

VILNIAUS UNIVERSITETAS  
TEISĖS FAKULTETAS  
CIVILINĖS TEISĖS IR CIVILINIO PROCESO KATEDRA

Dieninio skyriaus  
V kurso komercinės teisės studijų atšakos  
studentės Sigitos Kanapeckaitės

Magistrinis darbas

**SAVININKO TEISĖS, JŲ ĮGYVENDINIMO BŪDAI IR RIBOS**

Darbo vadovas: Dr. Doc. A. Taminskas  
Recenzentas: Asist. M. Jakutavičius

Vilnius  
2009

# Turinys

<b>TURINYS</b> .....	<b>2</b>
<b>IŽANGA</b> .....	<b>3</b>
<b>1 SAVININKO TEISIŲ TURINYS</b> .....	<b>5</b>
<b>2 SAVININKO TEISIŲ ĮGYVENDINIMAS</b> .....	<b>10</b>
2.1 VIEŠOSIOS NUOSAVYBĖS SAVININKO TEISĖS IR JŲ ĮGYVENDINIMAS .....	10
2.1.1 Valstybės ir savivaldybių turto valdymas patikėjimo teise .....	13
2.1.2 Valstybės ir savivaldybių turto nuoma, panauda, mainai.....	15
2.1.3 Valstybės ir savivaldybių turto investavimas.....	18
2.1.4 Valstybės ir savivaldybių turto įkeitimas.....	19
2.2 BENDROSIOS NUOSAVYBĖS SAVININKO TEISĖS IR JŲ ĮGYVENDINIMAS.....	20
2.2.1 Bendrosios dalinės nuosavybės savininko teisės .....	21
2.2.2 Bendrosios jungtinės nuosavybės savininko teisės .....	28
2.2.3 Daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė ir jos įgyvendinimas.....	29
2.2.4 Sodininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė ir jos įgyvendinimas .....	30
2.3 ŽEMĖS SAVININKO TEISĖS IR JŲ ĮGYVENDINIMAS .....	31
2.3.1 Valdymo teisė.....	32
2.3.2 Naudojimosi teisė .....	33
2.3.3 Disponavimo teisė.....	35
2.4 STATINIO SAVININKO TEISĖS IR PAREIGOS .....	37
<b>3 SAVININKO TEISIŲ APRIBOJIMAI</b> .....	<b>40</b>
3.1 SAVININKO TEISIŲ RIBOJIMO PAGRINDAI.....	42
3.1.1 Savininko nustatyti apribojimai.....	42
3.1.2 Įstatymų nustatyti apribojimai.....	42
3.1.3 Teismo sprendimu nustatyti apribojimai .....	43
3.2 SAVININKO TEISIŲ RIBOJIMŲ RŪŠYS .....	43
3.2.1 Savininko teisių suvaržymai susiję su kito asmens teise į svetimą daiktą.....	44
3.2.2 Savininko teisių apribojimai, nesusiję su kito asmens teise į daiktą.....	51
<b>4 IŠVADOS</b> .....	<b>60</b>
<b>5 LITERATŪROS SĄRAŠAS:</b> .....	<b>61</b>
<b>SANTRAUKA</b> .....	<b>66</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>67</b>

## Ižanga

Nuosavybė yra ypatinga vertybė. Savininko teisėmis į nuosavybę, o ypač privačią nuosavybę, yra grindžiama visa ūkinė veikla, ekonominė tvarka. Tinkamas nuosavybės teisių reguliavimo ir pusiausvyros tarp savininkų teisių apsaugos ir jų apribojimų išlaikymas skatina rinkos ekonomikos kūrimąsi, funkcionavimą ir plėtrą. Būtent todėl nuosavybė ir savininko teisės yra labai jautrios vertybės, kuri privalo būti ypatingai saugomos ir ginamos.

Nors po nepriklausomybės atkūrimo buvo padėti tvirti konstituciniai bei įstatyminiai pagrindai nuosavybės teisių įtvirtinimui, gynimui, apsaugai ir užtikrinimui, tačiau jau netrukus lygiagrečiai buvo susidurta ir su savininko teisių ribojimo klausimu. Todėl šio darbo tikslas yra žvelgiant į dvejų vertybių - savininko teisių ir viešo intereso - sankirtą atskleisti įvairių savininko teisių turinį, savininko teisių įgyvendinimo būdus bei šių teisių ribojimo esmę ir paskirtį.

Šiandien negausioje savininko teisės liečiančioje mokslinių darbų srityje dominuoja savininko teisių apsaugą ir gynimą reglamentuojantys klausimai, tuo tarpu apie pačias savininko teises, jų apimtį bei ribas plačiau nėra užsimenama. Mano pasirinkta darbo tema bus siekiama atskleisti Lietuvoje vyraujantį požiūrį į savininko teises, savininko teisių įgyvendinimo ypatumus bei ribas, nulemtas atskirų nuosavybės rūšių. Šiame darbe nebus aptariama intelektinės nuosavybės bei pramoninės nuosavybės teisės, kadangi tai yra ganėtinai specifinės nuosavybės rūšys, kurių savininkų teisių įgyvendinimas yra vertas detalesnės ir išsamesnės studijos.

Magistrinio darbo uždaviniai:

- 1) Apžvelgti savininko teisių turinį;
- 2) Atskleisti savininko teisių įgyvendinimo būdus;
- 3) Atskleisti savininko teisių suvaržymų prigimtį ir paskirtį;
- 4) Aptarti savininko teisių apribojimo rūšis.

Pasirinkau tokią darbo struktūrą, kuri iš esmės leistų paliesti didžiąją dalį savininko teisių ir jų ribojimo įvairovės. Prieš pradėdama kalbėti apie savininko teisių įgyvendinimo būdus ir ribas, pirmoje dalyje aptarsiu pačias savininko teises bei savininko teisių turinio sampratą. Antroje dalyje nuosekliai pereisiu prie atskirų nuosavybės rūšių savininkų teisių įgyvendinimo ypatumų. Kadangi apžvelgti visas tikrovėje egzistuojančias nuosavybės rūšis nėra tikslinga ir darbo apimties atžvilgiu, kalbėdama apie savininko teisių įgyvendinimo būdus, aptarsiu pačias svarbiausias nuosavybės rūšis, lemiančias savininko teisių įgyvendinimo ypatumus – aptarsiu viešosios nuosavybės savininko teisių įgyvendinimą, bendraturčių, kaip savininkų teises į daiktą, valdomą bendrąja nuosavybe, o kalbėdama apie asmeninę nuosavybę iš gausios privačios nuosavybės įvairovės išskirsiu žemės ir statinių savininko teisių analizę, kadangi šios sritys pasižymi ypatingu valstybės reglamentavimu. Vis dėlto darbe didžiausias dėmesys bus sutelktas

į savininko teisių ribas. Trečioji darbo dalis yra skirta įvairiems savininko teisių ribojimo atvejams ir jų problematikai.

Atsižvelgdama į darbo temą bei tikslą ir siekdama atskleisti savininko teisių turinį bei palyginti jį su egzistuojančiais požiūriais į savininko teises, naudosis lyginamuoju bei istoriniu metodu, tuo tarpu, nagrinėdama atskirus savininko teisių ypatumus bei savininko teisių ribojimo atvejus bei jų tikslą, pasitelksiu sisteminių, teleologinių bei loginių metodus.

Rašydama darbą daugiausiai remsiuosi normine medžiaga, tokia kaip Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos baudžiamuoju kodeksu, Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksu. Vis dėlto, atsižvelgiant į darbo temos specifiką, didžiausias ir svarbiausias šaltinis bus teismų praktika – Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo sprendimai bei Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktika. Kalbėdama apie atskirus savininko teisių įgyvendinimo ypatumus ir ribojimo atvejus taip pat remsiuosi ir kita normine medžiaga – Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos ginklų ir šaudmenų kontrolės įstatymu, Lietuvos Respublikos narkotinių ir psichotropinių medžiagų kontrolės įstatymu ir kt.

# 1 Savininko teisių turinys

Savininko teisės kaip nepažeistina, nepaneigiama vertybė yra įtvirtinamos ir Europos žmogaus teisių konvencijoje<sup>1</sup> ir Lietuvos Respublikos Konstitucijoje (toliau Konstitucija)<sup>2</sup>. Tiesa, kalbant apie Europos žmogaus teisių konvenciją (toliau Konvencija), rengiant jos tekstą, šalių atstovams nepavyko susitarti dėl teisės į nuosavybę reglamentavimo pačioje konvencijoje. Vis dėlto beveik po 2 metų, 1952 m., ši teisė reglamentuota 1 Konvencijos protokole drauge su kitomis – teise į mokslą bei teise į laisvus rinkimus.

Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnyje „Nuosavybės apsauga“ nustatyta: „Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tik įstatymo nustatytais sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais“.

Pagal Konstitucijos 23 straipsnį nuosavybė yra neliečiama, nuosavybės teisės saugo įstatymai, nuosavybė gali būti paimama įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama.

Pagrindinis įstatymas, kuris reguliuoja su nuosavybės teise susijusius klausimus yra Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (toliau civilinis kodeksas). Civilinio kodekso 4.37 straipsnis „Nuosavybės teisės sąvoka“ numato: „Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Savininkas turi teisę perduoti kitam asmeniui visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalis, ar tik konkrečias šio straipsnio 1 dalyje nurodytas teises“<sup>3</sup>.

Šio straipsnio pirmoje dalyje yra apibrėžiama nuosavybės teisė ir kas ją sudaro. T. y. yra įvardijamas savininko teisių turinys – savininkas, kuriam daiktas priklauso nuosavybės teise, turi teisę savo nuožiūra, nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Antroje dalyje taip pat įvardijama savininko teisė laisvai disponuoti savo turimomis teisėmis.

Žvelgiant iš teisės teorijos pusės, bet koks visuomeninis santykis gali susiklostyti tik tarp ne mažiau kaip dviejų subjektų. Išimtimi negali būti ir nuosavybės teisinis santykis. Todėl kiekviename konkrečiame nuosavybės santykyje iš vienos pusės dalyvauja asmenys, valdantys, naudojantys daiktą bei juo disponuojantys, o iš kitos pusės asmenys, kurie privalo elgtis su šiuo daiktu kaip su svetimu. Vadinasi, nuosavybės teisiniam santykiui būdingas tik pasyvus įpareigotų

<sup>1</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija // Žmogaus teisės: regioninių tarptautinių dokumentų rinkinys. Vilnius, 1993.

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija – Vilnius: VĮ Teisinės informacijos centras prie teisingumo ministerijos, 1994.

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 – Valstybės Žinios – 2000, Nr. 74-2262.

asmenų elgesys, o teisiškai reikšmingiausias nuosavybės teisiniuose santykiuose yra turto savininkas, kaip nuosavybės teisės subjektas.

Kitas nuosavybės teisiųjų santykių būdingas bruožas yra tas, jog jie yra tėstinio pobūdžio. Kol savininkas yra nuosavybės teisiniuose santykiuose, jis negali iš kitų asmenų reikalauti nieko kito, kaip tik susilaikyti nuo jo turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo. Teisę iš kitų asmenų reikalauti teigiamų veiksmų savo turto atžvilgiu jis įgauna tik tuo atveju, jei nuosavybės teisiųjų santykių pagrindu atsiranda kiti teisiniai santykiai, kurių subjektu savininkas tapo.

Nuosavybės teisė subjektyviaja prasme - nuosavybės teisė suprantama kaip savininko teisė savo nuožiūra, bet nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti daiktą bei juo disponuoti. Taigi įstatymų leidėjo atžvilgiu, savininko teisės turinį apibūdinti užtenka trijų pagrindinių teisių, t.y. daikto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo. Tačiau teisinėje literatūroje kiekviena iš šių teisių yra suprantama daug plačiau.

- Teisė valdyti daiktą suprantama kaip konkrečių valdymo teisių visuma. Pagrindinės valdymo teisės yra:

- teisė turėti daiktą savo žinioje,
- teisė daryti daiktui fizinį ir ūkinį poveikį.

Šia prasme teisė turėti daiktą savo žinioje suprantama ne kaip faktinis, o kaip juridinis turėjimas.

- Naudojimas – tai gavimas iš daikto naudos, kuria pasireiškia jo ekonominis reikšmingumas.

Daikto naudojimo teisių grupę sudaro:

- teisė pritaikyti daikto naudingas savybes savininko poreikiams tenkinti;
- teisė gauti iš daikto pajamas ir produkciją.

Pajamų gavimas iš daikto vėlgi galimas realizavus vieną iš daugelio savininko turimų savo daikto naudojimo teisių.

- Disponavimo turtu teisių grupei priklausytų:

- teisės nustatyti daikto teisinę padėtį, jo teisinį likimą;
- pakeisti jo ekonominę būklę.

Daikto naudojimas ir disponavimas juo yra labai glaudžiai susiję ir netgi gali būti įgyvendinami vienu metu.

M. Samoiliovos nuomone, disponavimo teisė įgyvendinama:

- turtą perduodant kito asmens nuosavybėn atlygintinai (pirkimo – pardavimo ir mainų sutartis);
- turtą perduodant kito asmens nuosavybėn neatlygintinai (dovanojimo sutartis);
- perduodant turtą naudotis (turto ir gyvenamųjų patalpų nuoma);

- perduodant turtą kitam asmeniui, kad pastarasis atliktų veiksmus savininko naudai (turto perdirdimas, paslaugos, pervežimo sutartys);
- sudarant sandorius (testamentas) ir atliekant juridinius veiksmus (daikto sunaikinimas naudojimo procese).<sup>4</sup>

Natūralu, jog esant skirtingoms teisinėms sistemoms teisinėje literatūroje, vieningos nuomonės dėl to, kas sudaro savininko teisių turinį, nėra. Nors Lietuvos teisinėje sistemoje, kaip jau aptarėme, galime matyti tradicinę, mokslinėje literatūroje „triada“ pramintą schemą, pagal kurią savininko teisių turinį sudaro valdymas, naudojimas ir disponavimas, tačiau doktrinoje taipogi nereta nuomonė, jog nuosavybės teisės turinio apibūdinimas panaudojant teisių „triadą“ būdingas tik Rusijos civilinės teisės doktrinai ir yra Sovietų sąjungos teisės liekanų Lietuvos įstatymuose išdava, kuri neatitinka šiuolaikinio požiūrio į teisę<sup>5</sup>.

Iš tiesų įstatymiškai pirmą kartą „triada“ buvo suformuluota Rusijos imperijos įstatymų sąvado X t.<sup>6</sup> Tai aiškinama M. Speranskio, kuris sekė Prancūzijos civilinio kodekso, įtaka<sup>7</sup>. Rusijos teisinėje literatūroje „triadą“ pirmasis suformulavo V. Kukolnikas 1813 m.<sup>8</sup>

Anot V. Pakalniškio, tokia Civiliniame kodekse įtvirtinta triada neatskleidžia tikrosios nuosavybės teisės esmės. Europoje vyrauja prigimtinių nuosavybės teisės doktrina. Todėl šiuolaikinėse civilinių įstatymų kodifikacijose vengiama nuosavybės teisės turinį apibrėžti, nurodant konkrečias savininko teises, nes įstatymas jų nustatyti negali<sup>9</sup>.

Be to, mokslinėje literatūroje yra net tokia nuomonė, kad įstatyme įtvirtinta nuosavybės turinio samprata apskritai nėra reikalinga, o jos buvimas neturi praktinės reikšmės<sup>10</sup>. Tačiau su tokia nuomone visiškai sutikti negalima. Tiesa, jog žmogaus teisės, taipogi ir nuosavybės teisė, yra prigimtinių<sup>11</sup>, ir jų paneigti įstatymas negali. Pritartina ir nuomonei, kad savininkas į turimą daiktą gali įgyvendinti savo kaip savininko teises nepriklausomai nuo to, ar jos yra apibrėžtos įstatyme ar ne. Tačiau nereikėtų pamiršti ir to, kad vien prigimtinių teisės buvimas nereiškia, jog savininkui sudaromos galimybės tokią teisę įgyvendinti. T.y. bet kokių teisių nustatymas įstatymu nebūtinai reiškia, jog asmeniui teisės atsiranda tik tuomet, kai ji yra apibrėžta įstatyme. Atvirkiškiai – teisės įtvirtinimo įstatyme tikslas – padėti savininkui įgyvendinti savo teises

<sup>4</sup> Самойлова М. В. Понятие, осуществление и защита права собственности. Калинин, 1978 год, p.60.

<sup>5</sup> Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija, 2002, t. 28(20); 69–79.

<sup>6</sup> Научно практический комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. 2-ое изд. доп. и перера. Москва. 1999, p. 328.

<sup>7</sup> М. Speranskis (1772-1839) imperatoriaus Aleksandro I patarėjas, 1830-1832 m. vadovavo Rusijos imperijos įstatymų sąvado sudarymui.

<sup>8</sup> В Кукольник Начальные основания российского частного права. 1813.

<sup>9</sup> Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija, 2002, t. 28(20); 69–79.

<sup>10</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – Москва, 2000, p. 118.

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 18 straipsnis įtvirtina, kad žmogaus teisės ir laisvės yra prigimtinių.

į daiktą ar kitą turtą, nustatyti tinkamą šių teisių apsaugą, bei gynimo tvarką. Kaip žinoma, asmuo savo teises gali ginti ne bet kokiais, o teisėtais būdais, tam, kad nebūtų pažeistos kitų asmenų teisės ir teisėti interesai. Juo labiau įgyvendinant nuosavybės teises savininkas yra ribojamas to, kad savo absoliučias teises į daiktą (turtą) įgyvendinti gali tiek ir tokiu būdu, kiek tai nepažeidžia kitų asmenų teisių. Taigi įstatymo apibrėžtos teisės ir jų ribos skirtos ne tam, kad nustatyti, kokias teises turi savininkas, tačiau tam, kad savininkas kuo geriau galėtų pasinaudoti savo turimomis teisėmis, o tuo pačiu ir nustatyti šių teisių įgyvendinimo ribas, kad savininkui įgyvendinant savo teises nebūtų pažeistos kitų asmenų arba visos visuomenės teisės ir teisėti interesai. Kaip yra išaiškinęs Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas „Konstitucinėms nuostatomis "Nuosavybė neliečiama" ir "Nuosavybės teises saugo įstatymai" įgyvendinti yra sukurta išsivysčiusi civilinė, administracinė, baudžiamosios ir kitų teisės šakų įstatymų sistema. Teisės normose yra ne tik įtvirtinta savininko teisė turtą valdyti, naudotis bei disponuoti juo, bet ir saugomos šios subjekcinės teisės bei teisėti interesai.”<sup>12</sup> Be to, kaip pažymi K. Jovaišas, aplinkybė, jog „triada naudojama tik Rusijoje“ netrukdo remiantis būtent triada atskleisti nuosavybės teisės turinį Europos Konstitucijoje: „kiekvienas turi teisę valdyti teisėtai įgytą nuosavybę, ja naudotis, disponuoti ir palikti paveldėtoji“.<sup>13</sup>

Kalbant apie Lietuvos Respublikos Konstituciją taip pat negalima nepastebėti ir to, kad vadinamoji „triada“ yra įtvirtinta ir konstituciškai. Štai Konstitucijos 128 straipsnio 2 dalyje yra nustatyta, jog valstybinio turto valdymą, naudojimą ir disponavimą nustato įstatymas. Galima daryti išvadą, kad pačioje Konstitucijoje yra apibrėžtas viešosios nuosavybės savininko teisių turinys – valdymas, naudojimas ir disponavimas. Todėl Civilinio kodekso nuostatos įtvirtinančios savininko nuosavybės teisių turinį apibūdinančias teises yra išplaukiančios iš pačios Konstitucijos nuostatų.

V. Pakalniškio manymu, nuosavybės teisės turinys nėra apibrėžiamas ir kitų Europos valstybių civiliniuose kodeksuose. Štai Prancūzijos civilinio kodekso 544 str. numato, kad „Savininkas naudojasi ir disponuoja daiktu labiausiai absoliučiu būdu...“ (1804 m.), o Vokietijos civilinio kodekso 903 str.: „Savininkas gali disponuoti daiktu savo nuožiūra ir nušalinti kitus nuo bet kokio poveikio jam (daiktui), tiek kiek tai neprieštarauja įstatymui ar trečiųjų asmenų teisėms...“ galutinai paneigia viduramžių teisės doktriną, pagal kurią nuosavybė susideda iš atskirų savininko įgalinimų (teisių).<sup>14</sup>

Be to, V. Pakalniškis kaip pavyzdį duoda ir bendrosios teisės doktriną. Anglų-amerikiečių teisėje dėl jos precedentinės prigimties nėra legalinio nuosavybės teisės turinio

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 1997 m. gegužės 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos valdininkų įstatymo 16 straipsnio pirmosios dalies 2 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>13</sup> <[www.teise.org/docs/research/Nuosavybės%20teisėnis%20režimas\(OO\)\(pataisytas\).doc](http://www.teise.org/docs/research/Nuosavybės%20teisėnis%20režimas(OO)(pataisytas).doc)>, prisijungta 2008 11 10, 18:43.

<sup>14</sup> Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija, 2002, t. 28(20); 69–79.



apibrėžimo. Tačiau vertėtų pažymėti, kad vis dėlto, nors ir nėra suformuluoto ir apibrėžto aiškaus savininko bei nuosavybės teisių turinio, tačiau netgi bendrosios teisės sistemos įvairių autorių darbuose atsispindi panašios savininko teisių išraiškos formos. Štai A. Clarke ir P. Kohler teigia, jog savininkas savo turimu daiktu gali naudotis (įskaitant naudą gavimą), valdyti bei nuspręsti dėl jo likimo (disponuoti).<sup>15</sup> E. J. McCaffery taip pat remiasi dar romėnų civilinės teisės suformuluotais institutais *ius possidendi* (valdymo teise), *ius prohibendi* (teisė drausti kitiems naudotis), *ius disponendi* (teisė disponuoti), *ius utendi* (teisė naudotis), *ius fruendi* (teisė gauti vaisius, pajamas), *ius abutendi* (teisė sunaikinti)<sup>16</sup>.

Tačiau galima būtų sutikti su V. Pakalniškio mintimi, jog tikrąją nuosavybės teisės esmę galima atskleisti sisteminiu metodu įvertinant ne tik Civilinio kodekso daiktinės teisės dalyje išdėstytas teisės normas, bet ir kitų Civilinio kodekso institutų normas<sup>17</sup>, ta apimtimi, kiek toks sisteminis požiūris padeda atskleisti „triados“ esmę. Kaip jau minėta, valdymas, naudojimas ir disponavimas nuosavybės objektu yra teisių grupės, kurios savo plačiu turiniu apima visus savininko teisių į turimą daiktą ar turtą įgyvendinimo būdus. O įgyvendinimo būdų įvairovė nepasibaigia ties Civilinio kodekso ketvirtosios knygos normomis, tačiau yra sistemiškai matoma visame Civiliniame kodekse, bei kituose Lietuvos Respublikos įstatymuose bei teisės aktuose.

---

<sup>15</sup> Clarke A., Kohler P. Property law. Comentary and materials, Cambridge University Press, 2005, p. 186.

<sup>16</sup> McCaffery J. E. Must we have the right to waste? // New essays in the legal and political theory of property, Cambridge University Press, 2001, p. 78-79.

<sup>17</sup> Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija, 2002, t. 28(20), p. 69-79.

## 2 Savininko teisių įgyvendinimas

Nuosavybės teisę savininkas gali įgyvendinti pats tiesiogiai valdydamas ir naudodamas jam nuosavybės teise priklausantį turtą bei juo disponuodamas, arba kitiems asmenims perduodamas kai kurias iš jam priklausančių teisių į turtą. Lemiamas vaidmuo įgyvendinant nuosavybės teisę tenka valdymo ir ypač naudojimo teisių realizavimui, kadangi sąvoka “įgyvendinimas” reiškia besitęsiantį procesą, o ne veiksmo rezultatą.

Nuosavybės teisės įgyvendinimo būdas priklauso nuo to, ar asmuo pats turtą valdo, naudoja, juo disponuoja ir tokiu būdu įgyvendina nuosavybės teisę, ar perduoda dalį šių teisių kitiems asmenims. Jeigu perduoda kitiems asmenims, tai nuosavybės teisės įgyvendinimo būdas priklauso ir nuo to, kokią tų teisių dalį jis perduoda. Pavyzdžiui, valstybė bei savivaldybė gali įvairiais būdais įgyvendinti savo nuosavybės teises. Nuosavybės teisės į finansinius biudžetų išteklius atitinkamai valstybė ar savivaldybė įgyvendina tiesiogiai per savo valdžios ir valdymo organus arba patikėjimo teise perduoda valstybinėms (savivaldybės) įmonėms, įstaigoms, bei organizacijoms didelę dalį nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių.

Savininko teisių įgyvendinimo būdas ir ypatumai taip pat priklauso ir nuo nuosavybės rūšies. Nors Lietuvos Respublikos Konstitucija visiems asmenims garantuoja vienodą teisių apsaugą, ir nedaro skirtumo tarp asmenų, tačiau atsižvelgiant į turto pobūdį ir jo reikšmę visai visuomenei, viešam interesui, savininkų galimybės įgyvendinti savo teises į turimą nuosavybę šiek tiek skiriasi. Vienaip savininko teisėmis į viešąją nuosavybę naudojasi valstybės ir savivaldybės, kitaip – asmenys, turintys privačią nuosavybę, vienaip savininkas į daiktą įgyvendina teises savo nuožiūra, kitaip – bendraturčiai tarpusavio sutarimu, vienaip asmuo gali elgtis su savo televizoriumi ir visai kitaip su savo turima žeme ar pastatu ir pan. Toliau šioje dalyje bus kalbama apie savininko teisių įgyvendinimą atsižvelgiant į svarbiausias nuosavybės rūšis ir formas – viešosios nuosavybės savininkų teises, bendrosios nuosavybės savininkų teises, o taip pat bus aptariamos vienos iš labiausiai reguliuojamų nuosavybės teisių – žemės kaip asmeninės nuosavybės savininko teisės, bei pastatų savininko teisės.

### **2.1 Viešosios nuosavybės savininko teisės ir jų įgyvendinimas**

Nors Lietuvos Respublika garantuoja visiems savininkams vienodas teises, nepriklausomai nuo to ar jie yra fiziniai ar juridiniai asmenys, tačiau jau aptartų savininko teisių (valdymo, naudojimo bei disponavimo) įgyvendinimas gali turėti šiokių tokių ypatumų priklausomai nuo to, ar savininkas yra privatus juridinis asmuo ar valstybė, kaip viešas asmuo. Kita vertus, savininko teisių įgyvendinimo skirtumas yra nulemtas ne tiek paties savininko kiek pačios nuosavybės rūšies - vienaip teisės yra įgyvendinamos į privačią nuosavybę ir šiek tiek kitaip – į viešąją.

Viešoji nuosavybė yra žinoma nuo seniausių laikų. Ji egzistuoja visose valstybėse ir dabar, įskaitant ir tokias išsivysčiusias valstybes, kaip JAV, Didžioji Britanija, Prancūzija ir pan.

Viešosios nuosavybės poreikį lemia:

- natūralios monopolijos. Viešoji nuosavybė ypač priimtina nekonkurentabiliose rinkose, jeigu negalima perkelti rizikos privačiam sektoriui;
- visuomenei svarbios sritys, kur būtina gera paslaugų kokybė, nes viešosios nuosavybės subjektai nėra suinteresuoti mažinti kaštus ir prastinti kokybę;
- nauda politikams, nes galėdami daryti įtaką viešajai nuosavybei jie įgyja papildomų galių visuomenės sąskaita;
- gali padėti sumažinti kyšininkavimą ir korupciją.<sup>18</sup>

Viešoji nuosavybė, kaip ekonominė kategorija, yra pagrindinė visuomenės turto įsisavinimo forma. Plačiąja prasme viešosios nuosavybės teisė yra visuma teisės normų, įtvirtinančių ir saugančių materialinių vertybių priklausomybę konkrečiai tautai ir nustatančių visuomenės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką.

Siaurąja prasme viešosios nuosavybės teisę sudaro valstybei ir savivaldybėms bei atitinkamiems jų subjektams suteikti įgalinimai valdyti, naudoti, ir disponuoti turtu, tenkinant visuomenės poreikius ir viešuosius interesus. Skirtingai nei fiziniai ar privatūs juridiniai asmenys, viešosios nuosavybės teisės subjektai privalo naudoti valstybės nuosavybę pagal tikslinę paskirtį.

Valstybės nuosavybės sąvoka randama jau Konstitucijoje. Konstitucijos 47 straipsnio 1 dalis nustato, kad Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai. Kaip jau minėta, savininko teisių į valstybinį turtą turinį įtvirtina Konstitucijos 128 straipsnio 2 dalis, kuri numato, kad valstybinio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarką nustato įstatymas.

Pagrindinis įstatymas, kuris nustato valstybės ir savivaldybių turto sandarą, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo pagrindus ir tvarką yra Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas. Tačiau tai nėra vienintelis įstatymas, reglamentuojantis viešojo turto tvarkymą. Šio įstatymo 1 straipsnyje nurodyta, kad “įstatymas nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką bei sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje tiek, kiek to nereglamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo bei (ar) disponavimo juo įstatymai.”<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Viešoji nuosavybė Amerikos miestuose, (Public Ownership in the American City), Edwar L.Glaeser (Department of Economics, Harvard University, Cambridge) NBER Working paper No.8613 December 2001 JEL No.R, <<http://papers.nber.org/papers/W8613>>, prisijungta 2009 02 25, 12.20.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo įstatymas – Valstybės Žinios - 1998, NR. 54-1492.

Nurodytame įstatyme yra atskleistas viešojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo turinys:

- Turto valdymas – teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį bei ūkinį poveikį;
- Turto naudojimas – naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti;
- Disponavimas turtu – teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę.

Kaip matyti, viešojo turto valdymo, naudojimo ir disponavimo turinys iš esmės nesiskiria nuo privataus turto valdymo, naudojimo ir disponavimo. Tačiau skiriasi šių teisių įgyvendinimo tikslas: jei privatus turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama, siekiant gauti kuo didesnę naudą privataus turto savininkui, tai viešasis turtas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama, siekiant gauti kuo didesnę naudą visai visuomenei ar jos daliai (savivaldybės teritorijos gyventojams), nes ekonominis tokio turto savininkas yra visa visuomenė ar atitinkama jos dalis.

Tą yra pabrėžęs ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje iš bylų: „Valstybė ir savivaldybės, kaip viešosios nuosavybės teisės subjektai, turi ne tik teisę naudoti viešąją nuosavybę, bet ir pareigą ją naudoti visuomenės interesais. Svarbiausias viešosios nuosavybės įgyvendinimo ypatumas - viešosios nuosavybės teisę įgyvendinantys subjektai veikia ne pagal privatinės, bet pagal viešosios teisės nuostatas ir principus.“<sup>20</sup>

Valstybės ir savivaldybių turtas Lietuvos Respublikoje turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais (8<sup>1</sup>str.):

1. visuomeninės naudos – šis principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama rūpestingai siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;
2. efektyvumo – šis principas reiškia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;
3. racionalumo – šis principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas;
4. viešosios teisės – šis principas reiškia, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Viešąją nuosavybės teisę įgyvendinantys subjektai, kaip ir privačios nuosavybės teisės subjektai, negali piktnaudžiauti savo subjektinėmis teisėmis, daryti žalą kitiems asmenims.

---

<sup>20</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gegužės 22 d. nutartis civilinėje byloje Švenčionių rajono savivaldybės taryba v. AB „Lietuvos žemės ūkio bankas“ ir kt. Nr. 3K-3-579/2000 m.

Viešąją nuosavybę galima skirti į valstybės nuosavybę ir savivaldybių nuosavybę. Valstybė, savivaldybė ir jų institucijos yra civilinių santykių dalyvės lygiais pagrindais kaip ir kiti šių santykių dalyviai. Valstybė ir savivaldybės įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per atitinkamas valstybės ir savivaldybių valdymo institucijas.

### **2.1.1 Valstybės ir savivaldybių turto valdymas patikėjimo teise**

Valstybė ir savivaldybės, savo kaip savininko teises į viešosios nuosavybės teisės objektus įgyvendina suteikdamos teises valdyti, naudoti bei disponuoti jais turto patikėjimo teisės pagrindu. Šiuo atveju turto patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) Lietuvos Respublikoje yra valstybės ar savivaldybių įmonės, įstaigos ar organizacijos, taip pat gali būti ir kiti juridiniai asmenys (9 str. 1 d.).

Valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos valdo, naudoja atitinkamai valstybės ar savivaldybės jiems perduotą turtą, juo disponuoja savo įstatuose (nuostatuose), taip pat valstybės ar savivaldybės įmonių, įstaigų ir organizacijų veiklą reglamentuojančiuose norminiuose aktuose nustatyta tvarka bei sąlygomis (9 str.). Kaip ir privačios nuosavybės savininkams, joms galioja tas pats reikalavimas, kad jos tai turi daryti, nepažeisdamos įstatymų bei kitų asmenų teisių bei interesų.

Kiti juridiniai asmenys valdo, naudoja patikėtojo teisėmis jiems perduotą turtą bei disponuoja juo tiek, tokia tvarka bei sąlygomis, kaip nustatyta turto perdavimo patikėjimo teise sutartyje (9 str. 4 d.).

Valstybės turtą patikėjimo teise valdo, naudoja ir juo disponuoja Valstybės turto fondas, o turtą, kuris Vyriausybės nutarimu neperduotas šiam fondui, - valstybės institucijos, Lietuvos bankas, valstybės įmonės, įstaigos ir organizacijos, taip pat savivaldybės. Šie subjektai turi teisę priimti sprendimus, susijusius su valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, išskyrus sprendimus, susijusius su turto perleidimu kitų asmenų nuosavybėn ar su daiktinių teisių suvaržymu, jei įstatymai nenustato kitaip. Turinti teisę priimti sprendimus dėl valstybės turto perdavimo patikėjimo teise, valstybės institucija savo sprendime dėl valstybės turto perdavimo patikėjimo teise turi teisę nustatyti patikėto turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sąlygas (9 str. 2,3 d.).

Kitiems juridiniams asmenims valstybės turtas patikėjimo teise gali būti perduotas pagal turto patikėjimo sutartį tik tais atvejais, kai įstatymai jiems priskiria valstybines funkcijas. Sprendimą dėl turto perdavimo patikėjimo teise tokiems juridiniams asmenims priima Vyriausybė. Juridiniai asmenys, kuriems valstybės turtas perduotas pagal turto patikėjimo sutartį, negali šio turto perduoti nuosavybės teise kitiems asmenims, jo įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktines teises į jį, juo garantuoti, laiduoti ar kitokiu būdu juo užtikrinti savo ar kitų asmenų prievolių įvykdymą, jo

išnuomoti, suteikti panaudos pagrindais ar perduoti jį kitiems asmenims naudotis kitu būdu. Šis turtas gali būti naudojamas tik įstatymų jiems priskirtoms funkcijoms įgyvendinti. Valstybės institucija ar įstaiga, sudariusi turto patikėjimo sutartį, privalo prižiūrėti, kad sutartis būtų tinkamai vykdoma. Pasibaigus turto patikėjimo sutarčiai, turtą patikėjimo teise toliau valdo, naudoja ir juo disponuoja sutartį pasirašiusi valstybės institucija ar įstaiga, jei Vyriausybė nenustato kitaip (9 str. 4 d.)

Visų subjektų, valdančių, naudojančių valstybės turtą ir juo disponuojančių, teises ir pareigas nustato įstatymai, Vyriausybės nutarimai, šių subjektų įstatai (nuostatai) ir atskirais atvejais – turto patikėjimo sutartis (7 str. 3 d.). Tokie subjektai turi teisę priimti sprendimus, susijusius su valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, išskyrus sprendimus, susijusius su turto perleidimu kitų asmenų nuosavybėn ar su daiktinių teisių suvaržymu, jei įstatymai nenustato kitaip. Turinti teisę priimti sprendimus dėl valstybės turto perdavimo patikėjimo teise valstybės institucija turi teisę nustatyti ir kitas patikėto turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sąlygas.

Savivaldybės, kaip turtinių santykių dalyviai, kaip ir valstybė turi ypatingą teisinį statusą ir jų nuosavybės teisės įgyvendinimas vykdomas analogiškai kaip ir valstybės. Savivaldybių nuosavybės teisės subjektais yra pačios savivaldybės, kurių turtą nuosavybės teise valdo, naudoja ir juo disponuoja savivaldybių tarybos – nuosavybės teise, kitos savivaldybių institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos – patikėjimo teise, o konkrečiais atvejais ir kiti juridiniai asmenys – pagal turto patikėjimo sutartį (8 str., 11 str.).

Savivaldybių turto valdymą, naudojimą, disponavimą juo nuosavybės teise įgyvendina savivaldybių tarybos. Kitos savivaldos institucijos, savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos joms patikėjimo teise perduotą savivaldybės turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja pagal įstatymus ir savivaldybių tarybų sprendimus. Su savivaldybės turtą patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo įgaliotais asmenimis savivaldybė pasirašo savivaldybės turto perdavimo – priėmimo aktus. Savivaldybės vardu šiuos aktus pasirašo savivaldybės tarybos įgaliotas asmuo (10 str.).

Subjektų valdančių, naudojančių savivaldybių turtą ir juo disponuojančių konkrečias teises ir pareigas nustato įstatymai, savivaldybių tarybų sprendimai bei tų subjektų įstatai arba nuostatai.

Patikėjimo teise savivaldybės valdo, naudoja ir disponuoja valstybės turtu, kuris pagal Valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybėn įstatymą priskirtas savivaldybių nuosavybei, bet dar neperduotas nuosavybėn. Jeigu savivaldybė atsisako perimti nuosavybėn jai perduodamą valstybės turtą, Vyriausybės nutarimu šis turtas gali būti perduotas valstybės valdžios ir valdymo institucijoms, valstybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms. Taip pat valstybės turtu, kuris Vyriausybės nutarimais savivaldybėms perduodamas įstatymų deleguotosioms valstybės

funkcijoms atlikti. Jeigu pasikeičia deleguotosios funkcijos ir jų subjektai, Vyriausybės nutarimu šis turtas patikėjimo teise gali būti perduotas valstybės valdžios ir valdymo institucijoms, valstybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms.

## **2.1.2 Valstybės ir savivaldybių turto nuoma, panauda, mainai**

Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti ne tik suteikiamas valdyti naudoti bei disponuoti juo patikėjimo teise, tačiau juo gali būti disponuojama jį išnuomojant, suteikiant panaudai arba netgi išmainant.

### **2.1.2.1 Valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuoma**

Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti išnuomojamas laikinai valdyti ir naudoti juo už mokestį. Turta turi teisę išnuomoti šio turto valdytojas, o turto nuomininku gali būti bet kuris fizinis ar juridinis asmuo.

Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą valstybės ir savivaldybės turto nuomos sutarties dalykas - ilgalaikis materialusis turtas, atitinkantis šio įstatymo 14 straipsnyje nustatytus reikalavimus:

- 1) neskirtas šalies gynybai ar saugumui užtikrinti;
- 2) neįtrauktas į privatizavimo programą;
- 3) nereikalingas valstybės funkcijoms įgyvendinti.

Sprendimą dėl valstybės turto nuomos priima to turto valdytojai - valstybės ar savivaldybių institucijos, Lietuvos bankas, valstybės ar savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija ir kiti juridiniai asmenys, patikėjimo ar nuosavybės teise valdantys, naudojantys valstybės ar savivaldybės turta ir disponuojantys juo (2 str. 8 d.).

Sprendimus dėl valstybės turto nuomos konkurso būdu priima ir konkursus organizuoja tie turto valdytojai, kurių steigėjai yra Lietuvos Respublikos Seimas ir Lietuvos Respublikos Vyriausybė. Sprendimus dėl kitų biudžetinių įstaigų turto nuomos konkurso būdu priima steigėjai, o konkursus organizuoja šio turto valdytojai.

Valstybės turto nuoma gali būti organizuojama:

- Viešo konkurso būdu;
- Uždaro konkurso būdu;
- Ne konkurso būdu.

Kadangi disponuojant valstybės turtu turi būti laikomasi viešumo principo, nuoma uždaro konkurso ir ne konkurso būdu yra galima išimties atvejais, nustatytais įstatymais ir Vyriausybės nutarimais.

Taipogi, įstatymas numato ir apribojimus nuomai - valstybės turtas gali būti išnuomotas:

- ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į išnuomotą turtą perėjimo kitam asmeniui ir
- ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui.

Be to, nuomininkui draudžiama išpirkti nuomojamą ilgalaikį materialųjį turtą. Norėdamas įgyti turtą nuosavybėn, jis gali dalyvauti privatizuojant šį turtą Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo nustatyta tvarka.

Taip pat, nuomininkas, pagerinęs išsinuomotą valstybės ar savivaldybės turtą, neturi teisės į šiam tikslui būtinų išlaidų atlyginimą. Tai imperatyvi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo norma, kurios negalima pakeisti šalių susitarimu.

Valstybės ir savivaldybių turto valdytojai netgi nėra laisvi nustatydami nuompinigių dydį. Pradinis nuompinigių dydis nustatomas pagal Aplinkos ministro ir finansų ministro patvirtintą Nuompinigių už valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo tvarką<sup>21</sup>. Jos nuostatos privalomos valstybės turto valdytojui, taip pat savivaldybės tarybai ir savivaldybės turto valdytojui.

### **2.1.2.2 Valstybinės žemės sklypų nuoma**

Valstybės institucija, teisės aktų nustatyta tvarka įgaliota parduoti ar išnuomoti valstybinę žemę, turi kontroliuoti, kaip valstybinės žemės sklypų pirkėjai ir nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės sklypų pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartyse, o nustačiusi pažeidimus – reikalauti juos pašalinti arba inicijuoti šių sutarčių nutraukimą ir kreiptis dėl nuostolių atlyginimo.

Valstybinės žemės nuomos tvarka priklauso nuo žemės paskirties - ar tai žemės ūkio paskirties žemė, ar žemė, skirta ne žemės ūkio veiklai. Jeigu žemė išnuojama ne žemės ūkio veiklai, tai žemės nuomos tvarka priklauso nuo to, ar išnuojamas naujas žemės sklypas, ar užimtas statiniais žemės sklypas.

Valstybinę žemę ne žemės ūkio veiklai išnuoja - apskrities viršininkas arba jo įgaliotas apskrities viršininko administracijos atstovas, o žemės sklypus, perduotus savivaldybėms patikėjimo teise - savivaldybių tarybos. Valstybinę žemę žemės ūkio veiklai išnuoja apskrities viršininkas arba jo įgaliotas apskrities viršininko administracijos atstovas.

Valstybinės žemės nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo tvarka priklauso nuo žemės nuomos būdo ir nuo žemės naudojimo paskirties ir yra nustatyta Vyriausybės nutarimais.

---

<sup>21</sup> Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir finansų ministro įsakymas Dėl nuompinigių už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo - Valstybės Žinios - 2007, Nr. 65-2541.



Reikia pažymėti, kad nuo 2009 m sausio 1 dienos keitėsi valstybinės žemės nuomos kainų mokesčio apskaičiavimo tvarka<sup>22</sup>. Tikimasi tokiu būdu išjudinti įstrigusius sklypus, reikalingus investicijoms, bet laikomus spekuliaciniais tikslais. Pagal naują valstybinės žemės nuomos kainos apskaičiavimo tvarką atsisakyta ligšiolinio nuomos kainos skaičiavimo pagal vadinamąsias nominalias indeksuotas žemės vertes, grindžiamas žemės derlingumo kriterijumi. Naujoji nuomos kaina apskaičiuojama pagal valstybės įmonės Registrų centro sudaromus žemės verčių žemėlapius, atspindinčius turto vidutinę rinkos vertę.

Laikomasi nuomonės, kad pagal verčių žemėlapius apskaičiuojama valstybinės žemės nuomos kaina bus ekonomiškai labiau pagrįsta ir atitiks žemės rinkos realijas<sup>23</sup>. Keisti galiojusią žemės mokesčio apskaičiavimo tvarką taip pat vertė mokesčiui nustatyti naudotas indeksuotas nominalios vertės koeficientas, daugiausia priklausantis nuo žemės derlingumo indekso. Pagal jį apskaičiuojami žemės mokesčiai sąlyginai mažiausi buvo Vilniuje ir kituose didmiesčiuose. Tuo pat metu derlinga žeme pasižymintys Lietuvos regionai negalėjo konkuruoti su didmiesčių žemės mokesčiais, nes juose investicijoms patraukliausia komercinės bei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemė buvo apmokestinama neproporcingai brangiai. Todėl tikima, kad valstybinės žemės nuomos kainos ir žemės mokesčio nustatymas pagal Registrų centro verčių žemėlapius prisidės ne tik prie investicinės aplinkos gerinimo, bet ir skatins efektyviau naudoti turimą žemę<sup>24</sup>.

### **2.1.2.3 Valstybės ir savivaldybių turto panauda**

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas numato, kad Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis valstybines ar savivaldybių funkcijas įgyvendinantiems subjektams (13 str. 1 d.). Sprendimą dėl valstybės turto perdavimo pagal panaudos sutartį priima Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

Valstybinės žemės perdavimą naudotis neatlygintinai reglamentuoja Žemės įstatymas. Valstybinė žemė perduodama neterminuotai arba terminuotai naudotis iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms ar organizacijoms, valstybės įmonėms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms, kitoms įstatymų nustatytoms įstaigoms, organizacijoms ar įmonėms, sudarant valstybinės žemės panaudos sutartis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka<sup>25</sup>.

Valstybinę žemę perduoda naudotis:

- savivaldybės taryba - žemės sklypus, nustatyta tvarka perduotus valdyti patikėjimo teise savivaldybėms;

<sup>22</sup> Lietuvos Vyriausybės nutarimas dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą – Valstybės Žinios - 2003, Nr. 106-4755.

<sup>23</sup> <[http://www.reals.lt/index.php?veiksmas=naujienos\\_detaliai&id=796](http://www.reals.lt/index.php?veiksmas=naujienos_detaliai&id=796)>, prisijungta 2009 03 05, 13:28.

<sup>24</sup> Ten pat.

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas “Dėl valstybinės žemės suteikimo naudotis tvarkos“ - Valstybės Žinios - 1995, Nr.94 – 2104.

- apskrities viršininkas - kitus valstybinės žemės sklypus, esančius apskrities teritorijoje.

#### **2.1.2.4 Valstybės ir savivaldybių turto mainai**

Tam, kad valstybės ar savivaldybių institucijos galėtų efektyviau vykdyti savo funkcijas, įstatymų leidėjas numato ir dar vieną valstybės ir savivaldybių turto disponavimo galimybę – valstybės ir savivaldybių mainus.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 18 straipsnis numato, kad:

- pagal mainų sutartį valstybės ar savivaldybių institucijos, valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos turi teisę perleisti viena kitai joms patikėjimo teise priklausantį lygiavertį (iki 10 procentų vertės besiskiriantį) ilgalaikį ir trumpalaikį materialųjį turtą, jeigu šis turtas reikalingas valstybės ar savivaldybės funkcijoms įgyvendinti.
- Taip pat jos turi teisę perleisti ir kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims patikėjimo teise valdomą lygiavertį (iki 5 procentų besiskiriantį) ilgalaikį ir trumpalaikį materialųjį turtą, jeigu įsigijamas pagal mainų sutartį turtas reikalingas valstybės ar savivaldybių funkcijoms įgyvendinti.

Mainomo ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto vertės skirtumas gali būti atlyginamas, o tais atvejais, kai mainų sutarties šalis yra ne valstybės ar savivaldybės įmonė, įstaiga ar organizacija, o kiti juridiniai ar fiziniai asmenys, privalo būti atlyginamas pinigais.

#### **2.1.3 Valstybės ir savivaldybių turto investavimas**

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas taip pat numato ir valstybės ir savivaldybių turto investavimo galimybę. Įstatymo 19 straipsnyje nustatyta, kad valstybės ir savivaldybių turto investavimas – tai valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto, kaip įnašo, perdavimas. Subjektai, kuriems gali būti perduodamas toks turtas yra išvardinti įstatymo 19 straipsnio 1 dalyje.

Tam, kad valstybės turtas nebūtų naudojamas tenkinant privačių asmenų interesus, įstatymas draudžia Valstybės ar savivaldybių turtą investuoti įmonei ar vertybiniais popieriais įsigyti iš fizinių ir privačiųjų juridinių asmenų, taip pat privačiajam juridiniam asmeniui steigti, išskyrus įstatymo nustatytus atvejus.

Sprendimą dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto investavimo priima Vyriausybė. Sprendimą dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto investavimo priima savivaldybės taryba. Prieš priimant tokį sprendimą būtina jį ekonomiškai ir socialiai pagrįsti. Sprendimai dėl valstybės ir savivaldybių turto investavimo priimami vadovaujantis Vyriausybės nustatytais kriterijais ir tvarka (19 str. 2 d.).

Tačiau žvelgiant į įstatymo nustatytą investavimo tvarką, kad reikia atkreipti dėmesį, jog pastaroji nuostata „Sprendimai dėl valstybės ir savivaldybės turto investavimo priimami vadovaujantis Vyriausybės nustatytais kriterijais ir tvarka“ yra pripažinta prieštaraujanti Konstitucijai.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, Konstitucijos 128 straipsnio 2 dalis nurodo, kad valstybinio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarką nustato įstatymas. Todėl Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas nustatė, kad Konstitucijos 5 straipsnio 2 dalies nuostata „valdžios galias riboja Konstitucija“ yra pažeidžiama, jeigu nustatytu teisiniu reguliavimu konstituciškai nepagrįstai išplečiamos Konstitucijos 5 straipsnio 1 dalyje nurodytos valstybės valdžios institucijos arba kurios nors kitos valdžios institucijos galios; konstitucinis valdžių padalijimo principas, konstitucinis teisinės valstybės principas, inter alia įtvirtinti Konstitucijos 5 straipsnio 2 dalyje, reiškia, kad Konstitucijoje tiesiogiai nustačius konkrečios valstybės valdžios institucijos įgaliojimus, viena valstybės valdžios institucija negali iš kitos perimti tokių įgaliojimų, jų perduoti ar atsisakyti, tokie įgaliojimai negali būti pakeisti ar apriboti įstatymu, Seimas neturi teisės pavesti Vyriausybei ar kuriai nors kitai institucijai įgyvendinti jo konstitucinės kompetencijos.

Taigi Teismas priėjo prie išvados, kad Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 straipsnio 2 dalies (2006 m. liepos 18 d. redakcija) nuostata „Sprendimai dėl valstybės ir savivaldybės turto investavimo priimami vadovaujantis Vyriausybės nustatytais kriterijais ir tvarka“ ta apimtimi, kuria pavedama Vyriausybei nustatyti valstybės ir savivaldybės turto investavimo kriterijus, prieštarauja Konstitucijos 5 straipsnio 2 daliai, konstituciniam teisinės valstybės principui.<sup>26</sup>

Konstitucinis teismas taip pat pripažino, jog Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 straipsnis ta apimtimi, kuria nėra nustatyti turto investavimo kriterijai, kurie *inter alia* leistų diferencijuoti valstybės turto investavimą atsižvelgiant į investuojamo turto specifiką ir reikšmę bendrai tautos gerovei bei kitas konstituciškai reikšmingas aplinkybes, prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 128 straipsnio 2 daliai.<sup>27</sup>

#### **2.1.4 Valstybės ir savivaldybių turto įkeitimas**

Valstybės ar savivaldybės įmonė, kurios steigėja yra Vyriausybė ar savivaldybės taryba, teise įkeisti ilgalaikį materialųjį turtą naudojami pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir

---

<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2009 m. kovo 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos atominės elektrinės įstatymo 10 straipsnio 1 dalies (2008 m. vasario 1 d. redakcija) nuostatų ir 11 straipsnio (2008 m. vasario 1 d. redakcija) 1 dalies 1 punkto atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>27</sup> Ten pat.

savivaldybės įmonių įstatymą. Teisę įkeisti savivaldybei nuosavybės teise priklausantį ilgalaikį materialųjį turtą įstatymų nustatyta tvarka turi savivaldybės taryba.

Apibendrinus viešosios nuosavybės reguliavimą ir tai, jog savininko teises įgyvendina valstybės ir savivaldybių turto patikėtiniai reikia pažymėti, kad viešoji nuosavybė įpareigoja elgtis su turtu taip, kad būtų tenkinami viešieji interesai. Valstybės bei savivaldybių institucijos, valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos joms perduotą turtą valdo, naudoja, administruoja, bei disponuoja juo tiek, kiek reikia joms priskirtoms funkcijoms įgyvendinti, t.p. tokiu reguliavimu yra užtikrinamas valstybės turto tinkama priežiūra ir išsaugojimas.

## **2.2 Bendrosios nuosavybės savininko teisės ir jų įgyvendinimas**

Kaip jau minėta, savininkas gali pats įgyvendinti savo teises į turtą, kai jis priklauso jam, o kiti asmenys, kurių ratas nėra apibrėžtas, turi pareigą jam netrukdyti įgyvendinti savo teises į turtą. Tačiau kartais daiktas gali priklausyti ne vienam, o keliems asmenims. Tuomet savininko teisės į daiktą taip pat įgyvendinamos ne vieno, o kelių savininkų sutartinai. Šiuo metu CK numato pakankamai daug bendrosios nuosavybės atsiradimo pagrindų, todėl bendroji nuosavybė yra ganėtinai dažna nuosavybės forma. Kadangi ši nuosavybės forma turi savų įgyvendinimo ypatumų, verta aptarti savininkų, kurie savo teises į daiktą įgyvendina kartu su kitais bendraturčiais, teises ir pareigas.

Bendrosios nuosavybės atveju savininko teisių įgyvendinimo ypatumai kyla iš to, jog savininko pusėje stovi ne vienas, o keli asmenys. Bendraturčiais gali būti keli fiziniai asmenys, privatūs juridiniai asmenys (privati bendroji nuosavybė), viešieji juridiniai asmenys (viešoji bendroji nuosavybė) arba privatūs ir viešieji juridiniai asmenys kartu (mišri bendroji nuosavybė). Valdyti, naudoti ir disponuoti bendrosios nuosavybės teise esančiu objektu jie gali tik tarpusavio susitarimo pagrindu. Kadangi visi turi teises valdyti daiktą ir juo naudotis, bei gauti iš jo naudą, yra reikalingas bendras savininkų susitarimas dėl tokio daikto valdymo, išlaikymo ir naudojimosi juo tvarkos. Disponavimo tokiu objektu teisės įgyvendinimas taip pat reikalauja visų savininkų bendros valios. Taigi savininko, kaip bendraturčio galimybė įgyvendinti savo kaip savininko teises į bendrąją nuosavybės teise turimą daiktą jau riboja ne tik reikalavimas, kad savo teises įgyvendintų nepažeisdamas kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, bet ir vidiniai tarpusavio bendraturčių santykiai. Jie lemia, kad bendraturtis naudodamasis savo teisėmis privalo nepažeisti ir kitų bendraturčių teisių ir interesų.

Bendrosios nuosavybės teisė paprastai atsiranda , arba gali būti ir kiti bendrosios nuosavybės teisės atsiradimo pagrindai. Nors bendroji nuosavybė yra viena iš galimų nuosavybės ir savininko teisių įgyvendinimo formų – kada daiktas priklauso ne jam vienam, o keliems

savininkams bendrai, tačiau tokios nuosavybės formos turėtų būti kuo mažiau, kadangi jau vien tai, jog daiktas priklauso ne vienam, o keliems asmenims ir tai, kad juo naudotis, disponuoti ir valdyti jį reikalingas visų bendraturčių sutarimas jau apsunkina galimybę įgyvendinti savo kaip savininko teises į šį daiktą. Iš kitos pusės, bendroji nuosavybė, kaip nuosavybės forma tam tikrais atvejais yra neišvengiama, kadangi egzistuoja daiktų ir turto, kuris savaime priklauso keliems, o ne vienam savininkui. Puikus to pavyzdys yra daugiabučiai namai, kurių dauguma bendrojo naudojimo patalpų negali būti atidalintos, ir bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso visiems butų savininkams. Kitas dažnas bendrosios nuosavybės atsiradimo pagrindas yra turto paveldėjimas. Pagal įstatymą tos pačios eilės įpėdinių paveldimas turtas tampa bendrąja daline nuosavybe lygiomis dalimis (CK 5.11 str.). Taipogi ir pagal testamentą paliekamas turtas dažniausiai tampa bendru turtu, kuriame yra nustatomos bendraturčių turimos dalys (CK 5.19 str.).

CK 4.74 straipsnis nustato, kad bendrosios nuosavybės teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas ar turtas, jeigu įstatymai nenumato ko kita. Bendraturtis valdydamas, naudodamas ir disponuodamas bendru daiktu įgyvendina nuosavybės teisę į savo turimą dalį jame. t.y. bendraturčio galimybė valdyti, naudoti ir disponuoti daiktu yra apribota jo turima dalimi šiame daikte.

### **2.2.1 Bendrosios dalinės nuosavybės savininko teisės**

CK 4.75 straipsnyje yra pateikiama bendra taisyklė, koku būdu yra įgyvendinamos kiekvieno bendraturčio teisės į bendrai naudojamą daiktą. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį.

Kiekvienas iš bendraturčių, proporcingai savo turimai daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą.

Kaip vienoje iš savo bylų pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, tokį susitarimą bendraturčiai pasiekia bendradarbiaudami, kooperuodamiesi, derindami savo interesus. Reikalavimas susitarti yra esminis stabiliam ir ekonomiškam bendro daikto valdymui, naudojimui, disponavimui. Teismas, nagrinėdamas ginčą tarp bendraturčių, kai pastarieji nesusitaria dėl bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo būdo ir sąlygų, patikrina priežastis, kodėl bendraturčiai nesusitaria ir kuris iš jų pažeidžia interesų derinimo principą. Jeigu bendraturtis siekia įgyvendinti įstatymu suteiktą teisę, susijusią su bendru daiktu, kiti bendraturčiai gali ginčyti ne pačią teisę, bet jos įgyvendinimo būdą ir įrodyti, kad pasirinktas būdas ar tokios teisės įgyvendinimo sąlygos

pažeistų jų teises į bendrą daiktą ar teisėtus interesus<sup>28</sup>. Taigi teismas iš vienos pusės pabrėžė, jog tinkamas susitarimas padeda bendraturčiams efektyviau įgyvendinti teises į turimą turtą, tačiau iš kitos pusės akcentavo ir tai, kad negalima nepagrįstai varžyti ir trukdyti vienam iš bendraturčių įgyvendinti savo teises į turimą dalį (neduodant sutikimo ir pan.), jei tokios įgyvendinimo sąlygos nepažeidžia jų teisių į bendrą turtą ar teisėtų interesų.

CK 4.81 straipsnis numato, kad namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai savo tarpusavio sutarimu gali nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamosi atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Toks CK nustatytas susitarimas leidžia savininkams efektyviau naudotis turimomis teisėmis į daiktą – jį valdyti, naudotis juo, gauti pajamas, kartu prižiūrėti, atnaujinti. Tačiau toks susitarimas saisto tik daikto bendraturčius. Jei dalis daikto yra perleidžiama kitam asmeniui, arba atsiranda daugiau bendraturčių, jie turėtų galimybę reikalauti, jog susitarimas būtų pakeistas atsižvelgiant ir į jų interesus. Tačiau tai nėra taikoma, jeigu susitarimas dėl daikto naudojimo buvo patvirtintas notariškai ir įregistruotas viešame registre. Tokiu atveju jis yra privalomas ir tam asmeniui, kuris bendraturčiu tampa vėliau, kadangi tokia naudojimosi tvarka daiktu yra laikoma išviešinta, todėl laikoma, jog, perimdamas dalį bendrai naudojamame daikte, asmuo žinojo ir sutiko su tokia naudojimosi bendra nuosavybe esančiu daiktu tvarka.

### **2.2.1.1 Teisė perleisti savo dalį**

Viena iš bendrosios dalinės nuosavybės savininko teisių yra bendrosios dalinės nuosavybės teise disponuojamų nekilnojamų daiktų perleidimas. Savininkas, įgyvendindamas disponavimo teisę, gali jam priklausantį nekilnojamąjį daiktą parduoti, išmainyti, dovanoti, perduoti pagal paveldėjimą ir t. t.

Kalbant apie disponavimą bendrąja dalinės nuosavybe esančiu objektu, bendrosios dalinės nuosavybės statusas daiktui lemia ne tik tai, kad disponuojant visu daiktu yra reikalingas bendraturčių sutarimas, tačiau daro įtakos tam tikrais atvejais paties bendraturčio galimybei disponuoti savo turima dalimi. Pavyzdžiui, dovanoti savo turimą dalį bendraturtis gali bet kam, nebūtinai prieš tai pasiūlius kitiems bendraturčiams, tuo tarpu parduodant savo turimą dalį įstatymų leidėjas nustato pareigą pirma pasiūlyti kitiems bendraturčiams, kadangi pirkimo pardavimo sandoris yra atlygintinis.

CK 4.78 straipsnyje įtvirtinta bendraturčio teisė perleisti kitiems asmenims visą savo idealiąją dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalį, išskyrus CK nustatytas išimtis. Kadangi bendrąja nuosavybės teise priklausančios objekto dalies perleidimas yra

---

<sup>28</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis, priimta civilinėje byloje A.Pacina v. J.Jurevič Nr. 3K-3-1064/2003

reikšmingas visai bendrosios nuosavybės teisei, įstatymas įtvirtina pirmumo teisę bendraturčiams pirkti bendrąja nuosavybe esančią dalį ta kaina ir tokiais pačiomis sąlygomis, kokiomis ji parduodama, išskyrus, kai daiktas parduodamas iš viešųjų varžytinių. Šios normos paskirtis – įstatymo leidėjo skatinimas ginti bendraturčių interesus ir mažinti bendrosios nuosavybės apimtis, kadangi mažėjant bendraturčių, arba likus tik vienam savininkui, yra paprasčiau įgyvendinti savininko teises į turimą daiktą. Daikto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo tampa lankstesnis, ekonomiškesnis bei efektyvesnis, kadangi sujungus daikto dalis sumažėja asmenų turinčių teisę spręsti dėl daikto tinkamo naudojimo bei disponavimo juo.

CK 4.79 str. 2 dalis nustato, kad savininkas, ketinantis parduoti savo dalį bendrojoje nuosavybėje ne bendraturčiui, privalo raštu apie tai pranešti kitiems bendraturčiams ir nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda. Kai parduodama nekilnojamojo daikto dalis, apie tai pranešama per notarą. Kitiems bendraturčiams atsisakius pasinaudoti savo pirmumo teise pirkti parduodamą dalį, pardavėjas turi teisę savo dalį parduoti bet kuriam trečiajam asmeniui. Jeigu dalis bendrąja nuosavybe priklausančio daikto (objekto) parduodama pažeidžiant pirmumo teisę ją pirkti, bendraturtis turi teisę per tris mėnesius kreiptis į teismą su ieškiniu reikalaujamas, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.

Šis straipsnis numato gan griežtus formalius reikalavimus pranešimui, tačiau praktikoje ne visados tiksliai jų laikomasi. Gali kilti klausimas, ar teisus būtų bendraturtis, reikalaujamas pripažinti jam pirmumo teisę, jeigu jam apie perleidžiamą turto dalį buvo pranešta laiku ir supažindinta su kitomis pardavimo sąlygomis, tačiau tai nebuvo padaryta per notarą. Arba, kokios pasekmės turėtų kilti, jeigu bendraturtis pardavė savo turimą dalį neišlaukęs trisdešimties, o po dvidešimt devynių dienų dienų. Aiškios Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktikos šiuo klausimu nėra, tačiau akivaizdu, jog sprendžiant kiekvieną individualų atvejį reikia laikytis protingumo principo. Formalūs pažeidimai neturėtų būti pagrindas pripažinti kiekvieną tokį perleidimo sandorį negaliojančiu, kadangi šios CK normos esmė – nustatyti tokias sąlygas, jog bendraturtis turėtų galimybę įgyvendinti savo pirmumo teisę įsigyjant perleidžiamą bendrąja daline nuosavybe esančią dalį. Jeigu iš aplinkybių yra aišku, jog bendraturtis turėjo realią galimybę pasinaudoti pirmumo teise (pavyzdžiui, jam buvo apie tai pranešta, nors ir ne per notarą), tačiau ja nepasinaudojo, tačiau bando užginčyti dalies perleidimo sandorį, teismas, įvertinęs šias aplinkybes, turėtų nuspręsti turtą perleidusio bendraturčio naudai.

Kita vertus, ši teisės norma skirta apsaugoti bendraturčių interesus. Dažnai būna, kad bendrosios dalinės nuosavybės dalies savininkas neįspėja kitų bendraturčių apie ketinimą parduoti dalį ir perleidžia ją, nepranešęs jiems apie galimybę pasinaudoti pirmumo teise pirkti parduodamą dalį bendrojoje nuosavybėje. Norint palengvinti tokių problemų sprendimą, teismų praktikoje buvo suformuluota taisyklė, kad perkeliant pirkėjo teises ir pareigas nereikia konstatuoti jokių kitų teisės

normų pažeidimų, pakanka konstatuoti, kad buvo pažeista kito bendraturčio pirmumo teisė pirkti šią dalį ir teismo sprendimu tokiam bendraturčiui perkeliama pirkėjo teisės ir pareigos. Be to, pagal CK 4.79 str. 3 dalį perkeliant pirkėjo teises ir pareigas neatsižvelgiama į asmens įgijusio turta, esančio bendraja daline nuosavybe, sąžiningumą.<sup>29</sup> Dėl to visiškai nėra svarbu, ar dalį įsigijęs asmuo žinojo apie tai, kad kitų bendraturčių pirmumo teisė pažeidžiama, ar nežinojo.

Kaip jau minėta, pareigą pasiūlyti pirkti parduodamą nekilnojamojo daikto dalį, esančią bendrojoje dalinėje nuosavybėje savininkas turi tik dalies pardavimo atveju. Jeigu dalis, esanti bendrosios dalinės nuosavybės objektu, ne bendraturčiui perleidžiama mainų arba dovanojimo sutartimi, ši bendraturčių apsauga nebetaikoma. Tokių teisinių reguliavimą lėmė esminės aplinkybės, kad mainų esmė yra apsikeitimas daiktais, o pirkimo-pardavimo sutartimi daiktas perduodamas kito asmens nuosavybėn už sutartą pinigų sumą (kainą). Tai yra esminis mainų skirtumas nuo pirkimo-pardavimo. Mainų sandorio šalių pagrindinis siekis - ne gauti perleidžiamo daikto vertę atitinkančią pinigų sumą, bet įgyti individualiais požymiais apibrėžtą kitos šalies turimą daiktą, išsiskiriantį tam tikromis ypatybėmis, kurios jį išgyjančiai šaliai yra svarbios ir priimtinos. CK 4.79 straipsnis, nustatantis bendrosios nuosavybės dalies perleidimo specialiąsias sąlygas, kitiems bendraturčiams suteikia pirmumo teisę šią dalį įgyti tik tais atvejais, kai jis turi galimybę pasiūlyti tas pačias sandorio sąlygas. Tokiu atveju daikto perleidėjo interesas sudaryti sandorį jį tenkinančiomis sąlygomis, gauti norimą ir sulygtą atlyginimą, lieka nepažeistas, o bendraturčio galimybė pasiūlyti mainų sutartimi sulygtas daikto perleidimo sąlygas dažniausiai yra ribota arba neįmanoma. Dėl to vienam bendraturčiui nekilnojamųjų daiktų mainų sutartimi perleidžiant bendrosios nuosavybės dalį, kitas bendraturtis neįgyja pirmumo teisės įgyti perleidžiamą dalį, nes toks pirmumo teisės taikymas prieštarautų mainų sutarties esmei.

#### **2.2.1.2 Teisė savo lėšomis padidinti bendro turto vertę**

Be bendraja daline nuosavybe esančios dalies perleidimo, CK 4.77 str. 1 dalis suteikia bendraturčiui teisę savo lėšomis padidinti bendrąjį daiktą ar jo vertę. Laikydamasis CK 4.75 straipsnyje įtvirtinto principo, pagal kurį bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendraturčių sutikimu, tai padaryti jis gali tik gavęs kitų bendraturčių sutikimą. Toks daikto ar jo vertės padidinimas atitinkamai suteikia bendraturčiui pagrindą reikalauti, kad jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje bei naudojimosi daiktu tvarka būtų atitinkamai pakeičiamos. Todėl Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje iš bylų yra pabrėžęs, kad dėl to, jog vieno bendraturčio daromi bendro daikto pakeitimai savaime pakeičia kitų bendraturčių

---

<sup>29</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“ Nr. 3K-3-599/2005;



naudojimo, valdymo ir disponavimo teisių turinį, dėl to tokie pakeitimai negali tapti kitų bendraturčių teisių ar teisėtų interesų pažeidimo priežastimi.<sup>30</sup>

Taigi, pagerinti ar pakeisti daiktą su tikslu padidinti savo turimą daikto dalį bendraturtis gali tik gavęs kitų bendraturčių sutikimą ar bendro turto valdymo organizacijos - bendrijos. Priešingu atveju, jei bendrąja daline nuosavybe valdomas daiktas yra pagerinamas negavus bendraturčių sutikimo, pagerinęs daiktą bendraturčis nuosavybės teisę į pagerinimus įgis, tik jei juos galima bus atskirti nuo bendro daikto, jo nesužalojus. Jei to padaryti neįmanoma, bus laikoma, jog visų bendraturčių dalys tame daikte padidėja proporcingai jų bendrosios nuosavybės teise turimoms dalims. Todėl namo bendrasavininkui nusprendus praplėsti savo turimą namo dalį pasistatant papildomą priestatą, reikia tai aptarti su kitais bendraturčiais.<sup>31</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo sprendime pripažįstama, kad bendraturčiui siekiant įgyvendinti įstatymu suteiktą statybos teisę, susijusią su bendru daiktu, kitų bendraturčių duodami sutikimai yra skirti ne bendrai teisei į statybą įgyvendinti, bet konkretiems statybos darbams atlikti, dėl to bendraturtis, kreipdamasis į kitus bendraturčius dėl sutikimo gavimo, privalo juos tinkamai informuoti apie veiksmus, ketinamus atlikti su bendrai naudojamu daiktu. Tam bendraturčiams turi būti pateikta gana išsami informacija apie planuojamus atlikti statybos darbus (projektiniai pasiūlymai - eskiziniai projektai, išreiškiantys statinio architektūros ir kitus pagrindinius sprendinius, galimus statinio rekonstrukcijos, naujus statybos variantus), juose turi būti nurodyti esminiai objekto pertvarkymo duomenys (vieta, aukštis, plotis ir pan.), pakankami bendrasavininkiams nuspręsti, ar jų teisės ir teisėti interesai nebus pažeisti. Ar bendraturčiams pateikiama informacija išsami, vertinama pagal tai, ar yra pakankamai duomenų nuspręsti, ar būsima statyba nepažeis jų, kaip bendraturčių, teisių. Teisės aktai įsakmiai nenurodo, kokių konkrečių būdu turi būti pateikiama tokia informacija, dėl to planuojami statybos darbai galėtų būti detalčiai aptarti susitikime su bendrasavininkiais arba informacija apie planuojamus statybos darbus gali būti pateikta kiekvienam iš bendrasavininkių asmeniškai.

Kadangi sutikimo davimas yra laisvos asmens valios išraiška, kiekvienas bendraturtis gali savo nuožiūra duoti arba atsisakyti duoti sutikimą atlikti bendrosios nuosavybės pakeitimo darbus. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad bendraturčiai yra įpareigoti bendradarbiauti, kooperuotis ir aktyviai derinti savo interesus, atsisakymas duoti sutikimą turi būti protingai motyvuotas. Protingais motyvais vadovaujantis teismų praktika gali būti pripažinti faktais, specialistų išvadomis, kitais patikimais duomenimis pagrįsti argumentai, kurie patvirtina, kad daikto pagerinimas nepakeis bendraturčių gyvenimo ar veiklos sąlygų, buvusių iki rekonstrukcijos, kitaip nei nurodo statybos

---

<sup>30</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje V.Bartulis v. A.Aksimitauskas Nr. 3K-3-1265/2002.

<sup>31</sup> Ten pat.

techniniai dokumentai, teisės normos, reguliuojančios statinio saugos ir eksploataavimo sąlygas<sup>32</sup>. Vadinasi, bendraturtis, nesutikdamas su kito bendraturčio, siekiančio didesnės nuosavybės, veiksmais, turi nurodyti galimus tokių teisės normų pažeidimus. Jeigu bendraturtis nenurodo protingai motyvuoto atsisakymo duoti sutikimą pagrindų, bendraturtis gali kreiptis į teismą su ieškiniu dėl trukdymo įgyvendinti savo bendrosios dalinės nuosavybės pašalinimo.

Teisė į statybą, varžoma bendraturčių atsisakymu duoti sutikimą atlikti statybos darbus, gali būti ginama per teismą, esant abiem šioms sąlygoms:

1) statytojas siekia gauti sutikimą atlikti konkrečius statybos darbus ir pateikia apie juos išsamią informaciją;

2) nenustatoma atsisakančio duoti sutikimą bendraturčio teisių ir teisėtų interesų galimo pažeidimo dėl konkrečių statybos darbų atlikimo<sup>33</sup>.

Kalbant apie įrodinėjimo pareigą teismo nagrinėjimo metu, ieškovui tenka pareiga įrodyti, kad jis tinkamai informavo bendraturčius apie ketinamus daryti bendrosios nuosavybės daikto pakeitimus, o atsakovas privalo įrodyti, kad tokie pakeitimai pažeis jo, kaip bendraturčio, nuosavybės teises.

Teismas, išnagrinėjęs faktinių aplinkybių visumą, gali bendraturčio atsisakymą pripažinti trukdymu bendraturčiui gauti statinio projektavimo sąlygas ir statybos leidimą. Pažymėtina, kad teismas, pripažindamas, jog bendraturčio atsisakymas duoti sutikimą didinti bendrąją nuosavybę nepagrįstas, savaime nepripažįsta ieškovo teisės atlikti bendrosios dalinės nuosavybės didinimo darbus, kitaip toks teismo sprendimas reikštų teisės atlikti statybos darbus, negavus statybos leidimo, sutikimą. Dėl to teismas, sprenddamas bylą dėl nepagrįsto atsisakymo duoti sutikimą atlikti statybos darbus, tik konstatuoja atsisakymą kaip nepagrįstą ir pripažįsta bendrasavininkiiui teisę gauti projektavimo sąlygas ir leidimą statyti be bendraturčių sutikimo.

### **2.2.1.3 Teisė atsidalinti**

Be nurodytų bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo ypatumų, kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės (CK 4.80 str.). Taip įgyvendinama bendraturčio teisė nutraukti bendrąją dalinę nuosavybę ar jos dalį. CK 4.80 str. 2 dalyje nustatyta, kad daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai. Be įprasto daikto atidalijimo natūra, praktikoje išskiriami įvairūs būdai, kaip bendraturčiai gali pasitraukti iš bendrosios dalinės nuosavybės: parduodami bendrą daiktą ir pasidalydami už daiktą gautus pinigus, prašančiam atidalyti asmeniui sutikus, gauti iš kitų

<sup>32</sup> Lietuvos Aukščiausiojo teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis, priimta civilinėje byloje A.Pacina v. J.Jurevič Nr. 3K-3-1064/2003.

<sup>33</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje V.Bartulis v. A.Aksimitauskas Nr. 3K-3-1265/2002.

bendraturčių kompensaciją už jam tenkančią dalį arba priteisti vienam ar keliems bendraturčiams piniginę kompensaciją be jų sutikimo ir kt.

Nors šiai teisei įgyvendinti kitų bendraturčių sutikimo nereikalaujama, atidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės galima tik šalių susitarimu. Jeigu dėl atidalijimo būdo nesusitariama, pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį ginčas sprendžiamas teisme. Bendraturtis, siekdamas atidalyti jam tenkančią dalį, teisme privalo įrodyti, jog jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės nutraukimo būdas yra priimtinausias, nepažeis kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, nepadarys neproporcingos žalos daiktui bei jo paskirčiai; kiti bendraturčiai gali įstatymų nustatyta tvarka pateikti kitokius atidalijimo iš bendrosios nuosavybės variantus. CK 4.80 str. 2 dalyje nustatyta esminė sąlyga: daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai, saugo daiktą nuo tokių pertvarkymų, dėl kurių jis netektų savo paskirties, kartu saugomi ir kitų bendraturčių interesai.

Pažymėtina, kad teismų praktikoje yra išaiškinta, jog sprendžiant bendraturčių ginčą, kai vienas (ar keli) iš jų reikalauja atidalyti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, o kitas - nustatyti daikto, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė, naudojimosi tvarką, pirmenybė turi būti teikiama atidalijimui iš bendrosios nuosavybės (CK 4.80 str. 1 d.). Tik negalint daikto padalyti natūra, gali būti nustatoma naudojimosi tuo daiktu tvarka.<sup>34</sup>

Esminis įstatyme nustatytas reikalavimas atidalijant daiktą natūra yra draudimas daiktui padaryti neproporcingą žalą ir nors įstatymo formuluotė tam tikrą žalą padarymą numato, tačiau bet kuriuo atveju tokia žala privalo būti proporcinga. Žalą neproporcinga galima laikyti tada, kai ji aiškiai neatitinka atidalijimu pasiektos naudos, pavyzdžiui, beveik nelieka daikto naudojimo pagal paskirtį galimybes. Atidalijant daiktą, dažniausiai jam padaroma tam tikra žala, tačiau padaryta tokia žala pateisinama, jei po tokio atidalijimo daiktą galima naudoti pagal paskirtį, nepažeidžiant įstatymo reikalavimų.

Jeigu daikto atidalyti natūra neįmanoma be neproporcingos žalos jo paskirčiai, teismas gali atsisakyti tenkinti ieškinį. Tokiu atveju įstatyme yra nustatyta teisė vienam ar keliems bendraturčiams priteisti kompensaciją. Bendrosios dalinės nuosavybės objekto valdymo, juo naudojimosi ir disponavimo bendraturčių sutarimu principas leidžia daryti išvadą, kad mokėti piniginę kompensaciją vietoj daikto dalies atidalijimo natūra leistina, jei yra atidalijamo daikto bendraturčio (ar kelių bendraturčių) sutikimas. Šis reglamentavimas sietinas su tuo, kad civiliniai santykiai reglamentuojami vadovaujantis nuosavybės neliečiamumo principu (CK 1.2 str. 1 d.), taip pat su CK 4.93 straipsnyje įtvirtintomis savininko teisių apsaugos garantijomis.

---

<sup>34</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 27 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-354/2005.

CK 4.80 str. 2 dalyje tiesiogiai nenurodyta, kuris iš bendraturčių - siekiantis atidalijimo, kitas bendraturtis ar bet kuris iš jų - gauna piniginę kompensaciją. Keblumų nekyla, kai bendraturtis sutinka gauti kompensaciją. Atidalijant daiktą, priteisti kompensaciją, kaip įprasta, galima prašančiam atsidalyti asmeniui, nes preziumuojama, kad jis, norėdamas atsisakyti bendros nuosavybės valdymo, sutinka gauti kompensaciją. Jei nėra bendraturčio sutikimo, kompensacija už turėtą dalį bendrojoje nuosavybėje galima išimtiniais atvejais, kai: a) išnaudotos visos galimybės padalyti daiktą natūra pagal bendraturčiams tenkančias dalis, tačiau to padaryti negalima be neproporcingos žalos daikto paskirčiai; b) kompensacija paprastai priteisiama atsidalijimo siekiančiam bendraturčiui; c) faktinės aplinkybės yra tokios, dėl kurių daikto dalies iš bendraturčio paėmimas neturėtų būti vertinamas kaip esminis savininko teisių pažeidimas, pavyzdžiui, kai dalis bendrojoje nuosavybėje, palyginti su kitais bendraturčiais, yra gerokai mažesnė, jos negalima realiai atidalyti, o savininko interesas naudotis bendrąja daline nuosavybe nevertinamas kaip labai svarbus. Pripažintina, kad tai, ar bendraturčio interesas naudotis daiktu yra esminis, visada sprendžiama individualiai: privalu iširti ir įvertinti ginčo šalių pateiktų įrodymų visetą apie bendraturčių poreikius naudotis bendru daiktu, atsižvelgti į jų amžių, sveikatos būklę, profesinę veiklą, šeimos sudėtį ir kt. Nagrinėjant piniginės kompensacijos priteisimo klausimą, svarbu iširti, ar bendraturčiai realiai išgali sumokėti nustatyto dydžio kompensaciją.

Taipogi, vienoje iš bylų Lietuvos Aukščiausiasis Teismas atkreipė dėmesį, kad netgi tuo atveju, jei bendraturčių siūlomo atidalijimo būdo nėra įmanoma įgyvendinti dėl to, kad dėl to daikto nebūtų galima tinkamai naudoti bent vienam iš bendraturčių, tačiau, jei įmanoma atidalinti nors dalį bendrosios nuosavybės teise valdomų patalpų, tuomet reikia atidalinti toje dalyje taip sumažinant bendrosios nuosavybės apimtį tame objekte. Taip teismas dar kartą pabrėžė, kad jeigu įmanoma atidalinti, tuomet pirmenybė turi būti teikiama asmeninei, o ne bendrajai dalinei nuosavybei, kadangi bendroji nuosavybė apsunkina naudojimosi daiktu tvarką. Sumažėjus bendrajai dalinei nuosavybei, sumažėja ir galimų bendrasavininkų konfliktų, atsirandančių dėl nesutarimo naudojantis daiktu.<sup>35</sup>

### **2.2.2 Bendrosios jungtinės nuosavybės savininko teisės**

Dar daugiau apribojimų ir sunkumų kyla savininkams, kurie valdo, naudoja ir disponuoja turtu, kuris yra bendrosios jungtinės nuosavybės teisės objektas. Įstatymų leidėjas imperatyviai numato, jog bendroji jungtinė nuosavybė atsiranda tik įstatymų numatytais atvejais. Toks atvejis yra sutuoktinių nuosavybė, t.y. įstatymas numato, kad nuosavybė, sutuoktinių įgyta po santuokos sudarymo tampa jų bendrąja jungtine nuosavybe (CK 3.87 str. 1 d.).

---

<sup>35</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 29 d. nutartis, priimta civilinėje byloje J.Kajun v. N.Abraitiienė Nr.3K-3-1016.

Kaip ir bendrosios dalinės nuosavybės atveju, tam, kad bendraturtis galėtų įgyvendinti savo, kaip savininko teises į turimą daiktą (turtą), reikalingas visų bendraturčių sutarimas (CK 4.88 str. 1 d.). Kadangi atskiros dalys turte nėra nustatytos, kiekvienas bendraturtis gali naudotis ir valdyti visą daiktą, tačiau tam, kad tai būtų daroma nepažeidžiant kitų bendraturčių teisių ir interesų, reikalingas sutarimas dėl tokio daikto naudojimo taisyklių, tvarkos ir pan. Kartu bendraturčiai privalo turimą daiktą išlaikyti ir atsakyti prieš trečiuosius asmenis pagal su turto susijusias prievoles solidariai (CK 4.86 str. 2 d.). Tuo tarpu perleidžiant daiktą jau yra reikalingas visų bendraturčių sutikimas (CK 4.88 str. 2 d.). Pavyzdžiui, pagal CK 3.92 str. 4 d. parduodant nekilnojamąjį turtą, sutartį gali sudaryti tik abu sutuoktiniai. Jeigu vienas sutuoktinių sudaro sandorį neturėdamas reikalaujamo kito sutuoktinio sutikimo, tai toks sandoris kito sutuoktinio reikalavimu teismo sprendimu gali būti pripažintas negaliojančiu (CK 3.93 str. 1 d.).

Kaip ir bendrosios dalinės nuosavybės atveju, bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios jungtinės nuosavybės, tačiau šiuo atveju, prieš atidalinant turi būti nustatoma jo dalis bendrojoje jungtinėje nuosavybėje. Dalis paprastai yra nustatoma bendraturčių susitarimu, ir tik jiems nesusitarus, ginčą dėl dalies nustatymo sprendžia teismas.

Tačiau bendraturtis neturi teisės perleisti savo turimos dalies tol, kol ši dalis bendrame turte nebus nustatyta, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus (CK 4.88 str. 3 d.).

Be to, skirtingai nei bendrosios dalinės nuosavybės teisės atveju, vienam iš bendraturčių padidinus bendrąją jungtinę nuosavybę, teises į padidintą daiktą ar jo vertę įgyja ligiai visi bendraturčiai (CK 4.87 str.).

### **2.2.3 Daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė ir jos įgyvendinimas**

Savininko teisių įgyvendinimo būdas į bendrosios nuosavybės objektą priklauso ne vien nuo bendrosios nuosavybės rūšies, bet taip pat ir nuo objekto, kuriame yra daiktas, valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tiek CK, tiek specialūs įstatymai – Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas bei Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas numato gyvenamuosius namus ir patalpas, bei žemės sklypus, kurie priklauso keliems bendraturčiams, nuosavybės teisių įgyvendinimo tvarką.

Gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai turi asmenines nuosavybės teises į atskirus turto objektus (butus, kitas patalpas). O bendrosios dalinės nuosavybės teise pagal CK 4.82 straipsnį jiems priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Bendrąja daline nuosavybe savininkams priklausančios bendrojo naudojimo patalpos laikomos butų priklausiniais. Lietuvos Aukščiausias Teismas vienoje bylų pažymėjo, kad, kaip nurodyta CK 4.19 str. 1 dalyje, priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie

pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. CK 4.19 str. 1 dalies prasme daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpos iš tikrųjų pripažintinos priklausiniais, tačiau ne kurio nors vieno ar kelių, o visų (arba esančių atskiroje namo dalyje, pavyzdžiui, vienoje laiptinėje) butų savininkų, nes jos yra skirtos tarnauti pagrindinėms patalpoms - butams - ir tenkina visų butų savininkų interesus. Tai, kad bendrojo naudojimo patalpos priklauso visiems namo bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise, reiškia, jog patalpos nėra atidalytos, yra tik kiekvienam bendraturčiui priklausančios idealiosios nuosavybės teisės dalys (CK 4.72, 4.73 str.). (...) Daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų dalies negalima pripažinti vieno buto priklausiniu, išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo patalpas yra įmanoma atidalyti taip, kad tai netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį (CK 4.82 str. 2 d., 4.90 str. 1, 2 d.).<sup>36</sup>

Įgyvendindami pareigą bendro naudojimo objektus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti, savininkai gali steigti savininkų bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį (CK 4.83 str. 3 d.). Steigdami bendriją savininkai jai perduoda teisę valdyti ir naudoti bendrąją dalinę daugiabučio namo savininkų nuosavybę<sup>37</sup>. Jungtinės veiklos sudarymo pagrindus reglamentuoja CK Šeštos knygos LI skyrius. Jeigu savininkai nusprendžia butų savininkų bendrijos nesteigti ar ji nustoja veikti dėl kitų priežasčių, o taip pat, jei nėra sudaroma jungtinės veiklos sutartis, savivaldybės sprendimu gali būti skiriamas namo administratorius. Jis privalo įgyvendinti visas teises, susijusias su turto valdymu ir naudojimu (administratoriaus veiklai taikomos CK XIV skyriaus nuostatos). Taipogi savivaldybės turi teisę nustatyti butų ir kitų patalpų savininkams taisykles ir tvarką, susijusią su namo priežiūra ir bendrosios nuosavybės administravimu, įskaitant ir sankcijas už jos nesilaikymą. Tačiau Lietuvos Vyriausiasis Administracinis teismas pabrėžė, kad savivaldybė tokias taisykles ir tvarką gali nustatyti tik daugiabučių namų, kurių butų ir kitų patalpų savininkai nėra įsteigę daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nėra sudarę jungtinės veiklos sutarties, savininkams. Jeigu bendrija yra įsteigta, arba sudaryta jungtinės veiklos sutartis, savivaldybė tokios teisės neturi.<sup>38</sup>

#### **2.2.4 Sodininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė ir jos įgyvendinimas**

Sodininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso sodininkų bendromis lėšomis ar bendromis sutelktomis jėgomis pastatyti, įrengti ar kitaip įsigyti bendrojo naudojimo objektai: bendrojo naudojimo žemė su bendrojo naudojimo pastatais ir įrenginiais (tvoros, vartai, poilsio aikštelės, plažai, miškai, vandens telkiniai ir kt.); bendroji inžinerinė įranga – vandentiekio, kanalizacijos, dujų, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, melioracijos įrenginiai, keliai,

<sup>36</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 21 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Vilniaus miesto 379-oji DNSB v. A.Juchnevič Nr. 3K-3-197/2005.

<sup>37</sup> Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas – Valstybės Žinios - 2000, Nr. VIII-1741.

<sup>38</sup> Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. vasario 9 nutartis administracinėje byloje Nr. A-39-276/2008.

tiltai, lieptai, vamzdynai ir angos, elektros skydai ir kita bendrojo naudojimo inžinerinė techninė įranga, esanti bendrojo naudojimo teritorijose bei patalpose ar konstrukcijose, taip pat šie objektai, įrengti sodo sklypuose, jeigu jie susiję su visos mėgėjiško sodo teritorijos inžinerinės techninės įrangos veikimu ir jeigu jie nėra kitų asmenų nuosavybė.<sup>39</sup>

Mėgėjiško sodo teritorijoje esantiems bendrojo naudojimo objektams valdyti yra steigama bendrija. Bendrija yra vienintelė savo teisių į bendro naudojimo objektus įgyvendinimo forma, tačiau narystė joje nėra įsakmiai nustatyta. Įstatymas tik numato, jog asmenys, kurie mėgėjiško sodo teritorijoje įsigyja žemės sklypą ir nepageidauja tapti bendrijos nariais, išstoję iš bendrijos arba iš jos pašalinti, taip pat juridiniai asmenys, kurie įsigyja žemės sklypą mėgėjiško sodo teritorijoje, privalo sudaryti su bendrija sutartis dėl naudojimosi bendrojo naudojimo objektais sąlygų, tvarkos ir kainų. Už visas paslaugas ir naudojamą bendrojo naudojimo objektais ne bendrijos nariai atsiskaito pagal bendrijos pateiktas sąskaitas sutartyje nustatytais sąlygomis ir tvarka (7 str. 5 d.).

Sodų sklypų savininkai, įgyvendindami savo teises į sklypus, ir kiti asmenys mėgėjiško sodo teritorijoje privalo laikytis bendrijos nustatytą vidaus tvarkos taisyklių ir be bendrijos valdymo organo leidimo savavališkai nereguluoti, nekeisti, neremontuoti mėgėjiško sodo teritorijos bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir objektų.

Taip pat įstatymas nustato reikalavimą, kad sodo sklypo, esančio mėgėjiško sodo teritorijoje savininkas, prieš perleisdamas savo sklypą ar jo dalį kitam asmeniui, privalo pranešti bendrijai jos įstatų nustatyta tvarka bei terminais ir gauti pažymą apie atsiskaitymą už prievoles bendrijai.

Apibendrinant pažymėtina, kad bendroji nuosavybė, kaip viena iš savininko teisių į nuosavybę įgyvendinimo formų įpareigoja savininką laikytis bendraturčių interesų derinimo principo ir bendrąja nuosavybe esantį turtą valdyti, naudoti ir juo disponuoti pagal bendrą visų bendraturčių sutarimą, nepažeisti kitų bendraturčių teisių bei teisėtų interesų ir saugoti bendrą turtą.

### **2.3 Žemės savininko teisės ir jų įgyvendinimas**

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas<sup>40</sup> numato, kad žemė – svarbiausia gamtinės aplinkos dalis, apimanti Lietuvos teritorijoje esančius sausumos, vandens ir miško plotus. Žmogaus veikloje žemė yra nekilnojamasis turtas, pagrindinė žemės ir miškų ūkio priemonė bei teritorinė bazė kitoms ūkio šakoms plėtoti. Tai liudija didžiulę žemės, kaip vieno iš svarbiausių valstybės ir

<sup>39</sup> Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas – Valstybės Žinios - 2004, Nr. 4-40.

<sup>40</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas – Valstybės Žinios - 1994, Nr. 34-620.

tautos turtą, reikšmę. Todėl įstatymų leidėjas nustato tam tikras taisykles, kurių turi laikytis žemės savininkai ir jos naudotojai.

Ankstesnė žemės įstatymo redakcija numatė, jog žemės nuosavybė yra savininko teisė valdyti jam priklausančią žemę, ja naudotis ir disponuoti. Šiandieninėje įstatymo redakcijoje šios normos nebeliko. Šios įstatymo dalies buvo atsisakyta dėl to, kad manoma, jog visos savininko teisės (valdymas, naudojimas, disponavimas) yra detaliam reglamentuojamos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, todėl nėra tikslinga nuosavybės teisės turinį kartoti įstatyme. Taigi žvelgiant į civilinio kodekso nuostatas, reglamentuojančias nuosavybės teisės turinį, galime teigti, jog, kaip ir kiekvienos nuosavybės atveju, taip ir žemės savininko teisių turinį sudaro:

- teisė valdyti žemę;
- teisė naudoti žemę;
- teisė disponuoti žeme.

Valdymo teisė reiškia, kad asmuo gali turėti žemės ir veikti ją fiziškai, gavęs leidimą pakeisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir pan. Naudojimo teisė reiškia, kad asmuo gali naudoti žemę savo poreikiams tenkinti, t.y. gauti derlių, pajamų iš žemės. Naudojimas apima želdinių sodinimą, kelių tiesimą, pastatų statybą ir pan. Disponavimo teisė reiškia, kad savininkas gali nulemti žemės teisinį likimą: palikti ją testamentu, dovanoti, parduoti, įkeisti, nuomoti, mainyti ir pan.

Žemės sklypo savininko nuosavybės teisės į žemės sklypą taip pat apibrėžiamos CK 4.40 straipsnyje: „Žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip. Žemės sklypo savininkas į virš jo sklypo esančią oro erdvę turi tokias teises, kiek jos neprieštaruja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį. Žemės sklypo savininkas turi nuosavybės teisę į sklypo viršutinį žemės sluoksnį bei žemėje esančias naudingąsias iškasenas tiek, kiek ši teisė neprieštaruja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį.“

### **2.3.1 Valdymo teisė**

Žemės savininko teisė valdyti žemę suteikia šias galimybes:

- 1) Užsiimti savo žemės sklype ūkine veikla, kurios nedraudžia įstatymai;
- 2) Gavus leidimą, pakeisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį;
- 3) Kreiptis į teismą arba valstybinę žemės kontrolę vykdančią instituciją dėl žemės nuosavybės teisių pažeidimo, gauti kompensaciją už patirtus nuostolius.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir jos keitimas yra viena iš labiausiai reglamentuojamų žemės savininko teisių. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis parodo, kokią ūkinę veiklą tikslinga tame sklype plėtoti. Tai priklauso nuo gamtinių, ūkinių, geografinių ir



kitų veiksmų. Suformuotų naujų sklypų pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis nustatoma, kai jie pirmą kartą įregistruojami valstybinio žemės kadastro duomenų registre.

Žemės paskirtis keičiama, jeigu asmuo prašo, kad valstybinio žemės kadastro duomenų registre įregistruotą žemės sklypą ar jo dalį būtų leista naudoti ne pagal tą paskirtį, kuri buvo nustatyta žemės sklypą įregistruojant. Asmuo gali norėti pakeisti žemės naudojimo paskirtį dėl įvairių priežasčių, pavyzdžiui, dirbamas laukas yra patogioje vietoje netoli miesto, ir savininkas sumano statyti tame sklype gamyklą. Prašymą pakeisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį žemės naudotojas pateikia apskrities viršininko administracijai. Prašyme nurodomi žemės naudojimo paskirties pakeitimo motyvai. Prie prašymo pridedama pažymą apie žemės sklypo teisinį įregistravimą rajono (miesto) valstybinio žemės kadastro duomenų registre ir žemės sklypo planas. Leidimą pakeisti žemės paskirtį išduoda apskrities viršininkas arba Vyriausybė.

Tačiau toks griežtas ir detalus reglamentavimas yra dažnai kritikuojamas žemės savininkų ir laisvosios rinkos šalininkų: „Keičiant paskirtį privaloma atlyginti žemės ūkio ar miškų ūkio nuostolius (paskirtį keičia pats savininkas, „nuostoliai“ atlyginami valstybei). Nors reguliavimai dėl žemės paskirties yra įvairūs, tačiau pagrindinė tendencija yra ta, kad visokeriopai bandoma apsaugoti žemės ūkio paskirties žemę nuo jos naudojimo ne žemės ūkiui“<sup>41</sup>.

### 2.3.2 Naudojimosi teisė

Tiek sklypo savininkas, tiek jo naudotojas turi teisę naudoti sklypo teritoriją ūkinei ir kitai veiklai plėtoti, nepažeisdamas nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygų, veiklos apribojimų ir žemės servitutų. Naudojimasis gali pasireikšti žemės dirbimu, gyvulių auginimu, pastatų, įrenginių statymu, žemės melioravimu, kelių tiesimu, želdinių, miško sodinimu ir pan.

Tačiau naudojant žemės sklypą kiekvienam savininkui ir žemės naudotojui yra nustatoma visa eilė pareigų(21 str.):

- Naudoti žemę pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį;
- Laikytis žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
- Racionaliai naudoti ir tausoti žemę bei leistas eksploatuoti naudingąsias iškasenas;
- Įgyvendinti žemės apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemones, kad neblogėtų aplinkos ekologinė būklė;
- Laikytis melioracijos statinių ir kelių priežiūros bei eksploatavimo reikalavimų;
- Vykdamas statybas ir eksploatuojant naudingąsias iškasenas, laikytis reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuotos pažeistos žemės;

<sup>41</sup> <[http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/nuosavybe\\_zemes\\_rinka\\_ir\\_nuosavybes\\_apsauga/2402](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/nuosavybe_zemes_rinka_ir_nuosavybes_apsauga/2402)> , prisijungta 2008 11 25, 18:30.

- Savo žemės sklypuose vykdant ūkinę ir kitą veiklą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių bei interesų;
- Leisti vykdyti žemės ir jos gelmių bei paviršinio vandens tyrimus ir matavimus šalims suderinus tyrimų trukmę, tiriamo ploto ribas, darbų atlikimo laiką ir nuostolių kompensaciją, nenaikinti ir nežaloti užkonservuotų grėžinių ir mokslo tikslams naudojamų įrenginių;
- Leisti statyti geodezinius, geofizinius ženklus statiniuose ir žemėje bei juos saugoti;
- Leisti kitiems asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkinių nustatytais pakrantės juostomis, lankyti gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus bei objektus ir bendro naudojimo rekreacinius objektus (teritorijas);
- Statyti statinius ir įrenginius tik teisės aktų nustatyta tvarka gavus reikalingus leidimus;
- Laikytis kitų įstatymų nustatytų reikalavimų (pvz. Miškų įst. 9 str.).

Be to savininko teisių įgyvendinimo laisvę taip pat suvaržo specialiosios ir papildomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šios sąlygos yra nustatytos kiekvienam sklypui, registruojamos kartu su sklypu nekilnojamojo turto registre ir priklauso nuo sklypo geografinės padėties, gretimybių, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio bei žemės sklype esančių statinių ir aplinkos apsaugos objektų. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos Įstatymais ir Vyriausybės nutarimais.

Naudojimosi teisė savininkui taip pat suteikia galimybę naudotis ne tik derlinguoju žemės sluoksniu žemės ar kitai ūkio veiklai plėtoti, bet ir žemės gelmių ištekliais (CK 4.40 str.). Žemės savininkas turi teisę naudoti savo ūkio reikalams (ne parduoti) žemės sklype esančias naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį), požeminį ir paviršinį vandenį. Tačiau jis turi laikytis įstatymų ir Vyriausybės nustatytų tų išteklių eksploatavimo ir apsaugos reikalavimų. Žemės savininkas savo sklype esančias naudingąsias iškasenas gali naudoti ne savo ūkio reikalams tik gavęs leidimą Vyriausybės nustatyta tvarka.

Tačiau teisė naudoti valstybės turtą (naudingąsias iškasenas) savo ūkio reikmėms nesuteikia teisės juo disponuoti. Draudžiama mažajame karjere<sup>42</sup> išgautas naudingąsias iškasenas parduoti, naudoti kaip atsiskaitymo priemonę, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti šio valstybės turto teisinę būklę.

---

<sup>42</sup> Mažasis karjeras – žemės savininko ar naudotojo žemės sklype esantis atviras kasinys, iš kurio imamos naudingosios iškasenos savo ūkio reikmėms ir kurio įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarkos nereglamentuoja kiti teisės aktai (Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro įsakymas Dėl naudingųjų iškasenų, esančių žemės savininkų ar naudotojų sklypuose, naudojimo savo ūkio reikmėms tvarkos aprašo patvirtinimo - Valstybės žinios, 2008-03-22, Nr. 34-1236, 2 p.)

### 2.3.3 Disponavimo teisė

Disponavimo teisė reiškia, kad savininkas gali nulemti žemės teisinį likimą – parduoti, palikti testamentu, dovanoti, įkeisti, mainyti, išnuomoti. Šiais atvejais keičiasi sklypų savininkai, valdytojai, naudotojai ir pan. Žemė yra labai svarbus turtas ne tik jos savininkui ar naudotojui, bet kaip minėta ir visai valstybei. Jos teisinė padėtis, priklausymas tam tikriems asmenims turi būti žinomas. Viešumas padeda turi labai didelę reikšmę sudarant sandorius, visi su žemės naudojimu susiję faktai turi būti išviešinti – turi būti registruojamas žemės sklypo savininkas ar bendraturčiai, nustatyti žemės sklypo servitutai ar kiti galimi sklypo suvaržymai, taip pat registruojama tokio turto hipoteka, areštas ir pan. Tokia išviešinimo sistema yra svarbi ir padeda valstybei kaupti visą reikalingą informaciją apie žemės valdas, jų statusą, būklę, paskirtį, padeda vykdyti teritorinį planavimą ir t.t. Todėl valstybė nustatė žemės teisinio registravimo tvarką – yra registruojami žemės sklypai, žemės valdos ir kitos žemėnaudos bei jų teisinė padėtis. Atitinkamai registracijos įrašai yra keičiami:

- Pasikeitus žemės sklypo savininkui;
- Padidėjus arba sumažėjus žemės sklypui;
- Padalijus žemės sklypą visiems savininkams;
- Perdalijus bendrai valdomo žemės sklypo plotą visiems savininkams;
- Prijungus kitą žemės sklypą;
- Išnuomojus ar kitaip perleidus naudoti žemės sklypą ne trumpesniam kaip 3 m. laikotarpiui;
- Pasikeitus specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms;
- Pakeitus tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir pan.

#### 2.3.3.1 Žemės nuoma

Žemės nuomos sutartimi nuomotojas įsipareigoja leisti nuomininkui laikinai naudotis žeme, o nuomininkas – naudoti šią žemę įstatymo nustatytais sąlygomis ir mokėti žemės nuomos mokesť. Žemės nuomos sutartis turi būti sudaroma raštu ir užregistruojama valstybinį žemės kadastrą tvarkančioje įstaigoje.

Prieš parduodamas ar kitaip perleisdamas nuomojamą žemės sklypą arba jį įkeisdamas ar kitaip suvaržydamas teises į jį, nuomotojas privalo pranešti žemės sklypo įgijėjui ir būsimam įkaito turėtojui apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie numatomą žemės sklypo perleidimą, įkeitimą ar kitokį teisių į jį suvaržymą (CK 6.560 str.).

Kai dėl žemės savininko mirties arba kitu teisiniu pagrindu žemės nuosavybės teisė pereina kitam savininkui, taip pat kai pasikeičia valstybinės žemės nuomotojas, žemės nuomos sutartis galioja naujam žemės savininkui arba valstybinės žemės nuomotojui, jeigu sutartis buvo įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre (CK 6.559 str.).

### **2.3.3.2 Žemės perleidimas**

Kai žemės savininkas perleidžia dalį žemės sklypo, prieš sudarant perleidimo sutartį žemės sklypas gali būti padalijamas, perleidžiama žemės sklypo dalis suformuojama ir įregistruojama Nekilnojamojo turto registre kaip atskiras žemės sklypas arba gali būti perleidžiamos nuosavybės teisės į žemės sklypo dalį, šios dalies neatidalijant.

Žemės įstatymas nustato, kad prieš savininkui parduodant žemės sklypą, jis turi pasiūlyti ją pirkti asmenims, kuriems įstatymas numato pirmumo teisę pirkti parduodamą žemės sklypą. Pagal Žemės įstatymo 31 str. tokią teisę turi:

- asmenys privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šiems statiniams pagal paskirtį;
- asmenys, kurių žemės sklypai priskirti žemės konsolidacijos projekto teritorijai, privačią žemę, esančią taip pat žemės konsolidacijos projekto teritorijoje;
- valstybė privačią žemę, esančią valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, kurioms suteiktas Natura 2000 statusas.

Be to, pirmumo teisę pirkti parduodamą žemės sklypo dalį turi žemės sklypo bendraturčiai (CK 4.79 straipsnis).

Žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą bei pardavimo sąlygas privalo registruotu laišku (įteikiant) pranešti asmeniui, turinčiam pirmumo teisę (žemės savininkui arba apskrities viršininkui – jeigu pirmumo teisę turi valstybė). Pirmumo teisę turintis asmuo sprendimą turi priimti per 30 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Atsisakius pirkti žemės sklypą arba per nustatytą terminą nepriėmus sprendimo, žemės sklypas gali būti perleidžiamas kitiems asmenims.

### **2.3.3.3 Žemės sklypų konsolidacija, pertvarkymas ir amalgamacija**

Siekiant efektyvesnio žemės sklypų panaudojimo, Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas numato specifinius žemės sklypų disponavimo būdus - žemės konsolidaciją, žemės sklypų pertvarkymą bei žemės sklypų amalgamaciją. Kadangi žemė yra nekilnojamas turtas, kuris turi būti perleidžiamas griežtai įstatymų nustatyta tvarka, tokie būdai leidžia kitomis priemonėmis savininkams pasiekti savo tikslų, o ne vien naudojantis pirkimo pardavimo procedūromis. Konsolidacijos metu sklypų savininkai gali mainytis žemės sklypais, tam, kad galėtų sustambinti savo jau turimus sklypus, amalgamacijos atveju greta esančių sklypų savininkai taip pat gali savo sutarimu pakeisti jų sklypus skiriančią ribą, t.y. prijungti dalį vieno sklypo prie kito, nesuformuojant atskirų atidalijamų žemės sklypų (kaip tai yra privaloma parduodant dalį sklypo).

Žemės sklypų pertvarkymas leidžia savininkui smulkinti savo žemės sklypą padalijant jį į dvi ar kelias dalis, taip suteikiant teisę perleisti, ar suteikti naudotis, ar kitaip disponuoti ne visu žemės sklypu, o tik tam tikra jo dalimi.

Apibendrinant visas privataus žemės sklypo savininko teises, pastebėtina, jog tiek žemės valdymas, tiek jos naudojimas bei disponavimas ja yra labai detalai reglamentuotas, numatant savininkui daugybę taisyklių ir apribojimų. Iš dalies toks valstybės stiprus kišimasis į žemės savininkų teisių sritį yra suprantamas ir pagrįstas, kadangi valstybė vykdo visą žemės politiką, tvarko valstybės teritorijos sklypų registrą ir kadastrą, vykdo teritorijų planavimą. Iš kitos pusės tokia detali ir apsunkinta savo teisių įgyvendinimo tvarka labai sumažina savininkui galimybę efektyviai naudotis savo turimomis teisėmis į žemės sklypą.

## **2.4 Statinio savininko teisės ir pareigos**

Statinio savininkas turi teisę naudotis jam nuosavybės teise priklausančiu statiniu kaip ir bet kuriais kitais nuosavybės objektais. Turimas savininko teises jis gali įgyvendinti savo nuožiūra ir savo asmeniniais interesais. Statinys gali būti naudojamas ne vien pagal jo tikslinę paskirtį, tačiau, pavyzdžiui savininko sutikimu, jo namo siena gali būti panaudojama reklamai.

Vis dėlto atsižvelgiant į statinio kaip ypatingos konstrukcijos nekilnojamojo turto specifiką, kartu su nuosavybės teise į turtą savininkas įgyja pareigas ir prievolę tą turtą naudoti ir prižiūrėti taip, kad jis būtų išlaikytas ir išsaugotas, nekeltų pavojaus kitiems asmenims ir saugomiems objektams. Todėl įstatymas numato privalomą statinio savininko pareigą pasirūpinti statinio technine priežiūra. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo<sup>43</sup> 41 str. „Statinių techninė priežiūra ir techninės priežiūros taisyklės“ statinio techninę priežiūrą organizuoja statinio naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas statinio techninį prižiūrėtoją. Vienodviejų butų gyvenamųjų namų techninę priežiūrą gali vykdyti patys savininkai (naudotojai), nepaskirdami techninio prižiūrėtojo.

Daugiabučiame name kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai atsako pagal prievoles, susijusias su bendru turtu, t.y. su bendrojo naudojimo patalpomis, bendrosiomis namo konstrukcijomis ir įranga. Gyvenamojo namo naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimo tvarką nustato statybos techninis reglamentas STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“<sup>44</sup>, kuris yra privalomas gyvenamųjų namų savininkams (bendraturčiams), daugiabučių (trijų ir daugiau butų) gyvenamųjų namų savininkų bendrijoms, įmonėms, vykdančioms daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūrą pagal sutartis su šių namų savininkais (bendraturčiais) ar su daugiabučių namų savininkų bendrijomis.

---

<sup>43</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas – Valstybės Žinios - 1996, Nr. 32-788.

<sup>44</sup> STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ – Valstybės žinios - 2002, Nr. 81-3504.

Negyvenamųjų pastatų techninė priežiūra turi būti atliekama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“<sup>45</sup>.

Pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai yra siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploataavimo normų, laiku pastebėti ir teisingai įvertinti bei likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus. Būtina ne tik remontuoti jau atsiradusius defektus, tačiau ir profilaktinėmis priemonėmis tausoti statinius ir jų konstrukcijas. Todėl statinio techninę priežiūrą sudaro:

- nuolatinis statinio būklės stebėjimas,
- periodinės ir specializuotos apžiūros,
- pastebėtų statinio būklės defektų šalinimas,
- remonto organizavimas ir kt.

Statybos techniniuose reglamentuose nustatyti privalomieji reikalavimai, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios esminius statinio reikalavimus, o gyvenamasis namas ir jo aplinka turi būti naudojama, prižiūrima ir tvarkoma taip, kad patalpų naudojimas atitiktų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre, būtų išlaikyta estetiška namo ir jo aplinkos išvaizda, būtų nepažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos.

Kai statinio priežiūros funkcijas yra pavesta atlikti namo priežiūros administratoriui, savininkų bendrijai ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotam asmeniui ar įmonei, jie privalo:

- tvarkyti namo patalpų ir jų savininkų (naudotojų) apskaitą;
- sudaryti bendrojo naudojimo objekto aprašą, prireikus pildyti arba keisti;
- atlikti bendrojo naudojimo objektų privalomas apžiūras - nuolatinius stebėjimus, kasmetines apžiūras, neeilines apžiūras, statybinius tyrinėjimus, energetinį auditą.
- apžiūras informinti aktais, pildyti gyvenamojo namo techninės priežiūros žurnalus;
- organizuoti susirinkimus su gyventojais, įgyvendinti patalpų savininkų sprendimus;
- vykdyti nuolatinės techninės priežiūros, remonto darbus, avarijų likvidavimą ir lokalizavimą.

Butų ir kitų patalpų savininkai, valdydami ir naudodami bendrąją dalinę nuosavybę privalo:

---

<sup>45</sup> STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“ – Valstybės Žinios - 2004, Nr. 98-3658.

- bendrojo naudojimo objektus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti;
- leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą;
- proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti, išsaugoti ir administruoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti;
- mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų administravimą, jų techninę priežiūrą, komunalines ir kitas paslaugas turi sumokėti kas mėnesį.

Butų ir kitų patalpų savininkai yra atsakingi už padarytą žalą bendraturčiams, administruojančiai arba priežiūros įmonei, jeigu savo veiksmais pažeidė jų gyvenimo ir veiklos sąlygas, nesilaikė gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų visumos (mechaninio atsparumo ir pastovumo, priešgaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo, apsaugos nuo triukšmo, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo).

Kai daugiabutyje yra įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija, jos nariai (statinio naudotojai) pastato techninę priežiūrą gali organizuoti patys ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdami pastato techninį prižiūrėtoją, kuris vykdytų visas jam pavestas funkcijas bei spręstų visas su namo priežiūra susijusias problemas.

Statinio techniniu prižiūrėtoju paprastai būna įmonė atitinkanti statinio techniniam prižiūrėtojui keliamus kvalifikacinius reikalavimus, nurodytus minėtuose statybos techniniuose reglamentuose. turintys nustatyta tvarka išduotą atestatą, suteikiantį teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimą.

Jei gyventojai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veikos sutarties, savivaldybė nustatyta tvarka skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių. Administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendroje nuosavybėje.

Apžvelgus įvairių nuosavybės rūšių savininkų teises galima pastebėti, jog savininkų teisėms apibūdinti daugeliu atveju pakanka jau aptartos savininko teisių „triados“. Tačiau priklausomai nuo nuosavybės rūšies, ar formos, ar nuosavybės teise turimo objekto specifikos, šias savininko teisių grupes sudarančios teisės gali įgyti tam tikrų ypatumų. Kuo nuosavybės teise turimas daiktas (turtas) yra svarbesnis visuomenei, tuo detalčiau yra nustatomas tokių daiktų (turto) savininkų teisių turinys bei tokio savininko teisės. Atitinkamai tokių daiktų (turto) savininko teisių įgyvendinimui yra nustatomi ganėtinai platūs apribojimai.

Kadangi nuosavybės objektų savininkų teisių įgyvendinimas yra neatsiejamas nuo tokių teisių apribojimų, toliau bus kalbama apie savininko teisių suvaržymus, kuriais yra ribojamos savininko galimybės naudotis savo teisėmis į turimą daiktą (turta).

### 3 Savininko teisių apribojimai

Kadangi jau aptarėme nuosavybės teisę ir jos turinį, turime kalbėti ir apie nuosavybės teisės ribojimus.

Europos žmogaus teisių konvencijos 1 protokolo 1 straipsnyje “Nuosavybės apsauga” nustatyta: “Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tik įstatymo nustatytais sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais“.

Pagal Konstitucijos 23 straipsnį nuosavybė yra neliečiama, nuosavybės teises saugo įstatymai, nuosavybė gali būti paimama įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama. Konstitucijos 46 straipsnio 3 dalyje teigiama, kad: valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų tautos gerovei“.

Šios nuostatos yra labai svarbios pradedant kalbėti apie savininko teisių apribojimus, kadangi jos įtvirtina pagrindinį savininko teisių apsaugos garantą, jog nuosavybė yra neliečiama, o taip pat ir palieka galimybę esant reikalui valstybei nustatyti ir nuosavybės teisių apribojimus.

Štai Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas savo nutarime yra išaiškinęs, jog pabrėžiant nuosavybės konstitucinę apsaugą, kartu reikia turėti omenyje ir tai, kad nuosavybės neliečiamumo principas neturi būti traktuojamas kaip absoliutus. „Nei Konstitucija, nei galiojanti kitų įstatymų sistema, nei visuotinai pripažintos tarptautinės teisės normos nepaneigia galimybės įstatymais nustatytais sąlygomis ir tvarka nusavinti turtą arba apriboti jo valdymą, naudojimą ar disponavimą juo“.<sup>46</sup>

Panašios nuostatos yra nustatytos ir kitų valstybių konstitucijose. Štai Danijos Konstitucijos 74 straipsnyje nustatyta, jog „Laisvą ir lygiateisę veiklos galimybę draudžiama riboti, jei tai nėra pagrįsta visuomenės gerove“<sup>47</sup>. Airijos Konstitucijos 43 straipsnio 2.1 dalyje teigiama, kad „valstybė pripažįsta, kad nuosavybės teisių įgyvendinimas pilietinėje visuomenėje privalo būti reguliuojamas socialinio saugumo principais“<sup>48</sup>. Estijos konstitucijos 32 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad apribojimai naudotis nuosavybės teise priklausančiu turtu gali būti nustatyti tik įstatymu. O turtas negali būti naudojamas pažeidžiant trečiųjų asmenų ir visuomenės interesus<sup>49</sup>. Italijos Konstitucijos 42 ir 44 straipsniuose yra teigiama, kad įstatymai nustato nuosavybės apribojimu užtikrinant jos socialinę funkciją. Siekiant užtikrinti racionalų dirvožemio naudojimą ir

<sup>46</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 1997 m. gegužės 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos valdininkų įstatymo 16 straipsnio pirmosios dalies 2 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>47</sup> <<http://servat.unibe.ch/icl/da00000.html>>, prisijungta 2009 02 27, 20:35.

<sup>48</sup> <[http://www.taoiseach.gov.ie/attached\\_files/html%20files/Constitution%20of%20Ireland%20\(Eng\)Nov2004.htm](http://www.taoiseach.gov.ie/attached_files/html%20files/Constitution%20of%20Ireland%20(Eng)Nov2004.htm)>, prisijungta 2009 02 27, 20:40.

<sup>49</sup> <<http://www.servat.unibe.ch/law/icl/en00000.html>>, prisijungta 2009 02 27, 20:52.



nustatyti teisingus bei racionalius socialinius santykius, įstatymai nustato prievolės bei apribojimus privačiai žemės nuosavybės teisei<sup>50</sup>. Ispanijos Karalystės Konstitucijoje pripažįstama, kad gali būti nustatytos nuosavybės ir paveldėjimo teisių ribos, o esant viešam interesui nuosavybė gali būti paimta iš savininko<sup>51</sup>. Panašios nuostatos yra ir kitose nuosavybę kaip vieną iš svarbiausių žmogaus teisių pripažįstančių valstybių konstitucijose.

Reikia sutikti, kad nėra ir negali būti visiškai neribojamos nuosavybės. Nuosavybės, kaip savininko teisės į daiktą absoliutumas nereiškia, jog ši teisė yra visiškai neribojama. Taip yra dėl kelių priežasčių.

Visų pirma, visais atvejais teisės yra neatsiejamos nuo pareigų, arba kitaip tariant nuosavybė, kaip ekonominė kategorija ne tik suteikia jos savininkui teises, bet ir įpareigoja. Savininkas ne tik turi teisę naudoti, valdyti ir disponuoti turimu daiktu, bet ir pareigą tai daryti nepažeidžiant įstatymų kitų asmenų teisių ir interesų.

Antra, nors nuosavybės teisė ir yra pati plačiausia absoliuti daiktinė teisė, tačiau jau vien iš apibrėžimo matyti, jog savininkas gali įgyvendinti savo kaip savininko teises tik nepažeisdamas kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. T. y. savininko galimybė disponuoti savo daiktu baigiasi ten, kur prasideda kito asmens teisė.

Taigi jau vien iš bendrųjų teisės principų galime matyti, jog savininkas su savo nuosavybe nėra visiškai laisvas elgtis, kaip panorėjęs, netgi įstatyme atskirai ir neįvardinant konkrečių savininko teisių apribojimų.

Kita vertus savininko teisių apribojimai paprastai yra laikomi jo teisių suvaržymu, todėl apribojimų galimybė turėtų būti detaliai aptarta jau įstatymų leidėjo. CK 4.39 straipsnis nustato pagrindus, kada nuosavybės teisė gali būti apribota. 1 dalyje numatyta, kad nuosavybės teisė gali būti apribota:

- paties savininko valia;
- įstatymais;
- teismo sprendimu.

Kitokių būdų įstatymo leidėjas nenumato, kadangi galioja bendras principas, jog savininko teisės į nuosavybę yra nepaneigiama ir ypatinga vertybė. Apriboti savininko teises gali nuspręsti tik pats savininkas arba valstybė, kada toks apribojimas yra būtinas ginant ar saugojant viešą interesą. Toliau bus trumpai aptariamasi šie ribojimo pagrindai, bei pereinama prie konkrečių savininko teisių ribojimo atvejų.

---

<sup>50</sup> <[http://www.servat.unibe.ch/icl/it00000\\_.html](http://www.servat.unibe.ch/icl/it00000_.html)>, prisijungta 2009 02 27, 21:20

<sup>51</sup> <[http://www.servat.unibe.ch/law/icl/sp00000\\_.html](http://www.servat.unibe.ch/law/icl/sp00000_.html)>, prisijungta 2009 02 27, 21:50.

### **3.1 Savininko teisių ribojimo pagrindai**

#### **3.1.1 Savininko nustatyti apribojimai**

Tokia nuostata įstatyme išplaukia ne iš to, kad pats įstatymas suteikia savininkui teisę disponuoti nuosavybės teisės objektu, tačiau iš to, kad savininkas yra laisvas elgtis su savo nuosavybe taip, kaip jam patinka (aišku, kaip jau minėta, nepažeisdamas kitų žmonių ir visuomenės interesų). Taigi būdamas savininku ir disponuodamas savo turtu, jis gali ne tik nuspręsti dėl daikto likimo, bet ir atitinkamai savo valia suvaržyti dalį ar visas savo turimas teises į tą daiktą. Tokį jo elgesį gali lemti daugybė priežasčių, pvz., noras įkeisti turimą daiktą, kad gauti paskolą iš banko ir pan., todėl savininkas yra laisvas apsispręsti.

Tokiems veiksams atlikti yra visa eilė civilinio kodekso normų, o ypač prievolinių teisės normų, kurios leidžia savininkui pasirinkti tinkamiausią būdą, kaip elgtis su savo teisėmis. Pavyzdžiui, savininko teisių į nuosavybę apimtį gali riboti servitutas, leidžiantis kitam asmeniui atlikti kažkokius veiksmus svetimame sklype – pasinaudoti keliu ar šuliniu. Turimą daiktą savininkas taip pat gali ir išnuomoti, ir suteikti panaudai, ir perduoti naudoti patikėjimo teise, ir pan. Tokiu būdu atlygintinai ar neatlygintinai savininkas atsisako dalies teisių į turimą turtą.

Vis dėlto, savininkui svarbiausi ne tie nuosavybės teisių apribojimai, kuriuos jis pats gali pasirinkti ir kurie atsiranda savanorišku – sutartiniu pagrindu, o tie, kuriuos teisės aktais nustato valstybės institucijos.

#### **3.1.2 Įstatymų nustatyti apribojimai**

Įstatymų nustatyti apribojimai iš vienos pusės reiškia draudimą tam tikrose srityse įgyvendinti nuosavybės teises į tam tikrus objektus (savo nuožiūra) arba valdyti tuos objektus, naudotis ir disponuoti jais kitaip nei nustatyta įstatymų. Iš kitos pusės – tokiais ribojimais yra įtvirtinama savininko pareigos ir atsakomybė su turtu elgtis tinkamai ir kad toks savininko teisių įgyvendinimas nepažeistų kitų asmenų teisių bei teisėtų interesų ar įstatymų nuostatų.

Įstatyminis tiek savininko teisių, tiek nuosavybės teisinių santykių reguliavimas grindžiamas tuo, jog valstybė turi teisę ir pareigą ne tik ginti ir saugoti savininko teises, bet ir kontroliuoti, kad įgyvendinant savininko teises nebūtų pažeistos kitų asmenų teisės.

Tokie savininko teisių apribojimai gali būti taikomi visose svarbiose žmogaus gyvenimo ir veiklos srityse, susijusiose su šių teisių įgyvendinimu. Svarbiausias kriterijus yra ne tokių apribojimų gausumas, o jų aiškumas, priimtinumai ir pagrįstumas. Kiekvienu atveju įstatyme įtvirtinant tam tikrus apribojimus, savininkui atsiranda pastovaus pobūdžio pareiga tokius suvaržymus žinoti ir jų laikytis, todėl nustatyti apribojimai turi būti jam aiškūs, suvokiami ir pagrįsti.

### 3.1.3 Teismo sprendimu nustatyti apribojimai

Dažniausiai tokie apribojimai yra susiję su griežčiausiomis priemonėmis taikomomis savininkui, kai savininkas praranda didžiąją dalį arba visas savo teises į turimą turtą. Todėl tam, kad būtų garantuotas tinkamas tokios apribojimo priemonės įvykdymas, pvz., turto konfiskavimas ar paėmimas visuomenės poreikiams, neužtenka to padaryti vien valdžios institucijos atstovo aktu, potvarkiu, įsakymu, bet reikalaujama nepriklausomo arbitro - teisingumą vykdančio teismo įsikišimo.

Kadangi apribojimai pasireiškia kai kurių nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių ribojimu, t.y. tų teisių paėmimu ar jų nesuteikimu, vis dėlto, manyčiau, daug svarbesnis yra savininko teisių apribojimų skyrimas į tokius, kurie riboja dalį nuosavybės teisių, arba riboja laikinai, ir yra nesusiję su teisių į turtą netekimu, ir tokius, kurie apskritai panaikina savininko teises – pvz., nuosavybės paėmimas ar turto konfiskavimas.

## 3.2 Savininko teisių ribojimų rūšys

Savininko teisių suvaržymus dėl jų įvairovės galima grupuoti įvairiai. Štai J. Saladžius nurodo, kad savininko teisių suvaržymai gali kilti iš:

- Daiktinės teisės;
- Prievolių teisės;
- Šeimos teisės;
- Aplinkos apsaugos teisės;
- Baudžiamosios/ administracinės teisės<sup>52</sup>.

Tačiau toks skirstymas neapima tos dalies apribojimų, kuriuos pavyzdžiui dėl nuosavybės objekto pobūdžio nustato ir kiti įstatymai. Žinoma visų savininko teisių galimų ribojimo atvejų aptarti nėra tikslinga ir dėl darbo apimties, tačiau turint omenyje savininko teisių ribų įvairovę, būtų tikslinga išskirti tam tikras savininko teisių suvaržymų grupes. Atsižvelgiant į tai, kad savininko laisva valia elgtis su savo turimu daiktu gali būti ribojama tiek konkretaus asmens atžvilgiu, tiek ir, kaip jau minėta, valstybės poreikio apsaugoti visos visuomenės interesus, savininko teisių ribojimus galima būtų skirstyti į:

1) Savininko teisių suvaržymus, kurie yra susiję su kito asmens teise į svetimą daiktą. Tokie ribojimai paprastai yra nustatomi konkretaus asmens naudai, kurie iš savininko įgyja teisę naudotis ar valdyti savininkui priklausantį daiktą;

2) Savininko teisių apribojimus, nesusijusius su kito asmens teise į daiktą. Tokie apribojimai dažniausiai nustatomi ginant viešą ir visuomenės interesą, todėl jie nėra nustatyti konkretaus asmens naudai, o jų nauda yra skiriama paprastai neapibrėžtam subjektų ratui.

---

<sup>52</sup> Saladžius J., Saveljevas M., Juodka R. Real property rights in Lithuania, Wien Graz, 2005, p. 51.

Toliau plačiau bus aptariama kiekviena iš šių grupių, pereinant prie konkrečių savininko teisių ribojimo atvejų.

### **3.2.1 Savininko teisių suvaržymai susiję su kito asmens teise į svetimą daiktą**

Šios savininko teisių apribojimo atvejų grupės išskyrimo tikslas – atskleisti tas savininko teisių įgyvendinimo ribas, kada jos yra nulemtos kitų asmenų teisių į savininko nuosavybės teise turimą daiktą. Tokios teisės į svetimą daiktą gali kilti tiek iš daiktinių teisinių santykių (servitutas, uzufruktas, superficijus, emphyteusis, hipoteka, įkeitimas, kt.), tiek ir iš prievolinių teisinių santykių (nuoma, panauda, kt.).

#### **3.2.1.1 Servitutas**

Pagal CK 4.111 str. 1 d. servitutas – tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

Servitutų poreikį lėmė tai, kad vystantis privačiai nuosavybei pagausėjo smulkios žemės nuosavybės. Be servitutų kai kurių smulkių žemės plotų savininkai būtų atsidūrę padėtyje be išėities ir daug žemių būtų praradusios savo ekonominę reikšmę, kadangi nebūtų įmanoma įrengti vandentiekio per svetimą žemę, iškasti melioracijos griovį ir kitaip tinkamai naudotis žeme. Servitutai papildo vienų žemės plotų natūralius trūkumus kitų plotų, turtingų gamtos turtais, sąskaita, tuo pakeldami jų vertę.

Servitutai gali būti kelių rūšių, atsižvelgiant į tai, kokių tikslu yra nustatyti – kelio servitutai, statinių servitutai, servitutai, suteikiantys teisę tiesti požemines, antžemines komunikacijas, jas prižiūrėti, ir kiti servitutai (CK 4.117, 4.122, 4.123).

Iš vienos pusės servitutas yra skirtas tam, kad užtikrintų daikto, dėl kurio nustatomas servitutas tinkamą naudojimą. Iš kitos pusės toks viešpataujančio daikto savininko interesų tenkinimas suvaržo tarnaujančio daikto savininko teises savo daiktą valdyti, juo naudotis ir disponuoti. Todėl akivaizdu, jog daikto savininkas negali būti patenkintas, jog jo sklype būtų nustatytas servitutas.

Būtent todėl įstatyme nustatyta, kad servitutas gali būti nustatomas ne tik savininko sandoriu, bet ir įstatymu bei teismo sprendimu, o įstatymo numatytais atvejais – ir administraciniu aktu (4.124 str.1 d.). T.y. nustatant servitutus įstatymu ar administraciniu aktu nėra reikalaujama servitutu apsunkinamo daikto savininko sutikimo. Laikoma, jog viešas interesas yra svarbiau negu privataus savininko teisės.

Kita vertus, kai kalbama apie dviejų savininkų tarpusavio santykius, kuomet susiduria vieno asmens interesai tinkamai įgyvendinti teises į savo turimą daiktą, ir kito asmens interesai nevaržomai ir be apsunkinimų naudotis savo turimu daiktu, pirmenybė teikiama bendro susitarimo

pasiekimui. Savininkai turėtų išnaudoti ir išbandyti kitas galimybes suderinti ir patenkinti abiejų interesus, ir tik nesusitarus, kada servitutas yra vienintelė tinkama priemonė vienam iš savininkų tinkamai įgyvendinti savo teises į turimą daiktą, kreiptis į teismą dėl servituto nustatymo. Tą yra pažymėjęs ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas: „Pagal CK 4.126 straipsnio 1 dalį servitutas nustatomas, jeigu savininkai nesusitaria, o nenustačius servituto nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis daikto naudoti pagal paskirtį. Šiame straipsnyje yra įtvirtintos dvi sąlygos, kurioms esant servitutas nustatytinas teismo sprendimu, tai: savininkų nesutarimas ir būtinumas nustatyti servitutą, kad viešpataujančiojo daikto savininkas galėtų naudoti daiktą pagal paskirtį, tačiau nepaisant to, teisėjų kolegija pabrėžia, kad servitutas priverstinai gali būti nustatytas tik tokiu atveju, kai jis yra objektyviai būtinas, t. y. bylą dėl servituto nustatymo nagrinėjantys teismai pirmiausia turi įvertinti, ar daikto savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę ir siekdamas, kad dėl daikto tinkamo naudojimo būtų nustatytas servitutas, išnaudojo visas objektyvias ir įmanomas galimybes, kad nuosavybės teisę būtų galima įgyvendinti neapribojant kitų savininkų (valdytojų) teisių ir interesų. Atsižvelgiant į nuosavybės teisės svarbą, nuosavybės teisės ribojimas pateisinamas tik esant svarbioms priežastims ir nėra pagrindo taikyti servitutą ir riboti kito (tarnaujančio daikto) savininko nuosavybės teisę vien todėl, kad savininkas (valdytojas), siekiantis servituto nustatymo, nori naudotis svetimu daiktu, kad jam taip yra naudingiau ar patogiau.“<sup>53</sup>

Be to, teismas jau suformavo praktiką, jog nagrinėdami tokias bylas, teismai turi siekti protingos abiejų daiktų savininkų interesų pusiausvyros, kad nebūtų be pakankamo pagrindo varžoma nuosavybės teisė ir vienam asmeniui kilusios problemos nebūtų sprendžiamos kito asmens teisių sąskaita, visiškai neatsižvelgiant į poreikio servitutui nustatyti pobūdį, kitokių sprendinių galimybę ir pan. „Bylą dėl servituto nustatymo nagrinėjantis teismas turi įvertinti, ar viešpataujančiojo daikto savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę ir siekdamas, kad dėl daikto tinkamo naudojimo būtų nustatytas servitutas, nurodo tokias svarbias priežastis, kurios pateisina kito savininko teisių ribojimą.“<sup>54</sup>

Tokiu būdu servituto nustatymas ir administraciniu aktu turėtų būti vienas iš labiausiai savininko teisės ribojančių servituto nustatymo atvejų, kadangi paprastai tai yra daroma nepriklausomai nuo savininko valios. Administraciniu aktu nustatyti servitutai dažniausiai nėra skiriami konkrečiam asmeniui, arba viešpataujančio daikto savininkui, o neapibrėžtam žmonių ratui, pvz., kelio į kapines, prie ežero ar kitų vandens telkinių nustatymas.

---

<sup>53</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 27 d. nutartis, priimta civilinėje byloje I. G. v. O. K. Nr. 3K-3-82/2007.

<sup>54</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 11 d. nutartis, priimta civilinėje byloje G.C. v. A.C Nr. 3K-3-234/2007.

Kalbant apie servituto trukmę ir pasibaigimo pagrindus, tai yra viena iš ilgiausiai savininko teises varžančių apribojimų<sup>55</sup>. Nors servituto nustatymas neatima iš tarnaujančiojo daikto savininko daikto naudojimo teisių, sudarančių servituto turinį, jeigu šių teisių įgyvendinimas netrukdo nustatytam servitutui, tačiau turint omenyje tai, kad servitutas yra nustatomas neterminuotai ir jo pasibaigimo pagrindai yra labai siauri, servitutu apsunkintas sklypas tampa suvaržytas neribotam laikui, dėl to gali mažėti jo vertė.

Todėl, atsižvelgiant į tai, kad servituto nustatymu, tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkas dėl to patiria suvaržymų ir nepatogumų (ypač, kai servitutas nustatomas ne jo valia), CK 4.129 straipsnyje yra numatyta, jog savininkas turi teisę į dėl servituto nustatymo atsiradusių nuostolių atlyginimą: „Dėl servituto nustatymo atsiradę nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka. Įstatymais, sutartimis, teismo sprendimu ar administraciniu aktu gali būti nustatyta viešpataujančiojo daikto savininko prievolė mokėti vienkartinę ar periodinę kompensaciją tarnaujančiojo daikto savininkui“.

Pareigą mokėti kompensaciją kaip vieną iš pareigų, atsirandančių iš servituto pabrėžė ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas: „Pagal CK 4.129 straipsnį atlyginami dėl servituto nustatymo atsiradę nuostoliai. Be to, tarnaujančiojo daikto savininkui gali būti nustatyta kompensacija, ją gali nustatyti servitutą nustatantis teismas savo sprendimu. Ieškovo pareikštas reikalavimas dėl nuomos mokesčio dydžio gali būti kvalifikuojamas kaip periodinė kompensacija tarnaujančiojo daikto savininkui už jo nuosavybės teisės suvaržymą.“<sup>56</sup>

### **3.2.1.2 Uzufuktas**

Uzufuktas – daiktinė kito asmens teisė į savininkui priklausantį turtą, reglamentuojama CK ketvirtosios knygos VIII skyriuje. CK 4.141 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad uzufuktas – asmens gyvenimo trukmei ar apibrėžtam terminui, kuris negali būti ilgesnis už asmens gyvenimo trukmę, nustatyta teisė (uzufuktoriaus teisė) naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas. Taigi uzufukto atveju, savininkui yra apribojama galimybė valdyti ir naudotis daiktu, kadangi uzufuktorius perima teisę daiktą valdyti ir jį naudoti pagal paskirtį.

Uzufuktas gali būti nustatytas vieno ar kelių asmenų (bendrai ar nustatant kiekvieno dalį) naudai. Savininkas suteikdamas daiktą naudotis uzufukto teise, gali nustatyti daikto naudojimo tvarką: „Uzufukto turinys nustatomas kiekvienu konkrečiu atveju nustatant uzufuktą. Nustatantis uzufuktą subjektas gali nustatyti tik tokias uzufukto suteikiamas teises, kurios neprieštarauja daikto naudojimui pagal paskirtį“ (CK 4.143 str. 3 d.).

---

<sup>55</sup> CK 4.111 str. 2 d. nustatyta, kad pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

<sup>56</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje D. P. v. UAB „Dextera“ Nr. 3K-3-468/2008.

Uzufuktas nėra atlygintinis, tačiau uzufuktorius privalo uzufukto objektu rūpintis kaip geras šeimininkas (*bonus pater familias*) (CK 4.143 str. 1 d.), jį išlaikyti ir remontuoti, kiek tai būtina objekto normaliai būklei užtikrinti, mokėti mokesčius, jeigu sutartis arba įstatymas nenustato kitaip.

Uzufuktorius neturi teisės:

- perdirbti uzufukto objekto arba kitokiu būdu iš esmės jo pakeisti be uzufukto objekto savininko leidimo ar įstatymo numatytais atvejais – be teismo sprendimo (CK 4.143 str. 7 d.);
- kirsti žemėje, kuri yra uzufukto objektas, augančių medžių, išskyrus išvartas ir sausuolius. Sunaikintus medžius uzufuktorius privalo atsodinti, jeigu uzufukto sąlygose nenumatyta kas kita (CK 4.145 str. 1 d.);
- išgauti iš žemės naudingųjų iškasenų, išskyrus atvejus, kai žemės naudojimo paskirtis yra naudingųjų iškasenų gavyba (CK 4.145 str. 2 d.);
- į uzufukto objekte rastą lobį ar jo dalį, pagal įstatymą priklausančią daikto savininkui (CK 4.143 str. 8 d.).

Be to uzufuktorius privalo (CK 4.144 str.):

- išlaikyti ir remontuoti uzufukto objektą, kiek tai būtina jo normaliai būklei užtikrinti;
- proporcingai turimoms uzufukto objekto naudojimo teisėms bei gaunamoms iš jo pajamoms uzufuktorius privalo mokėti mokesčius bei kitas su uzufukto objektu susijusias įmokas, jeigu sutartis ar įstatymai nenustato kitaip;
- jeigu uzufukto objektas sugadinamas arba pažeidžiamas, arba būtina atlikti neeilinius jo gerinimo ir remonto darbus, apsaugoti jį nuo nenumatytų pavojų, arba tretieji asmenys pareiškia savo teises į uzufukto objektą, uzufuktorius privalo tuojau pat pranešti apie tai savininkui;
- sutartyje, testamente ar įstatyme numatytais atvejais apdrausti uzufukto objektą. Jeigu uzufuktorius neapdraudžia uzufukto objekto, tą gali padaryti uzufukto objekto savininkas uzufuktoriaus lėšomis;
- kasmet savo lėšomis pateikti uzufukto objekto savininkui ataskaitą, jeigu uzufukto sąlygose nenumatyta kas kita.

Dažniausiai uzufuktas yra nustatomas savininko valia, dėl to sutarus su uzufuktoriumi (uzufukto nustatymui yra reikalingas uzufuktoriaus sutikimas, išskyrus tuos atvejus, kai uzufuktą nustato įstatymas). Tačiau uzufuktas gali būti nustatytas ir įstatymo. Vieną iš galimų įstatymo nustatytų uzufukto atvejų numato CK trečios knygos XII skyriaus pirmojo skirsnio nuostatos, reglamentuojančios tėvų teises ir pareigas, susijusias su jų vaikams priklausančiu

turtu. CK 3.185 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad turtą, kuris yra nepilnamečių vaikų nuosavybė, tvarko jų tėvai uzufukto teisėmis.

Reikalavimai sandoriams, susijusiems su nepilnamečio vaiko turtu, reglamentuojami CK 3.188 straipsnyje. Šio straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodoma, kad be išankstinio teismo leidimo tėvai neturi teisės perleisti, įkeisti savo nepilnamečių vaikų turtą ar kitaip suvaržyti teises į jį. Tokiu būdu, tėvai, norėdami parduoti jų nepilnamečiams vaikams priklausantį turtą, tokiam sandoriui turi gauti teismo leidimą.

Atkreiptinas dėmesys į CK 3.186 straipsnio 1 dalies nuostatą, kad tėvai privalo tvarkyti savo nepilnamečių vaikų turtą išimtinai vaikų interesais. To paties straipsnio 2 dalyje nurodoma, kad netgi pajamas ir vaisius, gaunamus iš nepilnamečiam vaikui priklausančio turto, tėvai turi naudoti šeimos reikmėms, atsižvelgiant į vaiko (turto savininko) interesus. Analizuojant šių normų turinį, darytina išvada, kad jei tėvų pageidavimas parduoti jų nepilnamečiui vaikui priklausantį turtą nesusijęs su nepilnamečio vaiko interesais, teismas leidimo parduoti tokį turtą neturėtų duoti.

Uzufuktas gali būti nustatytas netgi prieš savininko valią teismo sprendimu. Tokių atvejų pavyzdžiu gali būti kito asmens reikalavimas teisme, jog būtų nustatyta naudojimosi teisė savininkui priklausančiu gyvenamuoju namu. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų kolegija išaiškino, kad, „esant tęstiniam nuolatinio naudojimosi gyvenamąja patalpa santykiams, kai susitarimai dėl aprūpinimo gyvenamąja patalpa sudaryti esant kitokiam nei šiuo metu įstatyminiam reglamentavimui, tačiau nei jų sudarymo metu, nei vėliau neprieštaravo ir neprieštarauja įstatymams, gerai moralei bei papročiams, teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principams, taip pat atsižvelgiant į tai, kad šie susitarimai nebuvo ginčijami gyvenamosios patalpos savininko (savininkų), yra galimas uzufukto (naudojimosi gyvenamąja patalpa teisės) nustatymas“.<sup>57</sup>

### **3.2.1.3 Užstatymo teisė (superficies)**

Savininkas turi teisę suteikti savo turimą žemę naudotis kitam asmeniui statiniams statyti ar įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti.

Užstatymo teisė nustatoma žemės savininko ir užstatymo teisės turėtoju tampančio asmens susitarimu arba žemės savininko testamentu (CK 4.163 str.). Tokia teisė gali būti terminuota arba neterminuota, jos nustatymo sąlygos priklauso išimtinai savininko nuožiūrai, kadangi tokia teise yra suvaržomos savininko galimybės įgyvendinti nuosavybės teises į tokią žemę. CK 4.162 str. numato, kad užstatymo teisės turėtojas turi teisę ant kitam asmeniui priklausančios nuosavybės teise žemės įsigyti nuosavybėn ar turėti nuosavybės teise statinius bei daugiamečius sodinius.

---

<sup>57</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje L. P. v. A. J. P. Nr. 3K-3-584/2007.



Nustatant užstatymo teisę, gali būti apribota užstatymo teisės turėtojo teisė statyti, naudoti ar griauti statinius bei sodinti ar naikinti sodinius.

Kadangi statiniai ir sodiniai yra laikomi žemės priklausiniais, pasibaigus užstatymo teisei, nuosavybės teisė į statinius ar sodinius pereina žemės savininkui. Žemės savininkas turi atlyginti jų vertę, jeigu taip buvo numatyta užstatymo teisę nustatančiame akte (CK 4.164 str. 2 d.).

#### **3.2.1.4 Ilgalaikė nuoma (Emphyteusis)**

Ilgalaikė nuoma (emphyteusis), kaip daiktinė teisė, nustatoma išnuomojamo nekilnojamojo daikto savininko ir nuomininko susitarimu arba testamentu yra dar viena daiktinė teisė, kuri leidžia kitam asmeniui naudotis savininkui priklausančiu daiktu, įgyvendinant valdymo bei naudojimo teises.

CK 4.165 straipsnis ilgalaikę nuomą apibūdina, kaip teisę naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu ar kitu nekilnojamuoju daiktu nebloginant jo kokybės, nestatant statinių, nesodinant daugiamečių sodinių ir neatliekant kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas.

Kadangi ilgalaikė nuoma yra nustatoma savininko valia, jis turi teisę, atsižvelgdamas į savo kaip savininko interesus susitarti dėl ilgalaikės nuomos sąlygų – termino, daikto naudojimo ir kitų sąlygų.

Kaip ir servituto, uzufrukto, bei superficijaus atveju, ši daiktinė teisė seka paskui daiktą. Tačiau CK 145 str. 3 d. numatyta, kad pasikeitus nuomotojui ar nuomininkui, ilgalaikė nuoma išlieka, jeigu nuomininko teisių perėmėjai tinkamai naudoja išnuomotą nekilnojamąjį daiktą ir vykdo kitus ilgalaikę nuomą nustatančiame akte nustatytus įsipareigojimus. Tokia įstatymo formuluotė nėra visiškai tiksli, kadangi nėra aišku, kas yra netinkamas naudojimas ir kokių būdu dėl netinkamo naudojimo turėtų pasibaigti emphyteusis. CK 4.169 straipsnis numato ilgalaikės nuomos pasibaigimo pagrindus<sup>58</sup>, tačiau tokio pagrindo kaip netinkamas nekilnojamojo daikto naudojimas nėra. Todėl šioje vietoje nėra aišku, ar naujajam nuomininkui piktnaudžiaujant savo teise ir netinkamai naudojant daiktą, jo neprižiūrint, savininkas turi teisę reikalauti nutraukti emphyteusis vienašališkai, ar dėl tokio nuomos nutraukimo turėtų kreiptis į teismą, kad ši daiktinė teisė būtų panaikinta teismo sprendimu.

---

<sup>58</sup> Pagal CK 4.169 str. 1 dalį Ilgalaikė nuoma baigiasi 1) pasibaigus terminui; 2) žuvus nuomos objektui; 3) nuomą panaikinus teismo sprendimu; 4) nuomotojui tapus ir nuomininku; 5) nenaudojus nuomos objekto dešimt metų; 6) šalių susitarimu.

### **3.2.1.5 Hipoteka**

CK 4.170 str. 1 d. numato, kad hipoteka – esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui. Jau vien hipotekos sąvoka parodo tai, kad ja siekiama užtikrinti kažkokios prievolės ar kitokio įsipareigojimo įvykdymą. Hipoteka bei kilnojamojo daikto įkeitimas gali būti ir priemonės, kurių pagalba yra užtikrinamas teismo sprendimų įvykdymas (gali būti taikoma kaip laikinoji apsaugos priemonė teismo sprendimu).

Taigi, iš vienos pusės hipoteką galima laikyti prievolės įvykdymo užtikrinimo priemone, tačiau, atsižvelgiant į hipotekos prigimtį, ją taip pat reikėtų laikyti daiktine teise, kadangi ji suteikia hipotekos turėtojui teisę į įkeistą daiktą. Analogiškai savininko galimybė įgyvendinti savo teises į įkeistą daiktą sumažėja ir yra suvaržoma.

Hipotekos atveju įkeitus daiktą, savininkui ne tik išlieka nuosavybės teisė, bet ir pats daiktas, kadangi nėra galima susitarti dėl daikto perleidimo kreditoriui. Hipoteka neatima iš daikto savininko teisės valdyti, naudoti įkeistą daiktą bei juo disponuoti, tačiau tai jis turi daryti atsižvelgiant į hipotekos kreditoriaus teises (CK 4.170 str. 3 d.). Pavyzdžiui, įkeisto daikto savininkas neturi teisės sunaikinti, sužaloti daiktą ar kitaip sumažinti jo vertę, išskyrus daikto normalų nusidėvėjimą ar vertės sumažėjimą naudojant jį būtinojo reikalingumo atveju. Pažeidus šiuos reikalavimus, hipotekos kreditorius gali reikalauti, kad būtų pradėtas išieškojimas iš įkeisto daikto prieš terminą (CK 4.171 str. 10 d.). Daikto įkeitimas taip pat netrukdo perleisti jo kito asmens nuosavybėn. Perleidžiant įkeistą daiktą nuosavybėn kitam asmeniui, hipoteka seka paskui daiktą (CK 4.171 str. 9 d.).

Taip pat, papildomi reikalavimai bendraturčiams disponuojant bendrąja nuosavybe turimu daiktu. CK 4.171 str. 8 d. numatyta, jog daiktas, priklausantis bendrosios nuosavybės teise, gali būti įkeistas tik visų bendraturčių sutikimu.

Dažniausiai savininkas pats nusprendžia dėl savo turimo daikto įkeitimo, tačiau galimi atvejai, kuomet hipoteka yra registruojama priverstinai. Tačiau turint omeny tai, kad toks savininko teisių varžymas yra atliekamas prieš jo paties valią, CK numato, kad priverstinės hipotekos objektu turi būti parenkamas toks daiktas, kurį pardavus būtų visiškai patenkinti kreditoriaus reikalavimai, o skolininkas nukentėtų kuo mažiau (CK 4.171 str. 11 d.). Be to, priverstinė hipoteka gali būti nustatyta tik įstatyme numatytais atvejais arba teismo sprendimu (CK 4.175 str. 2 d.).

### **3.2.1.6 Įkeitimas**

Pagal CK 4.198 str. 1. d. įkeitimas – tai esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis kilnojamojo daikto ar turtinių teisių įkeitimas, kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui, trečiajam asmeniui ar paliekamas įkaito davėjui. Įkaito davėjui paliktas įkeitimo objektas gali būti užrakinamas, užantspauduojamas ar pažymimas ženklais, rodančiais jo įkeitimą.

Esant savininko daikto įkeitimui, savininkas nebeturi teisės elgtis su įkeistu daiktu vien savo nuožiūra, neatsižvelgdamas į kreditoriaus interesus. Jeigu įkeistas daiktas yra perduodamas kreditoriui, daikto savininku ir toliau išlieka įkaito davėjas, tačiau jo teisės valdyti, naudoti ir disponuoti daiktu yra visiškai apribotos.

Kaip ir hipotekos atveju yra galimas priverstinis įkeitimas. Jam yra keliami tokie patys reikalavimai kaip ir priverstinei hipotekai.

### **3.2.1.7 Nuoma ir panauda**

Nors nuoma ir panauda pagal prigimtį yra laikomos prievolinės teisės institutais, tačiau jos turi ir nemažai daiktinėms teisėms būdingų bruožų. Svarbiausias šiuo atveju yra savininko teisių apimties pasikeitimas, kada savininko nuosavybės teise turimas daiktas yra išnuomojamas arba suteikiamas panaudai. Tiek nuomos, tiek panaudos atveju savininkas dalį savo teisių – valdymą bei naudojimą perleidžia nuomininkui arba panaudos gavėjui ir tuo būdu atsisako šių teisių nuomos ar panaudos terminui.

Apibendrinant šiuos savininko galimybes valdyti, naudoti ir disponuoti savo turimu daiktu (turtu) apribojimus, kylančius iš kitų asmenų teisės į savininko turimą daiktą (turtą), reikia pastebėti, kad jie dažniausiai atsiranda paties savininko valia, sudarant sandorius ar susitarimus su kitais asmenimis dėl tokių daiktų (turto) valdymo, naudojimo ar disponavimo teisių. Tokie susitarimų pagrindu atsirandantys suvaržymai yra pasirenkami paties savininko, tam tikrais atvejais savininkas yra laisvas netgi nustatyti kitų asmenų teisių į savo turimą daiktą apimtį, pvz., naudojimosi jo išnuomotu daiktu sąlygas.

### **3.2.2 Savininko teisių apribojimai, nesusiję su kito asmens teise į daiktą**

Šią savininko teisių apribojimų grupę sudaro labai plati įstatymų nustatytų savininko galimybių valdyti, naudoti bei disponuoti nuosavybės teise priklausančiu daiktu (turtu) įvairovė. Paprastai šie ribojimai skirti ne patenkinti konkretaus asmens interesus, o siekiant naudoti visai visuomenei ar viešo intereso apsaugai. Visi tokie nuosavybės teisės varžymai dažniausiai yra susiję ne tiek daikto ar kito turto, kiek šio turto savininko teisių atžvilgiu. Jie apriboja juridškai reikšmingą teisinių santykių elementą – asmens valią valdyti nuosavą turtą, juo naudotis ir disponuoti. Tai varžo asmens gyvenimo kokybę, riboja veiklos laisvę, autonomiją ir saviraišką. Dėl to tokie ribojimai turi būti pagrįsti ir proporcingi savininko teisių ir interesų atžvilgiu.

Poreikį riboti savininko teises bei apribojimų apimtį paprastai lemia:

- turimo turto pobūdis, jo pavojingumas (potenciali grėsmė) žmonių gyvybei, sveikatai ir visuomenės saugumui;

- ekonominės, socialinės, ekologinės, visuomenės saugumo užtikrinimo, nusikalstamumo prevencijos ir kitos valstybės vykdomo funkcijos;
- savininko veiksmai, pažeidžiantys įstatymų nustatytus reikalavimus.

Tą savo nutarime yra pažymėjęs ir Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas: „Būtinybė riboti subjektines savininko nuosavybės teises gali išplaukti iš paties asmens veiksmų, iš sutarčių, valstybės tarptautinių įsipareigojimų. Tokį apribojimą gali sąlygoti ir turto pobūdis ar visuomenei svarbus interesas.“<sup>59</sup>

Nuosavybės teisių įgyvendinimo apribojimų, nustatytų atsižvelgiant į turto pobūdį ryškus pavyzdys yra automobilis. Automobilis kaip transporto priemonė, laikomas padidinto pavojaus šaltiniu, kuris jo savininkui ar valdytojui sukelia papildomų pareigų bei didesnę atsakomybę dėl tokio padidinto pavojaus objekto padarytos žalos. Automobilio ar kitų transporto priemonių savininkai už tokių objektų padarytą žalą atsako be kaltės. Draudimai eksploatuoti techniškai netvarkingą automobilį – privaloma nuolatinė techninė patikra, transporto priemonių privalomasis draudimas yra puikus pavyzdys to, kaip žinodamas didelę automobilių daromą žalą ir siekdamas apsaugoti visai visuomenei būtinus interesus – teisę į saugią aplinką ir pan., įstatymų leidėjas nustato papildomus suvaržymus, pareigas ir žymiai didesnę atsakomybę tokių transporto priemonių savininkams bei valdytojams<sup>60</sup>.

Kitas pavyzdys galėtų būti reikalavimai, keliami dėl ginklų įsigijimų, laikymo ir t.t. Ginklų ir šaudmenų kontrolės įstatymas nustato: draudžiamus Lietuvos teritorijoje ginklus ir šaudmenis, kurių negalima įsigyti, laikyti ir nešioti; griežtus reikalavimus, keliamus asmenims, kurie gali įsigyti, laikyti bei nešioti ribotos civilinės apyvartos ginklą; subjektus, turinčius teisę pardavinėti ginklus ir šaudmenis; ginklų naudojimo tvarką ir sąlygas; ginklų ir šaudmenų paėmimo, paveldėjimo ar dovanojimo tvarką (32, 33, 34 str.)<sup>61</sup>. Vadinasi, šis įstatymas nustato:

- ginklų, kurie išvis negali būti nuosavybės teisės objektai rūšis;
- reikalavimus, keliamus asmenims, kurie gali būti nuosavybės teisės į ginklus subjektai;
- ribotos civilinės apyvartos ginklų naudojimo tvarką ir sąlygas;
- esmines išlygas dėl sandorių, kurių objektas – ginklai, sudarymo. Išvardyti apribojimai liečia visus tris nuosavybės teisės turinį sudarančius komponentus: tokių ginklų turėjimą (įgijimą), naudojimą ir disponavimą jais.

<sup>59</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 1997 m. gegužės 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos valdininkų įstatymo 16 straipsnio pirmosios dalies 2 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>60</sup> Lietuvos Respublikos transporto priemonių valdytojų civilinės atsakomybės privalomojo draudimo įstatymas, Nr. IX-378 – Valstybės Žinios – 2001, Nr. 56-1977.

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos ginklų ir šaudmenų kontrolės įstatymas – Valstybės Žinios – 1996, Nr. 69-1665.

Panašūs apribojimai taikomi narkotinėms ir psichotropinėms medžiagoms, kurios dėl kenksmingo poveikio ar piktnaudžiavimo jomis sukelia sunkų žmogaus sveikatos sutrikimą, pasireiškiantį asmens psichine ar fizine priklausomybe nuo jų, ar pavojų žmogaus sveikatai; apribojimai taikomi taip pat ir stipriai veikiančioms ar nuodingoms medžiagoms ir pan<sup>62</sup>. Tokiu būdu valstybės teisės aktų nustatyta tvarka yra apriojamas tokių medžiagų tiek valdymas, tiek naudojimas, tiek disponavimas. Ypatingai disponavimas, kadangi už tokių medžiagų perleidimą ar pasinaudojimą jomis tam tikrais atvejais yra nustatyta baudžiamoji atsakomybė (Baudžiamojo kodekso 259 - 269 straipsniai).

Baudžiamoji atsakomybė už draudžiamųjų nuostatų dėl sprogmenų, sprogstamųjų, radioaktyviųjų, stipriai veikiančių ar nuodingų medžiagų gaminimo, įgijimo, laikymo, realizavimo, dėl šaunamojo ginklo, šaudmenų, sprogmenų nešiojimo, gaminimo ir realizavimo pažeidimą nustatyta Baudžiamojo kodekso 253 – 258 straipsniuose.

Poreikis užtikrinti ekonominę, socialinę, ekologinę visuomenės gerovę, teisę į saugią švarią aplinką, verčia valstybę imtis ir kitokio pobūdžio apribojimų, kurie dažniausiai yra neišvengiamai susiję su vieno ar kito savininko teisėmis ar jų suvaržymu.

Tokių apribojimų principinės nuostatos išplaukia iš pačios Konstitucijos: 46 straipsnio 2, 3, 4 ir 5 dalyse nustatyta, kad valstybė remia visuomenei naudingas ūkines pastangas ir iniciatyvą; valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei; įstatymas draudžia monopolizuoti gamybą ir rinką, saugo sąžiningos konkurencijos laisvę, valstybė gina vartotojo interesus. Įstatymu draudžiama niokoti žemę, jos gelmes, vandenį, teršti vandenį ir orą, daryti radiacinį poveikį aplinkai bei skurdinti augaliją ir gyvūniją (54 str. 2 d.)<sup>63</sup>.

Šie nuosavybės teisės konstituciniai apribojimai, kuriuos lemia valstybės vykdomos ekonominės, socialinės ir ekologinės funkcijos, yra konkretizuojami ir detalizuojami galiojančiais įstatymais. Jie įtvirtina tam tikrus socialinės politikos reikalavimus (pvz., darbuotojų gyvybės, sveikatos ir darbingumo išsaugojimo prioritetą, palyginti su darbo ar gamybos rezultatais), ekonominės politikos reikalavimus (įvairius mokesčius, valstybinio socialinio draudimo įmokas, įmokas į valstybės biudžetą), reglamentuoja racionalų išteklių naudojimą, saugų atominės, šiluminių atominės jėgainių, chemijos pramonės objektų eksploatavimą ir pan.

Daugeliu atvejų apriojama ne tik nuosavybės teisės įgyvendinimo laisvė, bet ir galimybė tapti nuosavybės teisės subjektais. Kartais įstatymai nustato tam tikrus kvalifikacijos reikalavimus darbuotojams, techninius, technologinius ir specializacijos reikalavimus įvairių rūšių įmonėms. Šiuos reikalavimus įmonės turi atitikti siekdamas naudotis žemės sklypais, eksploatuoti

---

<sup>62</sup> Lietuvos Respublikos narkotinių ir psichotropinių medžiagų kontrolės įstatymas Nr. VIII-602, - Valstybės Žinios – 1998, Nr. 8-161.

<sup>63</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija – Vilnius: VĮ Teisinės informacijos centras prie teisingumo ministerijos, 1994.

chemijos pramonės objektus, branduolinės energijos naudojimo įrenginius, transporto priemones, kitus padidinto pavojaus šaltinius ir pan.

Taigi viešas ir bendras visuomenės saugumo ir gerovės interesas nulemia tam tikrus kai kurių nuosavybės rūšių savininkų galimybės įgyvendinti savo kaip savininkų teises laisvai ir savo nuožiūra ribojimus.

Savininko teisės gali būti pradedamos riboti, kaip pasekmė įstatymų nustatytos komercinės-ūkinės veiklos, susijusios su nuosavybės teisės įgyvendinimu, apribojimų pažeidimo. Jų spektras gana platus: gali būti sustabdyta licencija užsiimti komercine-ūkine veikla, jeigu ūkio subjektas pažeidžia įstatymus ir kitus teisės aktus, susijusius su įmonės veikla, arba nesilaiko licencijuojamos veiklos sąlygų; gali būti laikinai nutraukta tam tikros produkcijos gamyba (pvz., paukštienos, nustačius salmoneliozės atvejus, paukščių gripo metu laikyti paukščius uždaroje vietoje, nustačius paukščių gripo atvejį paukštyne, sunaikinti kitus paukščius ir pan.) laikinai arba visiškai sustabdytas atominių elektrinių, kitų grėsmę žmonėms ir gamtai keliančių objektų eksploatavimas; kaltininkai gali būti patraukti drausminėn, administracinėn ar baudžiamojon atsakomybėn.

Galiojančiame baudžiamajame kodekse taip pat kriminalizuota daugelis veikų, susijusių su vandens, žemės ir oro teršimu, su medžiagų, kenksmingų žmogaus sveikatai ar jūros gyvūnijai, arba kitų atliekų ir medžiagų neteisėtu išvertimu jūroje, su techniškai netvarkingų priemonių naudojimu ir pan.

Dar viena savininko nuosavybės teisių apribojimo išraiška yra įstatymuose (pvz., Lietuvos Respublikos Miškų įstatyme<sup>64</sup>) įtvirtinta asmenų teisė lankytis privačiuose miškuose, rinkti juose vaistažoles, ir vaistinę žaliavą, skinti vaisius, riešutauti, uogauti ir grybauti. Žemė, miškai, vandens telkiniai yra specifinis nuosavybės teisės objektas, jų tinkamas naudojimas ir apsauga yra žmogaus, kaip biologinės ir socialinės būtybės, egzistavimo bei visuomeninių ryšių palaikymo ir sklaidos terpė, žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga. Natūralus, organiškas ir nenutrūkstamas žmogaus ryšys su gamta būtent ir lemia natūralios gamtos objektų savininkų teisių apribojimus.<sup>65</sup>

Šis leidimas reiškia ir draudimą savininkams trukdyti fiziniams asmenims laisvai lankytis privačiuose miškuose ir įgyvendinti minėtas teises, suprantama, nepiktnaudžiaujant jomis. Tas pats pasakytina ir apie saugomas teritorijas, nuosavybės teise priklausančias fiziniams asmenims. Savininkai negali trukdyti kitiems asmenims pažintiniais, kultūriniais, rekreaciniais,

<sup>64</sup> Lietuvos Respublikos miškų įstatymas – Valstybės Žinios – 1994, Nr. 96-1872

<sup>65</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos medžioklės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 1, 9, 10 dalių, 13 straipsnio 2 dalies, 18 straipsnio 7 dalies ir 22 straipsnio 3, 6, 7 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“

sveikatingumo ir kitais tikslais lankyti arba tvarkyti saugomų kompleksų bei objektų (vertybių), poilsiaviečių, takų, saugyklų, kitų rekreacinių objektų.

Toks visuomenės poreikis yra visuotinai suprantamas ir priimtinas, tačiau nustatant tokius įstatymų ribojimus kita vertus nereikia pamiršti, kas yra tikrasis miško savininkas. Asmens, kuriam nuosavybės teise priklauso miškas, kaip savininko teisės neturėtų būti ribojamos labiau nei to reikia. Šiuo požiūriu informatyvus ir reikšmingas yra Konstitucinio Teismo nutarimas<sup>66</sup>, kuriuo antikonstitucinėmis buvo pripažintos tos Medžioklės įstatymo nuostatos, pagal kurias savininkas savo teisę uždrausti medžioti jam priklausančiame miške galėjo įgyvendinti tik remdamasis vieninteliu pagrindu – jeigu žemės ūkio pasėliams arba miškui bus daroma žala. Tuo tarpu teisę priimti lemiamą sprendimą ar atsižvelgti į šį reikalavimą turėjo Medžioklės įstatyme numatyta komisija. Tokiu teisiniu reguliavimu, kaip konstatavo Konstitucinis Teismas, buvo sudarytos prielaidos ne pačiam miško savininkui, bet tam tikrai komisijai už savininką nuspręsti, ar bus medžiojama jam nuosavybės teise priklausančiame miško sklype, ir todėl nepagrįstai, pažeidžiant nuosavybės teisinės apsaugos principus, buvo suvaržytos žemės, miškų, vandens telkinių savininkų teisės.

Kitą savininko teisių ribojimų grupę numato Civilinis kodeksas. Pagal CK 4.103 Jeigu statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, tai statytojas neturi teisės tokiu statiniu naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.). To paties straipsnio 3, 4, 5 ir 6 dalys nustato už tokius pažeidimus atitinkamas sankcijas, kurios be įpareigojimų reikiamai pertvarkyti statinį, apima netgi reikalavimą nugriauti tokį statomą (pastatytą, perstatytą ar rekonstruotą) statinį.

Dar griežčiau savininko teisės yra varžomos, kai kalbame apie žemės sklypą, kaip nuosavybės teisės objektą. Tiek civilinis kodeksas, tiek nemaža įvairių įstatymų ir poįstatyminių aktų nustato detalią tvarką, kaip tinkamai savininkas turi įgyvendinti savo teises į nuosavybės teise turimą žemės sklypą, pradedant nuo teritorijų planavimo, žemės paskirties keitimo iki žemės perleidimo.<sup>67</sup> Tiek žemės, tiek miškų savininkui yra nustatytos specialios sąlygos<sup>68</sup>, kuriomis yra draudžiama nuosavame žemės sklype ar privačiame miške atlikti įvairius veiksmus, susijusius su šio nekilnojamojo turto naudojimu. Tokie apribojimai nustatyti siekiant apsaugoti kelius, ryšius, geležinkelius, elektros linijas, aerodromus, dujotiekius, naftotiekius, kurortus, vandens ir požeminio vandens telkinius, nacionalinius ir regioninius parkus ir daug kitų, nustatant jiems apsaugines ir (arba) sanitarines zonas.

---

<sup>66</sup> Ten pat.

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas – Valstybės Žinios – 1994, Nr. 34-620.

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo – Valstybės Žinios - 1992, Nr.22-652.

Saugant nekilnojamąsias kultūros vertybes ir jų teritorijas pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą<sup>69</sup> bei Vyriausybės nutarimą dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo<sup>70</sup> nustatomos šios nekilnojamųjų kultūros vertybių (išskyrus statinių priklausinius) individualios apsaugos zonos:

- apsaugos nuo fizinio poveikio, kurioje draudžiama atlikti darbus, deformuojančius gruntą ir sukeliančius jo vibraciją; laikyti aktyviausias chemines, lengvai užsidegančias bei sprogstamąsias medžiagas; statyti statinius, kurie nėra skirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms apsaugoti ir šių vertybių naudojimui garantuoti; atlikti kitokius darbus, galinčius pakenkti nekilnojamosioms kultūros vertybėms ar jų teritorijoms.
- Vizualinės apsaugos – šioje zonoje draudžiami darbai, kurie gali pakenkti nekilnojamųjų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jų apžvalgai.

Be to Nekilnojamųjų kultūros vertybių savininkas norėdamas atlikti prieš avarinius, remonto ar pritaikymo darbus šiuose statiniuose bei jų teritorijoje turi gauti Kultūros vertybių apsaugos departamento leidimą. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijose ir apsaugos zonose numatomų atlikti žemės ir statybos darbų projektai turi būti suderinti ir su Kultūros vertybių apsaugos departamentu.

Anot laisvosios rinkos šalininkų, esant tokiems detaliems suvaržymams naudotis ir įgyvendinti savo, kaip savininko teises į nuosavybės teise turimą žemės sklypą ar statinį gali būti sunkiau nei atrodo iš pirmo žvilgsnio. Jų teigimu „žemės rinkos reguliavimas Lietuvoje faktiškai nacionalizavo sprendimų dėl žemės sklypų ar pastatų keitimo priėmimą. Pagal Žemės įstatymą, privatus savininkas turi laikytis nustatytos žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio, bendrojo ir detaliojo planų reikalavimų bei nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų. Formaliai šiuos sprendimus tvirtina savivaldybių tarybos, tačiau realiai sprendimai dėl atskirų įpareigojimų priimami savivaldybių koridoriuose, prie konkrečių valdininkų „langelių“ arba „stalčių“. Rinkos dalyviai nuolat gyvena ir dirba besikeičiančių aplinkybių pasaulyje, pasirengimas nuspėti pokyčius, keistis ir lanksčiai prie jų prisitaikyti yra verslo išlikimo garantas. Verslas, susijęs su žemės rinka ir nekilnojamais daiktams uždėtais apribojimais, paskui save velka valstybinio suplanavimo našta ir sunkumus keistis.

Galima pagrįstai teigti, kad savininkui priklausančių nuosavybės teisių apimtis yra sumažinę įvairūs reguliavimai. Naudoti, planuoti pokyčius, parduoti ar atlikti kitus veiksmus su

---

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymas – Valstybės Žinios - 1995, Nr.3-37.

<sup>70</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo – Valstybės Žinios - 1992, Nr.22-652.



savo nekilnojamais daiktais reikia leidimų. Už teisės aktais įtvirtintus dalinius nuosavybės teisės apribojimus kompensacija realiai nenumatyta ir neįmanoma<sup>71</sup>.

„Diskusija, ar valstybė jau yra pakankamai paėmusi teisių nuosavybės, kad savininko statusas nebetektų savo turinio, yra mokslinio-sportinio pobūdžio. Tačiau kiekvieną kartą keičiant žemę reguliuojančius įstatymus ir stumiant savininką nuo sprendimų dėl savo turto priėmimo savininku įtvirtinama valstybė ar jos pareigūnas“<sup>72</sup>.

Iš tiesų, nereikėtų neigti, jog yra baiminamasi pagrįstai, juolab, kad panašias tendencijas rodo ir apklausos (tyrimo) duomenys apie nuosavybės teisių pažeidimus Lietuvos verslininkų akimis<sup>73</sup>. Toliau yra pateikiami kai kurie šio tyrimo rezultatai.

Lietuvos laisvosios rinkos instituto užsakymu viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovė „Spinter tyrimai“ 2003 metų vasario 20 – kovo 10 dienomis atliko šalies įmonių apklausą apie mokesčių administravimą ir nuosavybės apsaugą Lietuvoje.

Lietuvoje veikiančių įmonių savininkų ir vadovų buvo paprašyta atsakyti, ar jie mano, kad jų nuosavybė yra saugi mūsų šalyje. Teigiamai į šį klausimą atsakė tik 14,9 proc. respondentų. 45,5 proc. atsakė neigiamai (daugiau kaip 37 proc. apklaustųjų negalėjo atsakyti į šį klausimą pasirinkdami vieną iš atsakymų). Labiausiai nuosavybės saugumu neužtikrinti yra didelių įmonių vadovai – net 55,9 proc. šios grupės apklaustųjų mano, kad jų nuosavybė nėra saugi, ir tik 11,8 proc. laiko ją saugia.

Į klausimą, kas kelia didžiausią pavojų nuosavybės saugumui, 40,9 proc. respondentų atsakė, kad didžiausią pavojų nuosavybės saugumui kelia blogi įstatymai. Kiek daugiau kaip 21 proc. respondentų kaip pavojų nuosavybės saugumui nurodė netinkamą (blogą) įstatymų įgyvendinimą, 14,9 proc. – neteisėtus valstybės pareigūnų veiksmus, 11,9 proc. – verslo partnerių nesąžiningumą ir tik 6,3 proc. respondentų manymu, nuosavybei pavojų kelia ne valdžios institucijų atstovų neteisėti veiksmai.

Siekiant išsiaiškinti, dėl ko įstatymai gali būti siejami su nuosavybės teisės suvaržymais, apklausos dalyviams buvo užduotas klausimas, kokio pobūdžio teisinės nuostatos labiausiai apriboja nuosavybės teises. 40,6 proc. atsakiusiųjų nurodė, kad iš teisės aktuose numatytų priemonių didžiausius suvaržymus jie sieja su mokesčiais ir kitais privalomais mokėjimais. Galimybę prievarta paimti nuosavybę valstybės ar kitų asmenų nuosavybėn nurodė 23,4 proc. respondentų, o 22,4 proc. apklaustųjų – mokesčių ir kitų privalomų mokėjimų surinkimo tvarką. Kitokio pobūdžio verslo reguliavimus, kaip nuosavybės teisių ribojimo būdus, paminėjo 8,3 proc. apklaustųjų.

---

<sup>71</sup> Giedrius Kadziauskas. Kas yra tikrasis nekilnojamojo daikto savininkas – žmogus ar valstybė? // Laisvoji rinka, 2005 Nr. 4.

<sup>72</sup> Ten pat.

<sup>73</sup> <[http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/studija\\_nuosavybes\\_teisiu\\_apsauga\\_ir\\_valstybes\\_ekonominiu\\_sankciju\\_politika/1857](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/studija_nuosavybes_teisiu_apsauga_ir_valstybes_ekonominiu_sankciju_politika/1857)>, prisijungta 2008 11 05, 16:15.

Dalis apklausos klausimų buvo susiję su mokesčių įstatymais. Vienu jų buvo siekiama išsiaiškinti, kokios mokesčių administratoriaus taikomos priemonės labiausiai apriboja nuosavybės teises (respondentai galėjo pateikti 3 atsakymų variantus). Daugiausia atsakymų - 33,1 proc. buvo, kad nuosavybės teises labiausiai apriboja turto areštas, 22,5 proc. atsakymų - kad labiausiai nuosavybės teises varžo mokesčių administratoriaus atliekamas ilgalaikis įmonės patikrinimas, 19,8 proc. – dokumentų poėmis, o 19,7 proc. – turto užantspaudavimas.

Taigi iš kai kurių tyrimo duomenų galima matyti, jog Lietuvoje yra pagrindas atsirasti perdėtam nuosavybės teisių suvaržymui, o kai kuriais atvejais netgi piktnaudžiavimui. Nors nuosavybės apribojimų tikslas visuomet turi būti pateisinamas aukštesniu interesu, negu yra pažeidžiami interesai (t.y. ribojimo poreikis yra didesnis nei ribojimu daroma žala savininko teisėtiems interesams), iš tiesų reikia susimąstyti, ar ta tvarka, nustatyta su tikslu patenkinti viešą interesą, netampa per daug apsunkinanti ir suvaržanti savininko teises ir ar savininko teisių turinys tam tikrais atvejais (žinoma, ne visais) netampa tik teorine kategorija.

Laikiną nuosavybės teisių apribojimą asmenims nustato baudžiamieji procesiniai įstatymai tais atvejais, jei yra pakankamai pagrindo įtarti, kad asmuo nusikalstamu būdu įgijo turtą, kurį gali išseikvoti, paslėpti arba šį turtą ar teisę į jį perleisti kitiems asmenims. Pagal Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 116, 151 straipsnius, siekdamas užtikrinti civilinį ieškinį, galimą turto konfiskavimą, baudos išieškojimą, remdamasis surinkta patikrinimo medžiaga ar baudžiamosios bylos įrodymais, prokuroras, ikiteisminio tyrimo pareigūnas ar teismas turi teisę tokiam asmeniui laikinai apriboti nuosavybės teisę į minėtą turtą.

Civiliniai įstatymai taip pat nustato nuosavybės teisių įgyvendinimo apribojimus už pažeidimus civilinės teisės srityje. Pavyzdžiui, pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso<sup>74</sup> 144, 145 straipsnius, teismas, siekdamas užtikrinti būsimo reikalavimo įvykdymo užtikrinimą, gali taikyti laikinąsias apsaugos priemones atsakovo (skolininko) turtui. Tokiu pačiu būdu antstolis, gavęs teismo nutartį dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo arba kitą vykdomąjį dokumentą, savo „arsenale“ turi visą eilę priemonių varžyti savininko teises, kad būtų patenkiami kreditoriaus reikalavimai (CPK 624, 663). Kai kurie šių varžymų apima ir savininko turto paėmimą, bei pardavimą iš varžytinių. Tokie varžymai yra laikomi pagrįstais ir yra sąlygoti paties savininko netinkamais veiksmais praeityje (prievolės nevykdymas ir pan.).

Aptarti pagrindiniai savininko teisių apribojimai, kurie yra nulemti tiek paties turto pobūdžio, tiek valstybės siekiamų tikslų, tiek paties savininko netinkamų veiksmų. Dauguma šių ribojimų yra susiję su tam tikros dalies savininko teisių suvaržymu. Šie apribojimai, nors pačia suvaržymų apimtimi gali ir nesiskirti nuo teisių suvaržymų, kuriuos lemia kito asmens teisė į

---

<sup>74</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, Nr. IX – 743 – Valstybės Žinios – 2002, Nr.36-1340.

savininko turimą daiktą, tačiau dauguma vien savo prigimtimi yra prieštaraujantys laisvai savininko valiai, todėl turėtų būti laikomi sunkesniais. Todėl tokių ir panašių ribojimų įtvirtinimas įstatyme turi būti pagrįsti tuo, kad siekiant bendro aukštesnio intereso užtikrinimo nėra įmanoma to padaryti kitais būdais, kaip tik apribojant savininko teises.

## 4 Išvados

1. Sistemine Konstitucijos, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, bei kitų Lietuvos įstatymų analizė leidžia teigti, kad Lietuvoje savininko teisių turinys yra išreiškiamas naudojantis trejomis teisių grupėmis – daikto valdymu, naudojimu ir disponavimu. Šios trys teisių grupės yra tapusios visų nuosavybės rūšių savininko teisių pagrindu, todėl jų konkretus turinys ir įgyvendinimo ypatumai priklauso nuo nuosavybės rūšies, formos bei nuosavybės objekto specifikos ir gali būti atskleisti tik sistemiškai vertinant Konstitucijos, civilinio kodekso bei kitų įstatymų nuostatas.

2. Esminės įstatymuose reglamentuojamos savininko teisės ir jų įgyvendinimo nuostatos atitinka Konvencijos, Konstitucijos reikalavimus, tačiau labai svarbus yra praktinis šių nuostatų įgyvendinimas ir jų taikymas. Būtina užtikrinti Lietuvos Respublikos įstatymų, reglamentuojančių savininko teises bei jų apribojimą, nuostatų praktinį įgyvendinimą atsižvelgiant į Konvencijos ir Konstitucijos nuostatų taikymą ir aiškinimą. Įstatyminis reguliavimas turėtų būti lankstus ir prisitaikantis prie besikeičiančių rinkos sąlygų, kad savininko teisių įgyvendinimas galėtų būti ne vien deklaracija, bet užtikrinama savininko galimybė pasinaudoti savo turimomis teisėmis, o esant būtinybei varžyti savininko teises, jos būtų varžomos kuo mažiau.

3. Konstitucinės teisės doktrina suformulavo, kokie tarptautiniuose žmogaus teisių dokumentuose ir Lietuvos Konstitucijoje įtvirtinti nuosavybės teisės apribojimo pagrindai yra laikomi būtini demokratinėje visuomenėje, atitinkantys proporcingumo principą ir užtikrinantys savininko nuosavybės teisių įgyvendinimo ir visuomenės interesų pusiausvyrą. Dėl tos priežasties tais atvejais, kai kyla konkurencija tarp savininko nuosavybės teisių įgyvendinimo galimybės ir visuomenės pagrįstų ir teisėtų interesų, svarbu ne deklaruoti, jog būtina užtikrinti tokių interesų pusiausvyrą, o tiksliai suformuluoti kriterijus, kuriais remiantis nustatomi konkuruojančių vertybių prioritetai, lemiantys, kokia apimtimi gali būti apribotas savininko nuosavybės teisių įgyvendinimas.

4. Savininko teisių ribojimo ir reguliavimo įstatymais esmė – tai savininko teisių įtvirtinimas pareigų ir atsakomybės kontekste. Pareigos apibrėžia teisių ribas. Nuosavybės teisių apribojimų pagrįstu pagrindu gali būti laikomas tik nuosavybės objektų pobūdis, jų pavojingumas žmonių gyvybei, sveikatai ir visuomenės saugumui; teisės pažeidimai ar nusikalstamos veikos, nesvarbu ar susijusios su turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, ar ne; visuomenės poreikiai.

## 5 Literatūros sąrašas:

### 1. Įstatymai ir kiti teisės aktai:

- 1.1. Lietuvos Respublikos Konstitucija – Vilnius: VĮ Teisinės informacijos centras prie teisingumo ministerijos, 1994.
- 1.2. Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr.IX–785 – Valstybės Žinios - 2002, Nr.37-1341.
- 1.3. Lietuvos Respublikos baudžiamasis kodeksas patvirtintas Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymu Nr.VIII-1968 – Valstybės Žinios - 2000, Nr. 89-2741.
- 1.4. Lietuvos Respublikos ginklų ir šaudmenų kontrolės įstatymas – Valstybės Žinios – 1996, Nr. 69-1665.
- 1.5. Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas – Valstybės Žinios - 1985, Nr. 1-1.
- 1.6. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 – Valstybės Žinios – 2000, Nr. 74-2262.
- 1.7. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, Nr. IX – 743 – Valstybės Žinios – 2002, Nr.36-1340.
- 1.8. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo įstatymas – Valstybės Žinios - 1998, NR. 54-1492.
- 1.9. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir finansų ministro įsakymas Dėl nuompinigių už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo - Valstybės Žinios - 2007, Nr. 65-2541.
- 1.10. Lietuvos Vyriausybės nutarimas dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą – Valstybės Žinios - 2003, Nr. 106-4755.
- 1.11. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas “Dėl valstybinės žemės suteikimo naudotis tvarkos“ - Valstybės Žinios - 1995, Nr.94 – 2104.
- 1.12. Lietuvos Respublikos transporto priemonių valdytojų civilinės atsakomybės privalomojo draudimo įstatymas, Nr. IX-378 – Valstybės Žinios – 2001, Nr. 56-1977.
- 1.13. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas – Valstybės Žinios - 2000, Nr. VIII-1741.

- 1.14. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas – Valstybės Žinios - 2004, Nr. 4-40.
- 1.15. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas – Valstybės Žinios - 1994, Nr. 34-620.
- 1.16. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro įsakymas Dėl naudingųjų iškasenų, esančių žemės savininkų ar naudotojų sklypuose, naudojimo savo ūkio reikmėms tvarkos aprašo patvirtinimo - Valstybės žinios, 2008-03-22, Nr. 34-1236.
- 1.17. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas – Valstybės Žinios - 1996, Nr. 32-788.
- 1.18. STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ – Valstybės žinios - 2002, Nr. 81-3504.
- 1.19. STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“ – Valstybės Žinios - 2004, Nr. 98-3658.
- 1.20. Lietuvos Respublikos transporto priemonių valdytojų civilinės atsakomybės privalomojo draudimo įstatymas, Nr. IX-378 – Valstybės Žinios – 2001, Nr. 56-1977.
- 1.21. Lietuvos Respublikos ginklų ir šaudmenų kontrolės įstatymas – Valstybės Žinios – 1996, Nr. 69-1665.
- 1.22. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo – Valstybės Žinios - 1992, Nr.22-652.
- 1.23. Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymas – Valstybės Žinios - 1995, Nr.3-37.
- 1.24. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo – Valstybės Žinios - 1992, Nr.22-652.
- 1.25. Lietuvos Respublikos narkotinių ir psichotropinių medžiagų kontrolės įstatymas Nr. VIII-602, - Valstybės Žinios – 1998, Nr. 8-161.
- 1.26. Lietuvos Respublikos miškų įstatymas – Valstybės Žinios – 1994, Nr. 96-1872.
- 1.27. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas – Valstybės Žinios – 1994, Nr. 34-620.
- 1.28. Dėl Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatų patvirtinimo. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimas Nr. 632 - Valstybės žinios - 2004, Nr. 86-3117.
- 1.29. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas - Valstybės žinios - 2001, Nr. 108-3002.

## 2. Specialioji literatūra:

- 2.1. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija // Žmogaus teisės: regioninių tarptautinių dokumentų rinkinys. Vilnius, 1993.
- 2.2. Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso komentaras. I-IV dalys. Vilnius: VĮ Teisinės informacijos centras, 2003.
- 2.3. Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso komentaras. V-XI dalys. Vilnius: VĮ Teisinės informacijos centras, 2003.
- 2.4. Самойлова М. В. Понятие, осуществление и защита права собственности. Калинин, 1978 год.
- 2.5. Научно практический комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. 2-ое изд. доп. и перера. Москва. 1999, р. 328.
- 2.6. Кукольник В. Начальные основания российского частного права, 1813.
- 2.7. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – Москва, 2000.
- 2.8. Clarke A., Kohler P. Property law. Comentary and materials, Cambridge University Press, 2005.
- 2.9. McCaffery J. E. Must we have the right to waste? // New essays in the legal and political theory of property, Cambridge University Press, 2001, p. 78-79.
- 2.10. Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija, Mokslo darbai. Lietuvos teisės universitetas. V.: 2002, 28(20).
- 2.11. Giedrius Kadziauskas. Kas yra tikrasis nekilnojamojo daikto savininkas – žmogus ar valstybė? // Laisvoji rinka, 2005 Nr. 4.
- 2.12. Saladžius J., Saveljevas M., Juodka R. Real property rights in Lithuania, Wien Graz, 2005.
- 2.13. Viešoji nuosavybė Amerikos miestuose, (Public Ownership in the American City), Edwar L. Glaeser (Department of Economics, Harvard University, Cambridge) NBER Working paper No.8613 December 2001 JEL No.R, <<http://papers.nber.org/papers/W8613>>, prisijungta 2009 02 25, 12.20.
- 2.14. <[www.teise.org/docs/research/Nuosavybės%20teisėsinis%20režimas\(OO\)\(pataisytas\).doc](http://www.teise.org/docs/research/Nuosavybės%20teisėsinis%20režimas(OO)(pataisytas).doc)>, prisijungta 2008 11 10, 18:43.
- 2.15. <[http://www.reals.lt/index.php?veiksmas=naujienos\\_detaliai&id=796](http://www.reals.lt/index.php?veiksmas=naujienos_detaliai&id=796)>, prisijungta 2009 03 05, 13:28.
- 2.16. <[http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/nuosavybe\\_zemes\\_rinka\\_ir\\_nuosavybes\\_apsauga/2402](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/nuosavybe_zemes_rinka_ir_nuosavybes_apsauga/2402)>, prisijungta 2008 11 25, 18:30.
- 2.17. <[http://servat.unibe.ch/icl/da00000\\_.html](http://servat.unibe.ch/icl/da00000_.html)>, prisijungta 2009 02 27, 20:35.

- 2.18. <[http://www.taoiseach.gov.ie/attached\\_files/html%20files/Constitution%20of%20Ireland%20\(Eng\)Nov2004.htm](http://www.taoiseach.gov.ie/attached_files/html%20files/Constitution%20of%20Ireland%20(Eng)Nov2004.htm)>, prisijungta 2009 02 27, 20:40.
- 2.19. <[http://www.servat.unibe.ch/law/icl/en00000\\_.html](http://www.servat.unibe.ch/law/icl/en00000_.html)>, prisijungta 2009 02 27, 20:52.
- 2.20. <[http://www.servat.unibe.ch/icl/it00000\\_.html](http://www.servat.unibe.ch/icl/it00000_.html)>, prisijungta 2009 02 27, 21:20
- 2.21. <[http://www.servat.unibe.ch/law/icl/sp00000\\_.html](http://www.servat.unibe.ch/law/icl/sp00000_.html)>, prisijungta 2009 02 27, 21:50.
- 2.22. <[http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/studija\\_nuosavybes\\_teisiu\\_apsauga\\_ir\\_valstybes\\_ekonominiu\\_sankciju\\_politika/1857](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/studija_nuosavybes_teisiu_apsauga_ir_valstybes_ekonominiu_sankciju_politika/1857)>, prisijungta 2008 11 05, 16:15.

### 3. Teismų praktika:

- 3.1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos medžioklės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 1, 9, 10 dalių, 13 straipsnio 2 dalies, 18 straipsnio 7 dalies ir 22 straipsnio 3, 6, 7 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
- 3.2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
- 3.3. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 m. liepos 15 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 gegužės 17 d. nutarimo "Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo "Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų" įgyvendinimo" dalinio pakeitimo" 2.2 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsniui ir Lietuvos Respublikos įstatymui "Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų".
- 3.4. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 1 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 rugpjūčio 14 d. nutarimo Nr. 329 "Dėl miškams padarytos žalos atlyginimo“ 3.4 punkto 3 pastraipos atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
- 3.5. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 26 straipsnio pirmosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
- 3.6. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 birželio 18d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gruodžio 6 d. nutarimo Nr. 909 patvirtintos valstybės išperkamos žemės nominalios kainos nustatymo metodikos atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai.
- 3.7. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 1997 m. gegužės 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos valdininkų įstatymo 16 straipsnio pirmosios dalies 2 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.



- 3.8. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2009 m. kovo 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos atominės elektrinės įstatymo 10 straipsnio 1 dalies (2008 m. vasario 1 d. redakcija) nuostatų ir 11 straipsnio (2008 m. vasario 1 d. redakcija) 1 dalies 1 punkto atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
- 3.9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gegužės 22 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Švenčionių rajono savivaldybės taryba v. AB „Lietuvos žemės ūkio bankas“ ir kt. Nr. 3K-3-579/2000.
- 3.10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis, priimta civilinėje byloje A.Pacina v. J.Jurevič Nr. 3K-3-1064/2003.
- 3.11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“ Nr. 3K-3-599/2005;
- 3.12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje V.Bartulis v. A.Aksimitauskas Nr. 3K-3-1265/2002.
- 3.13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 27 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-354/2005.
- 3.14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 29 d. nutartis, priimta civilinėje byloje J.Kajun v. N.Abraitiienė Nr.3K-3-1016.
- 3.15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 21 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Vilniaus miesto 379-oji DNSB v. A.JuchnevičNr. 3K-3-197/2005.
- 3.16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 27 d. nutartis, priimta civilinėje byloje I. G. v. O. K. Nr. 3K-3-82/2007.
- 3.17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 11 d. nutartis, priimta civilinėje byloje G.C. v. A.C Nr. 3K-3-234/2007.
- 3.18. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. vasario 9 nutartis administracinėje byloje Nr. A-39-276/2008.
- 3.19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje D. P. v. UAB „Dextera“ Nr. 3K-3-468/2008.
- 3.20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinio bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje L. P. v. A. J. P. Nr. 3K-3-584/2007.

# Santrauka

## Savininko teisės, jų įgyvendinimo būdai ir ribos

Pagal Lietuvos Respublikos įstatymus ir vyraujančią doktriną savininko teisių turinį sudaro trys pagrindinės teisių grupės:

1. Valdymas (ius possidendi)- teisė turėti daiktą savo žinioje, daryti daiktui fizinį ir ūkinį poveikį;
2. Naudojimas (ius utendi et fruendi) - teisė pritaikyti daikto naudingas savybes savininko poreikiams tenkinti, teisė gauti iš daikto pajamas ir produkciją;
3. Disponavimas (ius disponendi) - teisė nustatyti daikto teisinę padėtį, jo teisinį likimą, pakeisti jo ekonominę būklę, pavyzdžiui perleisti dalį ar visas nuosavybės teises į daiktą, išnuomoti, perduoti daiktą valdyti kitam asmeniui, atsisakyti daikto nuosavybės ar netgi jį sunaikinti.

Šių savininko teisių įgyvendinimo būdai priklauso nuo nuosavybės rūšies, formos, bei paties nuosavybės objekto, todėl jų įgyvendinimo ypatumai yra atskleidžiami tiek civiliniame kodekse, tiek kituose įstatymuose, reguliuojančiuose atskiras nuosavybės rūšis.

Nors savininkas savo teises į nuosavybės teise priklausantį turtą gali įgyvendinti savo nuožiūra, tačiau savininko teisių negalima suabsoliutinti ir laikyti nevaržomomis. Civilinis kodeksas numato, kad savininkas valdydamas, naudodamas bei disponuodamas nuosavybės teisės objektu privalo nepažeisti įstatymų bei kitų asmenų teisių ir interesų. Tai reiškia, jog savininkas įgyvendindamas savo teises į nuosavybės objektą privalo pasirinkti tokį įgyvendinimo būdą, kuris nekeltų grėsmės ar nepažeistų kitų asmenų teisių ir interesų.

Civiliniame kodekse numatyta, kad savininko teisės gali būti apribotos tik:

1. savininko valia;
2. įstatymu;
3. teismo sprendimu.

Savininko teisių apribojimus gali nulemti tiek privataus intereso (pavyzdžiui, servitutas, uzufuktas, superficies, emphyteusis, hipoteka, įkeitimas, nuoma, panauda), tiek ir viešo intereso. Į viešo intereso sritį patenka tokie apribojimai, kurie paprastai yra nustatyti įvairių įstatymų ir yra nulemti nuosavybės objekto pobūdžio, jo pavojingumo ar potencialios grėsmės žmonių gyvybei, sveikatai ir visuomenės saugumui, visuomenės interesų bei paties savininko veiksniams, pažeidžiančių įstatymo nustatytus reiklavimus.

# Summary

## **The elements, the implementation and the limits of the ownership rights**

The laws and the doctrine distinguish the following three basic elements of the ownership right as the most extensive of all other real rights:

1. the right of possessing (*ius possidendi*) – the legal right to actually have the property at one's disposal, exercise actual physical or economical control over it;
2. the right of use (*ius utendi et fruendi*) – the right to use the useful features of the property in order to satisfy the owner's needs and obtain any possible benefit from the property, including the right to obtain fruits, income (revenue) and production the property generates;
3. the right of disposing (*ius disponendi*) – the right to determine the legal fate and status of the property, e.g. alienate the property fully or partially, lease, transfer into another person's possession, refuse from the property or even destroy it.

The means of implementation of the ownership rights may depend on the various kinds of property and can be resulted in providing special conditions of possession, use or disposal of property, established by Civil Code or special laws.

In spite of the facts, that the scope of the ownership rights is very wide, it should not be regarded as a fully absolute and unrestricted right. The Civil Code stipulates that while using, possessing and disposing of this property the owner should not violate the laws, rights and interests of other persons. This means that when using his property, the owner has to take due to account of various possibilities in order to avoid causing damage or infringement of other persons' rights or provisions of the laws.

The Civil Code stipulates that the restrictions of the ownership rights can be affixed only by a virtue of:

1. the will of the owner;
2. the law;
3. the court decision.

The restrictions of ownership rights can be established in favor of either private interests (such as easement, mortgage, usufruct, superficies, emphyteusis, tenancy) or public interests. Such due to public interest restrictions may be determined by special laws and may vary of the nature of the property and its importance to the wealth, security and health of individuals and the whole society, societal interest, or set as a measure of punishment for one's actions contradictory to law.