pareigų.

3. daiktinių teisių galiojimas paprastai nėra ribojamas terminais arba jie nustatomi labai ilgi. O prievolinės teisės paprastai galioja tam tikrą laiką. Be to, skiriasi ir jų pasibaigimo pagrindai.

4. daiktinės teisės kitiems asmenims gali būti perleidžiamos arba pereiti paveldėjimo būdu beveik be ribojimų, o prievolių teisių perleidimas ar perėjimas daug labiau ribojamas.

5. „dauguma prievolių atsiranda tik šalių sutarimu. Tuo tarpu dauguma daiktinių teisių gali atsirasti ir be šalių valios, pavyzdžiui, pagal įstatymą arba teismo sprendimą.“¹⁴ Bet toks atskyrimas kritikuotinas, nes kaip tik dauguma daiktinių teisių atsiranda šalių sutarimu ir jų atsiradimas kitais pagrindais yra pakankamai retas. O jei imsime domėtis ir žalos atlyginimo prievoles, tai tada net gali paaiškėti, kad prievolės dažniau nei daiktinės teisės atsiranda ne šalių sutarimu. Taigi šio požymio negalėtume laikyti skiriamuoju.

6. skiriasi prievolinės ir daiktinės teisės gynybos būdai: pažeista daiktinė teisė – pareiškiant vindikacinį, negatorinį arba posesorinį ieškinį, prievolių teisėje pagrindinis

¹¹ *Ibid.*, p. 41-44.

¹² *Ibid.*

¹³ Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I.M.*, Nr. 3k-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13 „(S)“.

¹⁴ *Cit. op.* 6, p. 43.

gynybos būdas – nuostolių atlyginimas, taip pat žinomi įpareigojimas įvykdyti prievolę natūra, netesybos, prevencinis ieškinys ir kt.

7. daiktinių teisių sąrašas yra išsamus (*numerus clausus*), o prievolių teisių – ne (CK 1.136, 6.2, 6.156 str.). „Sutarčių laisvės principas paprastai viešpataujantis prievolių teisėje, kaip priešingybė *numerus clausus* principui daiktinėje teisėje.“¹⁵

8. daiktinės teisės materialus objektas yra individualiais požymiais apibrėžtas arba individualizuotas daiktas (CK 4.1 str.). Prievolių teisės objektas gali būti tiek individualiais, tiek rūšiniais požymiais apibūdinamas daiktas. Be to, prievolinė teisė gali visai neturėti objekto. Todėl prievolių teisėje yra vartojama ne objekto, o dalyko sąvoka.

9. daiktinėje teisėje galioja principas *prior in tempore potior in iure*, taigi daiktinė teisė, kuri sukurta anksčiau turi prioritetą prieš tas, kurios nustatytos vėliau. „Prievolių teisėje šis principas netaikomas ir tokios hierarchijos nėra. Pirkėjas, kuris nusipirko daiktą pirmas, neturi teisės pašalinti pirkėjo, kuris vėliau tą patį daiktą dar kartą nusipirko iš pardavėjo“¹⁶, bet jis turi kitas savo teisių gynimo galimybes.

Be abejo, negalima sakyti, kad šie devyni išvardyti skirtumai yra absoliutūs ir jų sąrašas yra baigtinis, kiekvienas teisės mokslininkas gali pateikti savo skirstymą, kuriame šie skirtumai gali būti labiau išskaidyti ar, priešingai, labiau subendrinti.

1.2. daiktinės ir prievolių teisės bendrybės

Aptarus skirtumus, būtina aptarti ir bendrumus, kurių yra taip pat nemažai. Bendrumų sąvoka pasirinkta ne atsitiktinai, nes aptariamieji bus ne tik panašumai, bet ir daiktinės bei prievolių teisės sąsajos, sąveikos.

1. yra mišraus – prievolinio ir daiktinio, pobūdžio teisių. Sutartinės nuomos santykiai yra puikus to pavyzdys, nes nuomos santykiai tradiciškai laikomi prievoliniais, bet jiems taip pat būdingi ir tam tikri daiktinės teisės elementai. Būtent daiktinės ir prievolių teisės tarpusavio santykis paaiškina atskiros rūšies – daiktinių-turtinių, prievolių egzistavimą. Daiktinė turtinė yra tokia prievolė, kuri susijusi su tam tikra daiktine teise ir yra tam tikras jos priklausinys. Jos sieja skolininką ir kreditorių, turintį daiktinę teisę į tam tikrą daiktą. Daiktinė prievolė atsiranda kaip papildoma, šalutinė prievolė, skirta daiktinei teisei aptarnauti. Tokiai prievolei atsirasti paprastai nereikalinga, kad šalys dėl jos išreikštų savo valią ir susitartų, nes ji atsiranda kaip neišvengiamas daiktinės teisės padarinys. Kadangi nuomos teisė seka paskui išnuomotą daiktą ir nuomos sutartis lieka galioti ir

¹⁵ *Cit. op. 8.*

¹⁶ *Cit. op. 8.*

pasikeitus išnuomoto daikto savininkui, nuomos sutartis sukuria daiktinio turinio pobūdžio prievolę.¹⁷

2. daiktinės teisės dažnai yra papildomos, šalutinės teisės. Jos paprastai nustatomos siekiant užtikrinti prievolių įvykdymą ir tokios prievolės kreditorius tampa prioritetiniu kreditoriumi, turinčiu teisę patenkinti savo reikalavimą greičiau už kitus kreditorius. Tokia prioritetinga jo padėtis yra būtent dėl daiktinės, o ne dėl prievolinės teisės.¹⁸ Daiktinės teisės subordinuotumą ir paklusimą prievolių teisei iliustruoja ir įkeitimo ar hipotekos, svetimo daikto sulaikymo institutai.¹⁹

3. didelė prievolinių teisinių ir daiktinių teisinių pažeistos teisės gynybos būdų priklausomybė. Kaip pavyzdys galėtų būti restitucija, kurios taikymo ribas nustato daiktinė teisė. LAT savo jurisprudencijoje, nagrinėdamas prievolių teisės instituto – restitucijos (LR CK 6.145 str.), ir sąžiningo įgijėjo instituto (LR CK 4.96 str.) tarpusavio santykių, ne kartą yra konstatavęs, kad restitucija galima tiek, kiek ji neprieštarauja daiktinės teisės nuostatomis.²⁰ Daiktinė teisė taip pat riboja ir kitų kreditoriaus interesų ir teisių prievolinių teisinių gynybos būdų panaudojimą (LR CK 6.66 str.).

4. prievolinė teisė gali būti susijusi su tam tikru konkrečiu daiktu. Pavyzdžiui, prievolės įvykdymas natūra.

5. prievolinės teisės gali atsirasti kaip daiktinės teisės padarinys. Tokiais atvejais prievolinės teisės paskirtis yra apsaugoti daiktinę teisę. Pavyzdžiui, nustačius ilgalaikę nuomą (*emphyteusis*), jos turėtoju atsiranda ne tik daiktinė teisė – *emphyteusis*, bet ir tam tikros prievolinės pareigos – išlaikyti išnuomotą nekilnojamąjį daiktą ir jį remontuoti (LR CK 4.168 str. 2 d.) ir pan. „Tokiais atvejais prievolės yra tiesioginis daiktinės teisės padarinys, todėl jos vadinamos daiktinėmis-turtinėmis prievolėmis.“²¹

6. prievolės dalykas gali būti bet koks turtas – tiek daiktai, tiek daiktinės teisės. Taigi prievolinio santykio dalykas gali būti vieno asmens daiktinės teisės perleidimas kitam asmeniui ir šiuo atveju perleidimo šalių teises nustato prievolių teisė, bet, pavyzdžiui, nuosavybės teisės perėjimo momentas nustatomas pagal daiktinę teisę. O kai kuriais atvejais priešingai, daiktinės teisės objektas yra ne daiktas, o iš prievolės kilusi teisė (pavyzdžiui, CK 4.204 str.)²² Šį bendrumą pastebi ir kiti civilinės teisės mokslininkai ir įvardija tai kaip daiktinės teisės ir prievolių teisės sąveiką, kurioje daiktinė teisė

¹⁷ *Cit. op.* 6, p. 45.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ SAKAVIČIUS, Justas. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija*, 2008, nr. 5(107), p. 45.

²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 4 d. nutartis civilinėje byloje Z. A. v. J. A., A. A., A. S., J. P., Nr. 3k-3-672/2001, kat. 15.2.1.1.

²¹ *Cit. op.* 6, p. 46.

²² *Ibid.*

egzistuoja kaip prievolių teisių padarinys.²³ Pavyzdžiui, atitinkamas asmenų susitarimas nustatyti užstatymo teisę (*superficies*) ar ilgalaikę nuomą (*emphyteusis*). Be to, ir LAT savo praktikoje pripažįsta šią prievolių teisės ir daiktinės teisės sąveiką: „Sandorių pagrindu gali atsirasti daiktinės teisės, tai priklauso nuo daiktinės teisės turinio. <...> Daiktinės teisės suvaržymai gali atsirasti dėl sudarytų sandorių, taigi iš prievolių. Tokia daiktinės teisės kilmė nepaneigia atsiradusios teisės kaip daiktinės.“²⁴

7. prievolių teisei yra ypač svarbi daiktinės teisės pateikiama daiktų klasifikacija. Atsižvelgiant į daikto rūšį, skiriasi prievolės turinys, neįvykdymo teisiniai padariniai, skolininko atsakomybė ir t.t.

8. daiktinės teisės pažeidimas. „Tais atvejais, kai daiktinės teisės gynimo priemonės neefektyvios ir neduoda norimo rezultato, daiktinės teisės turėtojas gali siekti savo pažeistų teisių gynimo prievolių teisės būdais. Tokiu būdu yra įtvirtinamas naujo prievolinio teisinio santykio formavimasis, kuris yra kildinamas būtent iš asmens turimų (ar turėtų) daiktinių teisių.“²⁵ Tokią daiktinės ir prievolių teisės sąveikos formą suformavo LAT vienoje iš savo bylų.²⁶

Taigi, nors daiktinė teisė ir prievolių teisė pasižymi ir esminiais skirtumais, negalima paneigti ir jų tarpusavio ryšio, o kai kurių institutų atveju ir esminių skirtumų išnykimo. Ne veltui, šis kontinentinės teisės tradicijos valstybėms būdingas civilinės teisės dualizmas kai kurių mokslininkų kritikuojamas, kaip nepagrįstas ir keliantis teisinių diskusijų ir problemų.

Daugiausia teisinių diskusijų kyla, kalbant apie nuomą, kylančią iš prievolių teisių santykių. Daugelio kontinentinės teisės tradicijos šalių mokslininkai pripažįsta jos specifiškumą lyginant su kitomis prievolių teisėmis. Nuoma, kaip prievolių teisės institutas, turi daiktinėms teisėms būdingų požymių, nes nuomos santykių turinys apima ne tik naudojimąsi, bet ir daikto valdymą. Ir visuotinai pripažįstami šie jai būdingi daiktinių teisių bruožai: nuoma seka paskui daiktą, nuomos teisė paveldima, nuomininkas gali nuomos teisę įkeisti, pats nuomojamą daiktą išnuomoti trečiajam asmeniui.²⁷ Be to, nuomininkas gali ginti savo pažeistas teises daiktinių teisių gynimo būdais. Asmenys,

²³ *Cit. op.* 19, p. 44.

²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I.M.*, Nr. 3k-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13 „(S)“.

²⁵ *Cit. op.* 19, p. 45.

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje *Vokietijos draudimo bendrovė „Zurich Versicherung AG“ v. S.M.*, Nr. 3k-3-512/2007, kat. 110.6; 91.1; 44.5.2.1; „S“.

²⁷ STRIPEIKIENĖ, Janina in *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 384.

teisėtai valdantys turtą prievolinės teisės pagrindu (pvz. nuomininkas) arba daiktinės teisės pagrindu turi teisę pareikšti vindikacinį²⁸ arba negatorinį²⁹ ieškinį.

Tam tikro specifiškumo turi ir *superficies* bei *emphyteusis*, kaip daiktinės teisės, todėl anksčiau aptarti daiktinės teisės ar prievolines teisės skiriantys požymiai negali būti visada traktuojami ir kaip nuomos, kylančios iš prievolių teisinių santykių, ilgalaikės nuomos ar užstatymo teisės skirtumai. Dėl šių priežasčių toliau šiame magistro darbe bus pateikiama detalesnė, konkretesnė šių teisės institutų analizė pagal atitinkamus kriterijus, kurios metu bus atsiskleistas jų santykis: panašumai ir skirtumai.

²⁸ MIKELĖNAS, Valentinas. Vindikacija ir jos taikymas. *Justitia*, 2005, nr. 1(55), p. 3.

²⁹ *Cit. op.* 27, p. 384.

2. UŽSTATYMO TEISĖ (*SUPERFICIES*) PRIGIMTIS IR SAŲOKA

Tiek romėnų teisėje, tiek ir šiuolaikinėse kontinentinės teisės tradicijos šalių civilinėje teisėje, daiktinės teisės yra skirstomos į dvi grupes – visiškas ir ribotas. Vieni mokslininkai prie pirmosios priskiria tik nuosavybės teisę³⁰, kiti – greta nuosavybės teisės dar ir valdymą.³¹ Ribotos daiktinės teisės, literatūroje dar vadinamos išvestinėmis arba teisėmis į svetimus daiktus, apima tokias daiktines teises kaip servitutą, uzufрукtą, užstatymo teisę (*superficies*), ilgalaikę nuomą (*emphyteusis*), hipoteką, įkeitimą. Užstatymo teisė būtent ir yra ribota daiktinė teisė, suteikianti jos turėtojui galimybę naudotis svetimu turtu (*ius in re aliena*).

Jau Romos laikais šis institutas sudarė galimybę naudotis pastatu, esančiu svetimame sklype. Jo tikslas buvo skatinti ir kartu palengvinti gyvenamųjų namų statybą. Remiantis bendruoju principu *superficies solo cedit*, pastatas, pastatytas svetimame sklype, tapdavo to sklypo savininko nuosavybe. Jau respublikos laikotarpiu tretieji asmenys disponuojančių sklypais asmenų sutikimu galėjo statyti pastatus visuomeninėse ir privačiose žemėse. Už naudojimąsi pastatais jie paprastai turėjo mokėti tam tikrą mokestį (*solarium*). Superficijaus terminas buvo arba labai ilgas, arba amžinybė. Pretorius davė šios teisės turėtojui interdikta (*de superficibus*), kuriuo superficiesius galėjo gintis nuo visų jo teisės pažeidėjų. Vėliau pretorius įteisino ir kitus ieškinius, kurie *superficium* turėtojui leido atsiimti žemę net iš paties savininko. Justiniano teisėje, pripažinus *superficium actio in rem*, jis susiformavo kaip daiktinė teisė, kurią galima perleisti, suvaržyti.³²

Nors ši daiktinė teisė atsirado dar Senovės Romoje ir įsitvirtino daugelyje šių dienų kontinentinės teisės tradicijos valstybių civilinės teisės aktuose, bet Lietuvoje tai pakankamai naujas institutas. Užstatymo teisė, kaip savarankiška daiktinė teisė, atsirado tik priėmus naująjį 2000 m. Civilinį kodeksą, o įsigaliojo tik nuo 2003 m. liepos 1 d. (išimtis, kai užstatymo teisės nustatymo pagrindas yra įstatymas).³³

Kaip žinia rengiant LR CK, vieni pagrindinių šaltinių buvo Nyderlandų civilinis kodeksas bei Kanados Kvebeko provincijos civilinis kodeksas.³⁴ Pavyzdžiui, Kvebeko teisėje *superficies* buvo kodifikuotas tik 1994 m. priėmus naująjį Kvebeko civilinį

³⁰ *Cit. op.* 31, p. 109.

³¹ BARANAUSKAS, Egidijus; LAURINAVIČIUS, Kęstutis; PAKALNIŠKIS, Vytautas; VASARIENĖ, Dalia. *Daiktinė teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010, p. 30.

³² *Cit. op.* 31, p. 154.

³³ LR CK įsigaliojimo įstatymo 30 str. 1 d. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.

³⁴ Užstatymo teisę (*superficies*) reglamentuoja Olandijos CK 5 knygos 101-105 straipsniai, o Kvebeko CK – 1011, 1110-1119 straipsniai.

kodeksą (jo 1011 straipsnyje nustatyta, kad užstatymo teisė yra statinių, konstrukcijų ar sodinių, esančių ant kitam asmeniui priklausančio nekilnojamojo turto, turėjimas nuosavybės teise), nors užstatymo teisės egzistavimas buvo pripažįstamas ir iki tol. Ir yra pripažįstama, kad nors tai nėra plačiai taikomas teisės institutas, bet jis yra ypač vertingas tam tikromis specifinėmis aplinkybėmis, kaip kad telekomunikacijų tinklo įrangos nuosavybės apsauga ir savivaldybių komunalinė įranga (akvedukai, pumpavimo stotys), esantys trečiajam asmeniui priklausančioje žemėje.³⁵ Pažymėtina, kad ypač užsienio šalių praktikoje, užstatymo teisė siūloma ne tik kaip nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, alternatyva, bet ir kaip nuosavybės alternatyva, turint omenyje įgyjamų teisių apimtį.

Įdomią nuomonę apie užstatymo teisę pateikia B. Akkermans: „Kitaip nei likusios daiktinės teisės, *superficies* ne tik suteikia jos turėtojui tam tikrų teisių, kilusių iš nuosavybės teisės, bet taip pat suteikia pačią nuosavybės teisę, kuri yra absoliuti ir vieninga. *Superficies* nustatymo rezultatas taip pat yra tas, kad žemės savininkas lieka savininku ir *superficies solo cedit* taisyklė netaikoma. Nuosavybės teisė į statinius esančius ant žemės sklypo priklauso kitam nei nuosavybės teisė į žemės sklypą.“³⁶

Reikia pasakyti, kad Lietuvos CK užstatymo teisė (*superficies*) tikrai nėra detaliai reglamentuota, konkrečiai šiam institutui yra skirti vos penki straipsniai, reglamentuojantys užstatymo teisės sąvoką, atlygintinumą, turinį, nustatymą bei pabaigą (CK 4.160 – 4.164 straipsniai).

CK 4.160 straipsnio 1 dalis nustato, kad užstatymo teisė (*superficies*) – teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ar įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti. Taigi žemės savininkas apriboja savo nuosavybės teisę, kurią pagal CK įtvirtintą triadą sudaro valdymo, naudojimo ir disponavimo teisės, perduodamas naudojimo ir valdymo teises³⁷ užstatymo teisės turėtojui (CK 4.37 str.). Aiškinant šią normą lingvistiškai, matyti, jog žemė yra suteikiama būtent tam tikram tikslui: arba statiniams statyti ar įsigyti bei valdyti juos nuosavybės teise, arba žemės gelmėms naudoti. Bet tai ne vienintelės paskirtys, nes žiūrint sistemiškai matyti, kad *superficies* gali būti suteikta ir daugiamečiams sodiniams

³⁵ QUESNEL, Normand. Certain Alternatives to a Traditional Purchase of Real Estate. [žiūrėta: 2011 m. gruodžio 28 d.]. Prieiga per internetą <http://www.heenanblaikie.com/en/publications/item;jsessionid=08450370598F8F502936AB72FCF3ECB2?id=1118>.

³⁶ AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Intersentia, 2008, p. 284.

³⁷ *Cit. op.* 31, p. 243

sodinti.³⁸ Tokią poziciją palaiko ir E.Monkevičius savo monografijoje: „, superficies – tai teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme, kuri reikalinga statiniams arba daugiamečiams sodiniams ant jos įsigyti ir valdyti nuosavybės teise arba žemės gelmėms naudoti.“³⁹ Užstatymo teisės įgijėjui statiniai ar sodiniai gali priklausyti ir iki užstatymo teisės nustatymo, kada į žemės sklypą jis turėjo kitas daiktines arba prievolines teises. Vadinasi, pagal paskirtį galima išskirti tris užstatymo teisės rūšis: statiniams statyti ar įgyti bei valdyti nuosavybės teise; daugiamečiams sodiniams sodinti ar įgyti bei valdyti nuosavybės teise; žemės gelmėms naudoti.

CK detaliau nereglamentuoja, neaiškina, ką reikėtų laikyti statiniu, todėl aktualus yra Lietuvos Respublikos statybos įstatymas⁴⁰, kuriame tarp sąvokų yra pateiktas ir statinio apibrėžimas. Statinys – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamasis daiktas. O pastatu yra laikomas apdengtas stogu statinys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos. Kaip jau buvo minėta, be pastatų statiniu taip pat laikome inžinerinius statinius, kurie yra susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kanalai, taip pat visi kiti statiniai, kurie nėra pastatai. O inžineriniai tinklai – tai statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdiniai, elektros perdavimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos su jų maitinimo šaltiniais ir įrenginiais. O susisiekimo komunikacijos – visų rūšių transporto (biotransporto, geležinkelio, automobilių, jūrų, vidaus vandens, oro, miestų elektrinio transporto) bei pėsčiųjų judėjimo vietos (keliai, gatvės). Taigi akivaizdu, kad statinio sąvoka teisėje suprantama labai plačiai, ir apima tikrai ne tik pastatus. Toks platus statinio suvokimas leidžia, taip pat plačiai pritaikyti ir užstatymo teisę.

Manytina, jog detalesnio aptarimo reikia ir dėl žemės gelmių naudojimo ir šiuo atveju aktualus Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas⁴¹. Pagal šį teisės aktą, žemės gelmės sausumoje ir vidaus vandenyse yra išimtinė valstybės nuosavybė, o kontinentiniame šelfe ir ekonominėje zonoje Baltijos jūroje valstybei priklauso išimtinės teisės į žemės gelmes. Žemės gelmių naudojimo pagrindas yra naudojimosi teisė, kurią šio įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka juridiniams ir fiziniams asmenims bei šių asmenų grupėms, veikiančioms pagal jungtinės veiklos sutartis, gali suteikti Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija. Taip pat šiame įstatyme yra

³⁸ LR CK 4.162 str. 1 d. nustato, kad užstatymo teisės turėtojas turi teisę ant kitam asmeniui priklausančios nuosavybės teise žemės įsigyti nuosavybės ar turėti nuosavybės teise statinius bei daugiamečius sodinius.

³⁹ MONKEVIČIUS, Eduardas. *Žemės teisė: monografija*. Vilnius: Justitia, 2006, p. 123.

⁴⁰ Valstybės Žinios, 1996, Nr. 32-788, 2001, Nr. 101-3597.

⁴¹ Valstybės Žinios, 1995, Nr. 63-1582, 2001, Nr. 35-1164.

pateikiama CK vartojama „žemės gelmių naudojimo“ sąvoka. Tai veikla, kurios metu gaunami duomenys apie žemės gelmes arba išgaunami žemės gelmių ištekliai bei panaudojamos žemės gelmių savybės. Žemės gelmių įstatymo 16 straipsnis nustato, kad žemės sklypas, reikalingas žemės gelmių ištekliams ar ertmėms naudoti, perkamas, paimamas visuomenės poreikiams ar išnuojamas Žemės įstatymo, Žemės nuomos įstatymo, kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į tai, kad LR CK ir Žemės gelmių įstatymas sudaro vieningą teisės sistemą ir turi būti taikomi kartu, daroma išvada, kad žemės sklypas reikalingas žemės gelmėms naudoti, t. y. duomenims apie žemės gelmes gauti, žemės gelmių ištekliams išgauti bei žemės gelmių savybėms panaudoti, gali būti suteikiamas ir užstatymo teisės pagrindas.

„Žemės savininkas ir užstatymo teisės turėtojas susitarime privalo nurodyti konkrečią žemės naudojimo paskirtį (pavyzdžiui, statiniams įsigyti ir valdyti nuosavybės, nuomos ar kita teise). Konkrečios žemės naudojimo paskirties nurodymas susitarime svarbus tuo, kad žemės sklypas gali būti naudojamas tik tai konkrečiai paskirčiai, kuri nurodyta susitarime, ir niekaip kitaip. Ketinant žemės sklypą naudoti kitai paskirčiai, reikia sudaryti naują susitarimą dėl užstatymo teisės nustatymo.“⁴² Manytina, kad susitarime neužtenka abstrakčiai nurodyti vieną iš trijų galimų užstatymo teisės paskirčių, o turėtų būti kiek įmanoma konkrečiau įvardyta, kam yra suteikiamas žemės sklypas. Kadangi savininkas savanoriškai apriboja savo nuosavybės teisę į žemės sklypą, tai jis turi visiškai teisingai ir išsamiai žinoti, kokius apribojimus jis prisiima. Tai yra tam tikra savininko teisių apsauga, o taip pat ir užstatymo teisės turėtojo įgyjamos daiktinės teisės apimties nustatymas.

Užstatymo teisės esmė – suteikti galimybę naudoti svetimą žemės sklypą tam, kad būtų užtikrintas kito daikto naudojimas pagal paskirtį. Pažymėtina, kad užstatymo teisė gali būti suteikta nepaisant būsimo užstatymo teisės turėtojo kitos daiktinės teisės arba jos suteikimas gali priklausyti nuo kitos daiktinės teisės arba nuo nekilnojamojo daikto nuomos (CK 4.160 str. 2 d.). „Užstatymo teisės suteikimas dažnai priklauso nuo statinio ar kito nekilnojamojo daikto nuomos, panaudos ar kitos daiktinės teisės, kuriai įgyvendinti ir suteikiama užstatymo teisė, turėjimo arba tokios teisės įgijimo.“⁴³ Vadinasi, *superficies* galėtų būti nustatytas tiek tuo atveju, kai asmuo turi nuosavybės teisę pastatą ant to konkretaus žemės sklypo, kuris nėra jo nuosavybė, ir užstatymo teisės nustatymas leis pilnai jį naudoti pagal paskirtį, tiek tada kai pastato dar nėra, bet jis jį ruošiasi statyti po užstatymo teisės nustatymo. Bet negalima *superficies* painioti su savininko sutikimu

⁴² SMALIUKAS, Andrius; PACENKAITĖ, Vaida; MATVEJENKAITĖ, Kristina. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: UAB „Mokesčių srautas“, 2007, p. 341.

⁴³ *Ibid.*

statyti statinius ant jo žemės, kai šalis sieja kitokio pobūdžio teisiniai santykiai. Todėl kritikuotinas toks teismo išaiškinimas. „Pagal civilinės aviacijos įstatymo straipsnio 44 str. 5d. Valstybės institucijoms, kurių veikla tarptautiniame oro uoste privaloma pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, oro uosto žemė perduodama neatlygintinai naudotis Žemės įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Šios normos numato paprastesnę žemės sklypo perdavimo procedūra įmonėms kurių veikla tarptautiniame oro uoste privaloma pagal Lietuvos Respublikos įstatymus. Šalys neginčija ir bendrovės įstatai įrodo, kad AB „FlyLAL-Lithunian airlines“ (ankstesnis pavadinimas AB aviakompanija „Lietuvos avialinijos“) veikla yra susijusi su oro uosto veikla. AB „FlyLAL-Lithunian airlines“ statomas statinys pagal pareiškėjo ginčijamą statybos leidimą yra ypatingas statinys, skirtas lėktuvų eksploatavimui. Tokie santykiai kvalifikuotini pagal LR CK 4.160 str. kaip užstatymo teisės suteikimas. Šios teisės perleidimo forma nėra įstatymo nustatyta. Civilinės aviacijos įstatymo 44 str.5d. numatyta, kad sprendimus perduoti neatlygintinai naudotis oro uosto žeme priima įmonės vadovas. Toks sprendimas buvo išreikštas raštu bei sutikimu. VĮ Tarptautinis Vilniaus oro uostas šių sutikimų neginčija, todėl teismas jais remiasi ir daro išvadą, kad VĮ Tarptautinio Vilniaus oro uosto kaip žemės sklypo patikėtinio sprendimas, suteikiantis teisę subjektui, kurio veikla yra susijusi su oro uosto veikla, naudoti žemės sklypą statybai buvo ir jis buvo pakankamas atsakovui išduoti statybos leidimą. Toks sutikimas atitinka LR Statybos įstatymo 20 str.2d.2 punkto reikalavimą ir patvirtina teisę naudoti žemės sklypą statiniui statyti.“⁴⁴ Šiuo atveju laikytina, kad šalis sieja neatlygintinio naudojimosi daiktu (panaudos) santykiai ir žemės sklypo savininkas (šiuo atveju – patikėtinis) duoda sutikimą panaudos gavėjui statyti atitinkamus statinius, taigi nėra suteikiama užstatymo teisė, kaip atskira daiktinė teisė. Žinoma tai, kad teismas privatų juridinį asmenį prilygina valstybinei institucijai, kurios veikla būtina oro uosto veiklai, yra daugiau nei kritikuotina.

Nyderlandų karalystėje užstatymo teisė taip pat yra naudojama tiek kaip nepriklausoma daiktinė teisė, tiek kaip priklausanti nuo kitų naudojimosi teisių. Praktikoje ji naudojama kartu su prievoline nuoma arba *emphyteusis* teise. Prievolinės nuomos atveju, santykiai tarp šalių bus asmeniniai, bet daiktinė *superficies* teisė bus priemonė, kuri užtikrins kompensaciją už pastatus pasibaigus nuomai. Kadangi užstatymo teisė priklauso nuo prievolinės nuomos, nuomos sutarties pasibaigimas lems ir *superficies*

⁴⁴ Vilniaus apygardos administracinio teismo 2007 m. birželio 14 d. sprendimas administracinėje byloje *Vilniaus m. apylinkės vyriausiojo prokuroras v. Vilniaus m. savivaldybės administracija*. Nr. I-5434-8/2007, kat. 13.2.

pabaigą. Be to, ilgalaikė nuoma gali būti sujungta su užstatymo teise, tokiu būdu nuomininkas įgis nuosavybės teisę į statinius ar kitas konstrukcijas.⁴⁵

Nyderlandų civiliniame kodekse taip pat pateikiama *superficies* sąvoka: užstatymo teisė yra daiktinė teisė, kuri suteikia jos turėtojui – *superficiary* – turėti arba įgyti statinius, konstrukcijas ar sodinius ant, virš nekilnojamojo daikto (žemės sklypo) ar pačiame nekilnojamame daikte, kuris priklauso kitam asmeniui.⁴⁶ Taigi iš esmės ji yra labai panaši į Lietuvos, tik kaip *superficies* paskirtis nurodoma statinių bei augalų turėjimas ar įgijimas, bet neišskiriamas žemės gelmių naudojimas.

⁴⁵ *Cit. op.* 36, p. 284-285.

⁴⁶ Nyderlandų CK 5:101 str. 1 d.

3. ILGALAIKĖS NUOMOS (*EMPHYTEUSIS*) PRIGIMTIS IR SĄVOKA

Susiformavusi senovės Romoje ilgalaikė nuoma yra žinoma ir kontinentinės teisės tradicijos šiuolaikinių valstybių teisės sistemose. Kaip ir užstatymo teisė, ilgalaikė nuoma yra išvestinė daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą. Šis daiktinės teisės institutas yra įtvirtintas Europos šalių teisės kodifikacijose, taip pat Kvebeko provincijos, ar net Luizianos teisės aktuose. Tik, pažymėtina, kad vis dažniau kyla diskusijų dėl jo aktualumo šiuolaikiniame pasaulyje, galbūt jos tikslus ir paskirtį puikiai patenkina sutartinės nuomos teisiniai santykiai, ir *emphyteusis* yra, apskritai, nebereikalingas.⁴⁷

Bet Lietuvoje tai yra pakankamai naujas teisės institutas – nauja daiktinė teisė į svetimą daiktą, Lietuvos civilinėje teisėje įtvirtinta tik kartu su 2000 m. CK, o straipsniai reglamentuojantys šį institutą įsigaliojo tik nuo 2003 m. liepos 1 d.

Ilgalaikė nuoma yra graikiškos kilmės daiktinė teisė, kurios pavadinimas kilo iš graikiško veiksmazodžio, kuris reiškia įdirbti.⁴⁸ Kaip savarankiška teisė ji susiformavo poklasikiniu laikotarpiu. Tai buvo paveldima ir perduodama teisė naudotis svetimu sklypu įsipareigojant mokėti kasmetinius procentus.⁴⁹ Pradžioje ilgalaikės nuomos objektu buvo tik viešoji nuosavybė, t.y. valstybei ar miestams priklausantys nekilnojamieji daiktai. Vėliau šis institutas galėjo apimti ir privačios nuosavybės žemės sklypus. Justiniano laikais *emphyteusis* tapo visa apimančiu amžinu valdymu. *Emphyteusis* atimdavo iš žemės savininko beveik visas jo galias – „sumažindama jo nuosavybę iki menko šešėlio“.⁵⁰ Klasikiniu laikotarpiu buvo ginčų dėl to, ar sklypo atidavimas amžinai naudoti turi daugiau nuomos ar pirkimo – pardavimo sutarties bruožų, ir dar prieš Justinianą buvo nustatyta, kad sutartis nėra nei nuomos, nei pardavimo, o yra visiškai savarankiška daiktinė teisė.⁵¹

Emphyteusis buvo susitarimas, kuriuo žemės savininkas išnuomodavo savo žemę kitam, *emphyteuta*, neribotam arba labai ilgam laikui už labai žemą kainą. *Emphyteuta* buvo draudžiama alinti žemę ir jis buvo įpareigotas pagerinti ją. Žemės ūkio paskirties žemė buvo įprastas *emphyteusis* objektas, todėl pareiga gerinti ją dažnai apimdavo jos įdirbimą, taip pat ūkinių pastatų įrengimą ar kitų darbų atlikimą. Visos šios pareigos buvo detalios išdėstomos susitarime, nustatančiame *emphyteusis*.⁵² Taigi emfitemto padėtis

⁴⁷ ROME, G. W. *An Elegy for Emphyteusis*, 1 CIV. L. COMMENT. 2, 1 (2008). [žiūrėta: 2012 m. sausio 28 d.]. Prieiga per internetą

http://www.law.tulane.edu/uploadedFiles/Institutes_and_Centers/Eason_Weinmann/v01i02-Rome.pdf.

⁴⁸ YIANNOPOULOS, A. N. *La. Civ. L. Treatise*. 4th ed., 2001, p. 433.

⁴⁹ *Cit. op.* 4, p. 153.

⁵⁰ *Cit. op.* 47.

⁵¹ *Cit. op.* 4, p. 153.

⁵² *Cit. op.* 47.

buvo labai panaši į savininko teisinę padėtį: žemės sklypo duodami vaisiai tapdavo jo nuosavybe nuo separacijos momento, jis galėjo keisti žemės paskirtį, perduoti savo teisę trečiajam asmeniui ar ją įkeisti, pažeistas savo teises galėjo ginti tais pačiais ieškiniais kaip ir savininkas, gindamas savo nuosavybės teisę.⁵³

Emphyteusis turinys iš esmės nepakito ir vėliau. 1848 m. John Bouvier savo *American Law Dictionary* rašė, kad *emphyteusis* yra civilinės teisės terminas, kuris reiškia tai, kad pagal ją, nedarbomos žemės savininkas perduoda ją kitam amžinai arba labai ilgam terminui, su sąlyga, kad jis pastatys reikalingus pastatus, įdirbs ją ir užsiims sodinimu, taip pat mokės kasmetinį atlygį, ir turės teisę perduoti šią teisę kitam. O kol bus tinkamai mokamas atlygis, šios teisės suteikėjas negalės keisti jos sąlygų.⁵⁴

Taigi *emphyteusis* yra beveik kaip nuosavybės teisės padalijimas, pagal kurį šios daiktinės teisės turėtojas turi beveik visas nuosavybės teisei būdingas teises išnuomoto nekilnojamojo daikto atžvilgiu, jo savininkui paliekant tik teisę gauti atlygį.⁵⁵ Tokiai pozicijai pritaria ir kiti mokslininkai, kalbėdami apie šių dienų Italijos situaciją: „atrodo geriau laikyti, kad *emphyteusis* turėtojas yra tikrasis savininkas, tik jo teisės yra suvaržytos ir apsunkintos įsipareigojimu mokėti atlyginimą.“⁵⁶

LR CK pateikia ilgalaikės nuomos sąvoką ir *emphyteusis* apibrėžia kaip daiktinę teisę, kuri suteikia jos turėtojui teisę naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu ar kitu nekilnojamuoju daiktu nebloginant jo kokybės, nestatant statinių, nesodinant daugiamečių sodinių ir neatliekant kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas.⁵⁷ Iš sąvokos apibrėžimo būtų galima manyti, kad nekilnojamojo daikto savininkas perduoda tik vieną iš trijų nuosavybės teisę sudarančių teisių – naudojimąsi, bet reikėtų pripažinti, kad šiame straipsnyje vartojama „naudojimosi“ sąvoka turi būti aiškinama plečiamai, kaip apimanti „valdymo ir naudojimo“ teises CK 6.477 straipsnio prasme⁵⁸, nes priešingu atveju būtų nepagrįstai susiaurinama šios daiktinės teisės apimtis, ir net prievolinė nuomos teisė suteiktų daugiau teisių nuomininkui. Taigi iš esmės ilgalaikės nuomos pagrindu nuomininkas gali naudotis išnuomotu daiktu kaip savininkas (išskyrus

⁵³ *Cit. op.* 4, p. 154.

⁵⁴ Emphyteusis Definition. [žiūrėta: 2012 m. sausio 28 d.]. Prieiga per internetą <http://www.duhaime.org/LegalDictionary/E/Emphyteusis.aspx>.

⁵⁵ *Cit. op.* 47.

⁵⁶ CARRASCO PERERA, A. Interests in Law and Transfer of Land. *Land Law in Comparatives*. The Hague: Kluwer Law International, 2002, p. 66.

⁵⁷ LR CK 4.165 str. 1 d.

⁵⁸ *Cit. op.* 31, p. 243.

reikalavimus nedidinti daikto vertės, taip pat nekeisti jo tikslinės paskirties be savininko sutikimo).⁵⁹

Asmenys dažnai stengiasi savo prievolinės nuomos santykius perkvalifikuoti į daiktinius ilgalaikės nuomos dėl didesnės nuomininko teisių apsaugos, ypač daiktinių teisių sekimo paskui daiktą požymio. Bet teismai tokius bandymus atmeta, remdamiesi tuo, kad sutarties sudarymo metu tokia daiktinė teisė, kaip ilgalaikė nuoma, Lietuvos teisės sistemoje neegzistavo.⁶⁰ Todėl keistai atrodo visgi teismų praktikoje pasitaikantys atvejai, kai valstybinės žemės nuomos sutartys sudarytos 1999 arba 2001 m. teismų yra pripažįstamos ilgalaikėmis nuomomis (*emphyteusis*).⁶¹

Pagal bendrą taisyklę, ilgalaikės nuomos pagrindu nėra įgyjamas nekilnojamasis daiktas statiniams statyti ar ilgalaikiams sodiniams sodinti, tokia yra užstatymo teisės paskirtis, *emphyteusis* pagal savo prigimtį buvo skirta joje užsiimti žemdirbyste ar gyvulininkyste, taigi iš esmės nedidinama jos vertė. Todėl ir reglamentuojant šį institutą Lietuvos teisėje buvo įtvirtintas draudimas statyti statinius, sodinti daugiamečius sodinius ar atlikti kitus darbus, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę. Bet svarbiausia pažymėti, kad šis draudimas yra dispozityvus, ir nekilnojamojo daikto savininkas ir nuomininkas savo susitarimu gali susitarti ir kitaip – t.y. nuomotojas gali duoti sutikimą atlikti tokius pagerinimus (išsamiau šis klausimas aptariamas atskiroje magistrinio darbo dalyje, kalbant apie šių daiktinių teisių turinį).

Nors buvo minėta, kad dėl ilgalaikės nuomos reikalingumo kyla diskusijų, kai kurios valstybės puikiai pritaiko šį daiktinės teisės institutą ir išnaudoja jo privalumus. Viena tokių yra Nyderlandų karalystė, kurios civiliniame kodekse yra įtvirtinta *emphyteusis* (ol. *Erfpacht*).⁶² Nyderlanduose *emphyteusis* yra labiau alternatyva nuosavybės teisei, nes turinio prasme ji gali patenkinti tuos pačius asmenų poreikius, nei nuomai, kylančiai iš prievolių teisinių santykių. Bet pažymėtina, kad Nyderlanduose praktikoje taikomos ilgalaikės nuomos institutas dažnai yra persipynęs su užstatymo teise: kartais jie abu būna nustatyti tam pačiam objektui, kartais suteikiama teisė statyti yra ilgalaikės nuomos dalis. Pavyzdžiui, XIX a. pradžioje didieji Nyderlandų miestai pradėjo pirkti žemę ir suteikdavo juos statiniams statyti ilgalaikės nuomos pagrindu. Ši viešosios nuosavybės ilgalaikės nuomos sistema sėkmingai naudojama iki šių dienų. Ir yra

⁵⁹ *Cit. op.* 42, p. 333.

⁶⁰ Kauno apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 8 d. sprendimas civilinėje byloje *G. Š., A. K., R. P. v. UAB „Karneta“*. Nr. 2A-25-254/2010, kat. 42.11.1; 50.8; 121.21.

⁶¹ Kauno apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje *J. K., O. R. K. v. Alytaus apskrities viršinininko administracijai, Alytaus miesto savivaldybei, UAB „Alytaus prekyba“*. Nr. 2A-396-527/2009, kat. 121.15.; 121.21; 121.19.7.

⁶² Nyderlandų CK 5:85 – 5:100 str.

išskiriamos dvi tokio modelio pasirinkimo priešasčių grupės: 1) sustiprinama savivaldybių kontrolės galia teritorijų planavimo srityje. Imperatyvūs nurodymai dėl žemės naudojimo galioja ilgesnį laikotarpį. Šalia savivaldybių viešųjų funkcijų pasitelkiamos ir civilinės jų teisės. Be to, nurodymai, kaip naudoti išsinuotą nekilnojamąjį daiktą gali būti pakankamai išsamūs ir konkretūs, pavyzdžiui, išsaugoti statinius esančius ant žemės sklypo ir pan. 2) finansinė nauda. Ilgalaikė nuoma suteikia pastovias lėšas į savivaldybės biudžetą. Be to, dėl viešojo sektoriaus daromų investicijų žemės vertė nuolat auga, ir tokiu būdu, visuomenė gauna adekvačią naudą, nes nuomos mokestis yra perskaičiuojamas kas tam tikrą laiką. Pirkimo – pardavimo atveju to nebūtų įmanoma pasiekti, nes naudą gautų tik to nekilnojamojo daikto savininkas.⁶³

Manytina, kad toks modelis galėtų būti pritaikomas ir Lietuvoje. Tai galėtų išspręsti po butų privatizavimo susiklosčiusią situaciją, kai butai daugiabučiuose namuose yra privatizuoti, bet žemės sklypo, ant kurio stovi tas daugiabutis, naudojimo klausimas nėra išspręstas. Toks teisinis neapibrėžtumas yra kritikuotinas, nes neaiškios yra subjektų teisės ir pareigos žemės sklypo atžvilgiu, ir tų teisių apsauga. Pavyzdžiui, neaišku, ar dėl nenugalimos jėgos nugriuvus daugiabučiui, jame buvusių butų savininkai turės teisę tame sklype statyti naują daugiabutį, ar ne, nes jų faktinis naudojimas tuo žemės sklypu jau baigėsi. Žinoma, šiuo atveju alternatyva ilgalaikiai nuomai, taip pat galėtų būti užstatymo teisė arba net jų abiejų derinys.

⁶³ *The use of public ground lease in European cities*. The Development Corporation Amsterdam. [žiūrėta: 2012 m. sausio 28 d.]. Prieiga per internetą http://www.oga.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/use_of_public_ground_lease_in_european_cities.pdf.

4. NUOMOS, KYLANČIOS IŠ PRIEVOLINIŲ TEISINIŲ SANTYKIŲ, ILGALAIKĖS NUOMOS IR UŽSTATYMO TEISĖS SANTYKIS

Atsižvelgiant į tai, kad šio magistrinio darbo tikslas yra atskleisti nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos santykį, ir į tai, kad šie institutai turi labai daug bendrybių, manytina, kad teisingiausia būtų siekti šio tikslo nagrinėjant visus tris institutus iš karto pagal atskirus kriterijus, tokiu būdu bus išvengta pasikartojimų ir ryškiausiai atsiskleis nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, *superficies* ir *emphyteusis* santykis, t.y. panašumai ir skirtumai, privalumai ir trūkumai.

4.1. Objektas

Kaip matyti iš Civiliniame kodekse pateiktos užstatymo teisės sampratos, šios daiktinės teisės objektu gali būti tik žemės sklypas ar jo dalis. Taigi svarbu išsiaiškinti žemės, kaip užstatymo teisės objekto, sampratą ir ypatumus.

Žemės įstatymo⁶⁴ 2 straipsnio 14 dalis nustato, kad žemės sklypas – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Vadinasi, objektu gali būti tik įstatymų nustatyta tvarka suformuotas (pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijos planavimo dokumentą) ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas privatus žemės sklypas (jo dalis).

Kadangi užstatymo teise žemės savininkas suteikia kitam asmeniui naudotis savo žeme, o jis negali perduoti daugiau teisių nei jis pats jų turi, taigi šiuo atveju, aktualus yra ir CK 4.40 straipsnis, kuris reglamentuoja žemės sklypo savininko teisių turinį. Pagal šį straipsnį, žemės sklypo savininkas turi nuosavybės teisę į viršutinį žemės sklypo sluoksnį ir į žemėje esančias naudingąsias iškasenas tiek, kiek ši teisė neprieštarauja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį, į virš jo sklypo esančią oro erdvę turi tokias teises, kiek jos neprieštarauja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį.

Taigi, iš to galima sakyti, kas žemės savininkas gali suteikti *superficies* turėtojui naudotis viršutinį žemės sklypo sluoksnį, virš sklypo esančią oro erdvę bei žemėje esančias naudingąsias iškasenas, bet svarbu atkreipti dėmesį, kad savininkas neturi absoliučių teisių – teisės aktai numato įvairių didesnių ar mažesnių apribojimų.

⁶⁴ Valstybės Žinios, 1994, Nr. 34-620, 2004, Nr. 28-868.

Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos Konstitucijos⁶⁵ 47 straipsnyje nustatyta, kad Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai. Lietuvos Respublikai priklauso išimtinės teisės į oro erdvę virš jos teritorijos, jos kontinentinį šelfą bei ekonominę zoną Baltijos jūroje. Be to, CK nustatyta, jog galima naudotis tiek, kad būtų galima naudoti žemės sklypą pagal paskirtį. Pažymėtina, kad *superficies* turėtojo galimybės naudotis žemės sklypu labai priklausys nuo to, kokiam tikslui jis bus jam suteiktas.

Bet CK 4.162 str. 1 d. nustatyta, kad užstatymo teisės turėtojas turi teisę ant kitam asmeniui priklausančios nuosavybės teise žemės įsigyti nuosavybėn ar turėti nuosavybės teise statinius bei daugiamečius sodinius. Jei skaitytume šią normą visiškai pažodžiui, būtų galima suprasti, jog savininkas pagal užstatymo teisę gali perduoti naudotis žemės sklypą tik statyti ant žemės paviršiaus, ir įvairios požeminės konstrukcijos ar įrenginiai, kuriuos visus galima laikyti statiniais, negalėtų būti statomi naudojantis *superficies*. Be abejo, toks siauras aiškinimas būtų visiškai neteisingas ir nepagrįstas, nes pati statinio sąvoka suponuoja ir užstatymo teisės taikymo galimybę. Kitose šalyse taip pat yra laikomasi šios pozicijos: „Nors sąvoka *superficies* galėtų leisti manyti, kad ji taikoma tik konstrukcijoms virš žemės, užstatymo teisė taip pat taikoma požeminiams statiniams, tokiems kaip pamatai, tuneliai ir telekomunikacijų tinklai.“⁶⁶

Bet ar tik žemės sklypas yra *superficies* objektas ir tik jo atžvilgiu gali būti suteikta ši daiktinė teisė. Lietuvoje pasirinktas labai siauras užstatymo teisės apibrėžimas, tiksliai pasakant, kad yra suteikiama teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme. Nei Nyderlandai, nei Kvebeko provincija taip nesusiaurina užstatymo teisės objekto, ir tiesiog naudoja nekilnojamojo daikto sąvoka (Nyderlandų CK – *an immovable*, Kvebeko CK – *an immovable thing*), taigi šiuo atveju patenka ir statiniai. Nyderlanduose laikomasi pozicijos, kad užstatymo teisė yra ribota daiktinė teisė, kuri suteikia jos turėtojui visišką nuosavybę į sudedamąją dalį kitam asmeniui priklausančio nekilnojamojo daikto. Tuo daiktu galėtų būti kažkieno žemė, bet taip pat galima nustatyti *superficies* ir tik į statinio dalį esančią ant žemės.⁶⁷ O Ispanijoje egzistuoja speciali *superficies* forma – amžina teisė pastatyti naują aukštą (ang. *perpetual right to erect a new floor*), ant jau esančio pastato ir

⁶⁵ Valstybės Žinios, 1992, Nr. 33-1014.

⁶⁶ *Cit. op.* 35.

⁶⁷ Dutch civil law. Limited real rights. [žiūrėta: 2010 m. gruodžio 28 d.]. Prieiga per internetą www.dutchcivillaw.com.

išskirstyti jį į butus. Ši teisė suteikia absoliučią nuosavybės teisę į naująjį aukštą ir taip pat teisę dalintis nuosavybės teise bendrais pastato elementais.⁶⁸

Bet paminėtinas „Vilniaus vartų“ atvejis, kurį manytina verta aptarti detaliau. „Vilniaus apskrities viršinininko administracija, kaip valstybinės žemės sklypo savininko patikėtinis, 2004 m. kovo 17 d. raštu Nr. (30)-1.2-860 davė leidimą statyti tunelio pratęsimą ir komercinės paskirties pastatą, kurio pagrindu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybai surengus konkursą Vilniaus miesto savivaldybė bei atsakovas UAB "Ranga IV", kaip šio viešojo konkurso laimėtojas, 2004 m. liepos 5 d. sudarė sutartį Nr. 61, kuria bendrovei suteikta teisė Vilniaus miesto tarybos 2002 m. gruodžio 21 d. sprendimo Nr. 748 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir sklypo Gynėjų g. 14 bei teritorijos virš Geležinio Vilko gatvės detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" nustatytais sąlygomis statyti virš Geležinio Vilko gatvės 17 aukštų pastatą, kuris tampa įmonės nuosavybe, įrengti tunelio tęsinį taip, kaip nustato šios teritorijos detalusis planas (sutarties 5 p.). 2006 m. rugpjūčio 8 d. buvo pasirašyta nauja sutarties redakcija Nr. 14 – 97, kurios turinys, galima sakyti, yra visiškai identiškas, išskyrus 5 punktą, kuriuo vėlesne sutartimi atsakovui leidžiama statyti 18 aukštų pastatą bei 6.1. punktą, kuris koreguotas nurodant suteikiamos užstatymo teisės lotynišką terminą *superficie* bei įtraukiant žemės sklypo virš kurio bus statomas komercinės paskirties pastatas, unikalų bei kadastro numerius.”⁶⁹

Ši sutartis sukonstruota pakankamai dviprasmiškai, jei vertinsime, kas yra šios sutarties objektas. Pagal šią sutartį, Savivaldybė įsipareigojo suteikti teisę (*superficie*) pratęsti tunelį ir pastatyti komercinės paskirties pastatą virš jo, kurį Įmonė turi ir naudoja nuosavybės teise (6.1. p.). Iš šios nuostatos, būtų galima laikyti, kad užstatymo teisės objektas yra žemės sklypas Geležinio Vilko gatvėje, ant kurio yra suteikiama teisė statyti tunelį ir komercinės paskirties pastatą. Bet šios sutarties specifiškumas tame, kad pastačius tunelio pratęsimą, jis ir visos komunikacijos, reikalingos jo funkcionavimui perduodamos savivaldybės nuosavybėn. O užstatymo teisės esmė yra tame, kad statinys nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui nei yra žemės sklypo savininkas. Be to, kai žemės sklypo savininkas tampa ir statinio savininku, užstatymo teisė pasibaigia. Taigi jeigu teisė pratęsti tunelį buvo suteikta užstatymo pagrindu, ši teisė pasibaigia perdavus nuosavybės teisę į tunelio pratęsimą, ir užstatymo teisė lieka tik komercinio pastato statybai. Bet ką, tada laikyti šios užstatymo teisės objektu: žemės sklypą, tunelio

⁶⁸ *Cit. op.* 48, p. 65.

⁶⁹ Lietuvos Apeliacinio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Euroconsult Group“, UAB „Baltic Capital“, M. G., V. G., A. V., S. V. v. UAB „Ranga IV investicijos“, Nr. 2A-408/2008, kat. 44.11.2; 44.11.3.

pratęsimą, ar erdvę virš tunelio – erdvę virš Geležinio Vilko gatvės. Šalys ne kartą sutartyje pasako, kad komercinės paskirties pastatas bus statomas erdvėje virš pratęsto tunelio.⁷⁰ Akivaizdu, kad jei įstatyme įtvirtintą nuostatą aiškinsime grynai pažodžiui – „ant žemės sklypo“, nė vienu atveju aptariamas susitarimas nepatenka į užstatymo teisės apimtį: nei erdvė virš žemės sklypo, nei tuo labiau tunelio pratęsimas. Bet nepaisant to, kad galima pateikti daug šios sutarties aiškinimo galimybių ir diskutuoti dėl jos objekto, manytina, kad jis yra žemės sklypas, o erdvės virš jo negalėtume laikyti objektu, nes statinys vienaip ar kitaip vis tiek turės būti susietas su žemės sklypu ir negalės kyboti ore, taigi bus pastatytas ant žemės. Todėl šalių pasirinktą užstatymo teisės variantą reikėtų laikyti tinkamu ir teisingu, atitinkančiu *superficies* esmę ir prigimtį.

Ilgalaikės nuomos atveju pačiame įstatyme jau yra įtvirtintas platesnis objektų ratas. Ilgalaikės nuomos objektu gali būti ne tik žemės sklypas, bet ir kitas nekilnojamasis daiktas. LR CK 4.2 str. reglamentuoja, kas yra kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai. Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Pagal įstatymą nekilnojamaisiais daiktais pripažįstami, pavyzdžiui, laivai ar orlaiviai, vadinasi ir jie gali būti ilgalaikės nuomos objektu. Bet vis dėlto, manytina, kad šis institutas labiau orientuotas į žemės sklypo, statinių, kurie yra nekilnojamieji daiktai, nuomą. Pažymėtina, kad kaip ir *superficies* atveju, galima suteikti tik teisiškai suformuotą žemės sklypą, taip ir išnuomojant kitus nekilnojamuosius daiktus, jie turi atitikti visus jiems teisės aktuose nustatytus reikalavimus. Jeigu tai būtų statinys, tai jis turi būti pastatytas laikantis visų teisės aktų nustatytų reikalavimų, įrašytas į nekilnojamųjų daiktų kadastrą, taip pat įregistruotas nekilnojamųjų daiktų registre. Nekilnojamojo turto registre daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai gali būti registruojami tik tuo atveju, kai nekilnojamojo turto registre

⁷⁰ „Pagal Sutartį Savivaldybė suteikia teisę Įmonei <...> nustatytomis sąlygomis pratęsti tunelį virš Geležinio Vilko gatvės ir erdvėje virš tunelio konstrukcijų statyti komercinį pastatą, kuris tampa Įmonės nuosavybe (Sutarties 4 p.). Komercinio pastato statyba galima tik erdvėje virš Geležinio Vilko gatvės (5 p.). Savivaldybė įsipareigoja: suteikti teisę (*superficies*) pratęsti tunelį ir pastatyti komercinės paskirties pastatą virš jo, kurį Įmonė turi ir naudoja nuosavybės teise (6.1. p.). Įmonė įsipareigoja savo lėšomis ir rizika: baigus tunelio tęsinio statybą, <...> perduoti Savivaldybei neatlygintinai tunelio konstrukcijas ir visą infrastruktūrą, būtiną tuneliui funkcionuoti; už suteiktą teisę statyti erdvėje virš Geležinio Vilko g. <...> pervesti ne mažiau kaip 25 proc. nuo 1550000 Lt. (7 p.). Įmonė negali panaudoti erdvės virš tunelio pratęsimo veiklai, kuri nėra nurodyta Sutartyje (11 p.). Žr. Konkurso tuneliui virš Geležinio Vilko g. pratęsti ir teisės komerciniam pastatui virš tunelio statyti suteikimo sutartis, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. kovo 31 d. sprendimu Nr. 1-304 (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. liepos 26 d. sprendimo Nr. 1-1286 redakcija).

įregistruotas pats nekilnojamasis daiktas.⁷¹ Vadinasi, pažeidžiant statybos reikalavimus pastatytas statinys, negalės būti ilgalaikės nuomos objektu.

Lietuvoje įtvirtintas ilgalaikės nuomos objektų ratas nėra nieko ypatingas, analogiškas reglamentavimas nustatytas ir Nyderlanduose ar Kvebeke, ten objektu taip pat gali būti bet kuris nekilnojamasis daiktas.⁷²

Nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju vartojama ne objekto, bet dalyko sąvoka ir juo gali būti dar platesnis ratas daiktų negu yra ilgalaikės nuomos atveju. Čia nėra ribojimo, kad dalykas būtinai turi būti nekilnojamasis daiktas. LR CK 6.477 str. yra tik nustatytas reikalavimas, kad nuomos sutarties dalykas gali būti nesunaudojamieji daiktai, t.y. naudojami pagal paskirtį šie daiktai ilgą laiką iš esmės nepakeičia savo vertės. Ir antrasis reikalavimas keliamas nuomos sutarties dalykui – daiktas turi būti apibūdintas individualiais požymiais: nuomos sutartyje turi būti nurodytas daiktas ar jo požymiai, leidžiantys nustatyti daiktą, kurį nuomotojas privalo perduoti nuomininkui. Jeigu tokie požymiai sutartyje nenurodyti ir nuomos sutarties dalyko negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, tai nuomos sutartis laikoma nesudaryta. Pažymėtina, kad atsižvelgiant į prievolinės nuomos dalyko įvairovę, reglamentavimas atskirų dalykų atveju yra skirtingas, todėl šiame magistriniame darbe toliau nagrinėjant užstatymo teisės, ilgalaikės nuomos ir prievolinės santykių, bus analizuojamas nekilnojamųjų daiktų nuomos reguliavimas.

Taigi siauriausia objekto atžvilgiu yra užstatymo teisė – tik žemės sklypo atžvilgiu. Ilgalaikė nuoma yra kiek plačiau pritaikoma – pagal prigimtį arba pagal įstatymą nekilnojamieji daiktai, tik reikalaujama. Plačiausia yra prievolinė nuoma, kurios dalyku gali būti tiek kilnojamieji, tiek nekilnojamieji daiktai, svarbu, kad jie būtų nesunaudojamieji ir individualizuoti. Bet visais trimis atvejais daiktas turi atitikti teisės aktų nustatytus reikalavimus.

Būtų galima išskirti dvi objekto rūšis priklausomai nuo to, kas yra žemės arba kito nekilnojamojo daikto (*emphyteusis* atveju) savininkas – privatus asmuo ar valstybė, savivaldybės. Šis skirstymas labai svarbus, nes nuo jo priklauso tam tikra užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos nustatymo galimybės specifika. Bet kadangi šis skirstymas priklauso nuo asmenų, kurie gali suteikti užstatymo teisę arba ilgalaikę nuomą, detaliau šis klausimas bus nagrinėjamas sekančiame poskyryje, aptariant užstatymo teisės subjektus.

⁷¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 13 str. 1 d. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55-1948.

⁷² Nyderlandų CK 5:85 str., Kvebeko CK 1195 str.

4.2. Subjektai

Asmenys, suteikiantys užstatymo teisę ar ilgalaikę nuomą

Dėl asmenų, kurie gali suteikti užstatymo teisę arba ilgalaikę nuomą reglamentavimas yra identiškas, jiems keliami vienodi reikalavimai, todėl toliau šioje darbo dalyje užstatymo teisės suteikėjas ir ilgalaikės nuomos suteikėjas bus vadinami „nekilnojamojo daikto savininku“, nepaisant to, kad įstatyme nustatyta, kad užstatymo teisė gali būti nustatyta tik žemės sklypui. Be bendrųjų reikalavimų (asmens teismo ir veiksnio), įstatyme tiesiogiai reikalaujama, kad užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos suteikėjas būtų nekilnojamojo daikto savininkas, t. y. valdytų ją nuosavybės teise.⁷³ Nuosavybės teisė gali būti apribojama savininko valia (CK 4.39 straipsnio 1 dalis), ji išreiškiama sudarant sandorį (CK 1.64 straipsnis).⁷⁴ Bet negalima užstatymo teisę ir ilgalaikę nuomą reguliuojančių normų vertinti izoliuotai tik šių straipsnių ribose ir laikyti, kad jas suteikti gali tik pats savininkas. Kadangi LR CK yra vieningas teisės aktas, jo normos turi būti taikomos ir aiškinamos kaip visuma, todėl suteikti šias daiktines teises gali ir asmenys, kuriems tokią teisę suteikia daikto savininkas (pavyzdžiui, atstovavimo santykiai) arba įstatymai (pavyzdžiui, patikėjimo teisė).

Taigi jei privatus fizinis ar juridinis asmuo turi nuosavybės teisę žemei ar kitą nekilnojamąjį daiktą, jis gali apriboti šią savo daiktinę teisę, susitardamas dėl užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos, bet daug detalesnė analizė reikalinga kalbant apie viešąją nuosavybę – valstybei ar savivaldybėms priklausančią žemę ar kitą nekilnojamąjį daiktą. Reikia pasakyti, kad šiuo atveju negalima apsiriboti tik CK nuostatomis, bet būtina sistemiškai analizuoti ir specialų įstatymą, skirtą viešosios nuosavybės valdymo, naudojimo ir disponavimo juo reglamentavimui – Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą.⁷⁵ Pagal šio įstatymo 8¹ straipsnį, kuris reglamentuoja valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principus, viešoji nuosavybė turi būti valdoma, naudojama ir ja disponuojama vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Pastarasis principas reiškia, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto

⁷³ LR CK 4.163 straipsnyje nustatyta, kad užstatymo teisė nustatoma žemės savininko ir užstatymo teisės turėtoju tampančio asmens susitarimu arba žemės savininko testamentu. O LR CK 4.167 straipsnis įtvirtina, kad ilgalaikė nuoma nustatoma išnuomojamo nekilnojamojo daikto savininko ir nuomininko susitarimu arba testamentu.

⁷⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos apskrities viršinininko administracija v. I.M.*, Nr. 3k-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13 „(S)“.

⁷⁵ Valstybės Žinios 1998, Nr. 54-1492, 2002, Nr. 60-2412.

turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Vadinasi dėl viešosios nuosavybės bus galimi tik tokie sandoriai, kurie yra numatyti šiame specialiaame viešosios teisės akte, ir sudaryti laikantis jame nustatytų reikalavimų.

Kaip jau buvo minėta tiek užstatymo teisė, tiek ilgalaikė nuoma, kaip savarankiškos daiktinės teisės, yra pakankamai nauji institutai Lietuvos civilinėje teisėje. Ir deja, bet 2000 m. CK ir valstybės ir savivaldybių turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo reglamentuojantys teisės aktai net ir praėjus daugiau nei dešimčiai metų vis dar nėra tarpusavyje suderinti. „Todėl po CK įsigaliojimo Lietuvoje susiklostė tokia situacija, kad užstatymo teisė ir ilgalaikė nuoma, kurios pagal savo prigimtį ir paskirtį gali būti efektyviai naudojamos ir viešosios nuosavybės atžvilgiu, negali būti į ją nustatytos. Vietoj to, kad išplėstų naudojimosi viešąja nuosavybe būdus, numatydamas ir papildomas priemonės viešajam interesui užtikrinti, įstatymų leidėjas nuėjo paprastesniu keliu Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8¹ straipsniu apribodamas galimybes taikyti CK.“⁷⁶

Be abejo, reikia pritarti pozicijai, kad *superficies* bei *emphyteusis* taikymo negalimumas viešajai nuosavybei yra visiškai nepagrįstas, nes šis institutas kaip tik galėtų padėti dar geriau įgyvendinti valstybės ir visuomenės interesus, ypač atsižvelgiant į tai, kad susitarime, kuriuo nustatoma užstatymo teisė yra pakankamai daug galimybių suderinti abiejų šalių interesus ir užtikrinti, kad nebūtų pažeistas viešasis interesas. Be to, net šių institutų prigimtis suponuoja jų taikymą būtent viešajai nuosavybei, tokia buvo jų atsiradimo pradžia. Toks ribojimas atrodo pakankamai kontraversiškas ir jei lyginsime su kitų Europos šalių praktika. Tiek užstatymo teisė, tiek ilgalaikė nuoma dažniausiai naudojamos viešosios nuosavybės atžvilgiu, nes vien savo ilgalaikiškumu jos labiau sietinos su valstybiniu sektoriumi, o ne dinamiškumu pasižyminčiu privačiuoju sektoriumi.

Puikus ilgalaikės nuomos taikymo viešajai nuosavybei pavyzdys galėtų būti Nyderlandai, kur sostinėje Amsterdame dar 1896 vietos valdžia nusprendė sustabdyti miesto žemės prekybą ir pradėjo žemės nuomą būtent ilgalaikės nuomos pagrindu, tai žemė liko savivaldos nuosavybėje, bet nuomininkai gavo teisę valdyti ir naudoti tą žemę. Net ir šiomis dienomis ilgalaikė nuoma čia yra laikoma puikia alternatyva nuosavybės teisės perleidimui, suteikianti labai daug privalumų: tiek finansine, tiek kontrolės prasme.⁷⁷

⁷⁶ Cit. op. 31, p. 237.

⁷⁷ Cit. op. 63..

Bet būtina atkreipti dėmesį į tai, kokia situacija susidaro Lietuvoje dėl tokio ribojimo. Jeigu nei valstybė, nei savivaldybė negali sudaryti sandorių, kuriais būtų nustatoma užstatymo teisė valstybės ar savivaldybių žemei, tai kaip paaiškinti praktikoje susiklostančias priešingas situacijas. Kad ir jau minėtas „Vilniaus vartų“ pavyzdys, kada užstatymo teisė buvo nustatyta valstybinei žemei ir šią teisę suteikė subjektas valdantis valstybinę žemę patikėjimo teise. Taigi, be to, kad užstatymo teisė buvo nustatyta valstybinei žemei, šią teisę suteikė subjektas valdantis tą žemės sklypą ne nuosavybės teise, kaip yra nustatyta CK normoje, bet patikėjimo teise. Todėl sprendžiant pirmąją problemą, įstatymo leidėjas turėtų išspręsti ir pastarąją, aiškiai ir išsamiai reglamentuodamas viešosios nuosavybės valdymo, naudojimo ir disponavimo klausimus, kad nebeliktų sąlygų piktnaudžiavimui ir viešojo intereso pažeidinėjimui.

Bet „Vilniaus Vartų“ sutartis ne vienintelis pavyzdys. Daug daugiau politikų, teisėsaugos ir visuomenės dėmesio susilaukė Vilniaus savivaldybės sutartis, pagal kurią 60,8 ha žemės sklypas, esantis tarp Kalvarijų, Ozo, Geležinio vilko ir Šiaurinės gatvės suteikimas neatlygintine užstatymo teise.⁷⁸ Didelės diskusijos dėl šio Vilniaus miesto savivaldybės sprendimo buvo kilusios iš karto po šios sutarties sudarymo. Buvo sudaryta Seimo laikinoji tyrimo komisija 2005 metų balandžio – gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti, tarp kurių buvo ir minėtos sutarties teisėtumo klausimas. Savo išvadose komisija pateikė tokią situacijos analizę ir vertinimą: „Žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius reglamentuoja Žemės įstatymas, kuriame nurodytos savivaldybės žemės sandorių rūšys: pirkimas–pardavimas, mainai, nuoma, panauda, servitutai. Savivaldybių žemė gali būti perduota patikėjimo teise tik savivaldybių įmonėms ir įstaigoms ir tik savivaldybių funkcijoms atlikti. Žemės įstatymas nenumato, kad savivaldybės žemė gali būti suvaržyta tokia daiktine teise, kaip užstatymo teisė, ir nenustato tokio suvaržymo tvarkos.“⁷⁹ Bet šis klausimas dar iki šiol nėra išspręstas: „2012 m. kovo 2 d. Generalinės prokuratūros Civilinių bylų skyriuje, ginant viešąjį interesą, parengtas ieškinys Vilniaus apygardos teismui dėl užstatymo sutarčių pripažinimo negaliojančiomis ir nuostolių priteisimo. Ieškinys grindžiamas tuo, jog ginčijamos užstatymo sutartys prieštarauja imperatyvioms įstatymų, reglamentuojančių valstybės ir savivaldybių žemės valdymo ir naudojimo teisinius santykius, normas. Teisės aktai, detaliam reglamentuojantys disponavimą valstybės ir savivaldybės turtu, nenumato, jog

⁷⁸ 2003 m. gruodžio 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės sprendimas Nr. 01A-41-188 „Dėl sutarties su UAB „Ogmios astra“ pramogų centru redakcijos patvirtinimo“.

⁷⁹ Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Seimo laikinosios tyrimo komisija 2005 metų balandžio – gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti išvadų“. *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 148-5394.

savivaldybei priklausanti žemė gali būti suteikiama naudotis užstatymo teise.⁸⁰ Taigi labai įdomi tolesnė įvykių eiga, ir ypač teismų sprendimai, kurie gal detaliam pasisakys dėl subjektų, galinčių suteikti užstatymo teisę, sukurs precedentą ir panaikins tas kylančias diskusijas ir teisinį neapibrėžtumą.

O išsami užstatymo teisės, o taip pat ir ilgalaikės nuomos, analizė subjektų atžvilgiu yra ypač reikalinga, nes šioje srityje klaidas daro ir teismai. Net keliose bylose teismai jau yra pripažinę esant ilgalaikės nuomos santykius, nors ilgalaikės nuomos suteikėju buvo savivaldybės, o objektu valstybės arba savivaldybių nekilnojamieji daiktai.⁸¹

Taigi viena problema yra tame, kad įstatymo leidėjo neveiklumas – teisės aktų tarpusavio nesuderinimas, trunkantis net ilgiau nei dešimt metų, neleidžia pasinaudoti visomis galimybėmis riboja tokių institutų, kaip *superficies* ir *emphyteusis*, pritaikomumą. Bet antra, manytina, didesnė problema, yra tame, kad viešojo valstybinio sektoriaus subjektai nesilaiko įstatymo raidės bei jų veiklos principų.

Deja, bet reikia pripažinti, kad šiuo metu, esant tokiai teisinei bazei, valstybės ar savivaldybių žemė bei kiti nekilnojamieji daiktai negali būti išnuomojami ilgalaikės nuomos pagrindu, ar žemė suteikiama užstatymo teise. Taigi vienintelė galimybė pasiekti panašių tikslų yra nuoma, kylanti iš prievoliųjų teisinių santykių, kurios subjektų ratas nėra toks apribotas, bet reikia turėti omenyje jos atveju suteikiamų teisių apimtį. CK nustatyta, kas gali būti nuomotoju. Pagal CK 6.477 str. 4 d., nuomotojas gali būti išnuomojamo daikto savininkas arba asmenys, kuriems teisę išnuomoti svetimą daiktą suteikia įstatymai ar to daikto savininkas.

Valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomai reikia skirti daugiau dėmesio, čia taip pat aktualus minėtas Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas. Kaip jau buvo minėta, dėl valstybės ar savivaldybių turto galima sudaryti tik tokius sandorius, kuriuos leidžia specialūs įstatymai, juose numatytais atvejais ir būdais. Šiame įstatyme yra nustatyta galimybė išnuomoti valstybei ar savivaldybėms priklausantį turtą. Pagal jo 14 straipsnį, Valstybinės žemės sklypus įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka gali išnuomoti net keli skirtingi subjektai (savivaldybė, Valstybės turto fondas, kituose įstatymuose nurodyti valstybinės žemės

⁸⁰ *Prokurorai reikalauja nutraukti savivaldybės ir „Icor“ įmonių sutartis bei priteisti žalą.* [žiūrėta: 2012 m. kovo 5 d.]. Prieiga per internetą: <http://verslas.delfi.lt/realestate/prokurorai-reikalauja-nutraukti-savivaldybes-ir-icor-imoniu-sutartis-bei-priteisti-zala-valstybei.d?id=56302611#ixzz1oGq6A01B>

⁸¹ Kauno apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje *J. K., O. R. K. v. Alytaus apskrities viršininko administracijai, Alytaus miesto savivaldybei, UAB „Alytaus prekyba“*. Nr. 2A-396-527/2009, kat. 121.15.; 121.21; 121.19.7. Ir Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Halsas“ v. Druskininkų savivaldybės taryba, Druskininkų miesto savivaldybė ir UAB „Easy 2 Invest“*. Nr. 2S-657-56/2009, kat. 34.2; 94.2.1; 99.1.3; 121.14; 121.18; 122.4.

patikėtiniai, Nacionalinė žemės tarnyba), priklausomai nuo to, koks konkretus daiktas yra nuomojamas. O savivaldybėms nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai išnuomojami savivaldybių tarybų nustatyta tvarka. Sprendimą išnuomoti savivaldybės žemės sklypą priima savivaldybės taryba.⁸²

Akivaizdu, kad subjektų klausimas ilgalaikės nuomos ir užstatymo teisių atveju yra vienas problematiškiausių, dėl kurio kyla ne mokslinės diskusijos teisės doktrinoje, bet realios praktinės problemos, kai yra nesuderinta teisinė bazė, tada kiekvienas gali daryti savo interpretacijas aiškindamas teisės normas kaip jam patogiau. Tokia situacija yra ypač pavojinga viešosios nuosavybės atveju, kai dėl privačių valdininkų interesų, gali nukentėti visos visuomenės viešasis interesas. Todėl teisinį aiškumą šiuo atveju gali sukurti teismas, pasisakydamas dėl galimų užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos subjektų. O įstatymo leidėjas turėtų pagaliau suderinti teisės aktus, kad tokie teisės institutai, kaip *emphyteusis* ir *superficies*, galėtų būti nustatyti ir viešajai nuosavybei, nes šių institutų prigimtis ir kitų užsienio valstybių praktika rodo, kad jie gali būti veiksmingai taikomi būtent šioje srityje.

Užstatymo teisės turėtojai, nuomininkai

Kadangi užstatymo teisei ar ilgalaikėi nuomai atsirasti reikalingos dvi šalys, svarbu išsiaiškinti, kas gali būti *superficies* ar *emphyteusis* turėtoju. Skirtingai nei žemės ar kito nekilnojamojo daikto savininkui, jam nėra keliamas veiksnio reikalavimas, nes daiktinių teisių turėtoju gali būti ir neveiksnūs asmenys: nepilnamečiai, asmenys, pripažinti neveiksniais, arba asmenys, kurių veiksnumas apribotas. Bet sandorių dėl šių teisių įgijimo tokie asmenys negalės sudaryti, nes veiksnumas yra būtinas asmenims, įgyvendinantiems tą teisę. Ta pati taisyklė taikoma nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, subjektui – nuomininkui.

Taip pat *superficies* ar *emphyteusis* turėtojui nėra keliami tokie griežti reikalavimai, kaip asmeniui, suteikiančiam užstatymo teisę, - nėra specifikos dėl valstybės ir savivaldybių nuosavybės ypatumų.

Pažymėtinas klausimas dėl užsienio valstybių subjektų galimybės dalyvauti užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos santykiuose. Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo įstatymu⁸³ yra apribota užsienio subjektų teisė įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemę nuosavybės teise (17 str. 2 d.), bet tokio nekilnojamojo turto valdymas ir naudojimas įstatymų nustatytais būdais ir tvarka nėra ribojamas. Taigi

⁸² Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalis ir 18 straipsnio 1 dalis.

⁸³ Valstybės Žinios, 1996, Nr. 64-1503, 2003, Nr. 34-1418.

puikia alternatyva nuosavybei šiuo atveju tampa užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos institutai.

4.3. Nustatymas

Tiek užstatymo teisės, tiek ilgalaikės nuomos nustatymas yra savanoriškas žemės ar kito nekilnojamojo daikto savininko nuosavybės teisės apribojimas, todėl šios daiktinės teisės gali būti nustatytos tik žemės ar kito nekilnojamojo daikto savininko ir užstatymo teisės turėtoju ar nuomininku tampančio asmens susitarimu arba savininko testamentu (LR CK 4.163 str. ir 4.167 str.). Bet net praėjus beveik dešimčiai metų nuo *superficies* ir *emphyteusis* galiojimo Lietuvoje, šalys ne visada supranta užstatymo teisės esmę ir jos atsiradimo – nustatymo tvarką bei formą, ir, pavyzdžiui, prašo šią daiktinę teisę įregistruoti akcijų pirkimo-pardavimo ir nuomos sutarčių pagrindu.⁸⁴

Skirtingai nei, pavyzdžiui, servitutas, užstatymo teisė ar ilgalaikė nuoma negali būti nustatyta priverstinai – be šalių valios: įstatymu, administraciniu aktu ar teismo sprendimu.⁸⁵ „Laisvai disponuodami subjektinėmis teisėmis nekilnojamojo turto savininkai gali susitarti dėl pastato eksploatavimui reikalingo žemės sklypo nuomos ar daiktinių teisių: užstatymo teisės, ilgalaikės nuomos. Sprendžiant dėl šių civilinių teisių įgyvendinimo būdų santykio su įstatyminėmis servituto nustatymo teismo sprendimu prielaidomis svarbu yra tai, kad, priešingai nei servituto atveju, suinteresuotiems asmenims dėl jų nesusitarus, teismas neturi diskrecijos arba turi labai siaurą diskreciją spręsti dėl jų taikymo. <...> pagal CK 6.156 straipsnio 2 dalį versti kitą asmenį sudaryti sutartį draudžiama, išskyrus atvejus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį. Šioje įstatymo normoje nustatyta sutarčių laisvės principo išimtis ir teismui suteikiama teisė spręsti dėl įpareigojimo sudaryti sutartį.“⁸⁶ Vadinasi *superficies* ir *emphyteusis* yra visiškai savanoriški, savininko nuosavybės teisės suvaržymai, dėl kurių nustatymo tik jis pats gali nuspręsti, jie negali būti nustatyti priverstinai teismo ar kita panašia administracine tvarka.

⁸⁴ Užstatymo teisės atsiradimą pareiškėjas sieja su 1993 m. viešo akcijų pasirašymo sutartimi Nr. 36 ir 1993 m. rugpjūčio 16 d. žemės nuomos sutartimi Nr. 3-4669. Tačiau minėtos viešo akcijų pasirašymo sutarties objektas yra akcijų pardavimas, o nuomos sutarties – žemės sklypo nuoma. Šiose sutartyse nėra jokių sąlygų, patvirtinančių specifinės daiktinės teisės – užstatymo teisės (*superficies*) atsiradimą, todėl ši teisė nagrinėjamu atveju negali būti registruojama. Žr. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. birželio 1 d. nutartis administracinėje byloje AB „Alytaus gelžbetonis“ v. valstybės įmonė Registrų centras ir valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filialas, Nr. A⁴⁴²-1460/2011, kat. 12.3.4.

⁸⁵ LR CK 4.124 str. 1 d.: servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas.

⁸⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje ŽŪK „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., Nr. 3k-3-157/2009, kat. 32.1 (S).

Užstatymo teisę ar ilgalaikę nuomą reglamentuojančios normos nustato, kad šios daiktinės teisės nustatomas susitarimu arba testamentu, bet jokių specialių reikalavimų sandorio formai neįtvirtina, vadinasi turi būti taikomos bendrosios sandorių formą reglamentuojančios taisyklės. Pagal CK 1.74 straipsnį, daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai turi būti sudaromi notarine forma. Taigi notarinė forma yra privaloma *superficies* ar *emphyteusis* nustatymo sandoriams, ir formos nesilaikymas lemtų sudaryto sandorio negaliojimą.⁸⁷

Jei dėl notarinės sandorio formos nekyla jokių abejonių, to negalima pasakyti dėl tokių sandorių registracijos viešajame registre. Doktrinoje galima rasti dvi kardinaliai priešingas pozicijas. „Susitarimas dėl užstatymo teisės ar testamentas, nustatantis užstatymo teisę, privalo būti notarinės formos ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Pažymėtina, kad užstatymo teisės įregistravimas Nekilnojamojo turto registre ne tik atlieka išviešinimo vaidmenį, t.y. suteikia teisę faktą apie užstatymo teisę panaudoti prieš trečiuosius asmenis, bet daug svarbiau yra tai, kad šalių teisės ir pareigos, kylančios iš užstatymo teisės nustatymo, atsiranda tik nuo susitarimo (testamento) įregistravimo.“⁸⁸ Tokios pat nuomonės šie teisininkai laikosi ir ilgalaikės nuomos atveju.⁸⁹

O kita nuomonė yra tokia, kad „įstatymas nereikalauja, kad užstatymo teisę nustatanti sutartis būtų įregistruota viešajame registre, todėl ji galioja sutarties šalims, nors ir nėra įregistruota Nekilnojamojo turto registre (CK 1.75 str. 2 d.).“⁹⁰

Pastarąją poziciją palaiko Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas savo formuojamoje praktikoje. Vienoje iš bylų jis konstatavo, kad „tokia užstatymo teise užstatymo teisės turėtojas negali naudotis, nes buvusių savininkų sutikimas nėra registruotas viešame registre, atmetami kaip nepagrįsti. CK 4.253 straipsnio 1 dalis numato, kad registruojami daiktai ir tik įstatymų numatytais atvejais. CK 4.254 straipsnio 1 dalis numato, kad registre registruojami suvaržymai ne bet kokie, o tik tie, kuriuo iš esmės keičiamos daikto naudojimo ir disponavimo galimybės ir tik įstatyme numatytais atvejais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis Nr. 3k-3-448/2010). Užstatymo teisę reglamentuoja CK 4 knygos IX skyrius, kurio normos nenumato, jog užstatymo teisę privalomai registruotina. Tokia nuomonė išreikšta ir CK komentare (1 knyga 172 psl.). Atsižvelgiant į nurodytas nuostatas konstatuotina, kad viešame registre registruojamos tik tos teisės ir suvaržymai, kurių registracija numatyta įstatyme. Jei tokia pareiga įstatyme

⁸⁷ LR CK 1.93 str. 3 d.: Įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį.

⁸⁸ *Cit. op.* 42, p. 341.

⁸⁹ *Ibid.*, p. 333.

⁹⁰ *Cit. op.* 31, p. 239.

nenumatyta, teisės ir suvaržymai neregistruojami. Tokiu atveju sandoris galioja bendraisiais pagrindais, o daiktinis apribojimas (šiuo atveju užstatymo teisė) galioja ir perdavus daiktą. Daiktinis apribojimas, jei jis įstatymo tvarka nenuginčytas, eina kartu su daiktu. Todėl buvusių savininkų suteikta užstatymo teisė yra galiojanti ir taikytina žemę įgijus naujesiems savininkams, t.y. pareiškėjams.”⁹¹

Su tokia teismo pozicija galima sutikti tik iš dalies. LVAT nutartyje minimame CK pirmosios knygos komentare pasakyta, kad „užstatymo teisės (*superficies*) ir ilgalaikės nuomos (*emphyteusis*) daiktinės teisės atsiranda neatsižvelgiant į šių daiktinių teisių registraciją nekilnojamųjų daiktų registre. Užtenka šalių susitarimo arba testamentu.“⁹²

Taip pat reikėtų atkreipti dėmesį į LVAT išsakytą poziciją, kad daiktinis apribojimas (užstatymo teisė) galioja ir perdavus daiktą, nors ir nebuvo šios daiktinės teisės išviešinimo. Pagal prof. V. Mikelėną, daiktinėms teisėms būdingas sekimas paskui daiktą riboja reikalavimas paskelbti jas viešai. Todėl šios teisės egzistuoja tik viešai paskelbtos, t. y. įregistruotos įstatymo nustatyta tvarka viešajame registre (CK 1.75, 4.253-4.262 str.).⁹³ „Įgijėjas įgyja visas registruotas teises. Kas neįregistruota, to jam nėra. Taikant šią taisyklę, būtina atsižvelgti į įgijėjo sąžiningumą (CK 1.5 str.). Įgijėjo sąžiningumas preziumuojamas. Jo nesąžiningumą privalo įrodyti asmuo, kuris ginčija sudarytą sandorį. Įgijėjas laikomas nesąžiningu, jeigu jis žinojo ar privalėjo žinoti, kad tam tikros daiktinės teisės priklauso kitam asmeniui negu jos registruotos.“⁹⁴

Vadinasi, kadangi Civiliniame kodekse reglamentuojant užstatymo teisę ir ilgalaikę nuomą nėra atskirai nustatyti reikalavimai jas nustatančio akto formai, kaip jau buvo minėta, reikia remtis bendrosiomis normomis, kad *superficies* ar *emphyteusis* turi būti nustatoma notarinės formos susitarimu, bet registravimas nėra privalomas, kad susitarimo šalims atsirastų teisės ir pareigos, kylančios iš *superficies* ir *emphyteusis*. Ir registravimas viešajame registre atlieka tik informavimo, išviešinimo funkciją. Šiuo atveju, užstatymo teisei ir ilgalaikėi nuomai, kaip daiktinėms teisėms yra būdingas tam tikras ypatumas, lyginant jas su kitomis išvestinėmis daiktinėmis teisėmis – servitutu ar uzufruktu, kurių atveju yra būtina teisinė registracija viešajame registre, kad atsirastų teisės ir pareigos kylančios iš servituto ar uzufrukto.

⁹¹ Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. rugsėjo 19 d. sprendimas administracinėje byloje UAB „JGK statyba“, J. P., A. P., A. M., E. M., I. B. v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija (teisių perėmėjas – Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius), Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Nr. A⁵²⁵-1426/2011, kat. 13.3.1; 13.6.

⁹² MIKELĖNAS V., VILEITA A., TAMINSKAS A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 173.

⁹³ *Cit. op.* 6, p. 43.

⁹⁴ *Cit. op.* 92, p. 173.

Bet ilgalaikės nuomos ar užstatymo teisės sekimas paskui daiktą priklausys nuo įregistravimo viešajame registre. Todėl LR CK, įtvirtinta taisyklė, kad pasikeitus žemės, statinių ar sodinių savininkui, užstatymo teisė išlieka⁹⁵, galios tik esant užstatymo teisės įregistravimui viešajame registre. Taip pat šioje normoje yra nustatytas abipusiškumas, tai reiškia, kad nesvarbu, kuris subjektas pasikeis – užstatymo teisės turėtojas ar žemės savininkas, *superficies* išliks. *Emphyteusis* atveju daiktinių teisių sekimo paskui daiktą požymis atsiskleidžia per taisyklę, kad pasikeitus nuomotojui ar nuomininkui, ilgalaikė nuoma išlieka, jeigu nuomininko teisių perėmėjai tinkamai naudoja išnuomotą nekilnojamąjį daiktą ir vykdo kitus ilgalaikę nuomą nustatančiame akte nustatytus įsipareigojimus.⁹⁶ Jeigu naujasis nuomininkas nesilaiko įstatyme ar *emphyteusis* nustatančiame akte įtvirtintų įsipareigojimų, teismo sprendimu ilgalaikė nuoma gali būti pripažinta pasibaigusia.⁹⁷ Čia atsiskleidžia ir vienas iš ilgalaikės nuomos ir nuomos, kylančios iš prievoliųjų teisinių santykių, skirtumų: „Prievoliųjų žemės nuomos atveju nuomotojo pasikeitimas yra pagrindas nuomos sutarčiai pasibaigti, jeigu to reikalauja nuomininkas, o nuomininko mirties atveju nuomotojas turi teisę neleisti įpėdiniams perimti nuomos teisių likusiam laikotarpiui, jei nuomos sutarties sudarymas buvo nulemtas asmeninių nuomininko savybių.“⁹⁸

Lietuvoje nustatytas notarinės formos reikalavimas sandoriams dėl daiktinių teisių bei tokių teisių registravimas viešajame registre nėra niekuo ypatingas reguliavimas. Jis būdingas daugumos valstybių teisinėms sistemoms, nes dėl daiktinių teisių įtakos tretiesiems asmenims, išviešinimas yra esminis daiktinės teisės bruožas.⁹⁹ Pavyzdžiui, Olandijoje užstatymo teisė ir ilgalaikė nuoma taip pat yra nustatoma susitarimu. Kaip ir visi kiti sandoriai dėl daiktinių teisių, susitarimas dėl *superficies* ar *emphyteusis* nustatymo taip pat turi būti notarinės formos ir yra privaloma jų registracija.¹⁰⁰ Kvebeko civiliniame kodekse taip pat numatyta, kad užstatymo teisė nustatoma susitarimu.¹⁰¹ Bet registravimui viešajame registre skirtingos valstybės suteikia skirtingą reikšmę.

Nuomos, kylančios iš prievoliųjų teisinių santykių, ypatumas yra tame, kad negalima kalbėti apie vieną sutarties formą, nes jai yra keliami skirtingi reikalavimai priklausomai nuo to, koks daiktas yra išnuomojamas, kokiam terminui ir pan. Kaip jau buvo minėta, šiame darbe dėmesys bus skiriamas nekilnojamųjų daiktų nuomai, kylančiai

⁹⁵ LR CK 4.160 str. 3 d.

⁹⁶ LR CK 4.165 str. 3 d.

⁹⁷ *Cit. op.* 31, p. 242.

⁹⁸ *Cit. op.* 42, p. 334.

⁹⁹ *Cit. op.* 36, p. 5.

¹⁰⁰ HURNDALL, Anthony. *Property in Europe: Law and Practice*. London, Dublin, Edinburgh: Butterworths, 1998, p. 361.

¹⁰¹ Kvebeko CK 1111 str.

iš prievolinių teisinių santykių. Skirtingai nei užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos nustatymo susitarimas, taip pat nekilnojamojo daikto perleidimo sutartis, nuomos sutartis neturi būti notarinės formos. Net ir rašytinės sutarties formos reikalavimas priklauso nuo to, kas ir kokiam terminui išnuomojama. Pagal bendrąsias LR CK normas, nuomos sutartis ilgesniam kaip vienerių metų terminui turi būti rašytinė. Nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre.¹⁰² Vadinasi, gyvenamųjų patalpų nuoma, kurios terminas yra trumpesnis nei vieneri metai arba kuri yra neterminuota, gali būti sudaryta žodžiu. Bet specialus reguliavimas yra pastatų, statinių ar įrenginių nuomos ir žemės nuomos atvejais. Nepriklausomai nuo šių objektų nuomos termino, jų nuomos sutartys turi būti rašytinės formos. Bet jos galios net ir neatitinkamos šio reikalavimo, t. y. nebūdamos rašytinės formos, nes pagal LR CK 1.93 str. 2 d., įstatymų reikalaujamos paprastos rašytinės formos nesilaikymas atima iš šalių teisę, kai kyla ginčas dėl sandorio sudarymo ar jo įvykdymo fakto, remtis liudytojų parodymais šį faktą įrodyti, o įstatymuose išakmiai nurodytais atvejais sandorį daro negaliojantį. Be to, tik įregistruotos viešajame registre nuomos sutarys dėl pastatų, statinių ar įrenginių, taip pat žemės nuomos sutartys galės būti panaudotos prieš trečiuosius asmenis. Vadinasi ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju registravimas atlieka tik išviešinimo funkciją. Bet nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, yra ypatinga prievolė, nes jai yra suteikiama išimtis būdinga tik daiktinėms teisėms – sekimas paskui daiktą. Pagal CK 6.494 straipsnį, kai išnuomoto daikto nuosavybės teisė iš nuomotojo pereina kitam asmeniui, registruotina nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusios teisės įstatymų nustatyta tvarka buvo įregistruotos viešame registre. Taigi registravimas viešajame registre yra labai reikšmingas prievolinės nuomos atveju, suteikiantis esminę nuomininko teisių apsaugą pasikeitus nuomojamo daikto savininkui.

Atskiras aptarimas reikalingas valstybinės žemės nuomos sutarties atveju, nes specialūs teisės aktai nustato tam tikrus valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo ypatumus. Tiek civiliniame kodekse, tiek Žemės įstatyme įtvirtinta, kad valstybinė žemė išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį (atitinkamai 6.551 str. ir 9 str. 5 d.). Bet taip pat yra numatytos kelios išimtys, kada aukciono reikalavimas netaikomas. Valstybinės žemės nuomos sutartys turi būti registruojamos Nekilnojamojo turto registre. Taigi akivaizdu, kad valstybinės žemės nuomos procedūra yra pakankamai sudėtinga palyginus ją su užstatymo teisei ar ilgalaikėi

¹⁰² LR CK 6. 478 str. 2 ir 3 d.

nuomai nustatyti reikalinga procedūra, ir patogesnės šalims būtų *superficies* ir *emphyteusis*, jeigu pagal įstatymus būtų galima jas nustatyti valstybinei žemei, nors tikėtina, kad suderinus įstatymus, sutartims nustatančioms *superficies* ir *emphyteusis* valstybės ar savivaldybių nuosavybei būtų nustatyti specialūs reikalavimai.

4.4. Turinys

Turinys yra kiekvienos teisės – tiek daiktinės, tiek prievolinės, esmė, svarbiausias teisinių santykių vertinimo ir kvalifikavimo kriterijus, todėl būtina ypač detaliai išanalizuoti užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos turinius ir jų tarpusavio panašumus bei skirtumus, taip pat jų santykį su nuomos, kylančios iš prievolių teisinių santykių, turiniu.

Bet nepaisant turinio svarbos, Lietuvos CK užstatymo teisės turiniui skiria atskirą straipsnį, bet praktiškai ten nėra atskleistas šios daiktinės teisės turinys. Akivaizdu, kad šis straipsnis yra labai susijęs su CK 4.160 straipsniu, nustatančiu *superficies* sąvoką. Čia ypač svarbus yra teismų vaidmuo ir Lietuvos teismai turės atskleisti, kokios teisės ir pareigos būdingos užstatymo teisei, jų apimtis ir pan. Kadangi kol kas teismų suformuotos praktikos dar nėra, svarbiausiu šaltiniu tampa doktrina.

Kaip jau ne kartą buvo minėta, užstatymo teisės esmė yra tai, kad užstatymo teisės turėtojas turi teisę ant kitam asmeniui priklausančios nuosavybės teise žemės įsigyti nuosavybėn ar turėti nuosavybės teise statinius bei daugiamečius sodinius, taip pat naudoti žemės gelmes. „Ši teisė maksimaliai apriboja savininko teises. Užstatymo teisės turėtojas įgyja tiek naudojimosi teisių, kiek jų turi savininkas.“¹⁰³ Esminis užstatymo teisės apribojimas yra jos suteikimo tikslas, t.y. ar ji suteikiamas statiniams statyti, įgyti, ar sodiniams sodinti, ar žemės gelmėms naudoti. Užstatymo teisės paskirties klausimas išsamiau yra aptartas magistrinio darbo skyriuje, skirtame užstatymo teisės prigimčiai ir sampratai, todėl tai detaliau nebebus nagrinėjama.

Bet užstatymo teisę nustatančiame akte taip pat gali būti apribota užstatymo teisės turėtojo teisė statyti, naudoti ar griauti statinius bei sodinti ar naikinti sodinius (LR CK 4.162 str. 2 d.). Vadinasi įstatyme yra įtvirtintas pats plačiausias užstatymo teisės variantas, bet šalys gali jį siaurinti detalizuodamos *superficies* turinį sudarančias teises ir pareigas savo susitarime, kuriuo nustatoma *superficies*, taip pasiekdamos savo interesų suderinimą. Savininkas apribodamas savo nuosavybės teisę į žemės sklypą nusprendžia, kiek savo teisių jis atsisako: maksimaliai apriboja, nenustatydamas jokių papildomų

¹⁰³ *Cit. op.* 31, p. 238.

apribojimų užstatymo teisės turėtoji, ar pasilieka sau didesnę kontrolę savo daikto atžvilgiu, apribodamas užstatymo teisės turėtojo teisę statyti ar griauti pastatus ir pan. Taigi ypač reikšmingas yra šalių susitarimas ar savininko testamentas dėl užstatymo teisės suteikimo. Nors įstatymas ir suteikia tam tikrą diskreciją šalis susitarti dėl savo teisių ir pareigų, bet nereikia pamiršti, kad užstatymo teisė yra daiktinė teisė, kuriai būdingas *numerus clausus* principas, o ne sutarčių laisvės principas.

Žemės savininkas turi pasyvią pareigą netrukdyti užstatymo teisės turėtoji naudotis žeme pagal paskirtį, bet užstatymo teisės turėtojas neįgyja teisės reikalauti iš žemės savininko aktyvių veiksmų.¹⁰⁴ Vadinasi, daiktinės teisės prasme, tarp žemės savininko ir užstatymo teisės turėtojo nesusiformuoja jokie ypatingi santykiai, daikto savininkas, kaip ir kiekvienas kitas asmuo turi pareigą netrukdyti užstatymo teisės turėtoji naudotis savo teise, nepažeisti jos. Taigi, šiuo atveju lieka reikšmingas daiktinių teisių absoliutumo požymis, ir užstatymo teisės suteikėjas neturi jokios ypatingos padėties lyginant su kitais subjektais – jis turi tą pačią pareigą nepažeisti daiktinės teisės turėtojo teisių. Bet susitarime, nustatančiame užstatymo teisę, gali būti nustatytos ir atitinkamos prievolinės šalių teisės ir pareigos, tokiu atveju šalys įgis reikalavimo teisę viena kitai dėl šių prievolių vykdymo. Vadinasi nustatant terminuotą daiktinę teisę tokią, kaip užstatymo teisė, tarp šalių susiklosto dvigubo pobūdžio santykiai – daiktiniai ir prievoliniai.

Nyderlandų civilinis kodeksas taip pat suteikia teisę šalims susitarti dėl žemės, kuriai nustatytas *superficies*, naudojimo. Šio teisės akto 5:103 straipsnyje įtvirtinta, kad jei nėra susitarimo užstatymo teisę nustatančiame akte, kaip žemė bus naudojama, užstatymo teisės turėtojas, gerbdamas žemės savininko teises, turi tokias teises, kokios yra reikalingos, kad galėtų visiškai naudotis jam suteikta užstatymo teise. Taigi Lietuva lakonišku užstatymo teisės turinio reglamentavimu nėra išskirtinė valstybė. Jei užstatymo teisę nustatančiame akte nebus pateikta daugiau apribojimų užstatymo teisės turėtoji, jis žemės sklypu galės naudotis tiek, kiek jam reikia naudoti statinius, daugiamečius sodinius ar žemės gelmes pagal paskirtį.

Jeigu užstatymo teisę laikysime maksimaliu savininko teisių suvaržymu, tai asmenims pasirinkus plačiausią ilgalaikės nuomos variantą, savininko nuosavybės teisės lieka tik „šešėlis“. Kadangi įstatyme įtvirtinta ypatinga konstrukcija, suteikianti nuomininkui teisę naudotis išnuomotu daiktu kaip savininkui. Taigi galėtume laikyti, jog suteikiamos platesnės galimybės nei užstatymo teisės ar prievolinės nuomos atveju. Bet tokias plačias teises nuomininkas turi tik tuo atveju, jeigu ilgalaikę nuomą nustatantis aktas nenustato kitaip. Be to, iš esmės padidinti nuomojamo daikto vertę ar pakeisti jo

¹⁰⁴ *Ibid.*

tikslinę paskirtį nuomininkas galės tik esant savininko leidimui. Taigi, galima daryti išvadą, kad ir ilgalaikės nuomos atveju, įstatymo leidėjas suteikia šalims tam tikrą diskreciją apsibrėžti nustatomos užstatymo teisės turinį, bet reikia turėti omenyje, kad tai yra daiktinė teisė, todėl turi būti išlaikyti esminiai jos požymiai.

Nyderlanduose taip pat yra pripažįstama, kad iš visų daiktinių teisių ilgalaikė nuoma labiausiai panaši į nuosavybės teisę. Šios teisės apimtis yra nustatyta Nyderlandų civiliniame kodekse, bet taip pat ir šalių susitarime, kuriuo yra nustatoma *emphyteusis*. Ir nors šios sąlygos (ol. *voorwaarden*) yra susitarimas tarp šalių, jos yra traktuojamos kaip daiktinės teisės dalis, jei jos turi pakankamą ryšį su ilgalaikės nuomos teise ir neprieštarauja jos prigimčiai ir esmei. Tokie platūs kriterijai sukelia problemų nustatant, kurios sąlygos sudaro daiktinę teisę, o kurios ne. Vyraujanti pozicija Nyderlanduose yra tokia, kad tos sąlygos gali būti tiek pozityvios, tiek negatyvios. Nors Van Velten pasisako, kad sąlygos negali nustatyti pozityvių pareigų nebent tam yra speciali teisinė bazė: teisės normose tiesiogiai įtvirtinta, kad šalys gali susitarti. O Struycken laikosi pozicijos, kad jei pozityvios pareigos nėra motininės teisės dalis, tai ji negalės būti dalis daiktinės teisės, kilusios iš jos.¹⁰⁵ Pavyzdžiui, nuosavybės teisės turinyje nėra pareigos statyti statinius, vadinasi ir ilgalaikės nuomos atveju, jeigu šalys nuspręs savo sutartyje nusistatyti, kad nuomininkas turi pareigą pastatyti atitinkamą pastatą, ši pareiga nepateks į daiktinės teisės turinį ir negalios trečiųjų asmenų atžvilgiu.

Stef van Erp taip pat pritaria šiai pozicijai: „Bet *numerus clausus* doktrina nereiškia, kad šalys neturi jokios galimybės apsibrėžti absoliučios teisės turinio. Tokios sutarčių laisvės pavyzdys kontinentinės teisės tradicijos šalyse galėtų būti *emphyteusis*. Pagal Nyderlandų teisę, yra įprasta, kad ilgalaikė nuoma yra apibrėžiama įtraukiant į ją nustatantį aktą pagrindines sąlygas, apibūdinančias ir ribojančias apsunkinto nekilnojamojo daikto naudojimąsi. Jei tos sąlygos nepažeidžia *emphyteusis* esmės, jos tampa daiktinės teisės dalimi ir, be to, saisto trečiuosius asmenis.“¹⁰⁶

Galima sakyti, kad Gregory W. Rome laikosi panašios nuomonės. Pagal jį, „atlyginimo mokėjimo pareiga, esant ilgalaikėi nuomai, yra daiktinė nuomotojo teisė, kuri vienintelė jam lieka nustatčius ilgalaikę nuomą. Ir tai, jis laiko skirtumu nuo prievolinės nuomos, kadangi pastarosios atveju atlygio mokėjimas yra asmeninis išsipareigojimas tarp nuomotojo ir nuomininko, o *emphyteusis* atveju ta pareiga seka paskui daiktą.“¹⁰⁷ Manytina, kad tokią poziciją reikėtų suprasti taip, kad jeigu šalys susitars dėl

¹⁰⁵ *Cit. op.* 36, p. 280-281.

¹⁰⁶ VAN ERP, S. Comparative Property Law. *The Oxford Handbook of Comparative Law*. Oxford University Press, 2007, p. 1052-1053.

¹⁰⁷ *Cit. op.* 47.

atlygintinumo, tai bus daiktinės teisės dalis, ir pasikeitus vienai iš šalių atlyginimo mokėjimo pareiga, kaip šios daiktinės teisės dalis, išliks.

Svarbus aspektas yra tai, kad įstatymas numato galimybę šalims ilgalaikę nuomą nustatančiame akte susitarti ir dėl nuomininko teisės statyti statinius ar sodinti sodinius, reikalingus žemei naudoti pagal paskirtį, jei nuomos objektu yra žemės sklypas. Tokiu atveju tarsi išnyksta skirtumas tarp ilgalaikės nuomos ir užstatymo teisės, bent jau jų turinio prasme. Taip pat nebeaiškus tampa dar sen. Romoje iškeltas *emphyteusis* tikslas, kuris taip pat atribodavo ją nuo užstatymo teisės.¹⁰⁸

Manytina, kad sutikimas turi būti dėl konkrečių veiksmų, kuriuos yra leidžiama nuomininkui atlikti, taip suteikiant nuomotojui tam tikrą jo, kaip daikto savininko, teisių apsaugą – išlaikyti savo daikto, jo būklės (esminių pasikeitimų) kontrolę. Nuomotojo sutikimas gali būti tiek ilgalaikę nuomą nustatančiame akte, tiek kaip atskiras dokumentas, kai poreikis statyti statinius ar kitaip didinti daikto vertę atsiranda vėliau. Svarbus klausimas yra, kiek nuomotojas yra laisvas pasirinkdamas duoti ar neduoti sutikimą. Manytina, kad kaip ir kiekvienas teisių turėtojas, nuomotojas negali piktnaudžiauti savo teisėmis, ir atsisakymas duoti sutikimą turi būti pakankamai pagrįstas objektyviomis priežastimis. Reikia vertinti, ar pageidaujami atlikti pagerinimai yra būtini išnuomotam daiktui. Taigi viskas priklausys nuo to, koks nekilnojamasis daiktas yra išnuomojamas ir kokius pagerinimus pageidaujama atlikti. Nepagrįstas nuomotojo atsisakymas duoti sutikimą turėtų būti laikomas nuomininko teisių pažeidimu, kurias jis galėtų ginti kreipdamasis į teismą ir prašydamas teismo duoti tokį sutikimą, kaip, pavyzdžiui, yra bendrosios dalinės nuosavybės atveju.

„Iš LR CK 4.168 str. 1 d. ir 4.169 str. 5 d. turinio būtų galima daryti išvadą, kad ilgalaikės nuomos atveju gali būti leidžiama statyti statinius ir sodinti sodinius tik tokius, kurie yra reikalingi naudoti žemei pagal paskirtį, pavyzdžiui, pagalbiniai statiniai žemės ūkio paskirties žemėje, vaismedžius ir pan. Toks ilgalaikės nuomos aiškinimas atitiktų klasikinę *emphyteusis* sampratą bei palaikytų esminį šios teisės skirtumą nuo užstatymo teisės (*superficies*). Tokiu atveju mes būtume priversti neigti *emphyteusis* į žemės sklypą suteikimo statiniams statyti galimybę. Vis dėlto manome, kad ilgalaikės nuomos tikslai, atsižvelgiant į šiuolaikinę situaciją, neturėtų būti ribojami, ir *emphyteusis* nuomotojo sutikimu gali būti taikoma ir statiniams statyti kaip pagrindiniam tikslui.“¹⁰⁹ Su tokia mokslininkų pozicija būtų galima sutikti tik iš dalies. Teisinga laikyti, kad nuomotojo sutikimu ilgalaikė nuoma gali būti taikoma ir statiniams statyti. Bet pagrįsti tai reikėtų, ne

¹⁰⁸ *Cit. op.* 31, p. 240-241.

¹⁰⁹ *Ibid.*, p. 241.

tu, kad tokiu būdu ilgalaikės nuomos institutas turėtų platesne pritaikomumo galimybes. Tai neturėtų būti laikoma siektinu tikslu, kai tokių tikslų galima pasiekti naudojant kitus teisinius institutus – užstatymo teisę. Manytina, kad šiuo atveju leidimą statyti statinius ar sodinti ilgaamžius sodinius visgi reikėtų sieti su žemės sklypo naudojimu pagal paskirtį. Pavyzdžiui, jeigu buvo išnuomota žemės ūkio paskirties žemė, tai joje leidimas statyti gali būti suteikiamas tik tokiems statiniams, kurie galimi pagal viešosios teisės reglamentavimą (pavyzdžiui, ūkininko ūkiui reikalingi statiniai), taigi šalys šiuo atveju vienaip ar kitaip negalės nieko pakeisti, nebent bus pakeista tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis. Bet jeigu išnuomotas žemės sklypas yra kitos paskirties ir pagal viešąją teisę jame yra galima atitinkama statyba, tai vadinasi ir nuomotojas gali duoti sutikimą statyti tuos atitinkamus statinius. Taigi, reikia laikytis žemės naudojimo pagal paskirtį reikalavimo, ir tai reiškia, kad kartais ilgalaikės nuomos pagrindu bus suteikiama teisė statyti statinius.

Bet galimybė statyti statinius esant ilgalaikiai nuomai nėra tik jai būdingas ypatumas. Tokia galimybė nustatyta ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju. Pagal LR CK 6.550 straipsnio 1 dalies 6 punktą, žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos bei naujų pastatų, statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat kam pastatai ar įrenginiai bus naudojami pasibaigus žemės nuomos terminui. Be to, teisė statyti išnuomotame žemės sklype statinius gali būti numatyta ir valstybinės žemės nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, sutartyje.

Lietuvoje pasirinktas ilgalaikės nuomos reglamentavimas, nustatant, kad iš esmės negali būti didinama daikto vertė yra išskirtinis lyginant su istorine sąvoka, arba Kvebeko provincijos ilgalaikės nuomos reguliavimu, nes jame nustatyta, kad *emphyteusis* yra teisė tam tikrą laiką suteikianti asmeniui visišką naudojimąsi kitam asmeniui priklausančiu nekilnojamoju daiktu, nekenkiant tam daiktui ir įsipareigojant padaryti tam tikrus darbus ar pastatyti konstrukcijas, ar pasodinti sodinius, kurie ilgam laikui padidins jo vertę.¹¹⁰

Nyderlandų karalystės civilinėje teisėje taip pat nustatyta, kad *emphyteusis* turėtojas yra suteikta naudojimosi nekilnojamoju daiktu teisė apima ir teisę statyti statinius ar kitas konstrukcijas, už kurias nekilnojamojo daikto savininkas atlygins pasibaigus ilgalaikiai nuomai. Bet nuomininkas netampa jo pastatytų statinių ar kitų konstrukcijų savininku. Nors viso ilgalaikės nuomos galiojimo metu jis yra atsakingas tiek už žemę, tiek už pastatytus statinius ar kitokias konstrukcijas. Šioje daiktinėje teisėje galioja

¹¹⁰ Kvebeko CK 1195 straipsnis.

principas *superficies solo cedit*. Šios taisyklės taikymo rezultatas yra toks, kad žemės savininkas tampa ir statinių savininku.¹¹¹ Taigi čia matomas esminis skirtumas tarp *emphyteusis* ir *superficies*, pastarasis atvejis yra išimtis iš bendrosios taisyklės – statinių ar sodinių savininku yra užstatymo teisės turėtojas, o *emphyteusis* atveju nuomininkas pripažįstamas tik ekonominiu statinių savininku. Bet Nyderlandų mokslininkas Van Veten siūlo suvienodinti šias daiktines teises šiuo aspektu ir nuomininkui suteikti nuosavybės teisę į jo pastatytus statinius ar kitas konstrukcijas, nes jis lieka neteisingoje padėtyje, kadangi būdamas atsakingas už juos, jis neturi teisės į automatišką kompensavimą.¹¹²

LR CK numato nuomininko pareigą savo lėšomis išlaikyti išnuomotą nekilnojamąjį daiktą bei jį remontuoti. O jeigu nesusitarta kitaip, nuomininkui priklauso išnuomoto nekilnojamojo daikto duodami vaisiai. Manytina, kad sąvoka „vaisiai“ apima ir kitas nuomojamo daikto duodamas pajamas. Taigi naudodamas daiktą kaip savininkas, nuomininkas gauna ne tik naudą, moka atlygį nuomotojui, jei ilgalaikė nuoma atlygintinė, bet taip pat, kaip savininkas, prisiima visą atsakomybę už tą daiktą ir jo išlaikymą. Manytina, kad ilgalaikės nuomos atveju, įstatyme naudojama sąvoka „remontuoti“ apima tiek einamąjį, tiek kapitalinį remontą. Tokią poziciją palaiko ir Mykolo Romerio universiteto mokslininkai.¹¹³ Labai plačią nuomininko teisių apimtį iliustruoja ir tai, kad draudimas iš esmės didinti daikto paskirtį ar net pakeisti jo tikslinę paskirtį nėra absoliutus. Tai nuomininkas galės atlikti, jei nekilnojamojo turto savininkas duos sutikimą.

Nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju, nuomininkas turi mažiau teisių į nuomojamą daiktą, nes pagal įstatymą jam nuomojamas daiktas yra suteikiamas laikinai valdyti ir naudotis, bet kartu jis turi ir mažiau pareigų. Pagal bendrą taisyklę, nuomininkas privalo laikyti išsinuomotą daiktą tvarkingą ir atlyginti daikto išlaikymo išlaidas, savo lėšomis daryti einamąjį jo remontą, bet kapitalinio remonto darymo pareiga lieka nuomotojui, taigi jei jis bus atliekamas, tai bus daroma jo lėšomis. O šalims susitarti dėl nuomininko teisės keisti pagrindinę tikslinę privačios žemės naudojimo paskirtį, apskritai, draudžiama.¹¹⁴

Bendra taisyklė, kad ilgalaikės nuomos atveju nuomininkas savo teises gali perleisti kitam asmeniui arba jas padalyti ir nuomotojo sutikimas yra nereikalingas. Bet šalys *emphyteusis* nustatančiame akte gali nustatyti, kad tok nuomotojo sutikimas turi būti

¹¹¹ *Cit. op.* 36, p. 282.

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Cit. op.* 31, p. 243.

¹¹⁴ LR CK 6.550 straipsnio 2 dalies 2 punktas.

gautas. O nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju yra įtvirtinta priešinga taisyklė: nuomininkas turi teisę perleisti savo teises ir pareigas, atsiradusias iš nuomos sutarties, įkeisti nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą ar kitaip ją suvaržyti tik gavęs išankstinį rašytinį nuomotojo sutikimą, jeigu ko kita nenustato nuomos sutartis.¹¹⁵ Vadinasi, jeigu šalys savo susitarime aptars šį klausimą, jis nebus ypač reikšmingas, bet jeigu to nebus padaryta, tai tada didelę reikšmę įgaus susiklosčiusių teisinių santykių kvalifikavimas kaip ilgalaikės nuomos ar kaip nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių.

Ilgalaikės nuomos atveju nuomininkas yra laisvas nuspręsti subnuomoti išsinuomotą nekilnojamąjį daiktą, nebent ilgalaikę nuomą nustatančiame akte numatyta, kad nuomininkas tokios teisės neturi. „Subnuomos“ sąvoka šios normos aiškina kaip *emphyteusis*, t.y. *sub-emphyteusis*. Bet yra mokslininkų, kurie, nors ir pritaria tokiai pozicijai, mano, kad tai nėra taip akivaizdu. Jie teigia, kad „neaiškumą kelia CK 4. 167 straipsnis, kuriame numatyta, kad ilgalaikė nuoma nustatoma išnuomojamo nekilnojamojo daikto savininko ir nuomininko susitarimu. Kadangi *sub-emphyteusis* nustatymas negali būti tapatinamas su teisių perleidimu, iš pirmo žvilgsnio būtų galima manyti, kad CK 4.167 straipsnio reikalavimas neleidžia nustatyti *sub-emphyteusis*. Tačiau toks aiškinimas neatitiktų CK 4.168 straipsnio 5 dalyje, kurioje, *inter alia*, kalbama ne apie naujos nuomos teisės nustatymą, o apie „subnuomą“, įtvirtintų įstatymo tikslų. Todėl jame numatytą teisę subnuomoti reikėtų aiškinti kaip *sub-emphyteusis* teisę.“¹¹⁶

Nuomininkas turi teisę ne tik suteikti *sub-emphyteusis* teisę kitam asmeniui, bet ir išnuomoti daiktą nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, teise, taip pat suteikti jį panaudai. Tokią jo teisę lemia ilgalaikės nuomos, savo turiniu platesnės daiktinės teisės, prigimtis, atskleista LR CK 4.168 straipsnio 1 dalyje įtvirtintoje maksimoje: nuomininkas naudojasi išnuomotu nekilnojamoju daiktu kaip savininkas.¹¹⁷ Nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju nuomininko subnuomos teisę reglamentuoja LR CK 6.490 straipsnis. Skirtingai nei ilgalaikės nuomos atveju nuomininkas turi teisę subnuomoti nuomojamą daiktą tik esant rašytiniam nuomotojo sutikimui, jeigu ko kita nenustato nuomos sutartis. Svarbu tai, kad atsakymas duoti sutikimą subnuomoti turi būti protingai motyvuotas. Jeigu nuomotojo sutikimas subnuomoti daiktą nereikalingas, tai nuomininkas, prieš sudarydamas subnuomos sutartį, turi pranešti nuomotojui apie subnuomos sutarties turinį ir subnuomininką. Vadinasi nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju subnuomos galimybė nuomininkui yra daug labiau ribojama nei

¹¹⁵ LR CK 6.491 str. 1 d.

¹¹⁶ *Cit. op.* 31, p. 243.

¹¹⁷ *Ibid.*

ilgalaikės nuomos atveju. Pažymėtina, kad nuomininkas gali ne tik pernuomoti nuomojamą daiktą, bet taip pat ir suteikti panaudą į jį.

Nyderlandų civilinis kodeksas taip pat reglamentuoja ilgalaikės nuomos perleidimą ar kitas nuomininko teises.¹¹⁸ Nuomininko galimybė perleisti savo teises gali būti apribota. Be šių ribojimų taip pat įmanoma nustatyti kitas teises, prievolines ar daiktines, *emphyteusis* objektui. Taip pat įmanoma perduoti pačią *emphyteusis* teisę. Apribojimas gali egzistuoti tik tokia forma, kad bus būtina gauti savininko sutikimą prieš perdavimą ar kitos teisės nustatymą. Jei nuomotojas neduoda sutikimo be jokio pagrįsto pagrindo, nuomininkas gali kreiptis į teismą dėl tokio sutikimo gavimo.¹¹⁹ Be to, jei išnuomojant žemės sklypą, susitarime buvo nustatyta pareiga pastatyti atitinkamus statinius, bet kuris paskesnis *emphyteusis* turėtojas perima ir teises bei pareigas susijusias su statiniais.¹²⁰

Būtent susitarimo turiniui daugiausia dėmesio suteikiama atribojant ilgalaikę nuomą ir nuomą, kylančią iš prievoliųjų teisinių santykių. Tokią poziciją išsako Lietuvos Aukščiausiasis teismas savo praktikoje.¹²¹ Bet įdomią poziciją ir ilgalaikės nuomos instituto aiškinimą pateikia Vilniaus apygardos teismas: „siekiant teisingai kvalifikuoti nuomos sutartį, ypač svarbus yra nuomos santykių pagrindas, t.y. savininko ir nuomininko susitarimas, kai dėl nuomos kvalifikavimo kaip ilgalaikės (*emphyteusis*), sprendžiama pagal susitarimo turinį. CK 4.168 straipsnis nustato būtinus ilgalaikės nuomos sutarčiai elementus, tarpe kurių nuoma įvardijama konkrečiai kaip ilgalaikė. Nuomos, kaip ilgalaikės, įvardijimas pačioje nuomos sutartyje nelaikytinas formalumu, kurį galima išvertinti pagal kitas nuomos sutarties sąlygas, arba pagal kitų nuomos sutarties sąlygų aiškinimo taisykles bendrame kontekste padaryti išvadą, kad nuoma turėtų būti suprantama kaip ilgalaikė, nes šalių susitarimas dėl būtent ilgalaikės nuomos iš esmės apsprendžia tokio susitarimo teisinės pasekmės, numatytas CK 4.169 straipsnio 3 dalyje, bei atriboja ilgalaikės nuomos sutartį pagal jos turinį nuo nuomos sutarties, sudarytos prievoliųjų atsiradimo pagrindais.“¹²² Su tokia pozicija negalima sutikti, kadangi ilgalaikė nuoma yra nustatoma susitarimu, tai jo aiškinimui turi būti taikomos bendrosios sutarties aiškinimo taisyklės ir svarbiausia turėtų būti tikroji šalių valia ir, žinoma, susitarimo turinys. Be to, šalys dažnai nuomą, kylančią iš prievoliųjų teisinių santykių,

¹¹⁸ Nyderlandų CK 5:91.

¹¹⁹ *Cit. op.* 36, p. 283.

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto apylinkės vyriausiojo prokuroras v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, UAB „Vilniaus Žalgirio dengtas plaukimo baseinas“*. Nr. 3k-3-381/2008, kat. 94.2.1; 99.1.1; 106.4.

¹²² Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2011 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. K., A. C., J. V., K. V. v. AB „Vilniaus sigma“*. Nr. 2A-1596-431/2011, kat. 2.1.5.5.

trunkančią ilgesnį laikotarpį įvardija, kaip ilgalaikę, visiškai neturėdamos omenyje daiktinės teisės – *emphyteusis*. Todėl formalus susitarimo vertinimas tikrinant, ar pavartotas konkretus žodis „ilgalaikė“, tikrai nėra teisinga pozicija.

Apibendrinant reikia pasakyti, kad nors *emphyteusis* ir *superficies* yra daiktinės teisės, o ne prievolinės, kaip nuoma, kylanti iš prievoliųjų teisinių santykių, jų turinio prasme taip pat yra ypač svarbus šalių susitarimas ar savininko testamentas, kuriame nustatoma suteikiamų teisių apimtis. Ir būtent turinys yra esminis dalykas kvalifikuojant susiklosčiusius teisinius santykius.

4.5. Atlygintinumas

Iš vos kelių straipsnių, skirtų užstatymo teisės reglamentavimui, vienas nustato *superficies* atlygintinumo klausimą. LR CK 4.161 straipsnyje nurodyta, kad užstatymo teisę nustatančiame akte gali būti numatyta, kad šios teisės turėtojas turi sumokėti žemės savininkui vienkartinę sumą arba už ją mokėti periodiškai. Analogiška norma įtvirtinta ir straipsniuose reglamentuojančiuose ilgalaikę nuomą.¹²³ Taigi aiškiai matyti, kad atlygintinumas nėra būtina sąlyga, kad būtų suteikta užstatymo teisė arba ilgalaikė nuoma. Tai yra šalių susitarimo reikalas ir tik nuo jų priklauso bus mokamas atlygis ar ne už šios daiktinės teisės suteikimą. Iš pažodinio šios normos vertinimo būtų galima net matyti, kad šioms daiktinėms teisėms labiau būdingas neatlygintinumas. Bet tai nėra teisinga, nes galimas tokios konstrukcijos paaiškinimas. Pavyzdžiui, LR CK 4.164 straipsnyje, reglamentuojančiame užstatymo teisės pabaigą, nustatyta, kad pasibaigus užstatymo teisei, nuosavybės teisė į statinius ar sodinius pereina žemės savininkui (šio straipsnio 2 d.). Ir tik jei buvo numatyta užstatymo teisę nustatančiame akte, žemės savininkas turi atlyginti statinių vertę. Taigi žemės savininkas tokiu būdu gauna materialinę iš anksto sutartą naudą, kurią galima traktuoti, kaip atlyginimą už suteiktą užstatymo teisę, todėl dėl jokio papildomo atlyginimo šalys gali nesusitarti, bet savo turiniu tokia užstatymo teisė bus atlygintinė. Bet negalima suabsoliutinti, kad visada po *superficies* pasibaigimo likę statiniai bus vertingi ir žemės savininkas gaus ekonominę naudą, galima ir priešinga situacija. Pavyzdžiui, kai statiniai per užstatymo teisės laikotarpį visiškai nusidėvėjo ir jie nebeturi jokios ekonominės vertės, tada žemės savininkui atsiranda daugiau kaštų (juos nugriauti ar remontuoti) nei naudos. Vadinasi tokiu atveju, *superficies* bus atlygintinė, jei bus susitarta dėl mokesčio mokėjimo.

¹²³ LR CK 4.166 str.

Panašus paaiškinimas galėtų būti ir ilgalaikės nuomos atveju. Ją taip pat galėtume pripažinti atlygintine turinio prasme, jei atlikti išnuomoto nekilnojamojo daikto pagerinimai yra pakankamai vertingi, kad papildomo atlygio nuomotojui nebereikėtų. Tiesa, šiuo atveju reikėtų detaliai tai aptarti susitarime, nustatančiame ilgalaikę nuomą, ar sutikime atlikti konkrečius pagerinimus, nes įstatyme nustatyta, kad nuomininkui turi būti kompensuota ilgalaikės nuomos objekto pagerinimų vertė, jeigu pagerinta buvo nuomotojo sutikimu. Be to, atlygintinumą turinio prasme taip pat galėtume laikyti tai, kad nuomininkui perkeliamos pareigos rūpintis išsinuomotu objektu ir jį išlaikyti bei atsakomybė dėl šių pareigų nevykdymo.

Bet jeigu asmenys nusprendžia nustatyti atlygintinę *superficies* ar *emphyteusis* ir, manytina, jog tai labiau atitiktų šių laikų realijas ir bendrą rinkos prigimtį, jos gali pasirinkti sumokėti vienkartinę sumą arba mokėti periodiškai. Nyderlandų civiliniame kodekse naudojama labai panaši normos konstrukcija – užstatymo teisę nustatantis susitarimas gali įpareigoti užstatymo teisės turėtoją sumokėti pinigų sumą žemės savininkui. Ir čia nustatyta, kad tai gali būti mokama reguliariais arba nereguliais intervalais.¹²⁴ Pavyzdžiui Nyderlandų sostinėje Amsterdame ilgalaikės nuomos atveju, kai yra nuomojama viešoji nuosavybė, atlyginimas gali būti mokamas dviem būdais. Pirma, atlygis yra susijęs su bendru kainų lygiu, ir kaip darbo užmokestis seka kainų lygį. Antras variantas, nuomininkas gali pasirinkti fiksuota nuomos mokesť, kuris galios penkiasdešimt metų.¹²⁵

Taigi *emphyteusis* ir *superficies* gali būti tiek atlygintinės, tiek neatlygintinės, čia šalys yra laisvos pasirinkti, jų interesus labiausiai atitinkantį variantą. Bet jeigu šalys nesusitaria dėl mokesčio už naudojimąsi šiomis daiktinėmis teisėmis, tai nereiškia, kad savo turiniu jos taip pat yra neatlygintinės. Jeigu pasirenkamas atlygintinis (papildomas atskiro mokesčio mokėjimas) *superficies* ar *emphyteusis* variantas, čia šalys taip pat gali susitarti ne tik dėl atlyginimo dydžio, bet taip pat ir dėl jo mokėjimo tvarkos – vienkartinis ar periodinis, perskaičiavimo galimybių bei keitimo tvarkos. Tai ypač svarbus, turint omenyje ilgalaikę nuomai ir užstatymo teisei, kaip daiktinėms teisėms būdingą ilgalaikiškumą.

Nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atlygintinumą klausimas yra visiškai kitokios reikšmės. Tai yra esminė nuomos sutarties sąlyga, būtina kiekvienai nuomos sutarčiai, ir net leidžianti ją atriboti nuo kitų panašių sutarčių, pavyzdžiui, panaudos. Nuomos mokesčio mokėjimas yra pagrindinė nuomininko pareiga nuomotojui.

¹²⁴ Nyderlandų CK 5:101 str. 3 d.

¹²⁵ *Cit. op.* 63.

Taigi nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, gali būti tik atlygintinė, bet, pažymėtina, kad atlygintinumo forma gali būti pakankamai įvairi. Nuomos mokestis šalių susitarimu gali būti nustatytas tokiais būdais: 1) konkrečia pinigų suma, kuri turi būti mokama iš karto arba periodiškai; 2) iš išnuomoto daikto gaunamos produkcijos, vaisių ar pajamų dalimi; 3) nuomininko teikiamomis nuomotojui tam tikromis paslaugomis; 4) nuomininko pareiga savo lėšomis pagerinti išnuomoto daikto būklę; 5) nuomininko pareiga perduoti sutartyje numatytą daiktą nuomotojui nuosavybės teise ar jam išnuomoti. Taip pat šalys gali susitarti dėl mišraus šių nuomos mokesčio nustatymo būdų taikymo arba gali nustatyti kitokį nuomos mokesčio apskaičiavimo būdą.¹²⁶

Taigi *superficies* arba *emphyteusis* gali būti tiek atlygintiniai, tiek neatlygintiniai, šalys gali laisvai dėl to apsispręsti. Tačiau nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju atlygintinumas yra būtinas, bet svarbu tai, kad šalys turi pakankamai plačią diskreciją pasirinkti vieną iš įstatyme pateiktų nuomos mokesčio būdų, derinti kelis iš jų ar net nusistatyti kitokį nei įtvirtinti įstatyme. Atsižvelgiant į šių dienų realijas, manytina, kad dažnesniu pritaikomumu pasižymėtų atlygintinė užstatymo teisė ar ilgalaikė nuoma, ir tada skirtumas tarp šių daiktinių teisių ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, šiuo aspektu išnyksta, nes, kaip patvirtino ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, gali sutapti tiek nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, ir ilgalaikės nuomos mokesčio dydis, tiek jo mokėjimo periodiškumas.¹²⁷

2.6. Trukmė

Tiek užstatymo teisė, tiek ilgalaikė nuoma gali būti terminuota arba neterminuota. Bet joms, kaip daiktinėms teisėms, būdingas ilgaamžiškumas. Užstatymo teisei įstatyme nenustatyti nei minimalūs, nei maksimalūs galiojimo terminai, todėl šalys yra visiškai laisvos susitarti, o ilgalaikės nuomos terminas negali būti trumpesnis nei dešimt metų, bet maksimali trukmė nėra ribojama. „Neterminuota užstatymo teisė negali būti prilyginama neterminuotai prievolei ar neapibrėžtam terminui sudarytai sutarčiai. Neterminuota užstatymo teisė turi būti suprantama kaip nuolatinė (amžinoji) teisė, kuri baigiasi tik įstatymo numatytais pagrindais.“¹²⁸ Manytina, kad tokia pozicija yra visiškai pagrįsta ir teisinga, ir jos reikėtų laikytis ne tik užstatymo teisės, bet ir ilgalaikės nuomos atveju. Tai yra esminis šių daiktinių teisių skirtumas nuo nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių

¹²⁶ LR CK 6.487 str. 3 ir 4 d.

¹²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje Ž. K., A. C., J. V., K. V. v. AB „Vilniaus Sigma“. Nr. 3k-3-44/2010, kat. 94.2.1; 99.1.1.

¹²⁸ Cit. op. 31, p. 238.

santykių, kuri gali būti tiek terminuota, tiek neterminuota, tačiau bet kuriuo atveju yra laikina teisė, ir jos neterminuotumas reiškia, kad šalys gali bet kada ją nutraukti įspėjusios prieš atitinkamus terminus. Prievolinės nuomos minimalios trukmės įstatymas nenustato, tačiau visais atvejais jos terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų. Be to, reikia turėti omenyje, kad valstybės nuosavybės nuomai įstatymai nustato kitus maksimalius terminus.¹²⁹

Keista, bet būtent minimalaus dešimties metų termino reikalavimas ilgalaikėje nuomoje, teismų praktikoje yra labai sureikšminamas ir ne visada teisingai aiškinamas. Iš vienos pusės tai įvardijama kaip pagrindinis skirtumas atribojantis ilgalaikę nuoma nuo nuomos, kylančios iš prievolių teisinių santykių¹³⁰, kas tikrai nėra teisinga, nes nekilnojamojo daikto nuoma, kurios terminas ilgesnis nei dešimt metų nebūtinai bus ilgalaikė nuoma, bet nuoma trumpesnė nei dešimt metų negalės būti pripažįstama ilgalaikė nuoma. Tai, kad ilgalaikės nuomos ir nuomos, kylančios iš prievolių teisinių santykių, terminai gali sutapti yra patvirtinęs ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje.¹³¹ Iš kitos pusės pasisakoma, kad LR CK 4.165 straipsnio 2 dalyje nustatytas reikalavimas turi būti taikomas ir žemės nuomai, kylančiai iš prievolių teisinių santykių.¹³² Ir blogiausia, kad tokią poziciją išsako aukščiausios teisminės institucijos.

Lietuvoje pasirinktas užstatymo teisės trukmės modelis nėra išskirtinis. Kvebeko provincijos civilinio kodekso 1113 straipsnis nustato, kad *superficies* gali būti amžina, bet terminas gali būti nustatytas susitarime, nustatančiame užstatymo teisės suteikimo sąlygas. Nyderlandų civilinėje teisėje taip pat yra analogiškas reglamentavimas ir nėra nustatyta didesnių apribojimų.

¹²⁹ LR CK 6.479 str. 3 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalis: „Žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau kaip 99 metams. Kai išnuojama žemės ūkio paskirties žemė, žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai. Žemės sklypai laikiniams statiniams statyti ir eksploatuoti išnuojami Statybos įstatymo nustatytam tokių statinių naudojimo terminui. Visais kitais atvejais žemės sklypų, išnuojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę.“

¹³⁰ „Šalys susitarė, kad nuomos objektas, mineralinio vandens biuvetė, atsakovui išnuojamas nuo 2008-05-10 iki 2018-10-01 (daugiau nei 10 metų), todėl darytina išvada, kad tarp nuomininko ir nuomotojo sudaryta ilgalaikės nuomos sutartis“. Žr. Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Halsas“ v. Druskininkų savivaldybės taryba, Druskininkų miesto savivaldybė ir UAB „Easy 2 Invest“. Nr. 2S-657-56/2009, kat. 34.2; 94.2.1; 99.1.3; 121.14; 121.18; 122.4.

¹³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje Ž. K., A. C., J. V., K. V. v. AB „Vilniaus Sigma“. Nr. 3k-3-44/2010, kat. 94.2.1; 99.1.1.

¹³² Vertindamas prievolinės žemės nuomos santykius ir aiškindamas juos reglamentuojančias normas, LAT pasako, kad „atkreiptinas dėmesys, kad nustatant ginčo žemės nuomos sutarties terminą, taikytina CK 4.165 straipsnio 2 dalis, kurioje reglamentuojama, kad ilgalaikės nuomos terminas negali būti trumpesnis kaip dešimt metų.“ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje Z. Č., L. Č., S. Č. ir I. Č v. B. M. Nr. 3k-3-115/2007, kat. 30.5; 32.4.

Bet ilgalaikės nuomos terminai Kvebeko provincijoje yra ribojami: minimalus *emphyteusis* terminas yra dešimt metų, o maksimalus – šimtas.¹³³ O Nyderlanduose ta pati civilinio kodekso norma reglamentuojanti užstatymo teisės trukmę, taikoma ir ilgalaikės nuomos atveju. Yra nustatyta, kad šalys ilgalaikę nuomą nustatančiame akte gali susitarti dėl ilgalaikės nuomos trukmės, vadinasi, jei termino nebus nustatyta susitarime, *emphyteusis* bus laikoma neterminuota. Kadangi nėra nustatyta maksimalaus ilgalaikės nuomos termino, tai *emphyteusis* nustatyta neribotam laikui ir iš anksto sumokant visą sulygtą atlygį išnuomojamo nekilnojamojo daikto savininkui savo esme labai supanašėja su nuosavybės teisės perleidimu pirkimo-pardavimo būdu.¹³⁴

Pavyzdžiui, Amsterdame viešojo nuosavybė ilgalaikės nuomos pagrindu yra nuomojama neapibrėžtam laikui ir dėl praktinių priežasčių nuomos terminas yra išdalintas į administracinius periodus, kurie gali būti nuo penkiasdešimties iki septyniasdešimties metų. Visu šiuo periodu taikomos sutarties nuostatos, kurios galiojo sutarties sudarymo metu, o pakeitimai įtraukiami į susitarimą pasibaigus administraciniam periodui.¹³⁵ Tokią Nyderlandų praktiką būtų galima laikyti sektinu pavyzdžiu Lietuvai, ypač tuo atveju, jei būtų suderinta įstatyminė bazė, ir *superficies* bei *emphyteusis* objektu galėtų būti ne tik privati nuosavybė, dėl tokių aspektų: pirma, natūralu, kad išnuomojus daiktą neribotam terminui ir jei nuoma trunka pakankamai ilgą laiką, keičiasi aplinkybės ir tampa būtinas sąlygų koregavimas, kad ilgalaikė nuoma atitiktų tiek nuomotojo, tiek nuomininko interesus bei gyvenimo realijas. Antra, be to, kad gali būti atliekama tam tikra sutarties sąlygų korekcija, kartu yra išlaikomas ilgalaikės nuomos pastovumas, kaip daiktinėms teisėms būdingas bruožas.

Vadinasi, Lietuva pasirinko pakankamai platų ilgalaikės nuomos ir užstatymo teisės pritaikymo modelį, kuris būtent ir yra orientuotas į ilgalaikį svetimo daikto naudojimą ir valdymą, o esant kitokiems asmens poreikiams, turėtų būti pasirenkamas nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, variantas.

¹³³ Kvebeko CK 1197 straipsnis.

¹³⁴ *Cit. op.* 36, p. 281.

¹³⁵ *Cit. op.* 63.

2.7. Pabaiga

Superficies, emphyteusis ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, pabaigą galėtume išskirti į dvi dalis: pasibaigimo pagrindus ir pasibaigimo pasekmes. Todėl pirma bus analizuojami pasibaigimo pagrindai, o po to, kokios pasekmės kyla pasibaigus šioms daiktinėms teisėms ir nuomai, kylančiai iš prievolinių teisinių santykių.

Pasibaigimo pagrindai

Įstatyme yra numatyta keletas pasibaigimo pagrindų: vieni iš jų sutampa, kiti – ne, vieni būdingi ne tik užstatymo teisei ar ilgalaikėi nuomai, bet ir kitoms daiktinėms teisėms į svetimus daiktus ar net prievolėms, kiti – tik konkrečiam teisės institutui.

Pirmasis pagrindas yra užstatymo teisės turėtojo ir žemės savininko sutapimas. Tai tikrai neišskirtinis užstatymo teisės požymis, nes šalių sutapimas pagrindas, būdingas ne tik kitoms daiktinėms teisėms, bet ir prievolėms (LR CK 6.126 str.), taigi ir nuomai, kylančiai iš prievolinių teisinių santykių. Šis pasibaigimo pagrindas būdingas ir ilgalaikėi nuomai. Įstatyme įtvirtinta, kad ilgalaikė nuoma pasibaigia nuomotojui tapus nuomininku. Bet, reikėtų laikyti, kad šis pagrindas apima ir priešingą variantą.

Antras pagrindas – užstatymo teisė arba ilgalaikė nuoma pasibaigia suėjus terminui. Taigi jeigu šalys susitardamos dėl užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos nustatymo, nusprendė, kad ši bus suteikiama terminuotai, *superficies* ar *emphyteusis* pasibaigs suėjus nustatytam terminui. Šis pagrindas taip pat nėra specifinis, jis būdingas ne tik terminuotoms daiktinėms teisėms, bet ir visoms terminuotoms prievolėms. Taigi ir nuomai, kylančiai iš prievolinių teisinių santykių.¹³⁶

Tiek pirmasis, tiek antrasis paminėtas pagrindas yra „idealūs“ terminuotų daiktinių teisių ar prievolių pasibaigimo pagrindai, nes tarp šalių nekyla jokių interesų konfliktų, nėra jokių teisių ar interesų pažeidimų. Šie pasibaigimo pagrindai turi būti siekiamybė, nes taip yra išlaikomas stabilumas, užtikrinami teisėti šalių lūkesčiai. Prie „gerųjų“ terminuotų daiktinių teisių bei prievolių pasibaigimo pagrindų dar būtų galima pridėti ir pasibaigimą šalių susitarimu. Reglamentuojant ilgalaikės nuomos pabaigą šis pagrindas yra atskirai išskirtas *emphyteusis* pasibaigimo pagrindų sąrašė. O *superficies* atveju to nėra padaryta, bet tai negali reikšti, kad užstatymo teisė negali pasibaigti šalių susitarimu, nes toks ribojimas būtų visiškai absurdiškas, nepaaiškinamas jokiais teisiniais principais ar logika, ypač dėl to, kad užstatymo teisė gali būti nustatyta tik žemės savininko ir užstatymo teisės turėtoju tampančio asmens susitarimu. Taigi jeigu savanoriškai galima

¹³⁶ LR CK 6. 496 straipsnis.

susitarti dėl *superficies* nustatymo, tai taip pat turi būti suteikta šalims laisvė ir pabaigti šią daiktinę teisę. Tai, kas atskirai neišskirta konkrečiame straipsnyje nereiškia, jog negali būti pritaikyta laikantis bendrųjų teisės normų ir principų.

Trečiasis užstatymo teisės pasibaigimo pagrindas – pasibaigimas dėl senaties. Jeigu užstatymo teisės turėtojas dešimt metų nesinaudoja užstatymo teisės objektu, *superficies* baigiasi. Šiame pasibaigimo pagrinde „minimo „senaties termino“ negalima painioti su „ieškinio senaties terminu“. Nors sąvokose vartojamas tas pats žodis, tačiau pagal savo paskirtį šie terminai yra skirtingi. LR CK 4.164 str. 1 d. 3 p. nurodytas „senaties“ terminas yra naikinamasis terminas, su kuriuo siejama užstatymo teisės pabaiga. Skirtingai nuo „ieškinio senaties“ termino, jis negali būti atnaujinamas.“¹³⁷ Pagal LR CK 4.169 str. 1 d. 5 p., nenaudojant nuomos objekto dešimt metų, ilgalaikė nuoma baigiasi. Bet nesinaudojimas turi būti absoliutus ir akivaizdus. Jei būtų naudojama tik dalimi objekto, tai šis pasibaigimo pagrindas neapimtų tokios situacijos ir negalėtų būti pripažinta, kad užstatymo teisė ar ilgalaikė nuoma pasibaigia. Visiškas nesinaudojimas objektu taip pat reiškia, kad netinkamas naudojimas ar naudojimas ne pagal paskirtį nepatenka į šio pagrindo apimtį.

Nors šis pasibaigimo pagrindas yra bendras užstatymo teisei ir ilgalaikėi nuomai, pasibaigimo tvarka šiuo pagrindu, manytina skiriasi. Kadangi ilgalaikės nuomos atveju tarp jos pasibaigimo pagrindų taip pat yra išskiriamas ir teismo sprendimas, manytina, kad *emphyteusis* pasibaigus kitais numatytais įstatyme ar susitarime pagrindais, taigi ir dėl to, kad nesinaudojama objektu daugiau negu dešimt metų, teismo sprendimas yra nereikalingas. Bet tarp užstatymo teisės pasibaigimo pagrindų teismo sprendimas nėra numatytas. Be to, reikia turėti omenyje, kokių tikslų yra suteikiamas *superficies*, kokia jo paskirtis. Dažniausiai šios daiktinės teisės pagrindu yra sukuriama pakankamai vertingas materialinis turtas, kuris nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui, nei žemės savininkas, todėl taip pat egzistuoja viešasis interesas užtikrinti šių santykių pastovumą. Todėl, manytina, kad užstatymo teisei pasibaigti dėl senaties yra reikalingas teismo sprendimas.

Nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju, nesinaudojimas išnuomotu daiktu nėra išskiriamas, yra kalbama tik apie daikto naudojimą ne pagal sutartį ar jo paskirtį, kaip pagrindą nutraukti sutartį. Nuomos nutraukimo forma priklauso nuo to, koks daiktas yra išnuomotas. Pagal bendrąsias nuomos nutraukimo normas, kurios taikomos pastatų, statinių ar įrenginių nuomai, reikalaujama, kad jei nuomininkas naudojasi daiktu ne pagal sutartį ar daikto paskirtį, nuomotojas turi teisę pareikšti teisme

¹³⁷ *Cit. op.* 31, p. 239.

reikalavimą nutraukti nuomos sutartį prieš terminą. Bet prieš tai jis turi būti nusiųstas nuomininkui rašytinį išpėjimą apie būtinumą, įvykdyti prievolę ar pašalinti pažeidimus per protingą terminą, tačiau nuomininkas, gavęs tokį išpėjimą, per protingą terminą prievolės neįvykdė ar pažeidimų nepašalino.¹³⁸ Pažymėtina, kad žemės nuomos atveju situacija yra kitokia, nes yra specialūs straipsniai, reglamentuojantys žemės nuomos sutarties nutraukimą. Pagal LR CK 6.564 straipsnį, Žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Ir apie žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojas privalo raštu pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kitos paskirties žemės nuomininkams – prieš du mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo. Šį straipsnį reikia taikyti atsižvelgiant į LR CK 6.217 ir 6.218 straipsnius. „LR CK 6.565 straipsnio nuostatos, kuriose nurodyta žemės nuomos sutarties nutraukimo tvarka, o ne pagrindai, turi būti aiškinamos kartu su tokiais pagrindus nustatančiomis LR CK normomis. Sutarties nutraukimo pagrindus nustato LR CK 6.217 straipsnis, kurio 1 dalyje nurodyta sutarties šalių teisė nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties nevykdo ar netinkamai įvykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas.“¹³⁹ Vadinas, esant esminiam nuomos sutarties pažeidimui, žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta ir ne teismo tvarka. Priešingai nei ilgalaikės nuomos ar užstatymo teisės atveju, žemės nuomos atveju nėra nustatyta, kiek turi trukti jos pažeidimas – naudoti daiktą ne pagal paskirtį ar sutartį, kad jis būtų pripažintas esminiu ir sutartis galėtų būti nutraukta. Apeliacinės instancijos teismas yra pasisakęs, kad „Nors šioje byloje ir netaikomos LR CK 4.169 str. 1 d. 5 p. dėl ilgalaikės nuomos pabaigos, tačiau šioje normoje nurodytas terminas, kuris konstatuoja ilgalaikės nuomos pabaigą, gali būti vertinamuju kriterijumi atsakovo veiksmų dėl sutarties pažeidimo.“¹⁴⁰ Taigi objektu esant žemės sklypui, didesnė nuomininko teisių apsauga yra užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos atveju, nes tada šios teisės pasibaigia, jei dešimt metų objektu yra visiškai nesinaudojama, jei naudojamas netinkamai jų nutraukimas galimas tik teismo tvarka, o esant esminiam žemės nuomos pažeidimui ji galės būti nutraukta vienašališkai nuomotojo iniciatyva. O pastatų ar statinių atveju, jei yra netinkamai naudojamas išnuomotu objektu, tvarka yra labai panaši – per teismą, tiek

¹³⁸ LR CK 6.497 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir 3 dalis.

¹³⁹ Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. gegužės 10 d. nutartis administracinėje byloje *UAB „JGK statyba“, O. E. v. valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialui*. Nr. A¹⁴³-887/2011, kat. 12.3.1; 12.3.2; 12.3.4.

¹⁴⁰ Kauno apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 8 d. sprendimas civilinėje byloje *G. Š., A. K., R. P. v. UAB „Karneta“*. Nr. 2A-25-254/2010, kat. 42.11.1; 50.8; 121.21.

ilgalaikės nuomos, tiek nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju, ir esminių skirtumų nėra.

Ketvirta, užstatymo teisė baigiasi, jei užstatymo teisės turėtojas daugiau kaip dvejus metus nesumokėjo užstatymo teisę nustatančiame akte nustatyto mokesčio. Manytina, kad pasibaigimo šiuo pagrindu tvarka yra analogiška pasibaigimo dėl senaties tvarkai, t.y. kreipiantis į teismą, dėl tų pačių jau anksčiau aptartų priežasčių. Pažymėtina, kad ilgalaikės nuomos atveju atlygio nesumokėjimas tam tikrą laiką nėra pateikiamas *emphyteusis* pasibaigimo pagrindų sąrašė. Vadinasi, ilgalaikė nuoma pasibaigti šiuo pagrindu galėtų tik teismo tvarka, kaip nuomininko pareigų nevykdymo pasekmė. Arba jeigu šalys tokia sąlygą būtų įtvirtinusios savo susitarime nustačiusiame ilgalaikę nuomą.

Nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, taip pat gali būti nutraukta, jei nuomininkas nemoka nuomos mokesčio. Pastatų ir statinių nuomos atveju nėra nustatyta, kiek laiko nuomos mokestis nėra mokamas, o žemės nuomos atveju terminas yra ilgiau kaip trys mėnesiai. Nutraukimo tvarka yra analogiška nutraukimo tvarkai, kai nutraukiama dėl to, kad daiktas naudojamas ne pagal sutartį ar jo paskirtį. Taigi ir šiuo aspektu nuomininkui naudingiau svetimą žemę naudoti užstatymo teisės arba ilgalaikės nuomos pagrindu, o statinius nuomoti taip pat *emphyteusis* pagrindu.

LR CK 4.164 str. 4 d. yra tiesiogiai įtvirtinta šalių teisė pasirinkti, ar statinių arba sodinių žuvimą laikyti užstatymo teisės pasibaigimo pagrindu. Pagal bendrą taisyklę, toks juridinis faktas nėra pagrindas užstatymo teisei pasibaigti, bet šalys gali susitarti ir kitaip, t.y. laikyti statinių ar sodinių žuvimą *superficies* pasibaigimo pagrindu. Šis požymis yra specifinis, būdingas tik užstatymo teisei ir išskiriantis ją iš kitų daiktinių teisių, tokių kaip servitutas, uzufruktas ar net ilgalaikė nuoma. Nes pastarosios atveju būtent nuomos objekto žuvimas yra vienas iš pagrindų ilgalaikėi nuomai pasibaigti, kuriuos pateikia įstatymas.¹⁴¹ Toks skirtumas atsiranda todėl, kad statiniai ar sodiniai nėra užstatymo teisės objektai, objektu yra žemės sklypas. Kadangi jis nežūva, o žūva užstatyti statiniai ar sodiniai, tai ir užstatymo teisė nepasibaigia. Taigi jeigu ilgalaikė nuoma būtų išsinuomojamas statinys, tai jo žuvimo atveju ilgalaikė nuoma pasibaigtų, nes nebeliktų jos objekto, bet jeigu išnuomojamas būtų žemės sklypas ir savininko leidimu nuomininkas ant jo pastatytų statinį, tai to statinio žuvimas nebūtų pagrindas pasibaigti ilgalaikėi nuomai, nes žūva ne ilgalaikės nuomos objektas. Vadinasi, statinių žuvimas gali nebūti daiktinės teisės pasibaigimo pagrindu, jeigu tie statiniai nėra ilgalaikės nuomos objektu.

¹⁴¹ LR CK 4.169 straipsnio 1 dalies 2 punktas.

Kaip jau buvo minėta, tarp ilgalaikės nuomos pasibaigimo pagrindų taip pat yra išskirtas ir *emphyteusis* pasibaigimas nuomą panaikinus teismo sprendimu. „Toks teismo sprendimas gali būti priimtas įstatymo numatytais atvejais. Pavyzdžiui, teismas gali pripažinti nuomą pasibaigusią, jeigu nuomininko teisių perėmėjai netinkamai naudoja išnuomotą nekilnojamąjį daiktą ar nevykdo kitų ilgalaikę nuomą nustatančiame akte numatytų įsipareigojimų; taip pat praėjus dvidešimt penkeriems metams po nuomos nustatymo, nuomininko ar nuomotojo prašymu ilgalaikė nuoma gali būti teismo sprendimu panaikinta, jeigu atsiranda nenumatytų aplinkybių, dėl kurių nebegalima naudotis daiktu ankstesnėmis sąlygomis.“¹⁴² Manytina, kad nepagrįstas yra toks šių autorių pateiktas ilgalaikės nuomos pasibaigimo teismo sprendimu susiaurinimas. Ilgalaikės nuomos nutraukimas teismo tvarka taip pat galimas, kai nuomininkas ar nuomotojas nevykdo savo įsipareigojimų ir taip ypatingai pažeidžia kitos pusės teisėtus interesus, nes kiekvienas asmuo gali ginti savo pažeistas teises kreipdamasis į teismą. Šiuo atveju pažeidimui keliami didesni reikalavimai nei esminiam sutarties pažeidimui prievoliniuose teisiniuose santykiuose, nes kaip ne kartą akcentuota, reikia orientotis į daiktinių teisių stabilumą ir pastovumą. Todėl ilgalaikės nuomos nutraukimas, kaip pažeidimo pasekmė, turi būti kraštutinė priemonė.

Užstatymo teisė gali pasibaigti teismo sprendimu taip pat tada, kai yra ypatingai pažeidžiamos kitos šalies teisės ir interesai, kaip kad buvo aptariama ilgalaikės nuomos atveju, bet netaikoma taisyklė dėl pabaigimo praėjus dvidešimt penkeriems metams po užstatymo teisės nustatymo, jeigu atsiranda nenumatytų aplinkybių, dėl kurių nebegalima naudotis daiktu ankstesnėmis sąlygomis.

Šią taisyklę dar reikėtų aptarti atskirai. „Tai yra būdas, kaip išvengti nepageidaujamo amžinos daiktinės teisės efekto, bet tai pavyks tik tada, jei šalys sutaria dėl daiktinės teisės.“¹⁴³ Be to, kad ji numatyta tik ilgalaikės nuomos atveju, ypatumas yra ir jos imperatyvumas. Vis dėlto reikėtų laikyti, kad ši laiko riba yra įpareigojanti, t.y. šalys negali jos sumažinti, ir į teismą kreiptis dėl sutarties nutraukimo ar pakeitimo galės praėjus ne mažiau kaip dvidešimt penkiems metams. Įdomu tai, kad užstatymo teisės atveju, tokia galimybė nėra numatyta.

Pavyzdžiui, Nyderlandų civilinis kodeksas tokią galimybę numato tiek ilgalaikės nuomos, tiek užstatymo teisės atveju.¹⁴⁴ Bet atkreiptinas dėmesys į tai, kad teismas turi teisę tik modifikuoti arba pakeisti *superficies* arba *emphyteusis* dėl nenumatytų aplinkybių, bet šių daiktinių teisių panaikinimo galimybė nėra teismui suteikiama. Taigi

¹⁴² *Cit. op.* 31, p. 244.

¹⁴³ *Cit. op.* 36, p. 283.

¹⁴⁴ Nyderlandų CK 5:97 straipsnio 1 dalis ir 5:104 straipsnio 2 dalis.

Lietuva pasirinko platesnį modelį, suteikdama galimybę panaikinti ilgalaikę nuomą, bet apribojo šios taisyklės taikymą tik ilgalaikės nuomos atveju.

Taip pat svarbu įvertinti, kiek imperatyvūs yra *superficies* ir *emphyteusis* pasibaigimo pagrindai: ar šalys gali juos koreguoti, nustatyti daugiau pasibaigimo pagrindų. Užstatymo teisės atveju įstatyme apie keturių jos pasibaigimo pagrindų imperatyvumą, ar jų sąrašas yra baigtinis, nėra nieko nustatyta, todėl kai kurie teisės mokslininkai laikosi tokios pozicijos: „tais atvejais, kai neterminuota užstatymo teisė nustatyta asmenų susitarimu, šie asmenys turi galimybę susitarti ir dėl užstatymo teisės pasibaigimo.“¹⁴⁵ Tuo tarpu ilgalaikės nuomos atveju LR CK 4.169 str. 2 d. yra tiesiogiai nurodyta, kad ilgalaikę nuomą nustatančiame akte ir nuomotojo, ir nuomininko iniciatyva gali būti numatyti priešlaikinės ilgalaikės nuomos pabaigos pagrindai. Manytina, kad reikia pripažinti, jog pasibaigimo pagrindus šalys savo susitarimu gali numatyti ne tik ilgalaikės nuomos, bet ir užstatymo teisės atveju, ir nesvarbu jos terminuotos ar neterminuotos. Taigi iš esmės pritariama išsakytai mokslininkų nuomonei. Ir tai galima pagrįsti tokiais argumentais: pirma, įstatymo leidėjas to tiesiogiai nedraudžia, o civilinėje teisėje galioja principas, kad viskas, kas neuždrausta – galima. Jeigu įstatymo leidėjo valia būtų buvusi apriboti užstatymo teisės pasibaigimą tais keturiais pagrindais, tai, manytina, kad tai aiškiai būtų nustatyta LR CK normose, kaip yra padaryta uzufukto ar servituto atveju.¹⁴⁶ Antra, reikia atsižvelgti į užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos panašumą ir pripažinti, kad užstatymo teisės atveju įstatymo leidėjas turėjo tuos pačius tikslus, todėl būtų nepagrįsta taip apriboti užstatymo teisės pasibaigimą ir šalių galimybę dėl jo susitarti. Trečia, užstatymo teisės pabaigai netaikomi bendrieji prievolių pasibaigimo pagrindai, reglamentuojami LR CK 6.123-6.144 straipsniuose, todėl galėtų būti per daug ir nepagrįstai apribotos tiek žemės savininko, tiek užstatymo teisės turėtojo teisės.

Išanalizavus tiek užstatymo teisės, tiek ilgalaikės nuomos pasibaigimo pagrindus, matyti, kad jie nėra identiški, nors kai kurie iš jų sutampa, taip pat skiriasi jų pasibaigimo tvarka. Tai iliustruoja šių daiktinių teisių skirtingumą: jų prigimtis ir turinys yra skirtingi, taip pat tikslai, kurie yra joms keliami, yra skirtingi, nepaisant to, kad jos turi nemažai panašumų, o kartais gali labai supanašėti. Lyginant *emphyteusis* ir *superficies* pasibaigimo pagrindus su nuomos, kylančios iš prievolių teisinių santykių, nors yra ir neabejotinų panašumų (pasibaigimas sutapus nuomininkui ir nuomotojui, pasibaigus

¹⁴⁵ *Cit. op.* 31, p. 238 – 239.

¹⁴⁶ LR CK 4.130 straipsnio 2 dalis ir 4.150 straipsnio 2 dalis.

terminui ir kt.), matomas esminis skirtumas – lankstesnė nutraukimo sistema, orientuojamasi į daug trumpesnius terminus ir pan.

Nyderlandų civiliniame kodekse nėra įtvirtinto atskiro *emphyteusis* ar *superficies* pasibaigimo pagrindų sąrašo, bet yra reglamentuojamas nutraukimas ir pasibaigimo pasekmės. Yra įtvirtinta, kad daiktinės teisės turėtojas gali ją nutraukti, jeigu kitaip nenustatyta susitarime, o daiktinės teisės suteikėjas gali ją nutraukti, jei jos turėtojas nemoka atlygio dvejus metus iš eilės arba kitaip iš esmės pažeidžia sutartį – savo įsipareigojimų vykdymą, taip pat šalys gali savo susitarime suteikti savininkui teisę ir kitais atvejais nutraukti daiktinę teisę.¹⁴⁷ Taigi jeigu nėra atskirai susitarta, subjektų padėtis nėra lygiavertė ir palyginus su Lietuvos reglamentavimu, daiktinės teisės turėtojas yra labai geroje padėtyje. Tuo tarpu Kvebeko provincijos civilinis kodeksas numato tam tikrus užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos pasibaigimo pagrindus. *Superficies* atveju yra išskiriami trys pagrindai: šalių sutapimas – užstatymo teisės turėtojas ir žemės savininkas tampa vienu asmeniu, įvykus naikinančiojoje sąlygoje numatytam juridiniam faktui, pasibaigus užstatymo teisės terminui (Kvebeko CK 1114 straipsnis). Taigi nenumatyti jokie išskirtiniai pasibaigimo pagrindai ir šalys gali nusistatyti sąlygas, kada pasibaigia užstatymo teisė. *Emphyteusis* atveju civiliniame kodekse yra įtvirtintas platesnis sąrašas pagrindų: termino suėjimas, visiškas nekilnojamojo daikto praradimas arba konfiskavimas, ilgalaikę nuomą nustatančios sutarties nutraukimas, savininko ir nuomininko tapimas tuo pačiu asmeniu, nekilnojamojo daikto nenaudojimas dešimt metų, atsisakymas. Taigi, galime matyti, kad Lietuvoje pasirinktas ilgalaikės nuomos pasibaigimo pagrindų sąrašas yra analogiškas Kvebeko reglamentavimui, bet užstatymo teisės atžvilgiu negalima pasakyti to paties: jai būdingi ir Nyderlandų CK, ir Kvebeko CK numatyti pagrindai.

Pasibaigimo pasekmės

Kadangi užstatymo teisė yra ypatinga daiktinė teisė tuo, kad ja yra suteikiama teisė statyti statinius ar įgyti ir turėti juos nuosavybės teise, sodinti ilgalaikius sodinius, o taip pat naudoti žemės gelmes, labai svarbu nustatyti, kas įvyksta – kokios teisinės pasekmės ištinka šios daiktinės teisės pagrindu sukurtus dalykus, kurie gali turėti pakankamai didelę vertę. O kadangi ilgalaikės nuomos atveju taip pat gali būti suteikta teisė statyti statinius ar sodinti ilgaamžius sodinius, ar atlikti kitus pagerinimus, jos pasibaigimo pasekmės yra ne mažiau reikšmingos nei *superficies* atveju.

¹⁴⁷ Nyderlandų CK 5:87 straipsnis.

Įstatyme yra įtvirtintos dvi pasekmių alternatyvos, bet jos yra įtvirtintos dispozityviai, paliekant šalims pakankamai daug laivės pačioms susitarti. Užstatymo teisės reglamentavimas yra ypatingas, nes pagal CK 4.164 str. 2 d., pasibaigus užstatymo teisei, nuosavybės teisė į statinius ar sodinius pereina žemės savininkui, ir tas perėjimas yra neatlygintinis. Tik jei buvo numatyta užstatymo teisę nustatančiame akte, žemės savininkas turės atlyginti statinių ar sodinių vertę. Alternatyva šiai pasekmei yra užstatymo teisės turėtojo galimybė pasiimti statinius ir sodinius, jeigu jis grąžina ankstesnę žemės padėtį.¹⁴⁸ Bet ši norma galios tik, jei *superficies* nustatančiame akte užstatymo teisės turėtojas neatsisakė tokios savo teisės.

Tuo tarpu pagal LR CK 4.169 str. 4 d., ilgalaikės nuomos atveju nuomininkui turi būti kompensuota ilgalaikės nuomos objekto pagerinimų vertė, jeigu pagerinta buvo nuomotojo sutikimu. Bet jeigu nuomotojas nuomojamoje žemėje leido statyti statinius ar sodinti sodinius, tai pasekmės yra kitokios – yra taikoma speciali LR CK 4.169 str. 5 d., pagal kurią, pasibaigus ilgalaikiai nuomai, nuomininkas gali pasiimti statinius ar sodinius, jeigu jis grąžina ankstesnę žemės padėtį ir jeigu ilgalaikę nuomą nustatantis aktas nenumato ko kita. Taigi analogiška taisyklė vienai iš užstatymo teisės pasibaigimo alternatyvų.

Taigi įstatymų leidėjas paliko šalims galimybę pačioms pasirinkti, koks likimas ištiks užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos pagrindu ant žemės pastatytus statinius ar pasodintus sodinius, ir tik nesant šalių sutarimo bus taikomos bendrosios įstatyme įtvirtintos taisyklės.

O nuomos, kylančios iš prievoliųjų teisinių santykių, atveju pasibaigimo pasekmės yra beveik analogiškos ilgalaikės nuomos pasibaigimui. Kai nuomininkas nuomotojo leidimu išsinuomotą daiktą pagerina, jis turi teisę į turėtų šiam tikslui būtinų išlaidų atlyginimą, išskyrus tuos atvejus, kai įstatymai arba sutartis numato ką kita. Bet jeigu nuomininkas padaro daikto pagerinimus be nuomotojo leidimo, pasekmės, be abejo, yra kitokios. Jeigu juos galima atskirti be žalos išsinuomotam daiktui ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti jų vertės, nuomininkas gali pasiimti. Bet jeigu jų neįmanoma atskirti be žalos išsinuomotam daiktui pagerinimų vertės neprivaloma atlyginti.¹⁴⁹ Manytina, kad šią taisyklę reikėtų taikyti ir ilgalaikės nuomos atveju. Specialus reguliavimas yra žemės nuomos atveju, kai nuomininkui buvo suteikta teisės statyti statinius ir įrenginius (LR CK 6.557 str.). Yra nustatyta, kad nuomotojas kompensuoja nuomininkui už teisėtai pastatytus statinius ar įrenginius, o kai pastatai lieka nuomininkui šis turi teisę į žemės

¹⁴⁸ LR CK 4.164 straipsnio 3 dalis.

¹⁴⁹ LR CK 6.501 straipsnis.

servitutą, jeigu tai buvo numatyta sutartyje ar papildomame susitarime. Taigi matyti akivaizdus žemės nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, pasibaigimo pasekmių skirtumas nuo *superficies* ar *emphyteusis*.

Kaip ir Lietuvoje, Nyderlandų karalystėje yra nustatyta, kad statiniai, konstrukcijos ar ilgamečiai sodiniai pasibaigus užstatymo teisei pereina nuosavybės teise ap sunkinto nekilnojamojo daikto savininkui. Bet atlyginimo už juos klausimas yra išspręstas kitaip nei Lietuvoje.¹⁵⁰ Tiek atlyginimui už statinius ir sodinius pagal užstatymo teisę, tiek už atliktus objekto pagerinimus pagal ilgalaikę nuomą yra taikoma ta pati Nyderlandų CK norma, kurioje yra nustatyta, kad turi būti už juos atlyginta, jeigu buvo laikytasi sutarties ir tai buvo padaryta teisėtai. Vokietijoje bei Portugalijoje taip pat nustatyta, kad žemės sklypo savininkas privalo kompensuoti užstatymo teisės turėtojui už jo atliktus darbus.¹⁵¹ Nyderlandų Civiliniame kodekse įtvirtinta, kad šalys savo susitarime gali susitarti dėl pagrindų, kada vertė nebus atlyginama, ir įstatymas pateikia keturis tokius pagrindus: jeigu žemės paskirtis buvo kitokia nei statiniams statyti, jeigu užstatymo teisės turėtojas/nuomininkas neprisiėmė statinių, konstrukcijų ar sodinių išlaidų, jeigu užstatymo teisė/ilgalaikė nuoma pasibaigė užstatymo teisės turėtojo iniciatyva, arba, jei užstatymo teisės turėtojas/nuomininkas pastatė statinius ar konstrukcijas, pasodino sodinius neturėdamas tokios teisės ir įmanoma yra juos pasiimti – atskirti nuo žemės. Tiesa, kaip ir Lietuvos, taip ir Nyderlandų CK įtvirtina, kad jei užstatymo teisę nustatančiame akte nesusitarta kitaip, užstatymo teisės turėtojas turi galimybę pasiimti statinius ar sodinius, jei apsunkintas nekilnojamas daiktas yra grąžinamas į ankstesnę jo padėtį.¹⁵²

Palyginti daug dėmesio užstatymo teisės pasibaigimui skiria ir Kvebeko civilinė teisė. *Superficies* pasibaigimo padariniai yra tikrai įdomūs, nes skiriasi tiek nuo Lietuvos, tiek nuo Nyderlandų reglamentavimo, nors reikia pripažinti, kad yra ir panašumų. Pasibaigus užstatymo teisei, žemės savininkas įgis nuosavybės teise statinius ar sodinius sumokėdamas jų vertę užstatymo teisės turėtojui. Bet jei statinių ar sodinių vertė yra lygi suvaržytos žemės vertei arba didesnė už ją, tada užstatymo teisės turėtojas turi teisę įsigyti tą žemę atlygindamas jos savininkui jos vertę, nebent užstatymo teisės turėtojas nuspręs savo lėšomis pasiimti statinius ar sodinius ir grąžins žemę į pradinę padėtį. Jei užstatymo teisės turėtojas nepasinaudoja savo teise įgyti užstatytą žemę per 90 dienų, žemės savininkas įgauna nuosavybės teisę į statinius ar sodinius. O kilus ginčams dėl

¹⁵⁰ Identiškas Lietuvai reglamentavimas yra Italijos ir Ispanijos civiliniuose kodeksuose. Žr. HURNDALL, Anthony. *Property in Europe: Law and Practice*. London, Dublin, Edinburgh: Butterworths, 1998, p. 565,

¹⁵¹ *Cit. op.* 48, p. 65.

¹⁵² Nyderlandų CK 5:105 str. ir mutatis mutandis taikomi 5:99-5:100 straipsniai.

kainos, terminų ar kitų sąlygų šalys gali kreiptis į teismą dėl jų teisingo nustatymo.¹⁵³ Kvebeko CK nėra numatyta jokių ypatingų sąlygų kalbant apie ilgalaikės nuomos pasibaigimą. Pagal 1210 straipsnį, pasibaigus ilgalaikiai nuomai, nuomininkas grąžina nekilnojamąjį daiktą geros būklės su konstrukcijomis ar sodiniais, dėl kurių buvo susitarta *emphyteusis* nustatančiame akte. Bet kokie nuomininko atlikti pagerinimai, kurių jis nebuvo įpareigotas atlikti, laikomi išlaidomis, padarytomis iš geros valios. Vadinasi jos neturi būti jam atlygintos.

¹⁵³ Kvebeko CK 1116 – 1118 str.

IŠVADOS

1. Tipinė daiktinė teisė ir tipinė prievolinė teisė turi esminių skirtumų, pripažintų jau sen. Romoje, bet taip pat ir labai daug sąsajų – vienais atvejais daiktinė teisė yra prievolinės teisės pasekmė, kitais – priešingai ir pan. Bet *emphyteusis* ir *superficies*, kaip daiktinės teisės, ir nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, nėra visiškai tipiškos, todėl ne visi daiktinės ir prievolinės teisės skirtumai yra būdingi jų santykiui.
2. Nors daiktinei teisei būdingas *numerus clausus* principas, *superficies* ir *emphyteusis* reguliavimas yra pakankamai dispozityvus, paliekant šalims galimybę individualizuoti savo teisinius santykius, susitarime nustatant papildomas sąlygas, subjektų teises ir pareigas. Bet nustatytos sąlygos taps daiktinės teisės dalimi ir įpareigos trečiuosius asmenis, jeigu jos bus tiesiogiai susijusios su nustatoma daiktine teise, pavyzdžiui, kai įstatyme yra numatyta tokia galimybė, ir neprieštaraus jos esmei. Kitos sąlygos bus prievolinio pobūdžio ir įtakos tretiesiems asmenims neturės.
3. Objekto prasme *superficies* yra siauriausia iš visų darbe nagrinėjamų teisių, nes jo objektu vis dėlto gali būti tik žemė, o *emphyteusis* objektu yra laikomi visi nekilnojamieji daiktai – pagal prigimtį ir pagal įstatymą.
4. Būtinai yra Lietuvos teisės aktų suderinimas, kad valstybės ir savivaldybių turtas taip pat galėtų būti užstatymo teisės ar ilgalaikės nuomos objektu, nes šie institutai dėl savo ilgalaikiškumo ir nekilnojamojo turto savininko teisių apribojimo apimtį netgi labiau tinkami viešajam sektoriui ir galėtų puikiai tenkinti visuomenės poreikius bei užtikrinti viešąjį interesą. Bet blogiausia yra dabartinė situacija Lietuvoje, kai esant tokiam teisės aktų nesuderinimui šie institutai vis tiek yra naudojami valstybės ar savivaldybių nuosavybei, taip sukeliant pavojų viešojo intereso užtikrinimui.
5. Susitarimas nustatantis *emphyteusis* ar *superficies* turi būti notarinės formos, o nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, sutarčiai notarinės formos reikalavimas nėra nustatytas, dažniausias yra rašytinės formos reikalavimas. Registravimas viešajame registre atlieka tik išviešinimo funkciją ir lemia šių teisių sekimą paskui daiktą visais trimis atvejais.
6. Nors šalys gali individualizuoti savo santykius, bet kuriuo atveju nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, dalyko savininkas išlaiko daugiausia teisių – mažiausiai suvaržo savo nuosavybės teisę, lyginant su užstatymo teise ar ilgalaikė nuoma. Bet taip pat jis turi ir daugiau pareigų nei *emphyteusis* ar *superficies* suteikėjai, kuriems kartais gali likti tik pareiga netrukdyti daiktinės teisės turėtojui naudotis savo daiktine teise. O užstatymo teisės turėtojas arba ilgalaikės nuomos nuomininkas turi daug

platesnes teises, bet kartu ir daugiau pareigų nei nuomininkas iš prievolinių teisinių santykių kylančios nuomos atveju.

7. Esminis skirtumas turinio prasme tarp užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos išnyksta, kai pastarosios atveju yra suteikiama nuomininkui teisė statyti statinius ar sodinti sodinius, bet ir tokiu atveju jos netampa identiškomis, nes šių daiktinių teisių turėtojo teisių apimtis naudotis žemės sklypu lieka skirtinga. Tas pats ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atveju. Nors galima leisti nuomininkui statyti statinius, ir tada tokia nuoma turės tam tikrų ypatumų, bet iš esmės ji liks prievoline teise ir nuomininkas turės siauriausią teisių apimtį iš visų trijų šiame magistro darbe nagrinėjamų teisės institutų.
8. „Neterminuotumas“ daiktinėje teisėje turi kitokią reikšmę nei prievolių teisėje ir reiškia, kad daiktinė teisė truks amžinai, nebent ji pasibaigs įvykus įstatyme ar susitarime numatytam pagrindui. Taigi šiuo aspektu *emphyteusis* ir *superficies* iš esmės skiriasi nuo iš prievolinių teisinių santykių kilusios nuomos.
9. Teisinių santykių kvalifikavimui kaip ilgalaikės nuomos arba kaip nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, svarbiausias yra susitarimo turinys, o ne nustatytas sutarties terminas (daugiau nei dešimt metų) ar sąvokos „ilgalaikė nuoma/*emphyteusis*“ įrašymas sutarties tekste.
10. Ilgalaikė nuoma ir užstatymo teisė gali būti atlygintinė arba neatlygintinė, o nuomai, kylančiai iš prievolinių teisinių santykių, atlygintinumas yra esminė sutarties sąlyga. Bet jeigu akte, nustatančiame *emphyteusis* ar *superficies*, nėra nustatyta atlygio už šias teises, tai nereiškia, kad jos yra neatlygintinės ir savo turinio prasme.
11. Nors tarp užstatymo teisės, ilgalaikės nuomos ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, pasibaigimo pagrindų yra ir vienodų ar labai panašių, aiškiai matyti, *superficies* ir *emphyteusis* orientavimas į jų, kaip daiktinių teisių, pastovumą ir išsaugojimo siekį, o nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, pasibaigimas pasižymi platesnėmis jos nutraukimo galimybėmis, trumpesniais terminais ir pan., taigi, iš esmės, išlaiko prievolei būdingus bruožus.
12. Užstatymo teisei pasibaigti dėl senaties arba jos turėtojui daugiau kaip už dvejus metus nesumokėjus mokesčio reikalingas teismo sprendimas, o ilgalaikėi nuomai pasibaigti, kai nuomininkas nesinaudoja *emphyteusis* objektu, teismo sprendimas nereikalingas.

Literatūros sąrašas

Teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014;
2. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo įstatymas. Valstybės Žinios, 1996, Nr. 64-1503, 2003, Nr. 34-1418.
3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr.74-2262;
4. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso įsigaliojimo įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55-1948.
6. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788, 2001, Nr. 101-3597.
7. Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas. Valstybės žinios, 1995, Nr. 63-1582, 2001, Nr. 35-1164.
8. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620, 2004, Nr. 28-868.
9. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas. Valstybės žinios 1998, Nr. 54-1492, 2002, Nr. 60-2412.
10. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. liepos 26 d. sprendimo Nr.1-1286 redakcija.
11. 2003 m. gruodžio 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės sprendimas Nr. 01A-41-188 „Dėl sutarties su UAB „Ogmios astra“ pramogų centru redakcijos patvirtinimo“.
12. Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Seimo laikinoji tyrimo komisija 2005 metų balandžio – gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti išvadų“. *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 148-5394.
13. Kvebeko provincijos civilinis kodeksas (angl. *Quebec Civil Code*), 1991.
14. Nyderlandų civilinis kodeksas (ol. *Burgerlijk Wetboek*), 1992.

Specialioji literatūra:

Monografijos, vadovėliai ir pan. leidiniai:

1. AMBRASIENĖ, D., BARANAUSKAS, E., BUBLIENĖ, D, et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vadovėlis. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004.

2. AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Intersentia, 2008.
3. BARANAUSKAS, Egidijus; LAURINAVIČIUS, Kęstutis; PAKALNIŠKIS, Vytautas; VASARIENĖ, Dalia. *Daiktinė teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010.
4. CARRASCO PERERA, A. *Interests in Law and Transfer of Land. Land Law in Comparatives*. The Hague: Kluwer Law International, 2002.
5. HURNDALL, Anthony. *Property in Europe: Law and Practice*. London, Dublin, Edinburgh: Butterworths, 1998.
6. YIANNOPOULOS, A. N. *La. Civ. L. Treatise*. 4th ed., 2001.
7. MIKELĖNAS V., VILEITA A., TAMINSKAS A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001.
8. MIKELĖNAS, Valentinas. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002.
9. MONKEVIČIUS, Eduardas. *Žemės teisė: monografija*. Vilnius: Justitia, 2006.
10. NEKROŠIUS, Ipolitas; NEKROŠIUS, Vytautas; VĖLYVIS, Stasys. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999.
11. SMALIUKAS, Andrius; PACENKAITĖ, Vaida; MATVEJENKAITĖ, Kristina. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: UAB „Mokesčių srautas“, 2007.
12. VAN ERP, S. *Comparative Property Law. The Oxford Handbook of Comparative Law*. Oxford University Press, 2007.
13. VITKEVIČIUS, P., et al. *Civilinė teisė. Vadovėlis*. Kaunas: Vija, 1997.
14. WRIGHT, D. *The Remedial Aspects of Equitable Property. Contemporary property law*. Aldershot: Ashgate, 1999.

Straipsniai periodiniuose leidiniuose:

1. MIKELĖNAS, Valentinas. Vindikacija ir jos taikymas. *Justitia*, 2005, nr. 1(55), p. 2-13.
2. ROME, Gregory W., *An Elegy for Emphyteusis*, 1 CIV. L. COMMENT. 2, 1 (2008). Prieiga per internetą: http://www.law.tulane.edu/uploadedFiles/Institutes_and_Centers/Eason_Weinman/v01i02-Rome.pdf
3. SAKAVIČIUS, Justas. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija*, 2008, nr. 5(107), p. 42-49.

Straipsniai, konferencijų medžiaga ir kiti šaltiniai internete ir kitose elektroninėse laikmenose:

1. CHANG, Y., SMITH, E. H. An Economic Analysis of Civil versus Common Law Property. Prieiga per internetą: <http://law.huji.ac.il/upload/CivilversusCommon.pdf>.
2. Dutch civil law. Limited real rights. Prieiga per internetą www.dutchcivillaw.com
3. Emphyteusis Definition. Prieiga per internetą <http://www.duhaime.org/LegalDictionary/E/Emphyteusis.aspx>.
4. *Prokurorai reikalauja nutraukti savivaldybės ir „Icor“ įmonių sutartis bei priteisti žalą.* Prieiga per internetą: <http://verslas.delfi.lt/realestate/prokurorai-reikalauja-nutraukti-savivaldybes-ir-icor-imoniu-sutartis-bei-priteisti-zala-valstybei.d?id=56302611#ixzz1oGq6A0IB>
5. QUESNEL, Normand. Certain Alternatives to a Traditional Purchase of Real Estate. Prieiga per internetą <http://www.heenanblaikie.com/en/publications/item.jsessionid=08450370598F8F502936AB72FCF3ECB2?id=1118>
6. Registrų centras. *Nekilnojamojo turto registro statistinių rodiklių kitimas per laiko intervalą 2007-2011 m.* Prieiga per internetą: http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=stat_start_pok.fex&RINKT=1&LAIK=0&VIESUMA=FOC_NONE&LENT_NR=70&adm_vien=1&laik_int=3&PERIODAS_N=0000000396&Submit=I%F0rinkti.
7. *The use of public ground lease in European cities.* The Development Corporation Amsterdam. Prieiga per internetą http://www.oga.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/use_of_public_ground_lease_in_european_cities.pdf

Teismų sprendimai:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje *F.Š. v. J. S. Individuali įmonė, J. S.*, Nr. 3k-3-512/2001, kat. 25.6.1; 25.8; 25.3; 15.2.1.1. 65.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 4 d. nutartis civilinėje byloje *Z. A. v. J. A., A. A., A. S., J. P.*, Nr. 3k-3-672/2001, kat. 15.2.1.1.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Alksnynė“ v. UAB „Holvita“*, Nr. 3k-3-451/2001.

4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I.M.*, Nr. 3k-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13 „(S)“.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje *Z. Č., L. Č., S. Č. ir I. Č v. B. M.* Nr. 3k-3-115/2007, kat. 30.5; 32.4.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje *Vokietijos draudimo bendrovė „Zurich Versicherung AG“ v. S.M.*, Nr. 3k-3-512/2007, kat. 110.6; 91.1; 44.5.2.1; „S“.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto apylinkės vyriausiojo prokuroras v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, UAB „Vilniaus Žalgirio dengtas plaukimo baseinas“*. Nr. 3k-3-381/2008, kat. 94.2.1; 99.1.1; 106.4.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *ŽŪK „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S.*, Nr. 3k-3-157/2009, kat. 32.1 (S).
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. K., A. C., J. V., K. V. v. AB „Vilniaus Sigma“*. Nr. 3k-3-44/2010, kat. 94.2.1; 99.1.1.
10. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. gegužės 10 d. nutartis administracinėje byloje *UAB „JGK statyba“, O. E. v. valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialui*. Nr. A¹⁴³-887/2011, kat. 12.3.1; 12.3.2; 12.3.4.
11. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. birželio 1 d. nutartis administracinėje byloje *AB „Alytaus gelžbetonis“ v. valstybės įmonė Registrų centras ir valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filialas*, Nr. A⁴⁴²-1460/2011, kat. 12.3.4.
12. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. rugsėjo 19 d. sprendimas administracinėje byloje *UAB „JGK statyba“, J. P., A. P., A. M., E. M., I. B. v. Vilniaus apskrities viršininko administracija (teisių perėmėjas – Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius), Vilniaus miesto savivaldybės administracija*, Nr. A⁵²⁵-1426/2011, kat. 13.3.1; 13.6.
13. Lietuvos Apeliacinio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Euroconsult Group“, UAB „Baltic Capital“, M. G., V. G.*,

- A. V., S. V. v. UAB „Ranga IV investicijos“*, Nr. 2A-408/2008, kat. 44.11.2; 44.11.3.
14. Vilniaus apygardos administracinio teismo 2007 m. birželio 14 d. sprendimas administracinėje byloje *Vilniaus m. apylinkės vyriausiojo prokuroras v. Vilniaus m. savivaldybės administracija*. Nr. I-5434-8/2007, kat. 13.2.
15. Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Halsas“ v. Druskininkų savivaldybės taryba, Druskininkų miesto savivaldybė ir UAB „Easy 2 Invest“*. Nr. 2S-657-56/2009, kat. 34.2; 94.2.1; 99.1.3; 121.14; 121.18; 122.4.
16. Kauno apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje *J. K., O. R. K. v. Alytaus apskrities viršininko administracijai, Alytaus miesto savivaldybei, UAB „Alytaus prekyba“*. Nr. 2A-396-527/2009, kat. 121.15.; 121.21; 121.19.7.
17. Kauno apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 8 d. sprendimas civilinėje byloje *G. Š., A. K., R. P. v. UAB „Karneta“*. Nr. 2A-25-254/2010, kat. 42.11.1; 50.8; 121.21.
18. Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus 2011 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. K., A. C., J. V., K. V. v. AB „Vilniaus sigma“*. Nr. 2A-1596-431/2011, kat. 2.1.5.5.

Santrauka

Ilgalaikė nuoma ir užstatymo teisė Lietuvoje yra pakankamai nauji teisės institutai, pirmą kartą nustatyti 2000 m. Civiliniame kodekse. Dėl šių daiktinių teisių ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, atskyrimo kyla ne tik teisinės diskusijos, bet ir praktinės problemos kvalifikuojant tarp šalių susiklosčiusius teisinius santykius. Todėl šiame magistro darbe siekiama išsamiai išanalizuoti šias daiktines teises, jų tarpusavio santykį, taip pat santykį su nuoma, kylančia iš prievolinių teisinių santykių.

Magistro darbą galima suskirstyti į tris pagrindines dalis. Pirmiausia yra tiriamas daiktinės teisės ir prievolinės teisės santykis: jų skirtumai ir sąsajos. Bet atsižvelgiant į tai, kad tiek *emphyteusis* ir *superficies* yra specifinės daiktinės, tiek nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, nėra tipinė prievolinė teisė ir pastarajai būdingi tam tikri daiktinės teisės bruožai, negalima laikyti, kad daiktinės teisės ir prievolinės teisės skirtumai yra ir užstatymo teisės, ilgalaikės nuomos ir nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių skirtumai ir reikalingas detalesnis tyrimas. Todėl antroje dalyje yra analizuojama *emphyteusis* ir *superficies* prigimtis bei sąvoka. O trečioji dalis yra esminė. Joje nuoma, kylanti iš prievolinių teisinių santykių, ilgalaikė nuoma ir užstatymo teisė bei jų santykis yra analizuojami pagal tokius kriterijus: objektas, subjektas, nustatymas, turinys, atlygintinumai, trukmė, pabaiga. Tokiu būdu yra detalai ištiriamas kiekvienas institutas, jie tarpusavyje palyginami ir analizuojama problematika.

Nors magistro darbe labiausiai orientuojamasi į nacionalinio nuomos, kylančios iš prievolinių teisinių santykių, ilgalaikės nuomos ir užstatymo teisės reglamentavimo analizę, jis taip pat yra lyginamas su kitų šalių (ypač Nyderlandų karalystės ir Kvebeko provincijos) pasirinktu šių teisių reglamentavimu ir praktiniu pritaikymu.

Summary

The long-term lease and superficies are quite new law institutes. They were determined in the Civil Code in 2000. Legal discussions and practical problems are arising from separation these property rights and lease arising from the law of obligations, qualifying the law relationships between countries. So, it is seeking to analyze long-term lease and superficies, the relationship between them as well as the relation with lease arising from the law of obligation.

It is possible subdivide the master paper into three main parts. Firstly, the relationship between property right and personal right is being researched as well as the differences and similarities. Though, having in mind that emphyteusis and superficies are specific object laws and lease arising from the law of obligations is not typical obligation, it is not possible to claim that the differences of property rights and personal rights are the differences of long-term lease, superficies and lease arising from the law of obligation. The closer research should be done. That is why the origin and determination of emphyteusis and superficies are being analyzed in second part of the master paper. The third part of a master paper is the most important. There is the lease arising from the law of obligations as well as long-term lease and superficies are being analyzed according to these parameters: object, subject, establishment, content, remuneration, duration and end. Every institute is examined in details, they are compared and the field of problems is analyzed.

Though, the master paper is oriented to analysis of national regulation of contract lease, long-term lease and superficies. It is also compared with law regulations and practical usage of the other countries, especially the kingdom of Netherlands and province of Quebec.