

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
TEISĖS GRUPĖ

IŠVADA

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS
RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 1999 M. KOVO 9 D. NUTARIMO NR. 260 „DĖL
NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR
NUOMOS“ PAKEITIMO“ PROJEKTO
(TOLIAU – PROJEKTAS)
(TAP NR. 21-455) (TAIS NR. 19-11429(2))

2021-05-07 Nr. NV-947

Vilnius

Įvertinę Projekto atitiktį įstatymams, Vyriausybės nutarimams bei teisės technikos reikalavimams, teikiame šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Vertinant Projekto 1.2.6 papunktyje siūlomą nustatyti teisinį reguliavimą, pagal kurį yra siūloma nustatyti išimtį, nustatant, kad „išskyrus atvejus, kai grąžintinų lėšų grąžinimas atidėtas arba vyksta administraciniai ginčai“, pažymėtina, kad antroji sąlygas – jog vyksta administraciniai ginčai yra netiksli ir netinkama, t. y. visų pirma nėra aišku, kokius administracinius ginčus ir tarp ko turima galvoje, antra, trūksta teisinių argumentų (pagrindimo), kodėl, pvz. nustačius lėšų naudojimo pažeidimą arba įsiskolinimą ir dėl jo vykstant ginčui (neiškuru kur – su institucija ar jau teisme), esant atitinkamų institucijų sprendimams, asmuo vien tuo atveju, jeigu „užveda“ administracinį ginčą – turi teisę įsigyti žemės sklypą net ir su „tokiais įsiskolinimais“. Projekto rengėjas turėtų įvertinti tokio teisinio reguliavimo pagrįstumą ir proporcingumą, bei jį pagrįsti, priešingu atveju tokios išimties turėtų būti atsisakyta (atitinkamai turėtų būti koreguojami ir kiti Projekto punktai bei papunkčiai).

2. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami būtų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Pažymėtina, kad Projekto 1.2.9 papunktyje duodama nuoroda į Civilinio kodekso 4.85 straipsnį yra netiksli, nes valstybinės žemės sklypas nėra būtų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektas. Pagal civilinio kodekso 1.36 straipsnio 1 dalį sandoriais laikomi asmenų veiksmai, kuriais siekiama sukurti, pakeisti arba panaikinti civilines teises ir pareigas, o nurodyto straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad sandoriai gali būti vienašaliai, dvišaliai ir daugiašaliai, pvz. dvišaliu laikomas sandoris, kuriam sudaryti būtina dvių šalių suderinta valia, atitinkamai daugiašaliu laikomas sandoris, kuriam sudaryti reikalinga suderinta trijų ir daugiau šalių valia. Taigi visais sandorių (sutarčių) sudarymo atvejais yra reikalinga (privalo būti) asmens valia sudaryti tokį sandorį. Pavedimas (įgaliojimas) sudaryti sandorį (sutartį) – šiuo atveju valstybinės

žemės sklypo nuomos sutartį turėtų būti duodamas išreiškiant valią. Dėl nurodytos priežasties siūlytina atsisakyti nuorodos į Civilinio kodekso 4.85 straipsnį, nes pagal jį išeitų, kad dauguma būtų ir kitų patalpų savininkų gali įgalioti sudaryti valstybės žemės nuomos sutartį visų savininkų (net ir tų, kurie neišreiškė valios ar prieštaravo) vardu sutartį.

3. Atsižvelgiant į keičiamo Vyriausybės nutarimo preambulėje nurodytus jo priėmimo įstatyminius pagrindus, manytina, kad Projekto 1.2.11 papunkčio pakeitimas neturi įstatyminio pagrindo (todėl yra neteisėtas ir negalimas). Atkreiptinas dėmesys, kad Teisingumo ministerija teikė analogišką pastabą, tačiau į ją nebuvo atsižvelgta. Įvertinus Projekto derinimo pažymoje nurodytus argumentus, manytina, kad jie yra teisiškai neargumentuoti.

Pažymėtina, kad Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad konstitucinis teisinės valstybės principas suponuoja visų teisės aktų hierarchiją ir neleidžia poįstatyminiais teisės aktais reguliuoti santykių, kurie turi būti reguliuojami tik įstatymu, taip pat poįstatyminiais teisės aktais nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuris konkuruotų su nustatytuoju įstatyme, nebūtų grindžiamas įstatymais (Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d., 2009 m. birželio 22 d., 2013 m. lapkričio 6 d., 2013 m. gruodžio 11 d. nutarimai). Poįstatyminiu teisės aktu negalima pakeisti įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis, nes taip būtų pažeista Konstitucijoje įtvirtinta įstatymų viršenybė poįstatyminių teisės aktų atžvilgiu (Konstitucinio Teismo 2002 m. rugpjūčio 21 d., 2004 m. gruodžio 13 d., 2011 m. rugsėjo 28 d. nutarimai).

Atsižvelgiant į Konstitucinio Teismo išaiškinimus, darytina išvada, kad toks Projekto 1.2.11 papunktyje siūlomas nustatyti teisinis reguliavimas (keičiamo nutarimo 30.4 papunktis), pagal kurį valstybinės žemės sklypai „išnuomojami ne ilgesniam nei šių projektų ar sutarčių įgyvendinimo terminui“ neatitinka teisinės valstybės principo (teisėtumo bei atitikties įstatymams reikalavimų), Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies nuostatų, todėl turėtų būti jo atsisakyta arba pakoreguota, taip, kad atitiktų įstatymų nuostatas.

4. Projekto 1.2.12 papunktyje (keičiamo nutarimo 30.5 papunktyje) siūlomas nustatyti teisinis reguliavimas, pagal kurį vienam statinių savininkui, kai jis turi kelis statinius valstybinės žemės sklype, žemės nuomos terminas nustatomas pagal ilgiausią tam savininkui priklausančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, neatitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio nuostatos, jog žemės sklypai išnuomojami statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, kas reiškia, kad nustačius principą, kad valstybinės žemės nuomos terminas nustatomas pagal ilgiausią statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę tame žemės sklype, išeitų, kad galėtų susidaryti situacija, kai kiti statiniai būtų nenaudojami, nusidėvėję, tačiau savininkas vis tiek galėtų naudoti *visą žemės sklypą*. Siūlytina šiuo aspektu įvertinti siūlomą nustatyti teisinį reguliavimą ir prireikus – pakoreguoti jį.

5. Projekto rengėjas turėtų įvertinti, ar tiksliai vartojamos sąvokos, t. y. pvz. Projekto 1.2.14 papunktyje nurodoma, kad „kreipiasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl nustatytos formos pažymos, patvirtinančios pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, išdavimo. Valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma, jeigu statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija įvertinusi šio statinio ir (ar) įrenginio techninę būklę nustato, kad statinys ir (ar) įrenginys netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį.“ Atkreiptinas dėmesys, kad iš nurodyto teisinio reguliavimo nėra aišku, kaip bus nustatoma įrenginio techninė būklė, jeigu prieš tai nurodoma tik apie pažymos išdavimą statiniams. Projekto rengėjas turėtų įvertinti, ar bus aišku, kokį dokumentą (pažymą) turėtų išduoti visais atvejais statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija.

Teisės grupės vyresnioji patarėja

Eglė Izokaitytė