LIETUVOS RESPUBLIKOS
VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
2026-11-04 Nr. 37-9
DOKUMENTAS PASIRAŠYTAS
ELEKTRONINIU PARAŠU
2026-11-04 Nr. 37-9

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS
PETICIJŲ KOMISIJA**

IŠVADA
DĖL PETICIJOS (2026-05-05 NR. PC-13) DĖL VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO (PATALPŲ SU JOMS PRISKIRTA VALSTYBINE ŽEME) PARDAVIMO ESANT GALIOJANČIAI NUOMOS SUTARČIAI TEISINIO REGLAMENTAVIMO TOBULINIMO

2026-10-27
Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybės Peticijų komisija (toliau – Komisija) 2026 m. spalio 27 d. posėdyje iš esmės nagrinėjo peticiją (2026-05-05 Nr. PC-13) dėl valstybės nekilnojamojo turto (patalpų su joms priskirta valstybine žeme) pardavimo esant galiojančiai nuomos sutarčiai teisinio reglamentavimo tobulinimo ir priėmė sprendimą teikti Vyriausybei išvadą netenkinti pareiškėjo peticijoje išdėstytų prašymų ir siūlymų.

Pareiškėjo teigimu, Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas valstybinės žemės sklypas Vilniuje, nuosavybės teise priklausantis Lietuvos Respublikai. 0,0307 ha šio žemės sklypo dalį patikėjimo teise valdo VĮ Turto bankas (nuo 2020 m. lapkričio 24 d., perduota iš Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (vėliau prie Aplinkos ministerijos) (toliau – NŽT)), o 0,2914 ha žemės sklypo dalį patikėjimo teise valdo Vilniaus miesto savivaldybė (nuo 2024 m. sausio 31 d., taip pat perduota iš NŽT). Visas 0,3221 ha ploto žemės sklypas valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi NŽT yra išnuomotas Daugiabučio namo savininkų bendrijai (toliau – Bendrija) 97 metų laikotarpiui, o ši sutartis yra galiojanti ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Visas žemės sklypas yra skirtas daugiabučio namo eksploatacijai ir naudojamas kaip bendrojo naudojimo objektas, įskaitant ir VĮ Turto banko valdomas patalpas, esančias tame pačiame daugiabučiame name.

Šiuo metu VĮ Turto bankas yra paskelbęs apie ketinimą parduoti jam patikėjimo teise valdomą valstybės nekilnojamąjį turtą – patalpas, esančias minėtame daugiabučiame name, kartu su šioms patalpoms priskirta 0,0307 ha valstybinės žemės sklypo dalimi. Aukcionas dar nėra paskelbtas, tačiau atsižvelgiant į šį ketinimą per Vilniaus miesto savivaldybę yra inicijuojami veiksmai siekiant nutraukti arba pakeisti galiojančią su Bendrija sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį minėtoje žemės sklypo dalyje, motyvuojant tuo, kad 2020 m. dalį žemės sklypo perdavus iš NŽT VĮ Turto bankui pasikeitė patikėtinis, taip pat tuo, kad esant galiojančiai nuomos sutarčiai VĮ Turto banko valdomų patalpų kartu su priskirta žemės sklypo dalimi pardavimas nėra galimas.

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas nepakankamai aiškiai nustato, kaip turi būti sprendžiami atvejai, kai valstybės nekilnojamasis turtas (patalpos) yra perleidžiamas kartu su jam priskirta valstybinės žemės dalimi, esant galiojančiai ir viešame registre įregistruotai nuomos sutarčiai. Dėl to praktikoje susidaro situacijos, kai nepagrįstai siekiama nutraukti ar keisti galiojančias nuomos sutartis, nors tokio reikalavimo aiškiai nenustato teisės aktai. Tai lemia teisinių santykių nestabilumą, teisėtų lūkesčių pažeidimo riziką,

bendrojo naudojimo objektų valdymo iškraipymą, nepagrįsto privilegijavimo situacijų atsiradimą, ginčų tarp savininkų, nuomininkų ir viešojo administravimo subjektų daugėjimą.

Pareiškėjas siūlo papildyti ir (ar) patikslinti Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“, (toliau – Aukciono tvarkos aprašas) ir Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“, (toliau – Žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės) ir aiškiai bei nedviprasmiškai įtvirtinti, kad:

1) perleidžiant valstybės nekilnojamąjį turtą, kartu su juo pereina ir iš galiojančios bei Nekilnojamojo turto registre įregistruotos valstybinės žemės nuomos sutarties atsirandančios teisės ir pareigos;

2) tokia nuomos sutartis išlieka galioti ir neprivalo būti nutraukiama ar keičiama vien dėl turto perleidimo ar patikėtinio pasikeitimo;

3) nuomos sutartis lieka galioti ir tais atvejais, kai daiktas iš vienos valstybės ar savivaldybės institucijos (nuomotojo) pereina kitai.

Pareiškėjo teigimu, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) nuostatos, *inter alia* 6.559 ir 6.494 straipsniai, aiškiai įtvirtina nuomos santykių tęstinumą pasikeitus daikto savininkui ar valdytojui (patikėtiniui), o 6.189 ir 6.223 straipsniai nustato sutarties privalomumo principą ir riboja jos keitimą ar nutraukimą tik įstatyme ar sutartyje numatytais pagrindais. Nei CK, nei Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, nei kiti disponavimą valstybės turtu reglamentuojantys teisės aktai aiškiai nenustato, kad valstybinės žemės patikėtinio pasikeitimas ar patalpų su joms priskirta žemės sklypo dalimi, patenkančia į išnuomotą žemės sklypą, perleidimas kitam asmeniui savaime sudarytų teisinį pagrindą nutraukti ar keisti galiojančią nuomos sutartį.

Komisijos sprendimas priimtas įvertinus pareiškėjos peticijoje pateiktų prašymų ir siūlymų teisėtumą, pagrįstumą, tikslingumą, naudingumą, atitiktį teisėkūros principams ir jų įgyvendinimo galimybes, taip pat atsižvelgta į Aplinkos ministerijos, Teisingumo ministerijos, Finansų ministerijos nuomones, Komisijos posėdyje išklausius institucijų atstovų argumentus (pareiškėjas nedalyvavo). Komisijos sprendimo argumentai pateikiami šioje išvadoje.

Vadovaujantis CK 6.494 straipsnio 1 dalimi, kai išnuomoto daikto nuosavybės teisė iš nuomotojo pereina kitam asmeniui, registruotina nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusios teisės įstatymų nustatyta tvarka buvo įregistruotos viešame registre. CK 6.559 straipsnis nustato, kad tais atvejais, kai dėl žemės savininko mirties arba kitu teisiniu pagrindu žemės nuosavybės teisė pereina kitam savininkui, taip pat kai pasikeičia valstybinės žemės nuomotojas, žemės nuomos sutartis galioja naujajam žemės savininkui arba valstybinės žemės nuomotojui, jeigu sutartis buvo įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas[1] yra konstatavęs, kad pasikeitus valstybinio žemės sklypo patikėtiniui sutarties šalių teisių ir pareigų apimtis nesikeičia – naujasis nuomotojas perima visas pirmesniojo teises ir pareigas sutarties tęstinumo pagrindu.

[1] Pvz., 2018 m. gruodžio 6 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-429-916/2018.

Žemės nuomos santykių tęstinumas neapriboja sutarties šalių teisės prireikus inicijuoti žemės nuomos sutarties sąlygų peržiūrėjimą teisės aktuose ir sutartyje nustatyta tvarka ir pagrindais. Pagal CK 6.564 straipsnio 1 dalies 3 punktą žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta įstatymų nustatytais atvejais. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnyje yra numatyti įvairūs valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą pagrindai. (pvz., kai į šią žemę atkuriamos nuosavybės teisės arba nuomininkas naudoja žemę ne pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą).

CK (6.494 straipsnio 1 dalis, 6.533 ir 6.559 straipsniai) ir kiti galiojantys įstatymai aiškiai įtvirtina valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo pagrindus.

Nei CK, nei Žemės įstatymo 9 straipsnyje nėra numatyta teisinė pasekmė, kad turto pardavimas viešame aukcione ar patikėtinio pasikeitimas būtų pagrindas prieš terminą nutraukti ar privalomai keisti nuomos sutartį.

Komisijos nuomone, pareiškėjo siūlomi keisti poįstatyminiai teisės aktai yra skirti įstatymams įgyvendinti, todėl jie detalizuoja, konkretizuoja ir nustato procesus, procedūras, kaip įstatymai taikomi praktikoje. Poįstatyminiu teisės aktu yra įgyvendinamos įstatymo normos, todėl poįstatyminiu teisės aktu negalima pakeisti įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis, nes taip būtų pažeista Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtinta įstatymų viršenybė poįstatyminių aktų atžvilgiu[2].

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos peticijų konstitucinio įstatymo 18 straipsnio 4 dalies 2 punktu, Vyriausybei teikiama Komisijos išvada dėl peticijoje (2026-05-05 Nr. PC-13) dėl valstybės nekilnojamojo turto (patalpų su joms priskirta valstybine žeme) pardavimo esant galiojančiai nuomos sutarčiai teisinio reglamentavimo tobulinimo išdėstytų prašymų ir siūlymų netenkinimo.

Komisijos pirmininkė Barbara Aliaševičienė

[2] Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. rugpjūčio 21 d. nutarimas.