

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
DARBO TEISĖS IR SOCIALINĖS SAUGOS KATEDRA

SONATA RAZULYTĖ
DARBO IR SOCIALINIO APRŪPINIMO TEISĖS
STUDIJŲ PROGRAMA

**ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO, DISPONAVIMO IR
GYNIMO YPATUMAI**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
Doc. dr.
Eduardas Monkevičius

Vilnius, 2006

TURINYS

Ižanga	3
I. ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO PAGRINDAI	5
1.1. Privачios žemės nuosavybės teisės įgijimo pagrindai	5
1.1.1. Nuosavybės teisės sąvoka ir turinys	5
1.1.2. Žemės nuosavybės teisės įgijimas įstatymų nustatytais pagrindais	9
1.1.3. Žemės nuosavybės įgijimas pagal sandorius	20
1.1.4. Žemės nuosavybės teisės paveldėjimas	21
1.1.5. Žemės įgijimas nuosavybėn įgyjamąja senatim	22
1.2. Valstybinės žemės nuosavybės teisės atsiradimo pagrindai	24
1.3. Savivaldybių žemės nuosavybė	26
1.4. Bendroji žemės nuosavybė	28
II. ŽEMĖS DISPONAVIMO TEISĖ	35
2.1. Disponavimo teisės turinys ir subjektai	35
2.2. Reikalavimai žemės sandoriams	37
2.3. Valstybinės žemės perdavimas neatlygintinai naudotis	40
2.4. Valstybinės žemės išnuomojimas	42
2.5. Valstybinės žemės perleidimas	44
2.6. Valstybinės žemės mainai	46
2.7. Laisvos valstybinės žemės fondo tvarkymas	47
III. ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS GYNIMAS	48
3.1. Nuosavybės teisės gynimas Lietuvos Respublikos Konstitucijoje	48
3.2. Vindikacinis ieškinys	51
3.3. Negatorinis ieškinys	54
3.4. Reikalavimas atlyginti žalą	56
Išvados	57
Šaltiniai ir literatūra	59
Santrauka	62
Summary	63
Raktiniai žodžiai	64
Abstract	65
Priedai	66

Ižanga

Žemė yra savitas aplinkos elementas, laikomas vienu svarbiausiu iš jų, o kartu ir nacionalinis turtas. Ypač svarbi žemė yra žemės ūkyje, nes derlingasis jos sluoksnis naudojamas kaip pagrindinė gamybos priemonė. Atidžiau pagalvojus, bet kokia žmogaus veikla yra susijusi su žeme ir jos naudojimu.

Teisine prasme žemė pirmiausia suprantama kaip suverenios valstybės teritorija, taip pat kaip nuosavybės ir naudojimo teisės objektas. Teisės normose žemė traktuojama kaip visuotinė vertybė, kurios socialinė funkcija – tarnauti visos tautos interesams. Valstybė, teisės normomis tvarkydama žemės santykius, siekia detaliai apibrėžti žemės, kaip pagrindinio nacionalinio turto, teisinį režimą, reguliuoti disponavimo žeme tvarką, garantuoti racionalų žemės naudojimą ir apsaugą.¹

Teisės normos, reguliuojančios žemės santykius, yra įtvirtintos Lietuvos Respublikos Konstitucijoje, Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse ir kituose įstatymuose. Vienas svarbiausių jų laikytinas Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas, reglamentuojantis žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą Lietuvos Respublikoje. Jame numatyta, kad įgyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises.

Žemės santykiuose svarbus Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo“, jau negaliojantis įstatymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“, Žemės reformos įstatymas ir kiti teisės aktai.

Nuosavybės teisė yra viena svarbiausių daiktinių teisių, kurios reglamentavimui skirta Civilinio kodekso 4 knyga. Nuosavybės teisės reglamentavimas yra aktualus tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims. Nuosavybės teisę garantuoja Lietuvos Respublikos Konstitucija, joje taip pat įtvirtinta nuosavybės neliečiamumo samprata.

CK 1.2 straipsnio 2 dalyje yra įtvirtinta, kad civilines teises gali apriboti tik įstatymai ar įstatymų pagrindu – teismas, jeigu toks apribojimas būtinas viešajai tvarkai, geros moralės principams, žmonių sveikatai ir gyvybei, asmenų turtui, jų teisėms ir teisėtiems interesams apsaugoti. Nuosavybės teisės reglamentavime tai atitinka ir konstitucinį nuosavybės teisės

¹ Marcijonas A., Sudavičius B. Ekologinė teisė. Vilnius, 1996. P. 74

neliečiamumo principą, kuris reiškia, kad nuosavybės teisės apsaugą ir gynybą užtikrina įstatymas, o nuosavybės teisė gali būti atimama tik įstatymo nustatytais atvejais.²

Magistriniame darbe bus pateikiami ir analizuojami empiriniai duomenys, kuriais remiantis pateikiami teisės aktuose ir praktikoje vyraujančios idėjos, pastebimos teisės aktų taikymą problemos.

Darbo tikslas – atskleisti žemės nuosavybės teisės įgijimo pagrindus, aptarti disponavimą žeme bei išnagrinėti žemės nuosavybės teisės gynimo būdus.

Darbo uždavinys: išnagrinėti privačios ir valstybinės žemės nuosavybės įgijimo pagrindus, savivaldybių teisę nuosavybe turėti žemės sklypus, aptarti bendrosios nuosavybės teisės ypatumus, taip pat išnagrinėti, kaip pasireiškia žemės savininkų disponavimo teisė, kokie reikalavimai keliami sudarant žemės sandorius, išsamiau analizuojama valstybinės žemės disponavimo teisė. Be to, keliamas uždavinys išnagrinėti žemės nuosavybės teisės gynimo būdus, t.y. vindikacinį ir negatorinį ieškinį, reikalavimą atlyginti žalą.

Hipotezė – žemės nuosavybės teisė yra specifinė daiktinė teisė, turinti savitą reglamentavimą ir jos gynimo būdus.

Tyrimas atliekamas panaudojant istorinį, lyginamąjį, loginį ir sisteminės analizės metodus. Darbe analizuojama Kasacinio teismo ir Lietuvos Vyriausiojo Administracinio teismo praktika, ja remiantis analizuojamos įstatymų taikymo teismų darbe problemos.

Darbas grindžiamas įvairiais teisės aktais, civilinių ir administracinių bylų medžiaga, moksline literatūra.

Pati magistrinio darbo tema lėmė tai, kad darbą sudaro įžanga, trijų dalių dėstomoji dalis, išvados, o darbo pabaigoje pateiktas literatūros, panaudotos šio darbo rašymui, sąrašas.

² Nuosavybės teisės apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika // www.lrinka.lt. Prisijungimo laikas 2006-10-30

I. ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO PAGRINDAI

1.1. Privačios žemės nuosavybės teisės įgijimo pagrindai

1.1.1. Nuosavybės teisės sąvoka ir turinys

Nuosavybės institutas svarbus žmonijai jau nuo seno, tačiau pats jo supratimas įvairiais laikotarpiais kito. Iš pradžių žmonijai vertingesni buvo gyvuliai, drabužiai, įrankiai, ginklai. Vėliau nuosavybe tapo pavergti žmonės, jų gyvenamieji būstai. Žemės nuosavybė atsirado labai palengva, jau nemažą laikotarpį žmonijai pragyvenus³. Kol žmonės vertėsi medžiokle, žvejyba, gyvulininkyste, žemės nuosavybės dar nebuvo. Tuo metu tautos daug keliavo ir vienoje vietoje ilgai neužsibūdavo. Kai žmonės išmoko dirbti žemę, tapo sėsliesni. Tada ir atsirado poreikis savintis dirbamą žemę, o kartu ir iš jos gaunamus vaisius. Iš pradžių dirbami laukai priklausė gentims, atskiroms šeimoms, tačiau šalia atsirado ir individuali nuosavybė. Tokią nuosavybę ypač stengtasi išlaikyti. Mirus senajam šeimnininkui, žemė ir kitas turtas perduodamas vyriausiajam šeimos nariui, kuris turėjo rūpintis visos šeimos išlaikymu. Taip atsirado žemės nuosavybės įgijimas paveldint turtą.

Bet žmonija nepasitenkino tuo ką turi. Tautos kariavo, grobė kitų gyvenamas ir dirbamas žemes, o taip pat užimdavo ir dar niekieno nepasisavintą žemės plotą. Tačiau savininkais galėjo būti ne kiekvienas. Iš pradžių jais buvo tik karaliai, genčių vadai ir kiti išskirtieji. Ilgainiui savininkų ratas plėtėsi, bet moterys, vergai ar svetimšaliai nuosavybės turėti negalėjo.

Pati nuosavybės samprata irgi kito. Justiano laikais Romėnų teisėje vietoj Romos civilinės teisės ir taip vadinamos pretorių nuosavybės susiformavo vieninga nuosavybės sąvoka ir teisinė jos konstrukcija. Tai buvo absoliuti daiktinė teisė, turinti savyje tris pagrindinius elementus, būtent išskiriamai naudotis daiktu (*ius utendi*), gauti daikto vaisius (*ius fruendi*) ir rikiuoti, disponuoti daiktu, net jį ir sunaikinant pagal savo nuožiūrą (*ius abutendi*)⁴. Nuosavybės teisė čia suprantama kaip absoliuti, nes su savo nuosavybėje turimu daiktu gali elgtis kaip nori. Be to, ši teisė ir amžina, nes yra paveldima, o savininkas negali netekti jos prieš savo valią.

Justiano kodifikuota Romėnų teisė turėjo didžiulę įtaką vėlesnėms kitų Europos šalių kartoms. Iki tol daugelyje šalių galiojo jų nacionalinė teisė, kurios daugelis principų skyrėsi nuo įtvirtintų Romėnų teisėje. Pavyzdžiui senojoje vokiečių teisėje privatinės žemės nuosavybės nebuvo. Visa žemė priklausė tautai ir pavieniam asmenim buvo visuomenės perleista tik

³ Valiukevičius V. Nuosavybės teisė mūsų žemės reformos įstatymuose. Vilnius, 1992

⁴ Valiukevičius V. Nuosavybės teisė mūsų žemės reformos įstatymuose. Vilnius, 1992

naudojimuisi. Nuosavybės sąvokoje buvo daugiau viešojo ir visuomeninio pobūdžio nuosavybės apribojimų, negu pagal Romėnų teisę. O Romėnų teisė leido daugiau visokių daiktinių teisių privačių asmenų naudai, pavyzdžiui, servitutų formoj⁵.

Vakarų Europoj žemės nuosavybės teisė formavosi įtakojama feodalizmo santvarkos. Pilna žemės nuosavybės forma- alodai galėjo priklausyti tik laisvam asmeniui, buvo paveldimi ir ginami teisme. Feodai, lenai buvo žemės sklypai, duodami vasalams, tačiau tik valdymui ir naudojimui. Vasalai pilnos nuosavybės teisės neturėjo, jie buvo priklausomi nuo savo senjoro. Valstiečių žemė buvo visiškai pono nuosavybė ir jo naudai apdėta sunkiomis prievolėmis. Feodaliniams ryšiams silpnėjant, žemės nuosavybės teisė darėsi privatinės teisės subjektu.

Lietuvoje viduramžiais nuosavybę turėjo tik didysis kunigaikštis, bajorai ir bažnyčios. Laisvieji valstiečiai ir baudžiauninkai žemės nuosavybės teisės neturėjo. Tuo metu nebuvo žinoma ir valstybinė žemės nuosavybės teisė. Žemės nuosavybės teisės įgijimo pagrindai buvo :

- 1) didžiojo kunigaikščio žemė;
- 2) tėvonija, arba paveldėta žemė;
- 3) užtarnauta žemė;
- 4) pirкта žemė;
- 5) įgyjamąją senatim pripažinta žemė.⁶

Žemės nuosavybės instituto raidą įtakojo :

- 1) XVI amžiaus Valakų reforma,
- 2) XIX amžiaus Baudžiovos panaikinimo reforma;
- 3) Stolypino žemės reforma,
- 4) Nepriklausomos Lietuvos žemės reforma,
- 5) socialistinė žemės reforma;
- 6) valstiečių ūkių kolektyvizacija;
- 7) žemės reforma atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę.

Šiuolaikinį požiūrį į nuosavybės teisės objektą ir pačios nuosavybės teisės esmę riboja į Lietuvos civilinę teisę įdiegta vadinamoji “triada” – nuostata, kad nuosavybės teisės turinį sudaro trys savininko teisės – teisė turtą valdyti ir naudoti bei juo disponuoti. Nuosavybės teisės turiniui apibrėžti “triada” naudojama tik Rusijoje. Europoje vyrauja prigimtinės nuosavybės teisės doktrina.

⁵ Valiukevičius V. Nuosavybės teisė mūsų žemės reformos įstatymuose. Vilnius, 1992

⁶ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 32

Todėl šiuolaikinėse civilinių įstatymų kodifikacijose vengiama nuosavybės teisės turinį apibrėžti, nurodant konkrečias savininko teises, nes įstatymas jų nustatyti negali.⁷

Nuosavybės teisės sąvoka Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso 4.37 str. suformuluota kaip teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti⁸. Panašiai nuosavybės teisės sąvoka traktuojama ir kitų valstybių teisėje.

Pagal CK 4.38 str. nuosavybės teisės objektais gali būti daiktai ir kitas turtas, skirstomas į kilnojamąjį ir nekilnojamąjį. Į nekilnojamojo turto sąvoką įeina ir žemė, su joje esančiais miškais, vandens telkiniais ir kitais priklausiniais.

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti privati, valstybinė ir savivaldybių žemė sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą⁹. Bendras Lietuvos Respublikos žemės plotas sudaro 6530,1 tūkst. ha, iš jų 53,8 procento – žemės ūkio naudmenos, 30,1 procento – miškai, 16,1 procento – kita žemė.¹⁰

Pagal Žemės įstatymo 3 straipsnio 2 dalį, Lietuvos Respublikos žemės fondas yra skirstomas į:

- 1) žemės ūkio paskirties žemę;
- 2) miškų ūkio paskirties žemę;
- 3) vandens ūkio paskirties žemę;
- 4) konservacinės paskirties žemę, kitos paskirties žemę.

Kaip numatyta minėto straipsnio 3 dalyje, neperduota naudotis ir neišnuomota valstybinė žemė priskiriama laisvos valstybinės žemės fondui.

Privačią žemę, pagal Žemės įstatymo 4 straipsnį, sudaro žemė, sugrąžinta ar kaip įstatymų nustatyta tvarka įsigyta fizinių ar juridinių asmenų (išskyrus valstybinę ir savivaldybės) nuosavybėn.

Žemės įstatymas žemės nuosavybę apibrėžia kaip žemės savininko teisę valdyti jam priklausančią žemę, ja naudotis ir disponuoti. Nuosavybė, kaip numato Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas ir Žemės įstatymas, gali būti privati, valstybinė ir bendroji. Kiekvienos nuosavybės rūšies atsiradimo ir pasibaigimo pagrindai yra skirtingi, be to, skiriasi ir jų turinys.

Žemės nuosavybės teisės turinį sudaro savininko teisė jam priklausančią žemę valdyti ir naudoti bei disponuoti ja.

⁷ Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20)

⁸ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius, 2002

⁹ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas// Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620

¹⁰ Marcijonas A., Sudavičius B. Ekologinė teisė. Vilnius, 1996. P.75.

Žemės savininkui valdymo teisė suteikia galimybę turėti žemę savo žinioje ir daryti jai fizini bei ūkinį poveikį. Šios teisės pagrindu asmuo gali žemę arti, melioruoti ir kt.

Naudojimo teisė savininkui leidžia žemės naudingąsias savybes pritaikyti savo poreikiams tenkinti ir taip gauti iš žemės naudą. Savininko naudojimo teisė apima teisę gauti derlių, vaisius ir žemės duodamas pajamas.

Disponuodamas žeme savininkas įgyja teisę keisti žemės teisinę padėtį, tai yra sudaryti žemės pirkimo – pardavimo, nuomos, dovanojimo, įkeitimo ir kitus sandorius.

Žemės sklypo savininko teisės ir jų apimtis reglamentuota Civilinio kodekso 4.40 – 4.46 straipsniuose.

Civilinio kodekso naujovė nuosavybės teisinių santykių srityje yra nuosavybės atsiradimo momento reglamentavimas. Pagal 1964 m. Civilinio kodekso 149 str. jeigu sutartis, kuria perleidžiamas daiktas, turi būti įregistruojama, tai nuosavybės teisė atsiranda nuo įregistravimo momento. Pagal 1964 m. Civilinį kodekso 255 str. nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartis turi būti notariškai patvirtinta ir per tris mėnesius įregistruota atitinkamoje turto registravimo įstaigoje. Šios taisyklės nesilaikymas nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartį darė negaliojančią. Šiuo metu galiojančiame Civiliniame kodekse sutarties neįregistravimas nesukelia tokių sunkių pasekmių kaip sutarties pripažinimas. Tačiau reikia atkreipti dėmesį, kad 2001 m. Civilinis kodeksas neskatina neregistruoti nuosavybės teisės. Atvirkščiai, jame nustatyta, kad sandorio neįregistravusios šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis remiantis kitais įrodymais. Iškilus ginčui sandorio šalys teisme negalės įrodinėti savo nuosavybės teisių remiantis tokiu sandoriu, be to, asmuo tokios nuosavybės negalės parduoti, padovanoti ar kitaip perleisti ir atlikti kitų veiksmų. Iš to darytina išvada, kad iš esmės Civilinis kodeksas numato neigiamas pasekmes asmenims, kurie neregistruoja nuosavybės teisės perėjimo fakto. Viena vertus, galima būtų kelti klausimą, ar pagrįsti tokie kodekse nustatyti reikalavimai (apsunkinimai) kaip atitinkamų sandorių ar nuosavybės teisės registravimas, tačiau atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamasis turtas ir sandoriai dėl jo, dėl tokio turto specifiškumo, galimos įtakos ir sandorį sudarančių šalių interesams, ir kitų visuomenės narių interesams, yra svarbūs visai visuomenei ir valstybei, todėl jų teisinės registracijos reikalavimas yra pagrįstas asmenų turto, jų teisių ir teisėtų interesų apsaugos prasme.¹¹

¹¹ Nuosavybės teisės apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika// www.lrinka.lt. Prisijungimo laikas -2006-10-30

Privati žemė yra žemėtvarkos dokumentuose nurodoma esanti Lietuvos Respublikos žemės fondo dalis, kuri nuosavybės teise priklauso piliečiams, juridiniams asmenims ir savivaldybėms.¹² Nuosavybės teisės įgijimo pagrindus apibrėžia CK 4.47 str., kuris numato, kad nuosavybė įgyjama:

- 1) pagal sandorius;
- 2) paveldėjimu;
- 3) pasisavinant vaisius ir pajamas;
- 4) pagaminant naują daiktą;
- 5) pasisavinant bešeimininkį daiktą;
- 6) pasisavinant laukinius gyvūnus, laukines ir namines bites;
- 7) pasisavinant bepriežiūrius ir priklydusius naminius gyvūnus;
- 8) pasisavinant radinį, lobį;
- 9) atlygintinai paimant netinkamai laikomas kultūros vertybes ir kitus daiktus (turta) visuomenės poreikiams;
- 10) konfiskuojant ar kitu būdu už pažeidimus paimant pagal įstatymą daiktus (turta);
- 11) įgyjamąja senatimi;
- 12) kitais įstatymo nustatytais pagrindais.

Žemės nuosavybės teisei įgyti taikomi analogiški pagrindai. Taigi galima teigti, kad teisė į privačią žemės nuosavybę įgyjama :

- 1) įstatymų nustatytais pagrindais;
- 2) sandoriais;
- 3) paveldėjimu;
- 4) įgyjamąja senatimi.¹³

1.1.2. Žemės nuosavybės teisės įgijimas įstatymų nustatytais pagrindais

Įstatymų nustatytais pagrindais, sąlygomis ir tvarka teisę įgyti nuosavybės teisę į privačią žemę Lietuvoje gali Lietuvos Respublikos piliečiai ir juridiniai asmenys, savivaldybės, taip pat užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys, kurie atitinka europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus (Konstitucijos 47 str.), bei užsienio valstybių diplomatinės ir konsulinės atstovybės.¹⁴

Įstatymuose nustatyti tokie privačios žemės nuosavybės teisės įgijimo pagrindai:

- 1) piliečių nuosavybės teisių į žemę ir kitą nekilnojamąjį turtą atkūrimas;
- 2) valstybinės žemės skyrimas nuosavybėn neatlygintinai;

¹² Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.67

¹³ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.67

¹⁴ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 67

3) žemės įgijimas nuosavybėn pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnį.¹⁵

Privati žemės nuosavybės teisė įgyjama administraciniu aktu, sandoriu arba teismo sprendimu.

Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas ir Žemės reformos įstatymas numato, kad atkuriamą piliečių nuosavybės teisę į žemę bei suteikiama žemė nuosavybėn neatlygintinai apskrities viršininke sprendimu.

Žemės sandoriai (pirkimo- pardavimo, mainų, dovanojimo, išlaikymo iki gyvos galvos) yra pagrindas įgyti nuosavybės teisę į privačią žemę tik tada, kai jie atitinka juos reglamentuojančių įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimus.¹⁶

Teismo sprendimu (nutartimi) nuosavybės teisė į privačią žemę įgyjama, kai išspręstas ginčas dėl teisės, kai reikia nustatyti juridinę reikšmę turintį faktą apie įgijimą žemės nuosavybės teisės įgyjamą senatim ir pan.¹⁷

Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos 1990 m. kovo 11 d. akte „Dėl Lietuvos Nepriklausomos Valstybės atstatymo“ patvirtintas Lietuvos valstybingumo ir suverenių galių tęstinumo principas. Tuo pačiu pripažįstamas ir galiojusios tuo metu Lietuvos valstybėje privatinės nuosavybės teisės tęstinumas.¹⁸

Nuosavybės teisės į žemę atkūrimą reguliuoja eilė įstatymų: 1991 m. Įstatymą dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų, Žemės reformos įstatymą bei juos lydinčius Vyriausybės nutarimus pakeitė 1997 m. liepos 1 d. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas, 1997 m. liepos 2 d. Lietuvos respublikos Žemės reformos įstatymo pakeitimo įstatymas, Žemės įstatymas.

Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnyje. įtvirtinta, kad nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą atkuriamos šiems Lietuvos Respublikos piliečiams:

- 1) turto savininkui;
- 2) asmenims, kuriems miręs turto savininkas testamentu paliko savo turtą nepaisant to, kad testamente nėra duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą, o šiems mirus, - jų sutuoktiniui, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams) ar šių asmenų sutuoktiniui bei vaikams;

¹⁵ Dambrauskienė G., Marcijonas A., Monkevičius E. ir kt. Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004.P.424.

¹⁶ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.68-69.

¹⁷ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006, p.69

¹⁸ Monkevičius E. Nuosavybės teisės į žemę tęstinumas Lietuvoje// Lietuvos Respublikos Konstitucija: tiesioginis taikymas ir nuosavybės teisių apsauga (tarptautinių konferencijų medžiaga). Vilnius: Teisė, 1994

- 3) turto savininko, kuris mirė ir nepaliko testamentu ar okupacijos metais (1939-1990 metais) emigravo į užsienį ir ten, netekdamas Lietuvos Respublikos pilietybės, priėmė kitos šalies pilietybę, sutuoktiniui, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), jei šie asmenys yra Lietuvos Respublikos piliečiai, - į jiems tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį;
- 4) turto savininko vaiko (įvaikio), kuris yra miręs, sutuoktiniui, vaikams (įvaikiams) - į mirusiajam tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį;
- 5) asmenims, kuriems turtas perleistas nesilaikant įstatymo nustatytos formos ir tvarkos testamentu (naminiu testamentu) arba sutartimis (pirkimo-pardavimo, dovanojimo ar kitokiu rašytiniu dokumentu), taip pat asmenims, kuriems nuosavybės teisių perėmėjai testamentu paliko turtą. Norintys atkurti nuosavybės teises piliečiai turi kreiptis į teismą dėl juridinę reikšmę turinčio fakto nustatymo.

Jeigu piliečiai, išvardyti šio straipsnio 1 dalies 1, 2, 3, 4 punktuose, kurie nustatyto laiku buvo padavę prašymus atkurti nuosavybės teises, yra mirę, nuosavybės teisės atkuriamos mirusiojo vardu ir perduodamos įpėdiniui, jeigu šis yra Lietuvos Respublikos pilietis. Iki 2001 m. gruodžio 31 d. nurodyti piliečiai notariškai patvirtinta sutartimi teisę atkurti nuosavybės teise į išlikusį nekilnojamąjį turtą galėjo perleisti savo vaikams (įvaikiams), tėvams (įtėviams), sutuoktiniui bei vaikaičiams, jeigu šie yra Lietuvos Respublikos piliečiai. Neatsižvelgiant į skaičių piliečių, kurie pagal sutartį dėl teisės perleidimo įgijo teisę atkurti nuosavybės teises į miesto žemę, šios teisės jiems atkuriamos tokiomis pat sąlygomis ir tvarka, kaip jos būtų atkuriamos šių teisių perleidėjui.

1991 m. birželio 18 d. Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 2 straipsnyje buvo nustatyta, kad nuosavybės teisė į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatoma: buvusiam turto savininkui, jeigu jis pagal Lietuvos Respublikos įstatymus yra Lietuvos pilietis ir turi šią pilietybę patvirtinančią dokumentą ir nuolat gyvena Lietuvoje; mirus buvusiam savininkui – jo vaikams (įvaikiams), tėvams (įtėviams) ar sutuoktiniui, jeigu jie pagal Lietuvos Respublikos įstatymus yra Lietuvos piliečiai ir turi šią pilietybę patvirtinančią dokumentą bei nuolat gyvena Lietuvoje.

Palyginus nurodytus įstatymus, darytina išvada, kad Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymu išplėstas asmenų, turinčių teisę į nuosavybės teisių atkūrimą, sąrašas: nustatyta, kad nuosavybės teisės atkuriamos ir piliečiams, kuriems miręs turto savininkas testamentu paliko savo turtą, nepaisant to, jog testamente nėra duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme asmenų, norinčių atkurti nuosavybės teises, subjektiškumui nebetaikomas nuolatinio gyvenimo Lietuvoje

požymis, nors Konstitucinis Teismas 1994 m. birželio 15 d. nutarimu buvo pripažinęs, jog Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 2 straipsnio nuostata, kad nuosavybės teisė į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkuriamą Lietuvos piliečiui, kuris „nuolat gyvena Lietuvos Respublikoje“, neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai.¹⁹

Pažymėtina, kad įstatyme minėtiems piliečiams atkuriamos nuosavybės teisės ne į bet kokį, o tik į šį nekilnojamąjį turtą:

1. žemę;
2. miškus;
3. vandens telkinius;
4. ūkinės-komercinės paskirties pastatus bei jų priklausinius;
5. gyvenamuosius namus bei jų priklausinius.

Į neišlikusį nekilnojamąjį turtą, tokį kaip žemė, miškai ir vandens telkiniai, nuosavybės teisės taip pat gali būti atkuriamos, kaip numato šio straipsnio 2 dalis. O į ūkinės-komercinės paskirties pastatus ir gyvenamuosius namus bei jų priklausinius nuosavybės teisės atkuriamos ir tuo atveju, jei minėtas turtas buvo išlikęs iki 1991 metų rugpjūčio 1 dienos, tačiau po to jo neliko dėl valstybės, savivaldybės institucijų priimtų sprendimų.

Nuosavybės teisėms atkurti, piliečiai turėjo pateikti prašymus. Prašymų pateikimo terminus reglamentavo 1991 m. įstatymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“. Dabar galiojančio Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 11 straipsnyje nurodytas prašymo turinys. Iš jo seka, kad prie prašymo privalomai turi būti pateikti duomenys, patvirtinantys nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą bei dokumentai, kurie įrodo giminystės ryšius.

Nuosavybės teises patvirtinantys dokumentai yra išrašai iš hipotekos knygų, o jei šių nėra – turto perleidimo sutartys, teismų sprendimai, turto nacionalizavimo aktai, taip pat valstybinių archyvų išduoti pažymėjimai ir piliečių turimi dokumentai, nurodantys savininko nuosavybės teisėmis turėtą turtą, ir testamentai. Be to, nuosavybės teises patvirtinančiais dokumentais, nepriklausomai nuo jų išdavimo (sudarymo) datos, yra žemės perleidimo aktai ar sutartys, ištraukos iš kaimų ir dvarų žemės išskirstymo viensėdžiais projektų planų, Kauno notarinio archyvo apskričių notarų pripažinimo aktų knygų ankstesnieji įrašai, hipotekos įstaigų pripažinimo aktų knygų ankstesnieji išrašai, teismų sprendimai, notarų patvirtinti testamentai ir pan. Giminystės ryšį patvirtinančiais dokumentais laikomi gimimo liudijimai, santuokos liudijimai, savininko ir jo vaikų

¹⁹ Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos

mirties liudijimai, o jų nesant – išrašai iš bažnyčios dokumentų. Nereikia pateikti mirties faktą patvirtinančio dokumento, jeigu asmenys buvo gimę iki 1897 metų. Jeigu prie prašymo pridedamas asmenų susitarimas, nurodantis į kurias to paties turto dalis jie pageidauja atkurti nuosavybės teises, jis turi būti patvirtintas notaro.²⁰ Piliečiai, kurių nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą ir giminystės ryšį patvirtinantys dokumentai neišliko, kaip numatyta Įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje, turi kreiptis į teismą civilinio proceso tvarka dėl nuosavybės teisių bei giminystės ryšio nustatymo.

Teismų praktikoje dažnai pasitaikė atvejų, kai pateikti prašymai neatitiko jų turinui įstatymo keliamų reikalavimų. Paminėtini tokie atvejai, kaip nenurodyti visi pareiškėjui žinomi piliečiai, turintys teisę į turto sugražinimą, prašymas surašytas ne ant nustatytos formos blanko, nenurodomas nekilnojamojo turto dydis ir pan. Kaip seka iš Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo nagrinėtos civilinės bylos Nr. A⁷-709-2003, tokius piliečių prašymus reikia vertinti kaip tinkamą valios dėl nuosavybės teisių atkūrimo išreiškimą turinio ir formos aspektu, jeigu iš prašymo turinio aišku, kad pilietis tuo prašymu išreiškė valią atkurti nuosavybės teises į konkrečiam asmeniui nuosavybės teise priklausiusį ir konkrečiais rūšiniais požymiais apibrėžtą nekilnojamąjį turtą. Šioje byloje buvo nustatyta, kad pareiškėjos prašymas dėl nuosavybės teisių atkūrimo neatitiko tuo metu galiojusio Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 11 straipsnio, reglamentuojančio tokių prašymų turinį, reikalavimų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. rugpjūčio 15 d. nutarimu Nr.331 „Dėl piliečių prašymų atstatyti nuosavybės teisę į išlikusį nekilnojamąjį turtą padavimo tvarkos“ patvirtintos prašymo formos. Tačiau iš agrarinės reformos tarnybai pateikto pareiškėjos laisvos formos prašymo buvo matyti, kad pareiškėja siekė, jog nuosavybės teisės būtų jai atkurtos į prašyme nurodyto buvusio savininko žemę. Be to, byloje buvo nustatyta, kad tuo metu agrarinės reformos tarnyboje, į kurią kreipėsi pareiškėja, prašymai dėl nuosavybės teisių atkūrimo buvo rašomi ne ant Vyriausybės nutarimu patvirtintos prašymų formos blankų, o buvo priimami laisvos formos prašymai. Atsižvelgdamas į šias aplinkybes, apeliacinės instancijos teismas pripažino, kad pareiškėjos valia dėl nuosavybės teisių atkūrimo buvo išreikšta tinkamai, todėl pareiškėjos prašymas, nors ir neatitinkantis visų teisės aktuose nurodytų reikalavimų, turėjo būti nagrinėjamas kartu su kitų pretendentų pateiktais prašymais.²¹

Piliečiams svarbu buvo suspėti laiku Vyriausybės įgaliotoms institucijoms pateikti prašymus atkurti nuosavybės teises, o terminas pridėti trūkstamus dokumentus, visų žmonių patogumui, buvo pratęstas iki 2003 m. gruodžio 31 dienos. Ši diena buvo paskutinė, kada įstatymas

²⁰ Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius, 2004. P.134-135

²¹ Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos

leido pateikti trūkstantis nuosavybės teises ar giminystės ryšius patvirtinančius dokumentus ir šis terminas buvo naikinamas.

Tačiau 2004 metų spalio 12 dienos nauja įstatymo redakcija nudžiugino daugelį žmonių. Pagal ją piliečiai, nespėję iki nurodytos datos pateikti trūkstantis dokumentus gali kreiptis į teismą dėl praleisto termino atstatymo.

Laiku pateikti dokumentų pareiškėjai nespėjo dėl įvairių priežasčių. Viena iš dažniau pasitaikančių vėlavimo priežasčių buvo ilgas procesas surasti giminystę patvirtinančius dokumentus. Giminystės ryšį patvirtinantys dokumentai siekia 20 amžiaus pradžią, o kai kuriais atvejais – net 19 amžiaus pabaigą, todėl asmenys, pageidaujantys, kad jiems būtų atkurtos nuosavybės teisės į išlikusį nekilnojamąjį turtą, negalėjo pateikti reikiamų dokumentų, nes jie nebuvo išsaugoti. Kita priežastis – to laikmečio dokumentai buvo išduodami rusų arba lenkų kalbomis, todėl juose dažni vardų ir pavardžių neatitikimai. Kauno miesto apylinkės teismo civilinėje byloje Nr.2-12149-329/2006 nagrinėjamas atvejis, kai pareiškėjo tėvo vardas ir pavardė įvairiuose 20 amžiaus pradžios dokumentuose buvo rašomas skirtingai. Valstybinė lietuvių kalbos komisija patvirtino, kad Afanasij, Afanas ir Afanasijus yra to paties vardo variantai, Petrovas, Petrov ir Pietrow yra tos pačios pavardės variantai, parašyti pagal skirtingas taisykles. Tačiau tokie neatitikimai pareiškėją privertė kreiptis į teismą su prašymu nustatyti juridinį faktą, kad visuose nurodytuose dokumentuose kalbama apie tą patį žmogų.

Pretendentai, norėdami pateikti giminystės ryšį patvirtinančius dokumentus, turėjo kreiptis į civilinės metrikacijos įstaigas dėl neišlikusių dokumentų atstatymo ar įrašų juose ištaisymo. Civilinės metrikacijos įstaigoms šių pareiškėjų prašymų nepatenkinus, šie turėjo kreiptis į teismą prašydami nustatyti juridinę reikšmę turintį faktą ir tik esant teigiamam teismo sprendimui, pateikti trūkstantis giminystę patvirtinančius dokumentus dėl nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo.

Piliečiams, praleidusiems nustatytą terminą dėl priežasčių, kurias teismas pripažįsta svarbiomis, praleistas terminas gali būti atnaujinamas. Tokiu atveju laikoma, kad pilietis dokumentus, patvirtinančius nuosavybės teises, pateikė laiku.

Nuosavybės teisės gali būti atkuriamos šiais būdais:

- 1) žemė gražinama natūra;
- 2) žemės perdavimas lygiaverčiu plotu;
- 3) žemės suteikimas nuosavybėn neatlygintinai;
- 4) atlyginimas už (išpirkimas) pinigais ir vertybiniais popieriais.²²

²² Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius, 2004. P.135

Būdą, kuriuo prašo atkurti nuosavybės teises, piliečiai turėjo nurodyti iki 2003 m. balandžio 1 d., neatsižvelgiant į tai, ar Vyriausybės įgaliota institucija jau yra priėmusi sprendimą dėl nuosavybės teisių atkūrimo. Ši, savo ruožtu, priimtą, bet dar neįvykdytą sprendimą atkurti nuosavybės teises gali panaikinti, o dar nepradėtą vykdyti – pakeisti. Svarbu paminėti ir tai, kad piliečiams buvo suteikta galimybė iki 2005 m. gruodžio 31 d. pakeisti savo nuomonę ir už valstybės išperkama turta gauti vertybinius popierius, o ne ekvivalentą pinigais.

Iš Įstatymo 21 straipsnio 3 dalies seka, kad valia dėl būdo, kuriuo atkuriamos nuosavybės teisės (iki 2002 m. balandžio 19 d. – valia dėl būdo, kuriuo valstybė atlygina už išperkama nekilnojamą turta), gali būti pakeista tik tuo atveju, kai sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo, jei toks yra priimtas, dar nėra visiškai įvykdytas (pavyzdžiui, piliečiui pagal sprendimą išmokėta tik dalis piniginės kompensacijos už išlikusį nekilnojamą turta) (pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo administracinė byla Nr. A⁷-223-2001).²³

Teismuose iškilo diskusijos, kas pagal iki 2002 m. spalio 25 dienos galiojusios Įstatymo 21 str. 3 dalies redakcijos gali pakeisti valią dėl nuosavybės teisės atkūrimo būdo. Įstatyme buvo įvardyta, kad “piliėtis <...> gali pareikšti savo valią”, tačiau liko neaišku, ar tai gali padaryti asmenys, paveldėję nuosavybės teisių atkūrimą. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas šią problemą sprendė atsižvelgdamas į tai, kad turtinė teisė yra paveldimos, o nuosavybės teisių atkūrimas į išlikusį nekilnojamą turta taip pat laikytina turtine teise, todėl, jei šios teisės turėtojas yra miręs, ji tampa palikimo dalimi ir gali būti paveldima. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, formuodamas vieningą praktiką, padarė išvadą, kad pakeisti valią dėl būdo, kuriuo atkuriamos nuosavybės teisės (iki 2002 m. balandžio 19 d. – valią dėl būdo, kuriuo valstybė atlygina už išperkama nekilnojamą turta), gali ne tik tas asmuo, kuris buvo išreiškęs tokią valią, bet ir tas asmuo, kuriam teisė į nuosavybės teisių atkūrimą buvo vėliau perduota paveldėjimo ar kitu įstatymo numatytu teisių perdavimo būdu (pvz., administracinės bylos Nr. A⁶-452-2001, Nr. A⁶-488-2001, Nr. A⁶-530-2001, Nr. A²-907-2003).²⁴ Ši išvada neprieštaruoja ir Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamą turta atkūrimo įstatymo 2 str. 2 dalyje reglamentuoti nuostatai, kad mirus piliečiams, turintiems teisę į nuosavybės teisių atkūrimą, kurie laiku buvo padavę prašymus atkurti nuosavybės teises, nuosavybės atkuriamos mirusiojo vardu ir perduodamos įpėdiniam, jeigu šie yra Lietuvos Respublikos piliečiai.

Jeigu piliečiai valios dėl nuosavybės teisių atkūrimo būdo nepakeitė, sprendimai priimami pagal paskutiniame prašyme nurodytą žemės nuosavybės teisių atkūrimo būdą. Kai prašyme

²³ Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos

²⁴ Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos

nurodytas nuosavybės teisių atkūrimo būdas nenumatytas Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme arba nurodytuju būdu pagal šį įstatymą negalima atkurti nuosavybės teisių, prašymus nagrinėjančios institucijos privalėjo raštu iki 2003 m. kovo 1 d. pasiūlyti piliečiui kitus šiame įstatyme numatytus nuosavybės teisių atkūrimo būdus. Jei iki 2003 m. balandžio 1 d. pilietis nepareiškė valios dėl nuosavybės teisių atkūrimo būdo, nuosavybės teisės atkuriamos prašymus nagrinėjančios institucijos pasirinktu būdu.²⁵

Tačiau pasitaiko atvejų, kai nuosavybės teisės atkuriamos ne pareiškėjo nurodytu būdu. Kaip pavyzdį galiu paminėti atveją, nagrinėtą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos civilinėje byloje Nr.3K-3-345/2005. Šioje byloje Kasacinis teismas pabrėžė, kad testamente suformuluota palikėjo valia dėl žemės paveldėjimo reiškė tai, kad asmeniui perleidžiamos visos teisės, susijusios su pažeistos nuosavybės teisės į žemę atkūrimu. Jeigu apskrities viršininko administracija, atkurdamą pažeistas nuosavybės teise mirusiojo pretendento vardu, pažeidžia pretendento išreiktą valią dėl nuosavybės teisės atkūrimo būdo ir vietoj nuosavybės teisės į žemę atkūrimo ekvivalentine natūra paskiria kompensaciją, tai, nesutinkantis su tuo įpėdinis, kuriam testamentu buvo paskirta žemė, numatoma gauti ekvivalentine natūra, turi teisinį interesą ginčyti apskrities viršininko priimtą sprendimą ir yra tinkamas ieškovas (Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 2 dalis, CPK 5 straipsnio 1 dalis).²⁶

Įstatymo 4 straipsnis pabrėžia, kad kaimo vietovėje nuosavybės teisės atkuriamos tik ne didesni kaip 150 ha pločio žemės sklypą, apimant miškus ir vandens telkinius. Tačiau esant didesniai sklypui arba savininkui gražinant mažesni sklypą, negu jis turėjo, jam suteikiama teisė pasirinkti pageidaujamo žemės sklypo vietą, į kurią bus atkurta nuosavybės teisė.

Žemė gražinama natūra, išskyrus, kaip numato Įstatymo 12 straipsnis, jei ji yra išperkama valstybės, taip pat piliečiams nepageidaujant susigražinti žemę. Tokiu atveju valstybė, laikydamasi lygiavertiškumo principo, piliečiams atlygina už žemę.

Nuosavybės teisės asmenims turi būti atkuriamos laikantis teisės aktų nustatytos tvarkos, kiekvienu konkrečiu atveju įvertinant viešąjį interesą bei kitų asmenų teisę ir teisėtus interesus. Kasacinis teismas suformavo nuomonę, kad Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą įstatyme yra įtvirtinta nuostata, kad atkuriant nuosavybės teises pirmenybė yra teikiama turto gražinimui natūra ir tik atsižvelgiant į pasikeitusius visuomeninius santykius gali būti taikomi tam tikri apribojimai savininkui atkuriant nuosavybę natūra.²⁷

²⁵ Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius, 2004. P. 136

²⁶ 2005 m. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus kasacinės praktikos apžvalga

²⁷ 2005 m. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus kasacinės praktikos apžvalga

Natūra žemė privalo būti gražinama nedelsiant, tačiau šis procesas užtruko, sukėlęs daug neigiamų atgarsių visuomenėje.

Valstybė išperka miškus ir vandens telkinius, jei jie priskirti valstybinės reikšmės miškams ir vidaus vandenims, rezervatams, valstybių parkų rezervatams ir rezervatinėms apyrbėms bei Kuršių nerijos nacionaliniam parkui. Kaip numato Įstatymo 13 str., be jau paminėtų miškų ir vandens telkinių, išperkami ir miestų miškams, sanitarinės apsaugos zonos, miško parkams, genetiniams draustiniams, valstybinio miško medelynams, daigynams ir miško sėklinėms plantacijoms priskirtieji. Vyriausybei patvirtinus miškų mokslinio tyrimo ir mokymo bei selekcinės sėklininkystės objektus priskirtų miškų plotus, valstybė taip pat gali išpirkti. Be to, valstybė išperka valstybinės reikšmės miškus, esančius 7 km pločio juostoje nuo Baltijos jūros ir Kuršių marių. Esant būtinybei, valstybė gali išpirkti ir prieš tai privačion nuosavybėn įsigytus sklypus.

Pats žemės išpirkimas vyksta to paties įstatymo 16 straipsnyje nustatytais būdais. Įstatymo 16 straipsnio nustatyta tvarka yra atlyginama už valstybės išperkama žemę. Buvę savininkai turi teisę pasirinkti būdą, kuriuo jam bus kompensuojama, o jei dėl to kyla nesutarimai, jis turi teisę kreiptis į teismą dėl savo teisių ir interesų gynimo.

Kaip numato šio straipsnio 9 dalis, atlyginti galima šiais būdais:

- 1) perduodant lygiavertį žemės, miško ar vandens telkinio plotą. Tačiau už miesto teritorijoje esančią žemę (išskyrus už miesto teritorijoje turėtą mišką) mišku neatlyginama;
- 2) įskaitymu panaikindama piliečio pinigines prievoles valstybei, atsiradusias po nekilnojamojo turto nusavinimo iki sprendimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo dienos;
- 3) vertybiniais popieriais;
- 4) pinigais.

Valstybė, laikydamosi Vyriausybės metodika nustatyto lygiavertiškumo principo, už negražinamą žemę, mišką, vandens telkinį vietoj jų perduoda žemės ar miško sklypą, vandens telkinį. Kaip numato įstatymo 16 str. 3 dalis, išpirkimas vyksta atsižvelgiant į realią išperkamo turto ir perduodamo kito turto vertę atlyginimo metu. Be to, atlyginant už miesto teritorijoje esančią žemę laikomasi nuostatos, kad po neteisėto žemės nacionalizavimo miestams priskirta žemė yra vertinama priemiestinėse teritorijose esančios žemės ūkio paskirties žemės vidutine rinkos kaina, o kitai miestų teritorijose esančiai žemei taikoma miestui Vyriausybės nustatyta vidutinė atlyginimo kaina.

Nuosavybės teisių atkūrimo procedūra yra sudėtinga, todėl neišvengta ginčų dėl institucijų priimtų sprendimų. Šiems ginčams spręsti pasitelkiamos teisminės institucijos.

Valstybinės žemės skyrimas nuosavybėn neatlygintinai.

Piliečiai, neįgiję žemės pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, šią teisę įgauna pagal Žemės reformos įstatymą. Šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad nuosavybėn neatlygintinai žemė suteikiama:

1) apdovanotiems Vyčio Kryžiaus ordinu ir Vyčio Kryžiumi, žuvusių (mirusių) tokių fizinių asmenų sutuoktiniams, o jeigu sutuoktinio nėra, - tėvams (tėviams) arba vaikams (įvaikiams) – Vyriausybės nustatyto dydžio vienas žemės sklypas individualiai statybai, jeigu prašymai dėl žemės sklypo suteikimo nuosavybėn neatlygintinai pateikti iki Žemės reformos įstatymo 7 straipsnio pakeitimo įstatymo įsigaliojimo (2002 m. liepos 3 d.). Šie žemės sklypai turi būti suprojektuoti iki 2003 m. gruodžio 31 d. savivaldybių tarybų patvirtintose teritorijose. Pažymėtina, kad ši nuostata Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2006 m. gegužės 12 dienos nutarimu pripažinta prieštaraujančia Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 2 daliai, 128 straipsnio 2 daliai, konstituciniam teisinės valstybės principui.

2) išsikeliantiems iš savininkams gražinamų gyvenamųjų namų, - žemės sklypai individualiai statybai;

3) kurių šeimos buvo įkeldintos į Lietuvos Respublikos teritoriją po 1939 metų iš nuosavybės teise turėtų ūkių Lenkijos ir Vokietijos tuometinėse teritorijose, - žemės sklypai pagal šio įstatymo 10 straipsnyje nustatytą eilę žemei įsigyti, bet ne didesnio ploto, negu šie asmenys turėjo žemės nuosavybės teise teritoriją, ir ne didesni kaip 150 ha bendro ploto;

4) činčo teise naudojantiems žemę miestuose.

Piliečiams, kurie sutinka atlaisvinti asmeniniam ūkiui arba valstiečių ūkiui naudojamą žemę, kurią pageidauja susigrąžinti natūra jos savininkas suteikiamas lygiavertis naudotam, padidintas iki 30 procentų žemės sklypas.

Doc. dr. E.Monkevičius pastebi, kad Žemės reformos įstatymo 10 straipsnyje nurodytos kategorijos dvi žmonių, kuriems žemės sklypai privatinėn nuosavybėn gali būti suteikiami neatlygintinai arba parduoti įstatymų nustatyta tvarka. Tai piliečiai:

1) naudojantys žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka suteiktus valstiečių ūkiui steigti ir priskirtus valstybės išperkamai žemei pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 12 straipsnį;

2) naudojantys asmeniniam ūkiui suteiktus žemės sklypus.²⁸

Docentas dr. E.Monkevičius pažymi, kad iš tokios įstatymo formuluotės lieka neaišku, ar minėti piliečiai turi teisę privačion nuosavybėn įsigyti naudojamus žemės sklypus neatlygintinai, ar privalo juos pirkti iš valstybės. Toks įstatymo dviprasmiškumas kelia painiavą ir neaiškumą. Teisė

²⁸ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.82

priimti sprendimą suteikiama apskrities viršininkui, nes pagal Žemės įstatymo 24 straipsnį valstybinę žemę parduoda arba kitaip privatinėn nuosavybėn perleidžia apskričių viršininkai.²⁹

Žemės reformos įstatyme yra nustatyta griežta seka, pagal kurią piliečiai įgyja valstybinę žemę privačion nuosavybėn. Šio įstatymo 10 straipsnis nurodo, kad gražinus žemę natūra buvusiems savininkams, žemė suteikiama nuosavybėn neatlygintinai. Po to žemė suteikiama nuosavybėn neatlygintinai arba parduodama ir tik paskiausiai parduodama kitiems piliečiams.

Jeigu tą patį žemės sklypą privačion nuosavybėn pageidauja įsigyti keli asmenys, atsižvelgiama į tai, žemės sklypas laisvas ar išnuomotas. Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos sąlygas reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimas Nr.692. Iš jo turinio seka, kad jei žemės sklypas buvo išnuomotas piliečiui dar iki neįsigaliojus Žemės reformos įstatymui, privačion nuosavybėn žemės sklypą įsigyti pirmumo teisę turi nuomininkas. Jei iki Žemės reformos įstatymo įsigaliojimo valstybinė žemė nebuvo išnuomota, ji suteikiama nuosavybėn neatlygintinai arba parduodama piliečiams aukcione. Analogiška įsigijimo tvarka taikoma įsigyjant nuosavybėn miško sklypą ir vandens telkinį.

Žemė nuosavybėn gali būti įgyta ir pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnį.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis numato, kad Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso žemės gelmės, valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai. Pagal Konstitucinį įstatymą žemę, vidaus vandenį ir miškus Lietuvos Respublikoje įsigyti nuosavybėn gali ir užsienio subjektai. Konstitucija numato, kad žemės sklypai Lietuvoje nuosavybės teise gali priklausyti užsienio valstybėms, kurios Lietuvoje įkuria diplomatinės ir konsulinės įstaigas.

Anksčiau galiojęs Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis nustatė, kad savivaldybėms, kitiems nacionaliniams subjektams, taip pat tiems ūkinę veiklą Lietuvoje vykdančioms užsienio subjektams, kurie atitinka Lietuvos Respublikos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, gali būti leidžiama įsigyti nuosavybėn ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, reikalingus jų tiesioginei veiklai skirtiems pastatams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti. Tokio sklypo įsigijimo nuosavybėn tvarką, sąlygas ir apribojimus nustatė Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybėn subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinis įstatymas. Galiojančių įstatymų nuostatos sudarė nevienodas galimybes fiziniams ir juridiniams asmenims verstis komercine ūkine veikla bei ūkininkauti.³⁰

²⁹ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.82

³⁰ <http://www.zum.lt/min/informacija>. Prisijungimo laikas - 2006-11-14

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pataisomis buvo siekiama įteisinti žemės ūkio paskirties žemės pardavimą Lietuvos juridiniams asmenims, savivaldybėms bei užsienio subjektams. Laikytasi nuomonės, kad žemės pardavimo liberalizavimas teigiamai paveiktų šios rinkos plėtrą, leistų sukurti rinkos ekonominius principais pagrįstą šiuolaikinį žemės ūkį, palengvintų valstybės finansinę žemės reformos našta. Be to, Konstitucijos 47 straipsnio pataisomis priėmimas buvo būtina sąlyga Lietuvai stojant į Europos Sąjungą.³¹

Ne kiekvienai Lietuvoje veiklą vykdančiai įmonei įstatymai suteikia teisę gauti nuosavybės žemės sklypus. Ilgą laiką Lietuvoje įsteigtoms įmonėms buvo nustatyti tam tikri apribojimai, tačiau dabar jos gali būti žemės savininkės. Iki Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą užsienio įmonės, atitinkančios europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, galėjo įsigyti tik ne žemės ūkio paskirties žemės. Be to, prieš tai jos turėjo gauti įgaliotos institucijos išduotą leidimą. Pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 str. 3 dalies įgyvendinimo konstitucinį įstatymą nuo 2004 m. gegužės 1 d. užsienio juridiniai asmenys, atitinkantys europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, turi teisę įsigyti žemę, miškus ir vidaus vandenį ta pačia tvarka ir sąlygomis kaip ir Lietuvos piliečiai bei juridiniai asmenys. Užsienio juridiniai asmenys ir užsienio organizacijos laikomi atitinkančiais europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, jei jie yra įsteigti vienoje iš šių valstybių:

- 1) valstybėse Europos Sąjungos narėse arba
- 2) valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis, arba
- 3) valstybėse Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos narėse, arba
- 4) valstybėse Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos (NATO) narėse, arba
- 5) valstybėse Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvėse.³²

Tačiau ir šiems asmenims valstybė yra nustačiusi apribojimus. Net ir atitinkantys europinės bei transatlantinės integracijos kriterijus užsienio juridiniai asmenys negali įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės iki Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartyje apibrėžto 7 metų pereinamojo laikotarpio pabaigos, t. y. iki 2011 m. gegužės 1 d., išskyrus užsienio juridinius asmenis bei kitas organizacijas, įsteigusias Lietuvoje atstovybes ar filialus.³³

1.1.3. Žemės nuosavybės įgijimas pagal sandorius

Sandoriai (sutartys) yra vienas iš žemės nuosavybės teisių įgijimo pagrindų. Žemės nuosavybę galima įgyti įvairių sandorių pagrindu. Tai privačios arba valstybinės žemės pirkimo-

³¹ www.zum.lt/min/Informacija. Prisijungimo laikas - 2006-11-14

³² www.valdos.net/index.php?-1066376154 . Prisijungimo laikas – 2006-11-08

³³ www.valdos.net/index.php?-1066376154 . Prisijungimo laikas – 2006-11-08

pardavimo, privačios žemės dovanojimo ir mainų sutartys, išlaikymo iki gyvos galvos sutartys. Šių sandorių sudarymo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos Civilinio kodeksas ir Žemės įstatymas, tačiau sandorių leistinumą reglamentuoja eilė kitų įstatymų ir poįstatyminių aktų. Pavyzdžiui, Bankroto įstatymas nustato bankrutavusio žemės savininko turėtos žemės įsigijimą privačiom nuosavybėn.

Tik šių aktų reikalavimus atitinkančiam asmeniui suteikiama teisė įgyti žemę nuosavybėn sandorių pagrindu. Tik teisėtai sudaryti sandoriai yra privačios žemės nuosavybės teisės įgijimo pagrindas.

Pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turto įstatymą, savininkas kitiems asmenims gali perleisti ne tik savo nuosavybės teisę į žemę, bet ir pačią teisę atkurti nuosavybę į savininko turėtą žemę ar mišką. Valstybinę žemę gali pirkti, t.y. privatizuoti ir taip įgyti privačią žemės nuosavybę.

Pilietis, ketinantis įsigyti perleidžiamą žemės sklypą, turi žinoti, kad kartu su žemės sklypu jis perima žemės sklypui nustatytus servitutus bei veiklos ribojimus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas taikomas žemės sklypo savininkui.

Be to, ne visada savininkas savo nuožiūra gali pasirinkti žemės sklypo pirkėją. Žemės įstatymas nustato, kad žemę, esančią nacionaliniuose ir regioniniuose parkuose, pirmumo teisę įsigyti turi valstybė. Valstybė gyventojų reikmėms tenkinti turi pirmumo teisę įsigyti žemės sklypus, esančius miestuose, miesteliuose ir kaimuose. Tokią teisę valstybė įgyja, jei tokia žemė priskirta visuomenės poreikiams pagal teritorijos planavimo dokumentus.

Plačiau šį klausimą paanalizuosiu antrojoje savo darbo dalyje apie žemės nuosavybės disponavimo teisę.

1.1.4. Žemės nuosavybės teisės paveldėjimas

Paveldėjimo santykius reguliuoja Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso penktosios knygos normos. Žemės, kuri buvo paveldėta iki 1940 m. birželio 15 d., nuosavybės teisė buvo reguliuojama skirtingų įstatymų, todėl nuosavybės teisė nustatoma pagal įstatymus, kurie galiojo iki minėtos datos, atsižvelgiant į Lietuvos teritorijos dalį, kurioje ji atsirado. Istorinės aplinkybės lėmė, kad susikūrus nepriklausomai Lietuvos valstybei, jos teritorijoje galiojo trijų užsienio valstybių civiliniai įstatymai. Užnemunėje, arba Suvalkijos krašte (dabartiniai Šakių, Marijampolės ir Vilkaviškio rajonai), galiojo 1804 m. Prancūzijos (Napoleono) civilinis kodeksas, Klaipėdos krašte (Klaipėdos, Šilutės, Pagėgių apskrityse) galiojo 1900 m. Vokietijos civilinis kodeksas, o centrinėje Lietuvos dalyje – 1840 m. Rusijos imperijos įstatymų sąvado X tomo pirmoji dalis.³⁴

³⁴ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.36

Palikimo priėmimas – tai įpėdinio valios išreiškimas veiksmais, patvirtinančiais jo sutikimą įgyti teises į palikimą. Palikimo atsiradimo dieną įpėdiniai įgyja subjektinę paveldėjimo teisę, t.y. įpėdiniams atsiranda teisė įgyti palikimą, tačiau tai dar nereiškia, kad jie perėmė palikėjo teisę ir pareigas. Įpėdinis, norėdamas įgyti palikimą, turi jį priimti, atlikdamas Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 5.50 straipsnyje nurodytus veiksmus.³⁵

Žemės sklypas yra nekilnojamas turtas, todėl jį paveldėjus, per tris mėnesius nuo paveldėjimo teisės liudijimo išdavimo reikia įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypą paveldint keliems asmenims, Nekilnojamojo turto registre turi būti nurodyti ne tik visi palikimą priėmę asmenys, bet ir kiekvienam asmeniui tekusios bendrosios nuosavybės dalis.

Žemę paveldint užsienio valstybių fiziniams ar juridiniams asmenims, taip pat Lietuvos Respublikos juridiniams asmenims, jie įgyja teisę į paveldėtą žemės sklypą. Jo paveldėjimo tvarką nustato Vyriausybė.

Atkreiptinas dėmesys, kad CK 5.75 straipsnyje nurodyta, kad žemę paveldėjus įpėdiniui, kuris pagal Lietuvos Respublikos įstatymus negali turėti nuosavybės teisės į žemę, jis įgyja teisę tik į pinigų sumą, gautą pardavus paveldėtą žemę.

Notaras privačios žemės savininko įpėdinio prašymu išduoda paveldėjimo teisės liudijimą, kuriame nurodoma, kad įpėdinis, paveldėjęs žemės sklypą ar jo dalį, turi teisę į pinigų sumą, gautą jį pardavus. Gavęs paveldėjimo teisės liudijimą įpėdinis kreipiasi į apskrities viršininką su prašymu parduoti paveldėtą žemės sklypą jos nurodytam pirkėjui arba aukcione. Jei įpėdinis prašo žemę parduoti aukcione, jis privalo nurodyti pradinę žemės sklypo kainą, maksimalų atsisiskaitymo terminą ir kitus Lietuvos Vyriausybės 1996 m. balandžio 18 d. nutarime Nr. 475 “Dėl žemės sklypų, kuriuos paveldėjo įpėdiniai, pagal Lietuvos Respublikos įstatymus negalintys turėti nuosavybės teisių į žemę, pardavimo taisyklių patvirtinimo” nurodytus duomenis. Kartu pateikiamas žemės sklypo planas. Papildomi reikalavimai numatyti, jei įpėdinis žemės sklypą nori parduoti užsieniečiui arba užsienio juridiniam asmeniui.

Suma, likusi atskaičius pardavimo arba aukciono organizavimo išlaidas, išmokama įpėdiniui.

1.1.5. Žemės įgijimas nuosavybėn įgyjamąja senatim

Įgyjamoji senatis yra savarankiškas nuosavybės teisės įgijimo būdas, kurį numato CK 4.47 str. 11 punktas. CK 4.68 str. 1 dalyje nurodyta, kad fizinis ar juridinis asmuo, kuris nėra daikto savininkas, bet yra sąžiningai įgijęs daiktą bei sąžiningai, teisėtai, atvirai, nepertraukiamai ir kaip savą valdęs nekilnojamąjį daiktą ne mažiau kaip dešimt metų arba kilnojamąjį daiktą ne mažiau

³⁵ Gaivenis V., Valiulis A. Turto paveldėjimas. Vilnius: Justitia, 2002.

kaip trejus metus, kai per visą valdymo laikotarpį daikto savininkas turėjo teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, bet nė karto nepasinaudojo ja, įgyja nuosavybės teisę į tą daiktą. Iš to darytina išvada, kad nuosavybės teisė į žemę įgyjamąja senatimi atsiranda tada, kai žemės sklypą nenutrūkstamai ne mažiau kaip 10 metų faktiškai valdo asmuo, kuris nėra žemės savininkas. Žemę jis turi būti įgijęs sąžiningai ir teisėtai, o pats valdymas turi būti neginčytinas, t.y. savininkas nepasinaudojęs galimybe įgyvendinti savo nuosavybės teisę į tą sklypą. Tačiau įgyjamąja senatimi negalima įgyti nuosavybės teisės į turtą, kuris priklauso valstybei ar savivaldybei bei į kito asmens (ne valdytojo) vardu registruotus daiktus (CK 4.69 str. 3 d.).

Civilinis kodeksas išskiria daikto valdymo teisę nuo nuosavybės teisės. Todėl žemės valdymas yra savarankiška daiktinė teisė, nesutampanti su nuosavybės teise. Daikto faktinis valdymas yra tik pagrindas įgyti jo nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi, todėl žemės sklypą valdantis asmuo, kuris nori įsigyti teisę į sklypą įgyjamąja senatimi, neturi būti to sklypo savininku. CK 4.70 straipsnio 1 dalis reikalauja, kad asmuo, įgyjantis žemės sklypą nuosavybės įgyjamąja senatimi, turi būti sąžiningas jo įgijėjas. Tai reiškia, kad jis, prieš užvaldydamas sklypą, turi įsitikinti, kad į tą sklypą teisių daugiau niekas neturi. Sąžiningumas turi pasireikšti visus 10 metų, kurių reikalauja įgyjamosios senaties samprata. Valdymo sąžiningumas preziumuojamas, kol neįrodoma priešingai. Nesąžiningumas suprantamas kaip valdymo įgijimas asmeniui žinant, kad jis neturėjo teisės tapti to žemės sklypo valdytoju. Nesąžiningu įgijimu laikomas ir įgijimas, kai asmuo žinojo, jog yra asmuo, turintis daugiau teisių į tą sklypą.

Teisėtumas užvaldant žemės sklypą reiškia, kad žemės sklypas turėjo būti užvaldomas arba jo valdymo teisė perduodama laikantis galiojančių įstatymų, poįstatyminių aktų ir sutarčių. Žemės sklypo valdymas laikomas teisėtu, kol neįrodyta priešingai. Neteisėtu sklypo valdymu laikomas įgijimas per prievartą, slaptai ir pan. O, kaip numato CK 4.69 str. 2 dalis, įgyjamąja senatimi nuosavybės teisė į slaptai arba per prievartą užvaldytą daiktą negali būti įgyjama. Teisėtumas neturi būti ginčijamas, tačiau, kaip numato CK 4.71 straipsnio 4 dalis, jei savininkas neturėjo teisinės galimybės įgyvendinti savo teisės į daiktą, tai įgyjamosios senaties termino skaičiavimas sustabdomas laikui, kol yra kliūtis.

Nenutrūkstamu žemės sklypo valdymas yra laikomas tik tada, kai truko ne mažiau kaip 10 metų iki nuosavybės teisės į jį įgijimo. Jeigu per šį laikotarpį valdytojais keitėsi, tačiau, kaip numato CK 4.71 straipsnio 2 dalis, jų valdymas atitiko įgyjamosios senaties sampratą keliamus reikalavimus, tai šių asmenų valdymo laikas skaičiuojamas kartu.

Įgyjamoji senatis yra pagrindas atsirasti žemės nuosavybės teisei. Ji yra nustatoma tik pareiškimu kreipiantis į teismą ypatingosios teisenos tvarka dėl juridinio fakto nustatymo. Kadangi pareiškėjas nėra ir nebuvo įgijęs nuosavybės teisės į daiktą iki sueinant terminams, numatytiems CK

4.68 str. 1 dalyje, jis prašo teismo konstatuoti, kad yra visos CK 4.68 – 4.71 straipsniuose numatytos sąlygos. Teismui šias sąlygas konstatavus, valdymo teisė transformuojasi į nuosavybės teisę, t.y. pareiškėjas įgyja nuosavybės teisę į daiktą nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos ir gali ją įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Šiuo atveju teismo nagrinėjimo dalykas yra CK 4.58 – 4.71 straipsniuose numatytų aplinkybių, patvirtinančių valdymo teisėtumą, sąžiningumą, atvirumą ir nepertraukiamumą konstatavimas ir nuosavybės teisės įgijimo fakto pripažinimas. Pats teismo sprendimas šiose bylose patvirtina, kad visą laikotarpį nuo valdymo pradžios iki įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos pareiškėjas valdė žemę CK 4.58 – 4.71 straipsniuose numatytomis sąlygomis, todėl jo valdymo teisė transformavosi į nuosavybės teisę.³⁶

Privačios žemės nuosavybės teisė pasibaigia, kai :

- 1) sudarytas ir įregistruotas žemės perleidimo sandoris;
- 2) žemės savininkas savo noru atsisakė nuosavybės teisės valstybės naudai;
- 3) žemės savininkas miršta ir nėra nei testamentinių, nei įstatyminių įpėdinių;
- 4) valstybei išpirkus privačią žemę visuomenės poreikiams;
- 5) žemės nuosavybės teisė nutraukiama teismo sprendimu.³⁷

Pasibaigus privačiai nuosavybei, savininkas netenka teisės naudotis žemės sklypu, disponuoti juo ir valdyti. Jei žemės nuosavybės teisė nutraukiama teismo sprendimu, pripažinus negaliojančiu žemės perleidimo sandorį, panaikinus sprendimą atkurti nuosavybės teisę į žemę, taip pat dėl neteisėtų paties žemės savininko arba kitų asmenų veiksmų, kyla prievolė atlyginti tokiu būdu padarytą žalą ir nuostolius.³⁸ Be šių padarinių Civilinis kodeksas numato ir kitus žemės sklypo nuosavybės teisė praradimo padarinius. Pavyzdžiui, atlyginimą už ant žemės sklypo, į kurią nuosavybės teisė buvo prarasta, statinius, jeigu buvusiam savininkui nesuteikiama teisė kitu būdu naudotis žemės sklypu.

1.2. Valstybinės žemės nuosavybės teisės atsiradimo pagrindai

Valstybinės nuosavybės žemę sudaro žemė, kuri Lietuvos Respublikai priklauso išimtinė nuosavybės teise, taip pat valstybei dovanota ir valstybės paveldėta žemė, įstatymų nustatyta tvarka

³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 14 d. konsultacija

³⁷ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.88

³⁸ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.89

paimta išpirkta ar kitokiu būdu įgyta valstybės nuosavybės žemė.³⁹ Valstybinė žemė – Lietuvos Respublikos žemės fondo dalis, kuri nėra privati nuosavybė ir pagal įstatymus nepriklauso gražintinai privačion nuosavybėn.⁴⁰

Pagal Žemės įstatymo 5 straipsnį Lietuvos valstybei nuosavybės teise priklauso:

- 1) Lietuvos valstybei išimtinė nuosavybės teise priklausanti žemė;
- 2) valstybės paveldėta žemė;
- 3) žemė, pagal sandorius įgyta valstybės nuosavybėn;
- 4) įstatymų nustatytais atvejais ir tvarka perduota neatlygintinai valstybės nuosavybėn savivaldybei nuosavybės teise priklausiusi žemė;
- 5) žemė, įstatymų nustatyta tvarka paimta visuomenės poreikiams;
- 6) žemė, kuri kaip bešeimininkis turtas teismo sprendimu perduota valstybės nuosavybėn;
- 7) žemė, įstatymų nustatyta tvarka konfiskuota už teisės pažeidimus;
- 8) kita įstatymų nustatytais pagrindais savivaldybių ir privačion nuosavybėn neįgyta žemė.

Žemės įstatymo 6 straipsnis detalizuoja, kad Lietuvos valstybei išimtinė nuosavybės teise priklauso žemė, įstatymų ir Vyriausybės nustatyta tvarka priskirta:

- 1) valstybinės reikšmės keliams ir viešojo naudojimo geležinkeliams;
- 2) pajūrio juostai (įskaitant Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją), išskyrus žemės sklypus, įsigytus privačion nuosavybėn iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo;
- 3) valstybiniams rezervatams ir rezervatinėms apyrbėms;
- 4) valstybinės reikšmės miškams ir parkams;
- 5) valstybinės reikšmės istorijos, archeologijos ir kultūros objektams;
- 6) valstybinės reikšmės vidaus vandenims;
- 7) teritoriniams vandenims;
- 8) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijai;
- 9) pasienio juostai (žemei ir vandenims, kuriais eina pasienio juosta).

Išimtinė nuosavybės teise valstybei priklausanti žemė turi ypatingą statusą. Kaip numato Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalis, valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, mainant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės servitutų Civilinio kodekso, šio įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Kitų sandorių dėl valstybinės žemės sudaryti negalima, jeigu įstatymai nenumato kitaip.

³⁹ Marcijonas A., Sudavičius B. Ekologinė teisė. Vilnius, 1996. P.79

⁴⁰ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.91

Šios žemės negalima įsigyti nei privačion, nei savivaldybių nuosavybėn. Tačiau tokią žemę galima suteikti naudotis neatlygintinai arba išnuomoti.

Valstybė, kaip numato Civilinio kodekso normos, žemę gali paveldėti pagal įstatymą arba testamentu. Tai yra teisinis valstybinės žemės nuosavybės atsiradimo pagrindas. Jeigu nėra įpėdinių nei pagal įstatymą, nei pagal testamentą arba nė vienas įpėdinis nepriėmė palikimo, arba testatorius iš visų įpėdinių atėmė teisę paveldėti, mirusiojo turtas paveldėjimo teise, kaip numato CK 5.2 str. 3 dalis, pereina valstybei. Testamentu valstybė gali paveldėti žemę tada, kai testatorius jam nuosavybės teise priklausančią žemę po mirties palieka valstybei.

Valstybei žemė gali atitekti ir pagal sandorius. Žemės savininkas sklypą valstybei gali parduoti ar dovanoti. Tokiu atveju sudarytos pirkimo – pardavimo ar dovanojimo sutarties pagrindu žemė iš privačios nuosavybės pereina valstybei.

Visuomenės poreikiams valstybė gali išpirkti žemę iš jos savininkų. Tokiu atveju įgyta žemė pereina į valstybinės žemės fondą, t.y. tampa valstybine žemės nuosavybe.

Įvairiais teismo sprendimais žemės nuosavybė taip pat gali pereiti valstybei. Teismo sprendimu žemę galima paimti visuomenės poreikiams, savininkui atsisakius ją parduoti valstybei, kai nutraukiama privačios žemės naudojimo teisė už pažeidimus, kai konfiskuojama žemė už padarytą nusikaltimą ir kitais įstatymų numatytais atvejais.⁴¹ Valstybei gali atitekti bešeimininkiu pripažintas žemės sklypas.

Žemė, pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, iki jos gražinimo valstybei nepriklauso, nes ji yra tik žemės sklypo valdytoja, iki jis bus gražintas savininkams. Šios žemės valstybės įgaliota institucija parduoti neturi teisės, tačiau gali ją nuomoti.

1.3. Savivaldybių žemės nuosavybė

Kaip bebūtų keista, bet diskusijose, įvairaus lygio konferencijose bei seminaruose pasigirsta teiginių, kad savivaldybės Lietuvoje iki šiol neturi ir negali turėti žemės nuosavybės teise ir kad būtina kažką daryti, priimti teisės aktus, kad tokia teisė atsirastų.⁴² Tokią teisę savivaldybės. Savivaldybės nuosavybės teisę į žemę gavo ne su 1990 m. Vietos savivaldos pagrindų įstatymu, ne 1992 m. priėmus Lietuvos Respublikos Konstituciją, o gerokai vėliau. 1996 m. pakeitus Konstitucijos 47 straipsnį, greta pirmosios dalies, kurioje reglamentuota, kad žemė, vidaus vandenys, miškai, parakai nuosavybės teise gali priklausyti tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei, antrojoje dalyje buvo nurodyti kiti subjektai, kuriems leidžiama įsigyti nuosavybėn ne

⁴¹ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.92

⁴² Kleponis D. Savivaldybių žemė//Savivaldybių žinios Nr. 12(353), 2006-04-06

žemės ūkio paskirties žemės sklypus. Savivaldybės šių subjektų sąrašė buvo įrašytos pirmosiomis. 1996 m. birželio 20 d. Konstituciniu įstatymu buvo nustatyta žemės sklypų įsigijimo nuosavybės tvarka, sąlygos ir apribojimai. Šio įstatymo 12 str. 3 dalis nustatė, kad savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų žemės sklypų įsigijimo ir perleidimo ypatumus nustato įstatymas, tačiau jis buvo priimtas tik 1994 m. gruodžio 14 d. Šio įstatymo priėmimas leido savivaldybėms pradėti formuoti nuosavos žemės fondą ir netgi nustatė, kad žemės sklypai, kuriuose yra pastatai ar įrenginiai, savivaldybių įsigyti nuosavybės pagal Valstybės turto pardavimo savivaldybių nuosavybės įstatymą ir Įstatymą “Dėl dalies valstybės turto priskyrimo ir perdavimo savivaldybių nuosavybės”, turėjo būti perduoti iki 2001 m. gruodžio 31 d., o sklypai, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatyti savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų pastatų ir įrenginių statybai ir eksploatacijai – per du mėnesius po savivaldybės prašymo įteikimo Vyriausybei, jeigu planavimo dokumentai atitinka nustatytus reikalavimus.⁴³

Pasak Seimo Valstybės valdymo ir savivaldybių komiteto vyresniojo patarėjo Broniaus Kleponio⁴⁴, savivaldybės neparodė didelio noro nuosavybės teise turėti žemės sklypus, reikalingus funkcijoms vykdyti. Ankstesni teisės aktai nustatė tam tikrus ribojimus, todėl savivaldybės žemės įsigyti neskubėjo. Bet 2003 m. sausio 23 d. priėmus Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo įstatymą, buvo atsisakyta nuosavybės teisės į žemę ribojimų visiems nacionaliniams subjektams, išskyrus Lietuvos Respublikai išimtinę nuosavybės teise priklausančius vidaus vandenį, miškus, parkus, kelius, istorijos, archeologijos ir kultūros objektus. Naujojo Žemės įstatymo trečias skyrius skirtas savivaldybių žemei. Jame reglamentuoti klausimai, susiję savivaldybėms nuosavybės teise priklausančios žemės, valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai savivaldybių nuosavybės, savivaldybių žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja patikėjimo teise, savivaldybių žemės perdavimo neatlygintinai ja naudotis, savivaldybių žemės išnuomojimo, savivaldybių žemės perleidimo, bendrosios dalinės savivaldybių ir kitų fizinių ar juridinių asmenų nuosavybės teisės į žemę.

Pagal Žemės įstatymo 14 straipsnio 1 dalį savivaldybėms nuosavybės teise priklauso :

- 1) žemė, valstybės perduota savivaldybių nuosavybės teise priklausančiai pagal Savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų žemės sklypų įsigijimo ir perleidimo įstatymą bei šį Įstatymą;
- 2) žemė, pagal sandorius įgyta savivaldybių nuosavybės;
- 3) pagal testamentą savivaldybės paveldėta žemė;
- 4) žemė, kaip bešeimininkis turtas teismo sprendimu perduota savivaldybės nuosavybės.

⁴³ Kleponis D. Savivaldybių žemė//Savivaldybių žinios Nr. 12(353), 2006-04-06

⁴⁴ Kleponis D. Savivaldybių žemė//Savivaldybių žinios Nr. 12(353), 2006-04-06

Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės savininko teises įgyvendina savivaldybės taryba.

Pagal Žemės įstatymo 15 straipsnį savivaldybės nuosavybėn neatlygintinai turi būti perduoti valstybinės žemės sklypai:

1) kuriuose yra statiniai ir įrenginiai, savivaldybių įsigyti (įsigijami) nuosavybėn pagal Valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybėn įstatymą ir įstatymą “Dėl dalies valstybės turto priskyrimo ir perdavimo savivaldybių nuosavybėn”;

2) kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatyti statiniams ir įrenginiams, reikalingiems savivaldybių funkcijoms atlikti, statyti bei eksploatuoti;

3) jeigu savivaldybėms naujai priskirtoms funkcijoms atlikti perduodami nuosavybėn tuose sklypuose esantys statiniai ar įrenginiai.

Savivaldybių nuosavybėn žemės sklypai perduodami pagal žemės sklypo perdavimo – priėmimo aktą Vyriausybės nustatyta tvarka. Šį aktą pasirašo apskrities viršininkas arba jo įgaliotas apskrities viršininko administracijos darbuotojas valstybės vardu. Valstybei už perduodamų žemės sklypų įrengimą (sutvarkymą) savivaldybė turi atlyginti teisės normų nustatyta tvarka.

Trumpai apžvelgus galiojusius ir galiojančius teisės aktus galima teigti, kad savivaldybėms jau prieš šešerius metus buvo suteikta teisė turėti žemės sklypus nuosavybės teise, taip pat juos valdyti, naudoti ir disponuoti valstybine žeme patikėjimo teise. Tačiau įvertinus laikmečio situaciją supranti, kad savivaldybių žemės nuosavybės teise formavimui pagrindinė kliūtis yra užsitęsusi žemės reforma ir tai, kad neturime teritorijų planavimo dokumentų, kuriuose būtų aiškiai nustatytos teritorijų paskirtys ir vystimosi kryptys.⁴⁵ Mažai tikėti realūs pokyčiai formuojant savivaldybių žemės fondus, kol neparengti teritorijų bendrieji planai, jie nesuderinti ir nepatvirtinti.

1.4. Bendroji žemės nuosavybė

Bendroji žemės nuosavybė yra žemės sklypas ir jo priklausiniai, kurie priklauso dviem ar daugiau savininkų. Pagal CK 4.72 str. 1 dalį bendrosios nuosavybės teisė šiems savininkams suteikta teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį žemės sklypą bei disponuoti juo. Bendraturčiu gali būti kiekvienas nuosavybės teisinių santykių subjektų.

Žemės įstatymo 20 straipsnyje nurodyta, kad bendroji dalinė savivaldybių ir valstybės arba fizinių ar juridinių asmenų žemės nuosavybė atsiranda teisės aktų nustatyta tvarka įsigijus iš

⁴⁵ Kleponis D. Savivaldybių žemė//Savivaldybių žinios Nr. 12(353), 2006-04-06

savivaldybės, taip pat savivaldybei įsigijus iš valstybės arba fizinių ar juridinių asmenų statinio ar įrenginio užimto žemės sklypo ar vandens telkinio dalį. Iš to seka, kad bendraturčiais gali būti Lietuvos arba užsienio valstybių piliečiai, turintys veiksnumą, arba valstybė ir keli fiziniai ar juridiniai asmenys.

Bendrosios žemės nuosavybės teisės objektu gali būti individualiais požymiais plane pažymėtas žemės sklypas, taip pat miškas, vandens telkinys ir kitas su jais susijęs nekilnojamasis turtas.⁴⁶

Bendroji žemės nuosavybė gali būti :

- 1) bendroji dalinė žemės nuosavybė
- 2) bendroji jungtinė žemės nuosavybė.

Šias nuosavybės rūšis skiria tai, kad esant bendrajai dalinei žemės nuosavybei, kiekvieno savininko dalys yra nustatytos. Bendroji jungtinė žemės nuosavybė – kai nuosavybės dalys nenustatytos. Pagal CK 4.73 str. 2 dalį bendroji žemės nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato ko kito.

Bendroji dalinė žemės nuosavybės teisė atsiranda pagal įstatymą arba sutartį. Pagal įstatymą ji gali atsirasti sklypą paveldėjus keliems savininkams, atkūrus žemės sklypo nuosavybės teises keliems savininkams ir pan.

Sutarties pagrindu bendroji dalinė žemės nuosavybės teisė atsiranda:

1) valstybės, savivaldybių, fizinių ar juridinių asmenų – kai nustatyta tvarka žemė įgyjama iš valstybės arba savivaldybės arba valstybė ar savivaldybė žemę įgyja iš fizinių ar juridinių asmenų;

2) kai vieną žemės sklypą perka du ar keli bendraturčiai ir jų dalys nustatomos tarpusavio susitarimu bei įrašomos pirkimo – pardavimo sutartyje nurodant dalių dydį ir vertę;

3) kai privačių žemės sklypų savininkai tarpusavio susitarimu du arba kelis sklypus sujungia į vieną žemės sklypą, valdomą bendrosios dalinės nuosavybės teise, sudarydami rašytinę sutartį, kuri patvirtinama notariškai ir įregistruojama Nekilnojamojo turto registre;

4) kai piliečiai sutartimi įsigyja iš valstybės namų valdos žemės sklypo dalį, valdomą bendrosios nuosavybės teise. Valstybei šiais atvejais atstovauja apskrities viršininkas arba jo įgaliotas administracijos atstovas.⁴⁷

Esant bendrajai dalinei nuosavybei, žemės sklypo valdymas, naudojimas ir disponavimas priklauso visiems savininkams. Šią teisę jie gali įgyvendinti pagal visų bendraturčių rašytinį sutarimą. Esant nesutarimams, pagal pareikštą ieškinį žemės sklypo valdymo, naudojimosi ir

⁴⁶ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.107

⁴⁷ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.107-108

disponavimo tvarką sprendimu nustato teismas. Kiekvienas bendraturtis turi teisę iš savo sklypo dalies gauti pajamas., tačiau ir atsako Iš Civilinio kodekso normų seka, kad bendraturtis turi teisę savo dalimi disponuoti savo nuožiūra, t.y. sklypo nuosavybės teisę perleisti kitam asmeniui, išnuomoti jį, įkeisti ir pan. Bendraturčių teisės ginamos suteikiant jiems pirmumo teisę pirkti žemės sklypą, išskyrus sklypą parduodant iš varžytinių ir kitais įstatymų nustatytais atvejais. Apie sklypo dalies pardavimą būtina pranešti kitiems bendraturčiams. Šis pranešimas įforminamas rašytine forma. Jeigu bendrosios nuosavybės dalis būtų parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvis turi teisę per tris mėnesius kreiptis į teismą, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos (CK 4.79 str. 3 d.). Iš to seka, kad dalies žemės sklypo savininkas, pardavęs jam priklausančią sklypo dalį pažeisdamas pirmumo teisę ją pirkti, gali sulaukti bendraturčio pareikalavimo teismine tvarka perkelti jam pirkėjo teises ir pareigas. Įstatymas numato solidarią atsakomybę bendrosios nuosavybės dalies pardavėjui ir pirkėjui už su parduodamo žemės sklypo prievolių, atsiradusių iki sklypo pardavimo, įvykdymą kitiems sklypo bendraturčiams (CK 4.79 str. 4 d.).

Kiekvienas iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvių turi teisę reikalauti atidalyti jį iš bendro turto (CK 4.80 str.). Tačiau toks atidalijimas be nesutarimų sunkiai pavyksta. CK 4.80 str. 2 dalis numato, kad bendraturčiams nesutariant dėl žemės sklypo atidalijimo būdo, tai kiekvienu bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvio ieškiniu turtas padalijamas natūra, kiek tai galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai, priešingu atveju atsidalijantys bendraturčiai gauna kompensaciją pinigais.

Bendraturčių nuosavybės teisės pasikeičia padidinus bendrą žemės sklypą, pasikeitus sklypo vertei, taip pat ir įgyvendinat žemės sklypo pagerinimo ir konsolidavimo priemones. Remiantis CK 4.77 str. nuostatomis, bendraturtis, kuris padidino sklypą ar jo vertę turėdamas kitų bendraturčių sutikimą ir šį veiksma atliko laikydamasis įstatymų reikalavimų, įgyja teisę reikalauti, kad jo bendrosios nuosavybės dalis ir naudojimosi sklypu tvarka būtų atitinkamai keičiama. Tačiau bendraturtis padidinęs žemės sklypą prieš tai negavęs kitų bendraturčių sutikimo, nuosavybės teisę į padidintą dalį įgyja tik tuo atveju, jei ją galima atskirti nesužalojant bendro daikto (CK 4.77 str. 2 d.). Jeigu žemės sklypo atskirti iš bendrojo jo nesužalojant neįmanoma, visų bendraturčių dalys padidėja proporcingai jų bendrosios nuosavybės teise turimoms dalims.

Bendrojoje jungtinėje nuosavybėje kiekvieno savininko turto dalys nėra nustatytos ir griežtai neįvardytos. Bendrosios jungtinės nuosavybės teisės gali atsirasti tik tais atvejais, kurie nustatyti įstatymų. Bendraturčių teisės gauti iš žemės sklypo pajamas, yra vienodos. Jie visi vienodai atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, kurios yra susijusios su bendru turtu, taip pat solidariai apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti. Solidari prievolė yra mokėti mokesčius,

rinkliavas ir kitas įmokas, išskyrus atvejus, kai patys bendraturčiai susitaria kitaip arba įstatymų nustatyta tvarka (CK 4.86 str. 1 d.).

CK 4.87 straipsnis suteikia žemės sklypo bendraturčiui teisę padidinti žemės sklypą arba jo vertę, tačiau, skirtingai nei esant bendrajai dalinei nuosavybei, į padidintą daiktą ar jo vertę bendrosios jungtinės nuosavybės teisės įgyja lygiai visi bendraturčiai.

Žemės sklypas, kuris yra bendrosios jungtinės nuosavybės teisės objektas, yra valdomas, naudojamas ir disponuojama juo tik esant visų bendraturčių sutikimui. Pavyzdžiui, sutuoktiniai turta, kuris jiems priklauso bendrosios nuosavybės teise, gali tik valdyti ir naudoti. Toks turto valdymas ir naudojimas savininkų paprastai būna aptartas. Tačiau, kaip numato CK 4.88 str. 2 dalis, savininkas, norėdamas sudaryti nekilnojamojo turto sandorį, turės gauti kito bendraturčio sutikimą. Bendraturčio sutikimo reikės norint nekilnojamąjį turta perleisti kito asmens nuosavybėn, išnuomoti jį arba perduoti naudotis kitokiu būdu, įkeisti arba kitaip ap sunkinti prievolėmis. Jeigu bendraturtis yra nepilnamečis, sutikimą už jį gali duoti tėvai ar globėjai, rūpintojai. Asmenys, pageidaujantys nepilnamečio vaiko vardu sudaryti sandorį, turi gauti teismo leidimą šiam veiksmui. Teismas, sprenddamas leidimo išdavimo klausimą, įvertins ar dėl sudaromo sandorio nenukentės nepilnamečio interesai, ar nebus pažeistos vaiko teisės. Šiai išvadai duoti pasitelkiama Vaiko teisių apsaugos tarnyba.

Jeigu vienas iš savininkų sudarys sandorį neturėdamas kitų bendrosios jungtinės nuosavybės turėtojų sutikimo, toks sandoris teismine tvarka gali būti pripažintas negaliojančiu.

CK 4.88 str. 3 dalyje numatyta, kad bendraturčiui nesuteikiama teisė perleisti kitam asmeniui savo turimos turto dalies, kol ši dalis nebus nustatyta konkrečiame bendrame daikte (turte). Tai reiškia, kad nenustačius savininko dalies bendrame žemės sklype, šis jam priklausančio sklypo perleisti negalės. Išimtis numatyta tik turta paveldint ir kitais įstatymuose numatytais atvejais.

Iš CK 4.89 str. 1 dalies matyti, kad bendraturčio dalis bendrojoje jungtinėje nuosavybėje nustatoma tik :

- 1) bendraturčio reikalavimu;
- 2) pasibaigus bendrosios jungtinės nuosavybės teisiniams santykiams;
- 3) kai išieškoma iš bendraturčio turto pagal asmenines jo prievoles, jeigu kito jo turto, išskyrus daiktus, turimus bendrąja jungtine nuosavybe, neužtenka, kad būtų patenkinti kreditorių reikalavimai.

Bendrosios jungtinės nuosavybės savininkų dalys gali būti nustatytos bendrąja jungtinę nuosavybę dalijantis arba atidalijant iš jos vieno bendraturčio dalį. Jeigu sutartyje dėl bendrosios

jungtinės nuosavybės atsiradimo arba įstatymuose nenumatyta kitaip, preziumuojama, kad visų bendraturčių dalys yra lygios.

Bendraturčiams dėl kiekvieno iš jų dalies bendrojoje jungtinėje nuosavybėje nesutarus, dalių dydžio klausimas, kaip numato CK 4.89 str. 2 d., sprendžiamas teismo.

CK 4.90 straipsnio nustatytu pagrindu, kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios jungtinės nuosavybės. Nesutarus dėl atidalijimo būdo, pagal ieškinį teisme daiktas padalijamas natūra, kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai. Jeigu tai neįmanoma, turtą atsidalijantis savininkas gauna kompensaciją pinigais.

Iš visos bendrosios jungtinės nuosavybės galima išieškoti pagal vieno bendraturčio sandorius. Toks išieškojimas negalimas, jeigu vieno iš bendraturčio sudarytas sandoris yra vien jo asmeninių interesų pagrindu. Sandoris laikomas sudarytu teisėtai, kol neįrodyta priešingai. Bendraturčio suinteresuotumą sudaryti sandorį asmeniniu tikslu teisme turi įrodyti ieškovas.

Jeigu teismo nuosprendžiu nustatyta, kad bendrosios jungtinės nuosavybės teisės objektu esantis žemės sklypas įgytas iš nusikalstamu būdu gautų lėšų arba jis ar jo vertė padidėjo dėl šių lėšų, tai pagal CK 4.91 str. 2 dalį, žalai dėl padaryto nusikaltimo atlyginti išieškojimas galimas iš visos bendrosios jungtinės nuosavybės.

Bendroji žemės nuosavybė gali pasikeisti ir pasibaigti:

- 1) bendraturčių susitarimu;
- 2) žemės sklypo perleidimo ir konsolidavimo sandorių pagrindu;
- 3) žemės sklypą paėmus visuomenės poreikiams
- 4) pagal teismo sprendimą.

Pasibaigti bendroji žemės nuosavybė gali ir kitais įstatymo nustatytais pagrindais.

Žemės sklypą valdyti bendraturčiai pradeda visų tarpusavio sutikimu. Tokio pat susitarimo reikia bendraturčiams pageidaujant žemės sklypo valdymą bendrosios dalinės ar bendrosios jungtinės nuosavybės teise nutraukti. Žemės nuosavybės teisė pasibaigia žemės sklypą padalijus bendrasavininkiams arba jį atidalijus natūra.

Žemės įstatymas numato, kad žemės sklypų padalijimu laikomas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo būdas, kai vienas žemės sklypas padalijamas į du ar daugiau sklypus. Žemės sklypo padalijimas atliekamas, kai reikia keisti žemės sklypo tikslinę naudojimo paskirtį, pavyzdžiui, žemės sklypo dalį skirti pastatų statybai, ūkinei – komercinei veiklai vystyti ir kt., taip pat kai keičiama sklypo teisinė padėtis, t.y. sklypas parduodamas, išnuomojamas ar dovanojimas. Tačiau padalijus žemės sklypą bendraturčiai pagal bendrą tarpusavio susitarimą ir toliau gali valdyti sklypą. Todėl žemės sklypo padalijimu nuosavybės teisės baigiasi ne visada. Išskirtiniu atveju paminėtinas žemės sklypo arba jo dalies paėmimas visuomenės poreikiams.

Atidalijant žemės sklypus iš bendrosios nuosavybės teise valdomo žemės sklypo vieno ar daugiau bendraturčių reikalavimu atskiriamos šiems bendraturčiams priklausančios žemės sklypo dalys suformuojant iš jų atskirus žemės sklypus. Žemės sklypus atidalijant iš bendro žemės sklypo natūra kiekvieno bendraturčio dalys atskiriamos ir atribojamos riboženkliais. Šiuo atveju bendrosios nuosavybės teisė pasibaigia.

Bendraturčiai sudarydami sandorį, kuriuo perleidžia žemės sklypą naujiems savininkams, nutraukia bendrosios žemės nuosavybės teisę. Minėtam sandoriui yra atitinkami įstatymų reikalavimai, kurie taip pat gina ir kitų bendraturčių teises. Vykstant žemės konsolidacijai, kurią reglamentuoja Žemės įstatymas, atliekamas kompleksinis žemės sklypų pertvarkymas, kai keičiamos jų ribos pagal parengtą tam tikros teritorijos žemės konsolidacijos projektą, siekiant sustambinti žemės sklypus, suformuoti racionalias ūkių žemėvaldas ir pagerinti jų struktūrą, sukurti reikiamą kaimo infrastruktūrą ir įgyvendinti kitus žemės ūkio ir kaimo plėtros bei aplinkos apsaugos politikos tikslus ir uždavinius. Bendraturčių žemės nuosavybės teisė keičiasi, nes savininkams suteikiami žemės sklypai, lygiaverčiai ankstesniajam, arba jų vertė kompensuojama.

Žemės sklypų amalgamacija pakeičiamos žemės sklypų ribos, kai žemės sklypo dalis atidalijama ir prijungiama prie kito sklypo neformuojant atskirų atidalijamų žemės sklypų. Amalgamacija tikslinga tik tada, kai negalima suformuoti normalaus dydžio sklypo, keičiant bendrą ribą tarp gretimų žemės sklypų.

Šie veiksmai turi būti įforminami įstatymų nustatyta tvarka. Bendro žemės sklypo padalijimas, sujungimas ir atidalijimas vyksta pagal suderintą ir patvirtintą žemėtvarkos projektą. Keičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, bendraturčiams nesutariant dėl žemės sklypo padalijimo ar atidalijimo, gali prireikti geodezinių matavimų, už kurių organizavimą atsakinga apskrities viršininko administracija.

Esant įstatymuose nustatytais būtiniais atvejais, pagal apskrities viršininko priimtą sprendimą bendrosios nuosavybės žemės sklypas gali būti paimtas iš privačios nuosavybės visuomenės poreikiams. Savininkas savo noru valstybės naudai gali atsisakyti savo nuosavybės teisės į žemės sklypą. Be to, valstybei žemės nuosavybės teisė pereina sklypo savininkui mirus, kai po jo mirties nėra nei įstatyminių, nei testamentinių įpėdinių.

Pažeidus žemės teisę reglamentuojančių teisės normų reikalavimus, teisė valdyti žemės sklypą bendrosios nuosavybės teise gali būti nutraukta teismo sprendimu. Ši teisė nutraukiama savavališkai užgrobęs sklypą, esant neteisėtam valdymui ir kt., taip pat teismo sprendimu žemės sklypą padalijus ar atidalijus, išieškant iš bendro žemės sklypo arba bendraturčiui priklausančios sklypo dalies.

Tačiau kai bendrą žemės sklypą nuosavybės teise valdo daugiau kaip du bendraturčiai, vieno iš jų dalies nustatymas bendrame sklype arba atidalijimas iš bendro sklypo visais minėtais atvejais kitų bendraturčių bendrosios žemės nuosavybės teisės nenutraukia. Bendrosios žemės nuosavybės teisės nenutraukia ir vieno arba kelių bendraturčių pasikeitimas, jeigu bendraturčiai susitaria toliau valdyti žemės sklypą tuo pagrindu.⁴⁸

Pažymėtina, kad žemės sklypo, valdomo bendrosios nuosavybės teise, padalijimas, atidalijimas ir sujungimas, bendraturčio dalies nustatymas arba dalies atidalijimas iš bendro sklypo negali vykti žodiniu susitarimu. Šie veiksmai įforminami rašytine sutartimi, kurią turi patvirtinti notaras. Jei sudaroma sutartis dėl bendraturčio žemės sklypo dalies atidalijimo iš bendro sklypo, prie pasirašomos sutarties privalomai turi būti pridėtas atidalyto žemės sklypo planas. Sutartis per tris mėnesius turi būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

⁴⁸ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 112

II. ŽEMĖS DISPONAVIMO TEISĖ

2.1. Disponavimo teisės turinys ir subjektai

Nuosavybės teisės turinį, pagal CK 4.37 straipsnį, sudaro teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip (CK 4.40 str. 1 d.).

Doc. dr. E.Monkevičius nurodo, kad žemės nuosavybės teisės turinį sudaro :

1) valdymo teisė (lot. *jus utendi*)- tai galėjimas turėti žemę savo žinioje ir daryti jai fizinių bei ūkinį poveikį (arti, sėti, melioruoti ir pan.). Žemės turėjimas savo žinioje suprantamas ne tik fiziniu, bet ir juridiniu požiūriu. Pavyzdžiui, jeigu žemė išnuomota ir ją naudoja kitas asmuo, žemės nuosavybės teisė išlieka žemės savininkui;

2) naudojimo teisė (lot. *jus fruendi*) – tai galėjimas gauti iš žemės naudą, pritaikyti naudingąsias jos savybės naudotojo poreikiams tenkinti, taip pat gauti derlių, vaisius ir žemės duodamas pajamas;

3) disponavimo teisė (lot. *jus abutendi*) - savininko galėjimas sudaryti žemės pirkimo – pardavimo, nuomos, dovanojimo, įkeitimo ir kitus sandorius, t.y. keisti žemės savininką ir teisinę jo padėtį.⁴⁹

Disponavimas žeme – tai teisė žemės sklypą perleisti kitiems asmenims, taip pat teisė perleisti kitiems asmenims dalį savo daiktinių teisių (pvz. naudojimo teisę, kai žemė išnuomojama arba perduodama naudotis pagal panaudos sutartis, taip pat kai nustatomas servitutas).⁵⁰ Žemės teisinių santykių dalyviai disponuodami žeme įgyvendina savo nuosavybės teisę.

Žemės teisinių santykių subjektais gali būti asmenys, turintys įstatymų apibrėžtą veiksnumą ir teisnumą. Tai gali būti Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys, su tam tikrais įstatymų nustatytais apribojimais. Visišką veiksnumą turintis asmuo – tai pilnametis asmuo, taip pat jaunesnis nei aštuoniolikos metų asmuo, kuris yra susituokęs ir emancipuotas. Nekilnojamojo turto sandorių neturi teisės sudaryti jaunesni nei 14 metų vaikai. Jų

⁴⁹ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.55

⁵⁰ Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius, 2004. P.26

vardu sandorius sudaro tėvai, prieš tai gavę teismo leidimą. Nepilnamečiai nuo 14 iki 18 metų bekilnojamojo turto sandorius sudaro turėdami tėvų ar globėjų sutikimą.

Žemė yra išskirtinis nekilnojamasis turtas, todėl asmenų, turinčių teisę įsigyti ją, ratas yra ribojamas. Kitaip negu kito nekilnojamojo turto, žemės pirkimas yra ypatingas. Didžiausi apribojimai yra nustatyti jau anksčiau aptartame Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnyje ir Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies pakeitimo konstituciniame įstatyme.

Disponavimo žeme teisę savininkai gali ne tik patys tiesiogiai, bet ir per atstovus. Atstovais gali būti fiziniai ir juridiniai asmenys, pateikę atstovavimo teisę suteikiantį dokumentą – įgaliojimą. Įgaliojimas turi atitikti CK 2.138 str. reikalavimus, būtinai patvirtintas notaro.

Disponavimą valstybine žeme teisę įgyvendina:

- 1) Vyriausybė arba jos įgaliota institucija;
- 2) Apskritis viršininkas;
- 3) Savivaldybės.

Teisę disponuoti valstybine žeme apskričių viršininkams suteikia Žemės įstatymo 7 straipsnis. Išskyrus valstybinės žemės perdavimą patikėjimo teise, jie gali valstybinę žemę perduoti, perduoti nuosavybėn neatlygintinai, mainyti į privačią žemę, išnuomoti, perduoti panaudos pagrindu neatlygintinai naudotis.

Valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) yra apskričių viršininkai, valstybės turto privatizavimo institucijos, kiti įstatymų nustatyti subjektai. Apskritis viršininkas yra apskrities teritorijoje esančios valstybinės žemės patikėtinis, išskyrus žemę, kuri patikėjimo teise perduota kitiems įstatymų nustatytiems ir Vyriausybės nutarimais nurodytiems subjektams bei patikėtiniais, taip pat privatizuojamiems statiniams ir įrenginiams priskirtą valstybinę žemę, kurią patikėjimo teise valdo, naudoja ir ja disponuoja valstybės turto privatizavimo institucijos.

Valstybė jai priklausančius žemės sklypus gali perduoti patikėjimo teise savivaldybėms, jeigu šios žemės reikia:

- 1) viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui
- 2) viešojo naudojimo poilsio objektams;
- 3) gatvėms ir vietiniams keliams;
- 4) komunaliniams inžineriniams tinklams tiesti ir (ar) eksploatuoti;
- 5) gyvenamiesiems namams statyti ir (ar) eksploatuoti;
- 6) ūkinei komercinei veiklai.

Valstybinės miško žemės sklypai Vyriausybės nutarimais gali būti perduodami Miškų įstatymo nustatytiems subjektams, t.y. miškus valdančioms urėdijoms, valstybinių rezervatų direkcijoms, nacionalinių parkų direkcijoms – valstybinėms funkcijoms atlikti. Valstybinė žemė

gali būti perduota ir kitoms valstybės institucijoms, įstaigoms, organizacijoms bei valstybės įmonėms, kurioms įstatymų nustatyta tvarka yra priskirta atlikti valstybines funkcijas. Šie valstybine žeme gali disponuoti tik įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis bei tik visuomenės naudai.

Savivaldybių žemės disponavimo teisė pasireiškia tuo, kad joms nuosavybe priklausančią žemę savivaldybių tarybų sprendimų pagrindu jos gali perduoti ir išnuomoti. Taip pat savivaldybės tarybos savo sprendimais savivaldybei nuosavybės teise priklausančius sklypus gali perduoti patikėjimo teise savivaldybių įmonėms ir įstaigoms savivaldybių funkcijoms atlikti. Patikėtiniams nesuteikiam teisė šiuos sklypus perduoti ar kitaip perleisti, išnuomoti, įkeisti ar kitaip disponuoti žeme. Jeigu minėti subjektai nebeatlieka funkcijų, kurioms įgyvendinti buvo perduotas savivaldybės sklypas, jų patikėjimo teisė pasibaigia savivaldybės tarybos sprendimu.

Valstybinėms institucijoms ir kitoms įstaigoms bei organizacijoms žemės sklypas gali būti perduotas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai naudotis. Tokių sklypų perdavimo sąlygos ir tvarka yra analogiška perduodant panaudos pagrindais valstybinę žemę. Be to, šiems asmenims savivaldybių tarybos savo sprendimais gali perduoti panaudos pagrindais ir savivaldybių valdomus patikėjimo teise valstybinės žemės sklypus, kai jie reikalingi statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.⁵¹

Disponuoti žeme leidžiama ir privatiems jos savininkams. Privačios žemės savininkams įstatymai suteikia teisę jiems priklausančius žemės sklypus perduoti, dovanoti, mainyti į kitą žemės sklypą arba į kitokį turtą, leisti naudotis kitiems asmenims pagal panaudos sutartį, taip pat išnuomoti, įkeisti ar palikti testamentu.

2.2. Reikalavimai žemės sandoriams

Nekilnojamojo turto sandoriai sudaromi raštu, o CK 1.74 str. numato, kad nekilnojamojo turto sandoriams yra privaloma notarinė forma. Šios formos nesilaikymas sandorį daro negaliojančiu.

Žemės sandoriai sudaromi tik raštu. Privačios žemės disponavimo sandoriai tvirtinami notaro. Notarinė sutarties forma neprivaloma tik žemės panaudos ir nuomos sandoriams.

Išskirtinė forma numatyta valstybinės žemės pirkimo-pardavimo bei nuomos sutartims. Ji yra tvirtinama Vyriausybės nutarimais. Šalims šios nustatytos formos laikytis privaloma, be to, ši sutartis taip pat tvirtinama notaro.

⁵¹ Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius, 2004. P. 27

Sudarant žemės sandorį reikia nurodyti:

- 1) sandorio (sutarties) šalis, jų vardus, pavardes, juridinio asmens pavadinimą ir kitus duomenis, o jei sandoris sudaromas per atstovus – atstovų įgaliojimus;
- 2) žemės sandorio dalyką, t.y. objektą, žemės sklypą apibūdinančius kadastrinius duomenis;
- 3) įrašus, rodančius žemės savininko valią perleisti sklypą;
- 4) žemės sklypo kainą (vertę);
- 5) žemės sklypo naudojimo sąlygas, servitutus ir kitus ribojimus;
- 6) sandorį, šalių įsipareigojimus ir atsakomybę.

Privaloma žemės sandorio sudedamoji dalis yra nustatyta tvarka parengtas sklypo planas arba schema. Paprastai prie žemės sandorio pridedamas žemės sklypo planas, o kai žemės sklypas nuomojamas arba perduodamas neatlygintinai naudotis iki trejų metų – žemės sklypo planas arba schema.⁵² Jeigu sudarant sandorį prie sklypo planas ar schema nebuvo pridėti, sandoris laikomas negaliojančiu.

Sutartis laikoma sudaryta tada, kai abi šalys susitaria dėl esminių sutarties sąlygų. O pagal CK 6.162 str. 2 d. nesusitarus dėl antraeilių sutarties sąlygų, ginčas gali būti sprendžiamas teisme, kur atsižvelgiama į sutarties pobūdį, dispozityviasias teisės normas, papročius, teisingumo, protingumo bei sąžiningumo kriterijus. Be to, tipinės žemės sutartys sudaromos vadovaujantis reikalavimais, kurie keliami standartinėms sutartims. Standartinės sutarčių sąlygas nustato Vyriausybė, o valstybinės žemės disponavimo sutarčių standartines sąlygas parengia apskrities viršininkas. Šalis su standartinės sutarties sąlygomis turi būti supažindinta, nes tik tokiu atveju šios sąlygos jai bus privalomos.

Viena iš esminių nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų yra aptarti pirkėjo teisės į žemės sklypą, kurį užima perduodamas daiktas. Šių sąlygų neaptarimas sutartį daro negaliojančia. Jeigu perduodamo nekilnojamo daikto savininkas yra ir žemės sklypo savininkas, tai žemė, esanti po pastatu, gali būti perduota pirkėjui nuosavybės, nuomos ar užstatymo teise (CK 6.394 str. 2 d.). Jeigu jis nėra žemės sklypo, kuriame yra perduodamas nekilnojamas daiktas, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali perduoti be žemės savininko sutikimo tik tokiu atveju, jei tai neprieštarauja įstatymui ar sutartimi nustatytoms žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Parduodant tokį nekilnojamąjį daiktą, pirkėjui suteikiama teisė naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi kaip ir pardavėjui (CK 6.394 str. 3 d.).

⁵² Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.132

Žemės savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip (CK 4.40 str. 1 d.). Atsižvelgiant į tai, kad Civilinio kodekso normomis statiniai pripažįstami žemės sklypo priklausiniais, todėl parduodant žemės sklypą, būtina sutartyje aptarti pirkėjo teises į sklype esančius pastatus, statinius ir kitus objektus. Šių sąlygų neaptarus, laikoma, kad žemės sklypo pirkėjui perėjo nuosavybės teisė į sklype esančius statinius ar įrenginius. Jeigu sutartyje nurodoma, kad žemės sklypas parduodamas be jame esančių statinių, tai pardavėjui lieka teisė naudotis žemės sklypo dalimi, kurioje yra minėti statiniai. Jam taip pat paliekama teisė naudotis sklypo dalimi, kuri būtina naudoti jam nuosavybės teise likusius pastatus. Sutartyje šių sąlygų neaptarus, pardavėjui į sklypo dalį, kurioje yra minėti statiniai ir sklypo dalį, reikalingą tuos statinius naudoti, nustatomas servitutas.

Žemės sutartys laikomos sudarytos tik tada, kai šalys pasirašo žemės sklypo perdavimo - priėmimo aktą. Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą nuo sutarties pasirašymo neatsiranda. Žemės sklypo perdavimo – priėmimo akto nepasirašymas laikomas pirkėjo atsisakymu priimti, o pardavėjo atsisakymu perduoti nekilnojamąjį daiktą. Šios nuostatos taikomos visiems nekilnojamojo turto sandoriams.

CK 1.75 str. numato teisinę sandorių registraciją, pagal kurią numatyta galimybė atitinkamus sandorius įregistruoti įstatymų nustatyta tvarka. Sandorio neįregistravus, šalims jis vis tiek galioja, nes asmenų teisės ir pareigos kyla ne nuo įregistravimo, o nuo susitarime arba įstatyme nustatyto momento. Šalims neįregistravus sandorio, jos praranda galimybę sandorio faktą panaudoti prieš trečiuosius asmenis.

Žemės įstatymas reikalauja, kad valstybinės žemės pirkimo - pardavimo ir panaudos sutartys per tris mėnesius būtų įregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Šis veiksmas atliekamas žemės sklypo įgijėjo lėšomis. Reikalavimas įregistruoti sandorį turi atsispindėti pačioje sudarytoje sutartyje. Žemės sandorio įgijėjui nustatytu terminu neįregistravus registre, apskrities viršininkas kreipiasi į teismą su reikalavimu įpareigoti įregistruoti sutartį, be to, galimas reikalavimas atlyginti nuostolius, kuriuos patyrė valstybė dėl sandorio neįregistravimo.

Nekilnojamojo turto registro įstatyme nėra tiesioginio reikalavimo įregistruoti privačios žemės sandorį, todėl tai paliekama spręsti žemės sklypo įgijėjui. Tačiau CK 6.393 str. 3 dalis numato, kad tik viešame registre įregistruota sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis ir sukelti jiems teises pasekmes. Tai rodo, kad šalys turėtų būti suinteresuotos žemės sklypo sandorį įregistruoti registre. Tačiau žemės sandorio (sutarties) neįregistravimas Nekilnojamojo turto

registre pats savaiame nedaro jo negaliojančiu, jis negali būti pripažintas niekiniu, tik gali būti ginčijamas teismine tvarka.⁵³

Specialius reikalavimus ir apribojimus sandoriams nustato Žemės įstatymas, Žemės reformos įstatymas, Miškų įstatymas, Saugomų teritorijų įstatymas, Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, Konstitucijos 47 straipsnio 2 ir 3 dalių pakeitimo konstituciniai įstatymai. Šie ribojimai nustatyti žemės ūkio paskirties žemei, miškų ir vandens ūkio paskirties, saugomų teritorijų ir kitos paskirties žemei.

Žemės ūkio paskirties žemę pagal žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą gali tik Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys: fiziniams asmenims leidžiama įsigyti 300 ha, o juridiniams asmenims 200 ha žemės. Jei fizinis asmuo iki šio įstatymo įsigaliojimo jau turėjo daugiau kaip 300 ha žemės, daugiau žemės įsigyti nebegali. Privačios ir valstybinės žemės ūkio paskirties žemė įsigyjama laikantis įstatyme nustatytos pirmumo eilės, be to, valstybinė žemė perleidžiama tik suformavus žemės sklypus teritorijų planavimo dokumentuose. Įstatymai draudžia parduoti išimtinai valstybei priklausančią miškų ir vandens ūkio bei saugomų teritorijų žemę. Nepriskirtą išimtinai valstybės nuosavybei šios rūšies žemę gali perleisti tik su tam tikrais apribojimais. Lietuvai tapus Europos Sąjungos nare buvo nustatytas septynerių metų laikotarpis, leidžiantis apribojimus įsigyti žemę nuosavybėn taikyti subjektams, atitinkantiems europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Tačiau praėjus šiam laikotarpiui, minėti asmenys įgis tas pačias teises įsigyti žemę nuosavybėn, kokias turi Lietuvos piliečiai.

2.3. Valstybinės žemės perdavimas neatlygintinai naudotis

Vyriausybės nustatyta tvarka valstybinė žemė perduodama naudotis neatlygintinai. Žemės įstatymo 8 straipsnio 1 dalis numato, kad pagal panaudos sutartis valstybinė žemė gali būti perduota laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų direkcijoms, valstybinių parkų direkcijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms, viešosioms įstaigoms, veikiančioms pagal Viešųjų įstaigų įstatymą, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybės ar savivaldybės institucija, viešosioms įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti. Kitiems Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 13 straipsnyje nurodytiems asmenims, kuriems valstybės turtas (statiniai ar įrenginiai) perduotas panaudos pagrindais neatlygintinai naudotis, gali būti

⁵³ Monkevičius. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.132

perduodami laikinai neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypai, reikalingi šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Tuo atveju, kai panaudos pagrindais perduodamas žemės sklypas yra reikalingas panaudos pagrindais perduotiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, žemės panaudos sutarties terminas negali būti ilgesnis už statinių ar įrenginių panaudos sutarties terminą.

Sprendimus perduoti neatlygintinai naudotis valstybine žeme priima savivaldybės taryba, kai valstybinės žemės sklypai Vyriausybės nutarimais perduoti patikėjimo teise savivaldybėms, o visais kitais atvejais - apskrities viršininkas.

Asmenys, pageidaujantis gauti žemės sklypą naudotis apskrities viršininko administracijai pateikia prašymą, atitinkantį 1995 m. lapkričio 13 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 1428 “Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis” patvirtintų taisyklių reikalavimus ir prie jo prideda sklypo plano brėžinį. Žemėtvarkos tarnybai suprojektavus sklypo ribas, ši taip pat pateikia išvada dėl žemės sklypo perdavimo ar neperdavimo naudoti. Apskrities viršininkas, išnagrinėjęs žemėtvarkos tarnybos pasiūlymus:

1) priima sprendimą dėl valstybinės žemės perdavimo naudotis, kai įstatymas jam tokią teisę suteikia;

2) parengia išvadą dėl valstybinės žemės perdavimo naudotis, kai sprendimus tuo klausimu priima Vyriausybė, jos įgaliota institucija arba savivaldybė.⁵⁴

Šio sprendimo pagrindu sudaroma valstybinės žemės panaudos sutartis ir prie jos pridedamas žemės sklypo planas. Šioje sutartyje turi būti numatyta, kad ši sutartis per 3 mėnesius turi būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Šios sąlygos neįvykdžius pažeidimus ne tik reikalaujama pašalinti, bet galima sutartį nutraukti anksčiau laiko.

Pagal Žemės įstatymo 8 str. 2 dalį valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis Krašto apsaugos ir Vidaus reikalų ministerijų nustatytiems objektams eksploatuoti tvarką nustato įstatymai (Krašto apsaugos, Valstybinės sienos ir jos apsaugos ir kt.) ir Vyriausybės nutarimai.

Tais atvejais, kai valstybinė žemė perduodama neatlygintinai naudotis apskrities viršininko sprendimu, panaudos sutartį sudaro viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas.

Savivaldybių tarybos pagal suderintus ir patvirtintus detaliuosius planus gali perduoti naudotis ar išnuomoti valstybinę žemę kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims. Joms nesuteikta teisė parduoti valdomą valstybinę žemę arba paimti privačią žemę visuomenės poreikiams, tačiau šiais klausimais jos gali teikti pasiūlymus Vyriausybei ir apskričių viršininkams.

⁵⁴ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.96

Asmenys, neatlygintinai naudojantys valstybinės žemės sklypus, šios žemės negali perduoti naudotis kitiems.

Pirma laiko nutraukiama sutartis, pagal kurią buvo perduota valstybinė žemė neatlygintinai naudotis, jei žemė paimama visuomenės poreikiams, jei žemės sklypas naudojamas ne pagal panaudos sutartyje nurodytas sąlygas arba panaudos gavėjas nebeatlieka funkcijų, kurioms buvo perduotas valstybinės žemės sklypas. Žemę paimant valstybės poreikiams, žemės naudotojams atlyginami jų patirti nuostoliai. Valstybinės žemės panaudos sutartis gali būti nutraukta tik tada, kai su žemės naudotoju bus atsiskaityta įstatymų nustatyta tvarka.

2.4. Valstybinės žemės išnuomojimas

Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad sprendimus išnuomoti valstybinę žemę, Vyriausybės nutarimais perduotą patikėjimo teise savivaldybėms, priima savivaldybės taryba, o kitą valstybinę žemę - apskrities viršininkas. Sprendime turi būti išdėstyti valstybinės žemės nuomos sutarties termino nustatymo motyvai. Kai valstybinę žemę išnuomoja apskrities viršininkas, valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Ši sutartis per 3 mėnesius turi būti įregistruota nekilnojamojo turto registre, o neįvykdžius šio reikalavimo, žemės nuomotojas gali reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba sutartį nutraukti prieš terminą.

Žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, tačiau negali būti ilgesnis kaip 99 metai. Tačiau išnuomojant žemės ūkio paskirties žemę, nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai. Statybos įstatyme nustatytiems terminams išnuomojama žemė laikiniams statiniams statyti ir eksploatuoti. O visais kitais atvejais žemės sklypų nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę.

Valstybinė žemė Vyriausybės nustatyta tvarka gali būti išnuomojama aukcione ir be jo. Žemė išnuomojama aukciono būdu tam asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį. Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu:

- 1) ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui);

- 2) Žemės gelmių įstatyme nustatyta tvarka gautas leidimas naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes;

3) jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniais projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė;

4) Vyriausybės nustatyto dydžio neviršijantys žemės sklypai yra įsiterpę tarp valstybinės žemės išnuomotų žemės sklypų – šių sklypų valstybinės žemės nuomininkams;

5) ji reikalinga koncesijos projektui įgyvendinti – Koncesijos įstatymo nustatytais atvejais.

Žemės įstatymo 9 str. 7 dalis numato, kad žemės reformos metu be aukciono išnuomojami valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai kaimo vietovėje. Pirmumo teisė išsinuomoti tokius sklypus suteikiama:

1) fiziniams asmenims, kurie įregistravo ūkininko ūkį ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka arba turintys Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytą pasirengimą ūkininkauti;

2) juridiniams asmenims, kurie yra žemės ūkio produkcijos gamintojai, kurių metinės įplaukos iš prekinės žemės ūkio produkcijos realizavimo sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gaunamų pajamų.

Minėto straipsnio 8 dalyje nurodyta, kaip išspręsti susiklosčiusią situaciją, jeigu tą patį valstybinės žemės sklypą pageidauja išsinuomoti keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys. Jame nurodyta, kad tokiu atveju žemės sklypas išnuomojamas tam asmeniui, kurio nuosavybės teise turimas ar iš valstybės nuomojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas ribojasi su pageidaujama išsinuomoti žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Jeigu tokių asmenų nėra arba jų yra keletas, žemės ūkio paskirties žemės sklypas išnuomojamas asmeniui, anksčiau pateikusiam prašymą išsinuomoti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą. Jeigu ir tokių asmenų yra keletas, šis žemės sklypas išnuomojamas aukcione.

Asmeniniams ūkiams, valstiečio ūkiui steigti, tarnybinėms daloms ar sodininkystei suteikti žemės sklypai jų naudotojams išnuomojami be aukciono. Su jais Vyriausybės nustatyta tvarka sudaromos nuomos sutartys.

Valstybinė miško žemė gali būti išnuomota tik tokiai veiklai, kuri numatyta Miškų įstatyme.

Kaip numato Žemės įstatymo 9 straipsnio 11 dalis, neužstatyta žemė, grąžintina pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių ir išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, iki jos sugrąžinimo privačion nuosavybėn gali būti išnuomojama be aukciono piliečiams, kuriems į šią žemę turi būti atkurtos nuosavybės teisės, o jiems atsisakius - kitiems asmenims. Jeigu valstybinės žemės nuomos sutartyje tokia sąlyga nenustatyta, apskrities viršininkui priėmus sprendimą atkurti nuosavybės teises, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu.

Be aukciono išnuomotos valstybinės žemės nuomos mokesčių nustato Vyriausybė. Sklypo, už kurį mokamas žemės nuomos mokestis, vertė kas 3 metai yra perskaičiuojama.

Minėto straipsnio 13 dalis valstybinės žemės nuomininkui suteikia teisę naudoti išnuomotą valstybinės žemės sklypą savo veiklai, nepažeidžiant nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio, laikantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, kitų veiklos apribojimų ir nustatytų servitutų, naudoti savo ūkio reikmėms (ne pardavimui) žemės sklype esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį), laikantis įstatymų nustatytų jų eksploatavimo ir apsaugos reikalavimų, disponuoti žemės sklype išauginta produkcija ir iš šio žemės sklypo gautomis pajamomis. Kitas sąlygas, kurios turi būti numatomos valstybinės žemės nuomos sutartyse, nustato Vyriausybė.

Valstybinės žemės nuomos sutartis prieš terminą gali būti nutraukta nuomotojo reikalavimu, kai nuomininkas be sutartyje numatytos galimybės žemę naudoja ne pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį. Jeigu išnuomota valstybinė žemė paimama naudoti visuomenės poreikiams, nuomos sutartis taip pat nutraukiam prieš terminą. Žemės sklype esančių statinių bei sodinių vertė ir nuostoliai, patirti dėl sutarties nutraukimo, nuomininkams yra atlyginami, o pati žemės nuomos sutartis nutraukiama tik įstatymų nustatyta tvarka atsiskaičius su nuomininkais.

Atskiru Žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įstatymu yra reglamentuota valstybinės žemės sklypų nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarka ir sąlygos.

Pagal minėtą įstatymą valstybinės žemės sklypai užsienio valstybėms – jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms reikmėms – gali būti išnuomojami ne daugiau kaip 99 metams. Sklypai išnuomojami tik pagal teritorijų planavimo dokumentus. Ši sutartis baigiasi diplomatinei atstovybei ar konsulinei įstaigai nutraukus savo veiklą ir kitais atvejais, numatytais Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse. Žemės nuomos sutartis nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta prieš terminą, jei nuomininkas išnuomotame žemės sklype jam nuosavybės teise priklausančius pastatus perleidžia tretiesiems asmenims.

2.5. Valstybinės žemės perleidimas

Žemės įstatymo 10 str. 1 dalis numato, kad valstybinę žemę, išskyrus žemės sklypus, pagal teritorijų planavimo dokumentus priskirtus privatizuojamiems statiniams ir įrenginiams, ir ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, perduodamus neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn,

parduoda ar kitaip privačion nuosavybėn perleidžia apskričių viršininkai Civilinio kodekso, kitų įstatymų ir Vyriausybės nustatyta tvarka. Valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizuojamiems statiniams ir įrenginiams, pardavimo ar kitokio perleidimo tvarką nustato Vyriausybė. Įstatymas numato, kad sutartyje turi būti numatyta sklypo įgijėjo pareiga per 3 mėnesius įregistruoti nuosavybės teisę Nekilnojamojo turto registre. Sutarties nustatyta tvarka neįregistravus, apskrities viršininkas turi kreiptis į teismą su prašymu dėl sutarties įregistravimo ir nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo.

Jeigu valstybinės žemės sklypai buvo suformuoti pagal Žemės reformos įstatymą, jie parduodami Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka. Žemės reformos 8 straipsnis numato, kad asmenys, pirkdami žemę iš valstybės, gali ją įsigyti iš karto arba išsimokėtinai, bet ne per ilgesnį kaip 15 metų laikotarpį.

Valstybinės žemės sklypų pardavimas Vyriausybės nustatyta tvarka gali vykti su aukcionu ir be jo. Sklypai parduodami be aukciono:

1) jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui;

2) jeigu teisės aktų nustatyta tvarka jie suteikti sodininkų bendrijoms, šių bendrijų nariams, taip pat kiti mėgėjiško sodo teritorijoje esantys žemės sklypai - jų naudotojams;

3) jeigu teisės aktų nustatyta tvarka jie suteikti individualiems gyvenamiesiems namams statyti miesto ir kaimo gyvenamosiose vietovėse ir už šiuos žemės sklypus nustatyta tvarka įmokėtos įmokos pinigais ar valstybės vienkartinėmis išmokomis;

4) jeigu jie įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršija Vyriausybės nustatyto dydžio - šių sklypų savininkams;

5) kitais įstatymų nustatytais atvejais.

Parduodant valstybinės žemės sklypus aukcione, juos įsigyti suteikiama teisė asmeniui kuris pasiūlo didžiausią kainą.

Pagal Žemės įstatymo 10 str. 8 dalį valstybinės žemės sklypų pirkimo-pardavimo ar kitas įstatymų numatytas valstybinės žemės perleidimo privačion nuosavybėn sutartis sudaro bei perleistų žemės sklypų perdavimo-priėmimo aktus pasirašo apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Parduodant ar kitaip privačion nuosavybėn perleidžiant valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizavimo objektams, sutartį sudaro šios žemės patikėtinis - valstybės turto privatizavimo institucija.

Valstybinė žemė perleidimą užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms reglamentuoja Žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos bei sąlygų įstatymas. Pagal jį užsienio valstybėms – jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti- gali būti perleidžiami privačios žemės sklypai bei parduodami ar mainomi į žemės sklypus užsienio valstybėse valstybinės žemės sklypai, taip pat perleidžiami nuosavybėn neatlygintinai šių valstybių iki 1940 metų nuosavybės teise turėti žemės sklypai. Jei turėti žemės sklypai yra perleisti privačion nuosavybėn ar užimti kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių pastatų, užsienio valstybėms jų prašymu gali būti perleidžiami neatlygintinai kiti lygiaverčiai turėtiems žemės sklypai. Minėtas įstatymas numato, kad užsienio valstybė, nuosavybės teise turinti žemės sklypą Lietuvoje, gali jį Vyriausybės sutikimu perleisti kitai valstybei jos diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti. Užsienio valstybė jai priklausančią žemės sklypą gali perleisti ir Lietuvos Respublikai. Tokie susitarimai įforminami abiejų valstybių vyriausybių susitarimu.

2.6. Valstybinės žemės mainai

Valstybinių žemės sklypų mainų tvarka reglamentuota Žemės įstatymo 11 straipsnyje. Pagal jį sprendimus mainyti laisvos valstybinės žemės fondo žemę į savivaldybėms ir kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančią lygiavertį arba, nesant galimybės mainyti į lygiavertį, iki 5 procentų vertės besiskiriantį žemės sklypą ar kitus nekilnojamuosius daiktus priima apskrities viršininkas, jeigu:

1) vykdoma žemės sklypų konsolidacija pagal parengtą teritorijos žemės konsolidacijos projektą. Valstybinės žemės mainų į privačią žemę ar kitą nekilnojamąjį daiktą žemės sklypų konsolidacijos tikslu tvarką nustato šis Įstatymas bei Vyriausybės nutarimai;

2) privačios žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto reikia žemės įstatyme nurodytiems visuomenės poreikiams;

3) privačios žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto reikia valstybinėms funkcijoms atlikti.

Apskrities viršininkas savininkui pasiūlo sudaryti žemės sklypo mainų sutartį, o savininkas per 1 mėnesį turi pranešti apie sutikimą ar atsisakymą sudaryti žemės sklypo mainų sutartį. Jeigu šis sutinka žemės sklypą išmainyti, su juo Vyriausybės nustatyta tvarka sudaroma valstybinės žemės ir privačios žemės ar kito nekilnojamojo daikto mainų sutartis.

Vadovaujantis Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 16 d. nutarimu Nr. 1026 nutarimu, kuriuo patvirtintos Valstybinės žemės ir privačios žemės ar kito nekilnojamojo daikto mainų sutarties sudarymo taisyklėmis, jeigu savininkas, kurio žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto reikia konkrečiam visuomenės poreikiui, atsisako sudaryti sutartį, sprendžiamas klausimas dėl šio žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto paėmimo visuomenės poreikiams pagal Žemės įstatymo 46 straipsnį. Savininkui, kurio žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto reikia valstybinėms funkcijoms atlikti, atsisakius sudaryti sutartį, klausimas dėl šio žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto pirkimo, nuomos ar teisių į šį žemės sklypą ar kitą nekilnojamąjį daiktą įsigijimo sprendžiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimu Nr. 841 “Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo”.

Abiejų šalių mainomas nekilnojamasis turtas Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytu turto vertinimo metodu turi būti įvertintas ir verčių skirtumas turi būti atlygintas pinigais mainų sutartyje nustatyta tvarka.

2.7. Laisvos valstybinės žemės fondo tvarkymas

Už laisvos valstybinės žemės fondo tvarkymą yra atsakingas apskrities viršininkas ir savivaldybės taryba, o įstatymų nustatytais atvejais- savivaldybės vykdomoji institucija, jeigu valstybinė žemė Vyriausybės nutarimais perduota patikėjimo teise savivaldybėms.

Žemės įstatymo 13 str. 2 dalis numato, kad laisvos valstybinės žemės fondo žemė gali būti perleidžiama nuosavybėn, perduodama naudotis ar išnuojama atlikus būtinus teritorijų planavimo, žemės tvarkymo darbus, nustačius žemės sklypų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir suformuotus žemės sklypus įregistravus Nekilnojamojo turto registre Civilinio kodekso, Žemės įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka.

Šis įstatymas taip pat numato, kad žemės sklypų formavimo, žemės tvarkymo darbai, būtini šių sklypų naudojimui pagal teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (kelių tiesimas, melioracijos sistemų rekonstrukcija ir pan.) perduotuose naudotis ar išnuomuose valstybinės žemės sklypuose atliekami jų patikėtinių ir naudotojų lėšomis

III. ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS GYNIMAS

3.1. Nuosavybės teisės gynimas Lietuvos Respublikos Konstitucijoje

Nuosavybės teisės gynimas svarbus buvo visais laikais. Nuosavybės teisė yra daiktinė teisė, kurios dalykas- asmenų santykiai dėl labai įvairaus ir praktiškai nesuskaičiuojamo turto, tokio kaip žemė, pastatai, pinigai. Nuosavybės teisė priklauso prie tokių teisių, kurios teisės teorijoje vadinamos absoliučiomis. Šis absoliutizmo bruožas pasireiškia tuo, jog niekas negali trukdyti savininkui naudotis jo teisėmis: nei valstybė, nei jos pareigūnai, nei kiti asmenys, t.y. visi asmenys yra įpareigoti gerbti savininko teises. Būtina pažymėti, kad jeigu valstybė turi tam tikrą sąlyginę laisvę ką pripažinti savininku arba nustatyti, kokį turtą savininkai gali turėti nuosavybės teisėmis, tai pačių savininko teisių (turtą valdyti, juo naudotis, disponuoti) net valstybė varžyti negali.⁵⁵

Konstitucinis teismas 1993 m. gruodžio 13 d, nutarime konstatavo, jog nuosavybės neliečiamumas reiškia savininko, kaip subjektinių teisių į turtą turėtojo, teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo teisių, taip pat valstybės pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją. Taigi Konstitucijos nuostatoje “nuosavybė neliečiama” yra įtvirtintas intensyvus, bet ne absoliutus nuosavybės gynimas.⁵⁶ Pažymėtina, kad neribotas naudojimasis nuosavybe pažeistų kitų asmenų teisėtus interesus, todėl gali sukelti nesutarimus ir konfliktus, todėl nuosavybės teisių suabsoliutinimas nepriimtinas net paties savininko interesų požiūriu.

Nuosavybė visais laikais buvo pripažįstama asmens teisių ir laisvių ekonominiu pagrindu. Konstitucinio teismo nuomone, asmens konstitucinė teisė į nuosavybę yra esminė (būtina) asmens ūkinės veiklos laisvės įgyvendinimo sąlyga.⁵⁷

Šiuo požiūriu valstybei buvo sunkus etapas. Okupacinei valdžiai įvykdžius visuotinę nacionalizaciją ir kitais neteisėtais būdais nusavinus privatų turtą, buvo paneigta žmogaus prigimtine teisė turėti nuosavybę. Privačios teisės instituto atkūrimas ir jo įtvirtinimas 1990 m. kovo 11 d. priimtame Laikinajame Pagrindiniame Įstatyme reiškė valstybės nuostatą ginti šią fundamentalią žmogaus teisę. Po to pradėtas prievarta nutrauktų subjektinių nuosavybės teisių gynimo reguliavimas įstatymais. 1991 m. birželio 18 d. priimtas įstatymas “Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų nustatė ribotą restituciją. Pažeistų

⁵⁵ Vilčinskis Š. Konstituciniai nuosavybės teisės gynimo pagrindai// Lietuvos Respublikos Konstitucija: tiesioginis taikymas ir nuosavybės teisių apsauga (tarptautinių konferencijų medžiaga. Vilnius: Teisė, 1994.

⁵⁶ Staugaitienė. Nuosavybės teisių gynimas pagal Konstitucinio Teismo nutarimus. Vilnius, 1995

⁵⁷ Švilpaitė E. Konstitucija ir nuosavybės teisės apribojimo galimybės// Jurisprudencija, 2002, Nr. 30(22)

nuosavybės teisių ginti galiojančio Civilinio kodekso normomis nebuvo galima, todėl minėtame įstatyme buvo įtvirtinta speciali nuosavybės teisių atstatymo tvarka ir sąlygos.⁵⁸

Naujoji Lietuvos Respublikos Konstitucija išplėtė piliečių nuosavybės teisės gynimo teisme galimybes ir garantijas. Teismams nebeliko galimybės atsisakyti ginti pažeistas piliečių teises, motyvuojant, kad įstatymai prieštarauja vienas kitam, kad ginčas neteismingas teismui ir kt. Tokiais atvejais teismai privalo tiesiogiai taikyti Konstitucijos nuostatas ir apginti pažeistas piliečių teises. Tai juos įpareigoja Konstitucijos 6 ir 30 straipsniai, kuriuose nurodyta, kad kiekvienas asmuo, kurio teisės pažeidžiamos, gali jas ginti remdamasis Konstitucija, jam užtikrinta teisė kreiptis į teismą.⁵⁹

Nuosavybės teisei ir jos gynimui Konstitucijoje paskirtas 23 straipsnis. Jame sakoma, kad „Nuosavybė neliečiama. Nuosavybės teisės saugo įstatymai. Nuosavybė gali būti paaimama tik įstatymo numatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama“. Tuo tikslu yra sukurta ištisa civilinės ir kitų teisės šakų normų sistema.

CK 1.138 straipsnis numato, kad teismas, neviršydamas savo kompetencijos, civilines teises gina šiais būdais:

- 1) pripažindamas šias teises;
- 2) atkurdamas buvusią iki teisės pažeidimo padėtį;
- 3) užkirsdamas kelią teisę pažeidžiantiems veiksams ar uždrausdamas atlikti veiksmus, keliančius pagrįstą grėsmę žalai atsirasti (prevencinis ieškinys);
- 4) priteisdamas įvykdyti pareigą natūra;
- 5) nutraukdamas arba pakeisdamas teisinį santykį;
- 6) išieškodamas iš pažeidusio teisę asmens padarytą turtinę ar neturtinę žalą (nuostolius), o įstatymų arba sutarties numatytais atvejais – netesybas (baudą, delspinigius);
- 7) pripažindamas negaliojančiais valstybės ar savivaldybių institucijų arba pareigūnų aktus, prieštaraujančius įstatymams.

Konstitucijoje įtvirtinta savininko teisių apsauga atkartota CK 4.93 straipsnyje, kuriame visiems savininkams Lietuvos Respublikoje garantuojama vienoda teisių apsauga. Išskyrus įstatymo nustatytus atvejus draudžiama paimti iš savininko nuosavybę prievarta, reikalauti, kad savininkas prieš savo valią sujungtų savo nuosavybę su kito savininko nuosavybe. Neatlygintinai nuosavybė iš savininko prieš jo valią gali būti paimta tik teismo sprendimu, o už visuomenės poreikiams paimtą nuosavybę teisingai atlyginama.

⁵⁸ Staugaitienė T. Nuosavybės teisių gynimas pagal Konstitucinio Teismo nutarimus. Vilnius, 1995

⁵⁹ Monkevičius E. Konstitucijos tiesioginis taikymas nuosavybės teisės gynime//Lietuvos Respublikos Konstitucija: tiesioginis taikymas ir nuosavybės teisių apsauga (tarptautinių konferencijų medžiaga). Vilnius: Teisė, 1994

Konstitucinis teismas dėl konstitucinės nuostatos “nuosavybės teises saugo įstatymai” minėtame 1993 m. gruodžio 13 d. nutarime nurodė: “ teisės teorijos požiūriu nuosavybės teisių gynimas teisinėmis priemonėmis suponuoja ir atitinkamas tokio gynimo ribas, nes teisė visais visuomeninių santykių reguliavimo atvejais turi apibrėžtas galiojimo ribas”.⁶⁰ Šis teiginys plėtotas ir vėlesniuose Konstitucinio Teismo nutarimuose.

Konstitucinio teismo 1994 m. sausio 19 d. nutarime pažymima, kad įstatymų leidėjas gali reguliuoti savininkų ir kitų nuosavybės teisinių santykių dalyvių subjektines teises tik įstatymu nustatydamas šių teisių turinį. Įstatymų leidėjas turi diskreciją nustatyti nuosavybės teisių turinį, atsižvelgiant į konstitucinius nuosavybės teisės apsaugos principus. Kaip pažymėjo Konstitucinis teismas 2003 m. kovo 4 d. nutarime, įstatymu nustatydamas nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo sąlygas ir tvarką, įstatymų leidėjas turi atsižvelgti ne vien į konstitucinius nuosavybės apsaugos principus, - įstatymų leidėjas yra saistomas pareigos apsaugoti ir kitas Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, *inter alia* atviros, darnios, teisingos pilietinės visuomenės siekį. Reikia pabrėžti, kad jei nėra galimybės grąžinti išlikusį nekilnojamąjį turtą natūra, teisinga kompensacija taip pat užtikrina nuosavybės teisių atkūrimą (Konstitucinio Teismo 1994 m. gegužės 27 d., 1995 m. gruodžio 22 d., 1998 m. birželio 18 d. nutarimai).⁶¹

Valstybė turi priedermę leisti įstatymus ir jais remdamasi ginti nuosavybę. Tuo tikslu sukuriama teisės normų sistema, kurios uždavinys - užtikrinti savininkui galimybę savo nuožiūra turtą naudoti, valdyti bei disponuoti juo, ginti ir saugoti nuosavybės teisę nuo pažeidimų. Konstitucinis Teismas, ne kartą tyręs restitucijos įstatymų straipsnių (jų dalių) atitiktį Konstitucijai, yra konstatavęs (2003 m. kovo 4 d. nutarime), kad įstatymų leidėjas, turėdamas diskreciją įstatymais nustatyti nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo sąlygas ir tvarką, yra saistomas Konstitucijos, kad nustatant nuosavybės teisių atkūrimo sąlygas ir tvarką turi atsižvelgti ir į konstitucinius nuosavybės teisių apsaugos principus. Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs ir tai, kad įstatymais nustatant nuosavybės teisių atkūrimo sąlygas ir tvarką būtina atsižvelgti į pakitusias socialines, ekonomines bei kitas sąlygas. Pripažįstant nuosavybės teisių tęstinumą ir atkuriant nuosavybės teises, negalima paneigti susiformavusių nuomos santykių tęstinumo.⁶²

Nuosavybei ginti kuriama įstatymų sistema, kuri turi užtikrinti įvairių ir dinamiškų nuosavybės santykių apsaugą. Tokiai apsaugai skirtų teisės normų suderinimas, esamų ir galimų prieštaravimų ginant nuosavybės teises pašalinimas yra svarbiausias tokios įstatymų sistemos

⁶⁰ Staugaitienė T. Nuosavybės teisių gynimas pagal Konstitucinio Teismo nutarimus. Vilnius, 1995

⁶¹ Nuosavybės teisės apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika// www.lrinka.lt Prisijungimo laikas – 2006-10-30

⁶² Nuosavybės teisės apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika// www.lrinka.lt Prisijungimo laikas – 2006-10-30

kūrimo tikslas. Nuosavybės teisės instituto pamatinė taisyklė, kad subjektinės nuosavybės teisės reguliuojamos ir ginamos įstatymų.⁶³

Sprendžiant iš teisminės praktikos bylose dėl žemės ir kito nekilnojamojo turto nuosavybės teisės atstatymo, konstatuotina, kad dažniausiai ginčai kyla:

- 1) dėl nuosavybės teisės pripažinimo, kai turimi reikalingi dokumentai, kiti įrodymai, bet ginčijama pati subjektyvioji teisė;
- 2) dėl juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymo, kai subjektyvioji teisė aiški, bet trūksta nuosavybės teisę įrodančių dokumentų;
- 3) dėl turto išreikalavimo iš svetimo neteisėto valdymo (vindikacinis ieškinys) arba dėl kliūčių turtui valdyti pašalinimo (negatorinis ieškinys);
- 4) dėl valstybės institucijų sprendimų nuosavybės teisės atstatymo arba turto kompensacijos klausimais;
- 5) dėl sandorių, pažeidžiančių nuosavybės teisę, pripažinimo negaliojančiais.⁶⁴

Nuosavybės teisė, o taip pat ir žemės teisė yra ginama daiktinės ir prievolinės teisės metodais.

Prievolinės teisės metodu yra ginamos teisės ir interesai savininko, kuris su pažeidėju susijęs prievoliniais – sutartiniais santykiais. Šiuo metodu naudojamosi, kai žemės sandoris neįvykdomas arba įvykdomas netinkamai. Nukentėjusioji šalis su ieškiniu gali kreiptis į teismą, prašydama tokią sutartį pripažinti negaliojančia. Teismo sprendimu pažeidejas įpareigojamas atlyginti nuostolius, sumokėti baudą ar netesybas.

Daiktinės teisės metodu ginamos žemės savininkų ir naudotojų teisės ir interesai, kurie nesusiję su pažeidėju prievoliniais – sutartiniais santykiais. Pasinaudojant šia teise galima pareikšti vindikacinį ieškinį, kuriuo prašoma išreikalauti žemės sklypą iš svetimo neteisėto valdymo, negatoriniu ieškiniu prašyti reikalauti pašalinti nuosavybės teisės į žemės sklypą pažeidimus bei pareikšti reikalavimą atlyginti pažeidimu padarytą žalą ir nuostolius.

Plačiau aptarsiu daiktinius žemės nuosavybės teisės gynimo būdus.

3.2. Vindikacinis ieškinys

CK 4.95 straipsnis savininkui suteikia teisę išreikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo. Vindikacinis ieškinys pareiškiamas, kai savininkas praranda žemės sklypo ar kontrolę ir jį

⁶³ Nuosavybės teisės apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika// www.lrinka.lt Prisijungimo laikas – 2006-10-30

⁶⁴ Monkevičius E. Konstitucijos tiesioginis taikymas nuosavybės teisės gynime// Lietuvos Respublikos Konstitucija: tiesioginis taikymas ir nuosavybės teisių apsauga (tarptautinių konferencijų medžiaga). Vilnius: Teisė, 1994

neteisėtai užvaldo kitas asmuo. Jis yra pareiškiamas nevaldančiojo savininko valdančiajam nesavininkui.

Vindikacinis ieškinys turi būti pagrįstas nuosavybės teise ir valdymo neteisėtumu. Vindikacinio ieškinio atveju naudojami mažiausiai du teisių gynimo būdai – valdymo teisės pripažinimas ir buvusios iki valdymo teisės pažeidimo padėties atkūrimas (LR CK 1.138 str.).⁶⁵

Vindikacijos objektu gali būti žemės sklypas arba jo dalis, individualiais požymiais apibrėžti daiktai arba jų dalys, o rūšiniais požymiais apibrėžti daiktai vindikacijos objektu gali būti tik kai jie yra individualizuoti arba juos galima išskirti iš kitų tos pačios rūšies daiktų.⁶⁶ Jeigu ieškovas reikalauja priteisti kitą tos rūšies daiktą arba daikto vertę, tai nėra vindikacinis reikalavimas. Jeigu reiškiamas ne vindikacinis reikalavimas, pažeistos teisės ginamos reiškiant prievolinį teisinį reikalavimą pripažinus sandorį negaliojančiu, turi būti taikoma restitucija. Tokiu atveju kiekviena sandorio šalis kitai šaliai privalo grąžinti viską, ką gavo pagal sandorį, t.y. grąžinimas į ankstesnę padėtį, buvusią iki teisės pažeidimo. Pritaikius restituciją, asmuo negali gauti nei daugiau, nei mažiau, negu turėjo. Taikant restituciją, turtas grąžinamas natūra, o jei tai neįmanoma, CK 6.145 str., 6.146 str. pagrindu turto vertė atlyginama ekvivalentu pinigais.

Vindikacinį reikalavimą paprastai pareiškia savininkas. O savininkais, kaip numato įstatymas, gali būti :

- 1) fiziniai asmenys;
- 2) juridiniai asmenys;
- 3) valstybė, savivaldybės ar jų institucijos.

Vindikacinis ieškinys pareiškiamas tam asmeniui, kuris sklypą užvaldė neteisėtai. Ieškovas turi įrodyti, kad įgijėjas sklypą valo neteisėtai, nes įstatymas preziumuoja sklypo įgijėjo teisėtumą.

Pagal LR CK 4.95 str. savininkas turi teisę išreikalauti turtą iš svetimo neteisėto valdymo:

- 1) kai turtą neteisėtai valdo nesąžiningas įgijėjas;
- 2) kai neteisėtas įgijėjas (tiek sąžiningas, tiek nesąžiningas) turtą įgijo neatlygintinai;
- 3) kai turtas, valdomas sąžiningo įgijėjo, yra savininko ar asmens, kuriam savininkas buvo perdavęs jį valdyti, pamestas arba iš kurio nors buvo pagrobtas, arba kitaip nustoja būti jų valdomas be jų valios.⁶⁷

Pagal CK 4.96 straipsnio 1 dalį sąžiningu įgijėju laikomas toks įgijėjas, kuris turto įgijimo momentu nežinojo ir neturėjo žinoti, kad asmuo, iš kurio jis įgijo turtą, neturėjo teisės jo perleisti,

⁶⁵ Pakalniškis V. Valdymas ir valdymo gynimas Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse// Jurisprudencija, 2004, Nr. 54(46)

⁶⁶ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.61

⁶⁷ Vasarienė D. Civilinė teisė. Vilnius, 2002. P.117

t.y. turtas įgytas iš asmens, kuris neturėjo teisės minėto turto perleisti. Turto valdymo sąžiningumas yra preziumuojamas, todėl savininkas, norėdamas išreikalauti turtą iš kito asmens valdymo, privalo įrodyti, kad įgijėjas buvo nesąžiningas arba sąžiningas. Be to, savininkui kyla pareiga įrodyti, kad turtas, priklausantis jam arba asmeniui, kuriam savininkas jį perdavė valdyti, pamestas, pagrobtas ar kitokiu būdu nustojo būti valdomas be jų valios.

Šias aplinkybes įrodyti sudėtinga. Aplinkybių nustatymą ir turto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo apsunkina tai, kad dažnai svetimą turtą užvaldęs asmuo skuba jį perduoti kitam asmeniui, šis – dar kitam. Tokiu atveju ieškinys pareiškiamas paskutiniajam savininkui, o ne asmeniui, kuris pažeidė savininko teises. Ieškovas privalo įrodinėti turto perleidimo sandorių neteisėtumą, įgijėjo nesąžiningumą arba bent vieną iš pirmiau nurodytų aplinkybių, kai turtas nustojo būti valdomas be jo valios.⁶⁸

Remiantis konstituciniais asmenų turtinių teisių gynimo ir lygiateisiškumo principais, įtvirtintais Konstitucijos 23 str. ir 29 str., ginama ta šalis, kurios teisės ir teisėti interesai turi prioritetą. Įstatymas gina ne tik savininko teises, bet, vadovaudamasis šalių lygiateisiškumo principu, atsižvelgia ir į kitų asmenų teises ir teisėtus interesus.

CK 4.96 straipsnio 2 dalis numato, kad iš sąžiningo įgijėjo nekilnojamasis daiktas negali būti išreikalautas, nebent savininkas jį būtų praradęs dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo. Iš šio straipsnio formuluotės seka, kad žemės sklypas, jo dalis arba priklausiniai, sklype esantys statiniai ir kitas nekilnojamasis turtas iš sąžiningo įgijėjo bet koku atveju išreikalautas negali būti. Iš CK 4.96 straipsnio 4 dalies seka, kad iš sąžiningo įgijėjo negalima išreikalauti daikto, kuris parduotas ar kitaip perleistas teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka.

Jeigu neteisėtas turto įgijėjas yra nesąžiningas, jis privalo turto savininkui grąžinti iš neteisėtai valdomo turto gautas pajamas. Grąžinamos arba atlyginamos visos pajamos, gautos per visą neteisėto valdymo laiką. Sąžiningam įgijėjui šios nuostatos nėra taikomos. Jam kyla pareiga atlyginti tik už tas pajamas, kurias gavo nuo tada, kai sužinojo ar turėjo sužinoti apie tai, kad turtą valdo neteisėtai arba nuo tada, kai teisme iškeliami civilinė byla (CK 4.97 str. 1 dalis).

Pažymėtina, kad CK 4.97 str. 2, 3 dalyse numatyta, kad tiek sąžiningas, tiek nesąžiningas neteisėtas turto valdytojas turi teisę reikalauti savininko, kad šios atlygintų būtinas jo turtui padarytas išlaidas. Neteisėtas nesąžiningas valdytojas turi teisę reikalauti iš savininko atlyginti jo padarytas dėl daikto išlaidas, tačiau tik nuo tada, kai savininkui priklauso gautos iš daikto pajamos. Neteisėtam sąžiningam valdytojui suteikta teisė reikalauti atlyginti visas jo padarytas išlaidas, kurios nebuvo padengtos iš daikto gautomis pajamomis. Jam įstatymas suteikia teisę pasilikti sau

⁶⁸ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.62

padarytus pagerinimus, jeigu juos galima atskirti nesužalojant daikto. Jeigu šių dalių atskirti neįmanoma, neteisėtas sąžiningas valdytojas įgyja teisę į išlaidų, patirtų dėl daikto pagerinimo, atlyginimo. Tačiau jos neturi viršyti daikto vertės padidėjimo.

3.3. Negatorinis ieškinys

Kitas nuosavybės teisės gynimo būdas yra negatorinio ieškinio pareiškimas. Negatoriniu ieškiniu užkertamas kelias teisę pažeidžiantiems veiksams. Jį pareikšdamas savininkas gali reikalauti pašalinti bet kuriuos jo pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu (CK 4.98 str.). Negatorinis ieškinys pareiškiamas, jei savininkui trukdoma naudotis jam priklausančiu turtu, nors valdymo teisė savininko ir neprarasta. Negatoriniu reikalavimu siekiama nutraukti teisę pažeidžiančius veiksmus ir uždrausti juos atlikti ateityje, todėl tokį reikalavimą galima pareikšti iki tol, kol tęsiasi teisės pažeidimas.

Ieškinio pagrindas negatorinio ieškinio atveju – reikalavimas pašalinti bet kuriuos savininko teisės pažeidimus, o gynimo būdai du :

- 1) pripažinti, kad ieškovas turi teisę daiktą valdyti, naudotis ir disponuoti juo;
- 2) užkirsti kelią šią teisę pažeidžiantiems veiksams.

Vadinasi, kaip ir vindikacinio ieškinio nagrinėjimo teisme atveju, ieškovas pirmiausia turės įrodyti savo teises į daiktą ir tik tada šios teisės pažeidimą.⁶⁹

Žemės sklypo savininkas, kuriam trukdoma įgyvendinti žemės sklypo naudojimo, valdymo ar disponavimo teisę, gali pareikšti negatorinį ieškinį, jeigu paties sklypo dėl neteisėtų veiksmų jis neprarado.

CK 4.99 straipsnis suteikia žemės sklypo savininkui teisę reikalauti, kad kaimyniniuose sklypuose nebūtų statomi nauji statiniai, senieji perstatomi ar rekonstruojami, netgi išsaugomi nepakeisti esantys statiniai, jeigu galima prielaida, jog tokių naujų statinių statymas ar senųjų pakeitimai ir netgi nepakeistų egzistavimas ar naudojimas padarys neigiamą neleistiną poveikį. Poveikis gali grėsti sklypui ar ant sklypo esančių pastatų stabilumui.

Taigi negatorinį ieškinį galima pareikšti ne tik kai trukdymai jau egzistuoja, bet ir tada, kai galima padaryti įtikinamą prielaidą, jog tokių trukdymų gali atsirasti, t.y. iš esmės pareikšti prevencinį negatorinį ieškinį.⁷⁰

⁶⁹ Pakalniškis V. Valdymas ir valdymo gynimas Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse // Jurisprudencija. 2004, Nr. 54(46)

⁷⁰ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.64

Negatoriniu ieškiniu galima siekti pašalinti savininko teisių pažeidimus, kurie nesusiję su valdymo netekimu. Pavyzdžiui, savininkas gali reikalauti neteisėto ir jo disponavimo teise ribojančio turto areštą panaikinimo.

Naujasis Civilinis kodeksas leidžia negatoriniu reikalavimu ginti servituto, uzufrukto, superficijaus ir emfiteuzės teises. Tai rodo, kad negatoriniai ieškiniai gali būti pareikšti ne tik pažeistoms turto savininko teisėms, bet ir kitoms daiktinėms teisėms ginti. Pažymėtina, kad vadovaujantis CK 1.127 str. 5 dalimi, negatoriniams ieškiniams netaikomi senaties terminai, nes šis teisės pažeidimas yra tęstinio pobūdžio, t.y. jis vyksta kiekvieną dieną. Senaties terminai bus taikomi tik pareiškus ieškinį dėl žalos, padarytos trukdant įgyvendinti nuosavybės teises, atlyginimo.

Nagrinėjant negatorinius ieškinius teisme susiklostė praktika, kad pareiškus negatorinį ieškinį, atsakovui neįrodžius savo veiksmų teisėtumo, ieškovas neprivalo įrodinėti atsakovo veiksmų neteisėtumo. Jeigu negatorinis ieškinys yra patenkinamas. Pašalinama kliūtis naudotis savo nuosavybės teise, todėl tai nepriklauso nuo kliudančio ja naudotis asmens kaltės. Savininkas, kurio teisė naudotis nuosavybe yra pažeista arba apribota, privalo įrodyti patį kliudymo faktą, nurodyti kliudantį asmenį ir reikalauti, kad būtų nekliudoma.⁷¹

CK 4.100 str. – 4.102 straipsniai reglamentuoja nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams. Visuomenės poreikiams paimti daiktą ar kitą turtą, kuris priklauso asmeniui privačios nuosavybės teise, leidžiama tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka.

Savininkui už paimtą daiktą ar turtą yra atlyginama pinigais pagal to jo rinkos kainą, o tam tikrais atvejais, esant šalių susitarimui, gali būti perduotas nuosavybėn kitas daiktas. Kilę ginčai dėl nuosavybės paėmimo, jo vertės nustatymo ir dėl nuosavybę paėmus savininkui atsiradusių nuostolių sprendžia teismas.

Pažymėtina, kad nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimtą kilnojamąjį daiktą valstybei pereina nuo atsiskaitymo su buvusiu savininku momentu. Tačiau, jei visuomenės poreikiams bus paimtas nekilnojamas turtas, valstybės nuosavybėn jis pereis tik nuo nekilnojamojo turto įregistravimo Nekilnojamojo turto registre. Tačiau šis įregistravimas galimas tik valstybei pilnai atsiskaičius su nekilnojamojo turto savininku.

⁷¹ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.64

3.4. Reikalavimas atlyginti žalą

Civilines teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas. Neviršydamas savo įgaliojimų teismas gali išieškoti iš pažeidusio teisę asmens padarytą turtinę žalą arba neturtinę žalą, nuostolius, o įstatymų arba sutarties numatytais atvejais- netesybas (baudą, delspinigius).

Reikalavimas atlyginti žalą yra vienas iš nuosavybės teisių gynimo būdų. Jis gali būti reiškiamas kartu su negatoriniu ar vindikaciniu ieškiniu, jeigu pats nuosavybės teisės objektas yra išlikęs arba žala padaryta būtent dėl to, kad trukdoma įgyvendinti nuosavybės teisę.

Ieškinys atlyginti žalą ir nuostolius reiškiamas tada, kai žemės sklypui ar jo daliai turtiniais deliktais padaroma žala. Tokie ieškiniai gali būti pareikšti ne tik turtui padarius realią žalą, bet ir kai be savininko leidimo asmuo vaikščioja privačioje žemėje (išskyrus kelio servitutą), grybauja, uogauja arba žvejoja privačiuose miškuose arba vandens telkiniuose.⁷²

⁷² Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.65

Išvados

1. Žemės nuosavybės teisė pradėjo formuotis dar senovėje, bet ypač aktuali visuomenei ji tapo tik dabar.

2. Žemė nuosavybės teise priklauso privatiems asmenims, valstybei ir savivaldybėm. Atskira nuosavybės forma yra bendroji jungtinė žemės nuosavybė. Žemės nuosavybės teisės turinį sudaro žemės sklypo savininko teisė jam priklausančią žemę valdyti, naudoti bei disponuoti ja.

3. Žemės įsigijimas nuosavybėn yra reglamentuotas įvairiuose įstatymuose. Įstatymai nustato ribotą asmenų ratą, turinčių teisę įsigyti žemės sklypus nuosavybėn. Be to, įstatymuose griežtai įvardytas žemės sklypų dydis, kurį leidžiama įsigyti nuosavybėn.

4. Privačion nuosavybėn žemę galima įsigyti įstatymų nustatytais pagrindais, sandoriais, paveldėjimu ir įgyjamąja senatimi. Įstatymų nustatytais pagrindais žemės nuosavybėn galima įgyti atkuriant nuosavybės teises į žemę, valstybei skiriant žemę nuosavybėn neatlygintinai ir žemę įsigyjant pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnį.

5. Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos 1990 m. kovo 11 d. akte „Dėl Lietuvos Nepriklausomos Valstybės atstatymo“ patvirtintas Lietuvos valstybingumo ir suverenių galių tęstinumo principas, kuriuo taip pat pripažįstamas ir galiojusios tuo metu Lietuvos valstybėje privatinės nuosavybės teisės tęstinumas. Šio teisės akto pagrindu vyksta žemės nuosavybės teisių atkūrimo procesas.

6. Žemės reformos įstatymo pagrindu žemė skiriama nuosavybėn neatlygintinai. Piliečiai, kurie neįgijo žemės pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, šią teisę įgauna pagal Žemės reformos įstatymą.

7. Žemę nuosavybėn įgyjant pagal sandorius, sklypo įgijėjas kartu su žemės sklypu perima žemės sklypui nustatytus servitutus bei veiklos ribojimus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Savininkui ne visada savininkas savo nuožiūra gali pasirinkti žemės sklypo pirkėją. Šią teisę riboja įstatymai, kartu nustatantys asmenų, turinčių teisę įsigyti sklypus, pirmumo eilę.

8. Žemę paveldėjus įpėdiniui, kuris pagal Lietuvos Respublikos įstatymus negali turėti nuosavybės teisės į žemę, jis įgyja teisę tik į pinigų sumą, gautą pardavus paveldėtą žemę.

9. Įgyjamoji senatis nustatoma tik pareiškimu kreipiantis į teismą ypatingosios teisenos tvarka dėl juridinio fakto nustatymo. Teismui pripažinus nustatytu juridinį faktą, valdymo teisė transformuojasi į nuosavybės teisę, t.y. pareiškėjas įgyja nuosavybės teisę į daiktą nuo teismo

sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos ir gali ją įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

10. Visuomenės poreikiams valstybė gali išpirkti žemę iš jos savininkų. Tokiu atveju įgyta žemė pereina į valstybinės žemės fondą.

11. Žemės nuosavybės įgijimą Lietuvos Respublikos piliečiams ir įmonėms, o ypač užsienio fiziniams ir juridiniams asmenims, griežtai riboja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis. Net ir atitinkantys europinės bei transatlantinės integracijos kriterijus užsienio juridiniai asmenys negali įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės iki Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartyje apibrėžto 7 metų pereinamojo laikotarpio pabaigos. Šie apribojami bus panaikinti tik 2011 m. gegužės 11 d.

12. Savivaldybių nuosavybės žemės sklypai perduodami pagal žemės sklypo perdavimo – priėmimo aktą Vyriausybės nustatyta tvarka. Nors savivaldybėms suteikta teisė turėti nuosavybėje žemės sklypus, tačiau užsitęsusi žemės reforma ir neparuošti teritorijų planavimo dokumentai apsunkina šios teisės įgyvendinimą.

13. Esant bendrajai dalinei nuosavybei, žemės sklypo valdymas, naudojimas ir disponavimas priklauso visiems savininkams. Šią teisę jie gali įgyvendinti pagal visų bendraturčių rašytinį sutarimą.

14. Bendraturčio dalis bendrojoje jungtinėje nuosavybėje nustatoma tik bendraturčio reikalavimu, pasibaigus bendrosios jungtinės nuosavybės teisiniams santykiams ar išieškant iš bendraturčio turto pagal asmenines jo prievoles, jeigu kito jo turto, išskyrus daiktus, turimus bendrąja jungtine nuosavybe, neužtenka, kad būtų patenkinti kreditorių reikalavimai.

15. Valstybine žeme įstatymų nustatyta tvarka disponuoja Vyriausybė arba jos įgaliota institucija, apskrities viršininkas ir savivaldybės. Privačios žemės savininkai disponavimo teisę įgyvendina patys nuosavybės

16. Valstybinės žemės pirkimo pardavimo sutartis, kaip ir bet kuri kita nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutartis, privalo būti sudaryta notarine forma. Valstybinės žemės nuomos arba panaudos sutarčiai nebūtina notarinė forma, jai būtina tik rašytinė forma. Žemės sutartys laikomos sudarytos tik tada, kai šalys pasirašo žemės sklypo perdavimo - priėmimo aktą.

17. Savivaldybių žemės disponavimo teisė pasireiškia tuo, kad joms nuosavybe priklausančią žemę savivaldybių tarybų sprendimų pagrindu jos gali perduoti ir išnuomoti.

18. Nuosavybės teisės neliečiamumas įtvirtintas Lietuvos Respublikos Konstitucijoje, kuri šią teisę apriboti leidžia tik išimtiniais atvejais. Žemės nuosavybės teisė ginama prievolinės ir daiktinės teisės metodais.

Šaltiniai ir literatūra

Norminiai teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos Aukščiausios tarybos (Atkuriamojo Seimo) 1990 m. kovo 11 d. aktas Nr. I-12 “Dėl Lietuvos nepriklausomos valstybės atstatymo” // Valstybės žinios. 1990, Nr. 9-222.
2. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
3. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas (2003 m. kovo 20 d. redakcija) // Valstybės žinios. 1996, Nr. 64-1503.
4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius, 2002
5. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. Vilnius, 2003.
6. Lietuvos Respublikos įstatymas “Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų” (1191 m. birželio 18 d. Nr. I-1454 su pakeitimais ir papildymais iki 1997 m. liepos 1 d.) // Valstybės žinios. 1991, Nr.21-545.
7. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (1997 m. liepos 1 d. Nr.VIII-359) // Valstybės žinios 1997, Nr. 65-1558 (2004 m. spalio 12 d. redakcija).
8. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas// Valstybės žinios 1994, Nr. 34-620 (2004 m. liepos 8 d. redakcija).
9. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas // Valstybės žinios. 1993, Nr. 63-1188.
10. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties išigijimo laikinasis įstatymas// Valstybės žinios. 2003, Nr. 15-600 (2004 m. rugpjūčio 7 d. redakcija).
11. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas // Valstybės žinios. 1995 Nr. 107-2391 (2004 m. gegužės 1 d. redakcija).
12. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas (1991 m. liepos 25 d. Nr. I-1607 su pakeitimais ir papildymais iki 1997 m. liepos 1 d.) //Valstybės žinios. 1991, Nr.24-635.
13. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo pakeitimo įstatymas (1997 m. liepos 2 d. Nr. VIII-370) // Valstybės žinios. 1997, Nr. Nr. 69-1735 (2004 m. liepos 15 d. redakcija).
14. Lietuvos Respublikos žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos ir sąlygų įstatymas // Valstybės Žinios. 2001, Nr. 62-2227.

15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis“// Valstybės žinios. 1995.11.17, Nr.94-2104; Valstybės žinios. 2005, Nr. 126-4506.

16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 16 d. nutarimas Nr. 1026 „Dėl valstybinės žemės ir privačios žemės ar kito nekilnojamojo daikto mainų sutarties sudarymo taisyklių patvirtinimo“ //Valstybės žinios. 2005, Nr.113-4124.

17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimas Nr. 841“ Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“// Valstybės žinios. 2004, Nr. 32-1016.

Specialioji literatūra

18. Aleknavičius P. Žemės teisė. Vilnius, 2004.
19. Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublienė D ir kt. Civilinė teisė, Prievolių teisė. Vilnius, 2004.
20. Dambrauskienė G. Marcijonas A., Monkevičius E. ir kt. Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004.
21. Daugirdaitė-Sruogienė V. Lietuvos istorija. Vilnius: Vyturys, 1990.
22. Gaivenis V., Valiulis A. Turto paveldėjimas. Vilnius: Justitia, 2002.
23. Kleponis D. Savivaldybių žemė//Savivaldybių žinios Nr. 12(353), 2006-04-06
24. Lietuvos Respublikos Konstitucija: tiesioginis taikymas ir nuosavybės teisių apsauga (tarptautinių konferencijų medžiaga). Vilnius: Teisė, 1994.
25. Marcijonas A., Sudavičius B. Ekologinė teisė. Vilnius, 1996.
26. Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006.
27. Monkevičius E. Nuosavybės teisių atkūrimo įstatymų taikymas teisme// Justitia. 1998, Nr. 2
28. Monkevičius E. Nuosavybės teisių atkūrimo įstatymų taikymas teisme// Justitia. 1998, Nr. 3
29. Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20).
30. Pakalniškis V. Valdymas ir valdymo gynimas Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse // Jurisprudencija. 2004, Nr. 54(46).

31. Staugaitienė T. Nuosavybės teisių gynimas pagal Konstitucinio Teismo nutarimus. Vilnius, 1995
32. Šapoka A. Lietuvos istorija. Vilnius : Mokslas, 1989.
33. Švilpaitė E. Konstitucija ir nuosavybės teisės apribojimo galimybės // Jurisprudencija. 2002, Nr. 30(22).
34. Valiukevičius V. Nuosavybės teisė mūsų žemės reformos įstatymuose. Vilnius, 1992.
35. Vasarienė D. Civilinė teisė. Vilnius, 2002
36. Nuosavybės teisės apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika // www.lrinka.lt
37. 2005 m. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus kasacinės praktikos apžvalga
38. Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos

Internetinės svetainės

www.lrinka.lt Prisijungimo laikas- 2006-10-30

www.zum.lt/min/Informacija. Prisijungimo laikas - 2006-11-14

www.valdos.net/index.php?-1066376154 . Prisijungimo laikas – 2006-11-08

www.kaunas.aps.lt/apskritis. Prisijungimo laikas - 2006-11-14

www.lat.lt Prisijungimo laikas – 2006-10-17

<http://172.20.5.1/Liteko/login.aspx> Prisijungimo laikas- 2006-11-14

Santrauka

Žemė savo prigimtimi ir paskirtimi yra ypatingas nekilnojamasis turtas. Žemės nuosavybės teisės klausimai yra aktualūs visiems, nes daugelį mūsų palietė nuosavybės teisių atkūrimo problemos, kiti pageidauja įsigyti naujus sklypus individualiai statybai. Žemė priklauso ne tik privatiems asmenims, bet ir valstybei, savivaldybėms. Asmenys, turintys nuosavybės teisę žemės sklypus, yra suinteresuoti galimybe sudaryti nekilnojamojo turto sandorius. Iškilę nesutarimai ir ginčai dėl nuosavybės teisių sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.

Šiame magistriniame darbe aptariamos žemės įgijimo nuosavybės būdai ir sąlygos, nagrinėjama privačios žemės nuosavybės teisė, o taip pat valstybės ir savivaldybių teisė savo nuosavybėje turėti žemę. Kitame skyriuje analizuojama disponavimo žeme teisė, žemės sandorių ypatumai, lyginant su kitais nekilnojamojo turto sandoriais. Trečioje dalyje nagrinėjamas Konstitucijoje įtvirtintas nuosavybės teisės neliečiamumas ir žemės nuosavybės teisės gynimas.

Peculiarities of Acquisition, Disposal and Protection of Land Ownership Right

Sonata Razulytė

Summary

Land in its nature and destination is a peculiar real estate. Issues of land ownership are topical to all, as most of us were affected by problems of property right restoration, others wish to acquire new land lots for private building. Land belongs not to private persons, but to the state, municipalities. Persons owning land lots according to title are interested in the opportunity to conclude real estate transactions. The appearing disagreement and disputes regarding title are settled in the manner prescribed by laws.

In the present Master theses the ways and conditions of acquiring land for ownership are discussed, private land ownership right is considered and also the right of state and municipalities to have land in their ownership is analyzed. In another chapter the law of disposal of land, land transactions peculiarities are analyzed comparing them with other real estate transactions. In the third part the inviolability of ownership right and protection of land ownership law consolidated in the Constitution is analyzed.

Raktiniai žodžiai

Žemės nuosavybės teisė
Privati žemės nuosavybė
Valstybės žemės nuosavybė
Savivaldybių žemė
Disponavimas žeme
Vindikacinis ieškinys
Negatorinis ieškinys
Reikalavimas atlyginti žalą

Key words:

Land ownership right
Private land property
State land property
Municipality land
Disposal of land
Replevin claim
Negatory claim
Demand to compensate harm

Abstract

The theme of Master's theses: "Peculiarities of Acquisition, Disposal and Protection of Land Ownership Right".

Aim of the paper – to reveal basics of acquisition of land ownership right, discuss disposal of land and analyze the ways of protection of land ownership right.

Tasks of the theses: to analyze the basics of acquisition of private and state land ownership, the right of municipalities to own land lots, discuss peculiarities of law of general ownership, also to analyze how the right of disposal of land owners is expressed, what requirements are set for concluding land transactions, right of state land disposal is analyzed more exhaustively, ways of protection of land ownership, i.e. replevin and negatory claim, demand to compensate harm are analyzed.

Priedai

Priedas Nr. 1

Šaltinis: www.kaunas.aps.lt/apskritis

Kauno apskrities viršininko administracijos 2006-2008 m. sutrumpintas strateginės veiklos planas

Piliečių nuosavybės teisių į žemę, mišką, vandens telkinius atkūrimas kaimo vietovėje (proc.)



**Kauno apskrities Kauno rajono (savivaldybės) teritorijoje
nustatytų laisvos valstybinės žemės (LVŽ) plotų**

S U V E S T I N I A I D U O M E N Y S

2006 m. lapkričio mėn. 2 dienai

Eil. Nr.	Kadastro vietovės pavadinimas	Bendras LVŽ sklypų plotas, (ha)	LVŽ sklypų žemės naudmenų plotų eksplikacija, (ha)					Pastabos
			žemės ūkio naudmenos		miškas	vandens telkiniai (ežerai, tvenkiniai)	kitos žemės naudmenos	
			bendras plotas	iš jo, ariama žemė				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	<u>Altoniškių</u>	308,96	165,34	133,52	94,02	0,40	49,20	
2.	<u>Babtu</u>	102,91	9,94	9,94	79,38		13,59	
3.	<u>Bubių</u>	118,79	51,52	47,18	31,16	9,25	26,86	
4.	<u>Čekiškės</u>	147,58	70,17	70,17	39,16		38,25	29,60 po pastatais, draustinis-11,00
5.	<u>Daugeliškių</u>	39,55	13,40	13,40	3,05	0,10	23,00	22,20 po pastatais
6.	<u>Domeikavos</u>	551,25	322,09	308,79	142,55		86,61	43,20 po pastatais
7.	<u>Juragių</u>	17,59	2,39	2,39	15,20			
8.	<u>Kačerginės</u>	34,56	2,95		0,76		30,85	14,04 po pastatais
9.	<u>Karmėlavos</u>	81,60	6,85	0,96	48,45		26,30	2,71 po pastatais
10.	<u>Kulautuvos</u>	12,90	0,45		0,42		12,03	
11.	<u>Lapių</u>	344,01	76,89	76,74	227,81	1,70	37,61	
12.	<u>Liučiūnų</u>	346,72	95,34	90,47	210,56		40,82	37,98 po pastatais
13.	<u>Mastaičių</u>	120,04	60,14	58,52	38,16	2,49	19,25	
14.	<u>Noreikiškių</u>	123,21	4,37	4,37	96,46	5,90	16,48	
15.	<u>Padauguvos</u>	269,49	191,80	183,62	53,01		24,68	12,16 po pastatais
17.	<u>Pajiesio</u>	190,81	23,96	22,16	104,58	1,32	60,95	27,43 po pastatais, draustinyje-47,0
18.	<u>Panevėžiuko</u>	385,95	72,56	50,17	195,56		117,83	15,68 po pastatais, draustinyje-28,0
19.	<u>Piliuonos</u>	122,40	70,23	70,23	31,62	9,50	11,05	
20.	<u>Raudondvario</u>	115,42	44,00	18,06	38,47		32,95	draustinyje-48,1
21.	<u>Rokų</u>	382,79	217,67	148,06	48,16	80,85	36,11	7,93 po pastatais
22.	<u>Saulėtekio</u>	279,45	79,67	79,67	118,09		81,69	30,36 po pastatais, draustinyje-86,04
23.	<u>Šlienavos</u>	16,15	13,70	13,70	0,70		1,75	0,60 po pastatais
24.	<u>Užliedžių</u>	91,20	19,04		46,40	3,90	21,86	draustinyje-89,10
25.	<u>Vandžiogalos</u>	71,31	0,12	0,12	46,38		24,81	21,57 po pastatais
26.	<u>Zapyškio</u>	1177,60	1021,75	1001,75	113,82	26,63	15,40	1,03 po pastatais
	IŠ VISO	5504,40	2666,30	2433,95	1829,74	142,04	866,32	266,49 po pastatais, 309,24-draustinyje

**Civilinių bylų, susijusių su nuosavybės teisėmis,
nagrinėjamų Kauno miesto apylinkės teisme
analizė**



Priedas Nr. 4

(Sutarties pavyzdys)

VALSTYBINĖS ŽEMĖS IR PRIVAČIOS ŽEMĖS AR KITO NEKILNOJAMOJO DAIKTO
MAINŲ SUTARTIS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama _____
(apskritis pavadinimas)
apskritis viršininko _____ arba jo paskirto
(vardas ir pavardė)

darbuotojo _____
(apskritis viršininko administracijos darbuotojo
pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)

pagal _____, toliau vadinama -
(atstovavimo pagrindas, dokumento
pavadinimas, data, numeris)

valstybė, ir _____,
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas,
adresas; juridinio asmens ar kitos organizacijos

(nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)
toliau vadinama - asmuo (-ys), atstovaujamas (-i)* _____

(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)
pagal _____, sudarėme šią sutartį:
(atstovavimo pagrindas, dokumento
pavadinimas, data, numeris)

1. Valstybė įsipareigoja asmeniui (-ims) perduoti nuosavybės
teise _____

(plotas skaičiais 0,0001 ha tikslumu)
žemės sklypą (-us) Nr. _____, esantį (-čius)
(kadastrinis numeris)

(adresas: gatvė, kaimas, miestas, rajonas)
o asmuo (-ys) už gaunamą žemės sklypą (-us) įsipareigoja jai
perduoti nuosavybės teise priklausantį:

1.1. _____ žemės sklypą
(plotas skaičiais 0,0001 ha tikslumu)
(žemės sklypo dalį) Nr. _____, esantį
(kadastrinis numeris)

(adresas: gatvė, kaimas, miestas, rajonas)

1.2. kitą nekilnojamąjį daiktą _____
(kadastriniai duomenys)

2. Žemės sklypo (-ų), priklausančio (-ių) valstybei:

2.1. vertė _____ Lt;
(suma skaičiais ir žodžiais)

2.2. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis,
naudojimo būdas ir (ar) pobūdis _____;

2.3. žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės _____;

2.4. specialiosios žemės naudojimo sąlygos _____;

2.5. kitos sąlygos ir apribojimai _____.

3. Žemės sklypo (žemės sklypo dalies), priklausančio
asmeniui (-ims):

3.1. vertė _____ Lt;
(suma skaičiais ir žodžiais)

3.2. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis _____;

3.3. žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės _____;

3.4. specialiosios žemės naudojimo sąlygos _____;

3.5. kitos sąlygos ir apribojimai _____.

4. Kito nekilnojamojo daikto, priklausančio asmeniui (-ims):

4.1. pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis _____;

4.2. pavadinimas _____;

4.3. plotas _____;
(bendras, naudingas, gyvenamasis, pagalbinis)

4.4. vertė _____;
(suma skaičiais ir žodžiais)

4.5. naudojimo apribojimai _____.
(ūkinės veiklos ir nekilnojamųjų kultūros vertybių apribojimai)

5. Vertės skirtumas:

5.1. mainomų _____ ha
(plotas skaičiais 0,0001 ha tikslumu)
žemės sklypo (-ų), kadastro Nr. _____,
ir _____ ha žemės
(plotas skaičiais 0,0001 ha tikslumu)
sklypo (žemės sklypo dalies), kadastro Nr. _____, vertės
skirtumas - _____ Lt;
(suma skaičiais ir žodžiais)

5.2. mainomų _____ ha
(plotas skaičiais 0,0001 ha tikslumu)
žemės sklypo (-ų), kadastro Nr. _____, ir kito nekilnojamojo daikto

(adresas, unikalus Nr., tipas)
vertės skirtumas - _____ Lt.
(suma skaičiais ir žodžiais)

6. Vertės skirtumą, kuri sudaro _____ Lt,
(suma skaičiais ir žodžiais)
sumoka _____ per penkias darbo dienas nuo šios
(sutarties šalis)
sutarties pasirašymo į _____ nurodytą
(sutarties šalis)

(nesutrumpintas kredito įstaigos (skyriaus, filialo) pavadinimas)
sąskaitą Nr. _____.

7. Nuosavybės teisės į žemės sklypus (jų dalis), nurodytus šios sutarties 2 ir 3 punktuose, arba kitą nekilnojamąjį daiktą, nurodytą šios sutarties 4 punkte, šalys įgyja nuo šių žemės sklypų ar kito nekilnojamojo daikto perdavimo dienos. Žemės sklypų ar kito nekilnojamojo daikto perdavimas įforminamas apskrities viršininko arba jo paskirto apskrities viršininko administracijos darbuotojo ir asmens pasirašytu valstybinės ir privačios žemės ar kito nekilnojamojo daikto perdavimo ir priėmimo aktu. Šis aktas pasirašomas per 3 darbo dienas nuo šios sutarties pasirašymo.

8. Šalys įsipareigoja:

8.1. perduoti viena kitai savo žemės sklypus, nurodytus šios sutarties 2 ir 3 punktuose, arba kitą nekilnojamąjį daiktą, nurodytą šios sutarties 4 punkte, šios sutarties 7 punkte nustatyta tvarka;

8.2. perduoti viena kitai su šiais žemės sklypais ir kitu nekilnojamuoju daiktu susijusius dokumentus.

9. Išlaidos, susijusios su mainomo valstybinės žemės sklypo ir kitos mainų sutarties šalies žemės sklypo ar kito

nekilnojamojo daikto vertinimu, apmokamos šalių susitarimu, t.y.

(išlaidas apmokančios (-ių) šalies (-ių) pavadinimas, pinigų suma
skaičiais ir žodžiais)

10. Sutarties sudarymo išlaidos atlyginamos šalių
susitarimu, t.y. _____

(išlaidas atlyginančios (-ių) šalies (-ių)

pavadinimas, pinigų suma skaičiais ir žodžiais)

11. Visi ginčai, susiję su šia sutartimi, sprendžiami derybų
būdu. Šalims nesusitarus, ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos
įstatymų nustatyta tvarka.

12. Sutartis sudaryta _____ egzemplioriais, kurių po vieną
paliekama _____

(apskrities pavadinimas)

apskrities viršininkui ir notarui, kiti _____ egzemplioriai
įteikiami _____

(asmens ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė;
juridinio asmens ar kitos organizacijos pavadinimas)

13. Prie šios sutarties pridedami mainomų žemės sklypų
planai M 1: _____, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties
dalis.

Apskrities viršininkas arba A.V. (Parašas) (Vardas ir pavardė)
jo paskirtas apskrities
viršininko administracijos
darbuotojas

Asmuo (-ys) A.V. (Parašas) (Vardas ir pavardė)
(tik juridinio asmens ar kitos organizacijos)

- Pildoma, kai šaliai atstovauja jos įgaliotas asmuo.

Priedas Nr. 5

(Akto pavyzdys)

VALSTYBINĖS ŽEMĖS IR PRIVAČIOS ŽEMĖS AR KITO NEKILNOJAMOJO DAIKTO
PERDAVIMO IR PRIĖMIMO
AKTAS

_____ Nr. _____
(data)

_____ (sudarymo vieta)

_____ apskrities viršininkas _____
(apskrities pavadinimas)

_____ arba jo paskirtas darbuotojas
(vardas ir pavardė)

_____ (apskrities viršininko administracijos darbuotojo
pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)

pagal _____
(atstovavimo pagrindas, dokumento pavadinimas, data, numeris)
perduoda, o asmuo _____

(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas,
adresas; juridinio asmens ar kitos

_____,
organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)
atstovaujamas (-i)* _____ pagal
(vardas ir pavardė)

_____,
(atstovavimo pagrindas, dokumento pavadinimas, data, numeris)
priima pagal valstybinės žemės ir privačios žemės ar kito
nekilnojamojo daikto mainų sutartį Nr. _____, sudarytą
_____, valstybinį (-ius) žemės sklypą (-us)
(sudarymo data)

Nr. _____
(kadastro numeris, adresas, plotas skaičiais 0,0001 ha
tikslumu, vertė)

ir už gaunamą (-us) žemės sklypą (-us) _____
(apskrities pavadinimas)

apskrities viršininkui _____ arba jo paskirtam
(vardas ir pavardė)

darbuotojui _____
(apskrities viršininko administracijos darbuotojo
pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)

perduoda jam nuosavybės teise priklausanti žemės sklypą (žemės
sklypo dalį) Nr. _____

(kadastro numeris, adresas, plotas skaičiais
0,0001 ha tikslumu, vertė)

arba kitą nekilnojamąjį daiktą _____,
(vertė, adresas, pavadinimas,
kadastro duomenys)

o _____ apskrities viršininkas _____
(apskrities pavadinimas)

_____ arba jo paskirtas darbuotojas
(vardas ir pavardė)

_____ priima žemės
(apskrities viršininko administracijos darbuotojo
pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)

sklypą (žemės sklypo dalį) Nr. _____
(kadastro numeris, adresas, plotas

skaičiais 0,0001 ha tikslumu, vertė)

ar kita nekilnojamąjį daiktą _____.
(vertė, adresas, pavadinimas,
kadastro duomenys)

Nuosavybės teisė į perduodamus žemės sklypus (jų dalis) ar
kita nekilnojamąjį turtą šalims pereina nuo šio akto pasirašymo
dienos.

Šis aktas surašytas _____ egzemplioriais, iš
jų vienas perduodamas _____ apskrities
(apskrities pavadinimas)
viršininkui, kiti _____ egzemplioriai įteikiami _____

(fizinio asmens vardas ir pavardė; juridinio asmens
ar kitos organizacijos pavadinimas)

Perdavė

Apskrities viršininkas arba jo (Parašas) (Vardas ir pavardė)
paskirtas apskrities viršininko
administracijos darbuotojas

A.V.

Priėmė

Asmuo (Parašas) (Vardas ir pavardė)

A.V. (tik juridinio asmens ar kitos organizacijos)

* Pildoma, kai šaliai atstovauja jos įgaliotas asmuo.
