

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Civilinės teisės ir civilinio proceso katedra**

Viktorijos Karpenko,
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistro darbas

**„Nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus
momentas ir jo nustatymo reikšmė“**

Vadovas: doc. Algirdas Taminskas

Recenzentas: asist. Renata Juzikienė

Vilnius 2007

Turinys

Ižanga.....	2-3
1. Nuosavybės teisės samprata ir socialinė reikšmė.....	4-6
2. Nekilnojamieji daiktai kaip nuosavybės teisės objektai.....	6-9
3. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo pagrindai.....	10-11
3.1. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas pagal sandorius.....	11-12
3.1.1. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagal pirkimo-pardavimo sutartį.....	12-19
3.1.2. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagal dovanojimo sutartį.....	19-20
3.1.3. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagal mainų sutartį.....	20-24
3.2. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į paveldimą nekilnojamąjį daiktą.....	24-28
3.3. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu.....	28-33
3.4. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagaminant naują nekilnojamąjį daiktą.....	33-36
3.4.1. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į nebaigtą statyti statinį.....	36-37
3.4.2. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į savavališkai statomą statinį.....	37-41
3.5. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą	41-42
4. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmė.....	43-44
4.1. Valdymo, naudojimo ir disponavimo nekilnojamuoju daiktu teisių atsiradimas.....	44-45
4.2. Nuosavybės teisės apsaugos atsiradimas.....	46-47
4.3. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus gynimas.....	47-48
4.3.1. Vindikacinis ieškinys.....	48-50
4.3.2. Negatorinis ieškinys.....	50-52
4.4. Statinių savininko (valdytojo) atsakomybė.....	52-54
4.5. Mokestinių prievolių nekilnojamojo daikto savininkui atsiradimas.....	54-55
Išvados.....	56-57
Literatūros sąrašas.....	58-62
Santrauka.....	63
Summary.....	64

IŽANGA

Dabartiniame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, palyginti su seniau galiojusi, pasikeitė nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reglamentavimas ir nustatytos naujos taisyklės. Būtent dėl to, nuosavybės teisės įgijimo momento nustatymas yra labai reikšmingas. Kadangi šiuo metu civilinė nekilnojamųjų daiktų apyvarta vystosi labai sparčiai, nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo klausimas yra labai aktualus tiek teorijai, tiek praktikai. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento klausimas nėra plačiai išnagrinėtas teisinėje literatūroje, netgi, būtų galima sakyti, kad jam skirta mažai dėmesio. Be to, per paskutinius du metus Vilniaus universiteto Teisės fakultete nebuvo rašyti magistriniai darbai šia tema. Todėl, manytina, kad ypač svarbu tinkamai išsiaiškinti, nuo kada asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamuosius daiktus. Šios temos aktualumas pasireiškia tuo, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas turi lemiamos įtakos tiek nekilnojamojo daikto savininko, tiek trečiųjų asmenų teisių ir pareigų atsiradimui. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmė yra labai didelė, nes nuo šio momento atsiranda galimybė įgyvendinti nuosavybės teisės turinį (valdyti, naudoti nekilnojamąjį daiktą, juo disponuoti), su šiuo momentu siejamas nuosavybės teisės apsaugos atsiradimas, bei savininko pareigų atsiradimas (atlyginti nekilnojamojo daikto padarytą žalą ir kt.). Būtent dėl šių priežasčių labai svarbu tinkamai nustatyti nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą.

Darbo pradžioje trumpai apžvelgiami patys nekilnojamieji daiktai kaip nuosavybės teisės objektai, akcentuojama jų reikšmė visuomenei, nes nagrinėjamoje temoje koncentruojamasi tik į nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus momentą ir jo nustatymo reikšmę. Tačiau, daugiausia dėmesio darbe skiriama nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymui įvairiais Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nurodytais pagrindais (nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas pagal sandorius, paveldėjimo pagrindu, įgyjamosios senaties pagrindu, pagaminant naują daiktą, paimant nekilnojamąjį daiktą visuomenės poreikiams) bei parodoma, kokie klausimai dažniausiai iškyla praktikoje ir su kokiomis problemomis susiduriama. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į bešeimininkį nekilnojamąjį daiktą nėra išskiriamas ir atskirai nagrinėjamas, kadangi šiuo klausimu praktikoje ginčų beveik nekyla. Galiausiai, atskleidžiama šio momento nustatymo reikšmė tiek savininkui, tiek tretiesiems asmenims (kalbama apie savininko teisių apsaugos atsiradimą, apie galimybės

ginti savo teises pareiškiant ieškinius atsiradimą, statinių savininko atsakomybės ir mokestinių prievolių atsiradimą). Manytina, kad tokiu būdu nagrinėjama tema bus atskleista visapusiškiau. Šio darbo objektas - tai nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas, bei šio momento nustatymo reikšmės atskleidimas.

Šiame darbe yra siekiama atsakyti į šiandien aktualius klausimus - tai yra, nuo kada tampama nekilnojamųjų daiktų savininku skirtingais nuosavybės teisės įgijimo pagrindais, nes teisės aktai nevisais atvejais tiesiogiai nurodo šį momentą. Todėl, kartu stengiamasi atkreipti dėmesį į probleminius klausimus, susijusius su nuosavybės teisės įgijimo momento nustatymu ir teisės aktų bei teismų praktikos analizės pagalba pateikti atsakymus į juos.

Analizuojant esminius klausimus, susijusius su šio darbo objektu bei turint tikslą kuo visapusiškiau atskleisti temą, naudojamas lyginamasis metodas, kurio pagalba daugiausiai parodoma, kaip pagal Lietuvos ir Rusijos teisę sprendžiami šiam darbui aktualūs klausimai. Nagrinėjant praktikoje kylančius probleminius klausimus, susijusius su nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymu pasitelkiami istorinis, sisteminis, loginis, praktinės analizės, norminių teisės aktų analizės metodai.

Šiame darbe nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas bei jo nustatymo reikšmė daugiausiai nagrinėjami vadovaujantis nacionaliniais teisės aktais, analizuojant ankščiau galiojusius ir šiuo metu aktualius įstatymus. Kadangi mokslinės literatūros šia tema yra nedaug, o esantys šaltiniai nevisada pateikia atsakymus į esminius klausimus, susijusius su nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymu, todėl dažnai dėmesys skiriamas teismų praktikos analizei¹. Taip pat vadovaujama teisine Lietuvos ir Rusijos literatūra, civiliniais kodeksais, norminiais teisės aktais.

¹ Kelios bylos, kurios yra reikšmingos atskleidžiant nagrinėjamą temą: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 16 d. nutartis, civilinėje byloje AB „Lietuvos draudimas“ v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba, Nr. 3K-3-584/2005, kat. 44.5.2.8; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. spalio 10 d. nutartis, civilinėje byloje Panevėžio miesto Kudirkos 3-iojo namo savininkų bendrija v. I. Ž., Panevėžio miesto savivaldybė., 3K-3-463/2005, kat. 21.4.1.1; 30.12.1; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 21 d. nutartis, civilinėje byloje A. I. C., v. A. J. Z., Nr. 3K-3-379/2004, kat. 25.5,118; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje Kauno miesto savivaldybė v. E. M. ir G. S. Nr. 3K-3-414/2006, kat. 30.8 „(S)“; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje G. M. B. v. J. M., Nr. 3K-3-309/2006, kat. 30.9.1; 34.5; 38 (S); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje R. B. v. N. S., R. S., E. Č., Nr. 3 K-3-165/2005, kat. 46, 30.9.1.

1. Nuosavybės teisės samprata ir socialinė reikšmė

Pradedant nagrinėti nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą ir jo nustatymo reikšmę, yra svarbu šiek tiek dėmesio skirti nuosavybės teisės sampratai, jos socialinei reikšmei, trumpai aptarti nekilnojamųjų daiktų, kaip nuosavybės teisės objektų, svarbą.

Nuosavybė yra laikoma visuomenės pagrindu. Nuosavybės teisės sąvoka pateikta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.37 straipsnyje², kur numatyta, kad nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Tai reiškia, kad savininkas, turintis nuosavybės teise tam tikrą daiktą turi nevaržomą teisę atsižvelgiant į savo interesus elgtis su juo kaip tinkamas, tačiau laikantis įstatymų normų. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 15 d. nutartyje³ teismas pasakė, kad teisiniams santykiams atsirasti būtini mažiausiai du subjektai. Vienas subjektas nuosavybės teisiniuose santykiuose yra savininkas, kuris nuosavybės teise turimą turtą gali valdyti, naudoti ir disponuoti. Kadangi nuosavybės teisė yra absoliuti, tai paprastai laikoma, kad kita nuosavybės teisių santykių šalis yra pasyviai įpareigotų subjektų visuma. Kadangi ši visuma neturi teisių valdyti ir naudoti savininkui priklausantį turtą, juo disponuoti, todėl teisiškai reikšmingiausias nuosavybės teisiniuose santykiuose yra turto savininkas, kaip nuosavybės teisės subjektas. Nuosavybės teisės į atitinkamą turtą turinys nusakomas savininko išimtinių teisių į tą turtą visuma: teisę jam priklausantį turtą valdyti, naudoti bei juo disponuoti. Nuosavybės teisė yra plačiausia savo turiniu absoliuti teisė⁴. Būtent ši teisė yra laikoma ekonominės valstybės pagrindu. Savininkas valdo jam priklausantį turtą, naudoja jį bei disponuoja juo pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, nepažeisdamas kitų asmenų teisių ar teisėtų interesų, įstatymų nustatytais atvejais bei sąlygomis ir tiek, kiek įstatymai leidžia. Tai suponuoja trečiųjų asmenų pareigą gerbti savininko teises.

Nuosavybės teisės instituto formavimosi pradžia buvo siejama dar su Romos valstybės laikotarpiu. Būtent nuosavybės teisės instituto sukūrimas lėmė ekonominio gyvenimo plėtojimosi pradžią nuo Romos laikų iki šių dienų. Nuosavybės teisė apskritai buvo, yra ir ateityje bus laikoma viena iš pagrindinių teisių, užtikrinančių žmogaus, visuomenės ir valstybės gerovę. Romėnų teisinėje sistemoje nuosavybė nuėjo ilgą

² Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262;

³ Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *B.R. v. V.P., J.G.*, Nr. 3K-3-188/2004, kat. 25.8.2;

⁴ VITKEVIČIUS, P. *et al. Civilinė teisė*. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997, p. 248.

evoliucijos kelią, tačiau, galų gale, buvo suformuota kaip subjektinė teisė ir, galima sakyti, kad lėmė visos teisinės sistemos pobūdį⁵. Todėl ši teisė yra tokia svarbi. Ji suteikia savininkui ne tik teisę elgtis su daiktu pagal savo norus, nepažeidžiant įstatymų saugomų gėrių, bet ir suponuoja trečiųjų asmenų pareigą gerbti savininko teises. Lietuvos Respublikos Konstitucijoje⁶, kaip žinoma, taip pat yra pasisakyta apie nuosavybės teisę ir jos apsauga. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas viename savo nutarimų pažymi nuosavybės teisės svarbą: „Valstybė privalo ginti ir saugoti nuosavybę nuo kėsimosi į ją. Konstitucijos 23 straipsnio antroje dalyje įtvirtinama nuosavybės teisių įstatyminė apsauga. Ši Konstitucijos norma taip pat sąlygoja tai, kad nuosavybei ginti kuriama įstatymų sistema, kuri turi užtikrinti įvairių ir dinamiškų nuosavybės santykių apsaugą. Tokiai apsaugai skirtų teisės normų suderinimas, esamų ir galimų prieštaravimų ginant nuosavybės teises pašalinimas yra svarbiausias tokios įstatymų sistemos kūrimo tikslas. Kartu pažymėtina, kad nuosavybės teisių negalima suabsoliutinti. Nuosavybės teisių suabsoliutinimas sudarytų prielaidas pažeisti kitų asmenų teises ar kitas Konstitucijos saugomas vertybes. Teisinio reguliavimo tikslas - teisingai suderinti reikšmingus interesus, užtikrinti jų pusiausvyrą ir kartu nustatyti pakankamas nuosavybės teisių gynybos ribas. Konstitucijos 23 straipsnio trečiosios dalies norma, numatanti, kad nuosavybė gali būti paimama tik įstatymų nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama, yra logiškas minėtų normų tęsinys“⁷. Šiomis normomis, sudarančiomis vieningą visumą, laiduojama nuosavybės teisių apsauga. Lietuvos Respublikos Konstitucijoje nustatytas nuosavybės neliečiamumas įpareigoja kitus subjektus nepažeisti savininko teisių. Tai parodo, kad savininkui yra suteikiama apsauga ir kad teisinėje valstybėje jam suteikiama galimybė tapti savininku, kurti savo gerbuvį bei ginti savo tieses.

Lietuvoje nuosavybės teisės turinio pagrindas yra tradicinė savininko teisės triada: valdymas, naudojimas ir disponavimas. Šios trys teisės kartu sudaro juridinį nuosavybės teisės turinį. Valdymas - tai turto turėjimas savininko žinioje, išimtinė teisė daryti jam fizinį ar ūkinį poveikį. Šia prasme, daikto turėjimas savo žinioje suprantamas kaip jo juridinis turėjimas. Net ir tuo atveju, kai daiktą fiziškai savo žinioje turi kitas asmuo, daikto juridinio turėjimo teisė išlieka ne faktiniam daikto turėtojui, o jo savininkui. Naudojimas - turto naudingųjų savybių eksploatavimas, asmeninė teisė pritaikyti jo

⁵ NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. Vadovėlis. Vilnius: Justicija, 1999, p. 123;

⁶ Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014;

⁷ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. rugsėjo 24 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 476 straipsnio trečiosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

savybes savininko poreikiams tenkinti ir gauti turto duodamus vaisius, pavyzdžiui, pelno iš nekilnojamojo turto naudojimo. Tuo pasireiškia ekonominis reikšmingumas. Kitaip sakant, daikto naudojimas suteikia teisę pritaikyti naudingąsias daikto savybes su tikslu tenkinti savo poreikius, pavyzdžiui, materialinius - tai yra gauti iš daikto pajamas. Disponavimas - tai turto likimo nustatymas, teisė savininko nuožiūra nustatyti teisinę turto padėtį, jo būklę, įskaitant turto perdavimo teisę, tai yra, disponavimas suprantamas, kaip galimybė sudaryti tiek atlygintinus, tiek neatlygintinus sandorius, kurių objektu yra turtas. Turto perdavimas - savininko išimtinė teisė savo turto objektus perduoti, įkeisti, leisti juo naudotis kitam. Pavyzdžiui, nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu, kitai šaliai yra perduodama ir nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą.

Nuosavybės teisė atsiranda teisės normų pagrindu kaip konkrečių asmenų teisė į tam tikrą turtą. Svarbiausias nuosavybės teisės bruožas yra tas, kad savininko teisė į turtą nepriklauso nuo kitų asmenų. Šias jo teises tiesiogiai nustato tik teisės normos. Teisės į turtą turinys - tai savininko išimtinių teisių visuma. Be to, nuosavybės teisiniams santykiams būdingas tęstinumo pobūdis, tai yra, kol savininkas yra nuosavybės teisiniuose santykiuose, jis negali iš kitų asmenų reikalauti nieko kito, kaip tik susilaikyti nuo jo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo⁸. Todėl visada yra svarbu nustatyti nuo kurio momento įgyjama nuosavybės teisė, kadangi su šio momento nustatymu siejamas savininko teisių ir pareigų atsiradimas nekilnojamojo daikto įgijėjui.

⁸ *Cit.op.* 3, p.248.

2. Nekilnojamieji daiktai kaip nuosavybės teisės objektai

Šiame darbe bus kalbama apie nuosavybės teisės įgijimą į nekilnojamuosius daiktus ir bus atskleidžiama nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmė. Dėl šių priežasčių, manytina, kad yra svarbu pasisakyti ir dar vienu aspektu – tai yra, kas laikoma nekilnojamaisiais daiktais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso prasme.

Daiktų skirstymas į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius yra atsiradęs nuo Romos laikų ir yra taikomas praktiškai visose teisės sistemose. Toks skirstymas yra sąlygotas ir skirtingu kilnojamųjų ir nekilnojamųjų daiktų teisinio režimo ir specialaus reglamentavimo taikomo jų civilinei apyvartai. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.38 straipsnį nuosavybės teisės objektais gali būti daiktai ir kitas turtas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.2 straipsnio 1 dalyje ir 2 dalyje yra pateikiamas nekilnojamųjų daiktų apibrėžimas, tai yra, nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Be to, apibrėžiama, kad nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeliama iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Jais yra laikomi žemės sklypai, pastatai, statiniai ir kita.

Kadangi šio darbo tema yra nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas ir jo nustatymo reikšmė, tai manytina, kad būtina patikslinti, apie nuosavybės teisės įgijimą į kokius nekilnojamuosius daiktus šiame darbe ketinama kalbėti. Šiuo atveju atkreiptinas dėmesys į Lietuvos Respublikos teisės aktus. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo⁹ 2 straipsnio 14 dalyje pateikiama žemės sklypo sąvoka, pagal kurią, žemės sklypu yra laikoma teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo¹⁰ 2 straipsnio 7 dalį pastatas – tai stogu apdengtas statinys, kuriame yra vienas ar daugiau kambarių ar kitų patalpų, išdėstytų tarp sienų ir pertvarų ir naudojamų žmonėms gyventi ar žemės ūkiui, prekybos, kultūros, transporto ir kitai veiklai. To paties įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje pateikiama statinio sąvoka. Statiniu yra laikoma – visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio,

⁹ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620, Nr. 28-868;

¹⁰ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788, 2001, Nr. 101-3597.

žemės ūkio ir kiti) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai (su inžineriniais statiniais sujungti pastatai), taip pat statinių priestatai, antstatai ir jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos. Apibrėžimas „tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną). Toliau, šiame darbe kalbant apie nekilnojamuosius daiktus, bus turimi omenyje būtent šie nekilnojamieji daiktai.

Manytina, kad yra labai svarbu pabrėžti pačių nekilnojamųjų daiktų, kaip nuosavybės teisės objektų, reikšmę. Jų svarba pasireiškia ne tik dėl jų materialinės vertės, bet, svarbiausia, dėl pagrindinių visuomenės poreikių tenkinimo, tokių, kaip pavyzdžiui, nuosavo būsto turėjimas ar verslo, susijusio su nekilnojamaisiais daiktais, plėtojimas. Todėl, galima pasakyti, kad šiandien vienais iš svarbiausių nuosavybės teisės objektų yra laikomi – žemės sklypai ir pastatai. Šis požiūris pagrįstas paskutiniaisiais metais ypač išaugusia šių nekilnojamųjų daiktų civiline apyvarta bei jų sandorių skaičiais. Tai parodo šių nekilnojamųjų daiktų reikšmę žmogaus poreikiams. Išaugusi naujų butų paklausa lemia naujų gyvenamųjų namų statybą, kurių statybai, savo ruožtu, yra reikalingi žemės sklypai. Todėl, dėl savo reikšmės visuomenės gyvenime nekilnojamieji daiktai ir yra išskiriami iš kitų nuosavybės teisės objektų. Svarbu tai, kad nekilnojamiesiems daiktams yra būdingas specifinis teisinis režimas, kurį, savo ruožtu, lemia keli požymiai – tai yra, pirmiausia, tiek nekilnojamieji daiktai, tiek daiktinės teisės į juos turi būti registruojamos (tame tarpe ir nuosavybės teisė). Antra, prievolė, kurios dalykas yra nuosavybės teisė, vykdoma jos buvimo vietoje. Trečia, daiktinėms teisėms į nekilnojamąjį daiktą taikytina jo buvimo vietos valstybės teisė. Ketvirta, sandoriams, susijusiems su nuosavybės ir kitomis daiktinėmis teisėmis į nekilnojamąjį daiktą privaloma notarinė forma¹¹. Minėtos nekilnojamųjų daiktų savybės dar karta parodo jų, kaip daiktų, specifiką, palyginti su kitais daiktais. Be to, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas išskiria normas, reguliuojančias nekilnojamųjų daiktų įkeitimą į atskirą ketvirtosios knygos skyrių – hipoteka. Taip yra todėl, kad nekilnojamųjų daiktų įkeitimas skiriasi nuo kilnojamųjų daiktų įkeitimo, ir tam yra numatytos specialios įstatymo normos. Taip būtų galima paaiškinti nekilnojamųjų daiktų svarbą visuomenei bei valstybės ekonominiam vystimuisi. Tam, kad nekilnojamųjų daiktų civilinė apyvarta būtų teisėta, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas skiria daug dėmesio normoms, susijusioms su šių santykių reglamentavimu. Tačiau, toks svarbus aspektas, kaip nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo

¹¹ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leid. Vilnius: Justitija; 2001, p. 215.

momento nustatymas Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse ne visais atvejais yra išskirtas ir aiškiai numatytas, todėl, kartais susiduriama su nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo problematika. Tiesiogiai dėl nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento yra pasisakyta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnio 4 dalyje, kai kalbama apie nuosavybės teisės atsiradimo momentą nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą kitais pagrindais tenka nustatyti remiantis sisteminė Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, kitų teisės aktų analize, be to, šioje srityje didelis vaidmuo tenka teismų praktikai.

3. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo pagrindai

Nekilnojamųjų daiktų savininku tampama ne iš karto, o atlikus konkrečius įstatyme numatytus veiksmus. Nuosavybės teisės įgijimo pagrindais yra laikomi teisių įgijimą lemiantys juridiniai faktai, tai yra, realaus gyvenimo aplinkybės reguliuojamos teisės normomis, kurios lemia asmenų nuosavybės teisės įgijimą, pavyzdžiui, nuosavybės teisės įgijimas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo pagrindu, paveldėjimo pagrindu ir panašiai.

Prieš pradėdant nagrinėti nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo pagrindus, reiktų trumpai paminėti nuosavybės teisės įgijimo būdus. Teorijoje yra išskiriami du būdai:

- 1) nuosavybės teisės įgijimas pirminiu būdu;
- 2) nuosavybės teisės įgijimas išvestiniu būdu.

Pirminiu nuosavybės teisės įgijimo būdu yra laikomas toks būdas, kai įgijėjo teisė į daiktą atsiranda pirmą kartą arba nepriklausomai nuo ankstesnių teisių į jį. Išvestiniu nuosavybės teisės įgijimo būdu yra laikomas toks būdas, kai naujojo savininko nuosavybės teisė remiasi ankstesnio savininko teise ir yra išvesta iš jo teisės. Tai sutartinis nuosavybės teisės įgijimo būdas¹². Pavyzdžiui, prie pirminių nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo būdų yra priskiriamas naujo daikto sukūrimas – naujų pastatų statyba arba nuosavybės teisės įgijimas įgyjamosios senaties būdu. Prie išvestinių nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo būdų – galima priskirti nuosavybės teisės įgijimą sandorių, pavyzdžiui, pirkimo-pardavimo, dovanojimo būdu, taip pat, nuosavybės teisės įgijimą paveldint palikėjo turta. Įstatymuose yra nustatytas principas, kad niekas negali perduoti daugiau teisių negu pats turi. Šis principas yra taikytinas nuosavybės teisių perdavimui išvestinių būdu.

Svarbu pažymėti, kad minėtas nuosavybės teisės įgijimo būdų skirstymas yra reikšmingas. Taip yra todėl, kad asmeniui įgyjant nuosavybę išvestiniu būdu reikia turėti omenyje tai, jog ne tik pats savininkas, bet ir kiti asmenys gali turėti teisių to daikto atžvilgiu, pavyzdžiui, nuomininkai arba kreditoriai. Taip yra dėl to, kad kai, pavyzdžiui, šalių sudaryta nekilnojamojo daikto nuomos sutartis yra įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešajame registre (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.478 straipsnio 2 dalis) ar hipotekos įregistravimo hipotekos registre atveju (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.185 straipsnis), šių asmenų teisės perleidžiant nekilnojamąjį turta išlieka ir naujam įgijėjui nuosavybės teisės perdavimo momentu. Todėl, su nuosavybės teisės

¹² *Cit. op. 4, p. 129.*

įgijimo momentu į nekilnojamąjį daiktą, naujajam jo savininkui gali atsirasti ir tam tikrų pareigų. Principas, turintis reikšmės nuosavybės teisės turiniui, yra numatytas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.48 straipsnio 2 dalyje – tai yra, perdavimo būdu naujasis savininkas įgyja į perduotą daiktą (turtą) tiek teisių ir pareigų, kiek jų turėjo buvęs daikto (turto) savininkas, jeigu įstatymai ar sutartis nenumato ko kita.

Analizuojant Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnį galima pasakyti, kad nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus gali būti įgyjama keliais būdais. Šiame darbe bus nagrinėjamas nuosavybės teisės į nekilnojamuosius įgijimo momentas pagal:

- 1) sandorius;
- 2) paveldėjimu;
- 3) įgyjamąja senatimi;
- 4) pagaminant naują daiktą;
- 5) atlygintinai paimant turtą visuomenės poreikiams.

Nuosavybės teisės įgijimo momentas į bešeimininkį nekilnojamąjį daiktą nėra išskiriamas ir nėra atskirai nagrinėjamas, kadangi šiuo atveju praktikoje ginčų beveik nekyla (per pastaruosius metus buvo tik viena Lietuvos Aukščiausiojo teismo nutartis¹³, kurioje buvo sprendžiamas klausimas susijęs su bešeimininkiu daiktu). Santykius, susijusius su nuosavybės teisės į bešeimininkį nekilnojamąjį daiktą įgijimu, reglamentuoja 2004 m. gegužės 26 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas¹⁴ „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, į valstybės pajamas perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“.

3.1. Nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus momentas pagal sandorius

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.63 straipsnio 1 dalį sandoriais yra laikomi asmenų veiksmai, kuriais siekiama sukurti, pakeisti arba panaikinti civilines teises ir pareigas. Sandoriai laikomi bene svarbiausiais nuosavybės teisės atsiradimo pagrindais, be kurių šiandien būtų neįmanoma įsivaizduoti civilinės apyvartos. Kasmet vis daugėja

¹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *S.Norvilos įmonė, v. Likviduojama 595 oji GNSB*, Nr. 3k-3-545, 2004 m., kat. 126;

¹⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, į valstybės pajamas perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr.: 86.

sandorių skaičius, kurių objektu yra nekilnojamas turtas. Todėl, manytina, yra būtina skirti pakankamai dėmesio tinkamam šių santykių reglamentavimui, ypač nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymui sandorių pagrindu. Nes šių sandorių tikslas, yra nuosavybės teisės į daiktą perdavimas iš vieno subjekto kitam. Todėl, ypač svarbiu yra laikomas nuosavybės teisės įgijimo momento nustatymas. Kadangi būtent nuo šio momento nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pereina naujam jo savininkui, o kartu su nuosavybės teisės įgijimu asmeniui atsiranda savininko teisės ir pareigos. Būtent dėl to, šio momento nustatymas ir yra toks reikšmingas.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnis, kuris reglamentuoja nuosavybės teisės įgijimo pagrindus, numato, sandorius, kaip vieną iš tokių būdų. Šiame darbe bus kalbama apie nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą pagal sutartis dėl nekilnojamojo daikto perdavimo:

- a) pagal pirkimo-pardavimo sutartį;
- b) pagal dovanojimo sutartį;
- c) pagal mainų sutartį.

Šios trys sutarčių rūšys pasirinktos neatsitiktinai, o būtent dėl tos priežasties, kad dažniausiai praktikoje nuosavybės teisė įgyjama, arba, kitaip tariant, pereina iš vieno subjekto kitam, šių trijų sutarčių pagrindu. Todėl, svarbu nustatyti momentą, kada nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjama šių sutarčių pagrindu.

3.1.1. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagal pirkimo-pardavimo sutartį

Pirmiausia, reikėtų aptarti nuo kurio momento nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjama pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu. Tam, kad nustatyti šį momentą, reikia išsiaiškinti į pirkimo-pardavimo sutarties apibrėžimą ir į jai taikomas įstatymų normas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso šeštos knygos IV dalies aštuntas skirsnis yra skirtas nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarčių reguliavimui. Pačios nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties apibrėžimo Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nepateikia, bet sistemiškai taikant ir aiškinant jo normas galima pateikti šios sutarties sampratą. Pagal 6.305 straipsnio 1 dalį, pirkimo-pardavimo sutartimi viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už tai nustatytą pinigų sumą (kainą). Pagal 6.392 straipsnio 1 dalį, šeštos knygos IV dalies aštunto skirsnio normos yra taikomos žemės, pastatų, gyvenamųjų namų, butų ir kitokių

nekilnojamųjų daiktų pirkimui-pardavimui. Iš sisteminės šių normų analizės galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį galima apibrėžti taip: nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartimi viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti nekilnojamąjį daiktą kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti nekilnojamąjį daiktą ir sumokėti už tai nustatytą pinigų sumą (kainą).

Nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutarčiai yra numatytas imperatyvus formos reikalavimas – sutartis turi būti tvirtinama notariškai, o formos reikalavimų nesilaikymas daro sutartį negaliojančią, tai numato Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnis. Manytina, kad toks įstatymų leidėjo požiūris atspindi nekilnojamųjų daiktų specifiką. Tai teisingas požiūris, nes nekilnojamieji daiktai išsiskiria savo specifiniais bruožais, tai jau buvo minima anksčiau. Nustatant momentą, nuo kada nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjama pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu, problematika neatsiranda, nes šį klausimą tiesiogiai reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Esminė nuostata, šiame darbe nagrinėjamai temai, pateikiama 6.393 straipsnio 4 dalyje, kur ir yra numatytas nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas – nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo. Daikto perdavimo faktas turi būti atitinkamai įforminamas šio kodekso 6.398 straipsnio nustatyta tvarka. Jeigu viena šalis vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kitos šalies prašymu teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo. Šiuo atveju sutartis registruojama teismo sprendimo pagrindu. Šalis, nepagrįstai vengusi įregistruoti nuosavybės teisės perėjimą, turi atlyginti kai šaliai dėl to padarytus nuostolius. Tuo tarpu, 6.398 straipsnyje kalbama apie daikto perdavimo būdą – nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ar pirkėjo pasirašytu priėmimo-perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu. Iš to seka, kad pardavėjo pareiga perduoti pirkėjui nekilnojamąjį daiktą laikoma įvykdyta tinkamai, kai nekilnojamasis daiktai realiai perduodamas ir pasirašomas atitinkamas dokumentas dėl jo perdavimo, jei kitaip nenumato įstatymas ar šalių sudaryta sutartis. Pažymėtina, kad nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas pasižymi tam tikru specifiškumu, ką, savo ruožtu, lemia jau aukščiau minėtos šių daiktų savybės ir jų perdavimo svarba. Pagal bendrą taisyklę, pirkėjui nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pereina ne nuo pačios sutarties sudarymo momento, o nuo nekilnojamojo daikto perdavimo momento. Dėl pačių nekilnojamųjų daiktų specifikos, jų neįmanoma perduoti įprastiniu būdu kaip, pavyzdžiui, kilnojamųjų daiktų. Todėl perdavimo-priėmimo aktas atlieka ir dar vieną svarbią funkciją. Jis yra laikomas nekilnojamojo daikto perdavimo įrodymu. Tokiu būdu perdavimo-priėmimo aktas užkerta kelią galimiems ginčams tarp

šalių ateiityje. Kadangi nuosavybės teisė nekilnojamojo daikto pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo momento, perdavimas turi būti informinamas įstatymų nustatyta tvarka, tai reiškia, kad nuosavybės teisės perėjimas yra siejamas su priėmimo-perdavimo akto ar kitokio dokumento dėl daikto perdavimo pasirašymo momentu. Tačiau, pažymėtina, kad toks dokumentas turi pavirtinti daikto perdavimą. Tai yra, turi būti pasirašomas tada, kai pirkėjui suteikta galimybė naudotis daiktu jį perdavus. Reiškia, kad minėto dokumento pasirašymas turi atspindėti realų nekilnojamojo daikto perdavimo faktą.

Atkreiptinas dėmesys į sisteminių kelių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normų aiškinimą. Pirma, 4.49 straipsnio 1 ir 2 dalyse numatyta, kad daikto (turto) įgijėjas nuosavybės teisę į daiktus (turtą) įgyja nuo jų perdavimo įgijėjui momento, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, ir, kad pagal sandorį nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjama nuo to momento, kuris yra nustatytas įstatymo. Antra, 6.398 straipsnio 1 ir 2 dalyse sakoma, kad nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti informintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo-perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu. Jeigu ko kita nenumato įstatymai ar sutartis, pardavėjo prievolė perduoti nekilnojamąjį daiktą laikoma įvykdyta nuo daikto perdavimo pirkėjui ir atitinkamo dokumento apie jo perdavimą pasirašymo. Ir, galiausiai, 1.93 straipsnio 4 dalis numato, kad jeigu viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, o antroji šalis vengia informinti sandorį notarine tvarka, teismas įvykdžiusios sandorį šalies reikalavimu turi teisę pripažinti sandorį galiojančiu ir šiuo atveju sandorio vėliau notarine tvarka informinti nebereikia. Įsivaizduokime tokią situaciją: šalys tarpusavyje susitaria dėl nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo, tačiau, neiformina sutarties pagal įstatymo reikalavimus, o sudaro paprastą rašytinę, arba žodinę sutartį. Pagal ją, viena šalis gauna dalį pinigų, tai reiškia, kad pirkėjas iš dalies atliko savo pareigą pagal sutartį, o kitai šaliai yra realiai perduodamas nekilnojamasis daiktas (pavyzdžiui, raktai nuo buto) ir ji atlieka tam tikrus veiksmus, pavyzdžiui, daro remontą, tvarko aplinką - tai yra, investuoja savo lėšas į šį turtą. Tokiu atveju, teismas turi teisę pripažinti tokią sutartį galiojančia ir nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą gali būti įgyjama tokios sutarties pagrindu. Tai, teismas gali padaryti bet kurios iš minėtų šalių prašymu, nepaisant to, kad šalys nesilaikė įstatymo nustatytos privalomos notarinės formos šiai sutarčiai sudaryti bei nebuvo pasirašytas nekilnojamojo daikto perdavimo – priėmimo aktas ar kitas dokumentas dėl jo perdavimo. Šis pavyzdys atspindi sisteminių minėtų Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normų aiškinimą bei dar kartą patvirtina aukščiau išsakytą poziciją, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą atsiranda nuo jo perdavimo momento. Tam tikrais atvejais netgi nepaisant to, kad nebuvo laikytasi kai

kurių įstatymo reikalavimų sudarant pačią pirkimo-pardavimo sutartį. Šis gyvenimiškas pavyzdys puikiai atspindi tai, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas yra siejamas su nekilnojamojo daikto perdavimo momentu.

Toliau kalbant apie nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą, paminėtina, kad praktikoje pasitaiko tokių atveju, kai perdavimo-priėmimo aktas ar kitas perdavimo dokumentas nėra pasirašomas. Kyla klausimas, kaip tuomet pirkėjui pereina nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą? Šiuo atveju viskas vyksta gana paprastai. Pačioje pirkimo-pardavimo sutartyje numatoma, kad ji kartu yra laikoma ir nekilnojamojo daikto perdavimo-priėmimo aktu ir toks aktas ar kitas perdavimo dokumentas nėra atskirai pasirašomas. Praktikoje tai yra dažniausiai tokie atvejai, kai pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu nekilnojamasis daiktas jau yra faktiškai perduotas pirkėjui, todėl tokiais atvejais nėra būtinybės pasirašyti atskirą priėmimo-perdavimo akto. Tokioje pirkimo-pardavimo sutartyje būna nurodoma, kad ji kartu yra laikoma ir priėmimo-perdavimo aktu.

Atkreiptinas dėmesys į dar vieną labai svarbų aspektą – į nuosavybės teisės įregistravimo viešajame registre vaidmenį nuosavybės teisės įgijimo atžvilgiu. Skirtingai negu buvo ankščiau, nuo nuosavybės teisės įregistravimo momento yra laikoma, kad ši teisė yra išviešinta prieš trečiuosius asmenis. Tai yra, nuosavybės teisės įgijimas nebesiejamas su registravimo momentu. Aukščiau minėtu atveju, kai nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis yra laikoma ir nekilnojamojo daikto priėmimo-perdavimo aktu, šios sutarties pagrindu galima įregistruoti įgytą nuosavybės teisę. Tačiau, jeigu nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje nėra numatyta, kad ji kartu yra laikoma ir perdavimo-priėmimo aktu, tai, vien tokios sutarties pagrindu nuosavybės teisė nebus įregistruota viešajame registre, nes tokia sutartis atliks tik prievolių ir pareigų atsiradimo tarp šalių patvirtinimo funkciją. Tai yra labai aktualu pirkėjui. Tokios sutarties pagrindu nebus įregistruotas nuosavybės teisės perdavimo faktas, kadangi nuosavybės teisės įgijimo momentu yra laikomas nekilnojamojo daikto perdavimo momentas, patvirtintas šalių pasirašytu perdavimo-priėmimo aktu, o ne pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo momentas. Pati pirkimo-pardavimo sutartis, šiuo atveju, yra tik prievolių ir pareigų atsiradimo patvirtinamas. Reiškia, kad pirkėjas galės išviešinti jam perduotą nuosavybės teisę tik įregistravęs sandorio šalių pasirašytą perdavimo-priėmimo aktą ar kitą dokumentą dėl daikto perdavimo.

Manytina, jog tai, kad pagal naujojo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatas nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas yra siejamas su daikto perdavimo momentu, yra geras įstatymo leidėjo sprendimas, įtakotas daugelio

faktorių. Vienas iš svarbiausių yra tai, kad nuosavybės teisė pirkėjui atsiranda iš karto nuo nekilnojamojo daikto perdavimo.

Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įregistravimas yra labai reikšmingas, nes nuo šio momento nekilnojamojo daikto savininkas tampa žinomas tretiesiems asmenims, kitaip tariant, jis išviešina savo nuosavybės teisę prieš trečiuosius asmenis. Lyginant dabar galiojantį Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą ir prieš tai galiojusį 1964 m. Civilinį kodeksą¹⁵, atkreiptinas dėmesys į tai, kad skiriasi nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas. Dabartinis Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas nuosavybės teisės perdavimo momento nebesieja su sutarties registravimo momentu, skirtingai nuo seniau galiojusio. 1964 m. Civilinio kodekso 255 straipsnyje buvo nustatyta, kad nekilnojamo turto pirkimo-pardavimo sutartis turi būti patvirtinta notariškai ir per tris mėnesius įregistruota atitinkamoje turto įregistravimo įstaigoje. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 1999 m. gegužės 10 d. nutartyje civilinėje byloje *E. V. v. V. V. ir kt.* buvo kalbama apie nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 149 straipsnio reikalavimus nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą pirkėjas įgyja sutarties, kurios pagrindu tas turtas įgytas, įregistravimo momentu, nepriklausomai nuo to, ar sutartis sudaryta paprasta rašytine forma (išskyrus gyvenamuosius namus ar jų dalis) iki 1994 m. gegužės mėn. 17 d. įstatymo Nr. I-459 dėl Civilinio kodekso 225 straipsnio pakeitimo įsigaliojimo, ar notarine forma po šio įstatymo įsigaliojimo. Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymas iki 1994 m. birželio mėn. 10 d. paprasta rašytine forma ir sutarčių neįregistravimas turto registro įstaigoje (išskyrus dėl gyvenamųjų namų ar jų dalių) nedaro šių sutarčių negaliojančiomis, tačiau tokios sutartys negali būti nuosavybės teisės į turtą atsiradimo pagrindu. Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymas po 1994 m. birželio mėn. 10 d. nesilaikant notarinės jų sudarymo formos ar per tris mėnesius neįregistravus jų turto registravimo įstaigoje, daro tokias sutartis negaliojančiomis bei nesukuria turto įgijėjui nuosavybės teisės į turtą¹⁶. Šioje nutartyje yra parodyta, kad tam tikru laikotarpiu nuosavybės teisė negalėjo būti įgyjama neregistruotos, paprasta forma sudarytos pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu, nors pati sutartis nebuvo laikoma negaliojančia. Tačiau vėliau, įstatymų leidėjas numatė, kad sutarties sudarymo formos nesilaikymas ar jos neįregistravimas lemia jos negaliojimą.

¹⁵ Civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 1964, Nr. 19-138;

¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 1999 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje *E. V. v. V. V. ir kt.* Nr. 3K-3-122, 1999 m., kat. 42.

Be to, 1964 m. Civilinio kodekso 255 straipsnio 2 dalyje buvo numatyta, kad šiame straipsnyje nustatytą taisyklių nesilaikymas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį daro negaliojančią. Pažymėtina, kad tokia pati taisyklė buvo taikoma ir kitoms sutartims, pavyzdžiui, nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarčiai. Tai reiškia, kad nuosavybės teisės atsiradimas naujam nekilnojamojo daikto įgijėjui buvo siejamas su pirkimo-pardavimo sutarties įregistravimu. O jeigu sutartis dėl tam tikrų priežasčių per nustatytą terminą įregistruota nebuvo, tai nuosavybės teisė negalėjo atsirasti naujam įgijėjui. Tuo tarpu, naujojo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.75 straipsnyje numatyta, kad įstatymas gali nustatyti privalomą tam tikrų sandorių teisinę registraciją. Tačiau, šalims sandoris galioja, nors ir nėra privalomai įregistruotas. Šalių teisės ir pareigos tokiais atvejais atsiranda ne nuo sandorio įregistravimo, o nuo to momento, kuris yra nustatytas įstatyme ar šalių susitarimu, išskyrus atvejus, kaip šalių teisės ir pareigos atsiranda tik nuo sandorio įregistravimo. Todėl, galima daryti išvadą, kad jeigu įstatyme nenustatytas privalomas tam tikrų sandorių teisinis registravimas, tai toks sandoris galioja nuo jo sudarymo momento, bet ne nuo įregistravimo momento, išskyrus tokius atvejus, kai Civilinis kodeksas nustato, kad sandoris įsigalioja tik kai įregistruotas atitinkamame registre.

Kaip jau buvo minėta, nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis įsigalioja kai sudaroma įstatymo nustatyta tvarka - notarine forma. Nuo šio momento pagal sutartį šalims atsiranda teisės ir pareigos. Pirkėjui nuosavybės teisė pereina kai pardavėjas perduoda nekilnojamąjį daiktą, šį faktą šalys patvirtina aukščiau minėtu būdu, pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnio 4 dalį. Tačiau, prieš trečiuosius asmenis tokia pirkimo-pardavimo sutartis gali būti panaudota tik po to kai tinkamai išviešinta, o išviešinimą įstatymo leidėjas sieja su įregistravimu. Bet skirtingai nuo senojo civilinio kodekso, dabartinis kodeksas nenumato termino, per kiek laiko nuo pirkimo-pardavimo sandorio sudarymo ši sutartis turi būti įregistruota.

Šioje vietoje iškyla dar viena problema – tai nesąžiningų asmenų galimybė pasinaudoti tuo, jog sandoris nebuvo įregistruotas. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo¹⁷ 17 straipsnyje yra numatyta, jog sandorį patvirtinęs notaras privalo per 24 valandas nuo sandorio patvirtinimo perduoti jo pagrindinius duomenis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui, kuris per vieną darbo dieną privalo padaryti žymą, kad sandoris sudarytas ir patvirtintas notariškai. Būtent todėl, kad atsiranda tokia žyma, nesąžiningiems asmenims pasinaudoti sandorio neįregistravimo faktu sudėtinga.

¹⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261.2001, Nr. 55-1948.

Net ir tuo atveju, kai jau parduotą nekilnojamąjį daiktą norima dar kartą perleisti, naujasis pirkėjas pirkdamas žinos apie ankščiau sudarytą sandorį ir, tokiu būdu, prisiims sau riziką. Ankščiau įgijęs nekilnojamąjį daiktą asmuo, tačiau dėl tam tikrų priežasčių neįregistravęs savo nuosavybės teisės į jį, neturės teisės reikalauti pripažinti sutarties su kitu pirkėju negaliojančia, bet jis visada turės galimybę remtis jo nesąžiningumo faktu. Todėl, darytina išvada, kad nors ir nuosavybės teisė įgyjama nuo nekilnojamojo daikto perdavimo, šį faktą riekėtų įregistruoti kuo skubiau, siekiant išviešinti jį prieš trečiuosius asmenis.

Tačiau, kai įstatymas numato privalomą sandorio registravimą, tai neįregistravusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis remdamosi kitais įrodymais, tai numatyta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.75 straipsnio 2 dalyje.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad naujojo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir prieš tai galiojusio 1964 m. Civilinio kodekso nuostatų kolizija, dėl sandorio registravimo padarinių yra išspręsta 2000 m. liepos mėn. 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo¹⁸ NR. VIII-1864 8 straipsnio 3 dalyje. Čia numatyta, kad jeigu sudarant sandorį, pagal galiojusius įstatymus, jo teisinė registracija buvo privaloma ir jos terminas nepraėjęs, tai registraciją ir jos padarinius nustato šis kodeksas, o sandoris, kurio registravimo terminas iki įsigaliojant naujajam Lietuvos Respublikos civiliniam kodeksui yra praleistas, laikomas negaliojančiu. Tačiau, pažymėtina, kad teismas šį praleistą terminą gali atnaujinti, jeigu jis yra praleistas dėl svarbių priežasčių.

Pagirtinas įstatymo leidėjo požiūris į tai, kad naujame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nėra numatytas terminas, per kurį sutartis turėtų būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Ankščiau buvo nustatytas trijų mėnesių terminas sutarčiai įregistruoti, o šio termino nesilaikymas lemdavo sutarties negaliojimą. Tačiau, manytina, kad jo nustatymas buvo reikalingas dėl to, kad įstatymų leidėjas su sutarties įregistravimu siejo nuosavybės teisės įgijimo momentą. Kadangi, dabar situacija iš esmės pasikeitė, nes nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimas siejamas su nekilnojamojo daikto perdavimu, o ne su teisės į daiktą registravimu, tai tokį terminą nustatyti nėra prasmės.

Atkreiptinas dėmesys, kad ne visose valstybėse nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas yra siejamas su nekilnojamojo daikto

¹⁸ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. VIII-1864.

perdavimo momentu. Pavyzdžiui, Rusijoje¹⁹ pirkėjui nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pereina ne nuo jo perdavimo momento, o nuo jo įregistravimo. Todėl, sudarius sutartį, bet jos neįregistravus, kaip to reikalauja Rusijos įstatymai, sutartis bus pripažinta niekine, išskyrus tik tokį atvejį, kai viena iš šalių visiškai arba iš dalies įvykdo sutartį, tačiau kita šalis vengia ją įregistruoti. Tokiu būdu teisė sutartį pripažinti niekine arba galiojančia suteikiama teismui. Darytina išvada, jog Rusijoje nuosavybės teisės nekilnojamuosius daiktus įgijimo pagal pirkimo-pardavimo sutartį momentas yra siejamas su jos įregistravimo, o ne su nekilnojamojo daikto perdavimo momentu²⁰ kaip tai yra Lietuvoje. Prancūzijoje jau pačios nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas reiškia ne vien prievolinių, bet ir daiktinių teisų pirkėjui perdavimą. Tai reiškia, kad Prancūzijoje nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui atsiranda nuo pačios pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo momento²¹.

3.1.2. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagal dovanojimo sutartį

Nagrinęjant nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą pagal sandorius, reikėtų paminėti dar vieną sutartį – dovanojimo sutartį. Tai antras sandoris, kurio pagrindu dažnai įgyjama nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus. Kadangi kalbama apie nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą, dėl šios priežasties bus skiriamas dėmesys tik nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarčiai. Skirtingai negu nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis, nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartis nėra išskirta į atskirą skirsnį Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse. Bet kaip ir nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties samprata, taip ir atskirai nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarties sampratos Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nepateikia.

Prieš pradėdant kalbėti apie nuosavybės teisės įgijimo momentą, svarbu aptarti pačią nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartį. Iš Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.465 straipsnio seka, kad nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartis – tai tokia sutartis, pagal kurią viena šalis (dovanotojas) neatlygintinai perduoda nekilnojamąjį daiktą kitai šaliai (apdovanotajam) nuosavybės teise. Be to, 6.468 straipsnio 1 dalyje yra nustatyta, kad apdovanotasis turi teisę bet kada iki dovanos perdavimo jam atsisakyti priimti

¹⁹ Pagal Rusijos teisinį reglamentavimą nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas nereiškia nuosavybės teisės perėjimo iš vienos šalies kitai. (žr.: ВАЛЯВИНА, Е. *Гражданское право: учебник*. Том 2. Москва: ТК Велби, изд-во "Перспектив", 2003, p. 108);

²⁰ ПИЛЯЕВА, В.В. *Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный)*. Часть первая. Москва: Кнорус, 2004, p. 476;

²¹ STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p. 157.

dovaną. Pagal 6.469 straipsnio 3 dalį numatyta, kad nekilnojamojo daikto ar daiktinės teisės į jį dovanojimo sutartis teisinės pasekmes tretiesiems asmenims sukelia tik tuo atveju, jei ji įregistruota viešajame registre. Kadangi, iki dovanos perdavimo apdovanotasis turi teisę atsisakyti dovanojimo sutarties, tai iš to galima daryti pagrįstas išvadas, kad jis gali atsisakyti sutarties iki to momento, kol jam neatsirado nuosavybės teisė į dovaną – šiuo atveju į nekilnojamąjį daiktą. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas tiesiogiai nepasako nuo kada asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą dovanojimo sutarties pagrindu. Todėl, reikia nustatyti nuosavybės teisės įgijimo momentą. Kadangi dovanojimo sutartis yra priskiriama realinėms sutartims, o tai reiškia, kad ji laikoma sudaryta nuo nekilnojamojo daikto perdavimo, tai yra, šios sutarties sudarymas ir vykdymas sutampa. Todėl, darytina išvada, kad kaip ir aukščiau nagrinėtos nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties atveju, taip ir nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarties atveju, yra laikoma, kad asmuo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą dovanojimo sutarties pagrindu įgyja nuo daikto perdavimo momento. Tačiau, atsižvelgiant į pačios dovanojimo sutarties specifiką – tai yra kad jos pagrindu dovanotojas turi tikslą perduoti daiktą nuosavybės teise valdyti apdovanotajam ir šis sandoris pagal prigimtį yra neatlygintinas, tai nuo nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarties pasirašymo bus laikoma, kad nuosavybės teisė perduodama apdovanotajam. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.469 straipsnio 3 dalis numato, kad nekilnojamojo daikto ar daiktinės teisės į jį dovanojimo sutartis teisinės pasekmes tretiesiems asmenims sukelia tik tuo atveju, jei sutartis įregistruota viešajame registre. Kadangi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.75 straipsnyje numatyta, kad jei įstatymas nustato tam tikrų sandorių teisinę registraciją, tai sandoris galioja nuo jo sudarymo, o ne nuo įregistravimo momento. Iš to seka, kad nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarties įregistravimas reiškia tik tai, kad sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis, o nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas pagal dovanotojo sutartį yra dovanoto nekilnojamojo daikto perdavimo momentas.

3.1.3. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagal mainų sutartį

Kalbant apie nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą, negalima nepaminėti ir dar vieno sandorio – mainų sutarties. Mainų sutartis yra žinoma net anksčiau už pirkimo-pardavimo sutartį. Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse mainų sutarties samprata pateikiama 6.432 straipsnio 1 dalyje, pagal kurią, mainų sutartis – tai tokia sutartis, kurios pagrindu viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės

teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą. To paties straipsnio 2 dalyje numatyta, kad mainų sutarčiai taikomos pirkimo-pardavimo sutartis reglamentuojančios normos (šios knygos XXIII skyriuje), jeigu tai neprieštaruja šio skyriaus normoms ir mainų esmei. Mainų sutarties atveju abi mainų sutarties šalys ir perduodamos prekės pardavėju, ir gaunamos prekės pirkėju. Kaip ir nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarties atveju, taip ir nekilnojamojo daikto mainų sutarties atveju, reglamentuojančiose nuostatose tiesiogiai nesakoma, nuo kada šalys šios sutarties pagrindu įgyja nuosavybės teisę. Todėl atsakymo reikia ieškoti remiantis teismų praktika. Mainų sutartis pagal prigimtį yra labai panaši į pirkimo-pardavimo sutartį, kadangi ir šios sutarties šalių tikslas yra tam tikro turto, šiuo atveju kalbama apie nekilnojamąjį turtą, perdavimas kitai šaliai nuosavybėn. Kadangi nagrinėjamas nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas, tai kalbant apie mainų sutartį, ir taikant 6.432 straipsnio 2 dalį, darytina išvada, kad bus taikomos nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį reglamentuojančios nuostatos. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normos, kurios reglamentuoja mainų sutartį, taip pat tiesiogiai neaptaria nuosavybės teisės perėjimo momento. Todėl, kaip ir dovanojimo sutarties atveju, kyla nuosavybės teisės įgijimo momento nustatymo problematika. Manytina, kad šiuo atveju taip pat bus taikomos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normos, numatančios nuosavybės teisės atsiradimo momentą pagal nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį. Tokią poziciją patvirtina ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 9 d. nutartyje²² Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išreiškęs savo nuomonę keliais aspektais mainų sutarties atžvilgiu. Nagrinėjamai temai aktualus klausimas yra nuosavybės teisės įgijimo šalims momentas pagal nekilnojamojo daikto mainų sutartį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodė, jog mainai ir pirkimas-pardavimas turi bendrų bruožų, bet tai nėra tapatūs sandoriai. Nors abiejų sandorių atveju įvyksta turto perdavimas, tačiau mainų esmė yra apsikeitimas daiktais, o pirkimo-pardavimo sutartimi daiktas perduodamas kito asmens nuosavybėn už sutartą pinigų sumą (kainą). Tai esminis mainų skirtumas nuo pirkimo-pardavimo. Kitas skiriamasis mainų ir pirkimo-pardavimo požymis yra nuosavybės teisių į daiktą įgijimo momentas. Nuosavybės teisė į daiktą pirkimo-pardavimo atveju atsiranda nuo jo perdavimo (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnio 4 dalis, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.317 straipsnio 1 dalis), o į išmainytus daiktus – abejoms mainų sutarties šalims tuo pat metu, tai yra, kai prievolę perduoti daiktus įvykdo abi šalys (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.434

²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. N. S., R. S., E. Č.*, Nr. 3 K-3-165/2005, kat. 46, 30.9.1.

straipsnis). Be to, svarbia laikytina dar viena nuostata, patvirtinanti aukščiau išreikštas mintis. Kadangi mainų sutarties dalykas – nekilnojamieji daiktai, todėl, manytina, kad tokiai mainų sutarčiai taikomos nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties taisyklės, nustatančios atitinkamus reikalavimus dėl sandorio formos, teisės į žemės sklypą, sutarties dalyko, daiktų perdavimo įforminimo ir kitos.

Galima daryti išvadą, kad mainų sutartis turi tam tikrų specifinių požymių, vienas iš kurių, tai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.434 straipsnio nuostata, kad abi šalys savo prievolę perduoti daiktą turi įvykdyti tuo pačiu metu, ko nėra prieš tai minėtose sutartyse. Tai išskiria šią sutartį iš kitų minėtų sutarčių. Tai reiškia, kad šalys apsikeičia nekilnojamaisiais daiktais ir nuo daiktų perdavimo šalys tampa jų savininkais. Kadangi, nekilnojamųjų daiktų mainų sutarčiai yra taikomos nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutarčių nuostatos, neprieštaraujančios mainų esmei, tai nekilnojamųjų daiktų perdavimas taip pat turi būti įforminamas priėmimo-perdavimo aktu arba kitu perdavimo dokumentu pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnio 4 dalį ir 6.398 straipsnio 1 dalį. Laikantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.433 straipsnio 1 dalyje numatytos prezumpcijos, kad daiktų kaina yra vienoda, ir priemokos nėra, tai nuosavybės teisė, pagal mainų sutartį, šalims pereis nuo nekilnojamųjų daiktų perdavimo momento, įforminto įstatymų nustatyta tvarka. Praktikoje pasitaiko atveju, kai nekilnojamojo daikto priėmimo-perdavimo aktas nepasirašomas, o nuosavybės teisės įgijimas yra siejamas su mainų sutarties pasirašymo momentu, nes ji laikoma priėmimo-perdavimo aktu (taip būna tais atvejais, kai nekilnojamieji daiktai jau perduoti). Kadangi šiuo atveju nuosavybės teisės atsiradimui pakanka pačios mainų sutarties pasirašymo, tai nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įgijimo momentas bus mainų sutarties pasirašymo momentas.

Kas dėl nekilnojamųjų daiktų mainų sutarties įregistravimo, tai ir šiuo atveju, kaip ir nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartis, taip ir ši sutartis pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnio 3 dalį ir pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo²³ 15 straipsnio 2 dalies 2 punktą, turi būti įregistruojama Nekilnojamojo turto registre. O sutarties registravimo faktas įtakos nuosavybės teisės atsiradimui neturi, tačiau turi įtakos nuosavybės teisės išviešinimui prieš trečiuosius asmenis, o neįregistravus tokio sandorio šalys negalės sandorio fakto panaudoti prieš trečiuosius asmenis ir turės įrodinėti savo teises remiantis kitais įrodymais (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.75 straipsnio 1 dalis ir 2 dalis).

²³ *Cit.op.* 14.

Prieš baigiant nagrinėti momentą, nuo kurio nekilnojamojo daikto įgijėjas pagal sandorį įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą verta paminėti dar vieną dalyką – kokios buvo nuosavybės teisės įgijimo sąlygos anksčiau kaimo vietovėse ir su kuo buvo siejamas nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas? Atsakymus iš šiuos klausimus galima rasti vienoje konsultacijoje. Pažymėtina, kad anksčiau buvo sudėtinga tapti nekilnojamųjų daiktų, esančių kaimo vietovėje savininku, jeigu jie nebuvo įregistruoti. Šią problemą padėjo išspręsti 2002 m. balandžio 11 d. konsultacija, kur buvo apibendrinti nuosavybės teisių į pastatus, esančius kaimo vietovėje registravimo pagrindai. Šioje konsultacijoje pasakyta, kad jeigu gyvenamasis namas ar kiti pastatai įsigyti sandorio pagrindu iki 1964 m. Lietuvos civilinio kodekso įsigaliojimo, tai pastatai ir nuosavybės teisės į juos gali būti įregistruoti 1996 m. rugsėjo 24 d. Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka pateikus reikiamus dokumentus, patvirtinančius pastato įsigijimą pagal sandorį. Iki 1965 m. sausio 1 d. Lietuvoje galiojo 1922 m. RTFSR civilinis kodeksas, pagal kurį nuosavybės teisė į daiktą, taigi ir į pastatus, atsiradavo nuo sandorio sudarymo, t.y. nebuvo nustatyta reikalavimo sandorį, kurio pagrindu atsirado nuosavybės teisė į pastatus, registruoti. Todėl iki minėtos datos sudaryti ir galiojantys sandoriai patvirtina nuosavybės teisę į pastatus ir jų pagrindu turi būti atliekama tiek pastatų, tiek ir nuosavybės teisės į juos registracija Nekilnojamojo turto registre. 1949 m. balandžio 14 d. 1922 m. RTFSR CK 185 straipsnis buvo pakeistas, ir buvo nustatyta, kad pirkimo-pardavimo sutartis turi būti notariškai patvirtinta ir įregistruota. Kaimo vietovėje sutartis buvo registruojama vietinės Darbo žmonių deputatų tarybos (toliau-DŽDT) vykdomojo komiteto vedamose ūkinėse knygose, nes tik nuo registracijos momento atsiradavo nuosavybės teisė į pastatus. Taigi, jeigu pastatai buvo įgyti po 1949 m. balandžio 14 d. pirkimo-pardavimo, dovanojimo ar kitokio sandorio pagrindu ir šis sandoris buvo įregistruotas ūkinėse knygose, tai tokių pastatų ir nuosavybės teisės į juos registracija turi būti atliekama Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka. Šiuo atveju kartu su prašymu įregistruoti pastatus ir nuosavybės teisę į juos turi būti pateikti dokumentai, patvirtinantys sandorio, kurio pagrindu buvo įgyta nuosavybės teisė, įregistravimo faktą. Tai galėjo būti įvairūs dokumentai patvirtinantys, kad yra atitinkami įrašai apie pastatus ir jų savininką. Registro atsisakymas įregistruoti pastatus ir nuosavybės teisę į juos skundžiamas administraciniam teismams. Jeigu dokumentai, kuriose buvo padaryti atitinkami įrašai, visiškai neišlikę ar išlikę tik iš dalies, suinteresuotas asmuo gali kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą dėl pastato valdymo nuosavybės teise juridinio fakto nustatymo. Tačiau bendrosios kompetencijos teismas neturi teisės nustatyti pastatų valdymo nuosavybės teise juridinio fakto, jeigu sandoris, kurio pagrindu buvo įgyti

pastatai, arba patys pastatai niekada nebuvo įregistruoti. Tokiu atveju nuosavybės teisė neatsirado, nes nebuvo vieno faktinės sudėties, kurios pagrindu atsiranda nuosavybės teisė, elemento - sandorio registracijos. Šiuo atveju asmeniui, valdančiam pastatus neįregistruoto sandorio pagrindu, teks kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą dėl nuosavybės teisės į pastatus įgijimo pagal įgyjamą senatį fakto nustatymo, jeigu yra visos tam nustatytos sąlygos. Įsigaliojus 1964 m. Lietuvos civiliniam kodeksui, buvo reikalaujama, kad gyvenamojo namo ar jo dalies pirkimo-pardavimo (dovanojimo) sutartis būtų patvirtinta notariškai ir įregistruota. Kaimo vietovėje ši tvarka galiojo iki 1991 m. liepos 25 d. Po Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. liepos 25 d. nutarimu Nr. 297 patvirtintos Pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo instrukcijos įsigaliojimo, pastatai tiek kaimo, tiek ir miesto vietovėje buvo pradėti registruoti valstybiniuose inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuruose. Jeigu sandoris, kurio pagrindu buvo įsigyti pastatai, nebuvo įregistruotas, tai asmuo, valdantis pastatus neįregistruoto sandorio pagrindu, turi teisę kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą dėl nuosavybės teisės į pastatus įgijimo pagal įgyjamą senatį fakto nustatymo, jeigu yra visos tam nustatytos sąlygos²⁴. Manytina, kad ši konsultacija išsprendė nuosavybės teisės į kaimo vietovėse esančius statinius atsiradimo problemas ir tapo aišku, kokia tvarka jų savininkai įgyjo nuosavybės teisę bei kokia tvarka registruojami seni statiniai.

Galima būtų reziumuoti, kad tiek pagal nekilnojamojo daikto pirkimo –pardavimo, tiek pagal nekilnojamojo daikto dovanojimo, tiek pagal nekilnojamojo daikto mainų sutartį nuosavybės teisės įgijimo momentas yra siejamas su daikto perdavimo momentu, o ne su jo įregistravimo momentu, kaip tai buvo pagal senąjį 1964 m. Civilinį kodeksą. Nuo sandorio sudarymo šalims atsiranda teisės ir pareigos. Pagrindinė pareiga - yra daikto perdavimas. Pagal pirkimo-pardavimo, dovanojimo, mainų sutartis asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą nuo jo perdavimo momento, o šių sandorių įregistravimas Nekilnojamojo turto registre turi įtakos tik nuosavybės teisės išviešinimui prieš trečiuosius asmenis.

3.2. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į paveldimą nekilnojamąjį daiktą

Sandoriai nėra vieninteliai nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo pagrindai. Praktikoje dažni atvejai, kai nuosavybės teisė įgyjama paveldint nekilnojamuosius daiktus. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnį, kad nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus gali būti įgyjama paveldint turta.

²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 11 d. konsultacija, Nr. A3-66.

Kadangi kalbama apie nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą, todėl svarbu nustatyti, nuo kada įpėdiniai įgyja nuosavybės teise paveldimus nekilnojamus daiktus.

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.50 straipsnio 1 dalį numatyta, jog tam, kad įgytų palikimą, įpėdinis turi jį priimti. Neleidžiama palikimo priimti iš dalies arba su sąlygomis ar išlygomis. To paties straipsnio 2 dalyje yra numatyta, nuo kada įpėdinis laikomas priėmusiu palikimą - kai jis faktiškai pradėjo paveldimą turtą valdyti, kreipėsi į palikimo atsiradimo vietos apylinkės teismą dėl turto apyrašo sudarymo arba kai įpėdinis padavė palikimo atsiradimo vietos notarui pareiškimą apie palikimo priėmimą. Palikimo priėmimo samprata pateikiama autorių V. Gaivenio bei A. Valiulio knygoje „Turto paveldėjimas. Klausimai ir atsakymai“, kur sakoma, kad „palikimo priėmimas - tai įpėdinio valios išreiškimas veiksmais, patvirtinančiais jo sutikimą įgyti teises į palikimą“²⁵.

Tačiau, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso penktos knygos normos taip pat tiesiogiai nenurodo momento, nuo kada įpėdiniai įgyja nuosavybės teisę į paveldimą turtą. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra labai reikšmingas, nes įpėdiniams atsiranda savininkų teisės ir pareigos, susijusios su paveldėtais nekilnojamaisiais daiktais. Todėl kyla problema - nustatyti nuo kada įpėdiniui atsiranda nuosavybės teisė į paveldimą turtą. Atsakymo reikia ieškoti teismų praktikoje ir pasitelkiant sisteminę teisės normų analizę. Atkreiptinas dėmesys į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gegužės 3 d. nutartį²⁶, kur pirmosios instancijos teismas nustatė, kad ieškovė ir atsakovas yra pagal testamentą paveldėto gyvenamojo namo bendraturčiai, tačiau atsakovas nesinaudojo vandeniu, elektra, dujomis ir telekomunikacijomis, už kuriuos ieškovė prašo atlyginti. Apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad byloje nepakanka duomenų, patvirtinančių ieškovės bendrosios dalinės nuosavybės teisę (kadangi nuosavybė neįregistruota viešame registre), todėl byla grąžintina nagrinėti iš naujo. Tačiau, bylos kasacinio nagrinėjimo metu tapo aiškios nagrinėjamai temai aktualios aplinkybės, tai yra, nuosavybės teisės į paveldimą nekilnojamąjį turtą atsiradimo momentas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šioje byloje pasakė, kad pagrindinis teisės klausimas, kurį nagrinėjo teismas yra susijęs su nuosavybės teisės į paveldėtą pagal testamentą nekilnojamąjį turtą įgijimu ir paveldėto turto teisinės registracijos juridine reikšme, taip pat su Lietuvos Respublikos civilinio kodekso

²⁵ GAIVENIS, V.; VALIULIS, A. *Turto paveldėjimas. Klausimai ir atsakymai*. Vilnius: Justitia, 2002. p. 61;

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje G. M. B. v. J. M., Nr. 3K-3-309/2006, kat. 30.9.1; 34.5; 38 (S).

nuostatų, reglamentuojančių bendraturčių teises ir pareigas išlaikant bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantį turtą bei reikalavimo perėjimo trečiajam asmeniui regresu tvarka pagrindus, aiškinimu ir taikymu. Teismas pasakė, kad kasatorė nurodė teisingai, kad įpėdinio nuosavybės teisės į palikimą atsiradimo pagrindas tai ne paveldėjimo teisės liudijimo išdavimas ar jo įregistravimas viešame registre, o vienašalis įpėdinio sandoris, tai yra, palikimo priėmimas. Byloje nustatytos aplinkybės, kurios leidžia daryti išvadą, kad ieškovei yra priėmusi palikimą pradėdama turtą faktiškai valdyti ir naudoti: ji gyvena paveldėtame name ir jį išlaiko. Taigi šiuo atveju nuosavybės teisės registracija nekilnojamojo turto registre nėra reikšminga aplinkybė, nes registruotinas sandoris pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.75 straipsnio 1 dalies nuostatas galioja ir tada, kai jis nėra įregistruotas. O apeliacinės instancijos teismas, tai yra, Kauno apygardos teismas, nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos 1964 m. Civilinio kodekso 587 straipsnio ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.75 straipsnio nuostatų aiškinimo ir taikymo praktikos, nes teisėjų kolegija aiškino, kad atsakovui testamentu pagrindu buvo išduotas paveldėjimo teisės liudijimas, kurį jis įregistravo nekilnojamojo turto registre. Ieškovei paveldėjimo teisės liudijimas nėra išduotas, todėl ieškovei nėra laikoma savininkė jai testamentu palikto nekilnojamojo turto dalies. Be to, šioje byloje buvo paminėta, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2003 m. kovo 17 d. nutartyje²⁷ konstatavo, kad nuosavybės teisės į palikimą atsiradimo pagrindas yra vienašalis įpėdinio sandoris – palikimo priėmimas, todėl įpėdinis, priėmęs palikimą, turi būti pripažįstamas palikimo savininku. Tokią pat išvadą Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pateikė ir kitose nutartyse, pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 19 d. nutartyje²⁸.

Kadangi Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nepateikia atsakymo į klausimą, nuo kada nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus įgyjama paveldėjimo pagrindu, o šio momento nustatymas yra labai reikšmingas nagrinėjamai temai, susiduriama su šio momento nustatymo problematika. Šiuo atveju reikia vadovautis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika. Iš teismų praktikos analizės galima daryti pagrįstą išvadą, kad įpėdinio nuosavybės teisės į palikimą įgijimo pagrindas yra vienašalis įpėdinio sandoris, tai yra, palikimo priėmimas. Palikimas laikomas priimtu nuo to laiko, kai įpėdinis savo veiksmai išreiškia valią priimti palikimą, tačiau valios priimti palikimą išreiškimas ir nuosavybės teisės atsiradimas į paveldimą turtą nėra tapatūs dalykai. Toliau aiškinantis atsakymą į

²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje *Z.H. v. H.H.*, Nr. 3K-3-347/2003, kat. 30.1; 30.7;

²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybė v. E. M. ir G. S.*, Nr. 3K-3-414/2006, kat. 30.8 „(S)“.

klausimą, nuo kurio momento įpėdinis laikomas paveldėto nekilnojamojo turto savininku reikia analizuoti ir kitas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normas. Kada įpėdinis įgyja nuosavybės teisę: ar nuo palikėjo mirties momento, ar nuo valios priimti palikimą išreiškimo momento, ar nuo notaro išduoto paveldėjimo teisės liudijimo įregistravimo nekilnojamojo turto registre momento? Kadangi Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nenurodo atsakymo į šį klausimą, tačiau analizuojant 1.75 straipsnio nuostatas, darytina išvada, kad nuosavybės teisės į paveldimą turtą įgijimo momentas nėra siejamas su paveldėjimo teisės liudijimo įregistravimo momentu, kadangi registruotini sandoriai galioja ir tada, kai nėra įregistruoti nekilnojamojo turto registre. Norint rasti atsakymą į aukščiau iškeltą klausimą, atsižvelgiama į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamą praktiką. Analizuojant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. rugsėjo 24 d. nutartį²⁹, galima daryti išvadą, kad paveldėjimo būdu nuosavybei įgyti įpėdinis turi atlikti veiksmą - priimti palikimą, o priimtas palikimas laikomas priklausančiu įpėdiniui nuo palikimo atsiradimo dienos ir toks turtas įpėdiniui priklauso nuosavybės teise. Ieškant atsakymo į minėtąjį klausimą, verta atkreipti dėmesį į dar vieną Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. kovo 31 d. nutartį³⁰. Analizuojant šią nutartį tampa aišku, kad priimtas palikimas priklauso įpėdiniui nuo palikimo atsiradimo laiko, o palikimo priėmimas – tai yra įpėdinio valios išreiškimas veiksmais, liudijančiais įpėdinio sutikimą įgyti visas teises į palikimą ir prisiimti visas pareigas, kurios kilo ar ateityje galės kilti iš palikimo. Galiausiai, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 29 d. nutartyje³¹ teismas sako, jog „CK normos ir teismų praktika patvirtina, kad priimtas palikimas laikomas priklausančiu įpėdiniui nuosavybės teise nuo palikimo atsiradimo dienos, t. y. nuo palikėjo mirties dienos, dėl to įpėdinio nuosavybės teisės į palikimą atsiradimo pagrindas yra ne paveldėjimo teisės liudijimas, ką skundžiamoje nutartyje neteisingai teigia apeliacinės instancijos teismas, ir ne šio liudijimo įregistravimas viešame registre, bet vienašalis įpėdinio sandoris – palikimo priėmimas“.

Todėl, atsakant į klausimą, nuo kurio momento įpėdinis laikomas paveldėto nekilnojamojo turto savininku, kitaip tariant, nuo kurio momento jis įgyja nuosavybės teisę į paveldimą nekilnojamąjį daiktą, galima vadovautis Aukščiausio Teismo suformuluotą praktika. Iš minėtos praktikos analizės darytina išvada, kad priimtas

²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje G.Š. v. M.Š. Nr. 3K-7-829/2002 m. kat. 15.1; 15.2.1.1; 27.5; 30.6; 87.1; 117;

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. kovo 31 d. nutartį civilinėje byloje A.G. v. S.G. Nr.3K-3-416/2003 m. kat. 30.6;

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje A.A. v. D.Š. 3K-3-528/2005 m. kat. 30.2; 34.5.

palikimas laikomas priklausančiu įpėdiniui nuo palikimo atsiradimo momento, tai yra nuo palikėjo mirties momento. Tai reiškia, kad išduodamo paveldėjimo teisės liudijimo registravimas Nekilnojamojo turto registre yra tik jau įgytos nuosavybės teisės išviešinimo prieš trečiuosius asmenis būdas. Manytina, kad tai yra teisingas požiūris, kadangi kitu atveju kiltų klausimas, kam nuosavybės teise priklauso nekilnojamieji daiktai laikotarpiu nuo palikėjo mirties iki palikimo priėmimo. Šiuo atveju teismų praktika išsprendė problemą ir pateikė pagrįstą atsakymą. Tokiu būdu yra apsaugomi tiek įpėdinių, tiek trečiųjų asmenų interesai.

3.3 Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnį yra dar vienas nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo būdas yra įgyjamoji senatis.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68 straipsnio 1 dalyje pateikiama įgyjamosios senaties samprata, pagal kurią, fizinis ar juridinis asmuo, kuris nėra daikto savininkas, bet yra sąžiningai įgijęs daiktą bei sąžiningai, teisėtai, atvirai, nepertraukiamai ir kaip savą valdęs nekilnojamąjį daiktą ne mažiau kaip dešimt metų arba kilnojamąjį daiktą ne mažiau kaip trejus metus, kai per visą valdymo laikotarpį daikto savininkas turėjo teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, bet nė karto nepasinaudojo ja, įgyja nuosavybės teisę į tą daiktą. To paties straipsnio 2 dalyje numatyta, jog nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktas nustatomas teismo tvarka.

Šiuo atveju kyla klausimas, nuo kurio momento pareiškėjas įgyjamosios senaties pagrindu įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą?

Tam, kad pateikti atsakymą į šį klausimą, reikia skirti dėmesį Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normų ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos analizei, kadangi Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas tiesiogiai neišskiria nuosavybės teisės įgijimo momento. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 21 d. nutartyje³², civilinėje byloje *A. I. C., v. A. J. Z.*, pareiškėja A. L. C. nurodė, kad jos tėvai P. Z. ir B. Z. bendrosios jungtinės nuosavybės teise valdė gyvenamąjį namą, ūkinį pastatą ir šulinį, esančius Molėtų rajone. 1954 m. birželio 27 d. mirus tėvui, sodyboje liko gyventi motina B. Z. Sodyba buvo įregistruota jos vardu. 1980

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 21 d. nutartis, civilinėje byloje *A. I. C., v. A. J. Z.*, Nr. 3K-3-379/2004, kat. 25.5,118.

m. birželio 30 d. mirus motinai, pagal įstatymą teisėti tėvų turto paveldėtojai liko dukra M. E., sūnus K. Z. ir ji (pareiškėja). M. E. ir K. Z. savo palikimo dalies atsisakė pareiškėjos naudai. Pareiškėjos teigimu, per įstatymo nustatytą terminą į notarinę kontorą dėl palikimo priėmimo niekam nesikreipus, ji, kaip sąžininga turto valdytoja, faktiškai palikimą priėmė, rūpinosi sodyba, mokėjo mokesčius ir taip daugiau kaip 10 metų nepertraukiamai ją, kaip savą, valdė ir, nors turėjo teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, tačiau nė karto ja nepasinaudojo, todėl įgijo nuosavybės teisę į minėtą turtą pagal įgyjamąją senatį. Laikydama esant visoms Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68 – 4.71 straipsniuose numatytoms sąlygoms, pareiškėja prašė teismo nustatyti juridinį faktą, kad nuosavybės teisės į gyvenamąjį namą, ji įgijo pagal įgyjamąją senatį. Šioje byloje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, jog įgyjamoji senatis yra savarankiškas nuosavybės teisės įgijimo būdas (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnio 11 punktas). Šis būdas taikomas, kai pareiškėjas nėra ir nebuvo įgijęs nuosavybės teisės į daiktą iki sueinant terminams, numatytiems Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68 straipsnio 1 dalyje, o prašo teismo konstatuoti, kad yra visos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68-4.71 straipsniuose numatytos sąlygos. Teismui šias sąlygas konstatavus, valdymo teisė transformuojasi į nuosavybės teisę, t.y. pareiškėja įgyja nuosavybės teisę į daiktą nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos ir gali ją įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Taigi šiuo atveju teismo nagrinėjimo dalykas yra Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.58-4.71 straipsniuose numatytų aplinkybių, patvirtinančių valdymo teisėtumą, sąžiningumą, atvirumą ir nepertraukiamumą, konstatavimas ir nuosavybės teisės įgijimo fakto pripažinimas, o nuosavybės teisės įgijimo faktas pagal įgyjamąją senatį yra taikomas tik esant šioms sąlygoms:

1) pareiškėjas nėra ir nebuvo įgijęs nuosavybės teisės į daiktą kitokiu Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnyje numatytu būdu;

2) yra visos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68 – 4.71 straipsniuose numatytos sąlygos, t.y.: a) daikto valdymas yra prasidėjęs sąžiningai; b) daiktas nėra įregistruotas kito asmens vardu; c) visą valdymo laikotarpį daiktas buvo valdomas teisėtai, sąžiningai, atvirai ir nepertraukiamai; d) daiktas visą valdymo laikotarpį buvo valdomas kaip savas, t.y. pareiškėjas elgėsi kaip daikto savininkas ir suvokė, kad kiti asmenys neturi daugiau teisių už jį į valdomą daiktą; e) valdymas tęsėsi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68 straipsnio 1 dalyje nustatytą terminą.

Taigi, pareiškėjas įgyja nuosavybės teisę į daiktą nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos ir gali šią teisę įregistruoti Nekilnojamojo

turto registre. Tokia pati Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija išreikšta ir kitose nutartyse, pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 20 d. nutartyje³³, civilinėje byloje AB „Vilijampolės autotransportas“ v. Kauno miesto savivaldybės administracija, Kauno apskrities viršininko administracija, VĮ Registrų centras, UAB „Palangos kempingas“, UAB „VP Market“ ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 21 d. nutartyje³⁴, civilinėje byloje A.I.C. v. A.J.Z.

Kyla klausimas, pagal kokius kriterijus atribojamos bylos dėl nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamą senatį fakto nustatymo nuo bylų dėl nekilnojamojo daikto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo? Ir kaip šiais dviem atvejais nustatomas nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus atsiradimo momentas?

Atsakymus į šiuos klausimus galima rasti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinėje Konsultacijoje³⁵. Tai yra skirtingų juridinių faktų nustatymas pagal skirtingus Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso straipsnius. Šių dviejų bylų kategorijų teismo nagrinėjimo dalykas yra skirtingas. Tai reiškia, kad pirmuoju atveju teismas turi nustatyti, kad asmuo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą buvo įgijęs vienu iš Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnyje numatytų būdų, išskyrus įgyjamą senatį, tačiau pareiškėjas kreipėsi į teismą, kadangi nėra išlikę įrodymų, kuriais remiantis būtų galima patvirtinti jo nuosavybės teisę, ir kitu būdų asmuo nuosavybės teisę patvirtinančių įrodymų gauti negali. Dėl šios priežasties jam tenka kreiptis į teismą dėl fakto nustatymo. Vadinas, teismo nagrinėjimo dalykas yra konstatavimas, kad praityje pareiškėjas buvo įgijęs nuosavybės teisę į daiktą tam tikru pagrindu ir visą laiką daiktą valdė nuosavybės teise, bet nėra išlikę pareiškėjo nuosavybės teisę patvirtinančių įrodymų. Kai teismas nustato šį juridinį faktą, pareiškėjas nuosavybės teisę įregistruoja Nekilnojamojo turto registre. Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo atveju jis laikomas savininku ne nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo, o nuo to momento, kai daiktą įgijo tam tikru pagrindu praityje, o teismo sprendimas tokiose bylose patvirtina, kad pareiškėjas visą laiką nuo valdymo pradžios iki teismo sprendimo priėmimo valdė daiktą nuosavybės teise.

Kaip jau buvo minėta, įgyjami senatis yra savarankiškas nuosavybės teisės įgijimo būdas. Pareiškėjas, skirtingai negu pirmuoju atveju, nėra ir nebuvo įgijęs nuosavybės

³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 20 d. nutartis, civilinėje byloje AB „Vilijampolės autotransportas“ v. Kauno miesto savivaldybės administracija, Kauno apskrities viršininko administracija, VĮ Registrų centras, UAB „Palangos kempingas“, UAB „VP Market“, Nr. 3K-3-498/2006, kat. 30.8 (S);

³⁴ *Cit.op.* 32;

³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 14 d. konsultacija Nr.: A3-59.

teisės į daiktą iki sueinant terminams, numatytiems Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68 straipsnio 1 dalyje, o prašo teismo konstatuoti, kad yra visos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68–471 straipsniuose numatytos sąlygos. Teismui šias sąlygas konstatavus, valdymo teisė pasikeičia į nuosavybės teisę, tai reiškia, kad asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą įgyjamosios senaties pagrindu. Skirtingai nuo aukščiau nurodyto atvejo, pareiškėjui atsiranda nuosavybės teisę į daiktą nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos ir pareiškėjas gali ją įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Šiuo atveju teismo nagrinėjimo dalykas yra Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.58–4.71 straipsniuose numatytų aplinkybių, patvirtinančių valdymo teisėtumą, sąžiningumą, atvirumą ir nepertraukiamumą konstatavimas ir nuosavybės teisės įgijimo fakto pripažinimas. Todėl teismo sprendimu tokiose bylose patvirtinama, kad visą laikotarpį nuo valdymo pradžios iki įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos pareiškėjas valdė daiktą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.58–4.71 straipsniuose numatytais sąlygomis, todėl jo valdymo teisė pereina į nuosavybės teisę.

Darytina išvada, kad šiais dviem aptartais atvejais nuosavybės teisės įgijimo momentas yra skirtingas. Vienu atveju, pareiškėjas laikomas nekilnojamojo daikto savininku nuo to momento, kai jis daiktą įsigijo tam tikru pagrindu praeityje, o teismo sprendimas tik patvirtina, kad pareiškėjas visą laiką nuo valdymo pradžios iki teismo sprendimo priėmimo valdė daiktą nuosavybės teise. Tačiau, antruoju atveju, pareiškėjas laikomas nekilnojamojo daikto savininku nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos.

Kyla klausimas, susijęs su nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimu įgyjamosios senaties pagrindu - ar galima pripažinti, kad asmuo įgyjamosios senaties būdu įgijo nuosavybės teisę į savavališkai pastatytą statinį?

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68 straipsnis taikomas tik kai yra šio straipsnio 1 dalyje nustatytos sąlygos - tai yra daiktas turi būti įgytas ir valdomas sąžiningai, daikto valdymas turi būti sąžiningas, teisėtas, atviras bei nepertraukiamas per visą įgyjamosios senaties terminą. Tačiau, jei asmuo daiktą įgijo neteisėtai arba nesąžiningai, tai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.68–4.71 straipsniai negali būti taikomi. Tokiais atvejais, kai statinys pastatytas savavališkai, o tai reiškia, pažeidus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme³⁶ nustatytą statinių statybos tvarką ir šio įstatymo nuostatas detalizuojančiuose teisės aktuose nustatytą statinių statybos tvarką, negalima pripažinti, jog toks savavališkos statybos metu sukurtas daiktas įgyjamas ir pradedamas valdyti teisėtai.

³⁶ *Cit.op.* 9.

Tai reiškia, kad kiek besitęstų tokio daikto valdymas, jo valdytojui nebus galima pripažinti nuosavybės teisės įgyjamosios senaties pagrindu į tą daiktą. Ir tai yra tinkamai pagrįsta.

Statinio pastatymas yra daikto sukūrimas. Jeigu statytojas laikytųsi įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytos statybos tvarkos, jis įgytų nuosavybės teisę į pastatytą statinį pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnio 4 punktą. O tokiais atvejais, kai daiktas sukuriamas nesilaikant teisės normų nustatytų reikalavimų, jis negali būti pripažintas nuosavybės teisės objektu. Nekilnojamieji daiktai, tarp jų ir statiniai, turi būti registruojami, be to, jie privalo būti suformuoti įstatymo nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.253 straipsnio 1 dalis). Statinių, kaip atskirų nekilnojamojo turto objektų, suformavimo tvarka yra reglamentuojama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme³⁷, o nekilnojamųjų daiktų (statinių), su jais susijusių juridinių faktų, pavyzdžiui, naujo nekilnojamojo daikto suformavimas, ir daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą (statinį) įregistravimo tvarka – Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme³⁸. Atkreiptinas dėmesys, jog statytojas dėl savavališkai pastatyto statinio įteisinimo turi galimybę kreiptis į institucijas, kurios yra įgaliotos spręsti statinių projektų suderinimo, leidimų statyti išdavimo, statinių pripažinimo tinkamais naudoti ir kitus su tuo susijusius klausimus. Tokių institucijų veiksmus statytojas turi teisę skųsti teisės normų nustatyta išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo ir teismine tvarka. Kita vertus, asmenys, kurių teisės ir interesai pažeisti dėl neteisėtos statybos, taip pat statybos priežiūrą atliekančios institucijos turi teisę kreiptis į teismą, prašydami įpareigoti statytoją atlikti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnyje nustatytus veiksmus. Toks požiūris yra išreiškiamas 2001 m. gruodžio 4 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinėje Konsultacijoje³⁹ ir manytina kad jis yra teisingas.

Darytina išvada, jog negalima įgyjamosios senaties būdu įgyti nuosavybės teisę į savavališkai pastatytą statinį. Tam, kad būtų galima įgyti nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu, daiktas turi būti įgytas sąžiningai o šiuo atveju taip nėra.

Pagal Rusijos civilinio kodekso⁴⁰ 234 straipsnį nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu siejamas su registracijos momentu. Tuo tarpu Lietuvoje šis faktas siejamas su teismo sprendime nurodyta įgyjamosios senaties termino suėjimo diena, o registravimas atlieka tik išviešinimo prieš trečiuosius asmenis funkciją. Todėl, galima daryti išvadą, kad

³⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 58–1704; 2001, Nr. 16–497;

³⁸ *Cit.op.* 17;

³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus konsultacija 2001 m. gruodžio 4 d. Nr. A3-51;

⁴⁰ *Гражданский кодекс Российской Федерации, (часть первая)*. 1994 г. N 51-ФЗ.

nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu Rusijoje yra nustatomas skirtingai, negu Lietuvoje. Be to, skirtingai negu Lietuvoje, tam, kad Rusijoje asmuo galėtų įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą pagal įgyjamąją senatį, jis turi sąžiningai, atvirai, nepertraukiamai jį valdyti penkiolika metų, tuo tarpu, Lietuvoje šis terminas yra trumpesnis – dešimt metų. Darytina išvada, kad Rusijoje nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pagal įgyjamąją senatį įgyjama po penkiolikos metų sąžiningo, atviro, nepertraukiamo valdymo ir kad pagrindinė sąlyga nuosavybės teisės atsiradimui yra registravimas. Iš to seka, kad Rusijoje nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu siejamas su registravimo momentu.

3.4. Nuosavybės teisės įgijimo momentas pagaminant naują nekilnojamąjį daiktą

Teorijoje naujo nekilnojamojo daikto pagaminimas yra priskiriamas prie pirminių nuosavybės teisės įgijimo būdų. Tai reiškia, kad asmeniui nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą atsiranda pirmą kartą. Toks asmuo įgyja nuosavybės teisę į naujai pagamintą daiktą, tik jeigu buvo laikytasi įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytų reikalavimų.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad skirtingai negu visais aukščiau minėtais atvejais, nuosavybės teisės įgijimo momentas į naujai pastatytus nekilnojamuosius daiktus yra sietinas ne su perdavimo momentu, o su tokio daikto registravimo Nekilnojamojo turto registre momento. Tai patvirtina Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo⁴¹ 13 straipsnis, kuriame aiškiai pasakyta, kad nekilnojamojo turto registre daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai gali būti registruojami tik tuo atveju, kai nekilnojamojo turto registre įregistruotas pats nekilnojamasis daiktas. Tai yra logiškas sprendimas. Reiškia, kad būtina atlikti teisės aktų nustatytus veiksmus, kurie yra reikalingi tam, kad naujai pastatytas nekilnojamasis daiktas būtų įregistruotas. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas⁴² numato reikalavimus, kurių būtina laikytis tam, kad naujų statinių statyba būtų teisėta ir būtų išvengta savavališkų statybų. To paties įstatymo 24 straipsnyje yra numatytos sąlygos, kurioms esant užbaigtas statinys gali būti pripažintas tinkamu naudoti. Pastatytas, statinys pripažįstamas tinkamu naudoti atlikus statinio projekte numatytus statybos darbus ir įvykdžius to statinio projektavimo sąlygas, atlikus nutiestų inžinerinių tinklų ir

⁴¹ *Cit.op.* 33;

⁴² *Cit.op.* 9.

susisiekimo komunikacijų (reikalingų pripažįstamam tinkamu naudoti statiniui) bandymus ir padarius geodezines nuotraukas. Statinio pripažinimas tinkamu naudoti yra nustatyta tvarka sudarytos komisijos atliekamas patikrinimas ir patvirtinimas, kad statinys pastatytas pagal privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimus, pagal statinio projektą ir atitinka šio įstatymo nustatytus esminius statinio reikalavimus. Pastatytų statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarką, reikalavimus ir komisijos sudėtį nustato Vyriausybės įgaliota institucija. Statinį galima naudoti tik įvykdžius šio straipsnio reikalavimus. Pripažintas tinkamu naudoti statinys turi būti įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotas pagal nekilnojamojo turto registro įstatymo reikalavimus. Nekilnojamojo turto registro nuostatuose⁴³ nurodyta, kad nekilnojamas daiktas registruojamas pagal daikto buvimo vietą Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų⁴⁴, nustatyta tvarka, padarant nekilnojamojo daikto registro įrašus ir suteikiant nekilnojamojo daikto registro įrašo numerį.

Tam, kad daiktas būtų įregistruotas, turi būti pateiktas suinteresuoto asmens prašymas ir visi reikiami dokumentai. Kai priimamas sprendimas įregistruoti nekilnojamąjį daiktą, daiktinę teisę, daiktinių teisių suvaržymus ir juridinius faktus ir šio sprendimo pagrindu nekilnojamas daiktas, daiktinės teisės, šių teisių suvaržymai ir juridiniai faktai įregistruojami, prašymą pateikusiam asmeniui išduodamas registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu parengtas išrašas – pažymėjimas apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre. Tokiame pažymėjime įrašyti duomenys atspindi nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymų ir įstatymų nustatytų juridinių faktų kadastro ir registro duomenų būklę jų įregistravimo registre momentu. Tais atvejais kai yra laikomasi visų teisės aktų nuostatų tiek gaunant reikiamą statybai dokumentaciją, tiek ir vėliau statant naują statinį tiek jį registruojant, tai asmuo, galų gale, tampa naujai sukurto nekilnojamojo daikto savininku. Toks asmuo nuosavybės teisę įgyja nuo naujai pastatyto statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momento. Taip pat yra sakoma ir M.V.Antokolskojos civilinės teisės vadovėlyje⁴⁵.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad anksčiau buvo sudėtinga įgyti nuosavybės teisę į statomus statinius, kitaip tariant, juos įregistruoti. Tuo metu nuosavybės teisės atsiradimas

⁴³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr.534 “Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo”, priimtas 2002 m. liepos 12 d. (su pakeitimais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077;

⁴⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr.534 “Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo”, priimtas 2002 m. balandžio 15 d. (su pakeitimais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539;

⁴⁵ АНТОКОЛЬСКАЯ, М. *Гражданское право. Часть первая: учебник*. Москва: Юрист, 1997, p. 240-241, 353-354.

pagaminant naują nekilnojamąjį irgi daiktą buvo siejamas su jo registravimo momentu. Problema padėjo išspręsti jau minėtoji 2002 m. balandžio 04 d. konsultacija Numatyta, kad „jeigu asmuo pasistatė gyvenamąjį namą ar kitus pastatus laikydamasis statybos metu galiojusių teisės aktų, tai statyba yra teisėta ir asmuo gali šiuos pastatus ir nuosavybės teisę į juos įregistruoti 1996 m. rugsėjo 24 d. Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka. Šiuo atveju pažymėtina, kad individualių namų statybos reikalavimus nustatė 1948 m. rugpjūčio 26 d. TSRS Aukščiausiosios Tarybos Prezidiumo įsakas "Dėl piliečių teisės pirkti ir statyti individualius gyvenamuosius namus", kuris kartu nustatė ir savavališkos statybos požymius, bei Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos Prezidiumo 1958 m. liepos 22 d. įsakas "Dėl atsakomybės už savavališką statybą". Be to, pastatų statybą kaimo vietovėje iki 1983 m. rugpjūčio 31 d. reglamentavo Individualios statybos kaimo gyvenvietėse nuostatai, patvirtinti Lietuvos Ministrų Tarybos 1975 m. birželio 25 d. nutarimu Nr. 228, o nuo 1983 m. rugpjūčio 31 d. iki 1988 m. gruodžio 14 d. - Individualinės statybos kaimo gyvenvietėse nuostatai, patvirtinti Lietuvos Ministrų Tarybos 1983 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 213, ir Kaimo gyvenviečių statymo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Ministrų Tarybos 1970 m. birželio 24 d. nutarimu Nr. 240. Nuo 1989 m. iki 1991 m. liepos 12 d. pastatų statybą kaimo vietovėse reglamentavo Individualinės statybos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Ministrų Tarybos 1988 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 364, apibrėžę statybos teisėtumo kriterijus ir pastatytų pastatų priėmimą eksploatuoti. Statybos teisėtumo faktas gali būti patvirtintas šiais dokumentais: patvirtintu individualiu ar tipiniu projektu; vietinio vykdomojo komiteto leidimu, kolūkiu narių visuotinio susirinkimo nutarimu ar valstybinio ūkio administracijos įsakymu, vietinio vykdomojo komiteto sprendimu skirti žemės sklypą statybai; žemės sklypo planais; sutartimi dėl žemės sklypo suteikimo neterminuotai naudotis; valstybinės komisijos aktu dėl pastato priėmimo naudoti; vietinių vykdomųjų komitetų potvarkiais dėl valstybinės komisijos aktų priimti pastatus naudoti patvirtinimo; dokumentais, patvirtinančiais privalomojo pastatų valstybinio draudimo įmokų mokėjimą, ir kitais panašiais dokumentais, kurių pakankamumo šiam faktui konstatuoti vertinimas priklauso nuo konkrečių aplinkybių, reikšmingų atliekant statinio registravimą Nekilnojamojo turto registro įstaigoje ir nagrinėjant bylą teisme. Pastatytas namas buvo registruojamas, vykdomojo komiteto vedamose ūkinėse knygose kaip namų valda. Į namų valdos sąvoką įėjo gyvenamasis namas bei kiti pastatai (ūkiniai pastatai, garažas ir t.t.), kaip gyvenamojo namo priklausiniai. Kaimo vietovėje ši tvarka galiojo iki 1991 m. liepos 25 d., t.y. iki Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. liepos 25 d. nutarimu Nr. 297 patvirtintos Pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo instrukcijos įsigaliojimo. Pagal

šià instrukcijà pastatai tiek kaimo, tiek miesto vietovėje buvo pradėti registruoti valstybiniuose inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuruose. Jeigu pastatai buvo pastatyti iki minėtos instrukcijos įsigaliojimo, tai jie registruojami nekilnojamojo turto registre pateikus seniūno ar mero pažymà, patvirtinančią, kad vietinio vykdomojo komiteto ūkinėse knygose yra įregistruota namų valda, susidedanti iš tam tikrų pastatų, bei įrodymus, patvirtinančius, kad nėra nukrypta nuo normatyvinių statybos dokumentų. Jeigu ūkinės knygos, kuriose buvo padaryti atitinkami įrašai, neišlikusios, dingusios, suinteresuotas asmuo gali kreiptis į bendrosios kompetencijos teismà dėl pastato valdymo nuosavybės teise juridinio fakto nustatymo⁴⁶. Svarbu atkreipti dėmesį, kad teismas negali nustatyti pastatų valdymo nuosavybės teise juridinio fakto, jeigu pastatai (namų valda) apskritai nebuvo įregistruoti, kadangi tai reiškia, kad jų statybos metu galiojusių teisės aktų nustatyta tvarka jie nebuvo priimti eksploatuoti. Tokiu atveju statiniai ir daiktinės teisės į juos gali būti įregistruojami tik suinteresuoto asmens inicijuojamų viešojo administravimo procedūrų metu priimtų individualių teisės aktų, pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymà sudarančių sąlygas šiam viešojo administravimo veiksmui atlikti, pagrindu.

3.4.1 Nuosavybės teisės įgijimo momentas į nebaigtą statyti statinį

Kalbant apie nuosavybės teisės atsiradimą į naujai sukurtà daiktà, verta aptarti vienà įdomų aspektà. Šis aspektas yra susijęs su esmine aplinkybe savininkui, tai yra, kokio daikto savininku jis laikomas tuo momentu – ar nekilnojamojo daikto, ar, vis gi, kilnojamųjų daiktų? Šiuo atveju asmens tikslas yra naujo nekilnojamojo daikto sukūrimas ir tapimas jo savininku. Tačiau, kaip jau buvo minėta, nuosavybės teisė į naujai pastatytà statinį atsiranda nuo tokio nekilnojamojo daikto įregistravimo Nekilnojamojo turto registre. Iš to seka, kad iki to momento, kol statinys neįregistruotas, asmuo, pagal įstatymus, negalės tapti nekilnojamojo daikto savininku. Tai reiškia, jog visà tą laikotarpį iki tokio statinio įregistravimo, jis yra laikomas tik kilnojamųjų daiktų savininku, nors tuo laiku tai jau būtų kelių aukštų nebaigtas statyti pastatas, tačiau neįregistruotas. Todėl, jeigu asmens tikslas yra kuo greičiau tapti nekilnojamųjų daiktų, o nekilnojamojo daikto, nors ir nebaigto statyti, ar prieš kelis mėnesius pradėto statyti, tam jis turi atlikti teisės aktų nustatytus reikalavimus. Tai reiškia, kad turi būti atlikti tokio nebaigto statyti statinio kadastriniai matavimai, o registruojant pateikiama apskričių viršinių administracijos

⁴⁶ *Cit.op.* 19.

teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento (skyriaus) pažyma apie nebaigtą statyti statinį⁴⁷. Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos teisės aktai nenumato, kiek minimaliai statybos darbų turi būti atlikta tam, kad jau būtų galima kreiptis dėl kadastrinių matavimų atlikimo ir nebaigto statyti nekilnojamojo daikto įregistravimo. Lietuvos Respublikos kadastro nuostatuose⁴⁸ yra tik pasakyta, kad nebaigti statyti statiniai gali būti matuojami, kai jau galima nustatyti jų plotą, tūrį ar kitus parametrus. Tai reiškia, kad asmuo turi teisę kreiptis dėl minėtų darbų atlikimo, kai yra būsimo pastato pamatai, iškilę virš žemės paviršiaus tiek, kad matininkai galėtų nustatyti tūrį. Kaip jau buvo minėta, norint tapti nekilnojamojo daikto savininku, visų pirma, reikia, kad pats nekilnojamas daiktas būtų įregistruotas įstatymų nustatyta tvarka. Todėl įregistravus nebaigtą statyti statinį asmuo nuo to momento tampa jau nekilnojamojo daikto savininku ir jis įgyja nekilnojamojo daikto savininko teisės, o kartu ir pareigas.

3.4.2 Nuosavybės teisės įgijimo momentas į savavališkai statomą statinį

Praktikoje yra pakankamai dažni savavališkos statybos atvejai. Todėl, kyla klausimas – ar galima įgiti nuosavybės teisę į savavališkai statomą nekilnojamąjį daiktą? Savavališkos statinio statybos sąvoka pateikiama Lietuvos Respublikos statybos įstatyme⁴⁹. Tai yra statinio statyba be statybos įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos darbų vykdymas, kai statybos leidimas jau netekęs galios, taip pat kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu; statinio (jo dalies) statyba turint galiojantį statybos leidimą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. keičiama nustatyta statinio vieta sklype; sklypo, statinio ar jo dalių paskirtis; leistinas sklypo užstatymo tankis, leistinas statinio aukštis; nesilaikoma saugomos teritorijos apsaugos reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų, taip pat paveldosaugos reikalavimų. Atkreiptinas dėmesys, kad ši sąvoka yra savo turiniu platesnė palyginti su ankščiau buvusia (ji buvo pakeista 2006 m. spalio 17 d. priėmus statybos įstatymo pakeitimo įstatymą⁵⁰). Pažymėtina, jog 2006 m. spalio 17 d. buvo priimtas ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio, kuris reglamentavo normatyvinių statybos techninių dokumentų pažeidimo civilines teises pasekmes,

⁴⁷ Nekilnojamojo turto registras. *Naujai pastatytų (nebaigtų statyti) statinių registravimas* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2007-01-20]. Prieiga per internetą: <<http://www.kada.lt/ntr/savininkas/registravimas.php>>;

⁴⁸ *Cit.op.* 38;

⁴⁹ *Cit.op.* 9;

⁵⁰ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymas. Valstybės žinios, 2006, Nr. 116-4402.

pakeitimo įstatymas⁵¹. Analizuojant dabartinę šio straipsnio redakciją, galima daryti išvadą, kad neteisėtą statybą vykdančioms asmenims dabar nebelieka galimybės per nustatytą terminą ištaisyti formalių reikalavimų pažeidimus ir įsiteisinti savavališkas statybas, kitaip tariant, tapti tokio nekilnojamojo daikto savininku, kaip tai buvo galima padaryti anksčiau. Anksčiau, tapti savavališkai statomo statinio savininku buvo galima, pavyzdžiui, reikiamai pasitvirtinus projektą, padarius reikiamus jo pakeitimus, gavus nustatytą leidimą ar pašalinus kitus trūkumus, susijusius su statybos dokumentų tinkamu įforminimu. Tad dabar neteisėtą statybą vykdančioms asmenims nėra galimybės įgyti nuosavybės teisės į tokius statinius, tinkamai sutvarkius reikiamą dokumentaciją. Todėl, pagal dabartinę 4.103 straipsnio redakciją, belieka dvi galimybės: arba savavališkai iškilusį statinį nugriauti, arba jį pertvarkyti taip, kad šis atitiktų statybų leidime nurodytas sąlygas. Darytina išvada, kad įsiteisinti tokį statinį ir tapti jo savininku bus galima tik per nustatytą terminą reikiamai pertvarkius statinį, pavyzdžiui, nugriovus dalį statinio, jį perstačius ar panašiai. Tokį statinį įregistravus, asmuo įgyja į jį nuosavybės teisę nuo to momento, kai jis įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre įstatymų nustatyta tvarka. Manytina, kad viena iš priežasčių, lėmusių griežtesnį įstatymo leidėjo požiūrį į savavališkas statybas yra ta, kad paskutiniaisiais metais labai išaugo tokių statybų skaičiai, pavyzdžiui, saugomose teritorijose kur statybą vykdyti yra uždrausta. Taip buvo atimta galimybė įsiteisinti tokias statybas. Ir tai yra teisingas požiūris, nepaliekantis galimybės piktnaudžiavimui. Tačiau, tokiais atvejais, kai asmuo turi visas teisėtas galimybes įgyti nuosavybės teisę į statomą statinį (vykdo statybą jam nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, kurio paskirtis leidžia savininkui vykdyti tokias statybas, naudoja tinkamas statybines medžiagas, laikosi įstatymo nustyto atstumų ir pan.), bet netinkamai savo teisę įgyvendina, nesilaikydamas įstatymų nustatytų formalumų (neturi tinkamai suderinto ir patvirtinto projekto ir pan.), tai toks asmuo negalės tapti tokio statinio savininku, pašalinęs formalius trūkumus. Pagal dabartinę 4.103 straipsnio redakciją, jis bus įpareigotas perstatyti ar nugriauti tokio statinio dalį arba nugriauti visą statinį per įstatymo nustatytą terminą savo lėšomis. Manytina, kad šiuo atveju susiduriama su problema, kadangi toks įstatymo taikymas tų asmenų atžvilgiu, kurie turi visas galimybes įgyti nuosavybės teisę privatinės teisės prasme, tačiau netinkamai šią teisę įgyvendina viešosios teisės prasme, yra neteisingas. Įstatymas turėtų numatyti tam tikras išimtis minėtiems atvejams, kadangi jie nėra tapatūs su aukščiau minėtais.

⁵¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas. Valstybės žinios, 2006, Nr 116-4403.

Atkreiptinas dėmesys į jau minėtą 2001 m. gruodžio 4 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinę Konsultaciją⁵², kurioje buvo pažymėtas visuotinai žinomas principas, kad iš neteisėtumo teisė neatsiranda. Šis principas turi būti taikomas būtent tais atvejais, kai asmuo privatinės teisės prasme neturi teisėtos galimybės įgyti nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus. Tokiu būdu neteisėtas daikto valdymas (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.23 str. 3 d.) negali sukurti tokiam daikto valdytojui nuosavybės teisės į jo valdomą daiktą. Darytina išvada, kad teismas negali nustatyti juridinę reikšmę turinčio fakto, jog savavališkai pastatytas statinys yra valdomas nuosavybės teise, kadangi tokia statyba jau savaime yra pažeidžiami įstatymo reikalavimai. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.24 straipsnį, valdymo teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas, kuris gali būti ir nuosavybės teisės objektu. Tačiau, statinys gali tapti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju, jeigu tai įmanoma privatinės teisės prasme. Civilinės teisės požiūriu neteisėtos, tai yra, savavališkos statybos atveju, statytojas nuosavybės teise valdo tik statybines medžiagas. Tai numatyta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio 7 dalyje.

Kyla pagrįstas klausimas, kas nustatyto įpareigojimą pašalinti savavališkos statybos padarinius?

Vienoje byloje⁵³, kurią praėjusiais metais nagrinėjo Lietuvos Vyriausiasis Administracinis teismas, pareiškėjas prašė panaikinti apskrities viršininko įsakymą, kuriuo jis buvo įpareigotas nugriauti savavališkai pastatytą statinį ir sutvarkyti statybvietę. Pareiškėjas buvo įspėtas, kad neįvykdžius šio reikalavimo iki nurodytos datos, dėl įpareigojimų vykdymo bus kreipiamasi į teismą. Toks įpareigojimas, kaip normatyvinių statybos techninių dokumentų pažeidimo civilinė teisinė pasekmė, buvo apibrėžiamas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnyje. Nors Lietuvos Respublikos civilinio kodeksas numato galimybę įpareigoti nugriauti statinį teismo sprendimu, savo esme analogiško įpareigojimo, nustatyto ne teismo, bet viešojo administravimo subjekto, teisinis pobūdis negali skirtis. Toks įpareigojimas taip pat turėtų būti suprantamas kaip civilinio teisinio pobūdžio įpareigojimas, tiesiogiai įtakojantis galimai savavališkai pastatyto statinio savininko nuosavybės teises. Todėl, darytina išvada, kad ginčijamas įsakymas, nors ir priimtas viešojo administravimo subjekto, yra priimtas įgyvendinant teisės normų priskirtas funkcijas civilinių teisinių santykių srityje. Pažymėtina ir tai, kad įpareigojimo nugriauti savavališką statybą priėmimas yra tam tikra stadija sprendžiant ginčą dėl statybos, atliktos pažeidžiant normatyvinius statybos

⁵² *Cit.op.* 34;

⁵³ Lietuvos Vyriausiojo Administracinio teismo 2006 m. spalio 24 d. nutartis administracinėje byloje A. M. v. Utenos apskrities viršininko administracija, Nr. AS⁶-390/2006 kategorija 42.2; 50.3.1(S).

techninius dokumentus, pažeidimų pašalinimo, kadangi statybos statytojui gera valia neįvykdžius tokio įpareigojimo, apskrities viršininkas turės įgaliojimus kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą dėl pažeidimo pašalinimo.

Kalbant apie nuosavybės teisės įgijimą į savavališką statybą, paminėtina, kad Rusijos civilinio kodekso⁵⁴ 222 straipsnyje taip pat pateikiama savavališkos statybos samprata ir kalbama apie nuosavybės teisės į savavališkai pastatytą statinį atsiradimo sąlygas. Pagal bendrą taisyklę, subjektas, vykdamas savavališką statybą, pagal Rusijos įstatymus neįgyja į ją nuosavybės teisės, kitaip tariant, netampa savininku, o pats statinys netampa nekilnojamuoju daiktu. Taip pat yra rašoma ir M.V.Antokolskajos, civilinės teisės vadovėlyje⁵⁵ bei Rusijos civilinio kodekso komentare⁵⁶. Taip yra todėl, kad toks statinys negali būti registruojamas, kadangi jo statybos metu nebuvo paisoma teisės aktų nustatytų reikalavimų. Be to, asmuo, vykdamas savavališką statybą neturi teisės disponuoti tokiu turtu, o visi jo sudaryti sandoriai susiję su tokiu nekilnojamuoju turtu laikomi niekiniais ir negalioja. Svarbu pažymėti, kad kaip ir pagal Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, taip ir pagal Rusijos civilinį kodeksą, savavališka statyba turi būti nugriauta statytojo lėšomis. Todėl šiuo atveju galima kalbėti tik apie statybines medžiagas, kurias statytojas gali sau pasilikti po savavališkai pastatyto statinio nugriovimo. Tačiau, Rusijos civiliniame kodekse yra numatyta ir išimtis – tai yra, įstatymų leidėjas suteikia galimybę savavališką statybą vykdančiam asmeniui tapti jo savininku. Tam turi būti gaunami reikalingi leidimai, laikomasi statybos reikalavimų, turi būti tinkamu būdu įformintos teisės į žemės sklypą, kuriame yra minėtas statinys ir nebūtų pažeistos suinteresuotų asmenų teisės. Pažymėtina, kad tokį sprendimą dėl nuosavybės teisės atsiradimo Rusijoje priima teismas.

Baigiant kalbėti apie nuosavybės teisės įgijimą į savavališkai statomus statinius, manytina, kad svarbu atkreipti dėmesį į nuosavybės teisės įgijimo momentą. Pagal dabartinę 4.103 straipsnio redakciją, į tokį daiktą nuosavybės teisė gali atsirasti, tik tuo atveju, jei yra įvykdyti nustatyti įpareigojimai. Tačiau, jei jie nevykdomi, tai statinys nugriaunamas statytojo lėšomis, o jei nėra daikto, tai nuosavybės teisė į jį atsirasti negali. Principas, kad iš neteisėto teisė neatsiranda nėra absoliutus, kadangi statymų leidėjas numato galimybę tapti tokio statinio savininku įvykdžius teisės aktų nustatytus reikalavimus. Tokią išvadą patvirtina Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio nuostatos, kurios numato būdą įteisinti savavališką statybą, nors ir nepalieka

⁵⁴ *Cit.op.* 36;

⁵⁵ *Cit.op.* 42;

⁵⁶ *Cit.op.* 36.

galimybės tai padaryti pašalinus formalius teisės įgyvendinimo pažeidimus. Pertvarkius statinį, kad jis atitiktų statybų leidime nurodytas sąlygas, galima įgyti nuosavybės teisę į tokį daiktą. Šiuo atveju principas iš neteisėto teisė neatsiranda neveikia, kadangi pašalinus pažeidimus statyba nustoja būti neteisėta ir į tokį daiktą asmeniui nuosavybės teisė atsirasti gali. O nuosavybės teisės įgijimo momentu yra laikomas tokio statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momentas.

3.5 Nuosavybės teisės įgijimo momentas į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.100 straipsnis numato nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams atvejį. Tokiu būdu nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus pereina valstybei. Kyla klausimas - nuo kurio momento valstybė įgyja nuosavybės teisę į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą? Atsakymas į minėtąjį klausimą pateikiamas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.100 straipsnio 4 dalyje. Nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą valstybei pereina nuo nekilnojamojo daikto įregistravimo viešame registre momento. Tačiau įregistruoti nekilnojamąjį daiktą kaip valstybės nuosavybę viešame registre galima tik nuo atsiskaitymo su nekilnojamojo daikto savininku momento. Tokį patį įstatymo leidėjo požiūrį atspindi ir Žemės įstatymas⁵⁷. Šio įstatymo nuostatos padeda atskleisti nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymą, paimant daiktą visuomenės poreikiams. Žemės įstatymo 47 straipsnio 6 dalyje numatytas ne tik momentas nuo kurio valstybei atsiranda nuosavybės teisė į žemės sklypą, bet ir nurodytos nuosavybės teisės atsiradimo sąlygos bei pasakyta kam įstatymas numato pareigą atlikti registraciją. Taigi, šioje dalyje nustatyta, kad kai institucija, pateikusi prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams atsiskaito su paimamos žemės savininku ar kitu naudotoju pagal sutartį dėl atlyginimo būdo ir dydžio už žemę, apskrities viršininkas paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą įregistruoja Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę. Jeigu ginčas dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo ir atlyginimo dydžio yra nagrinėjamas teisme (išskyrus tuos atvejus, kai į teismą dėl atlyginimo dydžio nustatymo kreipėsi žemės paėmimu suinteresuota institucija, kai sutartyje kartu su žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje ataskaitoje nurodytu nuostolių atlyginimo dydžiu nurodytas žemės sklypo savininko ar kito naudotojo pateiktoje vertinimo ataskaitoje nurodytas atlyginimo dydis), apskrities viršininkas paimamą

⁵⁷ *Cit.op.* 8.

visuomenės poreikiams žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę gali įregistruoti tik po to, kai prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusi institucija teismo sprendime nurodytomis sąlygomis atsiskaito su paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo savininku ar kitu naudotoju, išskyrus atvejus, kai teismas savo sprendimu leidžia paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą įregistruoti Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę iki ginčo dėl atlyginimo dydžio už paimamą visuomenės poreikiams žemę išsprendimo. Nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą žemę valstybei pereina nuo žemės sklypo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momento. Atkreiptinas dėmesys, kad nuosavybės teisės įgijimo momentas yra susijęs ne su nekilnojamo turto perdavimo momentu, o su jo įregistravimo momentu. Manytina, kad tai yra pakankamai pagrįstas įstatymo leidėjo požiūris. Nes, jeigu įstatymas nesietų nuosavybės teisės atsiradimo su įregistravimu, o sietų su nekilnojamojo daikto perdavimu, tai nuosavybės teisės perėjimo faktas nebūtų tuoj pat išviešinamas, nes pagal dabar galiojančius įstatymus nėra numatytas terminas, per kiek laiko naujasis nekilnojamojo daikto savininkas turi įregistruoti nuosavybės teisę ir sandorių neįregistravimas nedarų jų negaliojančiais, išskyrus tam tikras išimtis. Tokiu atveju, tretiesiems asmenims būtų sudėtinga sužinoti, kad nekilnojamojo daikto savininkas pasikeitė ir kad juo tapo valstybė. Omenyje turimi trečiųjų asmenų interesai, kurių ratas, valstybei tapus nekilnojamojo daikto savininku, tampa labai platus. Valstybei nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus momentas paimant juos visuomenės poreikiams turi būti siejamas su įregistravimu, kadangi tokiu būdu tretiesiems asmenims tampa žinoma, kad nekilnojamojo daikto savininkas pasikeitė – juo tapo valstybė.

4. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmė

Prieš tai buvo daug dėmesio skirta nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymui įvairiais nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo pagrindais: pagal sandorius, paveldėjimo būdu, įgyjamąja senatimi, pagaminant naują nekilnojamąjį daiktą, paimant nekilnojamąjį daiktą visuomenės poreikiams. Visais minėtais atvejais yra labai reikšmingas nuosavybės teisės įgijimo momento nustatymas. Kodėl tai yra taip svarbu, bus aptarta šioje dalyje.

Šiandien civilinė apyvarta vyksta labai sparčiai ir per mėnesį tas pats nekilnojamas daiktas, tarkime žemės sklypas, gali būti perleistas netgi kelis kartus, o tai reiškia, kad ir kelis kartus pasikeis to žemės sklypo savininkai. Todėl, kai asmuo tampa nekilnojamojo daikto savininku, šiuo atveju visiškai neturi reikšmės kuriuo iš nuosavybės teisės įgijimo pagrindu, jo statusas pasikeičia. Tai reiškia, kad palyginti asmeniu, kuris neturi nuosavybės teise jokio nekilnojamojo daikto, jo padėtis tiek teisių, tiek ir pareigų atžvilgiu yra skirtinga. Kai asmuo tampa nekilnojamojo daikto savininku, jam atitenka ne tik pats nekilnojamas daiktas, bet kartu atsiranda ir su nuosavybės teisės įgijimu susijusios teisės bei pareigos. Savininkui išviešinus savo nuosavybės teisę prieš trečiuosius asmenis, tai yra, įregistravus savo nuosavybės teisę Nekilnojamojo turto registre, jis, kaip konkretaus nekilnojamojo daikto savininkas, tampa žinomas ir tretiesiems asmenims. Todėl, manytina, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra labai reikšmingas, kadangi nuo šio momento naujam savininkui atsiranda galimybė įgyvendinti nuosavybės teisės turinį pilna apimtimi - valdyti nekilnojamąjį daiktą, naudoti bei disponuoti juo savo nuožiūra.

Svarbu paminėti, kad nuo to momento, kai asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, jam, kaip savininkui, yra pradedama taikyti savininko teisių apsauga, Tai reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Nuosavybės teisė yra labai reikšminga. Šios teisės apsauga yra numatyta ir pagrindiniame mūsų šalies įstatyme - Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje, kur sakoma, kad nuosavybės teisė neliečiama, ją saugo įstatymai Tai reiškia, kad nuosavybės teisės atsiradimas suponuoja pareigas ne vien nekilnojamojo daikto savininkui, bet ir turi įtakos ir trečiųjų asmenų elgesiui tiek nekilnojamojo daikto, tiek ir savininko atžvilgiu. Tretieji asmenys privalo elgtis tokiu būdu, kad savo teisėtais ar neteisėtais veiksmais netrukdytų nekilnojamojo daikto savininkui pilna apimtimi įgyvendinti savo teises. Iš to seka, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus atsiradimo momento nustatymas yra

reikšmingas nekilnojamojo daikto savininkui, o kartu ir turi įtakos tretiesiems asmenims. Tai reiškia, kad nuo šio momento jiems atsiranda teisės aktų nustatyti įpareigojimai savo veiksmais nepažeisti savininko teisių, neatlikti veiksmų, kurie trukdytų savininkui įgyvendinti savo teises į nekilnojamąjį daiktą. Tačiau, pažymėtina, kad nors nuosavybės teisė yra neliečiama ir savininko teisės yra ginamos ir saugomos įstatymų, bet išimtiniais atvejais nuosavybė gali būti paimama visuomenės poreikiams (nuosavybės teisės įgijimo momentas šiuo pagrindu buvo aptartas aukščiau). Bet tai būna tik tais atvejais, kai atsiranda viešasis interesas, tai yra, atsiranda būtinybė užtikrinti visuomenės poreikius. Bet visais atvejais įstatymų leidėjas siekia, kad toks asmuo kuo mažiau nukentėtų ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.93 straipsnio 4 dalyje bei ir Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje yra numatyta, kad nuosavybė visuomenės poreikiams gali būti paimama tik teisingai atlyginant. bet ir teisė reikšti ieškinius ir kitos teisės.

Pažymėtina, kad kartu su nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymu atsiranda ne vien tik teisės, bet ir savininko pareigos. Nuosavybė ne tik suteikia teises, bet kartu ir įpareigoja. Todėl nuo šio momento savininkui atsiranda tokios pareigos kaip, pavyzdžiui, atlyginti dėl nekilnojamojo turto padarytą žalą, mokėti įstatymų nustatytus mokesčius valstybei ir panašiai.

4.1 Valdymo, naudojimo ir disponavimo nekilnojamoju daiktu teisių atsiradimas

Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus momento nustatymo reikšmė, visų pirma, pasireiškia tuo, kad asmuo tampa nekilnojamojo daikto savininku, o tai yra svarbiausia ko siekiama. Jam suteikiama galimybė įgyvendinti nuosavybės teisę. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.37 straipsnyje pateikiama nuosavybės teisės sąvoka ir jos turinys. Nuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus atsiradimo jų savininkas turi teisę savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį daiktą ir juo disponuoti. Be to, savininkas turi teisę perduoti kitam asmeniui visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalis, ar tik konkrečias iš aukščiau nurodytų teisių. Iš to seka, kad nekilnojamojo daikto savininku tapęs asmuo turi galimybę pasirinkti: ar jis pats įgyvendins nuosavybės teisę, ar kai kurių jo teisių įgyvendinimą perduos kitam asmeniui. Pavyzdžiui, siekdamas pelno, pastato savininkas su kitu asmeniu gali sudaryti pirkimo-pardavimo sutarties įgyto nekilnojamojo daikto nuomos sutartį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.530 straipsnis). Pagal tokią sutartį nuomotojas įsipareigoja už užmokestį perduoti nuomininkui laikinai valdyti ir

naudoti arba laikinai naudoti pastatą, o nuomininkas įsipareigoja mokėti nuomos mokesčių. Tokiu būdu minėtos teisės yra perduodamos nuomininkui, o savininkas įgyvendina jam nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto naudojimosi teisę ir iš to gauna pajamas. Nuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento jo savininkas be naudojimosi bei valdymo teisės gali įgyvendinti ir disponavimo teisę. Tai reiškia, kad nekilnojamojo daikto savininku tapęs asmuo gali jį perleisti kitam asmeniui. Priklausomai nuo to, kokio tikslo siekia savininkas - ar gauti pajamas, ar gauti kitą nekilnojamąjį daiktą mainais už turimą, ar perduoti nuosavybės teisės objektą neatlygintinai, jis gali pasirinkti – ar sudaryti nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį, ar nekilnojamojo daikto mainų sutartį, ar nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartį (nuosavybės teisės įgijimo momentas šių sandorių pagrindu buvo aptartas aukščiau). Tačiau, atkreiptinas dėmesys į vieną svarbią aplinkybę. Jau buvo minėta, kad pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnio 4 dalį, nekilnojamojo daikto nuosavybės teisė atsiranda nuo daikto perdavimo momento. Tai reiškia, kad tapęs nekilnojamojo daikto savininku, asmuo jau gali nuosavybės teisės perėjimo faktą įregistruoti Nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka⁵⁸. Bet praktikoje labai dažnai pasitaiko tokių atvejų, kai nekilnojamojo daikto kaina pardavėjui sumokama ne iš karto, o pirkimo-pardavimo sutartyje nurodytais terminais. Tokiu atveju, nors prieš trečiuosius asmenis bus išviešintas nuosavybės teisės perėjimo faktas ir nekilnojamojo daikto savininku bus įvardintas pirkėjas, bet jis negalės pilna apimtimi įgyvendinti savo nuosavybės teisės kol nebus galutinai atsiskaityta su pardavėju. Tai yra pakankamai įdomi situacija – nuosavybės teisė pereina nekilnojamojo daikto pirkėjui, tačiau galimybė pilnai įgyvendinti nuosavybės teisę, tai yra, juo disponuoti, yra apribota. Manytina, kad taip ir turėtų būti ir kad tai yra pakankamai pagrįsta, kadangi, priešingu atveju, pirkėjas tapęs nekilnojamojo daikto savininku ir pilnai neatsiskaitęs su pardavėju, galėtų nekilnojamąjį daiktą perleisti trečiajam asmeniui, o taip būtų pažeisti ne vien tik pardavėjo, bet trečiųjų asmenų interesai. Visos minėtos aplinkybės patvirtina, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra reikšmingas, nes nuo šio momento nekilnojamojo daikto savininkui suteikiama galimybė įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo nekilnojamuoju daiktu teises.

⁵⁸ *Cit.op.* 14.

4.2 Nuosavybės teisės apsaugos atsiradimas

Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento reikšmė pasireiškia ir tuo, kad atsiranda savininko teisių apsauga. Savininko teisių apsaugą reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, o apie nuosavybės neliečiamumą ir apsaugą kalbama pagrindiniame šalies įstatyme – Lietuvos Respublikos Konstitucijoje⁵⁹. Tai, kad nuo nuosavybės teisės įgijimo momento savininko atžvilgiu pradeda galioti tokios svarbios nuostatos parodo nuosavybės teisės svarbą, o kartu ir jos atsiradimo momento nustatymo reikšmę. Kaip buvo minėta, nuosavybės teisės įgijimas yra reikšmingas tretiesiems asmenims, tačiau, turbūt, labiausiai pačiam savininkui. Nuosavybės teisės apsauga yra būtina ir neginčijama. Nuosavybės teisės gynimo problema visais laikais buvo, yra ir bus svarbi, o jos nagrinėjimas turi didelę praktinę reikšmę, kadangi nuosavybės teisė - tai viena iš pagrindinių visuotinai pripažintų žmogaus teisių ir laisvių. Netgi Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentare⁶⁰ yra sakoma: “Nuosavybės neliečiamybė reiškia nuosavybės teisės subjekto teisę laisvai valdyti turimą turtą, naudotis ir disponuoti juo bei reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo teisių, taip pat ir valstybės pareiga užtikrinti nuosavybės teisės įgyvendinimo palankiausią režimą ir ginti bei saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją“. Tai reiškia, kad nuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus atsiradimo momento, valstybė savininkui užtikrina jo teisių gynimą bei apsaugą. Be to, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarime⁶¹ yra sakoma „Konstitucinis Teismas savo aktuose yra ne kartą konstatavęs, kad Konstitucijos 23 straipsnyje (inter alia jo 1 ir 2 dalyse) yra įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir apsauga. Pagal Konstituciją savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymu, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės. Kiti asmenys turi nepažeisti šių savininko teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją, kitų pažeidimų. Įstatymai turi saugoti visų

⁵⁹ *Cit. op. 6;*

⁶⁰ *Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras.* Vilnius: Teisės institutas, 2000, p. 172;

⁶¹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų išigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatomis, taip pat dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatomis, Nr. 17/02-24/02-06/03-22/04“.

savininkų, taigi ir valstybės (kaip visos visuomenės organizacijos) bei savivaldybių, nuosavybės teisės.“ Darytina išvada, kad nuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo, Lietuvos Respublikos Konstitucija ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas savininkui garantuoja nuosavybės neliečiamumą ir nuosavybės teisių apsaugą.

Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtintas garantijas padeda įgyvendinti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normas. Jo 4.93 straipsnyje yra numatyta, kad Lietuvos Respublika garantuoja visiems savininkams vienodą teisių apsaugą, kad niekas neturi teisės paimiti iš savininko nuosavybę prievarta, išskyrus įstatymų numatytus atvejus. Taip pat, kad niekas neturi teisės reikalauti, kad savininkas prieš savo valią sujungtų savo nuosavybę su kito savininko nuosavybe. Tai reiškia, kad nuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento, jo savininkas naudojasi šiame kodekse numatytomis garantijomis ir apsauga. Būtent todėl nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra labai reikšmingas.

Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas yra labai svarbus to daikto savininkui, kadangi nuo šio momento nustatymo jam taikoma ne tik Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse numatytos savininko teisių apsaugą reglamentuojančios normos, bet ir pagrindinio šalies įstatymo – Lietuvos Respublikos Konstitucijos garantuojama teisių apsauga.

4.3 Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus gynimas

Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra reikšmingas. Taip yra ne vien dėl to, kad atsiranda nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus ir savininkui suteikiama galimybė savo nuožiūra nekilnojamąjį daiktą naudoti, jį valdyti ir juo disponuoti, arba kad teisės aktai garantuoja jo teisių apsaugą, bet ir dėl kitos priežasties. Nuo šio momento nekilnojamojo daikto savininkui suteikiama teisė ginti savo nuosavybės teisę įstatymų nustatytais būdais.

Teorijoje civiliniams daiktinių teisių gynimo būdais yra laikomi daiktiniai teisiniai ir prievoliniai teisiniai reikalavimai. Daiktiniais reikalavimais yra laikomi tokie reikalavimai, kuriuos daiktinės teisės subjektas gali reikšti remiantis tik jo turima daiktine teise. Tokio pobūdžio reikalavimai gali būti reikšiami tokiems teisių pažeidėjams, kurių su nekilnojamojo daikto savininku nesieja sutartiniai ar prievoliniai teisiniai santykiai. Pažymėtina, kad daiktinius reikalavimus galima pareikšti kol egzistuoja pati daiktinė teisė ir yra jos objektas. Pavyzdžiui, nekilnojamojo daikto savininkas gali reikšti tokį reikalavimą pažeidėjui, kol jis turi minėtą nekilnojamąjį daiktą nuosavybės teise. Tuo

tarpu, prievoliniai teisiniai reikalavimai yra laikomi tokie reikalavimai, kuriuos nekilnojamojo daikto savininkas gali pareikšti pažeidėjui, su kuriuo jį sieja sutartiniai ar kiti prievoliniai santykiai. Tokiu būdu jis, pavyzdžiui, gali reikalauti nuomotojo grąžinti perduotą pagal nuomos sutartį nekilnojamąjį daiktą. Prievolių santykių gynimą reglamentuoja prievolių teisės normos, o ginčai kilę iš daiktinės teisės yra sprendžiami vadovaujantis daiktine teise⁶².

Kalbant apie daiktinius teisių gynimo būdus, atkreiptinas dėmesys į Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos penktojo skirsnio normas. Šis skirsnis vadinasi „savininko teisių apsauga“ ir jame yra numatytos galimybės reikšti ieškinius, siekiant apginti savo nuosavybės teisę. Iš to seka, kad nuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nekilnojamojo daikto savininkas turi galimybę išreikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo arba ginti savo nuosavybės teisę nuo pažeidimų, nesusijusių su daikto valdymo netekimu. Kitaip šie būdai vadinasi vindikacinis ir negatorinis ieškinys. Manytina, kad siekiant atskleisti, kuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra reikšmingas, būtina trumpai aptarti šiuos ieškinius ir parodyti, kaip ši savininko teisė įgyvendinama.

4.3.1 Vindikacinis ieškinys

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.95 straipsnyje numatyta, kad savininkas turi teisę išreikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo, kitaip tariant, galimybė pareikšti vindikacinį ieškinį. Toks ieškinys gali būti pareiškiamas, kai savininkas praranda nekilnojamojo daikto kontrolę ir jį neteisėtai valdo kitas asmuo⁶³. Tam, kad nekilnojamojo daikto savininkas galėtų pareikšti šį ieškinį, jis turi būti to nekilnojamojo daikto savininku, arba jam turtas turi priklausyti patikėjimo teise. Jeigu asmuo prarado šias teises, jis neturi galimybės reikšti tokį ieškinį. Todėl žuvus nekilnojamam daiktui, jo savininkas praranda nuosavybės teisę, kadangi nebeliko paties nuosavybės teisės objekto. Atsakant į klausimą, kam nekilnojamojo daikto savininkas gali pareikšti vindikacinį ieškinį, galima pasakyti, kad tam asmeniui, kuris neteisėtai užvaldė jo nekilnojamąjį turtą. Tačiau, praktikoje nekilnojamojo daikto savininkas gali susidurti su ganėtinai dažna situacija, kai neteistas turto valdytojas šį turtą perleidžia kitam asmeniui, kuris gali nežinoti, kad nupirko nekilnojamąjį daiktą ne iš savininko, o iš neteisėto valdytojo. Todėl

⁶² *Cit. op. 4;*

⁶³ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. 2-asis leid. Vilnius: Justitija, 2006, p. 61.

šiuo atveju logiška, kad ieškinys bus reiškiamas naujam nekilnojamojo daikto įgijėjui. Tačiau, tokioje situacijoje kai nekilnojamojo daikto įgijėjas nežinojo ir neturėjo žinoti, kad perka nekilnojamąjį daiktą ne iš tikrojo jo savininko, jam bus taikoma sąžiningo įgijėjo apsauga. O pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.96 straipsnį iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas nekilnojamasis daiktas, išskyrus tokius atvejus, kai savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo. Tokiu atveju, kyla problema nekilnojamojo daikto savininkui, nes tokio įgijėjo sąžiningumas preziumuojamas pagal įstatymą, o jo nesąžiningumo faktą teisme teks įrodinėti savininkui. Vienoje savo nutarčių⁶⁴, Lietuvos respublikos Aukščiausiasis teismas yra pasakęs, kad atsakovė yra sąžininga patalpų įgijėja, nes byloje nenustatyta aplinkybių, jog atsakovė žinojo ar galėjo žinoti apie tai, kad įgyja turtą ne iš tikrojo turto savininko ar kitaip pažeidžia tikrojo savininko nuosavybės teises. Tai reiškia, jog tam, kad iš sąžiningo įgyjėjo būtų išreikalautas turtas, savininkas teisme turi įrodyti, kad jis yra nesąžiningas, o tai yra pakankamai sudėtinga. Susiduriama su sąžiningo įgijėjo prezumpcijos paneigimo problematika. Tačiau, yra dar viena galimybė savininkui – įrodyti kad nekilnojamojo daikto perleidimo sąžiningam įgijėjui sandoris buvo neteisėtas. Bet abiem minėtais atvejais tai įrodyti pakankamai sudėtinga. Kai teismai sprendžia tokias bylas, kyla logiškas klausimas - kam suteikti pirmumo teisę – ar turto savininkui, ar sąžiningam įgijėjui. Jau buvo minėta, kad savininko teisės turi būti ginamos, tačiau ir naujasis įgijėjas galėjo nežinoti, kad jam nekilnojamąjį turtą perleidžia ne jo tikrasis savininkas. Tokiais atvejais siekiant įgyvendinti teisingumą, manytina, kad teismai turėtų vadovautis tokiais konstituciniais principais, kaip asmenų turtinių teisių gynimo ir lygiateisiškumo, numatytais Lietuvos Respublikos konstitucijos 23 ir 29 straipsniuose. Įstatymai garantuoja savininko teisių gynimą, kartu atsižvelgia ir į kitų asmenų teises ir tesėtus interesus, bei prieš tai minėtus principus⁶⁵. Todėl sąžiningo įgijėjo apsauga neveikia tai atvejais kai savininkas tokį nekilnojamąjį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo. Tačiau, jeigu daiktas neatlygintinai įgytas iš asmens, kuris neturėjo teisės jo perleisti nuosavybėn, tai savininkas turi teisę išreikalauti net ir nekilnojamąjį daiktą visais atvejais.

Dar vienas ganėtinai svarbus aspektas yra susijęs su atsiskaitymu kai nekilnojamasis daiktas išreikalaujamas iš svetimo neteisėto valdymo. Tokiai atvejais kai nekilnojamojo daikto savininkas pareiškia ieškinį dėl nekilnojamojo daikto išreikalavimo

⁶⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. spalio 10 d. nutartis, civilinėje byloje *Panevėžio miesto Kudirkos 3-iojo namo savininkų bendrija v. I. Ž., Panevėžio miesto savivaldybė.*, 3K-3-463/2005, kat. 21.4.1.1; 30.12.1;

⁶⁵ *Cit.op.* 55, p. 62-63.

iš neteisėto svetimo valdymo turi būti vadovaujamosi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.97 straipsniu. Jame yra numatyti šios problemos sprendimo būdai. Kai savininkas, išreikalaujamas daiktą turi teisę reikalauti: iš nesąžiningo valdytojo gražinti arba atlyginti visas pajamas, kurias tas asmuo gavo arba turėjo gauti per visą valdymo laiką. Tuo tarpu, iš neteisėto sąžiningo valdytojo gali reikalauti gražinti visas pajamas, kurias šis gavo arba turėjo gauti nuo to laiko, kai jis sužinojo ar turėjo sužinoti apie valdymo neteisėtumą arba sužinojo apie civilinės bylos dėl daikto gražinimo iškėlimą. Neteisėtas nesąžiningas valdytojas savo ruožtu turi teisę reikalauti iš savininko atlyginti jo padarytas dėl daikto būtinas išlaidas nuo to laiko, kai savininkui priklauso gautos iš daikto pajamos. Neteisėtas sąžiningas valdytojas turi teisę reikalauti iš savininko atlyginti visas jo padarytas dėl daikto būtinas išlaidas, kurių nepadengė iš daikto gautos pajamos. Neteisėtas sąžiningas valdytojas turi teisę pasilikti savo padarytas dalis, kuriomis buvo pagerintas daiktas, jeigu jos gali būti atskirtos nesužalojant daikto. Jeigu pagerintų dalių atskirti negalima arba daiktas buvo pagerintas kitaip, neteisėtas sąžiningas valdytojas turi teisę reikalauti atlyginti dėl pagerinimo padarytas išlaidas, bet ne didesnes kaip daikto vertės padidėjimas. Iš to seka, kad tam tikrais atvejais, nekilnojamojo daikto savininkui teks atsiskaityti su nesąžiningu valdytoju, tačiau taip yra įgyvendinami teisės principai, vienas asmuo neturi nepagrįstai praturtėti, o kitas neturi nepagrįstai nukentėti. Todėl, tokį įstatymų leidėjo požiūrį galima pagrįsti teisingumo birželio lygiateisiškumo principais.

Taigi, nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra reikšmingas tuo, kad savininkui suteikiama teisė ginti savo teises pareiškiant vindikacinį ieškinį.

Rusijos civilinis kodeksas irgi numato vindikacinio ieškinio pareiškimo galimybę. Šio kodekso 301 straipsnyje numatyta identiška nuostata kaip ir Lietuvos civilinio kodekso 4.95 straipsnyje, tai yra, savininkas turi teisę išreikalauti savo turtą iš svetimo neteisėto valdymo. Iš to seka, kad ir Rusijoje nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmė taip pat pasireiškia per savininko teisę pareikšti vindikacinį ieškinį.

4.3.2 Negatorinis ieškinys

Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmė pasireiškia ir dar vienu atveju. Omenyje turimas antrasis būdas, kuriuo nekilnojamojo daikto savininkas gali pasinaudoti gindamas savo teisės į nekilnojamąjį daiktą, tai yra,

negatorinis ieškinys. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.98 straipsnyje yra numatyta, kad savininkas gali reikalauti pašalinti bet kuriuos jo teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu. Tai reiškia, kad nuo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą nustatymo momento atsiranda galimybė pareikšti dar vieną ieškinį. Savininkas turi teisę jį pareikšti tais atvejais kuomet nepraranda galimybės kontroliuoti nuosavybės teise priklausančio turto, tačiau jam trukdoma šiuo turtu naudotis, jį valdyti arba juo disponuoti. Tai gali pasireikšti įvairiai, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.99 straipsnis numato žemės sklypo savininkui galimybę ginti savo teises nuo galimų pažeidimų, nesusijusių su valdymo netekimu. Žemės sklypo savininkas turi teisę reikalauti, kad kaimyniniuose žemės sklypuose nebūtų statomi nauji statiniai, perstatomi, rekonstruojami ir išsaugomi nepakeisti esantys statiniai, jeigu galima padaryti įtikinamą prielaidą, kad tokių naujų statinių statymas arba esamų statinių pakeitimas ir netgi nepakeistų statinių egzistavimas ar naudojimas gali padaryti neigiamą neleistiną poveikį jo žemės sklypui ar jo žemės sklype esantys pastatai neteks stabilumo. Svarbu atkreipti dėmesį, kad negatorinis ieškinys gali būti pareikštas ne vien tik tais atvejais kai trukdymai egzistuoja, bet ir tais atvejais kai yra reali prielaida kad jie gali atsirasti ateityje. Taip pat yra ir su nuosavybės teise. Tais atvejais kai, pavyzdžiui, savininko nekilnojamasis turtas yra neteisėtai areštuojamas, iš jo yra atimama teisė tuo nekilnojamuoju turtu disponuoti. Todėl, tokio nekilnojamojo turto savininkui atsiranda galimybė ginti savo teises vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.98 straipsniu. Tai yra, pareikšti negatorinį ieškinį reikalaujant pašalinti visus pažeidimus, kurie gali būti ir nesusiję su jo valdymo netekimu, šiuo atveju neteisėtą jam priklausančio nekilnojamojo turto areštą.

Dar vienas svarbus momentas yra susijęs su įrodinėjimo pareiga. Jeigu nekilnojamojo daikto savininkas pareiškia negatorinį ieškinį, tai jam nėra privaloma įrodyti atsakovo veiksmų neteisėtumo, jei pats atsakovas neįrodo savo veiksmų teisėtumo. Iš nekilnojamojo daikto savininko, kurio teisė įgyvendinti savo nuosavybės teisę yra pažeista arba apribota, reikalaujama įrodyti tik patį kliudymo faktą, nurodyti tą asmenį, kuris pažeidžia ar trukdo jam įgyvendinti savo teises ir reikalauti, kad tokie veiksmai būtų pašalinti.

Negatorinį ieškinį nekilnojamojo daikto savininkas gali pareikšti bet kuriuo metu. Taip yra dėl to, kad jam nėra taikomi ieškinio senaties terminai. Taip yra dėl tos priežasties, kad nuosavybės teisės pažeidimas yra tęstinio pobūdžio. Bet, atkreiptinas dėmesys į tai, kad jeigu trukdant įgyvendinti nuosavybės teisę nekilnojamajam turtui yra

padaroma žala, tai tokiais atvejais pareiškiamas ieškinys dėl žalos atlyginimo ir bus taikomi Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse numatyti ieškinio senaties terminai⁶⁶.

Pažymėtina, kad jei išlikęs nuosavybės teisės objektas arba trukdant juo naudotis nekilnojamojo daikto savininkui yra padaroma žalos, tai tiek su vindikaciniu, tiek su negatoriniu ieškiniu nekilnojamojo turto savininkas turi teisę pareikšti ir minėtąjį ieškinį dėl žalos atlyginimo. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.263 straipsnis numato savininkui tokią teisę. Tuo tarpu pažeidėjui yra numatyta pareigą atlyginti padarytą žalą, o tai reiškia, kad kiekvienas privalo laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (tiek veikimu, tiek ir neveikimu) nepadarytų žalos kitam asmeniui. O žalą, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais ir neturtinę žalą privalo visiškai atlyginti asmuo, atsakingas už žalos padarymą. Tai reiškia, kad nuo to momento, kai asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą ir šiam nekilnojamajam daiktui yra padaroma žala, tai jo savininkas gali reikšti ieškinį kad jam būtų atlyginta žala bei patirti nuostoliai.

Rusijos civilinis kodeksas⁶⁷ irgi numato negatorinio ieškinio institutą. Nekilnojamojo daikto savininku tapęs asmuo turi teisę pareikšti šį ieškinį. Šio kodekso 304 straipsnio komentare⁶⁸ sakoma, kad negatorinių ieškinių pareiškimui nėra taikomi senaties terminai. Taip yra ir Lietuvoje. Darytina išvada, kad Lietuvoje ir Rusijoje nekilnojamųjų daiktų savininkai nuo nuosavybės teisės atsiradimo momento turi teisę pareikšti negatorinį ieškinį reikalaudami pašalinti bet kuriuos teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su nekilnojamojo daikto valdymo netekimu. Todėl nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus momento nustatymas savininkui yra labai reikšmingas.

4.4 Statinių savininko atsakomybė

Dar viena priežastis, dėl ko nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra reikšmingas, yra kylančios atsakomybės klausimas. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.266 straipsnį statinių savininkas ar valdytojas yra atsakingas už žalą, padarytą dėl pastatų, statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų, įskaitant kelius, sugriuvimo ar dėl kitokių jų trūkumų. Pareiga atlyginti dėl šių objektų atsiradusią žalą atsiranda, jeigu savininkas neįrodo, kad buvo 6.270 straipsnio 1 dalyje numatytos aplinkybės, tai yra, nenugalima jėga arba nukentėjusiojo tyčia ar didelis neatsargumas. Šiuo atveju atsakomybė atsiranda be kaltės. Nekilnojamieji daiktai gali būti įvairūs: gyvenamieji namai, ūkinės komercinės paskirties pastatai, kiti statiniai,

⁶⁶ *Cit.op.* 55, p. 64;

⁶⁷ *Cit.op.* 36;

⁶⁸ *Cit. Op.* 20.

įrengimai, konstrukcijos (reklaminiai stendai ar radijo ryšio antenos), keliai (įskaitant šaligatvius). Savininkui teks prisiimti atsakomybę ne tik tais atvejais kai statinys sugriūva ir dėl to atsiranda nukentėjusiųjų, bet ir kai žala atsiranda dėl statinio trūkumų. Pasitaiko atveju, kai nuo gyvenamojo namo stogo nukrenta ledo gabalas ar čerpė ir sužalojamas pėstysis, arba ant slidaus grindinio paslysta praeivis. Už atsiradusios žalos atlyginimą yra atsakingas to nekilnojamojo daikto savininkas. Pažymėtina, kad to paties straipsnio 2 dalyje numatyta prezumpcija, kad pastatų, statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų savininkas yra tas asmuo, kuris viešame registre nurodytas kaip jų savininkas. Tai gali būti tiek fizinis, tiek ir juridinis asmuo. Nuo to momento, kai nuosavybės teisės perėjimas įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre tampa žinoma kas yra jo savininkas ir kas yra atsakingas už žalą. Kitaip yra tais atvejais kai, pavyzdžiui, nekilnojamas daiktas išnuomojamas ir nuomos sutarties sudarymo faktas yra įregistruotas, tuomet žinomas ir nekilnojamojo daikto valdytojas. Šis straipsnis šalia savininko atsakomybės numato nekilnojamojo daikto valdytojo atsakomybės taikymo galimybes. Todėl nekilnojamojo daikto savininkas įrodęs, kad tuo momentu nekilnojamąjį daiktą valdė ne jis, gali būti atleidžiamas nuo atsakomybės⁶⁹. Tais atvejais, kai nuomos sutartis neįregistruota, savininkas irgi bus atleistas nuo atsakomybės jei įrodys, kad tokia sutartis buvo sudaryta ir tuo momentu faktiniu nekilnojamojo daikto valdytoju buvo nuomininkas. Tai, kad nuomos sutartis neįregistruota neturi lemiamos reikšmės sprendžiant atsakomybės klausimą, kadangi svarbiausia, kad savininkas įrodytų, kad ne jis, o būtent statinio valdytojas tuo metu buvo atsakingas už statinio būklę (pavyzdžiui, tokią pareigą nustatyta nuomos sutartyje).

Iš to seka, kad nuo to momento, kai asmuo įgyja nuosavybės teisę tokį nekilnojamąjį daiktą kaip, pavyzdžiui, statinys, kartu jam atsiranda ir pareiga atlyginti dėl šio statinio atsiradusią žalą. O tokiais atvejais kai statinį valdo kitas asmuo ir savininkas tai įrodo, tai pareiga atlyginti žalą pereina valdytojui. Manytina, kad tai teisingas ir pagrįstas įstatymų leidėjo požiūris. Tokį požiūrį patvirtina ir teismų praktika. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 16 d. nutartyje⁷⁰, civilinėje byloje AB „Lietuvos draudimas“ v. *Vilniaus miesto savivaldybės taryba*, buvo nustatyta, kad dėl vandentiekio avarijos buvo apgadintos UAB „Skonis ir kvapas“ patalpos ir padaryta nuostolių. Buvo nustatyta ir avarijos priežastis - trūkusi plastikinio vamzdžio, kuriuo vanduo buvo tiekiamas tik į klubo „Ažuoliukas“

⁶⁹ MIKELĖNAS V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė(I)*. 1-asis leid. Vilnius: Justitija; 2003, p. 374-376;

⁷⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 16 d. nutartis, civilinėje byloje AB „Lietuvos draudimas“ v. *Vilniaus miesto savivaldybės taryba*, Nr. 3K-3-584/2005, kat. 44.5.2.8.

naudojamas patalpas, jungtis. Patalpos, kuriomis naudojosi vaikų ir jaunimo klubas „Ažuoliukas“, priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, o panaudos sutartis su klubu „Ažuoliukas“ nepasirašyta. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai padarė vienodas išvadas - kad patalpų, kuriomis naudojosi vaikų ir jaunimo klubas „Ažuoliukas“, savininkė yra Vilniaus miesto savivaldybė. Trūkusių vandentiekio vamzdžiu, iš kurio buvo aplietos trečiojo asmens UAB „Skonis ir kvapas“ patalpos, naudojosi tik vaikų ir jaunimo klubas „Ažuoliukas“. Buvo nustatyta, kad už žalą atsakingas yra patalpų savininkas, šiuo atveju tai savivaldybė. Sprendžiant šią bylą buvo taikytas aukščiau minėtas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.266 straipsnis, reglamentuojantis statinių savininko (valdytojo) atsakomybę. Todėl pareiga atlyginti žalą tenka savininkui (valdytojui) net ir nesant jo kaltės, jeigu neįrodoma, kad ji atsirado dėl nenugalimos jėgos arba nukentėjusio asmens tyčios ar didelio neatsargumo. Įrodyti nenugalimos jėgos faktą patvirtinančias aplinkybes, nukentėjusiojo asmens tyčią ar didelį neatsargumą privalo atsakovas. Kadangi atsakovas tokių aplinkybių neįrodė, todėl iš jo pagrįstai priteistas žalos atlyginimas. Kadangi vaikų ir jaunimo klubas „Ažuoliukas“ nebuvo nei šių patalpų savininkas, nei valdytojas, o šių patalpų savininkė buvo Vilniaus miesto savivaldybė, todėl pagal minėto straipsnio nuostatas ji ir privalo atlyginti žalą dėl jai priklausančių patalpų vandentiekio vamzdžio jungties trūkimo.

Galima daryti išvadą, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas yra reikšmingas ne vien dėl to, kad su juo siejamas savininko teisių atsiradimas, bet dar ir dėl to, kad atsiranda ir pareiga atlyginti dėl nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto padarytą žalą.

4.5 Mokestinių prievolių nekilnojamojo daikto savininkui atsiradimas

Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymas yra reikšmingas ir dar vienu aspektu, kuris negali likti nepaminėtu turint siekį kuo visapusiškiau atskleisti nagrinėjamą temą. Svarbu pažymėti, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimas lemia ne vien civilinės teisės reguliuojamų santykių atsiradimą. Civilinės teisės reguliuojami santykiai savo esme yra glaudžiai susiję su mokestiniais, todėl nekilnojamojo daikto savininku tapęs asmuo turi būti pakankamai gerai informuotas apie pareigas, kurios jam atsiranda. Turimas omenyje mokestinių prievolių susijusių su nekilnojamaisiais daiktais atsiradimas. Nuo to momento, kai asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą ir ją išviešina prieš trečiuosius asmenis, jam atsiranda ne vien teisės, tačiau ir pareigos valstybės atžvilgiu – mokėti įstatymų

nustatytus mokesčius. Kadangi, iki to laiko, kol naujasis nekilnojamojo daikto savininkas neįregistruoja savo nuosavybės teisės, jis nėra išviešintas kaip savininkas prieš trečiuosius asmenis. Todėl prievolė atsakyti už mokestinės prievolės, susijusias su nekilnojamoju daiktu tenka savininkui, nurodytam registro duomenyse, kurie laikomi teisingais ir išsamiais, kol nėra nuginkčyti įstatymų nustatyta tvarka. Todėl, manytina, kad nekilnojamąjį daiktą įsigijęs asmuo turi būti pakankamai gerai informuotas apie mokestines pareigas, kurios jam atsiranda nuo nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo ir įregistravimo momento. Mokestinių prievolių atsiradimas tokių kaip, pavyzdžiui: nekilnojamojo turto, žemės, paveldimo turto mokesčio ir kitų, puikiai atspindi nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus momento reikšmę, nes nuo įgytos nuosavybės teisės išviešinimo, valstybės institucijoms atsiranda teisė reikalauti, o savininkui pareiga mokėti su nekilnojamaisiais daiktais susijusius mokesčius.

IŠVADOS

Išnagrinėjus nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą, ir jo nustatymo reikšmę, darytinos tokios išvados:

1. Momentas, nuo kurio nekilnojamojo daikto įgijėjas pagal sandorį įgyja nuosavybės teisę, pagal prieš tai galiojusį civilinį kodeksą ir pagal dabartinį Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, skiriasi. Dabar nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimas pagal sandorius nėra siejamas su sandorių įregistravimo momentu;

2. Nustatant momentą, nuo kada asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamuosius daiktus, kartais susiduriama su ta problema, kad įstatymas to tiesiogiai nepasako. Todėl, momento nustatymo problemas tenka spręsti vadovaujantis teismų praktika ir sisteminiu normų aiškinimu. Išanalizavus nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą, darytina išvada, kad įstatymas tiesiogiai nepasako apie nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą dovanojimo sutarties, mainų sutarties, paveldėjimo, įgyjamosios senaties pagrindais;

3. Išnagrinėjus nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą pagal nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį, darytina išvada, kad šio momento nustatymo problematika neiškyla. Pažymėtina, kad iš analizės galima pasakyti, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas pagal pirkimo-pardavimo, dovanojimo ir mainų sutartis atsiranda nuo nekilnojamojo daikto perdavimo. Svarbiausia nuosavybės teisės įgijimo sąlyga yra faktinis nekilnojamojo daikto perdavimas, o ne perdavimo-priėmimo akto ar kito dokumento dėl daikto perdavimo pasirašymas;

4. Išnagrinėjus nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą skirtingais pagrindais, darytina išvada, kad šis momentas yra nustatomas skirtingai. Jis gali būti siejamas arba su nekilnojamojo daikto perdavimo momentu (sandorų pagrindu), arba su nekilnojamojo daikto įregistravimo momentu (nuosavybės teisės atsiradimas į naujai sukurtą nekilnojamąjį daiktą bei paimant nekilnojamąjį daiktą visuomenės poreikiams), arba su palikimo atsiradimo momentu (nuosavybės teisės įgijimas paveldint nekilnojamuosius daiktus), arba su teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo diena (įgyjamosios senaties pagrindu).

5. Išanalizavus nuosavybės teisės į savavališkai statomus statinius įgijimą, galima daryti išvadą, jog dabar nuosavybės teisė negali atsirasti vien tik pašalinus formalius viešosios teisės pažeidimus, kaip tai buvo anksčiau, nepaisant to, kad privatinės teisės prasme asmuo ir turi visas gilimybes tapti tokio daikto savininku.

6. Išnagrinėjus nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmę, darytina išvada, kad momento nustatymas yra labai svarbus ne vien tik pačiam nekilnojamojo daikto savininkui, bet ir tretiesiems asmenims, kuriems taip pat gali atsirasti tiek teisės, tiek ir pareigos nekilnojamųjų daiktų savininko atžvilgiu.

7. Vertinant Rusijos civilinio kodekso nuostatas, aktualias nagrinėjamai temai, galima režiuruoti, kad nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas pagal sandorius nustatomas skirtingai negu pagal Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą. Tačiau, kas susiję su nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšme, tai, galima sakyti, kad tiek Rusijoje tiek ir Lietuvoje nuosavybės teisę įgyję asmenys turi labai panašias galimybes ginti savo kaip savininkų teises.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Teisės aktai:

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014;
- 2) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262;
- 3) Civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 1964, Nr. 19-138;
- 4) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas. Valstybės žinios, 2006, Nr. 116-4403;
- 5) Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymas. Valstybės žinios, 2006, Nr. 116-4402;
- 6) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 58-1704; 2001, Nr. 16-497;
- 7) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. VIII-1864;
- 8) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261. 2001, Nr. 55-1948;
- 9) Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788. 2001, Nr. 101-3597;
- 10) Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620. 2004, Nr. 28-868;
- 11) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr.534 “Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo”, priimtas 2002 m. liepos 12 d. (su pakeitimais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077;
- 12) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, į valstybės pajamas perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr.: 86;
- 13) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr.534 “Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo”, priimtas 2002 m. balandžio 15 d. (su pakeitimais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539;
- 14) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая), 1994 г. N 51-ФЗ.

2. Specialioji literatūra

- 15) GAIVENIS, V.; VALIULIS, A. *Turto paveldėjimas. Klausimai ir atsakymai*. Vilnius: Justitia, 2002;
- 16) *Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras*. Vilnius: Teisės institutas, 2000;
- 17) MIKELĖNAS V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė(I)*. 1-asis leid. Vilnius: Justitija; 2003;
- 18) MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leid. Vilnius: Justitija; 2001;
- 19) MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. 2-asis leid. Vilnius: Justitija, 2006;
- 20) NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. Vadovėlis. Vilnius: Justicija, 1999;
- 21) STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003;
- 22) VITKEVIČIUS, P. *et al. Civilinė teisė*. Vadovėlis. Kaunas: Vija, 1997, p. 248;
- 23) АНТОКОЛЬСКАЯ, М. *Гражданское право. Часть первая: учебник*. Москва: Юрист, 1997;
- ВАЛЯВИНА, Е. *Гражданское право: учебник*. Том 2. Москва: ТК Велби, изд-во "Проспект", 2003;
- 24) ПИЛЯЕВА, В.В. *Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). Часть первая*. Москва: Кнорус, 2004.

3. Praktinė medžiaga

25) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatomis, taip pat dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu nr. 1608 "dėl statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto statybų privačioje žemėje reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatomis, Nr. 17/02-24/02-06/03-22/04“;

26) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. rugsėjo 24 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 476 straipsnio trečiosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

27) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje *G. M. B. v. J. M.*, Nr. 3K-3-309/2006, kat. 30.9.1; 34.5; 38 (S);

28) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybė v. E. M. ir G. S.* Nr. 3K-3-414/2006, kat. 30.8 „(S)“;

29) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 20 d. nutartis, civilinėje byloje *AB „Vilijampolės autotransportas“ v. Kauno miesto savivaldybės administracija, Kauno apskrities viršininko administracija, VĮ Registrų centras, UAB „Palangos kempingas“, UAB „VP Market“*, Nr. 3K-3-498/2006, kat. 30.8 (S);

30) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. N. S., R. S., E. Č.*, Nr. 3 K-3-165/2005, kat. 46, 30.9.1;

31) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. spalio 10 d. nutartis, civilinėje byloje *Panevėžio miesto Kudirkos 3-iojo namo savininkų bendrija v. I. Ž., Panevėžio miesto savivaldybė.*, 3K-3-463/2005, kat. 21.4.1.1; 30.12.1;

- 32) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje *A.A. v. D.Š.* 3K-3-528/2005 m. kat. 30.2; 34.5;
- 33) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 16 d. nutartis, civilinėje byloje *AB „Lietuvos draudimas“ v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba*, Nr. 3K-3-584/2005, kat. 44.5.2.8;
- 34) Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *B.R. v. V.P., J.G.*, Nr. 3K-3-188/2004, kat. 25.8.2;
- 35) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 21 d. nutartis, civilinėje byloje *A. I. C., v. A. J. Z.*, Nr. 3K-3-379/2004, kat. 25.5,118;
- 36) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *S. Norvilos įmonė, v. Likviduojama 595 oji GNSB*, Nr. 3k-3-545, 2004 m., kat. 126;
- 37) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje *Z.H. v. H.H.*, Nr. 3K-3-347/2003, kat. 30.1; 30.7;
- 38) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. kovo 31 d. nutartį civilinėje byloje *A.G. v. S.G.* Nr.3K-3-416/2003 m. kat. 30.6;
- 39) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 14 d. konsultacija Nr.: A3-59;
- 40) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje *G.Š. v. M.Š.* Nr. 3K-7-829/2002 m. kat. 15.1; 15.2.1.1; 27.5; 30.6; 87.1; 117;
- 41) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 11 d. konsultacija, Nr. A3-66;
- 42) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus konsultacija 2001 m. gruodžio 4 d. Nr. A3-51;
- 43) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 1999 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje *E. V. v. V. V. ir kt.* Nr. 3K-3-122, 1999 m., kat. 42;
- 44) Lietuvos Vyriausiojo Administracinio teismo 2006 m. spalio 24 d. nutartis administracinėje byloje *A. M. v. Utenos apskrities viršininko administracija*, Nr. AS⁶-390/2006 kategorija 42.2; 50.3.1(S).

4. Interneto puslapiai:

45) Nekilnojamojo turto registras. *Naujai pastatytų (nebaigtų statyti) statinių registravimas* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2007-01-20]. Prieiga per internetą: <(http://www.kada.lt/ntr/savininkas/registravimas.php)>.

SANTRAUKA

Nuosavybė yra laikoma visuomenės pagrindu. Nuosavybės teisė atsiranda teisės normų pagrindu. Nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus momentas pagal senąjį ir dabartinį Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą yra nustatomas skirtingai. Šiame darbe kalbama apie nuosavybės teisės įgijimą į nekilnojamuosius daiktus įvairiais Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse numatytais pagrindais: pagal pirkimo-pardavimo, dovanojimo, mainų sutartis; paveldėjimo būdu; įgyjamąja senatimi; pagaminant naują nekilnojamąjį daiktą; paimant nekilnojamąjį daiktą visuomenės poreikiams.

Be to, darbe bus atskleidžiama nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reikšmė, kadangi nuo šio momento atsiranda tiek savininko teisės tiek ir pareigos: suteikiama galimybę įgyvendinti nuosavybės teisę, atsiranda savininko teisių apsauga, savininkui suteikiama teisė ginti savo nuosavybės teisę įstatymų nustatytais būdais, atsiranda savininko atsakomybė bei pareiga mokėti įstatymų nustatytus mokesčius.

SUMMARY

“The moment of acquiring ownership title into intangible assets and the importance of its determination”

This paper analyses relevant issue – the moment of acquiring ownership title into intangible assets and the importance of its determination. It is very important to find it out exactly, because when a person becomes an owner of an intangible assets, hi gets the rights and the obligations of the owner. Comparing with previous Civil code, situation nowadays has changed. The real estate is an object of huge amount of transactions, that is why the goal is to make clear the moment of acquiring ownership on the different basis. It also tries to show what kind of practical problems could arise, and what the main purpose of registering the real estate after becoming an owner is.

In this paper attention is also paid to the very important issue – to the importance of determination of moment of acquiring ownership, to understand what kind of rights and obligations a person has, since acquiring ownership. It also pays attention to what is different and similar concerning the moment of acquiring ownership title into intangible assets and the importance of its determination not only in Lithuanian, but in other countries also.