

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto  
Privatinės teisės katedra**

Orintos Meškytės  
V kurso, civilinės ir verslo teisės  
studijų šakos, studentės

**Magistro darbas**  
**Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų santykis**

Vadovas: Partnerystės prof. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: Doc. dr. Laurynas Didžiulis

Vilnius  
2023

## ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Šiame rašto darbe analizuojami skirtumai bei panašumai tarp vienos iš daiktinių teisių – servituto ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų. Siekiant geriau suprasti esminį santykį tarp šių institutų analizuojamas ir kiekvienas institutas atskirai, išskiriant jo svarbiausias savybes, nustatymo būdus ir taikomus ribojimus. Nustatoma ar šie institutai savo prasme gali būti sulyginami, kokie esminiai aspektai padedantys atskirti vieną institutą nuo kito, kaip tokį santykį analizuoja šių dienų naujausia teismų praktika.

**Pagrindiniai žodžiai:** Servitutas, ribojimas, žemė, atlygintinumas, sąlygos, nuosavybė, daiktinė teisė.

This paper analyses the differences and similarities between a derivative easement and special land use conditions. In order to better understand the essential relationship between these institutions, each institution is also analyzed separately, highlighting its most important features, the ways in which it is established and the limitations that apply. It is also examined whether these institutions can be equated in meaning, what are the essential aspects that distinguish one from the other, and how this relationship is analyzed in the recent case-law.

**Keywords:** easement, restriction, land, remuneration, conditions, property, right in rem.

## TURINYS

IŽANGA .....	2
1. ŽEMĖS SKLYPO SAVININKO TEISĖS IR JŲ TURINYS .....	5
2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR SERVITUTAI. INSTITUTŲ SKIRTUMAI IR PANAŠUMAI.....	8
2.1. Servitutų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų samprata ir vieta teisinėje sistemoje .....	8
2.1.1. Servituto samprata ir rūšys.....	8
2.1.2 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų samprata ir šio instituto vieta teisinėje sistemoje .....	11
2.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų nustatymas – panašumai ir skirtumai .....	13
2.2.1. Servituto nustatymas: būdai ir taikomi reikalavimai .....	13
2.2.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo būdai ir registravimo būtinumas .....	17
2.3. Dėl servitutų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo taikomi nuosavybės teisės į žemės sklypą suvaržymai.....	20
2.3.1. Servitutu taikomi nuosavybės teisės suvaržymai.....	20
2.3.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų rūšys ir jų taikomi suvaržymai nuosavybės teisei .....	22
2.3.3 Nuosavybės teisės suvaržymų, atsiradusių dėl nustatytų servitutų ir dėl specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatytų ribojimų, panašumai ir skirtumai .....	29
2.4. Atlygintinumas, nustacius žemės sklypo savininko teisių suvaržymus.....	31
2.4.1. Servitutais ir specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatomais suvaržymais patiriamų praradimų atlygintinumas .....	31
2.4.2. Atlygintinumas, kai nustatomas tiek servitutas, tiek specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei atlygintinumo problematika .....	33
2.5. Nuosavybės teisės į žemės sklypą ribojimų koregavimo galimybės .....	34
3. SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ IR SERVITUTŲ SANTYKIO ANALIZĖ TEISMŲ PRAKTIKOS IŠAIŠKINIMUOSE .....	38
IŠVADOS .....	41
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS .....	42
SANTRAUKA .....	47
SUMMARY .....	48

## IŽANGA

Nuosavybės teisė, kaip tai reglamentuota Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau ir Civilinis kodeksas, ir CK), tai „teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti.“ (Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 2000). Nuosavybės teisė, viena iš svarbiausių teisių, ši teiginį galime pagrįsti tuo, jog nuosavybės teisės apsauga yra reglamentuojama Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje. Tačiau nors ir nuosavybės teisė laikytina absoliuti, šis absoliutumas turi išimčių ir nuosavybės teisė gali būti suvaržoma. Todėl ypatingai svarbu suprasti ir žinoti, kada nuosavybės teisė gali būti varžoma. Šiame rašto darbe bus analizuojami daiktinės teisės institutai. Nors rašto darbe analizuojamas santykis tarp viena iš daiktinių teisių – servitutais ir vienu iš daiktinės teisės institutų (tiek kiek tai susiję su nuosavybės teisės suvaržymu) – specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatomų nuosavybės teisės į žemės sklypą suvaržymų. Siekiant neapsunkinti darbe dėstomų minčių suvokimo, darbe bus rašoma, jog analizuojami dviejų daiktinės teisės institutų nuosavybės teisei į žemės sklypą nustatomi suvaržymai, kadangi teisės normos, reglamentuojančios su servitutais susijusius santykius, sudaro atskirą daiktinės teisės institutą. Atitinkamai vienas iš šių institutų yra taikomas ir daiktams, ir žemės sklypams, o antrasis išimtinai tik žemės sklypams. Tačiau, susiklostė situacija, jog šie institutai nors ir skirtingi yra tapatinami. Tad, labai svarbu suprasti, koks santykis sieja šiuos du institutus, kokie esminiai panašumai (jog būtų galima išsiaiškinti kodėl šie institutai tapatinami) ir kokie pagrindiniai jų skirtumai. Tam, jog galėtume analizuoti santykį tarp servitutų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, turime suprasti, kokias teises į žemės sklypą suteikia nuosavybės turėjimas, ir išanalizuoti kiekvieną iš anksčiau paminėtų institutų atskirai. Tokia seka padės suprasti šių institutų esminę naudą, teikiamas teises ir nustatomas pareigas.

**Tyrimo objektas:** Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servituto institutų santykis, jų taikymo, nustatymo ir atskyrimo galimybės.

### **Tyrimo metodai:**

1. **Dokumentų tyrimo metodas.** Rašto darbe analizuojama medžiaga, ji suvokiama ir išdėstomos mintys aiškiai, be abejonių. Teismų praktika išanalizuojama atsižvelgus į jos reikšmę ir bylos esmę.

2. **Sisteminis tyrimo metodas.** Rašto darbe lyginami du institutai siekiant surasti jų panašumus ir esminius skirtumus, jog darbo autorius galėtų pateikti tinkamą ir tikrovę atitinkančią išvadą, koks santykis slypi tarp šių dviejų nuosavybės teisę suvaržančių institutų. Rašto darbe informacija pateikiama susisteminta įvertinus įvairių teismų praktiką bei mokslinę literatūrą. Pasinaudojant šiuo metodu, buvo nustatomi panašumai ir skirtumai tarp nagrinėjamų institutų.
3. **Teleologinis tyrimo metodas.** Remiantis šiuo metodu, skaitant įstatymo normas, darbo autorė prieš dėstydamą mintis įvertino ir įstatymo leidėjo valią šią teisės normą priimant.
4. **Lingvistinis tyrimo metodas:** teisės aktų ir doktrinos analizė siekiant tinkamai apibrėžti ir įvertinti institutų reguliavimą, atskleidžiant ir išsiaiškinant teisės normų turinį, sąsajas, pateikiant išvadas ar apibendrinimus.

**Tyrimo tikslas:** sistemiškai ištirti ir įvertinti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, Civiliniame kodekse reglamentuojamą servituto institutą bei kitus specialiuosius įstatymus nuosavybės teisei į žemės sklypą nustatomų suvaržymų aspektu. Atlikti analizę nustatant, koks santykis sieja specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servituto institutus, tam, jog būtų galima nuspręsti, kodėl šie du nuosavybės teisę į žemės sklypą suvaržantys institutai yra tapatinami. Bei pateikti aspektus, kuo šie institutai skiriasi teisinėje sistemoje, jog institutai būtų naudojami pagal paskirtį ir tinkamai taikomos nuosavybės teisę suvaržančios normos.

**Darbo problematika:** tiek servitutas, tiek specialiosios žemės naudojimo sąlygos suvaržo nuosavybės teisę į žemės sklypą: žemės sklypo savininko galimybę žemės sklypą naudoti pagal paskirtį. Servitutas suteikia teisę naudotis kitam asmeniui nuosavybes teise priklausančiu sklypu (tam tikra jo dalimi). Tuo tarpu specialiosios žemės naudojimo sąlygos trečiajam asmeniui išimtinių teisių į sklypą ar tam tikrą jo dalį nesuteikia, šio instituto tikslas – apriboti žemės sklypo savininko teises į tam tikros žemės sklypo dalies panaudojimą pagal paskirtį, siekiant užtikrinti viešojo intereso apsaugą. Istoriskai susiklostęs reglamentavimas tam tikru metu iš dalies panaikino skirtumą tarp šių dviejų institutų, kadangi viename iš įstatymų buvo įtvirtinta nuostata numatanti, kad apsaugos zonose tam tikrų objektų savininkas turi teisių. Taigi, problematika, jog praktikoje susiklostė situacija, kad asmenys nebeskirdavo šių dviejų institutų ir buvo manoma, jog esant nustatytai apsaugos zonai servituto nustatymas nėra būtinas. Tad svarbu tinkamai atskirti šiuos institutus norint tinkamai įgyvendinti įstatymu nustatytą reglamentavimą ir

šių institutų esmę. Kaip jau buvo minėta, nuosavybės teisės apsauga yra nustatyta Konstitucijoje, teigiama, kad nuosavybės teisė gali būti apribota tik įstatymu, tačiau ilgą laiką specialiosios žemės naudojimo sąlygos buvo reglamentuojamos poįstatyminiu aktu, kas iš esmės neatitiko Konstitucijoje įtvirtintų reikalavimų, susijusių su savininko teisių ribojimais.

**Originalumas:** Pastebėtina, jog doktrinos ir publikacijų, kuriose būtų aiškiai išskirtas šių dviejų institutų santykis, ypač mažai, kadangi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas įsigaliojo tik 2020 metais. Iki šiol šie ribojimai buvo reglamentuojami poįstatyminiu aktu. Pastebėtina, kad teismų praktika vis dar nėra aiškiai ir stabiliai susiformavusi ir praktikoje nėra išskirta, kuo konkrečiai skiriasi šių institutų taikymas ir ar jie turi būti taikomi kartu, ar užtenka tik vieno iš jų. Priėmus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą siekiant išvengti institutų tapatinimo aktualu išanalizuoti santykį tarp specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų.

#### **Uždaviniai:**

1. Išanalizuoti žemės sklypo savininko teises, jų turinį, žemės panaudojimo galimybes pagal paskirtį;
2. Išanalizuoti žemės servituto ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų institutus ir išgryninti jų pagrindą, nustatymo sąlygas, taikomus teisių suvaržymus, atlygintinumą bei suvaržymų koregavimo galimybę, lyginant šiuos institutus tarpusavyje;
3. Vertinant teismų praktiką nustatyti kaip teismai taiko specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir servitutus reglamentuojančias teises normas.

**Pagrindiniai šaltiniai:** Esminis šaltinis, reglamentuojantis servituto institutą – Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, jame nurodyta servituto samprata, nustatymo būdai, sąlygos, pasibaigimas ir kt. Taip pat aktualus Žemės įstatymas, reglamentuojantis servitutų nustatymo tvarką administraciniais aktais. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme bei kituose, konkrečią sritį reglamentuojančiuose įstatymuose, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos energetikos įstatyme. Taigi, rašto darbo analizei ypač svarbus nacionalinis reglamentavimas. Taip pat rašto darbe remiamasi monografijose pateikiamais aiškinimais. Siekiant išsiakinti, kaip turi būti aiškinamos ir taikomos šiam rašto darbui aktualios teisės normos, darbe remiamasi teismų praktika.

## 1. ŽEMĖS SKLYPO SAVININKO TEISĖS IR JŲ TURINYS

Nuo seno nuosavybės teisė ypatingai vertinama, nuosavybės turėjimas savininkui suteikia teisę naudoti daiktą pagal savo nuožiūrą (jei tai neprieštarauja įstatymui), o kitiems asmenims sukeliama pareigą netrukdyti savininkui naudotis daiktu. Nuosavybės teisės turėjimas, tai tam tikra savininko apsauga, kadangi daiktas turimas nuosavybės teise negali be priežasties ar atlyginimo būti paimtas, savininkas pats gali spręsti daikto valdymo ir disponavimo klausimus, įstatymo pagrindu išsireikalauti daiktą iš netinkamo ar neteisėto valdymo. Savininko teisės ir teisėti interesai yra ginami įstatymo. Kasacinio teismo praktikoje teigiama, kad „nuosavybės teisė savo turiniu yra plačiausia daiktinė teisė, suteikianti savininkui ir tik jam galimybę, įgyvendinant visišką savininko viešpatavimą turto atžvilgiu, nustatyti jam priklausančio turto naudojimo būdą ir kryptį bei drausti arba leisti kitiems asmenims naudoti turtą.“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje). Todėl nuosavybės teisė užima svarbią vietą teisinėje sistemoje.

Tam, kad būtų galima analizuoti nuosavybės teisę ribojančius institutus ir tų ribojimų pagrindą, pirmiausia reikia išanalizuoti žemės sklypo turėtoju suteikiamas teises ir jų turinį. Kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000). Taigi, nuosavybės teisė savininkui suteikia tris pagrindines teises: teisę valdyti, disponuoti ir naudoti. Valdymo teisė suprantama kaip visuma veiksmų ar galimybių suteikiančių teisę savininkui turėti daiktą savo žinioje ir daryti daiktui fizinį ar kitokį poveikį. Tačiau daikto turėjimas ne visada sietinas su fiziniu daikto turėjimu, kadangi savininkas perduodamas nuomininkui daiktą nepraranda teisės valdyti šį daiktą, tačiau tam tikru momentu daikto fiziškai neturi. Disponavimo teisė suteikia savininkui galimybę nustatyti daikto, šiuo atveju žemės sklypo, teisinę padėtį, disponavimo teisės pagrindu žemės sklypas gali būti: parduotas, įkeistas, padovanotas ar kita. Naudojimas, tai žemės sklypo naudingųjų savybių panaudojimas siekiant gauti sklypo paskirtį atitinkančią naudą. Kadangi būtent naudojimo teisė suvaržoma nustatant servitutą ar specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ši nuosavybės teisės turinio dalis aptariama plačiau.

Nors žemė laikytina daiktu, tačiau dėl savo svarbos, išteklių ribotumo ir apsaugos, žemei taikomi specialūs naudojimo apribojimai, tam, jog nebūtų pažeistas valstybės ir viešasis interesas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje teigiama, kad nuosavybė

suteikia ne tik teisės, tačiau suponuoja ir atitinkamą savininko pareigą, kadangi nuosavybė atlieka tam tikrą socialinę funkciją savininkas įgyvendindamas nuosavybės teisės suteikiamas teises turi „pareiga atsižvelgti į visuomenės poreikius, susilaikyti nuo veiksmų, kuriais būtų pažeistos kitų asmenų teisės ar visuomenės interesai“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, žemė tam, jog atliktų savo funkciją turi būti naudojama pagal nustatytą paskirtį. Žemės panaudojimo būdai numatyti Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (toliau – Žemės įstatymas). Viena pagrindinių žemės savininko pareigų, tai naudoti žemę pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994). Žemės įstatymas išskiria šias žemės panaudojimo paskirtis: žemės ūkio paskirties žemė; vandens ūkio paskirties žemė; konservacinės paskirties žemė; kitos paskirties žemė. Atitinkama žemės sklypo panaudojimo paskirtis nustatoma formuojant naują žemės sklypą ir yra įregistruojama Nekilnojamojo turto registre (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994), taip pat naudojimo būdai numatomi ir teritorijų planavimo dokumentuose, todėl asmuo įsigydamas žemės sklypą žino ir suvokia, pagal kokią paskirtį žemė galės būti naudojama. Pavyzdžiui, žemės ūkio paskirties žemei priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkami naudoti žemės ūkio produktų gamybai (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994), tai reiškia, jog tokia žemės sklype savininkas gali atlikti tik tuos veiksmus, kurie sietini su žemės ūkio veikla. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos nurodo, kad jeigu žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, tokia žemės sklype galima statyti tik ūkininkų sodyboms ir žemės ūkio veiklai ar alternatyviajai veiklai reikalingus statinius (Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerija, 2023). Tai reiškia, kad tokioje žemėje savininkas neturi teisės statyti sandėliavimo, gamybos ir pramonės statinių, daugiabučių pastatų, komercinės paskirties objektų ar kita. Tokiai statybai atitinkamoje teritorijoje negali būti išduotas statybos leidimas, taip pat jeigu draudžiama veikla tokioje teritorijoje jau yra vykdoma ji turi būti sustabdyta ir žemės paskirties neatitinkantys statiniai privalo būti pašalinti.

Taigi, žemės sklypo savininkas turi teisę žemės sklypą naudoti pagal paskirtį ir gauti tą paskirtį atitinkančią naudą, tačiau toks žemės sklypo panaudojimas taip pat gali būti apribotas tokiu atveju, kai žemės sklypui taikomas servitutas ar specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Kadangi pritaikius vieną iš šių institutų apribotoje vietoje žemės sklypo savininkas negali panaudoti žemės sklypo pagal paskirtį jei toks panaudojimas pažeistų nustatytus ribojimus. Tarkime, jei kitos paskirties žemės sklypui, kurio naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija, numatytas kelio servitutas, tai



toje sklypo dalyje savininkas praranda teisę statyti statinius. Toliau rašto darbe aptarsime servitutu ir specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatomus suvaržymus ir jų pasekmes žemės sklypo savininko teisėms.

## **2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR SERVITUTAI. INSTITUTŲ SKIRTUMAI IR PANAŠUMAI**

### **2.1. Servitutų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų samprata ir vieta teisinėje sistemoje**

#### **2.1.1. Servituto samprata ir rūšys**

Servitutas, tai daiktinės teisės dalis. Daiktinė teisė ypatingai svarbi civilinės teisės dalis, kadangi su šiuo civilinės teisės pošakiu susiduriama kasdien. Daiktinė teisė, tai teisė į daiktą, esminė teisė į daiktą – nuosavybės teisė, kiekvienas žmogus turi nuosavybės teisę į atitinkamą daiktą, tad daiktinės teisės nustatomos normos aktualios ir veikia kasdieniniame žmonių gyvenime. Tačiau, kaip ir buvo minėta anksčiau, daiktinės teisės gali būti ribojamos ir viena iš tų ribojimų galimybių – servituto nustatymas. Taigi, kaip reglamentuojama Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse „Servitutas, tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.“ (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000). Teismų praktikoje yra pateikiami išaiškinimai, numatantys, jog tam, kad servitutas galėtų būti nustatytas nėra reikalaujama, kad viešpataujančio daikto savininkas turėtų kokių nors teisių į tarnaujantį daiktą, kadangi, nustatant servitutą tarnaujančiam daiktui yra nustatomas daiktinės teisės suvaržymas ir įpareigojimas suteikti teisę viešpataujančio daikto savininkui naudotis tarnaujančiu daiktu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi servitutas suteikia naudojimo teisę trečiajam asmeniui, kuris teisiškai į atitinkamą žemės sklypą jokių teisių neturi ir tokiu būdu trečiojo asmens naudai apribojamos savininko teisės į atitinkamo turto panaudojimą pagal paskirtį. Lietuvos Aukščiausiasis teismas (toliau – ir LAT) byloje Nr. e3K-7-2-1075/2019 pasisakė, jog naudotis daiktu, tai reiškia, pritaikyti atitinkamo daikto savybes ir gauti tas savybes atitinkančią naudą atitinkamai naudojimosi galimybių sumažinimas yra nuosavybės teisių ribojimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje).

Servituto kaip daiktinės teisės instituto svarbą atskleidžia ir tai, jog servitutas žinomas nuo romėnų laikų. Pagal Romėnų teisę, nors ir nuosavybė buvo saugoma, tačiau tam tikrais atvejais nuosavybės apsauga galėjo būti apribota, vienas iš tų atveju – svetimų žemės sklypo panaudojimo būtinumas: servituto nustatymas. Servitutai buvo kelių rūšių: žemės ir asmeniniai, kaimo ir miesto. Jau nuo tų laikų buvo pastebėta, jog tam tikrais

atvejais dėl tam tikrų sąlygų asmeninio sklypo panaudojimas gali būti apsunkintas ir tokią problemą padėdavo išspręsti servituto nustatymas.

Analizuojant servituto institutą svarbu atkreipti dėmesį į tai, jog servitutu gali būti suteikiama teisė tik į atitinkamo turto naudojimą, Lietuvos Aukščiausiasis teismas ne vienoje byloje išaiškino, jog servitutu gali būti suteiktos tik tos teisės, kurios objektyviai ir pagrįstai yra būtinos viešpataujančio daikto panaudojimui pagal jo atitinkamą paskirtį. Vadovaujantis tuo svarbu suprasti, kad servitutu negali būti nustatomos teisės į viešpataujančio daikto valdymą ar jo disponavimą. Servituto nustatymas turi, kuo mažiau riboti savininko galimybes naudotis nuosavybės teise priklausančiu turtu, todėl nustatant servitutą visada turi būti vadovujamasi minimalaus savininko teisių ribojimo ir savininkų teisių pusiausvyros principais. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 8 d. nutartis civilinėje byloje). Vertinant tai, pastebėtina, kad servitutas gali būti nustatomas tik esant racionaliai ir pagrįstai būtinybei, kitu atveju savininko nuosavybės teisės apribojimas pažeistų Konstitucijos suteiktą teisę į nuosavybę.

Kaip servituto pavyzdį galima pateikti tokią situaciją: žemės sklypo savininkas nuosavame žemės sklype augindavo obelis, tačiau kaimyninio žemės sklypo savininkas įsigijęs žemės sklypą negalėjo jokiais kitais racionaliais būdais patekti į nuosavą žemės sklypą kaip tik per kaimyninį žemės sklypą. Nustačius servitutą, žemės sklypas tampa tarnaujančiu ir savininkas nustatytoje žemės sklypo dalyje praranda galimybę sodinti savo norimus augalus ar atlikti kitus norimus darbus (pvz. statyti pastatus, tvorą ar kt.), kadangi jo žemės sklypui taikomas apribojimas ir jis turi to apribojimo paisyti ir suteikti viešpataujančio žemės sklypo savininkui galimybę naudojantis tarnaujančio žemės sklypo dalimi. Pabrėžiama, kad tokį žemės sklypo savininko teisių suvaržymą galima taikyti išimtinai tik tais atvejais, kai nėra kitų racionalių būdų naudotis viešpataujančiu žemės sklypu. Teismai, sprendžiantys dėl servituto nustatymo, turi išnagrinėti ne tik tai, ar nėra kitų racionalių būdų naudotis nuosavybės objektu, bet ir ar nenustačius servituto žemės sklypas galės būti panaudotas pagal paskirtį, ir ar tai yra vienintelė galima priemonė susiklosčiusiai situacijai išspręsti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje).

Servitutai, kaip ir dauguma civilinės teisės reglamentuojamų institutų, skirstomi į rūšis. Pirmiausia paminėtina, kad servitutas gali būti taikomas tik nekilnojamiesiems daiktams, kadangi nekilnojamieji daiktai savo prigimtimi yra laikinesni, kyta didesnė jų praradimo tikimybė.

**Pagal objektą.** Pagal objektą servitutai gali būti skirstomi į žemės ir statinių servitutus. Statinių servitutai teismų praktikoje minimi rečiau nei žemės servitutai (Baranauskas ir kiti,

2010, p. 207). Statinių servitutai reglamentuoti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.122 straipsnyje, kuriame teigiama, kad statinių servitutu viešpataujančio daikto savininkui gali būti suteikiama teisė atremti viešpataujantįjį statinį į tarnaujantįjį daiktą arba pritvirtinti prie jo, įtvirtinti į tarnaujančiojo statinio sieną (konstrukciją) kablius, statyti ar montuoti statinių dalis, pakibusias virš tarnaujančiojo sklypo ar statinio, taip pat gali būti suteikta galimybė uždrausti tarnaujančiojo sklypo savininkui statyti statinius, kurie užstotų šviesą ar esamą vietovaizdį (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000). Žemės servitutas, tai teisės į svetimą žemės sklypą suteikimas. Bylų, susijusių su šia teise, teismų praktikoje pastebėtinais daug. Ypatingu populiarumu bei dažnumu pasižymi kelio servitutas (pagal CK teisė naudotis pėsčiųjų takais, važiuoti transporto priemonėms ar varyti gyvulius). Praktikoje dažniausiai susitinkami kelio servituto pavyzdžiai, tai kelio servituto nustatymas kaimyniniams žemės sklypams dėl patekimo į žemės sklypą. Kaip pavyzdį, galima nurodyti atvejį pateikiamą kasacinio teismo praktikoje, asmuo nuosavybės teise turi žemės sklypą, į kurį patekdavo per valstybinius žemės sklypus, kuriuos vėliau privatizavo kitas asmuo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje). Spręsdamas tokius atvejus teismas sprendžia, ar nėra kitų galimų bei racionalių būdų patekti į besikreipiančio asmens žemės sklypą, ar nėra galimybės kelio įrengti kitoje vietoje nepažeidžiant svetimo žemės sklypo savininko nuosavybės teisės. Tais atvejais, kai tokia galimybė įmanoma, servituto nustatymas negalimas, kadangi toks savininko nuosavybės teisės apribojimas pažeistų Konstitucijoje nustatytą nuosavybės neliečiamumo principą dėl to, jog savininko nuosavybė būtų apribota be jokiu pateisinamų priežasčių. Taigi, nors servituto rūšių sąrašas yra nebaigtinis (*numerus clausus*), tačiau pagrindinės bei dažniausiai teismų praktikoje sutinkamos servituto, klasifikuojamo pagal objektą rūšys, aiškiai numatytos įstatyme.

**Pagal turinį.** Pagal turinį servitutai skirstomi į teigiamus ir neigiamus servitutus (Baranauskas ir kiti, 2010, p. 208). Kaip ir visoje civilinėje teisėje, servituto teigiamas ir neigiamas turinys suprantamas tapačiai. Teigiamu turinys laikytinas tada, kai nustačius servitutą trečiajam asmeniui suteikiama teisė naudotis nuosavybės teise nevaldomu daiktu. T.y. tai teisė naudotis ir atitinkamai veikti. Tuo tarpu negatyviu turinys laikytinas tuo atveju, kai servituto nustatymo tikslas – savininko veiksmų apribojimas.

**Pagal tikslą.** Pagal tikslą servitutai gali būti skirstomi į privačiuosius servitutus ir viešuosius. Privačių servitutų tikslas tenkinti konkrečių asmenų, kurių naudai pritaikomas servitutas, asmeninius interesus, pavyzdžiui, kelio servitutas siekiant patekti į asmeninį žemės sklypą ar kt. Tuo tarpu viešasis servitutas skirtas patenkinti platesnio rato asmenų interesus, tiksliau argumentuojant, patenkinti visuomeninius interesus. Puikus pavyzdys

viešajam servitutumui, tai kelio servitutas patekimui į visuomeninius objektus. Ne retai susiduriama su situacija, kai prie valstybinių vandens telkinių parduodami sklypai, įsigijus šiuos sklypus savininkai įgyja nuosavybę ir saugodami savo asmeninę erdvę draudžia kitiems asmenims naudotis jų žeme siekiant patekti prie vandens telkinio. Tokiu atveju turi būti nustatomas servitutas, kad visuomeniniu objektu galėtų naudotis visi to norintys asmenys, tokiu būdu servitutu patenkinami visuomeniniai poreikiai ir toks servitutas laikytinas viešuoju. Pagrindinis aspektas padedantis atskirti šiuos du tikslus – būtent kokio kiekio žmonių interesai bus tenkinami nustatomu servitutu. Kadangi, tarkime, telekomunikacijų tinklai gali būti vedami ir siekiant tenkinti konkretaus asmens interesus, todėl siekiant atskirti šiuos du tikslus svarbu orientuotis būtent į tai, kelių asmenų poreikiai yra patenkinami servituto nustatymu.

Kadangi lyginant servitutus su specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis aktualus tik žemės servitutas, toliau rašto darbe bus analizuojama tik ši servituto rūšis.

### **2.1.2 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų samprata ir šio instituto vieta teisinėje sistemoje**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, tai Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme bei kituose specializuotuose įstatymuose numatyti nurodytose teritorijose taikomi veiklos apribojimai. Šie apribojimai priklauso nuo vietovės, žemės naudojimo paskirties, žemėje vykdomos veiklos, statinių buvimo ar nebuvimo, kultūros paveldo ar aplinkos apsaugos zonos nustatymo, visuomenės intereso ir saugos poreikio (Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2023). Taigi, iš specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sąvokos matoma, jog tai ribojimai nustatomi žemės sklypams atsižvelgiant į numatytai teritorijai taikomą specifiką. Tačiau, šio instituto taikomi nuosavybės teisės suvaržymai nesuteikia konkrečių teisių nei tretiesiems asmenims, nei visuomenei. Šio instituto esminis tikslas – apsauga.

Lietuvos teisėje susiklostė tokia situacija, jog ilgą laiką, iki 2020 metų, specialiosios žemės naudojimo sąlygos buvo reglamentuotos poįstatyminiu aktu – Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“. Tačiau, kaip jau buvo minėta, specialiosios žemės naudojimo sąlygos taiko suvaržymus nuosavybės teisei, konkrečiau, jos panaudojimui pagal paskirtį. Taigi, specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis yra pažeidžiama nuosavybės teisė, kurios neliečiamumas ir absoliutumumas reglamentuojamas Lietuvos Respublikos Konstitucijoje. Atsižvelgiant į nuosavybės teisės neliečiamumo principą, susiklostė tokia padėtis, kurioje specialių žemės naudojimo sąlygų reguliavimas poįstatyminiu aktu (Vyriausybės nutarimu)

neatitinka Konstitucinės teisės suformuluotų reikalavimų. Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas dar 1994 metais nutarime nurodė, jog nuosavybės teisę, kaip tokią saugo įstatymas, todėl nuosavybės teisė taip pat gali būti ribojama tik įstatymo pagrindu (Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, 1994 m. liepos 15 d. nutarimas). Remiantis Konstitucinio Teismo išaiškinimais teisė į nuosavybę gali būti ribojama „dėl turto pobūdžio ir (arba) dėl kitų priežasčių, kai neapribojus šios teisės nebūtų galima apsaugoti Konstitucijoje įtvirtintų vertybių, būtų pakenkta viešajam interesui“ ir toks ribojimas galimas tik tuo atveju, kai viešojo intereso negalima apsaugoti kitu būdu, neribojant nuosavybės teisės (Konstitucinio Teismo 2002 m. kovo 14 d. nutarimas). Taigi, Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas savo nutarimuose yra išskyręs esmines sąlygas, kokių pagrindų laikantis gali būti apribojama nuosavybės teisė: ribojama tik įstatymu, ribojimai yra būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises ir laisves ir Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, taip pat konstituciškai svarbius tikslus; ribojimais nėra paneigiama teisių ir laisvių prigimtis bei esmė; yra laikomasi konstitucinio proporcingumo principo (Klimas, E., 2019, 60 psl.). Iš Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo projekto aiškinamojo rašto pastebėtina, jog esminis tikslas, paskatinęs įstatymo projekto iniciatyvą ir įstatymo parengimą – ūkinės veiklos ribojimo galimumas tik įstatymo pagrindu. Taigi esminis siekis – parengti įstatymą atitinkantį Konstitucijos nustatytą principą, jog tiek nuosavybės teisės, tiek ūkinės veiklos laisvės gali būti suvaržomos tik įstatymo pagrindu. Pastebėtina ilgą laiką mūsų valstybėje vyravo reguliavimas iš esmės prieštaraujantis Konstitucijoje įtvirtintiems reikalavimams ir principams, nuosavybės teisė buvo ribojama poįstatyminiu aktu, kas pažeidė ne tik nuosavybės teisės neliečiamumo reikalavimą, tačiau ir vieną esminių vertybių – teisinės valstybės principą. Nors priimant Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą reguliavimas iš esmės nebuvo pakeistas, tačiau tai naujas įstatymas, todėl pastebėtina, jog doktrinos, analizuojančios specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, santykinai mažai.

### **Apibendrinimas santykiuose su servitutu**

Servitutu siekiama suteikti naudą trečiajam asmeniui arba visuomenei (atveju, kai tai yra viešasis servitutas), kartu apribojant savininko teisę naudoti žemės sklypą pagal nustatytą paskirtį. Tuo tarpu specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra susijusios su kitu tikslu – siekiu apriboti savininko nuosavybės teisę siekiant apsaugoti viešąjį interesą, tačiau nesuteikiant nei visuomenei, nei tretiesiems asmenims teisių į svetimą žemės sklypą. Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis siekiama apsaugoti objektą nuo galimo poveikio ir dėl to poveikio galimai atsirasiančių pasekmių visuomenei ir jos interesams.

Todėl, pastebėtina, jog nors abu institutai suvaržo savininko nuosavybės teisę, jų paskirtis ir teikiama nauda nėra tapati. Taip pat paminėtina, šių institutų vieta teisinėje sistemoje: servitutas, tai išvestinė daiktinė teisė, kuri reglamentuota Civiliniame kodekse. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra reglamentuotos Civiliniame kodekse, kas suponuoja, jog tai nėra tiesioginė daiktinės teisės dalis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos reglamentuotos atskirame, nekodifikuotame įstatyme. Aspektas, jog servitutas laikytinas civilinės teisės dalimi, ypatingai pastebėtinas, vertinant atvejus, kai dėl žemės servituto yra susitariama. Tokioms sutartims taikomos sutarčių teisės normos: sutartyje turi būti išreikšta aiški abiejų šalių valia, aptariamai atlygintinumui klausimai. Tačiau, svarbu nepamiršti, jog servitutas gali būti nustatomas ir administraciniu aktu – toks nustatymo būdas turi sąsają su specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymu. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos didžiąja dalimi susijusios su administracinių institucijų veikla ir nors įstatymas išskiria atvejus, kada privalomas savininko sutikimas siekiant nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, toks sutikimas yra tik dalis administracinio veiksmo, kurio tikslas – leisti ar neleisti tiesti inžinerinius tinklus, statyti gamybinius pastatus ar kt., todėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas dažnai nagrinėjamas administracinių teismų sistemoje, kadangi skundžiami administracinių institucijų priimami sprendimai.

## **2.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų nustatymas – panašumai ir skirtumai**

### **2.2.1. Servituto nustatymas: būdai ir taikomi reikalavimai**

Servitutas mūsų šalyje labai paplitęs institutas ir naudojamas nuo seno, tad CK jo nustatymas aiškiai ir išsamiai reglamentuotas. Servitutas gali būti nustatytas:

1. Įstatymu;
2. Sandoriu;
3. Teismo sprendimu;
4. Administraciniais aktais.

Šiuo metu pastebėtina, kad servitutas ypatingai dažnai nustatomas teismo sprendimais, šią tendenciją galima matyti įvertinus teismų praktikos, susijusios su servituto nustatymu, kiekį. Tikėtina, kad tokia situacija susiklostė todėl, jog asmenims sunku susitarti dėl servituto nustatymo derybų keliu, kadangi žemės sklypų savininkai nenori, jog jų nuosavybė būtų ribojama ir tam tikra jų žemės sklypo dalis būtų naudojama kito asmens poreikiams tenkinti. Taip pat vienas iš aspektų – atlygintinumui klausimas, kaip tai puikiai

suprantama tarnaujančio daikto savininkas nori gauti kuo didesnę atlyginimą už jo daikto panaudojimą, tuo tarpu viešpataujančio daikto savininkas nori mokėti kuo mažiau ir patirti kuo mažesnes išlaidas. Todėl, tais atvejais, kai tarnaujančio ir viešpataujančio daikto savininkai nesusitaria – tenka kreiptis į teismą, kuris įvertina servituto būtinumą, racionalumą ir išsprendžia atlygintinumo klausimą.

### **Servituto nustatymas sandoriu**

Sandoris, tai nuo seno susiformulavusi praktika asmenims siekiant susitarti. Kadangi civilinėje teisėje vyrauja dispozityvumas, nenuostabu, jog įstatymas leidžia viešpataujančio ir tarnaujančio daikto savininkams susitarti dėl servituto nustatymo. Tokiam sandoriui taikomos įprastinės sandorių sudarymo formos, numatytos Civilinio Kodekso pirmojoje knygoje. Tačiau įstatymo leidėjas numatė, jog sandoris dėl servituto nustatymo išimtinai sudaromas tik notarine forma. Primintina, kad sandoriai, kuriems numatyta notarinė forma privalo būti sudaromi išimtinai tik numatyta forma, kitu atveju toks sandoris laikytinas negaliojančiu. CK 4.125 straipsnyje nustatyta, jog servitutą gali nustatyti tik tarnaujančio daikto savininkas, taigi reglamentuota tai, jog šiuo atveju negali veikti atstovavimo institutas, nustatant servitutą turi būti aiškiai išreikšta tarnaujančio daikto savininko valia ir ši turi būti išreikšta tiesiogiai. Toks servituto nustatymo būdas gali būti naudojamas tik tuo atveju, kai daikto savininkams pavyksta susitarti dėl servituto nustatymo ir jo sąlygų. Jei šalims pavyksta susitarti, tai servitutas nustatomas notarinio susitarimu, notarui pateikus servituto nustatymo planą, ir įregistruojamas registre, tokiu susitarimu šalims kyla sutartinis įsipareigojimas ir sutarčių teisės reglamentuojamos teisės ir pareigos. Kadangi sutartis turi įstatymo galią šalims, toks susitarimas turi būti vykdomas, jeigu toks susitarimas vykdomas netinkamai ar nevykdomas apskritai, šalis, kurios teisės tokiu neveikimu yra pažeidžiamos turi teisę kreiptis į teismą.

### **Servituto nustatymas teismo sprendimu**

Servituto nustatymas teismo sprendimu yra reglamentuotas CK 4.126 straipsnyje. Kuriame teigiama, kad teismo sprendimu servitutas gali būti nustatytas tuo atveju, kai daiktų savininkai nesusitaria dėl servituto nustatymo, o servituto nenustačius – daiktas racionaliomis sąlygomis negali būti panaudotas pagal paskirtį (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000). Lietuvos Aukščiausias teismas vienoje byloje išaiškino, kad CK 4.126 straipsnis apima dvi sąlygas, kurioms esant servitutas gali būti nustatytas teismo



keliu, tai pirmiausia, savininkų negalėjimas susitarti ir antra, tai, jog viešpatuojančio daikto savininkas galėtų naudotis savo nuosavybės teise turimu daiktu – būtinas servituto nustatymas. Esminė teismo pareiga nustatyti, ar nėra kitų racionalių būdų kaip viešpatuojančio daikto savininkas galėtų naudotis savo daiktu neapribodamas kito asmens teisių. Teismo keliu servitutas yra nustatomas priverstinai, t.y. tarnaujančio daikto savininko nebėra prašoma sutikimo, su juo nebėra derinamasi dėl sąlygų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje). Šiuo atveju teismas įvertinęs visas aplinkybes (servituto būtinumą, racionalumą, teisių apribojimo kiekį ir kt.) servitutą nustato savo nuožiūra. Pažymėtina, kad kasacinio teismo praktikoje pabrėžtina tai, kad nagrinėdamas bylas dėl servituto nustatymo teismas teisės normas turi aiškinti ne *a priori*, bet turi įvertinti konkrečią bylą bei atsižvelgti į faktines aplinkybes ir susiklosčiusią situaciją tarp bylos šalių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 23 d. nutartis civilinėje byloje). Nustatant servitutą teismo keliu dėl sąlygų bei atlygintinumo savininkai nebesitaria, teisė nuspręsti, kokio dydžio ribojimai turi būti taikomi tarnaujančiam sklypui atitenka teismo valiai, taip pat ir dėl atlygintinumo, nors ir tarnaujančio sklypo savininkas nepraranda galimybės prašyti, jo manymu, teisingos atlyginimo sumos, tačiau teisė spręsti, kokia žalos atlyginimo suma šiuo atveju teisinga – teismo prerogatyva. Svarbu paminėti, jog jei teismas sprendime nepasisako dėl atlygintinumo klausimo, teismo sprendimas gali būti kvestionuojamas dėl jo tinkamumo ir pagrįstumo. Plačiau atlygintinumo klausimas bus analizuojamas kitoje darbo dalyje. Nustačius servitutą teismo keliu, tarnaujančio daikto savininkas privalo vykdyti teismo sprendimą, tačiau teisė į teismo sprendimo apskundimą nėra prarandama.

Taigi, servitutas gali būti nustatytas teismo sprendimu tik tokiu atveju jeigu tarnaujančio ir viešpatuojančio daikto savininkams nepavyko geranoriškai susitarti dėl servituto nustatymo ir nenustačius servituto viešpatuojančio daikto savininkas jokiais kitais racionaliais būdais negalės naudotis nuosavybės teise turimu žemės sklypu. Teismui ištyrus ir įvertinus bylos aplinkybes, įvertinus servituto pagrįstumą ir būtinumą privalu pasisakyti dėl atlygintinumo klausimo ir nustačius servituto atlygintinumą nuspręsti dėl nuostolių atlyginimo dydžio, kitu atveju teismo sprendimas bus laikomas nevisapusišku.

### **Servituto nustatymas administraciniu aktu**

Nors servitutas yra daiktinės teisės dalis, o daiktinė teisė yra civilinės teisės pošakis, tačiau servitutas tam tikrais atvejais gali būti nustatytas ir administraciniu aktu. Servituto nustatymo administraciniu aktu atvejais reglamentuoti Lietuvos Respublikos žemės

įstatyme (toliau – Žemės įstatymas). Žemės įstatymu nustatyta, kad administraciniu aktu servitutą nustatomas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu. Tai tokie atvejai, kaip pavyzdžiui, gražintiniams, perleidžiamiems, išnuomotiems valstybinės žemės sklypams, taip pat savivaldybių ar privačios žemės sklypams, pagal teritorijų planavimo dokumentus nustatyta ir tai yra būtina siekiant prieiti ar privažiuoti prie visuomenei svarbių objektų (gamtos ir kultūros objektų, rekreacinių zonų, kapinių ar kt.), kai teritorijų planavimo dokumentuose numatyta tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus, kelius bei takus, jais naudotis ir juos aptarnauti ir kiti atvejai, numatyti įstatyme (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994). Svarbu atkreipti dėmesį į tai, jog servitutas nustatomas administraciniu aktu gali būti tik konkrečiai įstatymo numatytais atvejais ir pagrindais, jei konkretus atvejis nenumatytas įstatyme, tai servitutas gali būti nustatomas kitais būdais – susitarimu ar teismo sprendimu. Tačiau įstatytame numatyta, kad toks sprendimas nėra priimamas automatiškai, t.y. *ipso facto*, viešpataujančiuoju tampančio daikto savininkas turi išreikšti savo valią ir pasisakyti dėl servituto reikalingumo pateikdamas prašymą Nacionalinei Žemės tarnybai. Netinkamai priimtas sprendimas gali būti skundžiamas administraciniam teismui, teismų praktikoje dažnai pasitaikantis pavyzdys, kai servitutas nustatomas ne konkrečiu atskiru sprendimu, o kito dokumento pagrindu, toks atvejis nėra tinkamas ir gali būti užginčytas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos apibendrinimas, 2015).

Nustačius servitutą administraciniu aktu taip pat išlieka pareiga atlyginti tarnaujančio žemės sklypo savininko nuostolius, atsiradusius nustatant servitutą, tokių nuostolių dydis nustatomas tarnaujančio ir viešpataujančio žemės sklypo savininkų susitarimu.

Taigi, servitutas, nustatomas administraciniu aktu gali būti tik tuo atveju jeigu konkretus atvejis yra numatytas Žemės įstatyme ir atitinka nustatytus reikalavimus, taip pat servitutą nustatyti gali tik įstatyme numatytas subjektas sprendimu.

### **Servituto nustatymas įstatymu**

Tam tikrus konkrečius servituto nustatymo atvejus aiškiai nustato pats įstatymas. Įstatymas reglamentuoja konkrečius juridinius faktus, kuriems įvykus servitutas laikomas nustatytu *ipso facto* ir tam nereikia jokių konkrečių veiksmų atlikimo (susitarimo, teismo sprendimo ir panašiai).

## **Apibendrinimas**

Servitutas gali būti nustatomas tiek dispozityviais būdais – susitarimas, tiek pagal imperatyviai nustatytas teisės normas – administraciniu aktu bei įstatymu. Tačiau, administraciniu aktu servitutas nustatomas tik tais atvejais, kai tai tiesiogiai nustatoma teisės normomis, visais kitais atvejais servitutas nustatomas susitarimu, tačiau jei toks susitarimas nepavyksta, viešpataujančio žemės sklypo savininkas įgyja teisę kreiptis į teismą dėl servituto nustatymo teismo sprendimu. Visais atvejais nustatant servitutą turi būti aptariamas servituto atlygintinumas, šis ribojimas gali būti tiek atlygintinas, tiek neatlygintinas, tačiau ypatingai svarbu aiškiai nustatyti, ar šiuo atveju atlygintinumas bus taikomas.

### **2.2.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo būdai ir registravimo būtinumas**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos atitinkamuose dokumentuose, įprastai, tai teritorijų planavimo dokumentai. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, atsižvelgiant į teritorijoje planuojamus statyti objektus (pvz. elektros linijas, vandentiekio linijas), taip pat į teritorijos buvimo vietą (pvz. nacionalinis parkas), nustatomos atitinkamos zonos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype siekiant nustatyti šias žemės naudojimo sąlygas prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentus, turi būti gautas žemės sklypo savininko sutikimas. Kaip jau buvo aptarta aukščiau specialiosios žemės naudojimo sąlygos varžo nuosavybės turėtojo teises. Tad tam, jog šios teisės būtų suvaržytos reikalingas žemės savininko sutikimas, kadangi nuosavybės suvaržymas be sutikimo pažeistų nuosavybės neliečiamumo principą. Toks reikalavimas tiesiogiai įtvirtintas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 7 straipsnyje. Šis sutikimas yra privalomas visai atvejais, išskyrus įstatyme numatytus atvejus, kai toks sutikimas nėra privalomas, tačiau šie atvejai yra išimtiniai ir sąrašas pateikiamas įstatyme yra baigtinis. Atvejai, kai nuosavybės turėtojo sutikimas nėra reikalingas, susiję su viešojo intereso tenkinimu, tai pavyzdžiui: siekiant įgyvendinti valstybei svarbius projektus, krašto apsaugos tikslais, kapinėms įrengti ir (ar) praplėsti, branduolinės energetikos objektams, magistraliniams dujotiekiams ir naftotiekiams (produktotiekiams), elektros energijos perdavimo tinklams, viešajai geležinkelių infrastruktūrai ir kt. (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019). Įtvirtinus reikalavimą į sutikimo privalomumą buvo įtvirtintas nuosavybės prioritetas prieš kitus institutus, tačiau atsižvelgiant į viešąjį interesą ir jo svarbą, nustatyta išimtis, siekiant išvengti situacijos kuomet valstybei ir visuomenei

svarbiais atvejais būtina nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tačiau žemės sklypo savininkas nesutinka su tokių sąlygų nustatymu. Todėl įstatyme išskirtinai reglamentuojami atvejai, kada nebūtinai žemės sklypo savininko sutikimas. Kaip jau buvo kalbėta rašto darbo pradžioje, nors ir Lietuvos Respublikos Konstitucija numato nuosavybės neliečiamumo principą, tačiau ši teisė nėra absoliuti, todėl viešojo intereso atveju gali būti apribota be sutikimo (Klimas, 2019, p. 61). Taigi, siekiant apsaugoti viešąjį interesą įstatymas numato sąrašą atveju, kada sutikimo buvimas yra neprivalomas, taip pat šiems atvejams taikomos ir kitos lengvatos (pavyzdžiui, tokiose teritorijose specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali būti nustatomos ir kitais būdais, ne tik rengiant teritorijų planavimo dokumentus). Iki 2014 metų rašytinio sutikimo būtinumas nebuvo numatytas, todėl kildavo nesusipratimų, kadangi teismas neturėdavo teisinio preteksto panaikinti nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas net ir tais atvejais, kai savininko sutikimas nebuvo gautas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos apibendrinimas, 2015). Šiuo metu savininkas gali spręsti duoti sutikimą dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo ar ne, toks sprendimas yra žemės sklypo savininko kompetencija. Niekas neturi teisės nuspręsti už savininką, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje pažymėta: „kad tam tikrais atvejais, kai savininkui įstatymas suteikia galimybę pateikti sutikimą dėl jo paties nuosavybės teisių apribojimo ar naudojimosi teisių daiktu suteikimo kitam asmeniui, išaiškinta, kad teismas neturi kompetencijos duoti sutikimą vietoje savininko, nes tik jis pats turi teisę spręsti, ar sutikti su nuosavybės teisių suvaržymu, ar atsisakyti dalies savo teisių apsaugos. Tuo atveju, kai savininkas atsisako duoti sutikimą, jis neprivalo motyvuoti savo atsisakymo priežasčių“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, Lietuvos Aukščiausias Teismas suformavo praktiką, jog žemės savininkas negali būti įpareigotas duoti sutikimą dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo, jo sutikimas duodamas laisva valia ir šiam sutikimui taikomas sutarties laisvės principas, kadangi tokį sutikimą galime laikyti vienašaliu sandoriu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gegužės 11 d. nutartis civilinėje byloje), taip pat niekas kitas, nei atitinkamos institucijos, nei teismas neturi kompetencijos nuspręsti už savininką dėl sutikimo davimo. Darytina išvada, jog siekiant nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir apriboti savininko teises į žemės sklypo panaudojimą pagal paskirtį, esminis kriterijus – savininko sutikimo buvimas. Dėl atveju, kai šis sutikimas nėra duodamas teismų praktikoje aiškinamasi iki šiol. Žemės sklypo savininko sutikime privalomai turi būti nurodyta: teritorijų, kuriai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dydis, nuostolių atlyginimo klausimas ir informavimo apie pradedamas taikyti šias specialiąsias žemės naudojimo sąlygas bei jų

taikymo pabaigą tvarka (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019.).

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registravimas. Kaip tik nuo šių metų sausio pirmosios dienos visos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos viename registre – Nekilnojamojo turto registre. Iki naujojo reguliavimo – specialiosios žemės naudojimo sąlygos buvo pažymimo Nekilnojamojo turto kadastrė. Registravimo momentas ypatingai svarbus, kadangi pagal naująjį reguliavimą veiklos ribojimas (ūkinės ir ne tik) Nekilnojamojo turto registre įregistruotam žemės sklypui gali būti nustatytas tik įregistravus specialiąsias žemės naudojimo sąlygas Nekilnojamojo turto registre. Iš to darytina išvada, jog neįregistravus šių sąlygų registre asmuo neprivalo laikytis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatytų ribojimų, todėl naujasis reguliavimas išskyrė registravimo svarbą. Toks registravimas užtikrina specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatytų ribojimų laikymasis, kadangi šių ribojimų neregistravus kildavo nesusipratimų dėl nežinojimo apie nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Kadangi, kaip žinoma, registro esmė – informacijos išviešinimas, kol atitinkamas įrašas nepadaromas registre informacija nelaikoma viešai žinoma, todėl tikėtina, jog lieka galimybė bandyti užginčyti savo veiksmų neteisėtumą tuo pagrindu, jog informacija buvo nežinoma ir žemės sklypo savininkas nebuvo informuotas apie taikomus suvaržymus. Taigi, bendras vienas registras sietinas su galimybe aiškiau ir skaidriau susipažinti su informacija apie specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymą. Skaidri specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įregistravimo į vientisą registrą sistema padės išvengti situacijų, kai perkant žemės sklypą būsimas savininkas nėra informuojamas apie šiam sklypui taikomus suvaržymus, toks reguliavimas padės verslo subjektams nuspręsti ar atitinkamoje vietovėje galima norima steigti ūkinė (ar kita) veikla.

Taigi, galime daryti išvadą, jog specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomas tik įstatyme numatyta tvarka. Šių sąlygų nustatymo pagrindas turi būti pagrįstas nauda taikoma viešajam interesui arba privatiems interesams tenkinti ir numatomas atitinkamuose teritorijų planavimo dokumentuose.

### **Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų nustatymo palyginimas**

Tiek servitutas, tiek specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali (arba specialiųjų žemės naudojimo sąlygų atveju privalo) būti nustatomos vadovaujantis eksplicitiškai įstatyme numatyta tvarka. Labiausiai pastebėtinas ryšys tarp servituto nustatymo administraciniu aktu ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo tvarkos. Pirmiausia, abu šie savininko teisių ribojimo institutai nustatomi administraciniais dokumentais. Antra,

tokio nustatymo pagrindas numatytas įstatyme ar kitame dokumente. Trečia, už tokio ribojimo nustatymą savininkui yra mokama kompensacija. Tačiau pastebėtinas ir skirtumas tarp šių dviejų institutų nustatymo tvarkos, pavyzdžiui, servituto nustatymo atveju nėra reikalingas žemės sklypo savininko sutikimas, tuo tarpu jei specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ne viešojo intereso tenkinimo tikslu – toks sutikimas yra privalomas ir negavus šio sutiko specialiosios žemės naudojimo sąlygos negali būti nustatomos. Tačiau, primintina, kad servitutas, nors ir nustatytas administraciniu aktu suteikia teises į svetimą žemės sklypą viešpataujančio žemės sklypo savininkui, tačiau tokios teisės negali suteikti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas.

### **2.3. Dėl servitutų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo taikomi nuosavybės teisės į žemės sklypą suvaržymai**

#### **2.3.1. Servitutu taikomi nuosavybės teisės suvaržymai**

Savo esme servitutas, tai daikto turėtojo teisių suvaržymas. Iš to aiškiai suprantama, jog nustačius servitutą apribojamos tam tikros tarnaujančio daikto savininko daiktinės teisės. Tačiau, net tais atvejais, kai servitutas nustatomas visam žemės sklypo plotui, servitutu negali būti apribota savininko nuosavybės teisė (visa apimtimi), tai reiškia, jog nustačius servitutą savininkas nepraranda nuosavybės teisės į daiktą, kaip Lietuvos Aukščiausias Teismas aiškina teismų praktikoje: „servitutui, kaip kiekvienai išvestinei daiktinei teisei, būdinga ir tai, kad servituto turėtojo teisės naudotis svetimu daiktu neturi paneigti tarnaujančiojo daikto savininko nuosavybės teisių“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje). Norint apriboti savininko nuosavybės teisę (visa apimtimi) turėtų būti panaudojami kiti institutai: pirkimo – pardavimo sutartis ar žemės paėmimas visuomenės poreikiams tenkinti. Tokiu atveju savininkas praranda nuosavybės teisę, tačiau nustačius servitutą savininkui nuosavybės teisė lieka, jis nepraranda teisės turimą žemės sklypą parduoti, nuomoti, atiduoti panaudai ir t.t. Servitutu iš esmės neatimamos savininko daiktinės teisės, jos yra apribojamos suvaržant savininko galimybę spręsti dėl veiksmų atlikimo servitutu apribotoje žemės sklypo dalyje. Nuosavybės teisės suvaržymų kiekis priklauso nuo servituto esmės bei servitutu apriboto ploto, tam tikrais atvejais šie suvaržymai gali būti didesni, tam tikrais atvejais – minimalūs. Siejant su rašto darbo tema, kaip pavyzdį galime pateikti, jog tais atvejais, kai tiekėjai nori svetimame žemės sklype tiesti inžinerinius tinklus pagal šiuo metu susiklosčiusią teismų praktiką pirmiausia reikia nustatyti servitutą svetimam žemės sklypui, nustačius servitutą įgaunama teisė panaudoti žemės sklypą ar jo dalį inžinerinių tinklų statybai, vėliau – jų priežiūrai.

Nustačius servitutą tokiam tikslui įgyvendinti servitutu nustatytų nuosavybės teisės suvaržymų kiekis ženkliai didesnis, palyginti su kitais servitutais, pvz. kelio servitutu. Svarbu pažymėti, jog servituto pagrindu taikomų suvaržymų sąrašas nėra pateikiamas, todėl šie taikomi suvaržymai gali būti labai įvairūs, iš esmės jie netgi gali atitikti ribojimus, numatytus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, kas iš esmės prisideda prie šių institutų tapatinimo problemos. Tarkime, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta, kad magistralinio dujotiekio apsaugos zonoje draudžiama statyti pastatus (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019), identiškas suvaržymas gali būti numatytas ir nustačius servitutą. Servitutas dėl savo dispozityvumo gali apimti įvairiausių suvaržymus, kaip pavyzdžiui: draudimas atlikti kasimo darbus, statyti pastatus ar kitus statinius, tiesti kelius ir kita. Todėl, servitutu taikomų suvaržymų platumas gali klaidinti ir sukelti abejones dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalingumo, tačiau ši problema bus aptarta rašto darbe vėliau. Svarbu, paminėti, kad visi servitutu taikomi suvaržymai turi būti pagrįsti ir paremti konkrečiomis aplinkybėmis ir atitikti proporcingumo principą, kadangi kaip jau buvo minėta, servitutu savininko teisės gali būti suvaržytos tik tiek, kiek tai yra būtina ir atitinka proporcingumo ir protingumo principų reikalavimus.

Servitutu suvaržytas turtas gali būti perleistas. Kaip jau buvo minėta, Konstitucija saugo nuosavybę, todėl savininko teisės negali būti atimtos visiškai (t.y. su tam tikromis išimtimis, pavyzdžiui, nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams). Iš to galime daryti išvadą, kad servituto nustatymas negali apriboti savininko teisės disponuoti savo turtu. Tačiau, nors disponavimo teisė servituto nustatymu negali būti atimta, tačiau galime teigti, kad netiesiogiai ši teisė bet kuriuo atveju yra suvaržyta. Teiginį galime argumentuoti tuo, jog servitutas seka paskui daiktą, tai reiškia, kad savininkui panorus parduoti žemės sklypą, šis bus perleidžiamas kartu su nustatytu servitutu. Atsižvelgiant į tai, galima daryti išvadą, kad tokiu daiktu daug sunkiau disponuoti rinkoje, jo vertė ženkliai mažesnė. Nuslėpti servituto nustatymo faktą taip pat sudėtinga, kadangi servitutai registruojami registre ir įrašas apie daiktą varžantį servitutą viešai matomas nekilnojamojo turto išrašė.

Žemės sklypui gali būti nustatomi keli servitutai vienu metu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 metų byloje išaiškino, kad įstatyme nėra nuostatos, numatančios, kad žemės sklypui vienu metu gali būti nustatytas tik vienas servitutas, taigi atsižvelgianti į civilinės teisės dispozityvumą žemės sklypui vienu metu gali būti numatyti du servitutai. Tačiau, svarbu, kad naujasis servitutas nepažeistų pirmojo (Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. birželio 11 d.). Tad toks teismo išaiškinimas suponuoja, kad tarnaujantiam žemės sklypui gali būti nustatyti dvigubi suvaržymai vienu metu.

Taigi, servituto nustatymas neatima nuosavybės teisės iš daikto savininko. Nustačius servitutą, atsižvelgiant į servituto apimtį ir paskirtį savininko teisės suvaržomos, tačiau bet kuriuo atveju nuosavybė kaip pati savininko atžvilgiu negali būti atimta. Toks suvaržymas gali apriboti tik savininko teisę naudotis daiktu, t.y. naudojant daiktą pagal paskirtį gauti iš jo atitinkamos naudos. Naudojimosi teisės suvaržymas ypatingai priklauso nuo servituto nustatymo tikslo bei apimties, kadangi servitutas gali būti nustatytas tiek daliai žemės sklypo, tiek visam žemės sklypui. Tačiau, servitutu taikomi suvaržymai gali būti labai įvairūs ir apimti daugybę sričių, todėl galima teigti, kad šio instituto ribojimų sfera labai plati, savininko teisės į žemės sklypo panaudojimą gali būti suvaržytos įvairiausiose srityse.

### **2.3.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų rūšys ir jų taikomi suvaržymai nuosavybės teisei**

#### **Apsaugos zonos**

Kaip pateikiama Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje, apsaugos zonos, tai įstatyme nurodytų objektų apsaugos zonos, kurioms yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Apsaugos zonos paskirtis – apsaugoti konkretų įstatyme numatytą objektą, kurio apsauga pasireiškia nustačius konkretaus objekto apsaugai reikalingas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Apsaugos zonos numatymas užtikrina žemės savininko ar žemės naudotojo pareigą apsaugos zonose elgtis atitinkamai, siekiant apsaugoti zonoje esantį objektą. Nustačius apsaugos zoną žemės savininkas (jos naudotojas) turi pareigą susilaikyti nuo numatytų veiksmų atlikimo, kurie galėtų pakenkti objektui ir jo veiklai. Tačiau, nors ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo sąvokų sąrašė numatyta, kad apsaugos zona skirta apsaugoti objektą, šio teiginio nereiktų suprasti tiesiogiai. Kadangi, nustatyta apsauga objektui sietina su visuomeninio intereso apsauga. Tiek valstybei, tiek visuomenei svarbu apsaugoti ne konkretų objektą, o jo teikiamą visuomeninę naudą ar kitu atveju – apsaugoti visuomenę nuo atitinkamų veiksmų, kurie galėtų įvykti pažeidus saugomą objektą. Įstatymas numato, jog apsaugos zonos taikomos šiems objektams: aerodromams, keliams, geležinkelio keliams, elektros linijoms (jų įrenginiams), magistraliniams dujotiekiams ir naftotiekiams, naftos (bei suskystintų naftos dujų įrenginiams) ir naftos produktų įrenginiams, skirstomiesiems dujotiekiams bei vandens tiekimo ir nuotekų įrenginiams, elektroninių ryšių tinklams ir šilumos perdavimo tinklams (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019). Kaip jau paminėta, pastebėtina, jog visi šie saugomi objektai iš esmės susiję su



visuomeniniu panaudojimu bei šių objektų pažeidimas galėtų sukeltų problemų visuomeniniu mastu, kadangi tam tikrų objektų, kaip pavyzdžiui magistralinio dujotiekio pažeidimas, ne tik apribotų panaudojimą, tačiau ir yra grėsmingas sveikatos bei aplinkos apsaugos požiūriu. Kiekvienai konkrečiai apsaugos zonai numatomos atitinkamos būtent tai zonai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pavyzdžiui, magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijose taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas reglamentuoja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 straipsnis. Šiame straipsnyje numatyta, jog negavus dujotiekio savininko/valdytojo pritarimo, žemės sklype, kuriame nustatyta dujotiekio apsaugos teritorija taikomi šie suvaržymai: be pritarimo tokio žemės sklypo negalima formuoti ir pertvarkyti, pakeisti ar nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą, taip pat tokia žemės sklype negalima statyti ar rekonstruoti statinių (taip pat įrenginėti įrenginių) bei keisti jų paskirtį. Draudžiama pastatus ar patalpas formuoti kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus. Taip pat į apsaugos zoną patenkančiame žemės sklype savininkas (ar žemės sklypo naudotojas) negali organizuoti renginių ir susibūrimų. Kadangi magistraliniais dujotiekiais yra tiekiamos dujos, šiose zonose savininko teisės į žemės sklypo panaudojimą yra ypatingai suvaržytos, kadangi dujotiekio pažeidimas gali sukelti didelių problemų tiek žmonėms, tiek ir aplinkai, todėl, kadangi tokioje zonoje veikti ypatingai pavojinga, šiai apsaugos zonai taikomi griežti suvaržymai. Taigi, nustatius dujotiekio apsaugos zoną savininko žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios faktiškai atima savininko teisė į sklypo panaudojimą. Lietuvos dujų perdavimo sistemos operatorius „Amber Grid“ savo internetinėje svetainėje teigia, kad žemė, kuri yra dujotiekio apsaugos zonoje, nors ir išlieka žemės sklypo savininko nuosavybė, tačiau yra ypatingai suvaržyta. Tokioje zonoje statyba ribojama net iki 200 metrų atstumu į abi puses nuo magistralinio dujotiekio, todėl jeigu per savininko sklypą yra tiesiami magistralinio dujotiekio tiekimo vamzdynai, savininkas praktiškai praranda teisę šiame žemės sklype vykdyti statybos darbus. Savininkas turi teisę teikti statybos projektą dujotiekio valdytojui tvirtinti, tačiau valdytojui nepritarus tokiai statybai, asmuo praranda teisę šioje vietoje vykdyti statybos darbus. Lietuvos Respublikos energetikos ministerija yra priėmusi poįstatyminį aktą, kuriame numatytos dujotiekio apsaugos taisyklės (Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymas Nr. 1-213, 2010), kuriose plačiau aptariama draudžiama veikla magistralinio dujotiekio apsaugos zonoje. Svarbu atkreipti dėmesį, kad net jei per savininko žemės sklypą dujotiekio vamzdynai nėra tiesiami, tačiau žemės sklypas yra greta dujotiekio vamzdyno, tokiam žemės sklypui taip pat taikoma dujotiekio apsaugos zona ir tokioje zonoje, remiantis lentelėmis, numatančiomis vietovės klasėse leistinų pastatų skaičius yra apribotas, tai reiškia, kad

atitinkamoje zonoje dujotiekio savininkas negali pritarti pastatų statymo projektams jeigu pastatytų pastatų skaičius viršija numatytąjį lentelėje. Taigi, net jei per žemės sklypą dujotiekio vamzdynai ne tiesiami, žemės sklypo savininkas taip pat gali prarasti teisę nuosavybės teise turimame žemės sklype statyti statinius jeigu aplinkiniuose žemės sklypuose jau yra pastatyta daugiau statinių nei numatytas galimas šių statinių apsaugos zonoje skaičius. Vertinant šią situaciją pateikiamas pavyzdys iš Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos: „Įsakyme, planavimo sąlygų sąvadas neišduotas ne dėl numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento teritorijų planavimo tikslų ir uždavinių prieštaravimo šių teisės aktų reikalavimams, o dėl jų prieštaravimo Taisyklių 4.11.1 punkte įtvirtintam ribojimui. Be to, atkreiptinas dėmesys, kad buvo remiamasi ne visomis Taisyklių normomis apskritai, o būtent tuo punktu, kuris riboja leistiną pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičių, pirmos vietovės klasės vienetą“ (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. gruodžio 3 d. nutartis administracinėje byloje). Iš šios ištraukos darytina išvada, jog dujotiekio savininkas (valdytojas) turi teisę atsisakyti duoti sutikimą statybai net tuo atveju, kai statybinio projektas neprieštarauja nustatytoms specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms, tačiau – pastatų skaičius toje teritorijoje jau viršija nustatytąjį taisyklėmis. Dujotiekio savininkui (valdytojui) atsisakius pritarti tokiam projektui savivaldybė praranda teisę tvirtinti projektą ir atsisakymas tokiu pagrindu laikytinas pagrįstu. Taigi, šioje situacijoje nespėjus patekti į nustatytą skaičių pastatų, teisė į statinių statybą – prarandama.

Toliau rašto darbe aptariama dar vieną apsaugos zoną. Tai elektros tinklų apsaugos zona, kuri gali būti ne tik požeminė, bet ir oro kabelio linija. Tokiu atveju saugoma ne tik žemė, bet ir oro linija. Tai vadinama oro linijos apsaugos zona, kaip pateikta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, tai „išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos.“ (Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019). Taip pat, saugoma ir povandeninė kabelio linija bei transformatorinės. Remiantis specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose; 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles; 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose; 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu; 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus

privažiuoti prie elektros tinklų ir kt. (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019). Pagal dabartinį reguliavimą elektros tinklų savininkui/valdytojui nėra suteikiama teisė laisvai vaikščioti žemės sklype, kuriame yra nustatyta elektros apsaugos zona, tačiau 1993 metų pakeitimu buvo nustatyta, jog elektros tinklų apsaugos zonoje elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploataavimo bei remonto darbus – važinėti ir kasti žemę, įspėjus žemės savininkus ar naudotojus. Iš esmės tokia teisė negali būti suteikiama, kadangi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų instituto tikslas nėra teisės į panaudojimą suteikimas, o šio instituto esmė – apsaugoti objektą nuo neigiamo poveikio. Ši situacija, tai susikirtimas su servituto institutu, kadangi būtent servitutas, tai teisė į svetimo turto panaudojimą, tokio reguliavimo nustatymas sudarė situaciją, kurios pagrindu servituto nustatymas prarado prasmę, kadangi net nenustačius servituto pats nutarimas Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės, suteikė teisę į veiksmų atlikimą. Tokia teisinė klaida iškraipė specialiųjų žemės naudojimo sąlygų instituto esmę ir ją praplėtė. Tačiau, Elektros energetikos įstatyme jau 2000 metais buvo paminėtas žemės servitutas, kuris turi būti nustatytas valstybinės reikšmės energetikos objektams. Tačiau, iki tol susidariusios situacijos pasekmės matomos iki šių dienų. Darytina išvada, kad elektros tinklų apsaugos zona plačiai riboja savininko teises, taip pat ši zona yra kelių rūšių, kas praplečia jos veikimo perspektyvą, iki 2000 metų susidaręs teisinis reguliavimas būtent šios apsaugos zonos srityje sukėlė neramumo teisinėje visuomenėje, kadangi toks reguliavimas iškraipė specialiųjų žemės naudojimo sąlygų institutą ir praplėtė jo reguliavimo sferą.

Įvertinus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir apsaugos zonos sampratą, darytina išvada, jog apsaugos zonos tikslas – apsaugoti įstatyme numatytą objektą nuo neigiamos įtakos, siekiant šio tikslo ir yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apsaugos zonoms, kadangi tokios zonos nenustačius būtų sunku apsaugoti objektus nuo galimo neigiamo poveikio. Atliekant objekto apsauga kartu įgyvendinama ir visuomeninio intereso apsauga, nes pažeidus vieną iš saugomų objektų gali būti pažeidžiamas ir visuomenės interesas. Šios zonos gali būti nustatytos ir privačiuose žemės sklypuose siekiant apriboti žemės sklypo savininko veiksmus, kurie galėtų pažeisti įstatyme numatytus objektus, kadangi tam tikrų objektų, tokiu kaip naftotiekis, magistralinis dujotiekis, elektros tiekimo linija, pažeidimas ne tik sutrukdytų jų veiklą bei sąlygotų žalą visuomenei (kadangi dauguma šių tinklų yra visuomeninio naudojimo), tačiau ir gali sukelti grėsmę žmogui, jo sveikatai bei gyvybei, taip pat ir aplinkai.

## Sanitarinės zonos

Sanitarinės apsaugos zona – aplink stacionarų taršos šaltinį arba kelis šaltinius esanti teritorija, kurioje dėl galimo neigiamo vykdomos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai galioja įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 2 str. 17 d.). Sanitarinių zonų tikslas, tai apsaugoti gyventojus ir aplinką nuo taršos ir jos daromo neigiamo poveikio. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 50 straipsnyje nustatyta, kad atsižvelgiant į planuojamą vykdyti ar vykdomą ūkinę veiklą gali būti nustatomos šios sanitarinės zonos: gamybinių objektų, komunalinių objektų, branduolinės energetikos objektų, pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019). Pagrindinis aspektas identifikuojantis šias zonas yra ūkinės veiklos objektas, tai reiškia, kad atitinkamai pagal objektą ūkinė veikla išskirstoma į šias keturias sanitarines apsaugos zonas. Visos ūkinės veiklos, patenkančios į sanitarinės apsaugos zoną turi neigiamą poveikį gyventojams bei aplinkai. Paminėtina, jog sanitarinės apsaugos zonos taikomos ne tik gamybinei veiklai, tačiau ir kapinėms. Lietuvos Respublikos žmonių palaikų laidojimo įstatymo 24 straipsnyje nustatyta, jog steigiant naujas kapines bei plečiant jau esamas kapinių teritorijas sanitarinės apsaugos zonos dydis nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyta tvarka. Įrašius sanitarinę apsaugos zoną į Nekilnojamojo turto registrą tokioje zonoje pradedami taikyti ribojimai, kurių pagrindu draudžiama: statyti sodo, gyvenamuosius pastatus, švietimo įstaigas, religinės paskirties, sporto, poilsio ar gydymo pastatus, kitus pastatus, tokius kaip kareivių apgyvendinimo, laisvės atėmimo vietų įstaigas, keisti jau esamų pastatų paskirtį į aukščiau nurodytąją. Iš esmės pagrindiniai ribojimai susiję su draudimu statyti ar rekonstruoti pastatus į gyvenamuosius ar kitaip susijusius su žmonių buvimu šiose teritorijose, taigi ribojimu siekiama sumažinti žmonių kiekį atitinkamoje sanitarinėje zonoje. Atskirai išskirti suvaržymai, taikomi branduolinės energetikos objektų sanitarinėse apsaugos zonose, toks išskyrimas susijęs su šios vietos galima grėsme visuomenės sveikatai bei gyvybei. Kaip jau buvo minėta, tam, kad žemės sklypui būtų nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pirmiausia, Nekilnojamojo turto registre turi būti atliktas įrašas apie sanitarinės zonos nustatymą žemės sklypui, atlikus įrašą specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklypui pradedamos taikyti nuo žymos apie nustatytas įstatyme nurodytas teritorijas žemės sklypo registro įrašė padarymo dienos (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. sausio 11 nutartis administracinėje byloje).

Darytina išvada, kad sanitarinės apsaugos zonos tikslas apsaugoti asmenis ir aplinką nuo taršos šaltinių, kadangi sanitarinės apsaugos zonos yra nustatomos objektams, turintiems ryšį su aplinkos taršos išskleidimu į aplinką. Todėl sanitarinės apsaugos zonose draudžiama statyti gyvenamosios paskirties pastatus, taip siekiant išvengti galimo diskomforto bei poveikio sveikatai, kadangi ilgalaikis laiko praleidimas greta taršos šaltinio gali sukelti rimtų sveikatos problemų. Sanitarinės zonos išsiskiria iš kitų apsaugos zonų tuo aspektu, jog šiuo atveju apsaugos zonos nustatymas nėra susijęs su konkrečiu objektu, esančiu zonoje, apsauga. Nors ir apsaugos zonose taikomi ribojimai susiję su visuomenės poreikio tenkinimu ir atitinkama apsauga visuomenei, tačiau apsauga, sanitarinėse zonose sietina išimtinai tik su siekiama apsaugoti visuomenę nuo neigiamų padarinių. Tuo tarpu, pavyzdžiui, inžineriniams tinklams taikoma apsauga susijusi ir su pačių tinklų apsauga, jog jie būtų nepažeisti ir visuomenei (ar konkrečioms asmenims) nenutrūktų vandens tiekimas.

### **Saugomos teritorijos**

Saugomos teritorijos, tai atitinkamos vietovės ar objektai, kurioms yra suteikiama apsauga dėl jų reikšmės valstybei ir visuomenei. Saugomas teritorijas ir objektus galima išskirti į šias rūšis: kultūros paveldai ir objektai, gamtos paveldo teritorijos ir objektai, biosferos rezervatai ir rezervai, draustiniai, valstybiniai parkai, gamtos išteklių (vandens telkiniai, miškai). Šios visos sritys plačiai išskirtos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, šių apsaugos zonų pastebėtina daug, tad darytina išvada, kad saugomų teritorijų zonos Lietuvoje užima didelę teritoriją. Apsauga šioms teritorijoms Lietuvoje vyrauja nuo ankstyvųjų laikų dar iš senųjų baltų laikų likusiuose raštuose pastebėtina, jog yra minimos saugomos teritorijos. Saugomos teritorijos vystėsi baltų laikais, kadangi tuo metu baltų tauta gamtą laikė sakraline, todėl siekdami išsaugoti bei apsaugoti gamtos dovanas kūrė saugomas teritorijas, tačiau ši apsauga buvo palygintinai kitokia lyginant su dabartine vyraujančia saugomų teritorijų reguliavimo sistema, tačiau saugomų teritorijų svarba ir šios apsaugos griežtumas leidžia suprasti, kad ir senaisiais laikais buvo siekiama išsaugoti visuomenei svarbius gamtos išteklius (Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba). Dabartinės saugomų teritorijų sistemos pagrindai buvo pradėti dar sovietmečio laikais, tuo metu buvo priimtas gamtos apsaugos įstatymas, kuris išskyrė saugomų teritorijų kategorijas ir šių teritorijų apsaugos kriterijus (Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba). Šiuo metu, saugomos teritorijos reguliuojamos šiais įstatymais: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu saugomi kultūros paveldo objektai, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas ir kt., tačiau šiuose objektuose veikia ir specialiosios žemės

naudojimo sąlygos, kurios yra reglamentuotos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

**Valstybiniai parkai.** Remiantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu valstybiniai parkai pagal reikšmę skirstomi į:

1. Nacionalinius – tai saugomos teritorijos, kurios įsteigtos reprezentuoti, saugoti ir prižiūrėti nacionalinės svarbos gamtiniam bei kultūriniam kraštovaizdžiui (Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas, 1993). Šių parkų Lietuvoje yra 5 ir visi šie parkai užima 1523 kvadratinų kilometrų, tai sudaro daugiau kaip du proc. šalies teritorijos (Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos apsaugos ministerijos);
2. Regioninius – regioniniai parkai, kaip ir nacionaliniai, kuriami siekiant apsaugoti ir prižiūrėti gamtinius ir kultūrinius kraštovaizdžius, tačiau jų svarba laikytina regionine. Lietuvoje šių parkų, remiantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos apsaugos ministerijos duomenimis yra net 30.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas šiose teritorijose veikia suvaržymų srityje ir nustato, jog valstybinių parkų teritorijose draudžiama: naikinti ir žaloti reljefo formas, statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, tiesti antžeminius tranzitinius inžinerinius tinklus, statyti statinius su įrenginiais ir (ar) įrengti įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai ar taršos leidimai, laikyti ir naudoti apgyvendinimui, nakvynei, maitinimui ar kitiems tikslams vagonėlius, statyti statinius, išskyrus statinius, kurių statyba atitinka savivaldybės ir (ar) vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus ir kt. Įstatymas numato, jog tokie darbai šioje teritorijoje gali būti atlikti tik gavus atitinkamos institucijos sutikimą, tokio sutikimo negavus atlikti darbai laikytini savavališkais ir atitinkamus darbus atlikęs asmuo (pvz. neteisėta statyba) turi būti įpareigotas pašalinti neteisėto veiksmo padarinius. „Privalomasis nurodymas vertintinas kaip poveikio priemonė fiziniam ar juridiniam asmeniui, nesilaikančiam aplinkos apsaugą ir gamtos išteklių naudojimą reglamentuojančių įstatymų ar kitų teisės aktų reikalavimų, kuria siekiama prevencinių tikslų – išvengti teisės aktų pažeidimų arba žalos aplinkai <...>“ (Panevėžio rūmų (Regionų apygardos administracinis teismas) 2022 m. gruodžio 1 d.). Tokie privalomieji nurodymai gali būti skundžiami teismine tvarka siekiant patikrinti jų pagrįstumą. Jei toks privalomasis nurodymas buvo išduotas nepagrįstai ir asmuo, atlikęs veiksmus valstybinio parko teritorijoje turėjo teisę į tokių veiksmų atlikimą, tai tokiu atveju toks nurodymas gali būti laikytinas nepagrįstu ir teismo panaikinamas. Įprastai valstybinių parkų teritorijos priklauso valstybei, tačiau nutinka taip, kad atitinkami žemės sklypai nuo

seno priklausė asmenims, kurie turėjo nuosavybę į šiuos žemės sklypus. Susidarius tokiai situacijai siekiant apsaugoti valstybinių parkų teritorijas tokiems žemės sklypams taip pat taikome specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, prevenciškai siekiant apsaugoti teritoriją nuo neigiamų padarinių. Tokiai situacijai esant suvaržoma nuosavybė į atitinkamą žemės sklypą tuo pagrindu, jog asmenų teisė į sklypo panaudojimą pagal poreikį yra apribota. Ypač aktualus aspektas – statyba. Statybos galimybes valstybinių parkų teritorijose plačiai reglamentuoja Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas. Šio įstatymo 13 straipsnyje nustatyta, kad statyba tokiame žemės sklype yra apribota tiek, kiek tai numatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, tačiau tokiame žemės sklype leidžiama rekonstruoti statinius, atkurti kultūros paveldo objektus ar buvusias autentiškas sodybas. Taigi, tokiame žemės sklype galima veikti tik tiek, kiek toks veikimas nepažeis saugomos teritorijos objekto, negalima naikinti augalijos, negalima statyti objektų, kurie neatitinka saugomos teritorijos reikalavimų.

Darytina išvada, kad saugomos teritorijos mūsų šalyje ypatingai paplitusios, tokios teritorijos buvo saugomos nuo seno, siekiant išsaugoti gamtos ir kultūros paveldą. Atitinkami ribojimai suvaržo žemės savininkų nuosavybę tuo pagrindu, jog jie negali pažeisti gamtos ir kultūros paveldo objektų bei jų teritorijos, siekiant išsaugoti šias teritorijas ateities kartoms. Nustatomi suvaržymai susiję su draudimu atlikti veiksmus, pažeidžiančius objektus, kenkiančius teritorijos reprezentatyvumui ir išlikimui, tokiose teritorijose atliekami statybos darbai turi atitikti nustatytus reikalavimus, taip pat tokiose teritorijose žemės savininkai neturi teisės statyti gamybinių objektų, nes užsiėmimas tam tikra ūkine veikla ne tik kenktų aplinkai, tačiau ir neatitiktų, parkui taikomų standartų. Šios saugomos teritorijos susijusios su viešuoju interesu, jos yra visuomeninės, todėl turi būti išsaugotos suteikiant galimybę žmonėms jomis naudotis pagal jų paskirtį – vaikščioti, naudotis vandens telkiniais, švietimo tikslu ir panašiai.

### **2.3.3 Nuosavybės teisės suvaržymų, atsiradusių dėl nustatytų servitutų ir dėl specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatytų ribojimų, panašumai ir skirtumai**

Esminis panašumas tarp specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servituto, tai, kad abu šie institutai patenka į atvejį, kada Konstitucijoje įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas gali būti apribotas. Tiek servitutai, tiek specialiosios žemės naudojimo sąlygos suvaržo žemės sklypo savininko (tam tikrais atvejais ir valdytojo) teises į žemės sklypo panaudojimą pagal jo paskirtį, numatytą Žemės įstatyme. Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis numatomi suvaržymai sietini su visuomenės apsauga ir visuomeninio

poreikio tenkinimu, kadangi specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos tokiose teritorijose, kuriose yra magistraliniai dujotakiai, vandentiekio tinklai, elektros tinklų linijos, nacionaliniai parkai, vandens telkiniai, sanitarinės zonos (kapinės, gamybinės zonos ir kita). Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pagrindu atsiradę suvaržymai gali būti tokie kaip: draudimas statyti ar rekonstruoti pastatus, draudimas atlikti kasimo darbus, draudimas užsiimti atitinkama ūkine veikla, teritorijoje rengti sambūrius ir kt. Tuo tarpu servitutu taikomi ribojimai dėl savo dispozityvumo ir nepateikto ribojimų sąrašo įstatyme iš esmės gali būti tapatūs numatytiems Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Servitutu taikomi suvaržomi nustatomi ne tik tais atvejais, kai reikalingas patekimas į gretimą žemės sklypą, tačiau ir tada, kai per privataus asmens žemės sklypą, tarkime, turi būti tiesiami inžineriniai tinklai, tokiu atveju, tam, kad būtų leidžiama atlikti tinklų tiesimo darbus žemės sklypui turi būti nustatytas servitutas. Ir tada, nustačius servitutą, taip pat gali būti nustatyti tokie ribojimai, kaip, kad draudimas apribotoje žemės sklypo dalyje statyti statinius ar atlikti kasimo darbus. Todėl ganėtinai dažnu atveju šių institutų ribojimai gali būti panašūs. Dėl tokio panašumo iš esmės specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas gali pasirodyti bereikšmis. Tačiau, įstatymo leidėjas įtvirtino privalomą specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymą ir registravimą, todėl šio instituto nustatymas negali būti išvengtinas. Galimų suvaržymų panašumo dėka visuomenėje kyla įvairios nuomonės apie specialiųjų žemės naudojimo sąlygų svarbą, tačiau reikia atsiminti ir pabrėžti, kad specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pagrindinė reikšmė yra susijusi su visuomenės ir konkretaus objekto apsauga nuo neigiamų poveikių ir padarinių. Tuo tarpu servitutu taikomi suvaržymai nesietini su apsauga, šie suvaržymai yra susiję su teisės trečiajam asmeniui suteikimu ir su savininkui nustatoma pareiga nekliudyti trečiajam asmeniui, kuriam suteikta teisė atlikti tam tikrus veiksmus svetimame žemės sklype, vykdyti šiuos veiksmus (kaip pvz. statybos darbus). Todėl svarbu skirti šiuos du institutus ir jų taikomus ribojimus, kadangi jų tikslas nėra tapatus. Kaip Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas byloje Nr. A-1071-261/2019 pasisakė, jog esminis skirtumas tarp specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servituto yra tai, kad specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis žemės savininkui nustatomi atitinkami ribojimai naudoti žemės sklypą pagal paskirtį, o servitutu nustatoma teisė naudoti svetimą žemės sklypo dalį kitam asmeniui (viešpataujanciojo daikto valdytojui) (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. spalio 29 nutartis administracinėje byloje A-1071-261/2019). Toks teismo išaiškinimas atskleidžia, kad institutai atlieka skirtingas paskirtis bei jų tikslai skiriasi. Taip pat, pažymėtina, kad servitutų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimų plotas gali skirtis: Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas išaiškino, jog „specialiosios žemės naudojimo sąlygos



ir žemės servitutai pagal savo turinį ir paskirtį yra skirtingi ir negali būti tapatinami, todėl apsaugos zonos ir servituto plotai gali būti skirtingi.“ (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. spalio 29 nutartis administracinėje byloje A-1071-261/2019).

Taigi, darytina išvada, jog nors servitutu numatomi ribojimai gali atitikti ribojimus numatomus specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, šių ribojimų tikslas nėra tapatus. Ribojimų tikslas šiuo atveju yra esminis aspektas siekiant nustatyti santykį tarp servituto ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų. Kadangi, kaip buvo išanalizuota aukščiau – servitutu nustatomų ribojimų tikslas sietinas su galimybe atlikti atitinkamus veiksmus kito asmens žemės sklype ir savininko pareiga susilaikyti nuo trukdančių veiksmų atlikimo. Tuo tarpu specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatomais suvaržymais siekiama apsaugoti visuomenę, jos poreikius ir atitinkamą objektą nuo neigiamų veiksmų atlikimo. Atsižvelgiant į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų tikslus, galime teigti, jog institutai negali pakeisti vienas kito, taip pat negali būti sutapatinami.

#### **2.4. Atlygintinumas, nustačius žemės sklypo savininko teisių suvaržymus**

##### **2.4.1. Servitutais ir specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis nustatomais suvaržymais patiriamų praradimų atlygintinumas**

###### **Atlygintinumas, susijęs su servituto taikomais suvaržymais**

CK 4.129 straipsnyje numatyta, kad nuostoliai, nustačius servitutą turi būti atlyginti. Kadangi servitutu yra varžomos tarnaujančio daikto savininko teisės, tarnaujančio daikto savininkas gali patirti nuostolių. Savininko praradimai taip pat gali būti ir daikto pertvarkymo išlaidos, daikto nuvertėjimas po servituto nustatymo ir kt. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-527/2009). Pagrindas nuostolių atlyginimui nustačius servitutą – nuostolių faktas ir šių nuostolių ryšys su servitutu. Tad teismas nustatydamas nuostolių dydį turi įvertinti, ar konkretūs reikalaujami nuostoliai turi tiesioginį ryšį su servituto nustatymu, spręsdamas dėl konkretaus atlyginimo sumos dydžio teismas turi atsižvelgti į tai ar suvaržymai bus taikomi visam, ar daliai daikto, kokia servituto trukmė, kokie tarnaujančio daikto savininkui taikomi suvaržymai, kokią naudą nustačius servitutą įgyja viešpataujančio daikto savininkas ir kt. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-69/2009). Taip pat teismų praktikoje pažymėta, kad kaip kriterijus sprendžiant dėl atlygintinų nuostolių sumos gali būti žemės sklypo rinkos vertė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-260-687/2019). Teismų praktika

dėl servituto atlygintinumo klausimo pakankamai stabili, drastiškai nekintanti. Kaip jau anksčiau minėtame pavyzdyje, tarkime, jog tarnaujančio sklypo savininkas visame savo žemės sklype augino obelis, tačiau nustačius servitutą tarnaujančio daikto savininkas ne tik praranda teisę naudotis nuosavybės teise turimo žemės sklypo dalimi, tačiau ir turi pašalinti pasodintas obelis. Taigi, šiuo atveju nuostolis būtų ir teisės praradimas, ir augintų medžių pašalinimas. Nuostoliai dėl servituto nustatymo gali būti atlyginami ne tik žemės sklypo savininkui. Lietuvos Aukščiausias Teismas 2021 metų praktikoje išaiškino, kad remiantis įstatymais įtvirtintu reguliavimu bei atsižvelgiant į civilinėje teisėje taikomus principus, teisę į atlyginimą už taikomus ribojimus turi ne tik žemės savininkas, tačiau ir jos valdytojas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-36-403/2021). Taigi, teismas nustatė, jog atlygintinumas pats savaime nėra siejamas tik su nuosavybės turėjimu, kadangi teisėtas valdytojas įgyja teisę į daikto valdymą, nustačius servitutą jo teisės taip pat yra apribojamos, todėl toks teisių ribojimas tai pat turi būti atlygintas. Tačiau, svarbu pažymėti, jog konkrečius patiriamus (būsimus) nuostolius tarnaujančio daikto savininkas (ar valdytojas) turi pareigą pagrįsti bei įrodyti. Svarbu paminėti, jog servitutas gali būti ir neatlygintinas. Šalys susitarimu ar teismas priimdamas sprendimą ir įvertinęs visas bylos aplinkybes turi nustatyti, ar servitutas yra atlygintinas, ar neatlygintinas, tai viena iš esminių servituto nustatymo aplinkybių, kuri privalo būti ištirta. Jei teismas sprendime nepasisako dėl atlygintinumo klausimo, teismo sprendimas gali būti kvestionuojamas dėl jo tinkamumo ir pagrįstumo. Taigi, darytina išvada, jog dėl servituto nustatymo atsiradę suvaržymai lemia žemės sklypo savininko (ar valdytojo) nuostolių atsiradimą. Kadangi apribojama savininko nuosavybė šie nuostoliai turi būti atlyginti (išskyrus atvejus, kai servitutas laikytinas neatlygintinu).

### **Atlygintinumas, susijęs su specialiujų žemės naudojimo sąlygų taikomais suvaržymais**

Kaip jau buvo analizuota, nustačius specialiąsias žemės naudojimo sąlygas žemės sklypo savininko nuosavybės teise yra suvaržoma ir žemės sklypo savininkas praranda teisę naudotis nuosavybės teise turimu žemės sklypu pagal jo paskirtį. Todėl, kaip ir servitutų atveju žemės sklypo savininko patiriami nuostoliai turi būti atlyginami. Atlygintinumo klausimas reglamentuojamas tiesiogiai Specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, šio įstatymo 13 straipsnyje numatyta, kad teisę į kompensaciją už nuosavybės teisės ribojimą turi: žemės sklypo ar teritorijos, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, patenkančių į nustatytas Specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, savininkas, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis, taip pat asmuo, kurio teisė į žemės sklypą

įregistruota Nekilnojamojo turto registre ir (ar) nustatytoje šiame įstatyme nurodytoje teritorijoje esančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nekilnojamųjų daiktų savininkai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-36-403/2021). Įstatymas suponuoja, jog už specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sukeltus ribojimus turi būti atlyginta visais atvejais, išskyrus, kai neatlygintinumas numatytas įstatyme tiesiogiai. To paties 13 straipsnio 5 dalyje numatytas nebaigtinis sąrašas atvejų, kada kompensacija už specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymą nėra taikoma, eksplicitiškai pateikiamas atvejis, kai dėl tų pačių ar skirtingų apribojimų taikymo buvo atlyginta, jeigu teritorija (jos dalis), dėl kurios nustatymo atsiradusių apribojimų taikymo buvo atlyginta, sutampa su naujai nustatyta šiame įstatyme nurodyta teritorija (jos dalimi) (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019). Įstatyme numatytais atvejais, kai specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos siekiant tenkinti viešąjį interesą, kompensacija apskaičiuojama pagal Vyriausybės nutarimu priimta metodiką: „Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, apskaičiavimo ir išmokėjimo metodika“. Kitais atvejais, kompensacija apskaičiuojama taip pat Vyriausybės nustatyta tvarka, atsižvelgiant į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų visumą, nustatytomis specialiosiomis sąlygomis taikomus suvaržymus bei tų suvaržymų sukeltus nuostolius. Taigi, įstatymas numato, jog už specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymą turi būti atlyginta, kadangi nustačius šias sąlygas yra ribojamos asmens teisės į žemės panaudojimą pagal jos paskirtį.

#### **2.4.2. Atlygintinumas, kai nustatomas tiek servitutas, tiek specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei atlygintinumo problematika**

Kaip jau buvo analizuota rašto darbe, nustatant abu šiuos institutus dėl jų taikomų ribojimų turi būti atlyginti nuostoliai apriboto žemės sklypo savininkui (bei valdytojui). Kadangi nustatyti ribojimai apriboja galimybę panaudoti žemės sklypą pagal savininko (valdytojo) poreikius. Tačiau, susiduriama su situacija, kuomet žemės sklypui taikomas ir servitutas, ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kadangi abu šie institutai yra atlygintini kyla probleminis klausimas dėl dvigubo atlygintinumo buvimo. Nacionalinė žemės tarnyba pateikė išaiškinimą, kuriame teigiama, jog dvigubas nuostolių kompensavimas nėra galimas, kadangi tiek specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo pagrindu atsirandantys nuostoliai, tiek servitutu pagrįsti nuostoliai turi būti realūs ir pagrįsti: *„turi būti atlyginti konkretūs nuostoliai, kurie turi būti įrodyti, taip pat kiti*

*netekimai, kurie atsiranda dėl servituto nustatymo. Teisėtais veiksmais padarytos žalos ar nuostolių atlyginimas yra vienas iš žalos kompensavimo būdų, bet tai nėra civilinė atsakomybė.*“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-225-611/2016). Vertinant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką ir Nacionalinės žemės tarnybos išaiškinimus, darytina išvada, jog dvigubas atlygintinumas šiuo atveju nėra galimas jeigu specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servituto ribojimų sukeliama nuostoliai yra tapatūs, kadangi tokiu nuostolių realumo apriboto sklypo savininkas neturės realaus pagrindo įrodyti. Tačiau, tais atvejais, kai taikomi ribojimai yra netapatūs, kadangi, kaip jau buvo minėta, servituto ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų tiek taikomi ribojimai, tiek apribota sklypo dalis gali nesutapti, žemės sklypo savininkas nepraranda teisės reikalauti atlyginti nuostolius, kurie nebuvo atlyginti nustačius pirmąjį institutą. Tačiau, atvejis, kai nuostolius dėl nustatytų ribojimų patiria ir žemės sklypo savininkas ir žemės sklypo teisėtas valdytojas, nuostoliai turi būti atlygintini abiem ir toks atlyginimas nėra laikomas dvigubu.

Taigi, kaip matytina iš aptartų šaltinių, dvigubos kompensacijos buvimas nėra galimas. Susidariusius nuostolius dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ar servituto nustatymo pagrįstumą turi įrodyti apriboto žemės sklypo savininkas, tačiau įrodyti, jog, pavyzdžiui, servitutu nustatytas ribojimas sodinti atitinkamoje sklypo dalyje augalus ir toks pats ribojimas nustatytas specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis sukelia skirtingus nuostolius faktiškai nėra įmanomas ir pagrindžiamas. Tačiau, jei vienas iš institutų sukelia nuostolius, kurie nėra atlyginti nustačius pirmąjį institutą, tai tokiu atveju apriboto žemės sklypo savininkas gali reikalauti atlyginti likusią nuostolių dalį.

## **2.5. Nuosavybės teisės į žemės sklypą ribojimų koregavimo galimybės**

Nustatytų servitutų bei specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikomi ribojimai gali kisti. Nors tai, kas nustatyta ir įregistruota turi ypatingą reikšmę ir reikalauja apribotosios šalies nustatytų ribojimų laikymosi, tačiau nustatymo aspektas neapsaugo nuo egzistuojančių pokyčių. Servitutų ar specialiųjų žemės naudojimo sąlygų institutuose pokyčių egzistavimas taip pat nėra išimtis. Tarkime, nustatomas kelio servitutas, kuris skirtas eiti pėstiesiems, tačiau, po kurio laiko gyvenvietei išsiplėtus nebepakanka tik pėstiesiems skirta tako, kadangi gyventojai vis dažniau naudojami transporto priemonėmis. Tačiau, Civiliniame kodekse, kuriame reglamentuojamas servituto institutas, nėra numatyta servituto (jų turinio ar vietos) keitimo tvarka. Tad tokiu atveju norint keisti servituto ribas turėtų būti naikinamas pirmasis servitutas ir nustatomas naujasis. Tačiau, civilinė teisė, tai dispozityvi teisė, kuri suteikia galimybę nepažeidžiant įstatymo normų susitarti dėl

tarpusavio teisių ir pareigų reguliavimo. Taigi, vadovaujantis dispozityvumo principu, nors Civilinis kodeksas ir nereglamentuoja servituto (jo turinio ar vietos) keitimo tvarkos, išlieka šalių teisė servituto ribas ir jo taikomus ribojimus (t.y. servituto turinį) praplėsti bendru sutarimu. Tais atvejais, kai servitutas nustatomas administraciniu aktu (šis servituto nustatymo būdas savo tvarka palygintinai panašus į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo tvarką), kaip jau buvo minėta, servitutą nustato Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas sprendimu. Administraciniu aktu nustatomus servitutus reglamentuoja specialusis įstatymas – Žemės įstatymas, tačiau, šis įstatymas taip pat nereglamentuoja servitutų keitimo tvarkos. Kaip pateikiama Nacionalinės žemės tarnybos išaiškinime, manytina, jog viešpataujančio daikto savininkas norėdamas pakeisti servituto taikomas ribas bei ribojimus, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.130 straipsnio 1 dalies 1 punkte bei 4.131 straipsnyje įtvirtintais servituto pasibaigimo pagrindais turėtų atsisakyti nustatyto servituto. Atsisakius servituto viešpataujančio daikto savininkas nepraranda teisės prašyti nustatyti naują servitutą, kuris gali būti kitoje vietoje ar apimti platesnę teritoriją (Nacionalinė žemės tarnyba, 2023).

Kitaip nei servitutų atveju, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme iš dalies reglamentuotas atvejis, kai keičiamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ar jomis apribota teritorija. Įstatymas nepateikia itin išsamaus išaiškinimo, kaip sprendžiami atvejai, kai didėja specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis apribota teritorija, tačiau atitinkamuose straipsniuose reglamentuojama, kaip sprendžiami atvejai, kai apribota teritorija mažėja. Pirmiausia, atvejai, kai teritorijai pritaikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl viešojo intereso tenkinimo. Kaip buvo aptarta anksčiau, tais atvejais, kai specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis siekiama patenkinti viešąjį interesą nėra reikalingas į apribojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų savininko sutikimas. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 11 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad tais atvejais, kai specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos siekiant tenkinti viešąjį interesą ir teritorijų planavimo ar kituose įstatyme numatytuose dokumentuose numatoma mažesnė negu anksčiau ribojama teritorija ir pasikeičia asmeniui priklausančio žemės sklypo apribota dalis, tai tokiu atveju savininkui pranešama apie pasikeitimą įstatymo 11 straipsnyje numatyta tvarka. Nors įstatyme nenumatyta, kaip sprendžiama situacija, kai savininko žemės sklypui taikomi ribojimai prasiplečia, tačiau, taikant įstatymo analogiją tikėtina, kad tokio pasikeitimo įforminimas vyksta ta pačia tvarka, kaip ir teritorijos bei apribojimo nustatymas, kadangi viešojo intereso tenkinimo svarba yra ypatingai didelė. Antra, tai atvejai, kai reikalingas žemės sklypo savininko sutikimas, tokie atvejai reglamentuojami įstatymo 7 straipsnyje. Šio straipsnio 2 dalyje numatyta, kad jeigu yra

gautas savininko sutikimas ir teritorija, kuriai taikomi ribojimai, tuo pačiu ir apribota žemės sklypo dalis sumažėja, tai tokiu atveju nėra reikalingas pakartotinis savininko sutikimas. Atveju, kai ribojimai *de facto* yra mažinami žemės sklypo savininko sutikimas nėra reikalingas, kadangi savininko padėtis gerėja, t.y. žemės sklypui taikomi mažesni ribojimai. Tačiau, tais atvejais, kai apribojimų teritorija didėja ir tuo pačiu didėja ir konkrečiam žemės sklypui taikomi ribojimai, savininko sutikimas turėtų būti gautas pakartotinai, kadangi įstatymo 7 straipsnio 4 dalis numato, jog sutikime privalomai turi būti aptartas teritorijos dydis, todėl tikėtina, jog norint didinti teritoriją ir plėsti savininkui taikomus ribojimus keičiama esminė susitarimo (sutarties) sąlyga, todėl norint atlikti tokį pakeitimą, reikalinga atnaujinti susitarimą ir gauti sutikimą dėl pasikeisiančių sąlygų. Kitas atvejis, kai specialiosios žemės naudojimo sąlygos keičiamos įstatymu, tai toks atvejis, kai įstatymo leidėjas vieną specialiųjų žemės naudojimū sąlygų rūšį keičia kita. Tokiu keitimu, taip pat gali pasikeisti žemės sklypui taikomi ribojimai, tačiau šis atvejis susijęs ne su teritorijos ploto pasikeitimu, o būtent su pačiomis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, keičiant specialiąsias žemės naudojimo sąlygas tuo pačiu gali kisti ir jas nustačius taikomi ribojimai. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 12 straipsnyje nustatyta, kad pakeitimo įstatymo įsigaliojimo dieną Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas patikslintą informaciją įregistruoja Nekilnojamojo turto registre (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019).

Ypatingai probleminis aspektas šių dienų teisinėje sistemoje sietina su kompensacijos mokėjimu tais atvejais, kai koreguojami servituto ar specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pagrindu atsiradę ribojimai. Kadangi, kaip pastebėtina, įstatymiškai servituto koregavimo galimybės nėra nustatytos, o specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikomų ribojimų korektūra aptariama labai siaurai, įstatymas nenumato kompensacijos mokėjimo (ar net grąžinimo) ribojimų keitimo atveju. Iškyla probleminis klausimas, kaip turėtų būti mokama kompensacija, kai ribojimai praplečiami – servituto atveju, kadangi iš esmės didinant ribojimus servitutas turėtų būti naikinamas ir nustatomas kaip naujas, problema mažesnė, tačiau vis tiek išlieka, pavyzdžiui, atvejis, kai servituto kompensacija išmokama vienkartinė išmoka. Kyla klausimas, ar tokiu atveju nesusiduriama su dvigubo apmokėjimo problema. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų atveju išlieka galimybė koreguoti ribojimus tiek juos mažinant, tiek juos didinant. Įstatyme nenumatyta, jog siekiant didinti specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis taikomus ribojimus būtina specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatyti iš naujo, taigi susiduriame su klausimu, ar tokiu atveju, dėl to, kad žemės sklypo ribojimai praplečiami yra būtina didinti taikomą kompensaciją? Ar kompensacija gali būti išmokama antrą kartą, jog padengtų naujai

atsiradusius ribojimus? Bet jeigu, mes sutinkame su teiginiu, kad dėl apribojimų atsiradę žemės sklypo savininko nuostoliai turi būti atlyginti, tai kyla klausimas, ar atveju, kai apribojimai sumažinami apriboto žemės sklypo savininkas turėtų grąžinti dalį vienkartinės kompensacijos? Ar tokios kompensacijos negrąžinimas negalėtų būti laikomas pasipelnymu? Deja, tačiau teisiškai pagrįstų atsakymų į šiuos klausimus šiai dienai nėra. Tačiau, manytina, kad savininkas, kaip nukentėjusi šalis, kadangi tam tikrą laiką prarado galimybę naudotis dalimi (ar visu) žemės sklypu nepraranda teisės į kompensaciją, net jeigu šie ribojimai ir būtų sumažinti. Kadangi nustatytos kompensacijos dydis ne visais atvejais padengia visus nuostolius (pvz. negautos pajamos ir kt.), kurie atsiranda dėl žemės sklypui taikomų ribojimų.

Taigi, apibendrinat galima teigti, kad servitutų pakeitimo galimybės nėra teisiškai reglamentuotos įstatyme, kas iš esmės sunkina tokio pakeitimo egzistavimo galimybę, tačiau, kadangi civilinė teisė vadovaujasi dispozityvumo principų iš žemės sklypų savininkų nėra atimama teisė susitarti, tokiu atveju jų sprendimu numatytos sąlygos jiems įgauna įstatymo galią. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keitimo tvarka iš dalies yra aptariama įstatymo, tačiau šis aptarimas liečia tik atvejus, kada ribojimai yra mažinami. Tačiau iš įstatymo sandoros ir tvarkos galime suprasti, jog keitimo galimybė didinant ribojimus taip pat yra galima.

### 3. SPECIALIŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ IR SERVITUTŲ SANTYKIO ANALIZĖ TEISMŲ PRAKTIKOS IŠAIŠKINIMUOSE

Nors servitutas ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra netapatūs institutai, tačiau jie dažnu atveju turi būti taikomi kartu. Šių dienų aktualiausioji teismų praktika iš esmės pasisako, kad tais atvejais, kai žemės sklypo savininkas atsisako duoti sutikimą nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, asmuo, kuris prašė šių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo, turi teisę kreiptis į teismą ir prašyti nustatyti servitutą. Toks teismo išaiškinimas yra ganėtinai kontraversiškas, kadangi neįsigilinus į įstatyminių reguliavimą ir abiejų institutų tikslą konkrečiu atveju gali susidaryti įspūdis, jog teismas siekia išvengti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reguliuojamų apsaugos zonų nustatymo, tačiau toks supratimas yra neteisingas. Tam, kad būtų galima analizuoti reguliavimą pirmiausia svarbu aptarti naujausius teismų praktikos išaiškinimus.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išnagrinėjo civilinę bylą (Nr. e3K-3-139-1075/2022), kurioje ieškovas kreipėsi į teismą, tuo pagrindu, kad kaimyninio žemės sklypo savininkai atsisakė duoti sutikimą jų žemės sklypuose nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (toks sutikimas yra būtinas, kai specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ne visuomenės poreikiui tenkinti). Specialiosios žemės naudojimo sąlygos šiems sklypams turėjo būti nustatytos tam, jog galėtų būti suprojektuoti ir nutiesti vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai. Ieškovas prašė teismo įpareigoti atsakovus duoti rašytinius sutikimus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymui, tačiau, kaip jau buvo aptarta šiame rašto darbe anksčiau ir kaip išaiškina ankstesnėje teismų praktikoje – niekas, netgi teismas neturi prerogatyvos įpareigoti žemės sklypo savininkus duoti sutikimus nustatyti ribojimus nuosavybės teise priklausančiuose žemės sklypuose. Taigi, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šiai praktikai nebuvo linkęs prieštarauti ir pasirinko kitą sprendimo būdą – savininkas turi prašyti taikyti servitutą ir apriboti (savaržyti) kaimyninio sklypo savininkų teisę naudotis jiems priklausančiu žemės sklypu. Taigi, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas sukūrė naują praktiką bei išaiškino kad tais atvejais kai žemės sklypui turi būti nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir šio sklypo savininkas neduoda sutikimo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymui ir atvejis nepatenka į situaciją, kai norint nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (viešasis interesas) savininko sutikimas nėra būtinas, tai suinteresuotojo žemės sklypo savininkas siekdamas apginti savo teises gali kreiptis į teismą ir prašyti, kad gretimam žemės sklypui būtų nustatytas servitutas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. gegužės 11 d. nutartis civilinėje byloje).



Kita šiai temai aktuali teismų praktika: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-611/2022, kurioje elektros skirstymo operatorius, siekė įrengti 0,4 kV kabelių liniją atsakovei priklausančiame žemės sklype ir nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas be jos sutikimo. Ieškovė prašė nustatyti atsakovės žemės sklypo dalies apsaugos zoną, tačiau neprašė nustatyti atsakovės žemės sklypui servituto. Teismas šioje byloje pasisakė, kad specialiosios žemės naudojimo sąlygos, tiek kiek jomis yra suvaržomos žemės savininko teisės yra panašios į daiktinės teisės reglamentuojamą servitutą, todėl remiantis aukščiausiai minėta teismų praktika jei žemės savininkas neduoda sutikimo specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms nustatyti, suinteresuotasis asmuo turi kreiptis į teismą dėl servituto nustatymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-611/2022).

Faktiškai analogiška byla buvo nagrinėta ir 2023 metais, tačiau šios bylos ypatumas yra, tai, jog atsakovės žemės sklypuose jau yra nustatyti servitutai. Šiuo atveju, nors atsakovė ir atsisakė duoti sutikimą specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymui, remiantis faktu, jog atsakovės žemės sklypuose jau yra nustatyti servitutai, „teismai nusprendė pripažinti ieškovės teisę ginčo žemės sklypuose neatlygintinai nustatyti planuojamų įrengti elektros tinklų apsaugos zonas be šių sklypų savininkės, t. y. atsakovės, sutikimo.“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. rugpjūčio 31 d. nutartis civilinėje byloje).

Taigi, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, naujausiais teismų praktikos išaiškinimais suformavo praktiką, kaip turi būti sprendžiama, kai žemės sklypo savininkas neduoda sutikimo dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo, kai šios yra būtinos siekiant atvesti būtinus komunikacijų ar inžinerinius tinklus į suinteresuoto asmens žemės sklypą. Tačiau ši teismų praktika dalį visuomenės gali klaidinti ir sukelti abejonių, jog teismas sutapatina servitutą su specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis. Bet pagal formuojamą teismų praktiką šie du institutai nėra tapatinami, be kita ko, ir pirmiau aptartuoju aspektu. Nors rašto darbe buvo aptarta, jog žemės sklypo plotas, kuriame specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis ir servitutais ribojamos savininko teisės, neturi sutapti, tačiau, tais atvejais, kai servitutas ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra nustatomos dėl komunikacijų ar inžinerinių tinklų tiesimo, žemės sklypo plotas, kuriame specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis ir servitutais ribojamos savininko teisės, yra tapatus. Šį teiginį pagrindžia Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalis, kurioje numatyta, kad elektros energetikos objektų ir įrenginių apsaugos zonos ribose yra nustatomi servitutai. Toks reguliavimas kyla iš to, jog kaip jau buvo minėta, specialiųjų

žemės naudojimo sąlygų nustatymas nesuteikia teisės tretiesiems asmenims į svetimo sklypo panaudojimą, todėl net tuo atveju jei inžineriniai tinklai nėra tiesiami per svetimą žemės sklypą, atitinkamai to žemės sklypo daliai, kuri patenka į apsaugos zoną, turi būti nustatomas servitutas. Šiuo atveju servitutas nustatomas siekiant užtikrinti tinkamą komunikacijų ar inžinerinių tinklų naudojimą, todėl servituto turėtas į tokią žemės sklypo dalį turi tiek teisių ir pareigų, kiek būtina šiam tikslui pasiekti. Jei servitutas nebūtų nustatomas apsaugos zonos ribose, tokiu atveju sklypo dalyje, per kurią tiesiogiai nėra tiesiami komunikaciniai ar inžineriniai tinklai, teisiškai negalėtų būti vykdomi priežiūros darbai, kadangi tik apsaugos zonos nustatymas tokios teisės nesuteikia.

Kitas svarbus aspektas – atlygintinumas, kadangi tokiu atveju, kai dėl tai pačiai žemės sklypo daliai nustatomais servitutais ir specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis atsirandančių savininko teisių suvaržymo žemės sklypo savininkas patiria tapačius praradimus, dėl tokių suvaržymų jo patiriami nuostoliai atlyginami tik vieną kartą. Įvertinus su specialiujų žemės naudojimų sąlygų ir servitutų nustatymu susijusį teisinį reguliavimą galima teigti, kad pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką turi būti derinami žemės sklypo savininko ir asmens, kurio teisių įgyvendinimui būtina suvaržyti žemės sklypo savininko teises, teisės ir interesai, sudarant galimybę naudotis dalimi svetimo žemės sklypo, o žemės sklypo savininkui gauti teisingą kompensaciją už dėl nustatytų jo teisių suvaržymų patiriamus praradimus.

Apibendrinant, galima daryti išvadą, kad ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika nesutapatina servituto su specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, priešingai LAT pasisakė, kad tokiose situacijose servitutas neturi būti taikomas pagal analogiją. Šiuo atveju servitutas taikomas kaip savarankiškas institutas. Toks LAT išaiškinimas padeda išspręsti situaciją, kai būtiniosios komunikacijos ar inžineriniai tinklai negali būti tiesiami dėl to, jog žemės sklypo savininkas atsisako duoti sutikimą dėl specialiujų žemės naudojimo sąlygų nustatymo.

## IŠVADOS

1. Įgyvendinant nuosavybės teisę į žemės sklypą, ypatingai svarbi naudojimo teisė, kadangi Žemės įstatymas numato, kad žemė gali būti naudojama tik pagal jai numatytą paskirtį ir toks nustatymas nėra laikytinas nuosavybės teisės į žemės sklypą suvaržymu. Šis reguliavimas iš esmės sietinas su žemės išteklių ribotumu. Toks reguliavimas neatima iš žemės sklypo savininko teisės panaudoti žemės sklypą pagal paskirtį savo nuožiūra pritaikant žemės sklypo naudingąsias savybes ir gauti maksimalią naudą. Tačiau toks žemės sklypo naudojimo teisės įgyvendinimas galimas tik, jeigu teisė į žemės sklypą nėra suvaržyta.

2. Nors tiek žemės servitutai, tiek specialiosios žemės naudojimo sąlygos suvaržo nuosavybės teisę į žemės sklypą apribojant žemės sklypo savininko (naudotojo) teisę naudoti žemės sklypą pagal paskirtį savo nuožiūra, šie institutai atsirandančių nuosavybės teisės suvaržymų aspektu nėra tapatūs ir pirmiausiai atribotini pagal nustatymo tikslą. Servitutai nustatomi siekiant suteikti viešpataujančiojo žemės sklypo savininkui teisę pasinaudoti tarnaujančiuoju žemės sklypu, kad užtikrinti galimybę normaliomis sąnaudomis naudoti viešpataujantįjį žemės sklypą pagal paskirtį. Tuo tarpu specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo tikslas apsaugoti visuomenę nuo neigiamų padarinių, bet ne suteikti teisę naudotis svetimu daiktu.

3. Naujausioje teismų praktikoje specialiosios žemės naudojimo sąlygos atskiriamos nuo servitutų. Tai pat pateikiamas aiškinimas kaip turėtų būti sprendžiamos situacijos, kai žemės sklypo savininkas nesutinka duoti sutikimo dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo. Tokiu atveju turi būti taikomas servitutas, kadangi servituto nustatymas suteikia teisę naudotis žemės sklypu ir nustato pareigą jį prižiūrėti. Toks teismo aiškinimas nepažeidžia žemės sklypo savininko teisių, kadangi tiesiant inžinerinius tinklus servituto ir apsaugos zonos plotas sutampa ir savininkui atlyginami visi patiriami nuostoliai.

## ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teisės norminiai aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija (1992). *Valstybės žinios*, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, Nr. 74-2262; 200.
3. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (2019). *TAR*, Nr. 2019-09862.
4. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (1994). *Valstybės žinios*, Nr. 34-620.
5. Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymas (2011). *Valstybės žinios*, Nr. 62-2936.
6. Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas (2000). *Valstybės žinios*, Nr. 66-1984.
7. Lietuvos Respublikos žmonių palaikų laidojimo įstatymas (2007). *Valstybės žinios*, Nr. 140-5763.
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. liepos 13 d. nutarimas Nr. 823 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimo“. *Valstybės žinios*, Nr. 89-4249.
9. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. D1-35 „Dėl Rekreacinių teritorijų naudojimo, planavimo ir apsaugos nuostatų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, Nr. 18-554.
10. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. 3D-711 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre aprašo patvirtinimo“ *TAR*, Nr. 2019-20591.
11. Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymas Nr. 1-93 „Dėl Elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, Nr. 39-1877.
12. Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymas Nr. 1-213 „Dėl Magistralinių dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, Nr. 87-4625.

## Specialioji literatūra:

1. Baranauskas E. ir kt. (2010). *Daiktinė teisė*. 2010. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras.
2. Klimas E. (2019). *Naujasis reguliavimas dėl žemės naudojimo specialiųjų sąlygų – aiškesnio nuosavybės suvaržymų ir kompensavimo už jų reguliavimo link*. Mykolo Romerio universitetas., 59-63.

## Teismų praktika:

### Konstitucinio teismo nutarimai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismo 2008 m. gruodžio 4 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, 140-5569.
2. Konstitucinio Teismo 2002 m. kovo 14 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, Nr. 28-1003.
3. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, 1994 m. liepos 15 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, Nr. 56-1103.

### Aukščiausios instancijos teismų praktika:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. rugpjūčio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-229-684/2023.
2. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. sausio 11 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-45-415/2023.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. gegužės 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-139-1075/2022.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-611/2022.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-36-403/2021.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. birželio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-162-916/2020.
7. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. spalio 29 nutartis administracinėje byloje Nr. A-1071-261/2019.

8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-260-687/2019.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-2-1075/2019.
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-415-695/2018.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. gegužės 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-200-916/2018.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2017 m. gegužės 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-220-248/2017.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2017 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-59-219/2017.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-225-611/2016.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. sausio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-61-469/2016.
16. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. gruodžio 3 nutartis administracinėje byloje Nr. A-624-1778-14.
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-259/2014.
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-374/2013.
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-527/2009).
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-69/2009.
21. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. lapkričio 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-415-1931-06.
22. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo biuletenis (2015). *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, aiškinant ir taikant žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, apibendrinimas.*

Apeliacinės instancijos ir žemesnės instancijos teismų praktika:

1. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. sausio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-176-967/2023.
2. Klaipėdos rūmų (Regionų apygardos administracinis teismas) 2023 m. sausio 9 d. sprendimas Nr. eI3-251-438/2023.
3. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. gruodžio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1433-390/2022.
4. Panevėžio rūmų (Regionų apygardos administracinis teismas) 2022 m. gruodžio 1 d. sprendimas Nr. eI3-9874-279/2022.
5. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1115-854/2020.
6. Lietuvos apeliacinio teismo 2019 m. vasario 12 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e2A-40-381/2019.
7. Lietuvos apeliacinio teismo 2015 m. gegužės 22 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 2-703-241/2015.

Kiti šaltiniai:

1. Amber Grid. *Dujotiekių apsaugos zonos*. [interaktyvus] Prieiga per internetą: [www.ambergrid.lt/saugumas/darbai-perdavimo-sistemas-objektuose/dujotiekiu-apsaugos-zonos/581](http://www.ambergrid.lt/saugumas/darbai-perdavimo-sistemas-objektuose/dujotiekiu-apsaugos-zonos/581) [žiūrėta 2023 lapkričio 14 d.].
2. Čekanavičienė Daiva. *Kokiais atvejais nustatomas servitutas ir kaip už jį atlyginama?* [interaktyvus] Prieiga per internetą: <https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2019/10/21/kokiais-atvejais-nustatomas-servitutas-ir-kaip-uz-ji-atlyginama> [žiūrėta 2023 lapkričio 17 d.].
3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. *Raginame pateikti informaciją apie teritorijas, kuriose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. [interaktyvus] Prieiga per internetą: <https://am.lrv.lt/lt/naujienos/raginame-pateikti-informacija-apie-teritorijas-kuriose-galioja-specialiosios-zemes-naudojimo-salygos/> [žiūrėta 2023 lapkričio 19 d.].
4. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos. *Dėl servitutų nustatymo, keitimo ir pasibaigimo*. [interaktyvus] (modifikuota 2023-01-09) Prieiga per internetą: <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Del-servitutu-suprojektavimo-ir-nustatymo> [žiūrėta 2023 lapkričio 14 d.].
5. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos. *Sanitarinės apsaugos zonos nustatymas: kokiais atvejais tai*

*būtina?* [interaktyvus] (modifikuota 2017-01-23) Prieiga per internetą: <https://nvsc.lrv.lt/lt/naujienos/sanitarines-apsaugos-zonos-nustatymas-kokiais-atvejais-tai-butina> [žiūrėta 2023 lapkričio 12 d.].

6. Registrų centras. *Kokia yra servituto registravimo Nekilnojamojo turto registre tvarka, ar būtina pateikti žemės sklypo planą?* [interaktyvus] (modifikuota 2017-10-12) Prieiga per internetą: <https://info.registrucentras.lt/node/796> [žiūrėta 2023 lapkričio 14 d.].
7. Teise.pro. *LAT išnagrinėjo bylą, kurioje buvo sprendžiama dėl teisių gynimo būdo, kai žemės savininkas nesutinka duoti sutikimo dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.* [interaktyvus] (modifikuota 2022-05-12) Prieiga per internetą: [www.teise.pro/index.php/2022/05/12/lat-ismagrinejo-byla-kurioje-buvo-sprendziama-del-teisiu-gynimo-budo-kai-zemes-savininkas-nesutinka-duoti-sutikimo-del-specialiuju-zemes-naudojimo-salygu/](http://www.teise.pro/index.php/2022/05/12/lat-ismagrinejo-byla-kurioje-buvo-sprendziama-del-teisiu-gynimo-budo-kai-zemes-savininkas-nesutinka-duoti-sutikimo-del-specialiuju-zemes-naudojimo-salygu/) [žiūrėta 2023 m. lapkričio 12 d.].
8. Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.* [interaktyvus] (modifikuota 2023-10-16) Prieiga per internetą: <https://vstt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/specialiosios-zemes-naudojimo-salygos> [žiūrėta 2023 m. lapkričio 12 d.].
9. Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos apsaugos ministerijos. *Saugomų teritorijų sistemos kūrimo istorija.* [interaktyvus] Prieiga per internetą: <https://saugoma.lt/lt/saugomu-teritoju-sistema/saugomu-teritoriju-sistemos-kurimo-istorija> [žiūrėta 2023 m. lapkričio 20 d.].



## SANTRAUKA

### Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų santykis

#### Orinta Meškytė

Magistro darbe analizuojamas santykis tarp specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų. Analizuojant santykį tarp šių dviejų institutų nagrinėjami teisės aktai, jų aiškinamieji raštai, teismų praktika, doktrina bei moksliniai straipsniai. Taip pat įvertinama advokatų nuomonė internete pateikiamuose straipsniuose. Ši tema, ypatingai aktuali, kadangi straipsnių, mokslinių rašto darbų, doktrinos, kuriose būtų nagrinėjamas būtent santykis tarp specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų laisvai prieinamuose šaltiniuose nėra. Tačiau, problema siekiant atskirti šiuos du institutus, kurie abu riboja savininko (ar valdytojo) teisę į norimą žemės sklypo panaudojimą, ypatingai opi.

Rašto darbas pradedamas aptariant nuosavybės teisę, jos turinį. Toliau analizuojami du institutai servitutas ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, šių institutų rūšys, nustatymo būdai, atlygintinum klausimas, esminiai institutų tikslai bei pagrindinis aspektas – taikomi ribojimai. Institutai analizuojami tiek atskirai, tiek lyginami tarpusavyje, išskiriami esminiai tapatumai ir skirtumai. Esminis aspektas skiriamas ribojimų aptarimui ir pagrindiniam ribojimų taikymo tikslui, kuris leidžia suprasti, jog šie institutai savo prasme nėra tapatūs. Rašto darbe ištirta, kad svarbiausias aspektas skiriant institutus yra tikslas, kadangi servitutu savininko nuosavybės teisė apribojama siekiant suteikti teisę tretiesiems asmenims (viešpataujančio sklypo savininkams) pasinaudoti tarnaujančiu žemės sklypu. Tuo tarpu specialiųjų žemės naudojimo sąlygų tikslas sietina su visuomenės bei viešojo intereso apsauga. Nustatoma, jog šie ribojimai nors iš esmės ir gali būti panašūs ar net tapatūs orientuojasi į skirtingus tikslus. Todėl remiantis šia analize servitutas ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos negali būti tapatinamos ir praktikoje negali vienas kito pakeisti.

## SUMMARY

### **The Relationship between Special Land Use Conditions and Servitudes**

**Orinta Meškytė**

The Master's thesis analyses the relationship between special land use conditions and easements. The analysis of the relationship between these two institutions is based on legal acts, their interpretative notes, case law, doctrine and scientific articles. It also assesses the views of lawyers in articles published on the internet. This topic is of particular interest as there are no articles, scholarly writings or doctrine dealing specifically with the relationship between special conditions for the use of land and servitudes in the freely available sources. However, the problem of distinguishing between these two institutions, both of which restrict the owner's (or manager's) right to the desired use of the land, is particularly sensitive.

The paper starts by discussing property law and its content. It then analyses the two institutes of easement and special conditions for the use of land, the types of these institutes, the ways in which they are established, the issue of remuneration, the fundamental objectives of the institutes and, most importantly, the restrictions that apply. The institutes are analyzed both individually and in comparison with each other, and the essential identities and differences are identified. A key aspect is the discussion of limitations and the main purpose of the limitations, which suggests that the institutions are not identical in their meaning. The written work has shown that the most important aspect of the distinction between the institutes is the purpose, since the purpose of an easement is to restrict the owner's right of ownership in order to allow third parties (the owners of the servient land) to make use of the servient land. In contrast, the purpose of special conditions for land use is related to the protection of the public and public interest. It is noted that these restrictions, although they may be similar or even identical in principle, are geared to different objectives. Accordingly, on the basis of this analysis, an easement and special land use conditions cannot be equated and cannot in practice be substituted for each other.