
VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTYS: TEISINIO REGULIAVIMO ESMĖ IR PRAKTINĖS PROBLEMOS

Evaldas Klimas

Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos
Privatinės teisės institutas
Elektroninis paštas: evaldas.klimas@wallace.com

Algis Norkūnas

Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos
Privatinės teisės institutas
Elektroninis paštas: nalgis@mruni.eu

Pateikta 2020 m. kovo 20 d., parengta spaudai 2020 m. gegužės 11 d.

DOI: 10.13165/JUR-19-26-2-04

Santrauka. 2019 m. spalio 18 d. Lietuvos Respublikos Seime buvo organizuota konferencija „Netikrumas ir teisėti NT vystytojų lūkesčiai ilgalaikiuose santykiuose su valstybe: ko tikėtis rytoj, kokius sprendimus priimti šiandien?“. Konferencijoje daugiausia buvo kelti valstybinės žemės nuomos sutarčių tvarumo, šių sutarčių nutraukimo teisėtumo ir su tuo susijusių teisėtų lūkesčių klausimai. Paskatinti diskusijų, kilusių minėtos konferencijos metu, straipsnio autoriai analizuoja valstybinės žemės nuomos sutarčių, sudarytų išimties tvarka, vykdymo ir nutraukimo teisinio reguliavimo ir teisinių praktikos probleminius aspektus.

Valstybinės žemės naudojimas yra griežtai reglamentuojamas Žemės įstatymu. Jei valstybinės žemės nuomininkas naudoja valstybinę žemę, pažeisdamas nustatyto imperatyvaus reguliavimo reikalavimus ir iš esmės pažeidžia sudarytą nuomos sutartį bei nepašalina tokio pažeidimo, valstybinės žemės patikėtinis įgyja ne tik teisę, bet ir pareigą inicijuoti tokios valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą. Jei valsty-

binės žemės nuomininkas pašalina nustatytus trūkumus, nuomos sutartis turi išlikti galioti.

Reikšminiai žodžiai: valstybinės žemės nuoma, valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimas, teisėti lūkesčiai, žemės teisė.

Įvadas

Viena iš praktikoje aktualiausių problemų, su kuria susiduria valstybinės žemės patikėtiniai ir naudotojai, yra tinkamas lengvatine tvarka sudarytų valstybinės žemės nuomos sutarčių vykdymas ir šių sutarčių nutraukimas dėl netinkamo vykdymo. Dėl itin didelės konfrontacijos tarp Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos ir nekilnojamojo turto plėtotojų 2019 m. spalio 18 d. Lietuvos Respublikos Seime net buvo organizuota konferencija „Netikrumas ir teisėti NT vystytojų lūkesčiai ilgalaikiuose santykiuose su valstybe: ko tikėtis rytoj, kokius sprendimus priimti šiandien?“ Konferencijoje buvo gvildenami valstybinės žemės nuomos sutarčių tvaramo, šių sutarčių nutraukimo teisėtumo ir su tuo susijusių teisėtų lūkesčių klausimai. Tai, kad atitinkamų klausimų diskusijai buvo skirta atskira konferencija, tik pagrindžia temos aktualumą. Nors tema ir nėra nauja, tačiau įsisenėjusios problemos nėra sprendžiamos norminiu lygmeniu, todėl atsakymų į atitinkamus klausimus ieško teismų praktika, o teisės moksle nėra atlikta atskiro įvertinimo ir apibendrinimų šiais klausimais.

Nors įvykusi konferencija neatnešė norminio reguliavimo pokyčių, autoriai šiuo straipsniu siekia išgryninti pagrindinius probleminius konferencijoje keltų klausimų aspektus ir bando pasiūlyti galimus sprendimus, pagrįstus teismų praktikoje išgrynintais objektyviais kriterijais, padedančiais nustatyti, ar valstybinės žemės nuomos sutartis vykdoma tinkamai, ar netinkamai.

Tyrimo objektas – kitos paskirties valstybinės žemės nuomos sutartinių teisinių santykių genezė, valstybinės žemės nuomos sutartinių teisinių santykių vykdymo ir nutraukimo norminis reguliavimas bei šio reguliavimo taikymas ir aiškinimas teismų praktikoje.

Tyrimo tikslas – atskleisti kitos paskirties valstybinės žemės nuomos santykių genezės ir norminio reguliavimo pamatus bei išanalizuoti praktikoje dažniausiai kylančius probleminius klausimus dėl valstybinės žemės nuomos.

Atliekant tyrimą taikyti šie pagrindiniai socialinių mokslų tyrimo metodai: lingvistinė, dokumentų (šaltinio turinio), loginė, sisteminė, istorinė ir kritinė analizė.

Nepaisant to, kad valstybinės žemės naudojimo tema yra visuomenei reikšminga, ši sritis nesulaukia pakankamo teisės mokslininkų dėmesio ir tema ištirta menkai. Lietuvos teisės mokslo jurisprudencijoje analizuojami tik pavieniai su žeme susiję klausimai. Pavyzdžiui, dėl miško žemės naudojimo paskirties ir šios paskirties

keitimo ribojimų¹. Žemės ūkio paskirties žemės reguliacinius probleminius klausimus yra analizavęs P. Aleknavičius, kuris, analizuodamas kaimiškųjų teritorijų žemės naudojimo problemas, išskiria, kad nebaigta žemės reforma ir restitucijos procesai mažina iš valstybės nuomojančių žemės ūkio paskirties žemę ūkininkų skaičių, tačiau didina žemės nedirbančių savininkų kiekį². Taip pat paminėtinas E. Monkevičiaus parengtas vadovėlis *Žemės teisė ir administravimas* (2014), tačiau jame nėra nuodugniau analizuojami kitos paskirties valstybinių žemės sklypų nuomos klausimai.

Lietuvoje leidžiamuose mokslo žurnaluose taip pat yra pateikiami užsienio valstybių mokslininkų (Kazachstano³, Ukrainos⁴) tyrimai žemės teisės klausimais. Pavyzdžiui, Ukrainos mokslininkai analizuoja teisinio tikrumo užtikrinimo Ukrainoje klausimus, kurie aktualūs ir Lietuvoje, jų tyrimuose nurodoma, kad teisinio tikrumo principas yra bendrasis teisės principas, kildinamas iš antikinės Graikijos ir Romos⁵.

Autoriams nepavyko rasti Lietuvos teisininkų studijų ar tyrimų kitos paskirties valstybinės žemės nuomos sutarčių vykdymo problematikos tema. Atitinkamų santykių problemos paliekamos kazuistiškai spręsti teismams, vertinant kiekvienos situacijos faktines aplinkybes, arba pasikliauti valstybinės žemės patikėtinių suformuluota pozicija⁶.

Šis straipsnis buvo parengtas įvertinus poreikį teisės moksle skirti bent minimalų dėmesį valstybinės žemės nuomos santykiams. Autoriai tikisi, kad šis straipsnis ir jo išvados bus naudingos ne tik fundamentaliųjų teisės šakų tyrėjams, analizuojantiems sutarčių vykdymo, privatinės ir viešosios teisės tarpusavio veikimo santykius, bet ir teisės praktikams, priimančioms sprendimus dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių vykdymo ir nutraukimo.

Dėl straipsnio apimties ribojimo autoriams teko išskirti tik esminius valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarymo, vykdymo ir nutraukimo klausimų aspektus, todėl

- 1 Bronius Sudavičius ir Indrė Žvaigždienienė, „Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ribojimas kaip miško teisinės apsaugos priemonė“, *Teisė* 86 (2013): 20–35, <https://doi.org/10.15388/Teise.2013.0.1102>.
- 2 Pranas Aleknavičius, „Kaimiškųjų teritorijų žemės naudojimo problemos“, *Žemės ūkio mokslai* 14, 1 (2007): 82–90, <https://hdl.handle.net/20.500.12259/80071>.
- 3 Abdрайым Bakytzhan Zharylkasynovich ir Saimova Sholpan Altynbekovna, „Fundamental Principles of the Land Legislation of the Republic of Kazakhstan“, *Teisė* 86 (2013): 174–178.
- 4 Bronislav Totskyi, „Legal Certainty as a Basic Principle of the Land Law of Ukraine“, *Jurisprudencija* 21, 1 (2014): 214–222, <https://www3.mruni.eu/ojs/jurisprudence/article/view/1961/1774>.
- 5 *Ibid.*, 221. Autorius papildomai nurodo, kad šiomis dienomis šis principas yra pripažįstamas demokratine vertybe, kuri laikoma Europos bendrojo paveldo dalimi. Ukraina šiuo metu derina nacionalinius teisės aktus su europiniais standartais, o teisinio tikrumo kriterijaus įvedimas į nacionalinę teisės sistemą yra sudėtingas procesas. Vis dėlto Ukraina jau yra žengusi reikšmingą žingsnį įtvirtindama teisinio tikrumo principą žemės teisės srityje. Ukrainos įstatymų leidėjas ir teismai pozityviai veikia teisinio tikrumo principo praktinį taikymą. Ypač svarbi funkcija šiame procese skiriama Ukrainos Konstituciniam Teismui, kuris pastaruoju metu dažnai taiko analizuojamą principą.
- 6 Pavyzdžiui, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerija, „Valstybinės žemės nuomos teisė negali būti parduodama“, paskelbta 2018 m. lapkričio 19 d., žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Valstybines-zemes-nuomos-teise-negali-buti-parduodama->

šiuo straipsniu nėra pretenduojama į visapusę valstybinės žemės nuomos problemų analizę.

1. Valstybinės žemės nuomos sutartinių teisinių santykių genezė

Valstybinės žemės panaudojimo prioritetų nustatymas yra galingas socialinis ir ekonominis įrankis. Kiekviena valstybė pasirenka, kokių pagrindinių tikslų ji siekia atitinkamu valstybinės žemės naudojimu. Pavyzdžiui, Kinijos mokslininkai pažymi, kad Kinijos ekonominio augimo ir progreso viena esminių dalių yra valstybinės žemės įveiklinimas ir suteikimas investicijoms, jų vystymui, dėl kurių augant ekonomikai, vėliau vietos valdžia surenka didesnius žemės nuomos mokesčius, o tai skatina tolimesnį vystymąsi ar galimybę plėsti socialinių paslaugų spektrą⁷. Honkongo atvejo analizė atskleidžia, kad valstybinės žemės pateikimo ribojimai tiesiogiai koreliuoja su būsto kainomis, t. y. kainos kyla ir neigiamai veikia būsto prieinamumą⁸. Tai neturėtų stebinti, kadangi jau prieš keletą dešimčių buvo atlikta daug empirinių tyrimų Jungtinėse Amerikos Valstijose ir Europos valstybėse, kuriais įrodyta, kad įvedami ribojimai žemei mažina gyvenamojo būsto prieinamumą ir augina kainas⁹. Apibendrinant teigtina, kad turi būti siekiama užtikrinti žemės prieinamumą tam, kad ji būtų įveiklinta.

Kertiniai valstybinės žemės naudojimo Lietuvoje principai slypi Konstitucijos¹⁰ 47 straipsnio 1 dalyje, kuri skelbia, kad Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai. Taip pat svarbi Konstitucijos 54 straipsnio 2 dalis, kurioje pažymima, kad įstatymu draudžiama niokoti žemę, jos gelmes, vandenį, teršti vandenį ir orą, daryti radiacinį poveikį aplinkai bei skurdinti augaliją ir gyvūniją. Šios nuostatos suponuoja atsakingą žemės naudojimą.

Žemė yra nacionalinis turtas, todėl visi žemės teisinių santykių dalyviai privalo užtikrinti jos racionalų ir tausojantį naudojimą.

Esminės nuostatos, kuriantis privatiems teisiniams žemės nuosavybės ir naudojimo santykiams, buvo išdėstytos Žemės reformos įstatymo¹¹ 2 straipsnyje, regla-

7 Wu Yuzhe, Jiaojiao Luo, Xiaoling Zhang, ir Martin Skitmore, „Urban Growth Dilemmas and Solutions in China: Looking Forward to 2030“, *Habitat International* 56 (August 2016): 42–51, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.04.004>.

8 Eddie Chi-man Hui, „An Empirical Study of the Effects of Land Supply and Lease Conditions on the Housing Market: A Case of Hong Kong“, *Property Management* 22, 2 (2004): 127–154, <https://doi.org/10.1108/02637470410532402>.

9 Alan W. Evans, „The Impact of Land Use Planning and Tax Subsidies on the Supply and Price of Housing in Britain: A Comment“, *Geography, Urban Studies & Planning* 33, 3 (1996): 581–585, <https://doi.org/10.1080%2F00420989650011924>.

10 „Lietuvos Respublikos Konstitucija“, *Lietuvos Aidas*, Nr. 220; 1992, Nr. 33-1014.

11 „Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas“, *Lietuvos Aidas*, Nr. 151; 1991, Nr. 24-635; *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 69-1735.

mentuojant žemės reformos tikslus. Minėtame straipsnyje nurodomi žemės reformos tikslai: užtikrinant gamtos išteklių apsaugą, įgyvendinti asmenų teisę į žemės nuosavybę bei naudojimą įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis grąžinant neteisėtai nusavintą žemę, perduodant ar suteikiant neatlygintinai nuosavybėn bei perduodant pageidaujantiems ją pirkti, išnuomojant ar suteikiant naudotis valstybinę žemę; sudaryti teises ir ekonomines prielaidas žemės rinkai plėtotis, įgyvendinti socialinį teisingumą privatizuojant valstybinę žemę.

Analizuojant Žemės reformos įstatymo tikslus, galima išskirti nuosavybės teisių atkūrimo prioritetą, tačiau taip pat svarbu užtikrinti ir žemės naudotojų interesų apsaugą bei garantuoti, kad žemė būtų tinkamai naudojama, nes tik tinkamai naudojama žemė gali teikti maksimalią naudą valstybei ir jos žmonėms. Šiame kontekste yra svarbus Konstitucinio teismo išaiškinimas, atliktas vienoje iš bylų dėl nuosavybės teisių atkūrimo. Konstitucinio teismo 2013 m. spalio 9 d. nutarime¹² yra nurodoma, kad reguliuodamas nuosavybės teisę į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, įstatymų leidėjas turi atsižvelgti tiek į konstitucinius nuosavybės apsaugos principus, tiek į tai, kad atkuriant nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą, būtina apsaugoti ir kitas Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, *inter alia* atviros, darnios, teisingos pilietinės visuomenės siekį, užtikrinti, kad atkuriant vienų asmenų – savininkų – nuosavybės teises, nebūtų pažeistos kitų asmenų teisės ir teisėti interesai; atkuriant nuosavybės teises į žemę turi būti derinami žemės savininkų ir jos dabartinių naudotojų interesai. Taip pat šiame nutarime Konstitucinis Teismas nurodė, kad, atkuriant savininkų nuosavybės teises į žemę grąžinant ją natūra, galimos ir tokios situacijos, kai, *inter alia* dėl objekto, į kurį atkuriamos nuosavybės teisės, pobūdžio, siekiant apsaugoti kitų asmenų teises, *inter alia* jų konstitucinę teisę į nuosavybę, šios žemės naudotojams turi būti sudarytos galimybės ja naudotis ir toliau. Šiuo atveju įstatymų leidėjas, vykdydamas konstitucinę pareigą derinti žemės savininkų ir naudotojų interesus, gali naudoti įvairias teisinio reguliavimo priemones; tai darydamas jis privalo paisyti Konstitucijos, *inter alia* konstitucinio teisinės valstybės principo, apimančio *inter alia* konstitucinį proporcingumo principą.

Taigi galima apibendrinti, kad tiek įstatymo leidėjas, nustatydamas teisinį reguliavimą, tiek žemės teisiųjų santykių dalyviai, tiek jų sprendimus vertinantys teismai privalo užtikrinti atskirų interesų suderinamumą ir proporcingumo principo įgyvendinimą.

Suprantama, kad vien Žemės reformos įstatymu sureguliuoti valstybinės žemės naudojimo klausimus nėra įmanoma, todėl būtina analizuoti ir kitus su valstybinės

12 „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2013 m. spalio 9 d. nutarimas Nr. 28/2010 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 11 dalies (2001 m. rugpjūčio 3 d. redakcija), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1057 patvirtintos Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos (1999 m. lapkričio 11 d. redakcija) 18 punkto pirmosios pastraipos (2001 m. lapkričio 12 d., 2004 m. balandžio 7 d. redakcijos) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai““, *Valstybės žinios*, 2013, Nr. 107-5296.

žemės nuoma susijusius teisės aktus. Žemės reformos įstatymo 12 str. 1 d. nurodoma, kad disponavimo žeme tvarką ir jos naudojimo apribojimus nustato Žemės įstatymas, Miškų įstatymas, Saugomų teritorijų įstatymas ir kiti įstatymai.

Analizuojant Žemės įstatymą, svarbu yra suvokti, kaip jo esminės nuostatos atliepia Žemės reformos įstatymą ir minėtą Konstitucinio Teismo nutarimą bei šio Teismo formuojamą konstitucinę doktriną. Žemės įstatymo¹³ 1 straipsnio 2 d. nustatyta, 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. Įvertinus šią normą, anksčiau minėtų nuostatų ir Konstitucinio Teismo vertinimo kontekste, akivaizdu, kad vėl yra akcentuojamas būtinumas užtikrinti žemės naudojimą, nustatant jo naudojimo bazines kryptis. Net ir doktrinoje (tik analizuojant žemės ūkio paskirties žemės naudojimą) akcentuojama, kad žemės ūkio politika tobulintina, siekiant kuo greičiau sukurti žemę efektyviai naudojančius ir konkurencingus ūkius¹⁴. Taip yra akcentuojama būtinybė užtikrinti žemės įveiklinimą.

Toks teisinis reguliavimas kyla iš Konstitucijos ir jis nėra išskirtinis – atitinka kitų valstybių, net Lietuvos teisės mokslo jurisprudencijoje esančių užsienio valstybių mokslininkų darbuose išskiriamus konstitucinius žemės naudojimo principus. Pavyzdžiui, net Kazachstano mokslininkai pabrėžia, kad pagrindiniai žemės naudojimo principai yra moksliskai pagrįstas, racionalus naudojimas ir žemės išteklių apsauga, nepriklausomai nuo nuosavybės formos, kuris kyla iš Konstitucijos¹⁵.

Praktikoje sudarytų valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo dažnai siekia asmenys, kurie kvestionuoja tai, ar konkretus sklypas patenka į išperkamo sklypo kategoriją. Vis dėlto, jei jau yra sudaryti sandoriai, prioritetas turi būti teikiamas užtikrinti visuomeninių santykių stabilumui. Paminėtinas vienas iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo sprendimų, priimtų valstybinės žemės pardavimo kontekste, kuriame nurodoma, kad Kasacinio teismo praktikoje ne kartą pažymėta, jog sandorių negaliojimo instituto paskirtis – siekti, kad civiliniuose santykiuose būtų užtikrintas teisėtumas. Kartu šiuo institutu siekiama užtikrinti civilinių teisinių santykių stabilumą, įgytų teisių ilgaamžiškumą ir jų gerbimą. Sandorio pripažinimas negaliojančiu be pakankamo teisinio pagrindo prieštarautų stabilumo tikslui, neatitiktų sutarties laisvės, nesikišimo į privačius santykius, teisinio apibrėžtumo, taip pat teisingumo ir protingumo principų (CK 1.2, 1.5 straipsniai). Taigi sandorių negaliojimo instituto normos skirtos ne tik apsaugoti viešąjį interesą (eliminuojant iš civilinės apyvartos tokius susitarimus, kuriais būtų pažeidžiama viešoji tvarka, imperatyviosios įstatymo nuostatos, atspindinčios įstatymo leidėjo siekiamą civilinių santykių reglamentavimo

13 „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868.

14 Pranas Aleknavičius, „Nepriklausomoje Lietuvoje atliktų žemės ūkio paskirties žemės pertvarkymo darbų lyginamoji analizė“, *Viešoji politika ir administravimas* 11, 2/2012 (2012): 246–259.

15 Zharylkasynovich ir Altynbekovna, *supra note*, 3.

rezultatą, taip pat visuomenėje nustatyti sąžiningo elgesio principai) bei sąžiningų sutartinių santykių šalių interesus nuo jų pažeidimo nesąžiningos šalies veiksmais, bet ir užtikrinti civilinės apyvartos stabilumą, užkertant kelią siekiam piktnaudžiauti sandorių negaliojimo institutu, pasinaudoti jo normomis nesąžiningais tikslais (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. lapkričio 20 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-546-915/2015 ir joje nurodytą ankstesnę kasacinio teismo praktiką)¹⁶.

2. Valstybinės žemės nuomos sutartinių teisinių vykdymo ir nutraukimo norminis reguliavimas

Pagrindinis teisės aktas, reglamentuojantis valstybinės žemės nuomos santykius, yra Žemės įstatymas, o dar tiksliau, šio įstatymo 9 straipsnis. Šio straipsnio 5 dalyje nurodoma, kad Valstybinė žemė, išskyrus šio straipsnio 6–9 dalyse nustatytus atvejus, išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį. Valstybinės žemės išnuomojimo aukcione ir be aukciono tvarkas nustato Vyriausybė. Tokiu būdu yra nustatoma, kad optimaliausias valstybinės žemės suteikimo privatiems subjektams būdas – aukcionas, nes taip sudaromos lygios galimybės privatiems subjektams konkuruoti dėl teisės gauti valstybinę žemės nuomą.

Žinoma, nėra taisyklių be išimčių, todėl Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalyje yra numatytos išimtis, kai valstybinė žemė išnuomojama be aukciono. Teismų praktikoje dažniausiai kyla ginčų dėl Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu sudarytų nuomos sutarčių vykdymo ir nutraukimo, būtent tai ir yra pagrindinis šio straipsnio tyrimo objektas.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte yra nurodoma, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu 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). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Analizuojant valstybinės žemės nuomos išimtinę tvarka problemas, aktualios dar dvi nuostatos.

Pirma, Žemės įstatymo 9 straipsnio 13 dalis, kurioje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomininkai turi teisę naudoti išnuomotą valstybinės žemės sklypą savo veiklai, nepažeisdami nustatytos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo, laikydamiesi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, kitų veiklos apribojimų ir

16 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-520-421/2016“, teismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/14056959381924/3K-3-520-421/2016>.

nustatytų servitutų, naudoti savo ūkio reikmėms (ne pardavimui) žemės sklype esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį), laikydamiesi įstatymų 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.

Antra, Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalis, kurioje nurodoma, jog valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

Analizuojant šias normas, išskirtini trys klausimai, kurie kelia daugiausia problemų praktikoje. Pirmą, išimtinę tvarką išnuomojama tik tokia žemė, kuri yra užstatyta. Iš to kyla ginčai, kokiais statiniais užstatyta žemė yra laikoma užimta žeme. Antra, išimtinę tvarką turi būti nuomojami tokio dydžio sklypai, kurių reikia eksploatuoti atitinkamą statinį. Trečia, išnuomota valstybinė žemė turi būti naudojama, t. y. žemės sklypas ir jame esantys statiniai turi būti eksploatuojami. Tai, kaip visi šie trys aspektai interpretuojami teismų praktikoje, ir yra analizuojama trečioje šio straipsnio dalyje.

Šių problemų atsiradimas yra nulemtas itin uolios Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, kaip pagrindinio valstybinės žemės patikėtinio, tariamų viešųjų interesų gynimo. Kartais valstybinės žemės patikėtiniai peržengia bet kokias protingumo ribas. Pavyzdžiui, vienoje byloje buvo nuspręsta, kad neteisėtai atsisakoma pratęsti valstybinės žemės nuomą, nes svarbu ne formalus termino laikymasis, o sąlygų egzistavimas valstybinės žemės nuomos sutarčiai sudaryti. Nurodytoje byloje net teko priminti, kad Konstitucinis Teismas 2014 m. balandžio 14 d. nutarime yra pažymėjęs, kad konstitucinis teisinės valstybės principas – universalus principas, kuriuo yra grindžiama visa Lietuvos teisės sistema ir pati Konstitucija. Šis principas, be kitų reikalavimų, suponuoja ir tai, kad turi būti užtikrintos žmogaus teisės ir laisvės. Vienas iš konstitucinio teisinės valstybės principo elementų yra konstitucinis proporcingumo principas. Reikalavimas laikantis konstitucinio proporcingumo principo asmens teisių ir laisvių įstatymu neriboti labiau nei reikia teisėtiems ir visuomenei svarbiems tikslams pasiekti, *inter alia* suponuoja reikalavimą įstatymų leidėjui nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kuris sudarytų prielaidas pakankamai individualizuoti asmens teisių ir laisvių apribojimus: ribojantis asmens teises ir laisves įstatymo nustatytas teisinis reguliavimas turi būti toks, kad sudarytų prielaidas kuo tiksliau įvertinti individualią kiekvieno asmens padėtį ir, atsižvelgiant į visas svarbias aplinkybes, atitinkamai individualizuoti konkrečias tam asmeniui taikytinas ribojančias jo teises priemones. Nagrinėjamu atveju ieškovės teigia ginančios viešąjį interesą valstybinę žemę naudoti visuomenės labui. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad privataus asmens interesus netrukdomai įgyvendinti savo nuosavybės teise, jo teisėtą lūkesčių apsauga,

teisinis saugumas ir teisinis tikrumas, kad valstybė vykdys prisiimtus įsipareigojimus, užtikrins kiekvieno asmens pasitikėjimą tiek pačia valstybe, tiek ir teise, nagrinėjamoje byloje, negali būti paneigtas konstatavus formalų atsakovo M. P. reikalavimo pateikti prašymą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pratęsimo neįvykdymą¹⁷.

Prieš pereinant prie iškeltų probleminių klausimų analizės, pažymėtina, kad nurodytos normos yra laikomos svarbiais imperatyvais. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs, kad valstybinės žemės perleidimo santykių įstatyme įtvirtintu reglamentavimu siekiama užtikrinti, kad valstybės (savivaldybių) nuosavybė būtų tvarkoma taip, jog tai atitiktų visos visuomenės interesus, viešajam interesui teikiant prioritetą prieš privatų tiek žemės naudojimo tikslų, paskirties, tiek žemės naudojimo sąlygų atžvilgiu. Šių teisinių santykių reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu, kad sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais. Šis reglamentavimas yra imperatyvus. Valstybės (savivaldybių) žemės perleidimo sandoriai, sudaryti pažeidus viešosios teisės principą, kai valstybės (savivaldybių) turtas įgytas kitaip nei nustatyta imperatyviuoju reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus (saugomas vertybes), yra niekiniai. Taigi valstybinė žemė gali būti išnuomojama tik griežtai laikantis imperatyviųjų teisės normų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-461/2013; kt.). Valstybinės žemės nuomos santykiams būdingas teisinis apibrėžtumas riboja šių santykių šalių galimybę tarpusavio susitarimu nusistatyti kitokias tarpusavio teises ir pareigas nei tas, kurias įtvirtina atitinkamus santykius reglamentuojančios imperatyviosios įstatymų nuostatos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-344/2011)¹⁸. Kitaip tariant, lengvatinė nuomos teisė negali būti suteikiama beverčiam statiniui. Plačiau atitinkami kriterijai aptariami šio straipsnio 3 dalyje.

3. Teismų praktika dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių vykdymo probleminių klausimų

3.1. Dėl išimties tvarka nuomojamų valstybinės žemės sklypų, laikomų užstatytais sklypais

Šioje dalyje akcentuoti trys kertiniai momentai. Pirma, valstybinės žemės sklypo nuomos teisėtumo esminė sąlyga – eksploatuojamų statinių egzistavimas žemės sklype. Antra, net ir nebaigtas statyti statinys suteikia teisę į valstybinės žemės nuomą,

17 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. birželio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-240-916/2018“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/76478656970805/3K-3-240-916/2018>.

18 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-281-695/2017“, LITEKO, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.asp?id=15739ad2-2170-4a8e-899e-abea442165a6>.

šiuo atveju svarbus – statybos teisėtumas. Trečia, tik savarankiškai funkcionuojantys statiniai suteikia teisę į valstybinės žemės nuomą.

Pirma, nekvestionuojama sąlyga valstybinės žemės nuomos sutarčiai sudaryti – statinio žemės sklype egzistavimas. Dėl to yra sutariama tiek administracinių, tiek bendrosios kompetencijos teismų praktikoje. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje iš savo bylų rėmėsi Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika ir nurodė, kad šis teismas 2014 m. balandžio 23 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. A⁴³⁸-453/2014 pažymėjo, kad būtina prielaida atsirasti asmens teisei bei aukciono išsinuomoti arba įsigyti nuosavybėn valstybinės žemės sklypą yra tai, jog šie žemės sklypai turi būti užstatyti šiam asmeniui priklausančiais statiniais. Šis teisinis reguliavimas reiškia, kad asmeniui priklausančių statinių konkrečiame žemės sklype buvimas yra ta juridinę reikšmę turinti aplinkybė, kurios pagrindu šio teisinio santykio subjektams (valstybei ir fiziniam arba juridiniam asmeniui) gali būti sukurtos teisės ir pareigos valstybinių žemės sklypų naudojimo srityje, būtent – fizinio arba juridinio asmens teisė išsinuomoti arba įsigyti nuosavybėn konkretų valstybinės žemės sklypą, ir valstybės pareiga šį žemės sklypą šiam asmeniui išnuomoti arba parduoti. Ir priešingai, kai tokių statinių konkrečiame valstybinės žemės sklype nėra, tai negali atsirasti ir minėtos teisės bei pareigos šio teisinio santykio subjektams. Tai, savo ruožtu, lemia, kad tokiais atvejais nėra ir teisinio pagrindo pradėti bei vykdyti atitinkamas viešojo administravimo procedūras ir atlikti kitus parengiamuosius techninio pobūdžio darbus (žemės sklypo plano parengimą ir pan.), būtinus realizuoti minėtą teisinį santykį. Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. vasario 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-228/2013, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-344/2011)¹⁹.

Antra, net ir nebaigti statyti statiniai gali suteikti teisę į valstybinės žemės nuomą, tačiau, kaip pažymi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, galimybės visapusiškai įgyvendinti nuosavybės teisę, kaip ji suprantama pagal CK 4.37 straipsnį, į statinį egzistavimas siejamas su statinio statybos teisėtumu – tik teisėtai pastatytas statinys (ar statomo statinio dalis) gali būti civilinės apyvartos objektas (CK 4.103 straipsnis), todėl statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą be aukciono, turi įrodyti, kad jam nuosavybės teise priklausantis statinys yra pastatytas teisės aktų nustatyta tvarka arba kad, jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis turi teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas) ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį. Be to, statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu, taip pat privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo

19 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-281-695/2017“, *supra note*, 18.

nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu, t. y. statinio naudingųjų savybių pritaikymu, ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą²⁰. Taip yra reikalaujama, kad statinys, kuriam reikalingas žemės sklypas, turėtų aiškiai apibrėžtą paskirtį.

Trečia, pastaruoju metu kyla vis daugiau ginčų, ar sklype esantys statiniai atitinka funkcinės paskirties reikalavimus, keliamus Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte. Kiekvienas atvejis yra konkretus, tačiau labai dažnai teismų praktikoje nustatoma, kad valstybinės žemės nuoma negali būti suteikiama lengvatinėmis sąlygomis, jei tokiam sklype nėra statinio su apibrėžta paskirtimi, tačiau ją išsaugo, jei tokius statinius galima atkurti²¹. Taip pat valstybinės žemės nuomos teisė nėra suteikiama inžineriniams statiniams, kurie nebeatlieka savo funkcijos²². Tačiau statinių savininkas turi teisę į valstybinės žemės nuomos išsaugojimą, jei teisėtai perstato statinius²³. Taip pat statiniai gali būti ir inžineriniai, bet, jei įmonės veikla yra tokių statinių eksploatavimas (pvz., šilumos punktas – boileriai su vamzdynais), tada valstybinės žemės nuoma taip pat turi būti suteikiama²⁴.

Vis dėlto paminėtinas vienas įdomesnių Lietuvos Aukščiausiojo Teismo sprendimų, kuriame buvo spęsta, ar nugriovus sandėlį, bet palikus jo pagrindą, kuris ir toliau naudojamas sandėliuoti sandėliavimo būdo sklype, sudaro pagrindą nutraukti sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad jei aikštelė buvo prie pastato ir jis nugriautas, tačiau likusi aikštelė yra ar po pertvarkymo turi funkcinę paskirtį, gali būti aiškiai apibrėžtai naudojama, net tam specialiai įrengta, tai nėra pagrindo jos laikyti kiemo aikšte ir kvalifikuoti kaip antraeilį daiktą. Šiuo atveju bylą nagrinėję teismai vertino, kad ieškovės pastatyta monolitinio betono aikštelė yra inžinerinis statinys, kuris ne tarnauja kitam statiniui, bet turi aiškią funkcinę technologinę paskirtį ir apibrėžtą naudojimą ieškovės vykdomai ūkinei veiklai – metalo supirkimui, apdirbimui ir stambiagabaričių gaminių sandėliavimui; prie aikštelės taip pat yra valymo įrenginiai funkcionalumui pagal tam tikrą paskirtį padidinti. Taigi aikštelė atitinka ieškovės veiklai taikomų Netauriųjų metalų laužo ir atliekų supirkimo vietų įrengimo reikalavimų 4, 8 punktus. Dėl nurodytų

-
- 20 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018“, [eteismai.lt](https://eteismai.lt/ziureta/2020/01/16/eteismai.lt/byla/25681722111022/3K-3-291-313/2018), žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/25681722111022/3K-3-291-313/2018>.
 - 21 Pvz., žr. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3k-3-8-403/2019“, [eteismai.lt](https://eteismai.lt/ziureta/2020/01/16/eteismai.lt/byla/135244888974279/e3K-3-8-403/2019?word=liturta%20%20%20medicinos%20bankas), žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/135244888974279/e3K-3-8-403/2019?word=liturta%20%20%20medicinos%20bankas>.
 - 22 Pvz., žr. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. sausio 25 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3k-3-25-690/2018“, [eteismai.lt](https://eteismai.lt/ziureta/2020/01/16/eteismai.lt/byla/155074058255277/e3K-3-25-690/2018), žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/155074058255277/e3K-3-25-690/2018>.
 - 23 Pvz., žr. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3k-3-65-695/2019“, [eteismai.lt](https://eteismai.lt/ziureta/2020/01/16/eteismai.lt/byla/270518794003073/e3K-3-65-695/2019?word=3k-3-285), žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/270518794003073/e3K-3-65-695/2019?word=3k-3-285>.
 - 24 Žr. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 4 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-448-421/2018“, [eteismai.lt](https://eteismai.lt/ziureta/2020/01/16/eteismai.lt/byla/108095331427349/3K-3-448-421/2018), žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/108095331427349/3K-3-448-421/2018>.

priešasčių bylą nagrinėję teismai turėjo pagrindą ginčo aikštelę kvalifikuoti kaip apibrėžto naudojimo inžinerinį statinį, kurio buvimas valstybinės žemės sklype atitinka tokio sklypo išnuomojimo ne aukciono būdu sąlygą²⁵.

Apibendrinus aukščiau nurodytą teismų praktiką, teigtina, kad valstybinės žemės nuomos suteikimas lengvatine tvarka yra įstatymo rėmuose apibrėžta galimybė funkciškai savarankiškų statinių (ar statomų statinių) teisėtiems savininkams sudaryti galimybes naudotis valstybine žeme.

3.2. Dėl išimties tvarka nuomojamų valstybinės žemės sklypų dydžio

Analizuojant valstybinės žemės sklypų dydžio klausimą, yra svarbūs du aspektai. Pirma, valstybinės žemės sklypas turi būti racionalaus dydžio ir pakankamas sklype esantiems statiniams eksploatuoti. Antra, jei toks sklypas per didelis ar yra išnuomota per didelė tokio žemės sklypo dalis, turi būti naudojamas ne valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo, o tokios sutarties pakeitimo institutas.

Žemės įstatymo 9 straipsnis nurodo, kad sklypai valstybinės žemės nuomai turi būti racionalūs ir jų dydis yra nustatomas teritorijų planavimo dokumentais. Praktikoje kyla ginčų, ar teritorijų planavimo dokumentu suformuotas ar formuojamas sklypas yra ne per didelis. Vienoje iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtų bylų buvo konstatuota, kad yra formuojami per dideli sklypai prie esamų pastatų, taip planavimo organizatoriui leidžiant suprasti, kad jei siekiama didesnių sklypų formavimo dėl viešųjų interesų, tam yra kitų išimčių dėl konkrečių sklypų priskyrimo valstybės išperkamai žemei, pavyzdžiui, siekiant gauti valstybei svarbaus projekto statusą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nurodė, jog egzistuoja būtinybė suderinti kelis viešuosius interesus – užtikrinti valstybės turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo tenkinant bendrą visuomenės poreikį, ginti asmenų, turinčių teisę į nuosavybės teisių į žemę atkūrimą, interesus, užtikrinti tinkamą valstybės institucijų bei pareigūnų funkcijų vykdymą nuosavybės teisių atkūrimo procese ir plėtoti kasatorės nurodomą „Saulėtekio“ programą, su kuria siejamos didelės investicijos bei visuomenės poreikis skatinti ekonominę pažangą. Sprendžiant tokio pobūdžio koliziją, kaip minėta, svarbios faktinės nagrinėjamos situacijos aplinkybės. Šiuo atveju reikšminga yra tai, kad detalusis planavimas, kurio metu priimti ginčijami administraciniai aktai, buvo atliekamas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 7 punktą, t. y. planavimo tikslas buvo suformuoti statiniams naudoti reikalingus išnuomotinus valstybinės žemės sklypus. Dėl to svarbiausia aplinkybė, vertinant priimtų ginčijamų aktų teisėtumą, yra siejama būtent su tinkamu statiniams reikalingų žemės sklypų apibrėžimu. Kaip buvo konstatuota šioje nutartyje, apeliacinės instancijos teismas pagrįstai sprendė,

25 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695-2019“, *supra note*, 22.

kad ginčijamais aktais kasatorės statiniams naudoti buvo suteiktas nepagrįstai didelio ploto žemės sklypas²⁶.

Svarbi teisinė klaida, kuri pasitaiko valstybinės žemės patikėtinių inicijuojamuose procesuose, esant per dideliems sklypams prie esamų sklypų, inicijuojamas valstybinės žemės sklypų nuomos sutarčių nutraukimas, nors turėtų būti inicijuojamas nuomos sutarties pakeitimas. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad nagrinėjamu atveju turėjo būti taikytas sutarties pakeitimo institutas ir kad Nacionalinė žemės tarnyba neteisėtai vienašališkai nutraukė dalį valstybinės žemės nuomos sutarties, todėl apeliacinės instancijos teismo sprendimas ieškinį tenkinti ir pripažinti neteisėtu vienašalią valstybinės žemės nuomos sutarties dalies nutraukimą paliktinas galioti²⁷.

Apibendrinus konstatuotina, kad statinių savininkai, kurie naudoja valstybinius žemės sklypus nuomos pagrindais, neturi teisės tikėtis, o valstybinės žemės naudojimo priežiūrą vykdančios institucijos turi užtikrinti, kad valstybinės žemės sklypo plotas būtų racionalus – tiek, kiek yra būtina eksploatuoti statinius.

3.3. Dėl išimties tvarka nuomojamų valstybinės žemės sklypų eksploatavimo, kaip sąlygos tęsti valstybinės žemės nuomą

Analizuojant reikalavimą eksploatuoti sklypą, išskirtini trys pagrindiniai aspektai, kurie toliau ir bus analizuojami. Pirmia, teisė perleisti valstybinės žemės nuomos teisę. Antra, sklypo eksploatavimo užtikrinimas. Trečia, teisės į valstybinės žemės sklypo nuomą praradimas, nesant eksploatuojamų statinių žemės sklype.

Valstybinės žemės nuomininkams perleidžiant statinius, esančius ant valstybinės žemės sklypų, yra privalu gauti valstybinės žemės patikėtinio sutikimą sudaryti tokį sandorį, siekiant užtikrinti Civilinio kodekso 6.394 straipsnio 1 dalyje numatyto imperatyvo perduoti teises į žemę įgyvendinimą.

Kyla klausimas: jei yra gautas atitinkamas valstybinės žemės patikėtinio sutikimas, ar gali vėliau valstybinės žemės patikėtinis atsisakyti sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį? Taip pat – ar valstybinės žemės nuoma yra valstybinės žemės patikėtinio pareiga, jei situacija atitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą?

Atsakymas vienareikšmis: valstybinės žemės nuoma yra valstybinės žemės patikėtinio pareiga ir tai yra pagrįsta teismų praktika. Jei buvo išduotas valstybinio žemės patikėtinio sutikimas perleisti statinius ir valstybinės žemės patikėtinis vis dėlto

26 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gruodžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-640-611/2015“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/236873164523338/3K-3-640-611/2015>.

27 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-915/2019“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/50613827705599/e3K-3-7-915/2019?word=ck%206.250%20-%20medik%C5%B3%20klaidos%20mirtis>.

neketina vėliau sudaryti valstybinės žemės nuomos sutarties, toks atsisakymas būtų laikomas neteisėtu, kol anksčiau išduoti dokumentai nėra nugincyti²⁸.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas dar 2013 m. vienoje iš bylų yra nurodęs, kad atsakovui pateikus prašymą išsinuomoti dalį žemės sklypo prie jam priklausančių pastatų, Nacionalinei žemės tarnybai tenka pareiga sudaryti sąlygas pastatų savininkui užtikrinti tinkamą jų statinių eksploataciją, t. y. išnuomoti valstybinę žemę lengvatinėmis (ne aukciono būdu) sąlygomis. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio pastatas turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o šio pastato eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę. Taigi savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą. Dėl to nepagrįsti kasacinio skundo argumentai, kad per visą valstybinės žemės nuomos laikotarpį nepasikeitė jokios aplinkybės, turinčios ar galinčios turėti įtakos sąlygų sudaryti nuomos sutartį su atsakovu atsiradimui²⁹.

Šiame kontekste yra keistina Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos praktika tikrinti valstybinės žemės sklypų nuomos teisėtumą po atitinkamų sutikimų išdavimo, kuri sukuria prielaidas sandorių teisėtumo kvestionavimui. Pavyzdžiui, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos tinklapio Aktualijų skiltyje 2018-11-19 paskelbtu straipsnyje „Valstybinės žemės nuomos teisė negali būti parduodama“ nurodoma, kad įsigijęs statinius, naujasis pastatų savininkas turi kreiptis į toje vietovėje esančių Nacionalinės žemės tarnybos teritorinį skyrių. Tik tada, kai įvertina visus su nuomos santykiais susijusius dokumentus (ar visas žemės sklypas yra naudojamas, ar statiniai yra funkcionuojantys, nesunykę ir kt.), teritorinis skyrius priima sprendimą dėl nuomos sutarties pakeitimo³⁰.

Žinoma, įtvirtinta valstybinės žemės patikėtinio pareiga sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis privatūs subjektai neturėtų piktnaudžiauti. Jei nustatoma, kad statiniai nėra eksploatuojami, žemės sklypas neturėtų būti išnuomojamas. Pavyzdžiui, viename iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo sprendimų analizuota situacija, kai ieškovė 2015 m. birželio 8 d. įsigijo 1990–1991 m. statytus po žeme esančius pamatus, kurie sudaro 1 proc. pastato baigtumo, t. y. ieškovė ginčo žemės sklypuose planavo veiklą, susijusią ne su esamo statinio naudojimu, bet su būsimų, iš esmės kitokių, statinių statyba. Kitaip tariant, įsigyjant pamato fragmentą, priešingai teisingumo ir sąžiningumo principams, buvo siekiama sukurti menamas sąlygas įgyti valstybinės žemės nuomos teisę ne aukciono būdu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo,

28 Žiūrėti „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-452-1075/2018“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/206856037797175/e3K-3-452-1075/2018>.

29 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/37820507737064/3K-3-550/2013>.

30 Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, *supra note*, 6.

kad ginčo žemės sklypuose *de facto* (faktiškai) nebuvo objekto, kuriam naudoti galimas ne aukciono būdu nuomojamų valstybinės žemės sklypų formavimas. Dėl to, esant akivaizdžiam ieškovės siekiui ginčo sklype vykdyti komercinę ūkinę veiklą (dviejų naujų pastatų statybą), nesusijusią su turimo statinio fragmento eksploatavimu, toks lūkestis prieštarauja viešajam interesui ir valstybinės žemės nuomos socialinei paskirčiai, todėl negali būti ginamas teisės aktų nustatyta tvarka. Dėl išdėstytų argumentų teisėjų kolegija sutinka su apeliacinės instancijos teismo išvada, kad pagal CK 6.551 straipsnio ir Žemės įstatymo nuostatas, o kiti įstatymai taip pat nenustato išimčių, daugiabučių namų statybai valstybinė žemė ne aukciono tvarka nėra nuomojama. Bylą nagrinėję teismai padarė pagrįstą ir teisėtą išvadą, kad ginčo nuomos sutartys pripažintinos negaliojančiomis nuo jų sudarymo momento (lot. *ab initio*), kaip prieštaraujančios imperatyviosioms įstatymo normoms (CK 1.80 straipsnio 1 dalis, 6.551 straipsnio 1 dalis, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą)³¹. Kitaip tariant, teismų praktikoje yra ginama teisė į valstybinės žemės nuomą, o ne nuomą būsimiems pastatams – svarbus esamo sklypo eksploataavimo faktas.

Kaip minėta, valstybinės žemės nuomininkai turi naudoti valstybinės žemės sklypus ir tai yra pagrįsta tuo, kad žemė privalo būti naudojama, todėl jos nenaudojant turi būti sprendžiamas atitinkamų santykių užbaigimo klausimas. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje byloje yra nurodęs, kad jeigu nuomininkas statinį ir valstybinę žemę naudoja ne pagal nustatytą paskirtį arba nepateisinamai ilgai valstybinės žemės sklypo faktiškai nenaudoja, nebaigto statinio valdytojas nepateisinamai ilgai negauna statybos leidimo ir nepradeda statybos darbų ar statinys (nebaigtas statinys) sunyksta ir negali būti naudojamas pagal paskirtį arba per statybos leidimo galiojimo terminą be pateisinamų priežasčių nepradeda statybos darbų, jų neužbaigia, valstybės įgaliota institucija privalo svarstyti dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu (lengvatinėmis sąlygomis) sutarties nutraukimo³².

Svarbu ir tai, kokiam tikslui buvo formuojamas sklypas ir kodėl jis buvo priskirtas valstybės išperkamai žemei. Jei aplinkybės pasikeičia, gali būti persvarstomas ir tokio sklypo nuomos klausimas. Jau minėtoje byloje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodė, kad ieškovės lūkestis, kad, pakeitus ginčo žemės sklypo paskirtį ir jį padalijus, naujai suformuoti sklypai jai bus išnuomoti ne aukciono tvarka, nėra teisėtas ir todėl negali būti saugomas teisės. Esant siekiui sklype vykdyti veiklą, nesusijusią su visuomenės poreikiams tenkinti skirtų statinių – koncertų salės su pagalbiniiais pastatais – eksploatavimu, toks lūkestis prieštarauja viešajam interesui ir valstybinės žemės nuomos socialinei paskirčiai, todėl negali būti teisės aktų nustatyta tvarka ginamas³³.

31 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/259319206446410/e3K-3-76-684/2018>.

32 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/220108541622259/3K-3-133-219/2018>.

33 *Ibid.*

Taip pat pažymėtina, kad pats paskirties keitimas nėra draudžiamas nei įstatymu, nei teismų praktika. Kaip yra konstatavęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, siekiant pakeisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, valstybinės žemės sutartis, kurioje nenustatyta tokios šalių teisės, turi būti keičiama du kartus. Pirmiausia, esant Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.8 punkto 2 dalyje nustatytoms sąlygoms, šalių susitarimu turi būti pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis, joje nustatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį. Pakeista valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti dar kartą keičiama parengus detalųjį žemės sklypo planą ir jau pakeistus išnuomoto žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, nuomos sutartyje patikslinant išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis, t. y. įrašant pakeistą (naują) išnuomoto žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, perskaičiuotą žemės sklypo vertę ir kt.³⁴

Nesilaikant šios tvarkos, valstybinės žemės nuomininkų laukia itin skaudžios pasekmės. Su nekilnojamojo turto vystymu susijusioje bendruomenėje ilgai buvo diskutuojama vadinamoji „Žalgirio“ stadiono byla, kurioje valstybinės žemės nuomos sutarties nepakeitimas laiku nulėmė valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą. Juk be valstybinės žemės patikėtinio sutikimo pradėjus planuoti kitos paskirties statinius, iš esmės konstatuojamas esamų statinių nereikalingumas ir taip sudaromas pagrindas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį³⁵.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad galimybė naudoti žemės sklypą ne visais atvejais priklauso nuo valstybinės žemės nuomininko. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje iš bylų nurodė, kad nuo nuomos sutarties sudarymo iki jos pradėjimo vykdyti objektyviai turi praeiti tam tikras laikotarpis, nulemtas sudarytos žemės nuomos sutartyje nurodytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties (pvz., žemės sklypo detaliojo plano, statybos darbų projekto rengimu, leidimų statyti ir užsiimti

34 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-346/2010“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/14925778676584/3K-3-346/2010>.

35 Šioje „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 23 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-346/2010“ buvo konstatuota, kad šalių susitarimu valstybinė žemės nuomos sutartis gali būti keičiama, nustatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį (kai sudarytoje sutartyje tokia galimybė nenumatyta) tik tuo atveju, kai pagal savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendrąjį ar specialųjį planą išnuomotame žemės sklype (teritorijoje) numatyta plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra išnuomotame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrė. Kitų pagrindų keisti tokią žemės nuomos sutartį, numatant teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, Vyriausybės nustatyta tvarka (Taisyklėse) nėra nustatyta. Taigi, atsižvelgiant į valstybinės žemės nuomos teisinių santykių reglamentavimo ypatumus, žemės naudojimo paskirties, būdo ar pobūdžio keitimas kitais atvejais nėra galimas, o tokio keitimo faktas sudaro imperatyvų pagrindą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį.

atitinkama veikla išdavimu ir kt.). Dėl šios priežasties pagal kasacinio teismo praktiką vien to fakto, kad nuomininkas ilgą laiką nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį, nepakanka tam, kad nuomotojas galėtų pagal CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą nutraukti ginčo žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą, taip pat būtina nustatyti, kad nuomininkas tai darė be objektyvių priežasčių (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. vasario 5 d. nutartį, priimtą civilinėje byloje UAB „Ethical Products Distribution“ v. Marijampolės apskrities viršininko administracija, bylos Nr. 3K-3-54/2008; 2010 m. spalio 4 d. nutartį, priimtą civilinėje byloje G. Š. ir kt. v. UAB „Karneta“, bylos Nr. 3K-3-378/2010; kt.)³⁶.

Pridurtina, kad viešojo intereso neatitinka situacijos, kai investiciniais tikslais įsigijami statiniai, vėliau jie apleidžiami ir nenaudojami, o tai nulemia neefektyvų valstybinės žemės naudojimą. Todėl teismų praktikoje nėra toleruojamos situacijos, jei valstybinė žemė nenaudojama. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėdamas situaciją, pagal kurią sklype esantis pastatas nusidėvėjęs (nusidėvėjimas 70 proc.), o savininkas nenaudoja pastato pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį ir sklype nevykdo jokios veiklos, sprendė dėl nuomos negalimumo ir konstatavo, kad, patvirtinus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, užbaigiama viena iš šių procedūrų – suformuojamas valstybinės žemės sklypas, tačiau tai savaime nesukuria teisės be aukciono įgyti šį valstybinės žemės sklypą. Toks interesas gali būti įgyvendintas tik tuo atveju, jeigu nustatomos visos teisės aktuose įtvirtintos būtinosios sąlygos įsigyti valstybinę žemę lengvatine tvarka (be aukciono)³⁷.

Apibendrinus teigtina, kad valstybinė žemės nuomos teisė nėra savarankiška turitinė teisė, ji yra susieta su statinio tokiaame žemės sklype eksploatavimu, o statybos atveju – su tokios teisės įgyvendinimu laiku. Nesant statinio žemės sklype ir neeksplloatuojant jo pagal paskirtį – netenkama tokio valstybinio žemės sklypo nuomos.

36 Šioje byloje buvo konstatuota, kad teismai, įvertinę nurodytas aplinkybes, sprendė, kad ieškovė BUAB „Tauras“ neturėjo galimybės iki 2012 m. vasario 27 d. suprojektuoti ir pastatyti komercinės paskirties pastatą, t. y. teismai pripažino, kad nuomininkas ilgą laiką nenaudojo išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį dėl objektyvių priežasčių. Teisėjų kolegija, remdamasi tuo, kas išdėstyta, konstatuoja, kad byla nagrinėję teismai nustatė, kad nuomininkas ilgą laiką nenaudojo išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį dėl objektyvių priežasčių, tinkamai aiškino ir taikė CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir nenukrypo nuo nurodytos kasacinio teismo praktikos, spręsdami, kad nagrinėjamu atveju nuomotoja neturėjo pagrindo nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą pagal CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą. Žr. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. rugpjūčio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-464-969/2015“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/167709515744467/3K-3-464-969/2015>.

37 „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-483-701/2018“, eteismai.lt, žiūrėta 2020 m. vasario 16 d., <https://eteismai.lt/byla/140441388271633/e3K-3-483-701/2018>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. rugpjūčio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-464-969/2015“, *supra note*, 36.

Išvados

1. Valstybinės žemės nuomos visuomeniniai santykiai sureguliuoti 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. Valstybinės žemės nuomos santykiuose reguliavimu ir juo pagrįsta teismų praktika yra siekiama užkirsti galimybę piktnaudžiauti lengvatine tvarka suteikta valstybinės žemės nuomos teise. Tam yra nustatomi reikalavimai įgyti valstybinės žemės nuomos teisę ir ją išsaugoti.
2. Be aukciono valstybinė žemė esamiems statiniams eksploatuoti suteikiama tik tenkinant šias sąlygas: turi būti nustatytas statinių buvimo faktas; jie turi būti teisėti; statiniai turi turėti aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį; žemė yra būtina siekiant užtikrinti teisės į statinius (net ir nebaigtus, statomus statinius, svarbu – teisėtai) įgyvendinimą.
3. Valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo atveju lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla, susijusi su esamo statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą. Taip pat svarbi nuomininko procesinė garantija: jei nuomininkas nenaudoja ir neketina naudoti sklypo dalies, nuomotojas turėtų inicijuoti ne nuomos sutarties nutraukimą, o tokios sutarties pakeitimą, kuriuo būtų mažinamas nuomojamo žemės sklypo plotas.
4. Valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas turėtų būti laikomas teisėtu, jeigu nuomininkas statinį ir valstybinę žemę naudoja ne pagal nustatytą paskirtį arba nepateisinamai ilgai valstybinės žemės sklypo faktiškai nenaudoja, nebaigto statinio valdytojas nepateisinamai ilgai negauna statybos leidimo ir nepradedą statybos darbų ar statinys (nebaigtas statinys) sunyksta ir negali būti naudojamas pagal paskirtį arba per statybos leidimo galiojimo terminą be pateisinamų priežasčių nepradedą statybos darbų, jų neužbaigia, valstybės įgaliota institucija privalo svarstyti dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu (lengvatinėmis sąlygomis) sutarties nutraukimo.

Jei valstybinės žemės laikinas nenaudojimas yra pagrįstas nenaudojimu dėl nuomininko nepriklausančių aplinkybių, nuomos sutartis neturėtų būti nutraukiama. O užginčyti nuomos nutraukimo vien dėl fakto, kad nuomininkas ilgą laiką nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį, nepakanka tam, kad nuomotojas galėtų pagal CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą nutraukti ginčo žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą, taip pat būtina nustatyti, kad nuomininkas tai darė be objektyvių priežasčių.

STATE LAND LEASE CONTRACTS: THE ESSENCE OF LEGAL REGULATION AND PRACTICAL PROBLEMS

Evaldas Klimas

Mykolas Romeris University, Lithuania

Algis Norkūnas

Mykolas Romeris University, Lithuania

Abstract. *On the 18th of October 2019, the conference “Insecurity and legitimate expectations of the Real Estate developers in long term relation with the state: what should be expected tomorrow, what decisions should be made today?” was held in the Parliament of the Republic of Lithuania. At this conference, the issues of land lease implementation, the legitimacy of their termination, and related legitimate expectations were raised. Encouraged by the discussions held, the authors of this article analyse the regulation and judicial practice of state-owned land lease contracts (concluded under exceptional circumstances) in terms of their implementation and termination.*

State-owned land use is strictly regulated by the Land law. State-owned land should not only be used, but should also comply with public needs. Certain rules for the execution of state-owned land lease agreements are indicated in the Land law. One Specific group of such agreements are state-owned land lease agreements, concluded for the use of buildings built on the state-owned land. The Constitutional Court of the Republic of Lithuania additionally indicates that the legitimate expectations of land users should be met. Therefore, national courts balance the strict regulations and interests of public needs and private interests.

In practice, the main judicial cases relating to state-owned land lease implementation can be grouped into three categories. Firstly, only self-functioning buildings are granted the right to a state-owned land lease. Secondly, the parcel of the leased land should satisfy the needs of the building's use. Thirdly, if the public land user infringes on the imperative requirements of the public land use and essentially infringes on the concluded lease agreement, and then refuses to eliminate such infringement, the public land trustee not only has the right, but also is demanded to initiate the termination of the land use agreement. If the public land user eliminates the infringement, the land lease agreement should stay in effect.

Keywords: *Public Land Lease, Public Land Lease Contracts Termination, Legitimate Expectations, Land Use Law.*

Evaldas Klimas, Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos Privatinių teisės instituto docentas. Mokslinių tyrimų kryptys: teritorijų planavimo ir statybos teisė, žemės teisė, aplinkos apsaugos teisė, nuosavybės teisių apsauga, viešojo intereso gynimas.

Evaldas Klimas, associate professor at the Institute of Private Law at the Mykolas Romeris University Law School. Research interests: zoning and planning, construction law, land use law, environmental law, trust law, public interest.

Algis Norkūnas, Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos Privatinės teisės instituto partnerystės docentas. Mokslinių tyrimų kryptys: civilinės atsakomybės klausimai.

Algis Norkūnas, associate professor of partnership at at the Institute of Private Law at the Mykolas Romeris University Law School. Research interests: civil liability issues.