

ILGALAIKĖS NUOMOS IR NUOMOS SUTARTIES INSTITUTŲ SUDERINIMO PROBLEMOS

Marius Matiukas

Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedros asistentas
Saulėtekio al. 9, I rūmai, LT-10222 Vilnius
Tel. (+370 5) 236 61 70
El. paštas: marius.matiukas@gmail.com

Naujuoju Civiliniu kodeksu vykdant nacionalinės civilinės teisės reformą buvo perimama kelių valstybių teisė, o tai neigiamai paveikė civilinės teisės sistemiskumą. Minėta problema pastebima ir nagrinėjant ilgalaikės nuomos bei prievolinės nuomos institutus. Šiame straipsnyje nagrinėjami ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos esminiai bruožai, atskyrimo kriterijai ir iš to kylantys teisiniai padariniai bei pateikiama teisinio reglamentavimo tobulinimo rekomendacijų.

The new civil code reformed national civil law by the reception of the law of the number of jurisdictions. It had adverse effect on the coherence of the civil law. The analysis of emphyteusis and contractual lease reveals that such problem also exists in respect to abovementioned rights. This article analyses character of emphyteusis and contractual lease, qualification criteria and legal consequences of such qualification as well as provides for the recommendations for the improvements of legal regulation.

Įvadas

Naujasis Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas [1] (toliau – CK) Lietuvos teisinėje sistemoje, be kitų naujovių, įtvirtinęs daiktinę teisę – ilgalaikę nuomą (*emphyteusis*)¹, galioja vienuolikti metai, tačiau teismų praktikos analizė rodo, kad ginčai, susiję su šia daiktine teise, praktiškai nepasiekia teismų². Nors būtų galima

daryti prielaidą, kad ilgalaikės nuomos, kaip daiktinės teisės, reglamentavimas yra pakankamai išsamus ir aiškus, ir būtent todėl nelieka erdvės ginčams dėl šios daiktinės teisės kilti, tačiau teisinio reglamentavimo apimtis (iš esmės penki CK straipsniai [1, 4.165–4.169 str.]³) verčia ieškoti kitų priežasčių, iš kurių svariausia laikytina ta, kad šalims nepakanka teisinio tikrumo, kad ryžtūsi susitarti dėl ilgalaikės nuomos nustatymo. Kita vertus, ilgalaikės nuomos ir nekilnojamojų daiktų prievolinės nuomos skirtumas tam tikrais ypač šalims svarbiais aspektais, kaip galėjimas panaudoti šiuos

¹ Žinoma, ilgalaikė nuoma yra naujovė ne apskritai, o tik Lietuvos teisėje. Istoriniu požiūriu ilgalaikė nuoma buvo pripažinta jau romėnų teisėje, o jos užuomazgų galima rasti dar anksčiau – 5 a. pr. m. e. Graikijoje. Apie ilgalaikės nuomos formavimąsi ir istoriją plačiau skaitykite, pvz.: [17, p. 323–347; 20, p. 153–154].

² Atlikus paiešką, nebuvo rasta kasacinio teismo praktikos, kai teisiniai santykiai būtų kvalifikuojami kaip ilgalaikė nuoma.

³ Žinoma, ilgalaikė žemės nuomai taikytini visiems žemės sandoriams keliami reikalavimai.

teisinius santykius prieš trečiuosius asmenis, yra minimalus. Tai verčia prisidėti prie daugelyje kontinentinės teisės tradicijos šalių vis atgyjančios diskusijos dėl nuomos sutarties daiktinio pobūdžio. Šiame straipsnyje nagrinėjami ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos esminiai bruožai, atskyrimo kriterijai ir iš to kylantys teisiniai padariniai bei pateikiama šių institutų tobulinimo rekomendacijų.

Nagrinėjant esamo teisinio reglamentavimo nuostatas, darytina išvada, kad įstatymų leidėjas nustatė tik esminius ilgalaikės nuomos teisinio reglamentavimo aspektus, ypač didelę diskreciją palikdamas šalims. Atsižvelgiant į tai, kad daiktinės teisės daro įtaką ne tik jas nustatančio sandorio šalių, o ir trečiųjų asmenų teisėms ir pareigoms, toks reglamentavimo glaustumas yra gana keistas, ypač įvertinus tai, kad prievoliniai nuomos santykiai yra gana detalai reglamentuojami CK, tam tikrus skirsnius skiriant pastatų statinių ar įrenginių nuomai, žemės nuomai ir gyvenamųjų patalpų nuomai.

Analizuojant teisinį reglamentavimą, ypač atsižvelgiant į tai, kad ne sandorio pavadinimas lemia jo kvalifikavimą, dažnam teisininkui iškyla ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos atskyrimo problema: jei šalis dėl daugumos esminių aspektų gali susitarti tiek nustatydamos ilgalaikę nuomą, tiek pagal prievolinės nuomos sutartį, tai kur yra ta riba, kai atsiradusios teisės yra laikytinos prievolinėmis, o kada – daiktinėmis. Be to, kyla klausimas, ar gana detalus prievolinės nuomos teisinis reglamentavimas gali būti taikomas tada, kai ilgalaikės nuomos šalis nėra aptarusios tam tikrų aspektų. Svarbi yra ir imperatyvių prievolinę nuomą reglamentuojančių

teisės normų taikymo ilgalaikėi nuomai galimybė.

Šio straipsnio tikslas yra lyginant ir analizuojant ilgalaikės nuomos ir nekilnojamojų daiktų prievolinės nuomos institutus išskirti esminius juos kvalifikuojančius požymius ir atskyrimo kriterijus bei identifikuoti jų taikymo problematiką.

Straipsnyje atsakant į šiuos ir kitus svarbius su ilgalaikė nuoma susijusius teisinius klausimus yra analizuojami ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos (iš dalies ir panaudos) institutų panašumai ir skirtumai pagal Lietuvos teisę, ilgalaikės nuomos prigimtis ir užsienio valstybių ilgalaikės nuomos teisinio reglamentavimo ypatumai. Nors ir yra keli mokslo darbai, kuriuose iš dalies tyrimo objektas sutampa [21, p. 42–49; 12], tačiau nė vienas iš jų nėra skirtas vien ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos santykio problemoms detalai identifikuoti. Dėl šios priežasties šios straipsnio išvados ir rekomendacijos yra daugiausiai paremtos teisinio reglamentavimo ir užsienio šalių doktrinos analize.

Prievolinės nuomos daiktiniai bruožai

Prievolinės nuomos institutas tradiciškai⁴ yra priskiriamas prievolių teisei, kurios vienas iš esminių požymių yra teisinių santykių uždarumas. Prievolės šalis paprastai negali remtis prievoliniais teisiniais santykiais prieš trečiuosius asmenis, kurie nėra prievolės šalimis [11, p. 323]. Vis dėlto prievolinė nuoma pagal CK šiuo aspektu turi ne prievolinį, o daiktinį po-

⁴ Toks priskyrimas yra būdingas kontinentinės teisės tradicijai, o, pavyzdžiui, Anglijos, Škotijos ir Airijos teisė nekilnojamojo daikto nuomos nepripažįsta prievoline teise. Plačiau žiūrėkite, pvz.: [11, p. 323–324; 10, p. 4].

būdį. CK 6.478 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad nekilnojamųjų daiktų prievolinė nuoma, įregistruota viešame registre, gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis. CK 6.494 straipsnio 1 dalyje aiškiai nurodyta, kad, pasikeitus daikto savininkui, viešajame registre įregistruota prievolinė nuoma lieka galioti. Pažymėtina, kad pagal kasacinio teismo praktiką nuomos sutarties įregistravimas viešajame registre atlieka ne tik išviešinančią, bet ir teisę sukuriančią funkciją, o faktas, kad pirkėjas žinojo apie sudarytą, bet neįregistruotą nuomos sutartį, nėra laikytinas svarbiu [25]. Kitas svarbus aspektas yra tas, kad nėra pakankamai kasacinio teismo praktikos, kad būtų galima nuspręsti dėl šios normos imperatyvumo, t. y. ar prievolinės nuomos šalys gali susitarti dėl prievolinės nuomos pasibaigimo pasikeitus savininkui. Nesant tiesioginio draudimo ir esant galimybei šalims susitarti dėl kitų nei įstatyme numatytų nuomos nutraukimo pagrindų, labiau pagrįsta pozicija laikytina ta, kad vis dėlto šalys yra laisvos susitarti šiuo klausimu. Tiesa, *emptio non tollit locatum* taisyklė nėra visiškai absoliuti. To paties straipsnio 3 dalyje yra įtvirtinta nuomininko teisė nutraukti prievolinę nuomą vien dėl to, kad pasikeitė nuomojamo daikto savininkas. Taigi viešajame registre įregistruota prievolinė nuoma pagal Lietuvos Respublikos teisę nuomininkui teikia daiktinei teisei būdingą apsaugą.

Prievolinės nuomos reglamentavimas suteikiant jai tam tikrų daiktinės teisės bruožų nėra išimtinis Lietuvos teisės bruožas. Prancūzijos civilinio kodekso 1742 straipsnyje nustatyta, kad prievolinė nuoma nėra nutraukiama nuomininko ar nuomotojo mirties atveju, o 1743 straipsnyje imperatyviai numatytas prievolinės nuomos

išlikimas pasikeitus savininkui ir tik tam tikrais specifiniais atvejais numatyta galimybė šalims sutartyje susitarti dėl galimybės nutraukti prievolinę nuomą savininkui pasikeitus. Vokietijos Federacinės Respublikos civilinis kodeksas kaip bendrą taisyklę nustato prievolinės nuomos išlikimą įpėdinių pasirinkimu nuomininko mirties atveju ir draudžia susitarti dėl kitokių nuostatų, jei tai blogina nuomininko padėtį [4, 563 str.]. Vis dėlto Vokietijos teisėje nėra bendrosios taisyklės dėl prievolinės nuomos galiojimo pasikeitus savininkui ne universaliu teisių perėjimo atveju, tačiau žemės ir pastatų nuomos atveju, pasikeitus savininkui, prievolinė nuoma išlieka [4, 566 str.; 18, p. 247]. Nyderlandų Karalystės civilinis kodeksas taip pat nustato prievolinės nuomos išlikimą nuomininko ar nuomotojo mirties atveju [8, 7:229 str.] bei nuomotojo teisių ir pareigų perėjimą nuomotojui perleidžiant nuomos objektą [8, 7:226 str.]. Vis dėlto pastaruoju atveju įgijėjas yra saistomas tik tų sutarties nuostatų, kurios yra tiesiogiai susijusios su nuomos objektu ir yra atlygintinės. Nyderlandų Karalystės teisė yra įdomi ir tuo, kad nuomotojo teisių ir pareigų perėjimas gali būti dalinis ir šios taisyklės taikomos ne tik perleidimo, bet ir daiktinių naudojimosi teisių sukūrimo atveju. Kaip ir Prancūzijos bei Vokietijos teisė, Nyderlandų Karalystės teisė nuostatas dėl prievolinės nuomos išlikimo tam tikrais atvejais (pvz., dėl statinių) laiko imperatyviomis [8, 7:226 str. 4 d.]. Kvebeko provincijos civilinis kodeksas taip pat įtvirtina, kad nei nuomotojo, nei nuomininko mirtis nėra pagrindas prievolinei nuomai pasibaigti [9, 1884 str.]. Prievolinės nuomos likimas pasikeitus savininkui priklauso nuo to, ar ji buvo įregistruota viešajame registre. Tuo atveju, jei ji

buvo registruota, naujasis savininkas negali reikalauti jos nutraukti pirma laiko. Jei prievolinė nuoma nebuvo įregistruota viešajame registre, naujasis savininkas ją gali nutraukti praėjus vieneriems metams nuo nuosavybės teisės įgijimo [9, 1887 str.].

Analizuotose jurisdikcijose imperatyvus prievolinės nuomos efektas tretiesiems asmenims dažniausiai yra taikomas ne visiems, o tik daliai teisinių santykių, kai to reikia viešajam interesui užtikrinti. Tais atvejais, kai prievolei nuomai yra suteikiamas daiktinės teisės pobūdis, priešingai nei Lietuvos teisėje, nuomotojas dažniausiai yra panašioje padėtyje kaip ir nuomininkas. Įdomu tai, kad galima rasti ir kontinentinės teisės tradicijos valstybių, kuriose eksplicitiškai prievolinės nuomos efektas tretiesiems asmenims yra įvardijamas kaip daiktinis. Pavyzdžiui, Austrijoje nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti įregistruota viešajame registre ir pagal Austrijos civilinio kodekso 1095 straipsnį, tokia teisė yra laikoma „daiktine teise, kurią kiti daikto valdytojai turi toleruoti“. Austrijoje neįregistruota nekilnojamojo daikto nuomos sutartis pasikeitus savininkui nepasibaigia, o įvyksta įstatyminis nuomotojo teisių ir pareigų perkėlimas, tačiau šiuo atveju negalioja neįprastos sutarties sąlygos, jei jos nebuvo žinomos įgijėjui.

Apibendrinant pažymėtina, kad prievolinė nuoma analizuotose jurisdikcijose turi daiktinės teisės bruožų, kurių šalys negali panaikinti susitarimu. Lietuvos teisės normos aiškiai nenurodo, ar prievolinės nuomos galiojimas tretiesiems asmenims yra imperatyvus. Vis dėlto, šalims paliekant galimybę susitarti dėl prievolinės nuomos nutraukimo pagrindų, nebūtų pagrįstas aiškinimas, draudžiantis šalims apriboti prievolinės nuomos įtaką tretiesiems asmenims.

Prievolinės panaudos daiktiniai bruožai

Ilgalaikei nuomai yra taikoma neatlygintinumo prezumpcija [12, p. 241], tad šiuo požiūriu ji turi daugiau bendrų panaudos teisės, o ne prievolinės nuomos bruožų. Nors ir būtų galima diskutuoti dėl panaudos prigimties, tačiau analizuojant CK struktūrą galima daryti išvadą, kad Lietuvos teisėje panauda yra prievolinės nuomos specialusis institutas, kuriam taikoma nemažai nuomą reglamentuojančių teisės normų [1, 6.629 str. 2 d.]. Maža to, nepaisant neatlygintinės šių teisinių santykių prigimties, panaudos teisė yra ginama netgi labiau nei prievolinė nuoma. Tiek pozityviosios teisės normos, tiek kasacinio teismo praktika nustato, kad panaudos teisė, įregistruota viešajame registre, gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis, o prieš naująjį daikto savininką panaudos teisė gali būti panaudota ne tik tada, kai ji įregistruota, bet ir tais atvejais, kai naujasis savininkas žinojo arba turėjo žinoti apie sudarytą panaudos sutartį [1, 6.643 str.; 23; 24]. Taigi, kitaip nei prievolinė nuoma, panauda daiktinį pobūdį įgyja ne nuo jos įregistravimo viešajame registre, o nuo atsiradimo momento. Vis dėlto reikia pripažinti, kad panaudos teisiniai santykiai yra mažiau stabilūs nei prievolinės nuomos [1, 6.641 str. 2 d.].

Palyginti su kitomis jurisdikcijomis pažymėtina, kad panaudos teisė Lietuvoje ypač ginama. Prancūzijos ir Kanados Kvebeko provincijos civiliniai kodeksai panaudą kvalifikuoja kaip paskolos rūšį ir nesuteikia galimybės ją pasitelkti prieš trečiuosius asmenis [9, 2312–2326 str.]. Vokietijos teisė tiesiogiai nesuteikia tokios galimybės panaudos gavėjui, tačiau jam tokia galimybė užtikrinama valdymo gynimu [4, 9, 986 str. 2 d.; 16, p. 443–445].

Apibendrinant pažymėtina, kad, palyginti su kitomis nagrinėtomis jurisdikcijomis, tik Lietuvos teisėje panauda yra siejama su nuoma, o ne su paskola, o efektas prieš trečiuosius asmenis yra netgi didesnis nei prievolinės nuomos atveju. Atsižvelgiant į tai, kad net ir terminuota panauda gali būti nutraukta pirma laiko daikto savininko reikalavimu, jei jam dėl nenumatytų aplinkybių reikia to daikto, panauda aiškiai neatitinka stabilumo kriterijaus. Dėl to straipsnyje toliau koncentruojamasi į ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos institutų analizę.

Ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos atskyrimas pagal Lietuvos teisę

Ilgalaikė nuoma CK yra apibrėžiama kaip teisė naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu ar kitu nekilnojamoju daiktu nebloginant jo kokybės, nestatant statinių, nesodinant daugiamečių sodinių ir neatliekant kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas [1, 4.165 str.]. Atsižvelgiant į tai, kad nėra aiškiai nurodoma, jog sutikimas turi būti duodamas kiekvienam konkrečiam atvejui, darytina išvada, kad ilgalaikę nuomą nustatantis aktas gali numatyti tokį išankstinį savininko sutikimą. Tokią poziciją galima rasti ir negausioje teisės doktrinoje [12, p. 241]. Prievolinė nuoma yra apibrėžiama kaip davimas nuomininkui daikto laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį [1, 6.477 str.]. Atsižvelgiant į tai, kad prievolių teisėje galioja sutarties laisvės principas, nuomos sutartimi šalys yra laisvos susitarti dėl visų naudojimosi daiktu aspektų, išskyrus, kiek tai prieštarauja imperatyvioms teisės nor-

moms. Darytina išvada, kad esminiu teisių ir pareigų turiniu ilgalaikė nuoma ir prievolinė nuoma iš esmės gali sutapti. Kyla kitų skiriamųjų kriterijų poreikis.

Termino kriterijus. Teisės doktrinoje daiktinių santykių stabilumas yra nurodomas kaip vienas iš atskyrimo nuo prievolių teisės kriterijų. Vis dėlto negalima šio kriterijaus suabsoliutinti, nes, pavyzdžiui, įkeitimo teisė kaip aksesorinė negali galioti ilgiau nei užtikrinama prievolė. Maža to, tiek ilgalaikė nuoma, tiek prievolinė nuoma gali būti be nustatyto termino.

Lyginant terminuotas ilgalaikę nuomą ir prievolinę nuomą pažymėtina, kad ilgalaikė nuoma gali būti nustatoma ne trumpesniai nei 10 metų terminui [1, 4.165 str. 2 d.], o prievolinė nuoma – ne ilgesniai nei 100 metų terminui [1, 6.479 str. 1 d.]. Tam tikrais atvejais įstatymai nustato ir trumpesnius maksimalius nuomos sutarties terminus. Pavyzdžiui, Žemės įstatymas nustato maksimalų 99 metų valstybinės žemės nuomos terminą, o jei ši žemė yra žemės ūkio paskirties, tada maksimalus terminas yra 25 metai [3].

Egzistuoja pozicija, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, sudaryta ilgesniai nei 10 metų terminui, yra laikoma ilgalaikės nuomos pagrindu [28], tačiau, manytina, kad tokia pozicija yra klaidinga jau vien dėl to, kad iš prieš pateiktų normų aiškiai matoma, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti sudaryta daug ilgesniai terminui. Tokios pozicijos paneigimą galima rasti ir teismų praktikoje [26].

Taigi terminas gali būti kvalifikuojančiu požymiu tik tam tikrais atvejais, t. y. nuomos teisiniai santykiai, sudaromi trumpesniai nei 10 metų terminui, laikytini prievoline nuoma, o sudaryti ilgesniai nei 100 metų terminui, – ilgalaikė nuoma. Vis

dėlto, stabilumą suvokiant ne kaip santykių egzistavimą gana ilgą laiką, o kaip ribotą ir aiškiai apibrėžtą tokių santykių pabaigą, tokius kriterijus gali atitikti tiek ilgalaikė nuoma, tiek prievolinė nuoma. Kita vertus, abi šios teisės gali šio kriterijaus ir neatitikti, jei šalys dėl to susitarė, nes šalys gali susitarti dėl kitų teisinių santykių pasibaigimo pagrindų [1, 4.169 str. 2 d., 6.497 str. 1 d. 5 p. ir 6.498 str. 1 d. 5 p.].

Sandorio formos kriterijus. Ilgalaikė nuoma pagal Lietuvos teisę gali būti nustatoma sutartimi arba testamentu. Kai kurie autoriai nurodo, kad testamentu nustatyti prievolinės nuomos ar panaudos teisės nėra galima [12, p. 237].

Jei nuomos santykiai atsiranda pagal sutartį, ilgalaikės nuomos, kaip daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, pagrindui yra keliamas notarinės sandorio formos reikalavimas [1, 1.74 str. 1 d. 1 p.]. Tam, kad ilgalaikę nuomą būtų galima panaudoti prieš trečiuosius asmenis, yra būtinas jos įregistravimas viešajame registre [1, 4.253 str. ir 1.75 str. 1 ir 2 d.].

Priešingai nei ilgalaikė nuoma, prievolinę nuomą sukuriantis sandoris neturi būti notarinės formos, o nekilnojamojo turto nuomos atveju yra keliamas rašytinės formos reikalavimas. Tam, kad šia sutartimi būtų galima pasinaudoti prieš trečiuosius asmenis, taip pat yra reikalinga registracija viešajame registre [1, 6.478 str. 2 d.].

Taigi, sandorio forma nelaikytina kvalifikuojančiu požymiu dėl kelių priežasčių. Pirma, nėra draudžiama sandorius, kuriems nustatyta privaloma rašytinė forma, sudaryti notarine forma [1, 1.77 str. 2 d.]. Antra, notarinės formos nesilaikymas lemia ne sandorio kvalifikavimą, o sandorio negaliojimą ir atitinkamų padarinių taikymą [1, 1.93 str. 3 d.]. Visišką šio kriteri-

jaus eliminavimą riboja *favor contractus* principas, nes pagal jį prioritetą visada, jei tai tik apskritai įmanoma, reikia teikti sutarties galiojimui⁵. Vis dėlto abejotina, kad šis principas galėtų būti taikomas tada, kai sandoriui grėstų negaliojimas dėl prieštaravimo imperatyvioms teisės normoms.

Atlygintinumo kriterijus. Atlygintinumas, kaip ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos atskyrimo kriterijus, nelaikytinas reikšmingu. Kaip jau minėta, ilgalaikėi nuomai galioja neatlygintinumo prezumpcija, tačiau gali būti nustatyta ir atlygintinė ilgalaikė nuoma. Nors prievolinė nuoma ir negali būti neatlygintinė, tačiau tokiu atveju ji būtų kvalifikuojama tiesiog kaip kita prievolinė teisė – panauda.

Negalimumo kriterijus. Teismų praktikoje galima rasti argumentaciją, kad tam tikri nuomos teisiniai santykiai negali būti kvalifikuojami kaip ilgalaikė nuoma, nes a) jie atsirado iki ilgalaikę nuomą Lietuvos teisėje įtvirtinančių nuostatų įsigaliojimo arba b) tokio sandorio egzistavimą draudžia imperatyvios teisės normos, kai santykių objektu yra viešoji nuosavybė. Abu šie argumentai laikytini nepagrįstais.

Visų pirma, jei šalys nesusitarė kitaip, teisiniai santykiai turi būti kvalifikuojami pagal jų kvalifikavimo metu galiojančias teisės aktų nuostatas. Tokia pozicija grindžiama CK įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 4 straipsnio 2 dalimi, nustatančia, kad esant civiliniams teisiniams santykiams, atsiradusiems iki CK įsigaliojimo, CK taikomas toms teisėms ir pareigoms bei teisinėms situacijoms, kurios atsiranda jam įsigaliojus, taip pat toms teisėms ir pareigoms, kurios nors ir atsirado iki šio kodekso įsigaliojimo, bet įgyvendina-

⁵ Plačiau apie šį principą skaitykite: [15, p. 22–33; 14, p. 110–125].

mos jam įsigaliojus. Maža to, jei sandorio sudarymo metu nebuvo reikalaujama notarinės sandorio formos, tai toks sandoris yra galiojantis, nepaisant to, kad tokios formos reikalauja įsigaliojęs CK [1, 8 str. 1 d.]. Taigi, jei nuomos santykiai atitiktų ilgalaikės nuomos turinio požymius, vien faktas, kad šie santykiai atsirado anksčiau, nei įsigaliojo atitinkamos CK nuostatos, nelaikytinas pakankamu jų nekvalifikuoti kaip daiktinių teisinių santykių.

Taip pat negalima sutikti su pozicija, kad vien tai, jog dabar nustatyti ilgalaikę viešosios nuosavybės nuomą nėra galima, sandoriai dėl viešosios nuosavybės negali būti kvalifikuojami kaip sukuriantys ilgalaikę nuomą. Tokiu atveju, jei toks sandoris buvo sudarytas ir atitinka ilgalaikės nuomos požymius, jis neturėtų būti kvalifikuojamas kaip prievolinės nuomos sandoris, o kaip niekinis sandoris dėl jo prieštaravimo imperatyvioms įstatymo normoms. Vėlgi abejotina, kad *favor contractus* principas galėtų išsaugoti tokio sandorio galiojimą.

Taigi, nei sandorio sudarymo laikas, nei sandorio objektu esantis viešosios nuosavybės objektas nėra laikytini kriterijais, eliminuojančiais ilgalaikės nuomos santykių buvimą.

Lingvistinis kriterijus. Nors ir paradoksalu, tačiau teisę aiškinantys ir taikantys teismai, dažnai pabrėžiantys, kad tam tikro sandorio turinys, o ne pavadinimas lemia jo kvalifikavimą, sunkiais kvalifikavimo atvejais vis dėlto pasitelkia ir šį argumentą [26]. Pavyzdžiui, nurodydami, kad „CK 4.168 straipsnis nustato būtinus ilgalaikės nuomos sutarčiai elementus, tarpe kurių nuoma įvardijama konkrečiai kaip ilgalaikė. Nuomos, kaip ilgalaikės, įvardijimas pačioje nuomos sutartyje nelaikytinas formalumu, kurį galima įsivertinti pagal

kitas nuomos sutarties sąlygas, arba pagal kitų nuomos sutarties sąlygų aiškinimo taisykles bendrame kontekste padaryti išvadą, kad nuoma turėtų būti suprantama kaip ilgalaikė, nes šalių susitarimas dėl būtent ilgalaikės nuomos iš esmės apsprendžia tokio susitarimo teises pasekmes, numatytas CK 4.169 straipsnio 3 dalyje, bei atriboja ilgalaikės nuomos sutartį pagal jos turinį nuo nuomos sutarties, sudarytos prievolių atsiradimo pagrindais“.

Su tokia argumentacija negalima sutikti dėl kelių priežasčių. Visų pirma, CK 4.168 straipsnyje nei skaitant išskirtinai lingvistiškai, nei pasitelkiant sisteminių požiūrį nenurodoma, kad termino „ilgalaikė nuoma“ paminėjimas yra būtinas ilgalaikę nuomą kvalifikuojantis požymis. Be to, teismo pozicijoje negalima identifikuoti, kuri nurodyto straipsnio dalis galėtų būti aiškinama kaip reikalaujanti frazės „ilgalaikė nuoma“ vartojimo. Maža to, kiekvienas kvalifikavimas nulemia skirtingus teisinius padarinius, tad tokiu atveju be lingvistinio aiškinimo metodo nebūtų galima naudoti jokių kitų teisės aiškinimo metodų siekiant nustatyti sandorio prigimtį. Konstatuotina, kad toks reikalavimas ne tik nėra įtvirtintas pozityviosios teisės normose, bet ir prieštarauja teisės aiškinimo praktikai, suformuotai kasacinio teismo.

Reglamentavimo imperatyvumas. Vienas iš daiktinių ir prievoliųjų teisių išskyrimo kriterijų paprastai nurodomas *numerus clausus* principas daiktinėje teisėje [11, p. 320–322; 12, p. 15; 16, p. 441; 19, p. 44]. Paprastai šis principas reiškia ne tik tai, kad šalys negali sukurti naujų daiktinių teisių, bet ir tai, kad yra labai apribotos koreguoti jų turinį⁶. Nors Lietuvoje nėra

⁶ Daiktinių teisių turinio apibrėžimas teisės normomis yra nurodomas kaip vienas iš skiriamųjų jų bruožų. Plačiau skaitykite, pvz.: [12, p. 28].

nagrinėtas klausimas dėl akto, sukuriančio išvestinę daiktinę teisę, šalių papildomų susitarimų kvalifikavimo ir įtakos tretiesiems asmenims, toks klausimas gana išsamiai nagrinėtas kitų šalių doktrinoje.

Analizuojant ilgalaikę nuomą reglamentuojančias teisės normas dėl juridinės technikos ir teismų praktikos nepakankamumo dažniausiai nėra įmanoma užtikrintai nustatyti, kurios iš jų yra imperatyvios. Pavyzdžiui, nėra aišku, ar savininko sutikimas sodinti ilgalaikę nuomą ir kitaip iš esmės pagerinti ilgalaikės nuomos objektą gali būti duodamas iš anksto ilgalaikę nuomą nustatančiame akte, ar neterminuota ilgalaikė nuoma nesant šalių kaltės gali būti nutraukta vienos iš jų pageidavimu (jei tokia galimybė įtvirtinta ilgalaikę nuomą nustatančiame akte) nepraėjus dešimties metų terminui, ar daikto išlaikymo pareiga gali būti perkelta nuomotojui, ar galima atsisakyti nuostatos dėl ilgalaikės nuomos galimo koregavimo praėjus dvidešimt penkerių metų terminui, ar galima susitarti, kad nuomininkui nebus atlyginama pagerinimų vertė.

Paradoksalu, tačiau yra aišku, kad tam tikros prievolines nuomas reglamentuojančios teisės normos yra imperatyvios, o pati prievolinė nuoma, kuriai turėtų būti plačiai taikomas sutarties laisvės principas, gana detalai, imperatyviai ir dispozityviai reglamentuojama.

Atsižvelgiant į tai, manytina, kad reglamentavimo imperatyvumas Lietuvos teisėje taip pat nėra kriterijus, suteikiantis galimybę atskirti ilgalaikę nuomą nuo prievolinės nuomos.

Teisinių santykių prigimtis. Išanalizavus įvairių kriterijų svarbą atskiriant ilgalaikę nuomą nuo prievolinės nuomos, tenka sugrįžti prie teisinių santykių turinio.

Nors šių santykių turinys ir yra panašus, tačiau ilgalaikės nuomos kaip daiktinės teisės kvalifikavimas užsienio teisėje lemia ir keletą turinio ypatumų, kurie turėtų būti naudojami ir Lietuvoje. Pažymėtina, kad beveik universaliai taikomas principas, kad daiktinės teisės turėtojas šią teisę gali įgyvendinti be kitų subjektų aktyvių veiksmų [12, p. 12–13; 19, p. 44].

Svarbiausias turinio skirtumas – nuomos objekto savininko pareigų pobūdis. Ilgalaikę nuomą reglamentuojančios normos nurodo tik nuomininko teises, o savininko vienintelė nurodyta pareiga – kompensacijos nuomininkui sumokėjimas už daikto pagerinimus pasibaigus ilgalaikėi nuomai. Iš esmės priešingas reglamentavimas yra prievolinės nuomos atveju, nes nuomotojas ne tik privalo perduoti ne bet kokį, o tinkamą daiktą [1, 6.483 str. 1 d.], bet ir užtikrinti, kad nuomininkas juo galėtų tinkamai naudotis visą nuomos terminą, įskaitant kapitalinio remonto atlikimą [1, 6.485 str. 1 d.]. Taigi aktyvus arba pasyvus nuomotojo vaidmuo nuomos teisiniuose santykiuose ir yra tas kriterijus, kuris lemia ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos atskyrimą.

Teisinio reglamentavimo problematika ir pasiūlymai

Įvertinus teismų praktiką ir doktrinoje analizuojamas problemas, darytina išvada, kad pagrindinių ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos kvalifikavimo problemų kyla dėl a) kitiems asmenims priklausančiais statiniais užstatytos valstybinės žemės nuomos teisinių santykių, b) neterminuotų teisinių santykių reikšmės, c) ilgalaikės nuomos santykio su prievoline nuoma reglamentuojančiomis imperatyviomis nuostatomis, ypač dėl gyvenamųjų patalpų

nuomos. Ši problematika yra atskleidžiama toliau.

Cituota nutartis civilinėje byloje, kurioje buvo pasitelktas lingvistinis metodas bandant atskirti ilgalaikę nuomą nuo prievolinės nuomos, yra aiškinama tuo, kad savo esme valstybinės žemės nuomos santykiai labiau atitinka ne prievolinės nuomos, o ilgalaikės nuomos kriterijus, o atitinkamas kvalifikavimas lemtų daugumos tokių sutarčių negaliojimą [26]. Toks valstybinės žemės (užstatytos kitiems asmenims priklausančiais statiniais) nuomos sutarčių kvalifikavimas ir atitinkamų padarinių taikymas reikštų ne tik nuokrypį nuo suformuotos teismų praktikos valstybinės žemės nuomos sutartis laikyti prievolinė nuoma, bet ir sukeltų sumaištį civilinėje apyvartoje, nes nemažai sutarčių, sudarytų tada, kai ilgalaikė nuoma dėl valstybės turto tapo negalima [2], būtų kvalifikuojamos kaip niekinės. Manytina, būtų geriau, jei tokį sprendimą priimtų įstatymų leidėjas, kuris arba tokių sutarčių *expressis verbis* kvalifikavimą ilgalaikės nuomos sutartimis, arba pereinamąjį laikotarpį šioms sutartims performinti. Toks žingsnis ne tik užtikrintų teisinį tikrumą dabartiniams nuomininkams (pavyzdžiui, teisiniai padariniai sugriuvus statiniui⁷), bet ir pradėtų Lietuvos daiktinės teisės gražinimą į klasikinės daiktinės teisės sistemą, kur principas *superfices solo cedit* yra ne išimtis, o taisyklė, kad žemės nuosavybė aspektas statiniams ant tos žemės statyti nėra tik formalumas [22, p. 14]. Papildoma nauda valstybei būtų aiškiai eliminuotos aktyvios nuomotojo pareigos pagal nuomos sutartis.

⁷ Pagal esamą teisinį reglamentavimą pagrindas nuomotis valstybinę žemę yra statiniai ant jos, tad visiškai sugriuvus statiniui nuomininkas nebeturėtų teisės jo atstatyti ir nuomos santykiai pasibaigtų.

Pažymėtina, kad statiniais užstatytos valstybinės žemės problemą panašiai išsprendė ir kai kurios kitos buvusios socialistinės sistemos valstybės, pavyzdžiui, Estija⁸.

Kitas svarbus išskyrimo aspektas – termino „neterminuotas“ vartojimas nuomos santykiams. Atsižvelgiant į CK 6.199 straipsnį ir tam tikrais atvejais specialias normas dėl specifinių nuomos objektų, konstatuotina, kad neterminuota nuomos sutartis gali būti nutraukiama nesuėjus tam tikram terminui tik įspėjus kitą šalį. Reikia sutikti su doktrinoje išsakoma pozicija, kad pagal Lietuvos Respublikos teisę neterminuota daiktinė teisė turi būti suprantama kaip nuolatinė („amžinoji“) teisė, kuri baigiasi tik įstatymo nustatytais pagrindais [12, p. 238 ir 242]. Nors ir galima rasti tokio reguliavimo kitų pavyzdžių [10, p. 283], tačiau daugumoje kontinentinės teisės tradicijos valstybių yra vengiama nustatyti amžinas daiktines teises į svetimus daiktus (išskyrus servitutus). Pavyzdžiui, ilgalaikė nuoma Prancūzijoje gali būti nustatoma ne ilgesniam nei 99 metų terminui [13, p. 16–17], o Kanados Kvebeko provincijoje – ne ilgesniam nei šimto metų terminui [9, 1197 str.]. Vis dėlto neterminuotų „amžinų“ išvestinių daiktinių teisių egzistavimas mažina tiek teisinį tikrumą, tiek nuosavybės teisės universalumą ir vertėtų Prancūzijos teisės tradicijos valstybių pavyzdžiu apriboti maksimalų tokių išvestinių daiktinių teisių egzistavimo terminą.

Analizuojant ilgalaikę ir prievolinę nuomą reglamentuojančias nuostatas, kyla teisinio reglamentavimo pusiausvyros

⁸ Estijoje buvo numatytas terminas prašymams privatizuoti valstybinę žemę, ant kurios yra kitiems asmenims priklausantys statiniai. Jei tokio pageidavimo nebuvo išreikšta, statinių savininkai įgijo daiktinę užstatymo teisę. Šią reformą gana gerai atskleidžiama Estijos konstitucinio teismo sprendime [27].

klausimas. Pavyzdžiui, jei prievoline nuoma yra suteikiama gyvenamoji patalpa, pagal CK yra taikomos imperatyvios teisės normos, reglamentuojančios nuomininko pasirinkimą [1, 6.578 str. 4 d. ir 6.580 str. 1 ir 4 d.], atlyginimo mokėjimą [1, 6.583 str. 4, 5 ir 6 d.], nuomotojo pareigas [1, 6.587 str.] ir nuomos sutarties pabaigą [1, 6.610 str. 1 d.]. Teisės normos *expressis verbis* nenurodo šių imperatyvių normų taikymo tais atvejais, kai ilgalaikės nuomos objektu yra gyvenamoji patalpa. Manytina, kad šių normų taikymas pagal analogiją taip pat nėra galimas, nes gyvenamosios patalpos nuoma yra prievolinė teisė, o ilgalaikė nuoma – daiktinė. Vis dėlto, atsižvelgiant į gyvenamosios patalpos nuomos imperatyvaus reglamentavimo tikslus, manytina, kad šios nuostatos, arba bent dalis jų, įstatymų leidėjo turėtų būtų priskirtos prie taikytinų ir ilgalaikėi nuomai tuo atveju, kai jos objektas yra gyvenamoji patalpa.

Trumpai paminėtinas ir kitas ilgalaikės nuomos ir prievolinės nuomos atskyrimo teisinis padarinys – teisių perleidimo galimybė. Analizuojant teisinį reglamentavimą, reikia sutikti su pozicija, kad ilgalaikės nuomos teisės turėtojas ne tik gali ją perleisti tretiesiems asmenims, bet ir nuomos objektą išnuomoti arba suteikti panaudai. O prievolinės nuomos atveju nuomininkas be nuomotojo sutikimo negali tokio objekto net subnuomoti.

Išvados

Apibendrinant reikia pripažinti, kad šiuo metu ilgalaikės nuomos institutas yra gana abstrakčiai reglamentuojamas, o prievo-

linė nuoma turi esminius daiktinės teisės bruožus, tad pagrįstai ir argumentuotai atskirti šiuos teisinius santykius tam tikrais atvejais yra gana keblu. Vis dėlto šių teisi- nių santykių turinio minimalūs skirtumai ir tinkamas jų panaudojimas bei turinio kri- terijaus akcentavimas gali būti šios prob- lemos sprendimu.

Išanalizavus nuomos teisi- nių santykių reglamentavimą kitose jurisdikcijose, konstatuotina, kad vertėtų iš esmės deta- lizuoti ilgalaikės nuomos teisi- nių santykių reglamentavimą, aiškiai atskirti imperaty- vias ir dispozityvias normas bei apibrėžti su daiktinėmis teisėmis susijusių prievoli- nių teisių statusą. Svarstytinas valstybinių žemės sklypų, užimtų kitiems asmenims priklausančiais pastatais, išnuomojimas ne prievolinės nuomos, o ilgalaikės nuomos pagrindu. Toks reglamentavimas suteik- tų papildomos pridėtinės vertės visoms šalims: valstybė būtų apsaugota nuo bet kokių aktyvių pareigų, susijusių su nuo- mojamu žemės sklypu, o nuomininkas būtų teisiškai labiau užtikrintas dėl savo teisių, pavyzdžiui, žuvus ant žemės sklypo stovintiems statiniams arba norint juos nu- griauti ir pastatyti kitus.

Siekiant užtikrinti nuosavybės teisės universalumą, rekomenduojama apriboti ilgalaikės nuomos terminą. Tokiu atveju būtų išvengiama situacijų, kai tam tikrais atvejais ilgalaikė nuoma kvalifikuotina kaip nekilnojamojo daikto perleidimas.

Siekiant užtikrinti teisinio reglamen- tavimo pusiausvyrą, rekomenduotina ap- svarstyti dalies prievolinę nuomą regla- mentuojančių imperatyvių teisės normų taikymo ilgalaikėi nuomai galimybę, ypač kai jos objektas gyvenamoji patalpa.

LITERATŪRA

Teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, išgaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000, nr. 74-2262; *Valstybės žinios*, 2000, nr. 77; *Valstybės žinios*, 2000, nr. 80; *Valstybės žinios*, 2000, nr. 82.
 2. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 straipsnių pakeitimo, 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 8¹, 16¹, 19¹ straipsniais įstatymas. *Valstybės žinios*, 2006, nr. 87-3397.
 3. Žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1994, nr. 34-620; 2004, nr. 28-868.
 4. *German Civil Code* [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-01]. Prieiga per internetą: <http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2092>
 5. *Code rural et de la pêche maritime* [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-01]. Prieiga per internetą: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=68E1AAB10015F7A1FBC7D1CCCB E4F0D7.tpdjo13v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006138338&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20120601>
 6. *Civil Code* [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-01]. Prieiga per internetą: <http://195.83.177.9/upl/pdf/code_22.pdf>
 7. *ABGB Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.ibiblio.org/ais/abgb3.htm>>
 8. *Dutch Civil Code* [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook033.htm>>
 9. *Civil Code of Québec* [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-01]. Prieiga per internetą: <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ_A.html>.
- ### Specialioji literatūra
10. AKKERMANS, Bram. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Oxford: Intersentia, 2008.
 11. BAR, Christian von; DROBNIG, Ulrich. *The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe. A Comparative Study*. Sellier. European law publishers, 2004.
 12. BARANAUSKAS, Egidijus; et al. *Daiktinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010.
 13. DYSON, Henry. *French Property and Inheritance Law – Principles and Practice*. Oxford University Press, 2003.
 14. DRAZDAUSKAS, Stasys. *Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka Lietuvos sutarčių teisei*. Daktaro disertacija. Vilnius: Vilniaus universitetas, 2008.
 15. DRAZDAUSKAS, Stasys. *Favor contractus principas Lietuvos sutarčių teisėje*. *Teisė*, 2007, t. 64.
 16. FOSTER, Nigel G. *German Legal System & Laws*. Oxford University Press, 2002.
 17. JOHNSTON, William R. Emphyteusis: A Roman “Perpetual” Tenure. *The University of Toronto Law Journal*. Toronto: Vol. 3 No. 2, 1940.
 18. KOHLER, Jurgen. *Introduction to German Law*. Kluwer Law International, 2005.
 19. MIKELĖNAS, Valentinas. *Prievolių teisė*. Vilnius: Justitia, 2002.
 20. NEKROŠIUS, Ipolitas; et al. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999.
 21. SAKAVIČIUS, Justas. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija*, 2008, 5(107).
 22. SCHMID, Christoph U. et al. *Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report*. [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>>.
- ### Praktinė medžiaga
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-225/2006, kat. 32.2; 75.6.1.
 24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-379/2006, kat. 51; 106.1.
 25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-108, kat. 50.5.

26. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1596-431/2011, kat. 2.1.5.5.
27. Judgment of the Constitutional Review Chamber of the Supreme Court No. 3-4-1-17-07 dated 3 December 2007 [interaktyvus. Žiūrėta 2012-03-02]. Prieiga per internetą: <http://www.nc.ee/?id=891>.

Kiti šaltiniai

28. Lietuvos Respublikos Seimo Švietimo, mokslo ir kultūros komiteto išvada „Dėl Lietuvos Respublikos valstybinių aukštųjų mokyklų turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo projekto Nr. XP-2909“ [interaktyvus. Žiūrėta 2012-01-15]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=340727&p_query=emphyteusis&p_tr2=2.

COHERENCE OF EMPHYTEUSIS AND CONTRACTUAL LEASE

Marius Matiukas

S u m m a r y

Over ten years has passed since the new Civil Code of the Republic of Lithuania introduced the number of legal novelties, *inter alia*, right *in rem* – emphyteusis. However, the analysis of the case law reveals that legal disputes based on this right do not reach courts for the settlement. Such situation exists due to the lack of the legal certainty and restrictive interpretation of legal relations concerning lease. The main criteria of the distinction between emphyteusis and contractual

lease proposed in the case law and by scholars are not sufficient. Thus, the article proposes criterion of the balance of rights and duties of the parties. The article *inter alia* discusses problems arising from the lease of the state land occupied by third party owned buildings as well as the possibility to apply mandatory provisions of the contractual lease for emphyteusis, especially in case of emphyteusis of apartment.

Įteikta 2012 m. kovo 3 d.

Priimta publikuoti 2012 m. birželio 14 d.