



## ŽEMĖS TVARKYMO ĮSTATYMŲ BAZĖ TARPUKARIO LIETUVOJE

Evaldas Ramanauskas

*KTU Architektūros ir statybos institutas, Tunelio g. 60, LT-44405 Kaunas, Lietuva*  
*El. paštas [krastotvarka@asi.lt](mailto:krastotvarka@asi.lt)*

Įteikta 2006-10-25

**Santrauka.** Aptariami su žemės tvarkymu susiję tarpukario teisės dokumentai. Įvertinamos principinės jų nuostatos. Apžvelgiami įstatymai, skirti kaimo ir miesto vietovėms, vertinama jų visuomeninė reikšmė. Kaip vienas svarbiausių teisės dokumentų tarpukario Lietuvoje išskiriamas Žemės reformos įstatymas. Remiantis šiuo dokumentu bei pagrindinio jo autoriaus Mykolo Krupavičiaus išdėstytais šio įstatymo kūrimo pagrindais, nustatomi pagrindiniai žemės tvarkymo sistemos principai. Iš svarbiausių žemės tvarkymą lemiančių veiksnių išskiriamas žemės nuosavybės klausimas. Aptarti tarpukario laikotarpio įstatymai lyginami su kai kuriais šių dienų įstatymais.

**Reikšminiai žodžiai:** žemė, nuosavybė, moralė, visuomenės interesas, teisės, kaimo ir miesto įstatymų bazės.

### 1. Įvadas

Žodžiu *žemė* galima pavadinti ir planetą, ir jos paviršiaus plotus, ir dirvą. Šiuo vienu žodžiu pasakoma visa tai, kas etninėje lietuvių savimonėje įsitvirtino kaip didelė vertybė. Žemė yra žmogui skirta erdvė. Tai vienas pagrindinių jo egzistencijos šaltinių. Tai viena didžiausių žmogaus veikimo sferų. Kartu tai viena sudėtingiausių teisinių kategorijų, išskylančių nustatant žemės naudojimo tvarką, – nustatant santykį tarp žmogaus ir gamtos, tarp to, kas laikina, ir to, kas yra amžina.

Vertinant žemę kaip gamtos turtą susiduriama su prigimtinė žmogaus teise į gamtos išteklius – vieno žmogaus, kaip privataus asmens, teise į turtą ir kartu visų žmonių, kaip visuomenės, teise į tą patį turtą [1]. Šios skirtingų subjektų nuosavybės teisės į tą patį daiktą sudaro pagrindinį žemės tvarkymo klausimo problemišumą.

Žemės tvarkymo klausimai įvairiais laikotarpiais Lietuvoje buvo sprendžiami skirtingai. Dėl to formavosi skirtingi kraštovaizdžiai, skirtingos visuomenės, skirtingos laisvės idėjos sampratos, skirtingos ekonominės situacijos. Šiuo aspektu vienas reikšmingiausių laikotarpių Lietuvoje buvo tarpukaris. Per 1918–1940 m. nuveikti žemės tvarkymo darbai leido pasiekti labai daug. Šių žemės tvarkymo laimėjimų kaip nekintančių pažangių principų perėmimas būtų labai naudingas sprendžiant šiandien išskylančius žemės tvarkymo klausimus, rengiant įstatymus. Tarpukario Lietuvos statybos ir kartu žemės tvarkymo įstatymus nagrinėjo G. Likas

[2], šio ir platesnio laikotarpio žemės tvarkymo klausimą nuosavybės aspektu yra nagrinėjusi I. Alistratovaitė [3]. To meto žemės pertvarkymo darbus nagrinėjo V. Balčiūnas [4].

Šio straipsnio tikslas – aptarti 1918–1940 m. laikotarpio Lietuvos žemės tvarkymo principus bei pagrindinius įstatymus.

### 2. Pagrindinės nuostatos, lėmusios žemės tvarkybą

Žemės pertvarkymo darbai tarpukario Lietuvoje turėjo didelės reikšmės visai krašto raidai – tiek ekonominiam šalies augimui, tiek socialiniams pokyčiams, tiek urbanistinių struktūrų formavimuisi. Iš žemės tvarkymo darbų ypač būtina išskirti parengtą naująjį Lietuvos žemės reformos įstatymą [5, 6]. Šiuo įstatymu reglamentuojamos nuostatos buvo pagrindas rengiant tolesnius kitus teisės aktus, susijusius su žemės tvarkymu.

Tarpukariu žemės tvarkymo koncepcija buvo pagrįsta prigimtinė žmogaus teise bei visuotinės gerovės siekimu, naujai apibrėžiama nuosavybės samprata. Tai buvo dorovinių nuostatų, paremtų katalikiška morale, įgyvendinimo sistema, davusi valstybės augimui stiprų impulsą. Sukurta teisės sistema rėmėsi socialine doktrina, išdėstyta popiežiaus Leono XIII enciklikoje „*Rerum Novarum*“ [7, 8]. Ja remiantis suformuluoti idėjiniai principai beveik visiškai buvo realizuoti praktinėje veik-

loje. Toks praktinis teorinio pagrindo realizavimas rodo aukštą teisės dokumentų lygį, kokybišką jų rengėjų darbą. Pagrindinius žemės tvarkymo klausimus, sudariusius pagrindą įstatymų kūrimui, galima suskirstyti į 1) nuosavybės apibrėžimą ir 2) teisės į žemės nuosavybę nustatymą.

Nagrinėjant žemės tvarkymo teorinį pagrindimą, įgyvendintą Žemės reformos įstatyme, galima remtis pagrindinio šio įstatymo autoriaus Mykolo Krupavičiaus išdėstytomis mintimis. Jo nuosavybės sampratą apibūdinančiuose nuostatuose ypač, pabrėžiamas žemės kilmės, prigimties tikslo išskirtinumas nuo kitų daiktų. Juose akcentuojama, kad pagal kilmę žemė nėra žmogaus darbo vaisius – ji jau buvo ir žmogui negyvenant. Jos prigimtis ta, kad ji yra daiktas – nekilnojamas, nesunaikinamas, apriboto paviršiaus. Ji būtinai reikalinga žmogui dirbti, nes be jos negalima jokių turtų pagaminti [7]. Šie žemės ypatumai sudarė atraminius taškus, į kuriuos remėsi tarpukario Lietuvos žmogaus ir žemės santykių formavimas.

Žemės nuosavybę Mykolas Krupavičius apibrėžia ne kaip absoliučiai neliečiamą, bet kaip apibrėžtą, reguliuojamą nuosavybę [8]. Aiškindamas nuosavybės sampratą jis išskiria dviejų rūšių nuosavybę: vartojamąją ir produkuojamąją. Žemė priskiriama prie produkuojamosios nuosavybės, kaip paties žmogaus istorijos tėkmėje apibrėžtos. Prie vartojamosios priskiriami drabužiai, valgis – kasdieniniai daiktai. Vadovaudamasis nuostata, kad produkuojamoji nuosavybė yra istorinė kategorija, įvairiais laikotarpiais skirtingai suvokiama, Mykolas Krupavičius įrodo, kad žemės nuosavybė gali būti „aprėžta“ [8]. Ir būtent ji turi būti apibrėžta tam, kad būtų galima atsižvelgti į visuomenės poreikius. Pagrindinio regulatoriaus vaidmenį žemės nuosavybės srityje jis skiria valstybei. Juk ne visada galima pasikliauti sąžine. Jo išdėstytose nuostatose pabrėžiama, kad nuosavybės visiškai panaikinti irgi negalima: „<...> gamta davė žmogui asmens nuosavybės teises, tad vyriausybė neturi teisės jos panaikinti, bet tik gali naudoti aprėžti ir taikinti su visuomenės gerovės reikalavimais“ [7].

Rengiant Žemės reformos įstatymą taip pat buvo apibrėžta, kam turi priklausyti žemė – žemės nuosavybės teisė. Reformai buvo taikytas toks principas, kad „žemė priklauso tiems, kurie ją dirba“ [8]. Pagal jį žemės turėjo būti duodama tiems, „kurie ją faktiškai dirba, ir tiek, kiek galėtų jos savininkas su savo šeima apdirbti“ [8]. Teisę į žemės nuosavybę pagrindžiant tiesioginiu darbu buvo siekiama naudoti asmeniui ir visuomenei. Mykolas Krupavičius teigia, kad joks kitoks žemės naudojimas,

nesusijęs su jos tiesiogiai teikiamų gėrybių gavimu, nėra galimas. Žemės eksploatacija turi būti tiesioginė. Savo teorinėse nuostatose kaip vieną nuosavybės teisių išskiepymo principinių pavyzdžių reformos autorius pateikia žemės išnuomojimą. Jis teigia, kad „ta nuosavybė nustoja būti naudinga visuomenei, jei jos turėtojas ieško pelno ne iš to, ką jam gali duoti žemė, bet iš to, ką jis atims iš tų, kurie jo vietoje dirba“ [7].

Pagrindines žemės nuosavybės koncepcijos nuostatas krikščionių demokratų blokas, kuriam atstovavo M. Krupavičius, išdėstė taip: „1. Nuosavybės teisė nėra absoliuti, bet ji priklauso sąžinės teisei. 2. Nuosavybės teisė nėra aukščiausiaji, ji turi nusilenkti tai teisei, kurią žmogus turi prieš gyvenimą. 3. Nuosavybė pati savyje nėra tikslas, kaip ir apskritai turtas, bet tik priemonė, kuri turi tarnauti gerovei vieneto, šeimos, visuomenės ir visos žmonijos, ir 4. Viršujas teisinės žemės nuosavybės ribas reikalui esant nustato valstybė“ [8].

M. Krupavičiaus išdėstytose žemės tvarkymo nuostatose buvo siekiama, kad žemės nuosavybės teise nebūtų piktnaudžiaujama. Juose buvo pabrėžiami skirtingi žemės nuosavybės pobūdžiai, kur „vienos rūšies turtas daugiau tinka savo prigimtimi privatinei nuosavybei, o kiti bendrajai“ [7]. Jose akcentuojamas nuosavybės teisinis sutvarkymas, prisitaikantis prie gyvenimo pažangos, nesustojantis toje pačioje vietoje [7]. Šios nuostatos atitiko prigimtines teisės teoriją, kurios pagrindą sudaro asmens laisvė, – tik ji suprantama kaip laisvė, apribota visuomenės teisių atžvilgiu [9]. Tarpukario Lietuvoje ši prigimtine teisė ir atsispindėjo savininkų teisių į žemės nuosavybę apribojimu, pagrįstu valstybės ir visuomenės poreikių atžvilgiu.

Aptartos moralinės ir teisinės žemės nuosavybės ir naudojimo nuostatos sudarė pagrindą žemės reformos įstatymams ir teisės aktams tarpukario Lietuvoje, kurie buvo nuosekliai įgyvendinami.

### 3. Žemės tvarkymo įstatymai tarpukariu

Po Pirmojo pasaulinio karo Lietuvos miestai ir miesteliai buvo apgriauti, sudegę, todėl kuo skubiau reikėjo viską atstatyti. Reikėjo stiprinti šalies ekonomiką ir atkurti ūkį. Visa tai rūpėjo padaryti taikant pažangius metodus. Siekta padėti pamatus tautinei valstybei, kad iškilus pavojui ji galėtų kuo ilgiau išlikti. Iškovojus nepriklausomybę iš karto buvo susirūpinta žemės klausimu. Buvo pasirinkta darbu pagrįstos ir valstybės kontroliuojamos privačios nuosavybės žemės tvarkymo kryptis.

Remiantis šiais principiniais žemės nuosavybės ir teisių į ją nuostatais pirmiausia buvo išleisti parengia-

mieji žemės tvarkymo reformos įstatymai. 1918 m. išleidžiamas Įsakymas dėl majoratų, 1919 m. – Laikinis įstatymas apie Lietuvos pilietybę, Įstatymas dėl buvusių Valstiečių žemės banko žemių ir kt., pagal kuriuos po 1904 m. rusifikacijos tikslais kolonistams išdalytos žemės turėjo grįžti valstybei [8]. 1920 m. išleidžiamas Įvedamasis žemės reformos įstatymas miškams, pelkėms, vandenims ir privilegijuotai ūgytoms žemėms nusavinti [10]. Šiais įstatymais buvo pradėta žemės reforma, buvo paimama, nusavinama žemė, kuri turėjo būti iš naujo ir naujais pagrindais perskirstoma.

Sprendžiant agrarinius klausimus, kartu buvo rūpinamasi ir miestų atstatymo, tolesnės jų raidos klausimais. Pirmasis su miestų statyba susijęs įstatymas Lietuvoje, išleistas 1920 m., buvo Laikinis miestų ir miestelių planingam statymui įsakymas [11]. Jame griežtai pabrėžiama, kad miestai turi būti statomi planingai, nurodoma, kokius planus jie turi pasidaryti. Reikalaujama pažymėti, atsižvelgiant į kultūros reikmes ir į būsimą miesto plėtrą statybų vietas: bažnyčių, mokyklų, teatrų, liaudies ir klubų namų, sinagogų ir tokių įstaigų, kaip Valdybos namai, gaisrininkų pastatai, skerdyklos, ligoninės, miesto sodai, sporto ir vaikų žaidimų vietos, kapinių vietos ir kt. Turėjo būti numatytas geras susisiekimas su geležinkelių stotimis. Įstatyme nurodoma, kad bet kokios statybos miestuose ir miesteliuose, kol miesto planai nebus patvirtinti, – draudžiamos [11].

Įsakyme griežtai apibrėžiamos valstybės teisės ir piliečių pareigos vykdant miestų statybas. Jame nurodyta rezervuoti vietas visuomeninėms teritorijoms, vykdyti planines statybas, tačiau, kaip konkrečiai turi būti pertvarkoma žemė miesto urbanistinės struktūros atžvilgiu, jis nespėdė. Šie uždaviniai buvo palikti vėlesniam įstatymui.

Žemės nusavinimą, jos perskirstymą, naudojimą bei valdymą galutinai apibrėžė 1922 m. išleistas Žemės reformos įstatymas [5]. Šiuo įstatymu buvo siekiama įgyvendinti šiuos tikslus: „<...> aprūpinti žeme bežemius ir mažžemius, sutvarkyti žemės valdymo sistemą, sudaryti tinkamas sąlygas žemės ūkiui ir visų pirma smulkiajam ir vidutiniam ūkiui klestėti, suvalstybinti tuos žemės turčius, kuriuos valstybė naudoti ir saugoti gali tikslingiau, negu privatūs asmenys“ [5]. Šiems tikslams įgyvendinti įstatyme buvo reglamentuoti pagrindiniai uždaviniai ir žemės bei jų naudotojų santykiai. Apibrėžiamas žemės nusavinimas. Nurodoma, kam ir po kiek suteikiama žemės. Įstatymu buvo apibrėžta 80 ha didžiausio ūkio žemės norma, taip pat buvo numatoma aprūpinti žeme kilnojamojo turto neturinčius darbininkus, tarnautojus gyvenamajai vietai. Nustatyta

žemės skyrimo tvarka visuomeninėms įstaigoms: mokykloms, įvairiems bandomiesiems ūkiams, laukams, ligoninėms, sanatorijoms, prieglaudoms; savivaldybių socialinėms įstaigoms; pramonės reikalams; miestų ir miestelių plėtros ir tvarkymo reikalams; naujai kuriamų parapijų bažnyčioms. Asmenims, gavusiems žemės, buvo nustatytos griežtos sąlygos, kurių nesilaikant žemė galėjo būti atimta. Be didžiausios ūkio žemės normos, įstatyme reglamentuota ir mažiausia norma, kuri skyrėsi priklausomai nuo miestų sričių zonų. Įstatyme reglamentuojamos visuomeninės reikšmės teritorijos, kurios imamos valstybės globon – tai dvarų piliakalniai, pilys, rūmai, parkai [5].

Žemės reformos įstatymas lieté principinius žemės tvarkymo klausimus tiek miesto, tiek kaimo vietovėse, bet detalus, konkretus žemės pertvarkymas buvo reglamentuotas daugiau kaimiškosioms vietovėms. Miesto žemių konkrečių pertvarkymų klausimų jis nespėdė.

Miestams, jų žemėms tvarkyti, nors ir po ilgos pertraukos, 1938 m. buvo išleistas Miestų žemių tvarkymo įstatymas [12]. Šiuo nauju įstatymu miestuose, miesteliuose, kurortuose, vasarvietėse ir kitose miesto pobūdžio vietose buvo reglamentuojami žemių tvarkymo darbai, kuriantys reikiamas ir tinkamas sąlygas miestų urbanistinei struktūrai formuotis. Žemės tvarkymo klausimai įstatyme apibrėžiami taip: „1) Neužstatytų ir netaisyklingai užstatytų žemių pertvarkymas miesto statybai tinkamais sklypais; 2) Pertvarkymas žemių, nutiesus naują, ištiesinus arba praplatinus seną gatvę, įsteigus naują aikštę arba padidinus seną aikštę; 3) Žemių pakeitimai, sklypams suteikiant statybai tinkamą formą; 4) Žemės sienų ištiesinimas; 5) Statybai netinkamų sklypų arba jų dalių prijungimas prie gretimų sklypų“ [12].

Miestų žemių tvarkymo įstatymo Bendruosiuose nuostatuose teigiama, kad žemės tvarkymo darbai turi būti derinami su bendroju tvarkomojo žemės ploto užstatymo planu [12]. Taip sudaromos sąlygos tvarkyti miesto žemes, atsižvelgiant į urbanistinės situacijos poreikius tiek reglamentuojant žemės paėmimą viešojo naudojimo tikslams, tiek tvarkant pačių gyventojų žemes, kad būtų patogiau jas naudoti. Įstatymas išspėdė daugelį problemų, kildavusių tvarkant miesto žemes. Iki tol kilusius konfliktus tekdavo spręsti pačioms miestų savivaldybėms priėmus savo nusistatytas taisykles ar pan. [2]. Įstatymas teisiškai reglamentavo miestų statybą ir tvarkymo darbus, nubrėžė principinius tvarkymo prioritetus valstybės teises urbanistikos srityje.

Prie Miestų žemių tvarkymo įstatymo 1939 m. išleistos Miestų žemių tvarkymo įstatymui vykdyti taisyklės

[13]. Jose nurodoma žemės pertvarkymo inicijavimo teisė, pagal kurią žemės pertvarkymą gali inicijuoti savininkai, savivaldybės bei vidaus reikalų ministras. Taip pat nurodoma tvarkomos žemės ribų nustatymo tvarka; trobesių griovimo tvarka; darbų atlikimo ir apmokėjimo tvarka. Dokumente apibrėžtos miestų ir kurortų užstatymo taisyklės, kur nurodomi gatvių pločiai, sodybos frontas, pastatų orientavimas gatvių atžvilgiu, atstumai tarp pastatų. Apibrėžiamas žemės įkainojimas, sklypų dydžiai, atsižvelgiant į tinkamumą statybai, galimi nuostoliai, susidarantys pertvarkymo metu, nuostolių atlyginimo tvarka [13].

Be miestų žemių tvarkymo, kartu ir statymo įstatymų buvo išleisti ir kaimo vietovių statymo teisės dokumentai. 1939 m. birželio 5 d. išleistas Kaimo statybos įstatymas [14]. „Šiuo įstatymu tvarkoma žemės ūkio statyba kaimuose ir kitose kaimo pobūdžio vietovėse“ [14]. Įstatyme normuojamas trobesių atstumas iki vieškelio, plento ašių, geležinkelio, nustatomas pastatų orientavimas šios infrastruktūros atžvilgiu. Šis kaimo statybos įstatymas rodo rimtą valdžios požiūrį ne tik į miestų vystymą, bet ir į kaimiškųjų vietovių planinį bei pažangų erdvinį formavimą.

Prie šių aptartų su žemės tvarkymu susijusių įstatymų galima priskirti ir įstatymus susisiekimo sistemai tvarkyti [2].

Tarpukario įstatymais teisiškai sutvarkius žemės nuosavybės santykius buvo reglamentuota kraštovaizdinė bei urbanistinė šalies situacija. Kaimuose prieš tai vyravusi valakinė stambiastruktūrė žemės ūkio sankloda keitėsi į vienkieminę smulkiastruktūrę [15]. Miestuose kūrėsi naujos erdvės. Šio laikotarpio įstatymais buvo įgyvendintos demokratinės idėjos – suteikta žemės pertvarkymo inicijavimo bei sprendimo teisė ne tik valstybinėms institucijoms, bet ir gyventojams, taip sudarant sąlygas patiems žmonėms spręsti dėl žemės kylančius klausimus, sudarant sąlygas privačius poreikius suderinti su visuomeniniais.

#### **4. Principiniai žemės tvarkymo klausimai šių dienų Lietuvoje**

Dabartiniai ir tarpukario žemės tvarkymo teisės dokumentai savo pobūdžiu skiriasi. Dabartinius įstatymus galima suskirstyti į įstatymus, susijusius su žemės gražinimu: Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas [16], Piliečių nuosavybės gražinimo įstatymas [17]; ir į įstatymus žemės naudojimui apibrėžti: Žemės įstatymas [18], Teritorijų planavimo įstatymas [19].

Žemės gražinimo įstatymai nėra parengti taip, kad galėtų apginti visuomeninius poreikius, kurie yra pasikeitę tiek teoriškai, tiek praktiškai, palyginti su tarpukario situacija. Tarpukariu žemė buvo paimta valstybės žinion ir perskirstyta pagal tam tikrus principus, atitinkančius ekonominius, socialinius, politinius reikalavimus. Dabartinis žemės skirstymas yra daugiau susijęs su žemės gražinimu buvusiems žemės savininkams. Skirtingai nuo tarpukario vykusių planingos žemės reformos, aiškiai apibrėžtos miestų ir kaimiškųjų teritorijų planingos plėtros, įstatymais iškeliamo visuomeninio intereso, šių dienų žemės tvarkymo darbai beveik visiškai neatsižvelgia į tai. Vykdamas miestų statybos darbus nepaliekama žemės rezervo visuomenės poreikiams, praktiškai privatizuojama viskas, kas tik įmanoma – visuomeninės, rekreacinės, netgi labai vertingos gamtinės teritorijos. Taip yra ne sprendžiamos, bet sudaromos naujos žemių tvarkymo problemos, kurių sprendimas nėra apibrėžtas teisės dokumentuose. Toks žemės tvarkymas neatitinka šių dienų reikalavimų, gyvenime vykstančių pokyčių. Realios modernios žemės reformos nėra.

Šių dienų įstatymai gina pirmiausia privačią asmens nuosavybę, kurios tvarkymas nėra aiškiai apibrėžtas visuomenės atžvilgiu. Asmens, visuomenės ir žemės santykiai iš dalies yra apibrėžti Žemės įstatyme [18], bet jis nėra toks, kad galėtų ginti visuomeninį interesą. Įstatymas negarantuoja esamų visuomeninių teritorijų apsaugos, nenurodo numatyti reikiamo rezervo joms. Numatytas žemės paėmimas visuomenės poreikiams, atsižvelgiant į dabar vykstančius procesus, gali būti pavėluotas, brangiai kainuosiantis. Galima sakyti, kad teisės aktų, ginančių visuomenės poreikius, nėra, nors Lietuvos teisinė sistema ir parenta pozityvistinės teisės doktrina, kuri deklaruoja visuomenės poreikių tenkinimo galimybę ir būtinybę [20]. Tą galima išvelgti ir Lietuvos Respublikos Konstitucijoje. Jos 23 straipsnyje yra numatyta, kad „nuosavybė neliečiama“ ir taip pat, jog „nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama“ [21].

Vertinant šių dienų nuosavybės sampratą galima remtis Konstitucijos komentarais, kur teigiama, jog „nuosavybės neliečiamybė – nėra absoliuti teisinė kategorija“. „Įstatymai ne tik saugo nuosavybę, bet ir nustato tam tikrus nuosavybės teisių įgyvendinimo apribojimus“ [22]. Tokios pat išvados daromos ir remiantis tarptautiniais žmogaus teisių dokumentais, tokiais kaip Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija, kurioje teigiama, jog visos

nuosavybę ginančios nuostatos „jokiu būdu neturi riboti valstybės teisės leisti įstatymus, kokių jai reikia, kad galėtų kontroliuoti, ar nuosavybė naudojama remiantis visuomenės interesais, arba garantuotų mokesčių, kitų rinkliavų ir baudų mokėjimą“ [22]. Toks nuosavybės traktavimas negali apriboti įstatymų visuomenės poreikiams ginti kūrimo. Todėl visuomeniniai nuostatai be išlygų turi būti išsamiai reglamentuoti ir šių dienų teisės aktuose.

Tarpukario Lietuvoje buvo siekiama žeme aprūpinti kuo daugiau žmonių, o ne stengtis kuo daugiau žemės išlaikyti pavienių dvarininkų rankose. Nauji žemės sklypai pirmiausia buvo skiriami savanoriams, bežemiams ir mažžemiams. M. Krupavičius, apibendrinamas realizuojamas to meto idėjas, pabrėžė, jog tuometinė žemės tvarkyba buvo paremta katalikiška sociologija, pagal kurią valstybės pareiga yra saugoti tiek asmenų teises, tiek normuoti tas teises visuomenės labui. Nebuvo pasirinkta individualizmo pozicija, pagal kurią rūpinamasi tik pavienių asmenų gerove, nepaisant visuomenės, valstybei paliekant tik nuosavybės sargo vaidmenį. Nebuvo pasirinkta ir socialistinė – priešinga pozicija, kai siekiama pasisavinti asmens teises visuomenės naudai, perleidžiant nuosavybės teisės normavimą valstybei be jokių apribojimų [7]. To meto žemės tvarkymo nuostatų suformuluota žemės nuosavybės samprata sukūrė veiklos sferą, kurioje žmogus galėjo visiškai realizuoti tiek savo, tiek visuomenės interesus.

Dabartinis laikotarpis daugiau atitinka „individualizmo“ poziciją, ji nesudaro gerų sąlygų nei visuomenės laisvei reikštis, nei subalansuotam šalies vystymuisi. Tarpukaryje pasirinkta pozicija galėtų būti viena šios problemos sprendimo krypčių. Tam pirmiausia reikėtų perimti šiuos pagrindinius tarpukario Lietuvoje taikytus žemės tvarkymo principus: principus, ginančius visuomeninį interesą; technologinės bei socialinės situacijos įvertinimo nuostatus; įstatymų būtent miestams ir kaimams kūrimo principus; žemių sklypų tvarkymo privalomumą urbanistiniu ir kraštotvarkiniu atžvilgiu.

Taip pat iš tarpukario patirties rezultatų reikėtų perimti įstatymų rengimo profesionalumą. Nes, vertinant pačius įstatymus, galima pažymėti, jog tarpukario Lietuvoje jie buvo trumpi, aiškūs, dalykiški, jų nuostatos nebuvo dažnai keičiamos, o to dabartiniams įstatymams labai stinga. Dabartinius įstatymus su daugeliu papildymų, kuriuose gali būti sunku susigaudyti ir patiems teisininkams, galima prilyginti „labirintams“.

## 5. Išvados

1. Tarpukario laikotarpio žemės tvarkymo teisė buvo paremta tiesioginiu darbu pagrįsta nuosavybės samprata. Jos atžvilgiu įstatymuose įgyvendintos teorinės nuostatos pabrėžė visuomenės interesą. Vienas svarbiausių šias nuostatas įgyvendinusių įstatymų buvo 1922 m. išleistas Žemės reformos įstatymas. Pagrindinį Žemės reformos įstatymo kūrimo darbą atliko prelatas Mykolas Krupavičius.
2. Žemės tvarkymo sistemos kūrimo principus tarpukario Lietuvoje sudarė: moralinių vertybių išskėlimas; prigimtinės žemės kilmės kaip gamtos turto įvertinimas; teisės į žemės nuosavybę, kaip tiesioginio jos naudojimo, traktavimas; privačios ir bendros žemės nuosavybės pobūdžio atskyrimas; visuomenės interesų įvertinimas; valstybinės kontrolės suformavimas.
3. Tarpukario žemės tvarkymo įstatymų bazę galima skirstyti į kaimo ir miesto; ji leido kryptingai spręsti kaimo bei miesto vietovėse kylančias skirtingo pobūdžio problemas. Miestams tvarkyti išleistas Miestų žemių tvarkymo įstatymas 1938 m. Kaimo vietovių žemės klausimams spręsti 1939 m. išleistas Kaimo statybos įstatymas.
4. Tarpukario įstatymų reglamentuojamos piliečių teisės ir pareigos privačios nuosavybės atžvilgiu buvo siejamos su pačių žmonių asmeniniais ir visuomenės interesais. Taip parengti įstatymai sudarė geras sąlygas vystyti krašto ekonominei, urbanistinei, socialinei situacijai.
5. Šių dienų Lietuvos žemės tvarkymo teisės dokumentuose, skirtingai nuo tarpukario dokumentų, nėra atsižvelgiama į visuomenės interesus. Vykdomi žemės tvarkymo darbai nėra rengiami remiantis nei miestų urbanistiniais planais, nei kaimiškųjų vietovių perspektyvine plėtra. Tarpukaryje suformuotų principų perėmimas galėtų labai pagerinti dabartinę žemės tvarkymo situaciją.

## Literatūra

1. ŠV. TOMAS AKVINIETIS. *Apie įstatymus*. Vilnius: Logos, 2005.
2. LIKAS, G. 1918–1940 metų Lietuvos statybos įstatymai bei normos. *Urbanistika ir architektūra*, Nr. 1 (25). Vilnius: Technika, 2001, p. 11–26.
3. ALISTRATOVAITĖ, I. Administracinio veiksnio įtaka žemės nuosavybės raidai XIII–XX a. Iš *Architektūra ir gyvenamosios aplinkos kokybė. K. Šešelgio skaitymai*. Kaunas: Technologija, 2004.

4. BALČIŪNAS, V. *Lietuvos kaimų žemės tvarkymas. Žemės reformos valdyba*, 1938.
5. Žemės reformos įstatymas. *Vyriausybės žinios*, 1922 04 03, Nr. 83/721.
6. URBONAITĖ, A. *Prelatas Mykolas Krupavičius*. Kaunas: Naujasis amžius, 1998.
7. KRUPAVIČIUS, M. *Kova už žemę ir ūkininką*. Kaunas: Visuomenininko biblioteka, 1928.
8. VALIUKEVIČIUS, V. *Nuosavybės teisė mūsų žemės reformos įstatymuose*. Kaunas, 1937.
9. HEGEL, G. W. F. *Teisės filosofijos apmatai*. Vilnius: ALK Mintis, 2000.
10. Įvedamasis žemės reformos įstatymas miškams, pelkėms, vandenims ir privilegijuotai įgytomis žemėmis nusavinti. *Vyriausybės žinios*, 1920, Nr. 45/454.
11. Laikinasis miestų ir miestelių planingam statymui įsakymas. *Laikinosios Vyriausybės žinios*, 1920, Nr. 20/259.
12. Miestų žemių tvarkymo įstatymas. *Vyriausybės žinios*, 1938, Nr. 614/4330.
13. Miestų žemių tvarkymo įstatymui vykdyti taisyklės. *Vyriausybės žinios*, 1939, Nr. 651/4751.
14. Kaimo statybos įstatymas. *Vyriausybės žinios*, 1939, Nr. 647/4717.
15. BUČAS, J. *Kraštovarkos pagrindai*. Kaunas: Technologija, 2001.
16. LR žemės reformos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1991, Nr. 24-635.
17. LR piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turta atkūrimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 65-1558.
18. LR žemės įstatymas. *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 34-620.
19. LR teritorijų planavimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 21-617.
20. *Lietuvos teisės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2004.
21. Lietuvos Respublikos Konstitucija. Vilnius: LR teisingumo ministerija, 1999.
22. Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras. 1 dalis. Vilnius: Teisės institutas, 2000.

## LEGAL BASIS FOR LAND USE MANAGEMENT IN INTEWAR LITHUANIA

### E. Ramanauskas

**Abstract.** The paper discusses legal documents related to land use management. The main legal principles are evaluated that played an important part in land use management in the period of the Lithuanian independence in 1918–1940. One of the most important documents was The Issue of Land Reform. The author of this document was Mykolas Krupavičius. In land use regulation the main question is land property. The issues related with land use management are evaluated in accordance with public interest. These issues and their principles are compared with those of today.

**Keywords:** land, property, morality, public interest, legal basis for rural and urban areas.

### EVALDAS RAMANAUSKAS

*Doctoral student, Department of Land Use Management, Institute of Architecture and Construction, Kaunas University of Technology. Tunelio g. 60, LT-44405 Kaunas, Lithuania. E-mail: krastotvarka@asi.lt*