

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

Mariaus Kulikausko,
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studento

Magistro darbas

**Statybų teisėtumas kaip nuosavybės teisės į statinį įgijimo sąlyga.
Jos nesilaikymo civiliniai teisiniai padariniai**

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: doc. dr. Andrius Smaliukas

Vilnius 2009

Turinys

Ižanga	2
1. Nuosavybės teisė ir jos įgijimas statybų procesu	4
2. Statybų teisėtumo samprata	12
3. Statybos proceso procedūra.....	16
3.1 Detalusis teritorijų planavimas.....	16
3.2 Statybos organizavimas.....	20
4. Teisėtumo pažeidimo civiliniai teisiniai padariniai	28
5. Neteisėtų statybų padarinių šalinimas.....	29
6. Deliktinė statybos dalyvių ir valstybės institucijų atsakomybė.....	39
6.1 Valstybės institucijų atsakomybė.....	40
6.2 Statybos proceso dalyvių tarpusavio atsakomybė.....	43
6.3 Statybos dalyvių ir valstybės institucijų atsakomybė tretiesiems asmenims.....	47
Išvados	49
Santrauka	51
Summary	52
Literatūros sąrašas	53

Ižanga

Temos aktualumas. Tikriausiai būtų sunku surasti visuomeninio gyvenimo sritį, kurioje taip glaudžiai susilietų privatūs ir viešieji interesai, kaip tai yra statybų teisės reguliuojamoje visuomeninių santykių srityje. Įstatymų leidėjo sukuriama sudėtingi procedūriniai reikalavimai, neatsakingas valdžios institucijų (jų pareigūnų) darbas, asmenų savanaudiškumas ir pavydas paverčia šiuos santykius pastovia konflikto zona. 2006 m. spalio 17 d. pakeitus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnį ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnį, teismai neteko galimybės leisti pašalinti trūkumus susijusius su statinio statybos tinkamu įforminimu. Šiuo metu Lietuvos Respublikos Konstituciniame Teisme rengiamasi nagrinėti, ar toks teisinis reglamentavimas neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai.

Darbo tikslai ir objektas. Darbe argumentuotai ir išsamiai aptariama teisėtumo sąlygos reikšmė įgyjant nuosavybės teisę į statinį, kuris sukuriamas statybos proceso metu. Taip pat analizuojami teisėtumo sąlygos nesilaikymo civiliniai teisiniai padariniai.

Darbo tikslai:

- 1) Nuosavybės teisės įgijimo į statinį, kuris sukuriamas statybos proceso metu, analizė ir teisėtumo sąlygos reikšmės nustatymas;
- 2) Statybos proceso teisėtumo sampratos atskleidimas;
- 3) Statybos proceso procedūros apžvalga;
- 4) Teisėtumo sąlygos nesilaikymo statybos procese civilinių teisinių padarinių analizė.

Darbo originalumas. Šio darbo originalumas yra tame, kad analizuojama tiek materialinė, tiek procedūrinė teisė. Visapusiška analizė leidžia geriau suvokti, kas turėtų būti laikomas atsakingu, kai dėl teisėtumo sąlygos pažeidimo negalima įgyti nuosavybės teisės į statinį.

Tyrimo metodai. Rašant darbą panaudoti loginis ir sisteminis tyrimo metodai, kurių panaudojimo dėka galima atskleisti teisėtumo sąlygos reikšmę nuosavybės teisės įgijimui į statinį, kuris sukuriamas statybos proceso metu, nuosavybės teisės įgijimo specifiką, teisėtumo sąlygos nesilaikymo civilinius teisinius padarinius. Lyginamojo metodo dėka lyginamas dabartinis neteisėtų statybų padarinių reglamentavimas su ankstesniu. Taip išryškinkamos dabartinio teisinio reglamentavimo problemos. Formaliojo teisinio metodo dėka aprašoma statybos proceso procedūra.

Šaltiniai. Rašant darbą remiamasi norminiais teisės aktais – Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, statybas ir teritorijų planavimą reglamentuojančiais įstatymais ir poįstatyminiais

teisės aktais. Pateikiami Teismų praktikoje suformuluoti teisės aiškinimo ir taikymo pavyzdžiai, kurie leidžia suvokti pačios nuosavybės teisės atsiradimo specifiką, teisėtumo sąlygos reikšmę nuosavybės teisės atsiradimui, atskirų teisės principų turinį. Temos atskleidimui svarbi ir specialioji literatūra. Kalbant apie statybos dalyvių ir valstybės institucijų tarpusavio deliktinę atsakomybę, ypatingą reikšmę turi civilinio kodekso komentaro pirmoji ir šeštoji knygos, taip pat Simonos Selelionytės – Drukteinienės straipsniai.

1. Nuosavybės teisė ir jos įgijimas statybos procesu

Tikriausiai būtų sunku pervertinti nuosavybės teisės svarbą visai civilinei teisei. Ši teisės šaka atsirado dėl to, nes buvo būtina užtikrinti, kad individo darbo rezultatai ir jo vidinis pojūtis, kad darbo rezultatas priklauso jam, būtų apginti nuo kitų individų noro pasinaudoti tomis sukurtomis vertybėmis kaip savo. „Daiktinė teisė yra asmens juridinis viešpatavimas daiktui./.../ Pagrindinė daiktinė teisė yra nuosavybės teisė.“¹ Visuomenė, kurioje nebūtų kiekvieno visuomenės nario suinteresuotumo sukaupti didesnę privačią nuosavybę, neturėtų vidinės energijos, kuri lemia mokslinį, technologinį, socialinį tobulėjimą. „Pagal daugelį valstybės kilmės teorijų valstybė kaip tik dėl to ir atsirado, kad apsaugotų šią pagrindinę teisę.“²

Šią, vieną iš esminių žmogaus prigimtinių žmogaus teisių, saugo tarptautiniai dokumentai, valstybių pagrindiniai įstatymai, įstatymai ir kiti teisės aktai.

Vienas pagrindinių tarptautinių dokumentų, kuris skirtas nuosavybės teisių apsaugai yra Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos protokolai Nr. 1. Šio protokolo 1 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe.

„Individo teisės ir laisvės pagal principinę jų reikšmę ir teisinio įtvirtinimo lygmenį skirstomos į dvi pagrindines grupes: a) pirmines (pagrindines), įtvirtintas Konstitucijoje; b) išvestines, įvardytas įstatymuose ir kitose norminiuose valdymo aktuose. Pagrindinės žmogaus, tiek piliečio ar kitaip kvalifikuoto asmens teisės ir laisvės, įtvirtintos Konstitucijoje, nesvarbu į kurį Konstitucijos skirsnį jos įterptos.“³ Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad nuosavybė neliečiama. Kadangi Konstitucija, nors ir tiesiogiai taikomas aktas, bet yra deklaratyvaus pobūdžio jos idėjų įgyvendinimas paliekamas kitiems teisės aktams. Pačioje Konstitucijoje nėra apibrėžta, kas tai yra nuosavybė. Nuosavybės sąvoka pateikiama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.37 straipsnio 1 dalyje. Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisių objektą ir juo disponuoti.

¹ NEKROŠIUS, Vytautas. Romėnų teisė. Kaunas: Vijusta, 1996, p. 133;

² Ibid;

³ ŠILEIKIS, Egidijus. Alternatyvi konstitucinė teisė. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005, p. 228;

Ši sąvoka svarbi keletu aspektų. Pirmiausia tai, kad atskleidžia nuosavybės teisės ribas. Įgyvendinant nuosavybės teisę negalima pažeisti įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų.

Antra, atskleidžiamas nuosavybės teisės turinys. Nuosavybės teisės turinys apibūdinamas išskiriant tris savininko teisių grupes: teises jam priklausantį turtą valdyti, naudoti bei juo disponuoti. „Pagrindinės valdymo teisės yra šios: teisė turėti daiktą savo žinioje ir teisė daryti daiktui fizinį bei ūkinį poveikį./.../ Naudojimas – tai gavimas iš daikto naudos, kuria pasireiškia jo ekonominis reikšmingumas. /.../ teisių grupę sudaro teisė pritaikyti daikto naudingas savybes savininko poreikiams tenkinti, teisė gauti iš daikto pajamas ir produkciją. /.../ Disponavimo turtu teisių grupei priklausytų teisės nustatyti daikto teisinę padėtį, jo teisinį likimą, pakeisti jo ekonominę būklę“⁴

Nuosavybės teisė turi absoliutų pobūdį. Tai reiškia, kad tai yra vieno teisė, kurią privalo gerbti visi kiti. „Tačiau savininko teisių įgyvendinimas yra neatskiriamas nuo pareigos nepažeisti kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Taigi nei pagal Konstituciją, nei pagal įstatymus nuosavybės teisė nėra absoliuti. /.../ Nuosavybės teisės apribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises, teisėtus interesus bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes ir konstituciškai svarbius tikslus. Nuosavybės teisių apribojimai turi nepažeisti proporcingumo principo – įstatymuose nustatytos priemonės turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus.“⁵

CK 4.47 straipsnyje išvardinti visi nuosavybės teisės įgijimo pagrindai. Nuosavybės teisės įgijimo pagrindai skirstomi į pirminius ir išvestinius. Pirminis yra toks būdas, kai įgijėjo teisė į daiktą atsiranda pirmą kartą. Išvestinis – kai naujojo savininko nuosavybės teisė remiasi ankstesnio savininko teise.

Kadangi darbo tikslas atskleisti nuosavybės teisės įgijimą statybos proceso metu, tai bus aptariamasis tik minėto straipsnio 4 punkte numatytas pagrindas – nuosavybės teisės įgijimas pagaminant naują daiktą. Asmuo pagaminęs naują daiktą, jeigu įstatymai nenustato kitaip, tampa daikto savininku. Gamyba – žaliavų ir kitokių medžiagų ar produktų perdirbimas, kurio pasekoje sukuriamas naujas daiktas, nauja daikto kokybė, atstatoma prarasta daikto vertė. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – statybos įstatymas) 2 straipsnio 13 punkte pasakyta, kad statyba – veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį. Statinys – visa tai, kas sukurta statybos

⁴ TAMINSKAS, Algirdas. Civilinė teisė. Kaunas: Vijusta, 1997, p. 259.

⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje V.K.M v. AB „Lietuvos dujos“, Nr. 3K-3-104/2008, kat. 30.1 (S);

darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio, žemės ūkio ir kiti) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai (su inžineriniais pastatais sujungti pastatai), taip pat statinių priestatai, anstatai ir jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos. Statybos įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje nurodyta, kad statybos darbais laikomi darbai, kurie atliekami statant arba griauinant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo). To paties straipsnio 58 dalyje apibrėžiama, kas laikytina statybos produktu. Statybos produktas – pagamintas produktas, numatomas ilgam laikui įkonstruoti, įmontuoti, įdėti ar instaliuoti į pastatą ar inžinerinį statinį. Daikto pagaminimas statybų proceso metu – tai daugiapakopis vyksmas, kurio tikslas sukurti naują statinį, sukurti naują statinio kokybę, grąžinti laiko tėkmėje prarastas savybes, arba statinio nugriovimas, kas suteikia galimybę įgyvendinti naujas teritorijos vystymo idėjas. Praktikoje gali iškilti problema vertinant, nuo kokio momento statybos produktai, dėka atliekamų statybos darbų, tampa kokybiškai nauju produktu (statiniu). Reikia nepamiršti, kad „nuosavybės santykiai negali išnykti nei viename gamybos etape.“⁶ Remiantis statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalimi, šis naujas produktas turi būti tvirtai sujungtas su žeme. Apibrėžimas „tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną). CK 4.2 straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Taigi, jei statybos darbais naudojant statybos produktus yra sukurtas kokybiškai naujas daiktas, kuris yra tvirtai sujungtas su žeme ir kuris negali būti perkeltas iš vienos vietos į kitą nepakeitus paskirties ir iš esmės nesumažinus vertės, tai galima konstatuoti, kad yra pastatytas statinys. Kalbant apie nuosavybės teisės atsiradimą į statinį ir galimybę pasinaudoti nuosavybės teisės turinį sudarančiomis teisėmis, reikia pažymėti, kad nuosavybės teisė į statybų procesu sukuriamą daiktą atsiranda palaiptams, taip pat svarbus daiktų skirstymas į pagrindinius daiktus ir antraeilinius daiktus. CK 4.12 straipsnyje pasakyta, kad pagrindiniais laikomi daiktai, galintys būti savarankiškais teisinių santykių objektais. CK 4.13 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba

⁶ TAMINSKAS, Algirdas. Civilinė teisė. Kaunas: Vijusta, 1997, p. 251;

pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. „Tiek pagrindiniai, tiek antraeiliai daiktai fizine prasme vienais atvejais gali būti tiesiogiai susiję vieni su kitais, kitais atvejais tarp jų gali būti ir santykinis atskirumas, ir tai gali sukelti regimybę apie antraeilio daikto savarankiškumą, tapatų pagrindinio daikto statusui.“⁷

Vertinant nuosavybės teisės į statinį, kuris yra savarankiškas civilinių teisinių santykių objektas, atsiradimo momentą yra svarbi pačio statytojo nuomonė, jo vidinis įsitikinimas, kad statybos darbais, naudojant statybos produktus, buvo sukurtas kokybiškai naujas produktas. Tačiau daug reikšmingesnis yra teisinis kriterijus. Nekilnojamojo turto registro įstatymo 2 straipsnyje pasakyta, kad nekilnojamojo turto registras steigiamas nekilnojamiesiems daiktams, nuosavybės bei kitoms daiktinėms teisėms į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymams, juridiniams faktams registruoti, oficialiai informacijai apie registre sukauptus duomenis teikti. Pats registracijos faktas Nekilnojamojo turto registre nėra nuosavybės atsiradimo pagrindas, registracija atlieka išviešinimo funkciją. Nekilnojamojo turto registro nuostatų 11 dalyje pasakyta, kad prašymą įregistruoti nekilnojamąjį daiktą ir (ar) nuosavybės teises į jį paduoda daiktą įgijęs asmuo. Taigi nuosavybės teisė įgyjama iki statinio registracijos Nekilnojamojo turto registre. Kartu ši teisės norma pasako, kad kai tik įgyjama nuosavybės teisė į statinį, tai ji ir gali būti registruojama. Prieš registruojant statinį Nekilnojamojo turto registre privalo būti atliekami statinio kadastriniai matavimai. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 straipsnio 3 dalyje pasakyta, kad Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymas – procesas, kurio metu atliekami nekilnojamojo daikto kadastriniai matavimai ar kiti teisės aktų nustatyti veiksmai, parengiami dokumentai, kurių reikia naujo nekilnojamojo daikto kadastro duomenims įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastrą ar įrašytiems duomenims pakeisti, ir parengiama Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla ar papildoma jau sudaryta byla. Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių 18 dalyje pasakyta, kad nebaigti statyti statiniai matuojami ir kadastro duomenys apie juos renkami, kai galima nustatyti jų plotą, tūrį ar kitus parametrus ir vertę, ir, remiantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnio 1 dalimi, gali būti suformuotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas ir suteikiamas unikalus numeris.

Būtent ta akimirka, kai galima nustatyti statinio plotą, tūrį ar kitus parametrus ir vertę, yra laikytina nuosavybės teisės atsiradimo momentu. Ši nuosavybės teisės atsiradimo sąlyga

⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje G.I., UAB „City gate“, UAB „Hanza lizingas“ v. UAB „Vilga“ ir UAB „Kailių išdirbimo technologijų sistemos“, Nr. 3K-3-315/2008. kat. 22.1; 33 (S);

susijusi su statinio, kaip materialaus objekto, tam tikrų fizinių savybių įgijimu. Tačiau tai nėra vienintelis reikalavimas, kad būtų įgytos kitos nuosavybės teisės turinį sudarančios teisės. Dar reikia, kad procesas, kurio metu sukuriamas statinys, būtų teisėtas. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotoje teisės aiškinimo ir taikymo praktikoje ne kartą yra nurodyta, kad įgyti nuosavybę į statinį ir kartu visas savininko teises bei savininko teisių garantijas galima ne dėl bet kokio statybos proceso, bet tik tokiu atveju, kai statyba buvo pradėta ir vykdoma laikantis jos procesą reglamentuojančių norminių aktų reikalavimų, t.y. jei statybos procesas buvo teisėtas.“⁸ Taigi, jei statinys statomas neteisėtai, tai nuosavybės teisės į tokį statinį nebus galimybės įgyti. Esant statybų proceso teisėtumo reikalavimo pažeidimui, statytojas laikomas faktiniu daikto valdytoju. „Šis santykis yra ne teisinis, o grynai ekonominis.“⁹ Be teisinio pagrindo statomas statinys negali būti nuosavybės teisės objektu.

Šiame etape, iki statinio registracijos, savininkas gali įgyvendinti tik valdymo teisę. Valdymo teisė šioje situacijoje suvokiama ne kaip savarankiška daiktinė teisė, bet kaip viena iš nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių.

Kalbant apie disponavimo teisę paminėtina, kad CK 4.37 straipsnio 2 dalyje numatyta savininko teisė perduoti kitam asmeniui visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalis, ar tik konkrečias minėto straipsnio 1 dalyje nurodytas teises (valdyti, naudoti, disponuoti daiktu). Tačiau CK 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta privaloma notarinė forma sandoriams, dėl daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo. Siekiant pasinaudoti nekilnojamojo daikto disponavimo teise būtina, kad daiktas būtų įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Pagrindiniai daiktai, remiantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsniu, suformuojami kaip atskiri Nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteikiamas unikalus numeris. Antraeilis daiktas negali būti savavarnkišku teisinių santykių objektu. Kaip jau minėta, šie objektai registruojami pagrindinio nekilnojamojo daikto registro įrašė. CK 4.14 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad antraeilį daiktą ištinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip. Teismų praktikoje laikomasi nuomonės, kad jei sutartyje nepadaryta išlygos, kad priklausinys neparduodamas kartu su pagrindiniu daiktu, laikoma, jog

⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje P.G., K.G., A.J., V.V.G., V.p., v. M.Š., Telšių rajono savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-138/2008. kat. 30,3; 30,10 (S);

⁹ NEKROŠIUS, Vytautas. Valdymo atsiradimo ir pasibaigimo pagrindai Lietuvos civilinėje teisėje. Justitia, 2004, Nr. 6 (54), p. 12

priklausinį ištinka pagrindinio daikto likimas taip pat tuo atveju, kai priklausinys nebuvo įregistruotas.¹⁰

Nuosavybės teisė į statinį pilna apimtimi atsiranda, kai statinys įstatymų nustatyta tvarka yra pripažintas tinkamu naudoti ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Statinio pripažinimo tinkamu naudoti tvarką nustato STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimas tinkamais naudoti.“¹¹ Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarkos 2 dalyje pasakyta, kad statinių pripažinimo tinkamais naudoti tikslas yra įvertinti, kaip jie atitinka projektus, esminius statinio reikalavimus, galimybę saugiai naudoti statinį pagal paskirtį ir gaminti žmonių sveikatai saugią produkciją.

Taigi pripažinimas tinkamu naudoti lemia statytojo teisę pagal paskirtį naudotis statiniu. Minėtos tvarkos 24 dalyje pasakyta, kad pasirašius statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktą, statytojas (užsakovas) privalo statinį įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir jį naudoti teisės aktais nustatyta tvarka. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnio 2 dalimi, Nekilnojamojo turto kadastro registre gali būti įregistruoti ir nebaigti statyti statiniai, tačiau tokia nebaigto statinio registracija nesuteikia savininkui teisės tuo statiniu naudotis pagal paskirtį. Tik pripažinus statinį tinkamu naudoti ir po to įregistravus Nekilnojamojo turto registre, savininkas įgyja visas nuosavybės teisės turinį sudarančias teises.

Būtent tai, kad nuosavybės teisė į statinį įgyjama palaiapsniui, o nuosavybės teisės (pilna jos apimtimi) atsiradimas siejamas su statybų teisėtumo sąlyga, gali sukelti tam tikrų teisinių problemų. Pvz: Statinys yra, bet dėl teisėtumo sąlygos pažeidimo jis negalės tapti nuosavybės teisės objektu. Galima pabandyti paanalizuoti galimą problemą, kai statinį pripažinus tinkamu naudoti ir įregistravus Nekilnojamojo turto registre, šis statinys yra parduodamas kitam asmeniui (sąžiningam įgijėjui), tačiau vėliau pripažįstama, kad statinio statyba vyko savavališkai. CK 4.103 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad 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.). Net jei statinys yra pripažintas tinkamu naudoti ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, tai neatima galimybės asmenims, kurių teisės ir interesai yra pažeidžiami, ir kitiems įstatymų įgaliojamiems asmenims

¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje J.U. v. UAB „IJO“, Nr. 3K-3-453/2006. kat. 22.1; 30.12; 33(S);

¹¹ Patvirtintas 2002 m. gegužės 15 d. Aplinkos ministro įsakymu Nr. 242 (Žin, 2002, Nr. 60-2475);

kreiptis į teismą. Konstatavus, kad statyba buvo vykdoma savavališkai, atšaukiamas statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas ir pripažįstama, kad statinio įregistravimas Nekilnojamojo turto registre yra negaliojantis. Jei pripažintos negaliojančiu registracijos pagrindu jau buvo sudarytas sandoris, dėl statinio perleidimo kitam asmeniui (sąžiningam įgijėjui), tai į teismą besikreipiantis asmuo ieškinyje, remdamasis CK 1.78 straipsniu, prašo teismą pripažinti tą sandorį negaliojančiu. Pripažinus sandorį negaliojančiu, atsiranda pareiga taikyti restituciją. CK 6.145 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad restitucija taikoma tada, kai asmuo privalo grąžinti kitam asmeniui turtą, kai sandoris, pagal kurį jis gavo turtą, pripažintas negaliojančiu ab initio. CK 6.150 straipsnyje pasakyta, kad grąžinti turtą privalančio asmens išlaidos, susijusios su grąžintino turto priežiūra ir saugojimu, atlyginamos pagal CK ketvirtosios knygos normas, reglamentuojančias sąžiningą ir nesąžiningą turto valdymą. Kalbant apie situaciją, kai teismas pripažįsta savavališkos statybos faktą ir remdamasis CK 4.103 straipsnio 3 dalimi, įpareigoja statytoją per nustatyta terminą reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.); įpareigoti statytoją per nustatytą terminą statinį nugriauti, tai akivaizdu, kad sąžiningas įgijėjas turėtų būti mažiausiai suinteresuotas ginti savo teises į objektą, kuriomis jis realiai niekada negalės pasinaudoti. CK 1.5 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad civilinių teisinių santykių subjektai, įgyvendindami savo teises bei atlikdami pareigas, privalo veikti pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus. CK 1.137 straipsnio 1 dalyje sakoma, kad asmenys savo nuožiūra laisvai naudojami civilinėmis teisėmis, tarp jų ir teise į gynybą. Tačiau antroji šio straipsnio dalis apriboja pirmąją dalį. Joje sakoma, kad įgyvendindami savo teises bei vykdydami pareigas, asmenys turi laikytis įstatymų, gerbti bendro gyvenimo taisyklės ir geros moralės principus bei veikti sąžiningai, laikytis protingumo ir teisingumo principų. Elgesys, kuris neatitinka teisingumo, protingumo, sąžiningumo reikalavimų gali būti pripažintas, kaip piktnaudžiavimas teise.

Statybų proceso teisėtumas lemia galimybę įgyti nuosavybės teisę į statinį, kuris sukuriamas statybos proceso metu, ir kitais pagrindais (įgyjamoji senatis).

XIX a. Europoje susiformavo Romėniškoji valdymo teorija. Šios teorijos esmė tokia: tam, kad asmuo būtų pripažintas daikto valdytoju, yra būtini du asmens valdžios daiktui elementai – corpus, faktinis daikto turėjimas, ir animus, noras valdyti daiktą kaip savo.¹²

¹² NEKROŠIUS, Vytautas. Valdymo atsiradimo ir pasibaigimo pagrindai Lietuvos civilinėje teisėje. Justitia, 2004, Nr. 6 (54), p. 12

CK 4.22 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad daikto valdymu, kaip savarankiška daiktine teise, kuri yra pagrindas nuosavybės teisei pagal įgyjamąją senatį įgyti, laikomas faktinis daikto turėjimas turint jį valdyti kaip savą.

„Lietuvos CK turi abu klasikinius elementus. Objektyvusis elementas, arba corpus, išreikštas įstatymų leidėjo nuostata „faktinis daikto turėjimas...“, o subjektyvusis elementas, arba animus, nuostata „turint tikslą jį valdyti kaip savą.“¹³

Be faktinio daikto turėjimo ir noro jį valdyti kaip savą, valdymo teisės atsiradimui yra svarbi ir CK 4.24 straipsnyje suformuluota taisyklė, kad valdymo teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas, kuris gali būti nuosavybės teisės objektu. „Statinys gali tapti nuosavybės ar valdymo teisės objektu tik tuo atveju, jeigu jo statyba yra teisėta.“¹⁴

¹³ Ibid, p.13

¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 20 d. nutartis civilinėje byloje AB „Vilijampolės autotransportas“ v. Kauno miesto savivaldybės administracija, Kauno apskrities viršininko administracija, VĮ Registrų centras, UAB „Palangos kempingas“, UAB „VP Market“, Nr. 3K-3-498/2006, kat. 30.8 (S);

2. Statybos proceso teisėtumo samprata

Pradedant kalbėti apie statybos proceso teisėtumą, pirmiausia reikėtų išsiaiškinti, kas tai yra teisėtumas. Tai yra bendrasis teisės principas. „Jo tikslas yra užtikrinti teisės paliepiamų vykdymą, įgyvendinimą. Tai reikalavimas, kad visi teisės subjektai (valstybės institucijos, visuomeninės organizacijos, pareigūnai, piliečiai) savo veikloje tiksliai ir besąlygiškai įgyvendintų teisės normų paliepiamus. Todėl teisėtumas – tai veikiantis įstatymas, arba įgyvendinta teisinė tvarka.“¹⁵ Gyvendami teisinėje valstybėje, mes negalime ignoruoti taisyklių. Priešingu atveju mes turėtume kalbėti apie chaotišką erdvę, kurioje nebėra žmogaus teisių, tarp jų ir nuosavybės teisės.

Statybos proceso teisėtumo objektas – procesas, kurio metu statytojas ūkio būdu arba rangos būdu, jam nuosavybės teise ar kitokiu teisiniu pagrindu priklausančiame sklype, nepažeidžiant žemės sklypo ribų, naudojimo ir veiklos jame plėtojimo sąlygų, pagal tinkamai parengtą ir patvirtintą statinio projektą, laikantis teisės aktų nustatytų procedūrinių reikalavimų stato, rekonstruoja, remontuoja (ar griaua) statinį.

Statinys, kuris atitinka teisės aktų keliamus reikalavimus, yra statybų teisėtumo tikslas t.y. pradinės minties, įdėto darbo ir medžiagų materializacija mus supančioje aplinkoje. Įstatymų laikymasis padeda pasiekti šį tikslą. Kartu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeidžiamas viešasis interesas ir privačių suinteresuotų asmenų interesai.

Statybų proceso metu sukuriama žmonių egzistavimui būtini produktai – statiniai. Nelabai svarbu, ar tai būtų gyvenamieji namai, gamyklos, visuomeninės paskirties statiniai, branduolinės energetikos objektai, visa tai yra žmogiškosios civilizacijos pagrindas. Nenuostabu, kad šiandieniniame pasaulyje statybos proceso metu sukuriama produktai yra viena didžiausių materialinių vertybių. Kiekviena materialinė vertybė turi būti nukreipta tenkinti žmonių ir visuomenės interesus. Kartu būtina užtikrinti, kad ji netaptų pavojaus šaltiniu. Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje nustatyti esminiai statinio reikalavimai. Šioje dalyje pasakyta, kad statinys (jo dalis) turi būti suprojektuotas ir pastatytas iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę užtikrintų šiuos esminius statinio reikalavimus:

1. mechaninio atsparumo ir pastovumo, t.y. kad apkrovos, galinčios statinį veikti statybos ir naudojimo metu, nesukeltų šių pasekmių: viso statinio ar jo dalies griūtis,

¹⁵ VAIŠVILA, Alfonsas. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2000, p. 127

- didesnių defromacijų nei leistinos, žalos kitoms statinio dalims, įrenginiams ar sumontuotai įrangai; žalos dėl aplinkybių, kurių be didelių sunkumų ir išlaidų galima išvengti ar jas apriboti (sprogimas, smūgis, perkrova, žmonių padarytos klaidos);
2. gaisrinės saugos, t.y. kad kilus gaisrui statinio laikančiosios konstrukcijos tam tikrą laiką galėtų išlaikyti jas veikusias ir dėl gaisro atsiradusias apkrovas; būtų apribota: gaisro kilimo galimybė ir ugnies bei dūmų plitimas statinyje, gaisro išplitimas į gretimus statinius; statinyje esantys žmonės galėtų saugiai išeiti iš jo ar būtų galima juos išgelbėti kitomis; veiktų žmonių išpėjimo ir gaisro gesinimo sistemos; gelbėtojai (ugniagesiai) galėtų saugiai dirbti;
 3. higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, t.y. kad būtų nepažeistos statinyje ar prie jų esančių žmonių higienos sąlygos ir nekiltų grėsmė žmonių sveikatai dėl šių priežasčių kenksmingų dujų išsiskyrimo, pavojingų kietųjų dalelių ar dujų atsiradimo ore, pavojingos spinduliuotės, vandens ar dirvožemio taršos, nuotėkų, dūmų, kietųjų ar skystųjų atliekų netinkamo šalinimo, statinių konstrukcijų ar statinių vidaus drėgmės;
 4. saugaus naudojimo, t.y. kad statinį naudojant ar prižiūrint būtų išvengta nelaimingų atsitikimų (paslydimo, kritimo, susidūrimo, nudegimo, sužeidimo ar sužalojimo elektros srove, sprogo) rizikos;
 5. apsaugos nuo triukšmo, t.y. kad statinyje ar prie jo būnančių žmonių girdimas triukšmas nekeltų grėsmės jų sveikatai, leistų miegoti, ilsėtis bei dirbti normaliomis sąlygomis;
 6. energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, t.y. kad naudojamas šiluminės energijos kiekis, atsižvelgiant į vietovės klimato sąlygas ir gyventojų poreikius, nebūtų didesnis už reikiamą (t.y. apskaičiuotą pagal higienos normų ir pastato ar jo patalpų paskirties reikalavimus).

Siekiant, kad statybų procesas būtų teisėtas yra labai svarbu, kad kiekvienas statybų procese dalyvaujantis subjektas tinkamai atliktų savo pareigas. Visi jie yra statybų teisėtumą užtikrinantys subjektai. Jei nustatomas teisės pažeidimas, atsiranda civilinės ir (ar) administracinės teisinės pasekmės. Statybų teisėtumą užtikrinantys subjektai gali būti skirstomi į dvi grupes:

1. Statybos proceso dalyviai: teritorijų planavimo organizatorius; teritorijų planavimo dokumentų rengėjai; statytojas (užsakovas), tyrinėtojas, statinio projektuotojas, rangovas, statinio statybos techninis prižiūrėtojas, tiekėjas.

2. Valstybinę statybos proceso priežiūrą atliekančios institucijos. Privalo prižiūrėti, kad skirtingose statybos proceso etapuose atliekami statybos dalyvių veiksmai būtų teisėti.

Valstybinę statybos proceso priežiūrą galima skirti į dvi dalis: 1) valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą; 2) Statybos valstybinę priežiūrą. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimo Nr. 370 „Dėl teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatų patvirtinimo“¹⁶ 17 dalyje pasakyta, kad valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą – tai tikrinimas, ar planavimo sąlygos ir planavimo sąlygų sąvadas atitinka teisės aktų reikalavimus, bendrųjų, specialiųjų ir detaliųjų teritorijų planavimo dokumentų rengimo, svarstymo ir derinimo procedūrų kontrolė, taip pat tikrinimas, ar teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus.

Detaliojo planavimo valstybinę priežiūrą atlieka apskričių viršininkų administracijos per savo teritorijų planavimo ir statybinės priežiūros departamentus (skyrius).

Statybos įstatymo 2 straipsnio 39 dalyje pasakyta, kad statybos valstybinę priežiūrą – tai statinio projektavimo sąlygų rengimo, statinio projektavimo sąlygų sąvado ir kitų privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų išdavimo, statinio projekto ekspertizės atlikimo ir patikrinimo savivaldybės nuolatinėje statybos komisijoje, statybos leidimo išdavimo procedūrų atitiktis teisės aktų nuostatoms, statybos vykdymo, statinio pripažinimo tinkamu naudoti, statinio griovimo valstybinę priežiūrą.

Statybų valstybinę priežiūrą apskrities lygiu atlieka apskričių viršininkų administracijos, o valstybės lygiu šią funkciją atlieka valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie aplinkos ministerijos.

Statybos teisėtumo reikalavimas keliamas visam statybos procesui. Teisėtumo principas statybų procese reikalauja besąlygiško teisės normų laikymosi. Reikalingumas laikytis teisės paliepiamų pažymimas nuo pačių seniausių laikų. Didysis Senovės Graikijos mąstytojas Sokratas, „nurodo reikalą klausyti teisės įstatymų, saugoti juos; kas peržengia įstatymus, tas veda tėvynę į pražūtį, nes tėvynė yra įstatymų saugoma. /.../ Tačiau nors jis ir skelbė reikalingumą gerbti įstatymus, bet jo mokslu įstatymai gauna kitą turinį – jie turi atitikti teisingumą“¹⁷ Todėl neprieštaraujant taisyklei, kad teisės aktai yra sukuriami tam, kad jų būtų

¹⁶ Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 867 „Dėl teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatų patvirtinimo“ Nr. 867;

¹⁷ LEONAS, Petras. Teisės filosofijos istorija. Vilnius: Mintis, 1995, p. 73

laikomasi, visada galima kelti klausimą, ar kuriant tuos įstatymus buvo nustatytas tinkamas teisinis reguliavimas.

3. Statybos proceso procedūra

Pradedant kalbėti apie statybų procesą reikia apibrėžti, kokia apimtimi vertinsime šį procesą. Ar vertinsime jį siaurąja, ar plačiąja prasme. Vertinant statybų procesą siaurąja prasme, laikas apibrėžiamas nuo kreipimosi į atitinkamo miesto ar rajono savivaldybės administracijos direktorių dėl statinio projektavimo sąlygų ir tęsiasi tol, kol statinys pripažįstamas tinkamu naudoti ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Tačiau turint omenyje, kad statinys yra tvirtai sujungtas su žeme, o žemės tvarkymo ir naudojimo sąlygas nustato teritorijų planavimo dokumentai, todėl vertintina, kad teritorijų planavimas, ypačingai detalusis teritorijų planavimas, yra neatskiriama statybų proceso dalis. Šiame darbe laikomasi nuomonės, kad šių procesų išskirti negalima, todėl analizuojamas statybų procesas plačiąja prasme – Detalusis teritorijų planavimas ir Statybos organizavimas.

3.1 Detalusis teritorijų planavimas

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (toliau – teritorijų planavimo įstatymas) 2 straipsnio 35 dalyje nustatyta, kad teritorijų planavimas – nustatyta procedūra teritorijos vystymo bendrajai erdvinei koncepcijai, žemės naudojimo prioritetams, aplinkosaugos, paminklosaugos ir kitoms sąlygoms nustatyti, žemės, miško ir vandens naudmenų, gyvenamųjų vietovių, gamybos bei infrastruktūros sistemai formuoti, gyventojų užimtumui reguliuoti, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisėms teritorijoje nustatyti. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – teritorijų planavimo įstatymas) 4 straipsnio 1 dalyje yra nurodytos šios teritorijų planavimo rūšys: 1) bendrasis teritorijų planavimas (kompleksinis planavimas teritorijos erdvinio vystymo politikai, teritorijos naudojimo ir apsaugos prioritetams bei svarbiausioms tvarkymo priemonėms nustatyti); 2) specialusis teritorijų planavimas (atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų erdvinio organizavimo, tvarkymo, naudojimo, apsaugos priemonių planavimas); 3) detalusis teritorijų planavimas (savivaldybės teritorijos dalių planavimas žemės sklypo riboms nustatyti, naudojimo ir veiklos jame plėtojimo sąlygoms nustatyti, pakeisti arba panaikinti).

Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad detaliojo teritorijų planavimo uždaviniai yra šie: 1) detalizuoti bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentus; 2) suformuoti žemės sklypus statinių statybai, sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti; 3) nustatyti

ar pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti; 4) suformuoti žemės juostas komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, inžinerinių bei miesto infrastruktūros plėtrai.

Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 1 dalyje nustatyti atvejai, kada reikia rengti detaliuosius planus. Detalieji planai rengiami:

1. teritorijoms, kuriose pagal savivaldybių teritorijų ar jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius ar specialiuosius planus numatyta plėtoti gyvenamųjų namų, visuomeninės paskirties, rekreacinių ir bendro naudojimo, pramonės ir sandėliavimo, komercinių ir prekybos, inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų ir kitų objektų statybą;
2. kai yra formuojami žemės sklypai naujų statinių statybai ar kitai ne žemės ir miškų veiklai plėtoti;
3. kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai ir kitai veiklai plėtoti;
4. kai keičiamas bent vienas iš privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų;
5. kai žemės sklypai padalijami, atidalijami (išskyrus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypus dalinti dalimis neleidžiama) ar sujungiami;
6. kai keičiamos naudojamų žemės sklypų ribos ir plotas;
7. kai žemės sklypai formuojami prie naudojamų statinių.

Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 18 dalyje nustatyta, kad planavimo organizatoriai – asmenys ir institucijos organizuojantys teritorijų planavimo dokumentų rengimą, derinimą, viešą svarstymą ir teikimą tvirtinti. Taigi ši sąvoka atskleidžia esminius detaliojo planavimo etapus, kurie plačiau analizuojami tolesnėje darbo dalyje. Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad detaliojo planavimo organizatoriais yra savivaldybės administracijos direktorius arba valstybinės žemės valdytojai. To paties straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad Savivaldybė, Vyriausybės nustatyta tvarka, atvejais ir sąlygomis gali sudaryti sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypų valdytojui ar naudotojui. Šių sutarčių sudarymo tvarką reglamentuoja „detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo tvarkos aprašas.“¹⁸ Šio aprašo IV skyriuje reglamentuojamas prašymų padavimas ir jų

¹⁸ Patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 635 (Žin, 2004, Nr. 86-3120);

nagrinėjimas. Aprašo 8 dalyje pasakyta, kad šalims pasirašius sutartį, žemės sklypų valdytojui ar naudotojui nuo sutarties pasirašymo momento (jeigu kitaip nenumatyta sutartyje) atsiranda teisės ir pareigos, numatytos Teritorijų planavimo įstatyme ir Apraše.

Detaliojo planavimo procesas susijęs su vienu labiausiai vertinamu ištekliu – žeme. Neatsakingas naudojimasis žeme gali lemti ne tik privačių interesų pažeidimą, bet gali padaryti didelę žalą ir viešajam interesui. Todėl suprantama, kad įgyvendinant šį procesą yra susiduriama su pakankamai sudėtinga procedūra.

Detaliųjų planų rengimo taisyklių VII skyriuje pasakyta, kad detaliojo planavimo procesą sudaro šie etapai:

1. Parengiamasis etapas;
2. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas;
3. Baigiamasis etapas.

Detaliųjų planų rengimo taisyklių 28 dalyje pasakyta, kad prieš pradėdant rengti detaliojo planavimo dokumentus, planavimo organizatorius kreipiasi į savivaldybės administracijos valstybės tarnautoją – savivaldybės vyriausiąjį architektą, kad šis išduotų planavimo sąlygas. Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 19 punkte nustatyta, kad planavimo sąlygos – tai planuojamai teritorijai taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir teritorijų planavimo normų reikalavimai, ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, taip pat ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos, sąlygas išduodančių institucijų reikalavimai dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo etapas prasideda, kai gaunamas planavimo sąlygų sąvadas. Tada gali būti kreipiamasi į detaliojo plano rengėją. Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 21 dalyje pasakyta, kad planų rengėjai – juridiniai ir fiziniai asmenys, įmonių, įsteigtų Europos Sąjungos valstybėse narėse ir kitose Europos ekonominės erdvės susitarimą pasirašiusiose valstybėse narėse ir kitose Europos ekonominės erdvės susitarimą pasirašiusiose valstybėse, filialai Lietuvos Respublikoje, turintys rengti teritorijų planavimo dokumentus. Detaliųjų planų rengimo taisyklių 31 dalyje pasakyta, kad planavimo organizatorius su plano rengėju sudaro sutartį detaliojo planavimo darbams atlikti. Sudarant sutartį rekomenduojama naudotis statybų projektavimo, inžinerinių tyrinėjimų, konsultavimo, autorinės ir techninės priežiūros sutarčių sudarymo rekomendacijomis. CK 6.700 straipsnyje pasakyta, kad projektavimo ir tyrinėjimo darbų sutartimi rangovas (projektuotojas, tyrinėtojas) įsipareigoja atlikti pagal užsakovo užduotį tyrinėjimo ir projektavimo darbus, parengti techninius dokumentus ar sukurti kitokį darbų rezultatą ir perduoti jį užsakovui, o

užsakovas įsipareigoja priimti darbų rezultatą ir sumokėti už atliktą darbą. Detaliojo plano sudėtį ir turinį nustato detaliųjų planų rengimo taisyklių VIII skyrius.

Šių taisyklių 27 dalies 4 punkte nurodyta, kad detaliojo planavimo proceso baigiamasis etapas, tai teritorijų planavimo dokumentų sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: viešas svarstymas, derinimas su institucijomis, ginčų nagrinėjimas; teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinimas ir registravimas teritorijų planavimo registre.

Viešo svarstymo procedūra atliekama prieš teikiant detalų planą derinti ir tikrinti. Tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“, Nr. 1079 (V.Ž., 1996, Nr. 90-2099). Vadovaujantis detaliųjų planų rengimo taisyklių 46 dalimi, detaliųjų planų derinimo procedūra atliekama savivaldybės Nuolatinėje statybos komisijoje. 48 dalyje pasakyta, kad tikrinimui apskrities viršininkei teikiami detaliojo plano sprendiniai bei detaliojo planavimo procedūrų dokumentai. Detaliųjų planų rengimo taisyklių XI skyriuje nustatyta detaliųjų planų tvirtinimo, keitimo ir galiojimo tvarka. 49 dalyje pasakyta, kad detaliojo plano sprendiniai turi neprieštarauti įstatymams, nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimams, galiojantiems savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrųjų, taip pat specialiųjų planų sprendiniams, kitiems teisės aktams. 50 dalyje nustatyta, kad detaliuosius planus tvirtina savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius tarybos pavedimu.

Patvirtinti detalieji planai registruojami savivaldybių teritorijų planavimo dokumentų registre, o dokumentų sprendiniai fiksuojami teritorijų planavimo dokumentų banke, vadovaujantis „Teritorijų planavimo dokumentų registro ir teritorijų planavimo duomenų banko nuostatais.“¹⁹ Patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po to, kai savivaldybės tarybos ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimas dėl detaliojo plano patvirtinimo paskelbiamas vietinėje spaudoje, jeigu pačiame sprendime nenustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data.

¹⁹ Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimu Nr. 721 (Žin, 1996, Nr. 60-1617):

3.2 Statybos organizavimas

Statybos įstatymo 2 straipsnio 13 dalyje apibrėžiama, kas yra statyba. Statyba – veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį. Lietuvių kalbos žodyne žodis „procesas“ aiškinamas, kaip nuosekli būvių kaita, glaudus ryšys dėsningai viena paskui kitą einančių raidos tarpsnių, sudarančių nenutrūkstama vieningą vyksmą. Statybos proceso tikslas – statinys. Tai yra visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme.

Statybos proceso metu sukuriama statiniai pagal naudojimo paskirtį, remiantis STR 1.01.08:2002 „Statinio statybų rūšys“²⁰, skiriami į dvi grupes:

1. Pastatai. Kurie atitinkamai dar skiriami į dvi grupes:
 - 1.1 gyvenamieji pastatai;
 - 1.2 negyvenamieji pastatai;
2. Inžineriniai statiniai. Šie statiniai pagal paskirtį dar skirstomi į:
 - 2.1 Susisiekimo komunikacijos;
 - 2.2 Inžineriniai tinklai;
 - 2.3 kiti statiniai.

Pagal statinių sudėtingumo požymius bei jų techninius parametrus yra skiriami:

1. Ypatingi statiniai. Statybos įstatymo 2 straipsnio 3 dalyje sakoma, kad tai yra statiniai, kuriuose naudojamos ar saugomos pavojingos medžiagos; kuriuose yra potencialiai pavojingų įrenginių ar atliekami potencialiai pavojingi darbai; sudėtingų konstrukcijų ir sudėtingų technologijų statiniai (pagal normatyviniais statybos techniniais dokumentais nustatytus sudėtingumo požymius bei techninius parametrus); visuomenės poreikiams naudojami pastatai, kuriuose vienu metu būna daugiau kaip 100 žmonių; kultūros paveldo statiniai. Ypatingų statinių kategorijai priskiriamų statinių sąrašas pateikiamas STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“²¹;
2. Nesudėtingi statiniai. Statybos įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje sakoma, kad tai yra paprastų konstrukcijų pastatas, kurio visų naukštų, rūšio (pusrūšio), antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų, apskaičiuotų tarp išorinių

²⁰ Patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (Žin., 2002, Nr. 119-5372);

²¹ Patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 184 (Žin., 2002, Nr. 43-1639);

sienu išorinių paviršių, suma yra ne didesnė kaip 80 kvadratinių metrų. Detaliau reglamentuoja STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“²².

Pagal statybos proceso tikslus yra išskiriamos tokios statybos proceso rūšys:

1. naujo statinio statyba. Kai siekiama statybos sklype, kuriame yra ar nėra statinių, pastatyti naują statinį; pastatyto esamo statinio antžeminį ar požeminį priestatą, neatsižvelgiant į tai, ar jie savo paskirtimi bus susiję ar ne (išskyrus priestatų statybą, kuri pagal statybos įstatymo 2 straipsnio 18 dalį priskirtina statinio rekonstravimui), atstatyti buvusį (sugriautą, sunaikintą, nugriautą) statinį;
2. Statinio rekonstravimas. Statybos rūšis, kai yra tikslas iš esmės pertvarkyti esamą statinį, sukurti naują jo kokybę;
3. Statinio remontas. Statybos rūšis, kai yra tikslas iš dalies arba visiškai atkurti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytas statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti. Statinio remontas skirstomas į statinio kapitalinį remontą ir statinio paprastąjį remontą;
4. Statinio nugriovimas.

Statybos procesą, kaip numatyta Statybos įstatymo 11 straipsnio 1 dalyje, įgyvendina statybos dalyviai – statytojas (užsakovas), tyrinėtojas, statinio projektuotojas, rangovas, statinio statybos techninis prižiūrėtojas, tiekėjas. Šio straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad statybos dalyviai taip pat yra statinio projektavimo valdytojas, kai statytojas (užsakovas) pasirenka statinio projektavimo valdymą kaip projektavimo organizavimo būdą, ir statinio statybos valdytojas, kai statytojas (užsakovas) pasirenka statinio statybos valdymą kaip statybos organizavimo būdą.

Kaip ir kiekviena veikla, taip ir statybų procesas privalo būti valdomas. Statybos valdymą galima įgyvendinti keletu būdų:

1. Statinio statyba rangos būdu (pasirašoma rangos sutartis su rangovu, kuris įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo (statytojo) užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus);
2. Statyba ūkio būdu (statybos organizavimo būdas, kai statybos darbai atliekami ir tinkamas naudoti statinys sukuriamas statytojo rizika, nesudarius rangos sutarties, naudojant statytojo darbo jėgą, jam priklausančius statybos produktus, įrenginius);
3. Statyba mišriu būdu (dalį darbų atliekant rangos, dalį – ūkio būdu);

²² Ibid;

4. Statinio statyba statybos valdymo būdu (statinio statybos organizavimo būdas, kai statyba ir su ja susijusių kitų statybos techninės veiklos pagrindinių sričių darbus organizuoja statinio statybos valdytojas pavedimo sutarties tarp įgaliotojo – statytojo (užsakovo) ir įgaliotinio – statinio statybos valdytojo pagrindu). Statinio statybos valdymas gali būti organizuojamas parenkant generalinį rangovą arba statybos valdytoją.

Statybos proceso pradžia laikoma tada, kai yra kreipiamasi dėl statinio projektavimo sąlygų sąvado ir tęsiasi, kol tas statinys būna pripažintas tinkamu naudoti ir įstatymų nustatyta tvarka yra įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre. Statybos procesą, kaip ir detaliojo planavimo procesą, galima išskirti į šiuos etapus:

1. Parengiamasis etapas;
2. Statinio statyba;
3. Baigiamasis etapas.

Parengiamojo etapo metu privalo būti gaunamas, jei įstatymai nenustato kitaip, statinio projektavimo sąlygų sąvadas, parengiamas statinio projektas ir gaunamas statybos leidimas.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 33 dalyje nurodyta, kad statinio projektavimo sąlygų sąvadas – savivaldybės administracijos direktoriaus (jo įgalioto savivaldybės administracijos valstybės tarnautojo) patvirtintas konkrečiam statiniui nustatytų projektavimo sąlygų, įvardytų šio straipsnio 32 dalyje, bendrasis dokumentas. Šio sąvado išdavimo įstatyminės nuostatos nustatytos STR 1.05.07:2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“ IV skyriuje. Šio reglamento 10 dalyje pasakyta, kad Statinio projektavimo sąlygų sąvadui gauti statytojas (užsakovas) pateikia savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) prašymą ir 10.1-10.5 punktuose nurodytus dokumentus. Kreipimasis dėl statinio projektavimo sąlygų sąvado yra privalomas reglamento VI dalyje numatytais atvejais. Reglamento 13 dalyje nustatyta, kad savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas), suderinęs su statinio projektavimo sąlygas rengusiais inžinerinių tinklų ir susisiekiimo komunikacijų savininkais (naudotojais) ir institucijomis bei subjektais, šį sąvadą patvirtina ir išduoda statytojui (užsakovui) ne vėliau kaip per 20 dienų nuo jo prašymo gavimo arba per 15 dienų praneša statytojui (užsakovui) motyvus, dėl kurių projektavimo sąlygų sąvadas neišduodamas. Reglamento 18 dalyje pasakyta, kad statinio projektavimo sąlygų sąvadas galioja tol, kol galioja statybos leidimas. Jei per 3 metus nuo statinio projektavimo sąlygų sąvado gavimo minėtas leidimas nebuvo išduotas, savivaldybės administracijos direktorius

(jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) projektavimo sąlygų sąvadą tvirtina iš naujo (projektavimo sąlygos paliekamos tos pačios arba pakeičiamos).

Gavus projektavimo sąlygų sąvadą, suinteresuotas asmuo gali kreiptis į statinio projektuotoją. Statybos įstatymo 2 straipsnio 43 dalyje pasakyta, kad statinio projektuotojas – fizinis asmuo, juridinis asmuo, kita užsienio organizacija, turintys teisę užsiimti statinio projektavimu.

STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“ 7 dalyje nustatyta, kad statinio projektavimo pradžia laikoma statinio projektavimo sąlygų sąvado patvirtinimo diena., o jei šis sąvadas neprivalomas, – projektavimo darbų rangos sutarties pasirašymo diena. Statytojas (užsakovas) pateikia projektuotojui šio reglamento IV skyriuje nurodytus privalomuosius projekto rengimo dokumentus. Pažymėtina, kad statytojas (užsakovas), vadovaudamasis reglamento 7 dalimi, gali sutartimi įgalioti projektuotoją arba fizinį ar juridinį asmenį parengti ar gauti privalomuosius dokumentus.

Nors statybos įstatymo 19 straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad statybiniai tyrinėjimai atliekami iki statinio projekto rengimo pradžios, o tam tikrais atvejais – statinio projektavimo bei statybos metu (kai vykdant statybos darbus paaiškėja statybos projekte nenumatytos aplinkybės, bet manytina, kad optimaliausias variantas, kai dėl šių tyrinėjimų atlikimo būtų susitarta projektavimo darbų rangos sutartyje. Priežastis tame, kad rengiant projektą, seniau buvusi tam tikro objekto idėja įgauna tam tikrą išraiškos formą, kas leidžia geriau išsivaizduoti, kas bus statoma, o kartu iškelti konkretesnius uždavinius statybinių tyrinėjimų vykdytojui. Statybinių tyrinėjimų atlikimo tvarka reglamentuoja Statybos įstatymo 19 straipsnis ir šie Statybų techniniai reglamentai: STR 1.04.01:2005 „Esamų statinių tyrimai“; STR 1.04.03:2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ ir STR 1.04.03:2004 „Inžineriniai geologiniai tyrimai Šiaurės Lietuvos karstiniame rajone.“

Statinio projektuotojas parengia statinio projektą. Statybos įstatymo 2 straipsnio 27 dalyje nustatyta, kad statinio projektas – tai normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytos sudėties dokumentų, kuriuose pateikiami statytojo sumanyto statinio sprendiniai (aiškinamoji dalis, projekto dalys, skaičiavimai, brėžiniai), skirtų statinio statybai įteisinti ir vykdyti, visuma. Projekto rengimo etapai, jų tikslai ir privalomumas nustatyti reglamento V skyriaus II skirsnyje.

Sąvoka „statinio projektas“ reiškia statinio techninio projekto ir darbo projekto, statinio techninio darbo projekto ar statinio supaprastinto projekto dokumentų visumą.

Statinio projektas rengiamas dviem etapais (Techninis projektas ir Darbo projektas):

1. Taikant viešųjų pirkimų įstatymą, – kai statybos rangovas parenkamas pagal techninį projektą;
2. Statytojui pageidaujant.

Vienu etapu:

1. Kai rengiamas techninis darbo projektas – atvejais, kuriems netaikomas statinio projekto rengimas dviem etapais;
2. Kai rengiamas supaprastintas projektas – nesudėtingo statinio atveju.

Konkrečiu atveju Projekto etapų detalumą nustato Statytojas kartu su Projektuotoju, įvertinę statinio specifiką ir nustatytus Projekto sudėties ir apimties reikalavimus.

Naujo statinio statybos, rekonstravimo ir kapitalinio remonto atvejais, kai statomas ypatingas statinys, ar statinys, kuris yra įrašytas į valstybės investicijų programą, vadovaujantis Statybos įstatymo 29 straipsnio ir Statybos techninio reglamento STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“²³ nuostatomis, privalo būti atliekama statinio projekto ekspertizė. Šia ekspertize įvertinama, kaip projekte įgyvendinti Statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje nurodyti esminiai statinio reikalavimai, taip pat kitų įstatymų ir teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų bei privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimai. Pažymėtina, kad statytojo pageidavimu, statinio projekto ekspertizė gali būti organizuojama ir kitais atvejais.

Statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“ 57 dalyje pasakyta, kad projektuotojas, parengęs projektą, jo keitimus, papildymus ir taisymus, ir jį pasirašęs, tuo patvirtina, kad Projektas atitinka įstatymų, kitų teisės aktų, Privalomųjų dokumentų, normatyvinių statybos techninių dokumentų nuostatas, ir atsako už Projekto visumos kokybę bei projekto keitimų, papildymų ir taisymų pasekmes. Reglamento VIII skyriuje numatyta Projekto tvirtinimo tvarka. Reglamento 59 dalyje pasakyta, kad Projekto patvirtinimas – tai statytojo pritarimas parengtam projektui, o 62 dalyje sakoma, kad statytojo pritarimas neatleidžia Projektuotojo nuo atsakomybės už normatyvinę Projekto kokybę.

Turėdamas visiškai parengtą statinio projektą, statytojas (užsakovas) turi gauti statybos leidimą. Statybos įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad statybos leidimas nėra būtinas:

1. nesudėtingų statinių statybai;
2. statinio paprastojo remonto atveju, jei įstatymai nenustato kitaip.

²³ Patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 214 (Žin, 2002, Nr. 55-2200);

Statybos leidimo išdavimo tvarką nustato Statybos įstatymo 23 straipsnis ir Statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“²⁴

Statiniui kelių savivaldybių valdomoje teritorijoje, statiniui, skirtam krašto apsaugos reikmėms (įrašytam į Vyriausybės nustatyta tvarka tvirtinamą sąrašą), leidimą statybai išduoda apskrities viršininko administracija. Kitam bet kuriam statiniui – savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas).

Kad gautų statybos (išskyrus griovimą) leidimą, statytojas (užsakovas) Savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) net ir tuo atveju, kai šį leidimą išduoda apskrities viršininko administracija (išskyrus statinio, skirto krašto apsaugos reikmėms, statybos leidimą) turi pateikti Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalies 1-9 punktuose nurodytus dokumentus, o kreipiantis dėl leidimo griauti statinį – Statybos įstatymo 23 straipsnio 7 dalyje nurodytus dokumentus. Kad gautų statinio, skirto krašto apsaugos reikmėms, statybos (išskyrus griovimą) leidimą ar tik statybos leidimą statinį griauti, Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 ar 7 dalyse nurodytus dokumentus statytojas (užsakovas) pateikia tiesiai apskrities viršininko administracijai.

Savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas), gavęs statytojo (užsakovo) pateiktą prašymą ir kitus dokumentus, perduoda juos Nuolatinei statybos komisijai, kuri privalo patikrinti ir nustatyti, ar statinio projektas atitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus statybos sklypo tvarkymo reikalavimus, projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus ir Nuolatinės statybos komisijos nuostatose nurodytus teisės aktus. Komisija protokolu įformina statinio projekto patikrinimo rezultatus ir sprendimu nurodo savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) išduoti statytojui (užsakovui) jo prašomą statybos leidimą ar statybos leidimo neišduoti. Komisijos sprendimas gali būti skundžiamas Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Kai statybos leidimą išduoda Apskrities viršininko administracija, jai savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) privalo per 10 dienų nuo prašymo ir dokumentų gavimo perduoti Nuolatinės statybos komisijos protokolą.

Statybos leidimą savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) išduoda ne vėliau kaip per 10 dienų (ypatingo statinio

²⁴ Patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218 (Žin, 2002, Nr. 55-2203);

statybos leidimą – per 15 dienų) nuo prašymo ir dokumentų pateikimo, o Apskritis viršininko administracija – per 7 dienas nuo Nuolatinės statybos komisijos protokolo gavimo. Statybos įstatymo 23 straipsnio 16 dalyje pasakyta, kad jei statybos leidimas neišduodamas, valstybinio administravimo subjektas, kuriam pavesta išduoti šį leidimą, per 10 dienų nuo prašymo ir dokumentų pateikimo, praneša apie tai raštu statytojui (užsakovui), nurodydamas konkrečias leidimo neišdavimo priežastis. Jei leidimas per nustatytą terminą nebuvo išduotas ir statytojui (užsakovui) nepranešta apie neišdavimo priežastis, statytojas (užsakovas) turi teisę vykdyti statybą be leidimo, tačiau apie tai raštu praneša statybos leidimą išduodančiam viešojo administravimo subjektui ne vėliau kaip prieš 5 dienas iki statybos pradžios. Leidimą išduodantis viešojo administravimo subjektas privalo šį raštą įregistruoti kaip statybos leidimą. Atsisakymą išduoti statybos leidimą statytojas (užsakovas) gali apskūsti Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Statybos leidimas galioja 10 metų (statyti laikiną statinį – iki leidime nurodyto laiko, kuris priklauso nuo statinio naudojimo paskirties), o leidimas griauti – 3 metus. Statybos leidimas netenka galios:

1. Kai įstatymų nustatyta tvarka žemės sklypas (jo dalis) paimamos visuomenės poreikiams;
2. Teismo sprendimu;
3. Jei nuo leidimo išdavimo dienos statinys nebuvo pradėtas statyti 3 metus arba nebuvo pripažintas tinkamu naudoti per 10 metų. Iki šių terminų pabaigos statybos leidimas gali būti pratęstas Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta supaprastinta tvarka. Statytojas (užsakovas), šiems terminams pasibaigus norėdamas pradėti ar tęsti statybą, turi kreiptis į statybos leidimą išdavusią instituciją dėl naujo statybos leidimo išdavimo.

Kai įstatymų nustatyta tvarka gaunamas statybos leidimas, galima pereiti į kitą statybos darbų etapą. t.y. gali būti pradėti realūs statybos darbai. Statybos įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje pasakyta, kad statybos darbai – visi darbai, atliekami statant arba griaunant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo). Jau minėta, kad statyba gali būti vykdoma ūkio arba rangos būdu. Statybos įstatymo 15 straipsnio 7 dalyje pasakyta, kad jei statytojas (užsakovas) vykdo statybą ūkio būdu, jis turi statybos įstatymo 15 straipsnyje nustatytas teises ir pareigas. Pagrindinė pareiga atliekant statybos darbus yra ta, kad statyba turi būti

vykdoma griežtai pagal nustatyta tvarka patvirtintą projektą ir pagal jį išduotą statybos leidimą.

Baigiamojo statybos proceso organizavimo etapo metu statinys turi būti pripažintas tinkamu naudoti Statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimas tinkamais naudoti“. Šio reglamento 2 dalyje pasakyta, kad statinių pripažinimo tinkamais naudoti tikslas yra įvertinti, kaip jie atitinka projektus, esminius statinio reikalavimus, galimybę saugiai naudoti statinį pagal paskirtį ir gaminti žmonių sveikatai saugią produkciją. Reglamento 34 dalyje nustatyta, kad statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas yra pagrindas įregistruoti statinį Nekilnojamojo turto registre. Baigiamojo etapo pasekoje savininkas įgyja visas nuosavybės teisės turinį sudarančias teises.

4. Teisėtumo pažeidimo civiliniai teisiniai padariniai

CK 4.103 straipsnis numato civilinius teisinius padarinius, kai yra nustatomas statybų proceso neteisėtumo faktas. Šis straipsnis nustato dvejopus civilinius teisinius padarinius. Minėto straipsnio 1-6 dalys nukreiptos šalinti neteisėtos statybos padarinius mus supančioje aplinkoje t.y., be statybos leidimo pastatyto statinio (jo dalies) nugriovimas, statinio pertvarkymas, kai statybos darbai atliekami iš esmės pažeidžiant statinio projektą, pagal kurį buvo išduotas statybos leidimas.

Tačiau tas pats straipsnis nustato ir kitokio pobūdžio civilinius teisinius padarinius. Statybos proceso metu persipina statybos dalyvių atliekami veiksmai, valstybės institucijų veiksmai. Statybos procesas susijęs su didelėmis finansinėmis investicijomis, todėl natūralu, kad, nustačius statybų proceso neteisėtumo faktą, atsiranda turtinė žala. O dėl šios žalos ne visada kaltas statytojas. Todėl natūralu, kad turi būti išspręstas ir materialinės žalos atlyginimas.

CK 4.103 straipsnio 7 dalyje pasakyta, kad dėl normatyvinių statybos techninių dokumentų padaryta žala atlyginama CK XXII skyriaus trečiajame skirsnyje nustatyta tvarka. Šis skirsnis nustato deliktinę atsakomybę už padarytus pažeidimus.

Darbe dėmesys skiriamas tiek neteisėtų statybų padarinių šalinimui, tiek materialiniai atsakomybei, kuri atsiranda statybos dalyviams nesilaikant teisėtumo reikalavimo statybų procese, kai šis neteisėtumas neleidžia įgyti visų nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių.

5. Neteisėtų statybų padarinių šalinimas

Statybų procese teisėtumo principo pažeidimai gali būti skiriami į dvi grupes: 1) Kai nustatoma, kad statyba yra savavališka ir yra surašytas savavališkos statybos aktas; 2) Kiti atvejai, kai yra nusižengiama teisėtumo reikalavimui. Nustačius pažeidimus, kurie nepatenka į savavališkos statybos apibrėžimą, statyba sustabdoma, tačiau vėliau, pašalinus trūkumus, leidžiama tęsti statybą. Tai yra formalaus pobūdžio pažeidimai.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalyje pateikiama savavališkos statybos sąvoka. Savavališka statinio statyba laikoma, kai vykdomi statybos darbai statinyje (jo dalyje):

1. neturint galiojančio statybos leidimo;
2. nesudėtingo statinio atveju – neturint nustatyta tvarka parengto supaprastinto statinio projekto su galiojančiais įgaliotų valstybės tarnautojų raštiškais pritarimais, o kai supaprastintas statinio projektas neprivalomas, – žemės sklypo nuosavybės ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančio dokumento ir/ar pažeidžiant normatyvinių statybos techninių dokumentų ar kitų teisės aktų reikalavimus;
3. teismui pripažinus statybos leidimą neteisėtu – įsiteisėjus teismo sprendimui;
4. turint galiojančią statybos leidimą ar supaprastintą statinio projektą su galiojančiais įgaliotų valstybės tarnautojų raštiškais pritarimais nesudėtingo statinio atveju, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto ar supaprastinto projekto sprendinius:
 - 4.1 statant statinį ar jo dalį ne projekte nurodytoje sklypo vietoje;
 - 4.2 statant kitos paskirties, negu nurodyta projekte, statinį ar jo dalį;
 - 4.3 užstatant didesnę sklypo plotą, negu nurodyta projekte;
 - 4.4 statant aukštesnę, negu nurodyta projekte, statinį ar jo dalį;
 - 4.5 nesilaikant saugomos teritorijos apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų;
 - 4.6 nesilaikant kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų;
 - 4.7 nesilaikant paveldosaugos reikalavimų.

Statybos įstatymo 28 straipsnyje reglamentuojamas savavališkos statybos padarinių šalinimas. Šio straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad apskrities viršinininko administracija arba valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Vyriausybės įgaliotos institucijos pagal statybos įstatymo 27 straipsnio 3, 4, 5, 6, 7 dalyse apibrėžtą kompetenciją išnagrinėja

savavališkos statybos aktą ir ne vėliau kaip per mėnesį nuo savavališkos statybos akto surašymo dienos priima vieną iš šių sprendimų:

1. pareikalauja iš statytojo (užsakovo) per nustatytą terminą savo lėšomis likviduoti savavališkos statybos padarinius – nugriauti ar pagal reikalavimus pertvarkyti savavališkai pastatytą statinį ar savavališkai pastatytą jo dalį ir sutvarkyti statybvieta;
2. kreiptis į teismą, jeigu nepriimamas šios dalies 1 punkte nurodytas sprendimas.

To paties straipsnio 3 dalyje pasakyta, kad jei statytojas (užsakovas) per nustatytą terminą neįvykdo šio straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodyto reikalavimo, apskrities viršininko administracija ar Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Vyriausybės įgaliotos institucijos pagal statybų įstatymo 27 straipsnio 3, 4, 6, 7 dalyse apibrėžtą kompetenciją teikia teismui prašymą (pareiškimą) dėl įpareigojimų vykdymo.

„Teismų praktikoje ne kartą konstatuota, jog apskrities viršininko administracijos įpareigojimai (reikalavimai) nugriauti ar pertvarkyti statinius yra priimami, įgyvendinant Statybos įstatymo 27 ir 28 straipsniuose nustatytas funkcijas, susijusias su statybos taisyklių pažeidimais, savavališkos statybos padarinių šalinimu. Tokie įpareigojimai, nors ir priimami viešojo administravimo subjekto, tačiau ne viešojo administravimo srityje, o sprendžiant klausimus savininko teisių įgyvendinimo procese ir įgyvendinant teisės normų priskirtas funkcijas civilinių teisinių santykių srityje. Apskrities viršininko administracijos įpareigojimai pašalinti statybos taisyklių neatitinkančius statybos padarinius yra civilinio teisinio pobūdžio įpareigojimai, turintys tiesioginės įtakos galimai neteisėtai statomo (rekonstruojamo, perstatomo) statinio savininko nuosavybės teisėms (Civilinio kodekso 4.103 straipsnis; Statybos įstatymo 27, 28 straipsniai), todėl ginčai dėl tokių įpareigojimų turėtų būti nagrinėjami bendrosios kompetencijos teisme.“²⁵

CK 4.103 straipsnyje 3 dalyje pasakyta, kad teismas savo sprendimu gali:

1. įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.);
2. įpareigoti statytoją per nustatytą terminą statinį nugriauti.

Reglamento VI dalyje nustatytas nugriovimo pagal teismo sprendimą tvarkos aprašas. Šioje dalyje sakoma, kad įsiteisėjus teismo sprendimui dėl savavališkai pastatyto statinio (jo dalies) nugriovimo, išieškotojas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 646, 650 straipsniais ir Sprendimų vykdymo instrukcijos 25¹ punktu:

²⁵ Specialiosios teisėjų kolegijos dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo 2008 m. lapkričio 27 d. nutartis Nr. T-XX-85-08, kat. 94.5 (S);

1. raštu kreipiasi į teismą, priėmusį sprendimą statinį (jo dalį) nugriauti, dėl vykdomojo rašto išdavimo;
2. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka parenka statinio (jo dalies) nugriovimo darbų rangovą;
3. Pateikia vykdomąjį raštą antstoliui, aptarnaujančiam teritoriją, kurioje yra griautinas statinys, arba kitam teismo paskirtam antstoliui. Kartu su vykdomuoju raštu antstoliui pateikiamas statinio nugriovimo technologijos projektas arba aprašymas ir nurodomas asmuo, kuris vykdys statinio (jo dalies) griovimo darbus. Kai reikia nugriauti statinio dalį, pastatytą su esminiais nukrypimais nuo Projekto ir statybos leidimo, pateikiamas ir statinio Projektas, pagal kurį buvo išduotas statybos leidimas;
4. Apmoka antstoliui faktiškas statinio (jo dalies) nugriovimo išlaidas.

Jei antstolis dėl akivaizdžių priežasčių grąžino vykdomąjį raštą ir prie jo pridėtus dokumentus išieškotojui, o teismas įpareigoja statinį (jo dalį) nugriauti patį Išieškotoją, pastarasis:

1. raštu pareikalauja iš Statytojo per nustatytą laiką pasiimti iš griautino statinio jam priklausantį kilnojamąjį turtą;
2. praneša Statytojui ir, kai reikia, policijai statinio griovimo laiką. Jeigu Statytojas kliudo Išieškotojui vykdyto vykdomąjį dokumentą, policijos dalyvavimas būtinas;
3. aprašo Statytojo kilnojamąjį turtą, kurio jis nustatytu laiku nepasiėmė iš griautino statinio, ir paima jį saugoti;
4. nugriovus statinį (jo dalį), išieško iš Statytojo faktiškas nugriovimo bei vykdymo proceso išlaidas.

Išieškotojas kartu su nugriovimo darbų rangovu apžiūri nugriauto statinio statybvietę ir surašo atitinkamus aktus apie statinio (jo dalies) griovimo, atliekų pašalinimo bei sklypo sutvarkymo darbų užbaigimą. Nugriovimo darbų rangovas statybines medžiagas, likusias statinį nugriovus, perduoda Statytojui aktu.

Dabartinis teisinis reguliavimas gali būti suprantamas tik taip, kad savavališkos statybos atveju pagal suinteresuoto asmens ieškinį teismas privalo įpareigoti statytoją per nustatytą terminą statinį nugriauti, o esant esminiam statinio projekto pažeidimui – pertvarkyti statinį. Iki CK 4.103 straipsnio pakeitimo 2006 m. spalio 17 d., teismas turėjo galimybę įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti projektą, padaryti reikiamus jo pakeitimus, gauti nustatytą leidimą ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su statinio dokumentų tinkamu įforminimu.

2008 m. gruodžio 19 d. Anykščių rajono apylinkės teismas civilinėje byloje Nr. 2-780-639/2008 m. priėmė nutartį kreiptis į Lietuvos Respublikos Konstitucinį Teismą, kad šis išaiškintų, ar teisinis reguliavimas, kai nustačius savavališkos statybos faktą, nėra teisinės galimybės atsižvelgti į atsiradusių padarinių pavojingumą, neužkerta teismams kelio vykdyti teisingumą ir neprieštarauja Konstitucijos 109 straipsnio 1 daliai (teisingumą Lietuvos Respublikoje vykdo tik teismas), Konstituciniam teisingumo, teisinės valstybės principams. Tai grindžiama tuo, jog už teisės pažeidimus valstybės nustatomos poveikio priemonės turi būti proporcingos teisės pažeidimui, neturi varžyti asmens labiau nei reikia, nustatomos nuobaudos turi būti diferencijuojamos taip, kad jas taikant būtų galima atsižvelgti į teisės pažeidimo pobūdį, atsakomybę lengvinančias ir kitas aplinkybes. 2009 m. sausio 28 d. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo Pirmininkas Kęstutis Lapinskas pasirašė potvarkį Nr. 2B-9 „Dėl pareiškėjo prašymo priėmimo“.

2006 m. spalio 17 dieną pakeitus CK 4.103 straipsnį ir Statybos įstatymo 28 straipsnį buvo įtvirtinta, kad procedūrinis statybų proceso teisėtumo užtikrinimas yra didžiausia vertybė. Konstatuojant faktą, kad statybos darbai buvo pradėti neturint statybos leidimo, visada iškyla klausimas, kodėl asmuo pažeidė įstatymų nustatytą tvarką. Šioje situacijoje svarbu išskirti tipines pažeidėjų grupes:

1. Dažniausiai turtingi, įtakingi asmenys, kurie stato statinius neleistinose vietose (parkuose ir kitose saugomose teritorijose, kuriuose leidimai statyti iš viso negali būti išduodami arba labai griežtai ribojami);
2. Antrąją savavaliautojų grupę sudaro asmenys, kuriems nėra jokių teisinių kliūčių gauti visus reikalingus statybos leidimus prieš pradėdant statybą, tačiau dėl įvairių priežasčių (noras kuo greičiau atlikti statybos darbus ir pan.) laiku neatliko procedūrinių veiksmų;
3. Gausiausias savavaliautojų būrys – tai nesudėtingų statinių (pavėsinių, lieptų, lauko virtuvių, įvairių aikštelių, vagonėlių, priestatų, remontuojamų statinių statytojai, kurie jų daromus teisės aktų pažeidimus laiko nereikšmingais ir nesivargina gauti statybos leidimą ar supaprastintą statinio statybos projektą bei savivaldybės įgalioto tarnautojo rašytinį pritarimą.

Akivaizdu, kad skirtingų grupių padaromi teisės pažeidimai labai skiriasi savo pavojingumo laipsniu. Nuo neteisėtos vilos saugomame draustinyje iki malkinės kažkuriame Lietuvos kaime. Įstatymų leidėjas nesigilindamas į problemos priežastis ryžosi sunaikinti jos padarinius.

Statybų proceso teisėtumo tikslas – užtikrinti teisės paliepiamų vykdymą, kad, statytojui vykdant statybos darbus jam nuosavybės teise ar kitokiu teisiniu pagrindu priklausančiame žemės sklype, būtų sukurtas įstatymų reikalavimus atitinkantis statinys. Procedūros tinkamas atlikimas padeda pasiekti šį pagrindinį tikslą. Kartu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeidžiamos kitų asmenų teisės ir teisėti interesai. Pačios procedūros teisėtumo apsaugai užtikrinti turėtų būti taikoma administracinė atsakomybė. Būtent administracinėmis priemonėmis – baudomis, turėtų būti kovojama su nusižengimais šioje srityje.

Dar prieš priimant CK 4.103 straipsnio ir statybos įstatymo 28 straipsnių pakeitimus, aptariant jo projektą buvo daug skirtingų nuomonių, dėl šių pakeitimų tikslingumo. Lietuvos Respublikos Seimo teisės ir teisėtvarkos komiteto išvadoje „Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo projekto (XP-767)“²⁶, pateikiamos ekspertų, konsultantų, specialistų išvados. Seimo teisės departamentas pasisakė už tai, kad Civilinio kodekso normos nebūtų keičiamos. Taip pat suabejojo, ar tokia vienintelė ir labai griežta sankcija – statinio nugriovimas, yra proporcinga siekiamam tikslui, ypač tais atvejais, kai statant statinius nebuvo pažeisti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat suabejojo ar verta keisti CK 4.103 straipsnį. Iškėlė klausimą, ar nugriovimas, nenumatant jokių kitų galimų alternatyvų, nebūtų per griežta priemonė. Pateikė pasiūlymą, kad CK 4.103 straipsnio 2 dalyje aptariamais atvejais numatyti ir kitokio pobūdžio alternatyvias teises pasekmes, bet ne tik statinio (ar jo dalies) nugriovimą. Lietuvos Respublikos kultūros paveldo komisija pasiūlė atsižvelgti į Seimo teisės departamento išsakytą abejonę dėl tokio keitimo reikalingumo ir šį projektą atmesti, kaip iš esmės suvaržantį teismų teisę parinkti patį teisingiausią sprendimą.

Taigi, dar svarstant įstatymo projektą, kuriuo vėliau buvo pakeistas CK 4.103 straipsnis, buvo iškeltos abejonės ar tikslinga keisti CK 4.103 straipsnį, ar toks pakeitimas ir iš jo sekantis teisinis reguliavimas nepažeis proporcingumo principo, ir ar tai nepažeis teismų teisės parinkti patį teisingiausią sprendimą.

Proporcingumo principas – kilęs iš Vokietijos teisinės sistemos. Jis reiškia, kad valdžios institucijos turi išlaikyti tinkamą proporcingumą tarp tikslų, kuriuos reikia pasiekti, ir priemonių kurias galima naudoti siekiant šių tikslų. „Proporcingumo principas reikalauja interesų – tiek viešojo ir privataus, tiek privačių – pusiausvyros, tai yra tam tikra „aukso

²⁶ Pateikta Lietuvos Respublikos Seimo teisės ir teisėtvarkos komiteto 2006 m. liepos 5 d. išvada „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (XP-767);

vidurio“ paieška²⁷ Neproporcingas teisinis reguliavimas yra neteisingas. „Siekto teisingumo reiškia siekti protingos skirtingų interesų pusiausvyros.“²⁸ „Teisingumo principas reikalauja nustatomas sankcijas už teisės pažeidimus diferencijuoti taip, kad jas taikant būtų galima atsižvelgti į teisės pažeidimo pobūdį, į atsakomybę lengvinančias ir kitas aplinkybes.“²⁹ Nukrypimas nuo teisingumo ir proporcingumo principų reiškia ir Konstitucinio teisinės valstybės principo nepaisymą.

Taigi priimtos LR CK 4.103 straipsnio pataisos užkerta galimybę priimti konkrečioje situacijoje teisingiausią sprendimą, nes įstatymų leidėjas užsimojo pats nustatyti, kas yra teisinga. Tuo neabejotinai kišamasi į teismų darbą. „Konstitucijos 5 straipsnyje yra įtvirtintas valdžių padalijimo principas. Valstybės valdžią Lietuvoje vykdo Seimas, Respublikos Prezidentas ir Vyriausybė, Teismas. Konstitucijoje, įstatymuose kiekvienai valdžiai yra nustatyta jos prigimtį, paskirtį atitinkanti kompetencija. Taip yra įtvirtintas atskirų valdžių savarankiškumas, kiekvienos valdžios vieta bendrojoje valdžių sistemoje, o kartu ir jų pusiausvyra. Kiekviena valdžia remiasi Konstitucijoje nustatytais įgaliojimais. Konstitucinis valdžių padalijimo principas sąlygoja teismo nepriklausomumą. Įsiteisėję teismo sprendimai savo galia prilygsta įstatymams, ir jų vykdymas garantuojamas valstybės jėga, todėl jie privalomi visoms valstybės valdžios ir valdymo institucijoms, visiems juridiniams ir fiziniams asmenims. Priimant ir vykdant teismo sprendimus valstybėje yra realizuojamas teisingumas, garantuojamas įsiteisėjusių teismo sprendimų nustatytų ir patvirtintų teisinių santykių stabilumas. Tai stiprina teisės subjektų pasitikėjimą valstybės valdžia, įstatymais. Kartu sudaromos realios galimybės realizuoti ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose, ir tarptautiniuose dokumentuose pabrėžiamą teismo pareigą garantuoti žmogaus teisių gynybą.“³⁰

2006 m. lapkričio 13 d. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo sprendime pasakė, kad „įstatymų leidėjas turi siekti tarpšakinio sankcijų suderinamumo.“

Civilinėje teisėje turėtų būti vengiama baudžiamosios funkcijos apraiškų. Teisės teorijoje žinomas principas, kad už tą patį negali būti baudžiama du kartus. Galima taikyti savo pobūdžiu skirtingą atsakomybę. Pvz.; civilinė atsakomybė ir baudžiamoji atsakomybė

²⁷ MIKELĖNAS, Valentinas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Vilnius: Justitia, 2001, p. 67;

²⁸ Ibid.,

²⁹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2005 m. lapkričio 3 d. nutarimas „Dėl tabako kontrolės įstatymo“ (Žin., 2005, Nr. 131-4743);

³⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. lapkričio 13 d. nutarimas byloje „Dėl pradėtos teisenos nutraukimo“ (Žin., 1997, Nr. 104-2644);

(ar administracinė). Bet ar nepažeidžiam šio principo, kai pati civilinė teisė įgyja baudžiamąjį pobūdį. ATPK 159, 159¹, 159², 160 straipsniuose numatytos baudos už savavališkas statybas. Šios baudos skiriamos už tai, kad nesilaikoma procedūros. Ir tai yra skatinamoji priemonė, kuri turi skatinti asmenis laikytis procedūrinių reikalavimų. Bet kartu teisingumo principas reikalauja, kad nubaudus asmenį už procedūros pažeidimus, būtų sprendžiama, ar sukurtas produktas atitinka teisės aktų reikalavimus. „Teismų praktikoje pripažįstama, kad sprendimas nugriauti statinį yra savarankiška prevencinė priemonė, užkertanti kelią teisės pažeidėjui gauti neteisėtos naudos, ir jis gali būti priimtas, nepaisant to, ar statinio statytojui buvo taikytos baudžiamojo (administracinio) poveikio priemonės (Europos žmogaus teisių teismo 2005 m. lapkričio 8 d. sprendimas byloje *Saliba v. Malta*, pareiškimo Nr. 4251/02). Taigi sprendimas nugriauti savavališkai pastatytą statinį neturi būti siejamas su administracinės atsakomybės taikymu.“³¹ Problema čia slypi tame, kad, vadovaujantis valstybėje esančiu teisiniu reglamentavimu, gali būti priimtas sprendimas nugriauti savavališkai pastatytą statinį, Lietuvoje šiuo metu toks sprendimas privalo būti priimtas. Ankstesnis teisinis reguliavimas daug labiau atitiko teisingumo principo reikalavimus. Kartu teikė pakankamai daug saugiklių, kurie, tinkamai taikant įstatymus, sudarė galimybę tinkamai sureguliuoti statybų sektorių. Pagal buvusį „teisinį reglamentavimą savavališka statyba galėjo būti legalizuota tik esant dviejų būtinų juridinių faktų sutapčiai: pirma, kompetentingos valstybės institucijos turi teisės aktų nustatyta tvarka pripažinti statybos atitiktį normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimams, antra, turi būti konstatuota, kad savavališkos statybos įteisinimas esmingai nepažeis suinteresuotų asmenų teisių ir įstatymo saugomų interesų. Ir priešingai – nesant vienos iš nurodytų sąlygų savavališkos statybos įteisinimas negalimas.“³²

Svarstant projektą, seimo teisės departamentas pastebėjo, jog 2004 m. net 80 proc. Savavališkų statybų buvo įteisinta. Tai leidžia manyti, kad daugeliu savavališkos statybos atveju nebuvo padaryta esminių teisės aktų pažeidimų, t.y. trūkumus buvo galima ištaisyti.

Tais atvejais, kai statyba buvo pradėta turint įstatymų nustatyta tvarka išduotą leidimą, bet statybos proceso eigoje buvo iš esmės pažeisti projekto, pagal kurį išduotas statybos leidimas, sprendiniai, teismas savo sprendimu gali įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.). CK 4.103 straipsnio 4 dalyje pasakyta, kad jeigu statytojas per nustatytą terminą neįvykdo reikalavimo pertvarkyti

³¹ Pateikta Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2008 m. rugsėjo 18 d. išvada „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto“ Nr. XP-3334;

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Č.Č., P.B., Vilniaus apskrities viršinininko administracija v. J.T, Nr. 3K-3-133/2008, kat. 22.1; 24.1; 30.3; 45;6.

statinį, statinys (jo dalis) teismo sprendimu pertvarkomas statytojo lėšomis. Taigi statytojui neįvykdžius teismo sprendimo, išieškotojas raštu kreipiasi į teismą, priėmusį sprendimą pertvarkyti statinį, dėl vykdomojo rašto išdavimo. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka parenka statinio (jo dalies) pertvarkymo darbų rangovą. Po to pateikia vykdomąjį raštą antstoliui, aptarnaujančiam teritoriją, kurioje yra pertvarkytinas statinys, arba kitam teismo paskirtam antstoliui. Antstoliui taip pat pateikiamas ir statinio projektas, pagal kurį buvo išduotas statybos leidimas.³³

Teisinis reglamentavimas, kuris buvo prieš pakeičiant CK 4.103 straipsnį numatė, kad statytojui neįvykdžius reikalavimo pertvarkyti statinį, toks statinys (jo dalis) turėjo būti nugriautas statytojo lėšomis. Toks teisinis reguliavimas statytoją labiau motyvavo imtis skubių veiksmų. Lietuvos Respublikos Seimo teisės ir teisėtvarkos komiteto išvadoje „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (XP-767)“ pateikiama D.Komparskienės nuomonė, kad sunku įsivaizduoti praktinį CK 4.103 straipsnio 4 dalies įgyvendinimą. Projekto autoriai atsakė, kad normos realizavimas praktikoje nesukels problemų.

Šiuo atveju problema slypi rangos sutarties esmėje. Rangos sutarties šalių tarpusavio santykiai turi būti grindžiami tarpusavio pasitikėjimu ir bendradarbiavimu. CK 6.691 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad statybos rangos sutarties šalys sutarties vykdymo metu privalo bendradarbiauti (kooperavimosi pareiga). Jeigu kyla kliūčių, trukdančių tinkamai įvykdyti sutartį, kiekviena sutarties šalis privalo imtis visų nuo jos priklausančių protingų priemonių toms kliūtims pašalinti. Natūraliai iškyla klausimas, koks gali būti tarpusavio pasitikėjimas ir noras bendradarbiauti, kai rangovas, nors ir vadovaudamasis teismo sprendimu, realiai atliks darbus prieš savininko valią.

2008 m. rugsėjo 9 d. tuometinis seimo narys Artūras Paulauskas pateikė CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektą³⁴. Lyginant su dabartiniu teisiniu reglamentavimu, šiame projekte numatyti du pakeitimai. Pirma, tais atvejais, kai statinys statomas ar pastatytas, rekonstruotas ar rekonstruojamas savavališkai neturint įstatymų nustatyta tvarka galiojančio statybos leidimo ar nesudėtingo statinio atveju – normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento, remiantis planuojamo CK 4.103 straipsnio pakeitimo 5 dalimi, Vyriausybės įgaliotos institucijos dėl šių pažeidimų savo

³³ Statybos techninio reglamento STR 1.09.06:2007 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ VI skyrius;

³⁴ Pateiktas Seimo nario Artūro Paulausko 2008 m. rugsėjo 9 d. įstatymo projektas Nr. XP-3334

sprendimu gali įpareigoti statytoją per nustatytą terminą pastatyti ar statomą, rekonstruotą ar rekonstruojama statinį (jo dalį) nugriauti arba reikiamai pertvarkyti rekonstruotą ar rekonstruojama statinį (jo dalį) (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.). 7 dalyje pasakyta, kad jei statytojas neįvykdo reikalavimo, statinys (jo dalis) griaunamas ar pertvarkomas Vyriausybės įgaliotų institucijų sprendimu statytojo lėšomis. Priėmus šį pakeitimą, statytojui išliktų galimybė skusti Valstybės įgaliotų institucijų sprendimus, bet tokios bylos jau būtų nagrinėjamos administraciniuose teismuose. Antra, yra tai, kad CK 4.103 straipsnio pakeitimo 8 dalies 3 punkte pasakyta, kad teismas savo sprendimu galėtų įpareigoti statytoją per nustatytą terminą įstatymų nustatyta tvarka parengti statinio projektą ir gauti statybos leidimą – statinio (jo dalies) kapitalinio remonto atveju. Šios bylos liktų teismingos bendrosios kompetencijos teismams.

Tiek dabartinio teisinio reglamentavimo, tiek šio projekto tolesnis likimas priklausys nuo Konstitucinio Teismo. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 107 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad Lietuvos Respublikos įstatymas (ar jo dalis) arba kitas Seimo aktas (jo dalis), Respublikos Prezidento aktas, Vyriausybės aktas (ar jo dalis), negali būti taikomi nuo tos dienos, kai oficialiai paskelbiamas Konstitucinio Teismo sprendimas, kad atitinkamas aktas (ar jo dalis) prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai. „Taigi Konstitucinis Teismas šiuo atveju savo sprendimu panaikina įstatymo galiojimo teisinį pagrindą, ir neabejotinai šis sprendimas yra teisės šaltinis pagrįsti visuomeninių santykių reguliavimą kitaip, negu numatė pripažintas neatitinkančiu Lietuvos Respublikos Konstitucijai teisės aktas. Ir atvirkščiai, tuo atveju, jeigu Konstitucinis Teismas pripažįsta, kad teisės aktas, dėl kurio vyko procesas, neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai, jis savo nutarimu sustiprina to teisės akto taikymo teisinį pagrindą.“³⁵ Kalbant apie Konstitucinio Teismo įtaką visai teisinei sistemai reikia pažymėti, kad, pripažįstant tam tikrą teisės aktą (jo dalį) prieštaraujančiu Konstitucijai, yra panaikinamas ne tik konkretaus teisės akto (jo dalies) galiojimas, bet užkertamas kelias ateityje įteisinti iš esmės tokį patį visuomeninių santykių reguliavimą. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 72 straipsnio 5 dalyje pasakyta, kad Konstitucinio Teismo nutarimo pripažinti teisės aktą ar jo dalį nekonstituciniu galia negali būti įveikta pakartotinai priėmus tokį pat teisės aktą ar jo dalį.

³⁵ VĖLYVIS, Stasys. Civilinė teisė. Kaunas: Vija, 1997, p. 38;

Neginčytina yra tai, kad reikia užkirsti kelią savavališkoms statyboms. Tačiau visuomeniniame gyvenime susiklosto daugybė įvairių situacijų, kurioms labai sudėtinga rasti universalų sprendimą.

Apibendrinant viską kas šioje dalyje pasakyta, galima teigti, kad kartais daug geriau yra keisti ne kažkokias įstatymų nuostatas, o patį žmonių mąstymą. Tai yra pačios visuomenės sąmonės keitimas, kai skiepijama pagarba teisei, valstybės valdymo aparate dirbančių asmenų principingumo skatinimas. O teismams turi būti paliekama galimybė surasti patį teisingiausią sprendimą konkrečioje situacijoje. Išties sveikintinas Anykščių rajono apylinkės teismo sprendimas kreiptis į Lietuvos Respublikos Konstitucinį Teismą, dėl CK 4.103 straipsnio konstitucingumo. Baigiant šią dalį norisi priminti vieną Senovės Romos teisininko Marko Tulijaus Cicerono išsakytą mintį, kad „neišmintingiausias dalykas būtų laikyti teisingumo išreiškimu visa tai, kas nustatyta tam tikros tautos įstatymuose, nes kenksmingas įstatymas, kad ir tautos duotas negali būti vadinamas teise, kaip negali būti vadinamas gydytojo patarimu neišmanėlio šarlatano receptas.“³⁶

³⁶ LEONAS, Petras. Teisės filosofijos istorija. Vilnius: Mintis, 1995, p. 107;

6. Deliktinė statybos dalyvių ir valstybės institucijų atsakomybė

Ankstesnėje darbo dalyje buvo analizuota padarinių, kurie atsiranda nesilaikant teisėtumo reikalavimo statybos proceso metu, šalinimo reglamentavimas. Nugriaunant savavališkai pastatytą statinį (jo dalį) ar pertvarkant statinį, kad šis atitiktų projekto sprendinius, pagal kuriuos buvo išduotas statybos leidimas, atstatoma teisinė tvarka ir įstatymo viršenybė.

Kalbėdami apie civilinius teisinius padarinius tik šia apimtimi, nepagrįstai susiaurintume neteisėtumo pasireiškimo statybos procese padarinius. Dar reikia kalbėti ir apie materialinę atsakomybę.

Statybų proceso metu persipina statybos dalyvių atliekami veiksmai, valstybinę statybų proceso priežiūrą atliekančių institucijų veiksmai. Šiame darbe jau buvo minėta, kad visi statybos proceso dalyviai (teritorijų planavimo organizatorius, teritorijų planavimo dokumentų rengėjas, statytojas (užsakovas), tyrinėtojas, statinio projektuotojas, rangovas, statinio statybos techninis prižiūrėtojas, tiekėjas), taip pat valstybinę statybos proceso priežiūrą atliekančios institucijos, kurios teisės aktų nustatyta tvarka atlieka valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą ir statybos valstybinę priežiūrą yra teisėtumą statybos procese užtikrinantys subjektai. Teisėtumo sąlyga reikalauja, kad visi paminėti subjektai savo veikloje tiksliai ir besąlygiškai įgyvendintų teisės normų paliepiamus.

CK 4.103 straipsnio 8 dalyje pasakyta, kad dėl normatyvinių statybos techninių dokumentų pažeidimo padaryta žala atlyginama CK šeštosios knygos XXII skyriaus trečiajame skirsnyje nustatyta tvarka. Šis skirsnis nustato deliktinę atsakomybę už padarytus pažeidimus. CK 6.263 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad kiekvienas asmuo turi pareigą laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos.

Analizuojant deliktinės atsakomybės taikymą statybų procese, tikslinga analizę išskirti į dvi dalis:

1. Statybos dalyvių ir valstybės institucijų tarpusavio atsakomybė;
 - 1.1 atsakomybė už žalą, atsiradusią dėl valdžios institucijų neteisėtų veiksmų;
 - 1.2 atsakomybė už žalą, atsiradusią dėl statybos dalyvių neteisėtų veiksmų.
2. Statybos dalyvių ir valstybės institucijų deliktinė atsakomybė tretiesiems asmenims.

CK 6.263 straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad žalą, padaryta asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais – ir neturtinę žalą privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo. CK 6.250

straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad neturtinė žala atlyginama tik įstatymų nustatytais atvejais. „Jeigu neturtinės žalos atlyginimas numatytas įstatyme, tai jos fakto ieškovas neturi įrodyti.“³⁷

6.1. Valstybės institucijų atsakomybė

CK 6.271 straipsnio 1 dalyje sakoma, kad žalą, atsiradusią dėl valstybės valdžios institucijos neteisėtų aktų, privalo atlyginti valstybė iš valstybės biudžeto nepaisydama konkretaus valstybės tarnautojo ar kito valstybės valdžios institucijos darbuotojo kaltės. „Taigi ši teisės norma nustato civilinę atsakomybę be kaltės. Todėl atsakomybė atsiranda esant trimis sąlygoms: neteisėtam veiksmui ar neveikimui, žalai ir priežastiniam neteisėtų veiksmų (neveikimo) ir žalos ryšiui.“³⁸

„Žalos atlyginimo bylas pagal šį straipsnį nagrinėja administraciniai teismai.“³⁹

Kalbant apie valstybės valdžios institucijų (pareigūnų) vaidmenį statybos procese, reikėtų pažymėti, kad valstybės institucijos privalo tinkamai atlikti teritorijų planavimo ir statybos valstybinę priežiūrą. Kiekvienu atveju sprendžiant dėl žalos atlyginimo turi būti įvertinta, ar valstybės institucijos tinkamai atliko savo pareigas. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimas Nr. 370 „Dėl teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 1997, Nr. 34-851) reglamentuoja Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinę priežiūrą bei statinių naudojimo priežiūrą, nustato priežiūrą atliekančių institucijų funkcijas ir teises.

Šių nuostatų 17 dalyje pasakyta, kad valstybinė teritorijų planavimo priežiūra – tai tikrinimas, ar planavimo sąlygos ir planavimo sąlygų sąvadas atitinka teisės aktų reikalavimus, bendrųjų, specialiųjų ir detaliųjų teritorijų planavimo dokumentų rengimo, svarstymo ir derinimo procedūrų kontrolė, taip pat tikrinimas, ar teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus. Statybos įstatymo 2 straipsnio 39 dalyje pasakyta, kad statybos valstybinė priežiūra – statinio projektavimo sąlygų rengimo, statinio projektavimo sąlygų sąvado ir kitų privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų išdavimo, statinio projekto ekspertizės atlikimo ir patikrinimo

³⁷ MIKELĖNAS, Valentinas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Vilnius: Justitia, 2003, p. 345

³⁸ Ibid, p. 377

³⁹ Ibid;

savivaldybės nuolatinėje statybos komisijoje, statybos leidimo išdavimo procedūrų atitiktis teisės aktų nuostatomis, statybos vykdymo, statinio pripažinimo tinkamu naudoti, statinio griovimo valstybinė priežiūra. Galima išskirti statybų proceso etapus, kuriuose padaryti teisės pažeidimai (neteisėtas neveikimas) gali lemti didelės žalos atsiradimą tolimesnėje statybų proceso eigoje:

1. Detaliojo plano patvirtinimas;
2. Statinio statybos leidimo išdavimas.

Teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad prieš teikiant tvirtinti bendrojo, specialiojo ir detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti nustatyta tvarka apsvarstyti; suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įregistruotais teritorijų planavimo dokumentų registre, ir per teritorijų planavimo įstatymo nustatytus terminus gauti planavimo sąlygas išdavusių institucijų motyvuotas išvadas dėl parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių derinimo; patvirtinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje.

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatų 20 dalyje nustatyta, kad valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekanti institucija: tikrina, ar planavimo sąlygos ir planavimo sąlygų sąvadas atitinka teisės aktų reikalavimus, ar teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai atitinka planavimo sąlygas, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, ar atliktos visos teritorijų planavimo dokumentų rengimo, svarstymo, derinimo procedūros; nustatę pažeidimus, reikalauja juos ištaisyti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, nesilaikantiems reikalavimų taiko administracinio poveikio priemones; teikia teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančiai institucijai motyvuotas išvadas dėl teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo tikslingumo.

Statybos įstatymo 23 straipsnio 9 dalyje pasakyta, kad savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas), gavęs statytojo (užsakovo) Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalyje ir 7 dalyje nurodytą prašymą ir kitus dokumentus, perduoda juos Nuolatinėi statybų komisijai, kuri privalo patikrinti ir nustatyti, ar statinio projektas atitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas statybos sklypo tvarkymo reikalavimus, projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus ir Nuolatinės statybos komisijos nuostatose nurodytus teisės aktus.

Kai yra patvirtinamas žemės sklypo detalusis planas ar (ir) statinio statybos leidimas, suinteresuotas asmuo gali imtis kitų statybos procesą sudarančių veiksmų. CK 1.2 straipsnio 1 dalyje įtvirtinti Civilinių santykių teisinio reglamentavimo principai. Šie principai „skirti tiek valstybei ir jos institucijoms, tiek visiems civilinių teisinių santykių subjektams.“⁴⁰ Vienas iš nurodytų principų yra teisėtų lūkesčių principas. „Teisėtų lūkesčių apsaugos principas suponuoja valstybės, taip pat valdžią įgyvendinančių bei kitų valstybės institucijų pareigą laikytis valstybės prisiimtų įsipareigojimų; Šis principas taip pat reiškia įgytų teisių apsaugą, t.y. asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad jų pagal galiojančius įstatymus ar kitus teisės aktus, neprieštaraujančius Konstitucijai, įgytos teisės bus išlaikytos nustatytą laiką ir galės būti iš tikrųjų įgyvendinamos.“⁴¹

Sprendžiant dėl deliktinės atsakomybės, kai kalbama ne apie kažkokį konkretų vienkartinį veiksma, o apie procesą, kai laiko tėkmėje vyksta daug veiksmų, pirmiausia visada reikėtų nustatyti, iki kurio proceso etapo buvo laikomasi teisės reikalavimų, o kada ir dėl kieno veiksmų tas procesas tapo neteisėtu. Norint atlyginti žalą, reikia nustatyti, kieno ir kokie veiksmai lėmė teisėtumo pažeidimą. Galima pabandyti sumodeliuoti situaciją. Asmuo, norėdamas pradėti naujo statinio statybą, parengia detalųjį planą. Įstatymų nustatyta tvarka minėtas detalusis planas patvirtinamas atitinkamos savivaldybės tarybos ar (įstatymų numatytais atvejais) savivaldybės administracijos direktoriaus. Asmuo turėdamas patvirtintą detalųjį planą kreipiasi į atitinkamos savivaldybės merą (jo įgaliotą savivaldybės administratorių), dėl statinio projektavimo sąlygų sąvado. Gavus projektavimo sąlygų sąvadą ir jo pagrindu parengus statinio projektą, galima kreiptis, kad būtų išduotas statybos leidimas. Gavus statybos leidimą, galima pradėti statinio statybą. Tačiau vėliau nustačius, kad parengtas detalusis planas prieštarauja įstatymams ar suinteresuotų asmenų teisėms ir teisėtiems interesams, šis planas įstatymų nustatyta tvarka panaikinamas, tuo pačiu panaikinamas ir statinio statybos leidimas. Remiantis statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalimi, tokia statyba patenka į savavališkos statybos apibrėžimą t.y. statyba, kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu. Pripažinus, kad detalusis planas buvo patvirtintas neteisėtai, kitaip jis nebūtų panaikintas, „lemia neteisėtumo sąlygos tenkinimą žalos

⁴⁰ MIKELĖNAS, Valentinas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Vilnius: Justitia, 2001, p. 60;

⁴¹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. gegužės 31 d. nutarimas „Dėl baltojo cukraus eksporto“ (Žin, 2006, Nr. 62-2283);

atlyginimo prievolėje.“⁴² Žala tokiu atveju būtų suprantama, kaip visų vėliau už pažeidimą atliktų proceso veiksmų kaštų suma. CK 6.249 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žala yra asmens turto netekimas arba sužalojimas, turėtos išlaidos (tiesioginiai nuostoliai), taip pat negautos pajamos, kurias asmuo būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų.

Tačiau taikant atsakomybę nereikėtų pamiršti CK 1.5 straipsnio. Šis straipsnis „yra lanksti norma, leidžianti konkrečioje situacijoje užtikrinti priešingų interesų pusiausvyrą, atsižvelgti į konkrečios situacijos ypatumus.“⁴³ Sprendžiant dėl valstybės atsakomybės pagal CK 6.271 straipsnį būtina nustatyti, ar statytojas buvo sąžiningas. „Sąžiningas yra toks asmuo, kuris veikia rūpestingai, teisingai, t.y. taip, kaip konkrečioje situacijoje elgtųsi Bonus pater familias. Tai yra vertybinis žmogaus elgesio matas, nustatomas pagal du kriterijus – objektyvųjį ir subjektyvųjį. Objektyviuoju požiūriu asmuo yra sąžiningas ar ne, nustatoma analizuojant atsakymą į klausimą, ar asmuo turėjo ką nors žinoti, daryti ar nedaryti. /.../ Subjektyvusis kriterijus nustatomas analizuojant atsakymą į klausimą, ar asmuo galėjo ką nors žinoti, daryti ar nedaryti, atsižvelgiant į jo amžių, išsimokslinimą, išprusimą, gyvenimo patirtį, faktines bylos aplinkybes ir t.t. Kitaip tariant, subjektyvus sąžiningumas yra faktinis sąžiningumas. Siekiant nustatyti, ar asmuo yra sąžiningas, būtina taikyti abu kriterijus, t.y. asmuo bus sąžiningas tik jeigu jis ne tik nežinojo, bet ir negalėjo ir neturėjo žinoti tam tikrų aplinkybių.“⁴⁴ „Jeigu administracinis aktas teismo pripažįstamas neteisėtu, t.y. neatitinkančiu įstatymo reikalavimų, tai asmuo kuriam atsirado teisės ir pareigos iš tokio administracinio akto, gali būti pripažintas nesąžiningu.“⁴⁵ Tiesa, tas nesąžiningumas turi būti įrodytas. Taigi atsižvelgiant į statytojo nesąžiningumą gali būti mažinama valstybės atsakomybė, teismas gali atsisakyti ginti statytojo teises.

⁴² SELELIONYTĖ–DRUKTEINIENĖ, Simona. Valstybės veiksmų neteisėtumas kaip pagrindas atlyginti žalą. *Justitia*, 2008, Nr. 2 (68), p. 17;

⁴³ MIKELĖNAS, Valentinas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Vilnius: *Justitia*, 2001, p. 75;

⁴⁴ *Ibid.*, p. 27;

⁴⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gegužės 15 d. nutartis civilinėje byloje T.N.S. v. V.M., J.N., G.N., P.B. Nr. 3K-3-328/2006, kat. 20.3.10; 41; 114.6; 114.9.2; 121 (S);

6.2. Statybos proceso dalyvių tarpusavio atsakomybė

Nuosavybės teisės turinį sudarančias teises savininkas įgyja, kai statinys yra pripažintas tinkamu naudoti ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarkos 2 dalyje pasakyta, kad statinių pripažinimo tinkamais naudoti tikslas yra įvertinti, kaip jie atitinka projektus, esminius statinio reikalavimus, galimybę saugiai naudoti statinį pagal paskirtį ir gaminti žmonių sveikatai saugią produkciją. Taigi statinys gali būti pripažintas tinkamu naudoti, jei: atitinka statinio projekto sprendinius; gali būti saugiai naudojamas.

Pirmuoju atveju galima kalbėti apie statytojo (užsakovo) ir rangovo tarpusavio atsakomybę.

Statybos įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje nustatyta tiek fizinių, tiek juridinių asmenų teisė būti statytoju. Pagal nurodyto straipsnio 2 dalį tokia teisė gali būti įgyvendinama, kai yra šios sąlygos: statytojas valdo žemės sklypą nuosavybės teise ar valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, turi nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą statinio projektą bei nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą. Jau minėta, kad statyba gali būti vykdoma ūkio būdu arba rangos būdu. Statybos įstatymo 15 straipsnio 7 dalyje pasakyta, kad jei statytojas (užsakovas) vykdo statybą ūkio būdu, jis turi statybos įstatymo 15 straipsnyje nustatytas teises ir pareigas. Šiuo atveju statytojas, jei jis yra fizinis asmuo (turintis statybos, architektūros ar kito techninio profilio aukštąjį ar aukštesnįjį išsilavinimą) ir stato nesudėtingą statinį savo ar savo šeimos narių reikmėms, gali neturėti verslo liudijimo. Pagrindinė pareiga atliekant statybos darbus yra ta, kad statyba turi būti vykdoma griežtai pagal nustatyta tvarka patvirtintą projektą ir pagal jį išduotą statybos leidimą. Nesvarbus, ar statinį statytojas stato ūkio būdu ar rangos būdu.

Viena iš pagrindinių rangovo teisių, kuri padeda siekti teisėtumo statybų procese, yra tai, kad turi teisę gauti iš statytojo (užsakovo) statybos įstatymo nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą; statinio tyrimų dokumentus; statinio projektą; statinio projektavimo sąlygų sąvadą; statytojo (užsakovo) rangovui perduodamų statybos produktų ir įrenginių kokybę patvirtinančius dokumentus ir kitus duomenis bei informaciją, reikalingus rangos sutarties sąlygoms vykdyti.

Rangovas privalo pradėti darbus tik po to, kai statytojas (užsakovas) pateikė statybos leidimą bei statinio projektą ir pagal aktą perdavė statybviетę (o rangovas ją priėmė). Vykdyti statybos darbus pagal statinio projektą, taip pat Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytais

atvejais pagal rangovo parengtą statybos darbų technologijos projektą, vadovaujantis įstatymais, Vyriausybės nutartimais, teritorijų planavimo dokumentais, normatyviniais statybos techniniais dokumentais, laikytis nustatytų statinio projektavimo sąlygų reikalavimų, viešojo administravimo subjektų, atliekančių statybos valstybinę priežiūrą, bei statinio saugos ir paskirties reikalavimų valstybinės priežiūros institucijų nustatytų reikalavimų, vykdyti statinio projekto vykdymo priežiūros vadovų (šios priežiūros dalių vadovų) ir statinio statybos techninės (bendrosios ir specialiosios) priežiūros vadovų nurodymus.

Už minėtų pareigų nevykdymą ar nepatenkinamą vykdymą, rangovas atsako, pagal Civilinį kodeksą ir Administracinių teisės pažeidimų kodeksą.

Rangovo ir užsakovo nesieja pavaldumo ar kitokie priklausymo santykiai (CK 6.644 str. 3 d.). CK 6.684 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad rangovas privalo vykdyti statybos darbus pagal normatyvinių statybos dokumentų nustatytus reikalavimus ir sutartį. Būdamas savarankiškas statybos proceso dalyvis, jis privalo užtikrinti teisėtumą statybų procese, kiek tai susiję su jo atliekamais darbais. CK 6.659 straipsnio 1 dalyje pasakyta, kad rangovas privalo nedelsdamas įspėti užsakovą ir, kol gaus nurodymus, sustabdyti darbą, kai:

1. gauta iš užsakovo medžiaga, kitas turtas ar dokumentai netinkami ar blogos kokybės;
2. užsakovo nurodymų dėl darbo atlikimo būdo laikymasis sudaro grėsmę atliekamo darbo trūkumui ar tvirtumui;
3. yra kitų nuo rangovo nepriklausančių aplinkybių, sudarančių grėsmę atliekamo darbo tinkamumui, tvirtumui ar darbo saugumui.

Rangovo, kaip nepriklausomo statybos dalyvio statusą, ypatingai išryškina minėto straipsnio 3 dalis. Joje pasakyta, kad jeigu užsakovas nepaiso padaryto ir pagrįsto rangovo įspėjimo apie minėtas aplinkybes ir per protingą terminą nepakeičia savo nurodymų dėl darbo atlikimo būdo arba nepašalina kitų aplinkybių, sudarančių grėsmę atliekamo darbo tinkamumui ar tvirtumui, rangovas turi teisę atsisakyti sutarties, ir reikalauti atlyginti nuostolius.

Esant situacijai, kai rangovas nepasinaudoja teise nutraukti sutartį ir atlieka statybos darbus, kuriais statinys statomas savavališkai, ar nukrypstant nuo statinio projekto, rangovas atsako už atsiradusius nuostolius.

Esant savavališkos statybos faktui ir iš to atsirandantiems padariniams, nepaisant to, kad statytoją ir rangovą sieja sutartiniai santykiai, taikoma deliktinė atsakomybė. Esminė priežastis susijusi „su ginamų interesų prigimtimi, t.y. sutarčių teisė gina lūkesčių interesą, o deliktinė teisė – tikrumo interesą. Lūkesčių interesas reiškia, kad šalis tikisi atsidurti tokioje

padėtyje, kurioje būtų tinkamai įvykdžiusi sutartį, todėl sutartinės atsakomybės tikslas – užtikrinti, kad nukentėjusi šalis tokioje padėtyje atsidurtų. Tikrumo interesas reiškia, kad asmuo tikisi išlikti tokioje padėtyje, kokioje yra, t.y. tikisi, kad padėtis nepablogės. Todėl deliktinės atsakomybės tikslas – grąžinti asmenį į tą padėtį, kurioje jis būtų likęs, jei nebūtų delikto.⁴⁶

Tačiau rangovo atsakomybė gali būti mažinama, atsižvelgiant į statytojo (užsakovo) elgesį. Galima dar kartą paminėti CK 1.5 straipsnį. Civilinių teisinių santykių dalyviai privalo elgtis teisingai, protingai ir sąžiningai. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pripažino galimybę rangovo, kaip statybos verslu užsiimančio subjekto, atsakomybę sumažinti (CK 6.259 straipsnio 1 dalis), nes CK 6.689 straipsnio 1 dalyje nustatyta užsakovo teisė kontroliuoti ir prižiūrėti atliekamus statybos darbus. Kolegija konstatavo, kad tais atvejais, kai ieškovas savo iniciatyva nukrypsta nuo projekto, rangovo atsakomybė gali būti mažinama.⁴⁷

Antros grupės priežastys, kurios gali užkirsti kelią statinio pripažinimui tinkamu naudoti ir tokio statinio registracijai Nekilnojamojo turto registre, yra susijusios su statinio patikimumu, jo saugumu. Šiuo atveju galima kalbėti ir apie kitų statybos proceso dalyvių atsakomybę.

Statybos įstatymo 13 straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad tyrinėtojas privalo atlikti tyrinėjimus pagal tyrinėjimų užduotį bei normatyvinius tyrinėjimų dokumentus ir pateikti tyrinėjimų rezultatus užsakovui. Statybos techninio reglamento STR 1.04.02:2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ 6 dalyje pasakyta, kad statybos sklypo inžinerinių geologinių (geotechninių) tyrimų reglamentavimo tikslas yra nustatyti reikalavimus, kad atliktų tyrimų duomenys leistų suprojektuoti ir pastatyti statinį, kuris: per visą ekonomiškai pagrįstą naudojimo laiką atitiktų statinio esminius reikalavimus; tenkintų mechaninio atsparumo ir pastovumo reikalavimus, nesukeltų gretimų statinių deformacijų; atitiktų normatyvinės kokybės reikalavimus; statybos ir naudojimo metu atitiktų poveikio aplinkai apribojimus. Statybos įstatymo 14 straipsnio 5 dalies 2 punkte pasakyta, kad statinio projektuotojas privalo, vadovaudamasis Statybos įstatymo nurodytais dokumentais, parengti statinio projektą. Šių statybos proceso dalyvių nepriklausomumo garantijos aptartos kalbant apie rangovo, kaip nepriklausomo statybos proceso dalyvio, statusą. Statybos įstatymo 18

⁴⁶ SELELIONYTĖ-DRUKTEINIENĖ, Simona. Deliktinės ir sutartinės atsakomybės konkurencija. Justitia, 2008 m. nr. 1 (67), p. 3;

⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje „Vikensta“ v. UAB „Skala“, Nr. 3K-3-135/2006, kat. 52.3, 44.6 (S);

straipsnio 2 dalyje pasakyta, kad statybos produktų tiekėjas privalo tiekti saugius ir tinkamus naudoti pagal paskirtį statybos produktus. Statybos dalyviai atsako už jiems priskirtų pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą pagal Civilinį kodeksą ir Administracinių teisės pažeidimų kodeksą.

Iškilus kliūtims, dėl kurių statinys negali būti naudojamas pagal paskirtį ir registruojamas Nekilnojamojo turto registre, tektų nustatyti, dėl kieno netinkamai atliktų veiksmų atsirado nuostoliai.

6.3 Statybos dalyvių ir valstybės institucijų atsakomybė tretiesiems asmenims

Statybos proceso dalyvių ir valstybės institucijų atliekami veiksmai (priimami sprendimai) gali lemti žalos atsiradimą asmenims, kurie nėra tiesiogiai susiję su statybos procesu. Analizuojant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, kuri susijusi su CK 4.103 straipsnio taikymu, galima pastebėti, kad pakankamai didele problema galėtų būti laikomi atvejai, kai pažeidžiami teisės aktų nustatyti normatyviniai atstumai t.y. statiniai statomi per arti kaimyninio sklypo, neišlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. vasario 13 d. išnagrinėjo civilinę bylą⁴⁸, kurioje buvo nustatyti faktai, kad buvo išduotas statybos leidimas pagal statinio projektą, kurio sprendiniai neišlaikė normatyvinių atstumų, o teisės aktų reikalaujamo raštinio kaimyninio sklypo savininkės sutikimo nebuvo. Maža to, statytojas pažeidė projekto sprendinius ir dar labiau sumažino tuos atstumus. Minėtu atveju nebuvo nustatyta jokia šio pažeidimo daroma žala ir praktiškai įteisinta ta statyba (kas pagal dabartinį teisinį reglamentavimą būtų neįmanoma). Bet jei dėl panašaus pažeidimo atsirastų materialinių nuostolių trečiajam asmeniui, tai reikėtų spręsti, kas yra atsakingas dėl atsiradusių nuostolių. Jei statybos leidimas būtų išduotas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, bet statytojas ar rangovas vykdė darbus griežtai pagal patvirtintą statinio projektą, tai žalą atlyginti turėtų valstybė. Tačiau tai tik teorinis pasamprotavimas. Vertinant konkrečias faktines situacijas reikia nepamiršti CK 1.5 straipsnyje įtvirtintų teisės aiškinimo ir taikymo principų: teisingumo, protingumo ir sąžiningumo. Reikia analizuoti, ar statytojas galėjo žinoti tam tikrus faktus iš kurių jis galėjo spręsti, kad statybos darbai atliekami nusižengiant teisės aktų reikalavimams. T.y. spręsti ar statytojas buvo sąžiningas. „Šios pareigos nevykdymas gali reikšti piktnaudžiavimą teise

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje O. N. v. B. Ž., Nr. 3K-3-46/2007, kat. 25.3; 30.10 (S);

(CK 1.137 str. 3 d.) arba kaltus asmens veiksmus, sukeliančius civilinę atsakomybę (CK 6.248 str. 3 d.).⁴⁹

⁴⁹ MIKELĖNAS, Valentinas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Vilnius: Justitia, 2001, p. 78.

Išvados

1. Nuosavybės teisės atsiradimui į statybos proceso metu sukuriama statinį būtina, kad: statinys būtų įgijęs tam tikras fizines savybes; statybos procesas, kurio metu sukuriamas statinys, būtų vykdomas teisėtai. Tais atvejais, kai statybos procesas vykdomas neteisėtai (savavališkos statybos), tai galima kalbėti tik apie faktinį daikto valdymą. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas laikosi nuomonės, kad nuosavybė gali būti įgyta tik teisėtai. Apie nuosavybės teisės atsiradimą galima kalbėti, kai statybos darbai, naudojant statybos produktus yra sukuriamas kokybiškai naujas materialus objektas, kuris yra tvirtai sujungtas su žeme, šio objekto negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, ir kai galima nustatyti šio objekto plotą, tūrį, kitus parametrus ir vertę. Fizinių savybių įgijimas leidžia statinį (nors ir nebaigtą statyti) registruoti Nekilnojamojo turto registre. Savarankišku civilinių teisinių santykių objektu gali būti statinys, kuris gali būti suformuotas, kaip atskiras Nekilnojamojo turto objektas ir jam suteiktas unikalus numeris. Nuosavybės teisės atsiradimas nesiejamas su pačia registracija, tačiau registracija svarbi siekiant pasinaudoti visomis nuosavybės teisės turinį sudarančiomis teisėmis. Iki statinio registracijos Nekilnojamojo turto registre, statytojas gali pasinaudoti tik valdymo teise, kuri šiuo atveju suvokiama, kaip viena iš nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių. Pasinaudojus registracijos teise, statytojas įgyja teisę disponuoti statiniu. Naudojimo teisė atsiranda, kai statinys įstatymų nustatyta tvarka yra pripažintas tinkamu naudoti. Statinių pripažinimo tinkamais naudoti procedūra ir registracija Nekilnojamojo turto registre padeda užtikrinti tiek statybos proceso procedūros teisėtumą, tiek statinio, kaip materialaus objekto, atitikimą teisės aktų reikalavimams.
2. Teisėtumo sąlyga reikalauja, kad visi statybos proceso subjektai savo veikloje tiksliai ir besąlygiškai įgyvendintų teisės normų paliepiamus. Kadangi darbe statybos procesas analizuotas plačiąja prasme t.y. neišskiriant teritorijų planavimo (detaliojo teritorijų planavimo) ir statybos proceso (siaurąja prasme), tai šis požiūris turi atsispindėti ir apibrėžiant subjektus, kurie privalo užtikrinti teisėtumo sąlygos laikymąsi. Statybų teisėtumą užtikrinantys subjektai gali būti išskiriami į dvi grupes: Statybos proceso dalyviai (teritorijų planavimo organizatorius, teritorijų planavimo dokumentų rengėjas, Statytojas (užsakovas), tyrinėtojas, statinio projektuotojas,

- rangovas, statinio statybos techninis prižiūrėtojas, tiekėjas); valstybinę statybos proceso priežiūrą atliekančios institucijos.
3. 2006 m. spalio 17 d. pakeitus CK 4.103 straipsnį ir Statybos įstatymo 28 straipsnį, teismai neteko galimybės, esant savavališkų statybų faktui, įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai patvirtinti projektą, padaryti reikiamus jo pakeitimus, gauti nustatytą leidimą ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su statinio statybos dokumentų tinkamu įforminimu. Pakeitus teisinį reglamentavimą, teismams liko galimybė tik įpareigoti statytoją, kad šis nugriautų savavališkai pastatytą statinį, kai statyba buvo vykdoma be statybos leidimo, arba įpareigoti pertvarkyti statinį, kai statybos metu yra pažeidžiami statinio projekto sprendiniai. Tokiu būdu teismai neteko galimybės, įvertinus visas faktines aplinkybes, priimti patį teisingiausią sprendimą konkrečioje situacijoje. Galima pagrįstai teigti, kad tai prieštarauja teisingumo, proporcingumo, teisinės valstybės principams.
 4. Dėl statybos proceso teisėtumo sąlygos pažeidimo, kuris užkerta galimybę įgyti nuosavybės teisę į statinį, atsiradę nuostoliai atlyginami taikant deliktinę atsakomybę. Teisėtumo sąlygos pažeidimas statybų procese gali lemti: Statybos dalyvių ir valstybės institucijų tarpusavio atsakomybę; Statybos dalyvių ir valstybės institucijų atsakomybę tretiesiems asmenims. Sprendžiant, kas privalo atlyginti nuostolius, reikia nustatyti iki kurio proceso etapo buvo laikomasi teisės reikalavimų, o kada ir dėl kieno veiksmų procesas tapo neteisėtu. Taikant deliktinę atsakomybę, visais atvejais būtina įvertinti ir žalą patyrusios šalies veiksmų atitikimą teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų reikalavimams.

Santrauka

Statybų teisėtumas kaip nuosavybės teisės į statinį įgijimo sąlyga. Jos nesilaikymo civiliniai teisiniai padariniai

Darbe aptariama teisėtumo sąlygos reikšmė įgyjant nuosavybės teisę į statinį, kuris sukuriamas statybos proceso metu. Taip pat analizuojami teisėtumo sąlygos nesilaikymo civiliniai teisiniai padariniai.

Pirmame darbo skyriuje yra analizuojama nuosavybės teisės (jos turinį sudarančių teisių) į statinį, kuris sukuriamas statybos proceso metu, įgijimo sąlygos ir momentas.

Antrame ir trečiame darbo skyriuose apibrėžiamas teisėtumo sąlygos statybos procese tikslas, nurodomi teisėtumą užtikrinantys subjektai, apibrėžiamas statybos procesas laiko atžvilgiu, pateikiamas statybos proceso procedūros aprašymas. Statybos proceso procedūros analizė padeda nustatyti atsakovus, kai dėl teisėtumo sąlygos pažeidimo atsiranda materialinė žala.

Likusioje darbo dalyje analizuojama, kokie civiliniai teisiniai padariniai atsiranda, kai yra nesilaikoma teisėtumo sąlygos reikalavimo statybos procese. Išsamiai analizuojamas dabartinis neteisėtų statybų padarinių šalinimo reglamentavimas, taip pat lyginama su iki 2006 m. spalio 17 d. buvusiu reglamentavimu. Aptariamas dabartinio teisinio reglamentavimo atitikimas teisingumo, proporcingumo principams. Kalbama apie materialinių nuostolių, kurie atsiranda dėl teisėtumo sąlygos pažeidimo statybos procese, atlyginimą.

Summary

Lawfulness of a Construction as a Precondition for Acquiring Property Rights to the Building, Civil Legal Consequences of its Breach

Construction law regulate the public relations field merge public and private interests. Therefore, they can not be considered as falling into one of the right branch of the regulatory range. It necessary to both the public law and private law in the analysis.

Construction process consists of many steps that are performed one after the other. For arising property law are very important moment, when the opportunity to note that the construction work using the construction products is designed building (albeit incomplete). When come the possibility of building legal registration in the Real Property Register it means that owner get ownership. However, at this stage owner may use only one of property rights – the right of management. Building registration in the Real Property Register, gives to the owner the right to dispose it. Recognition of the proper use of the building and registration in the Real Property Register allows to use all property rights (manage, use, dispose of).

Ownership can be acquired only if the construction process is a legitimate.

Persons involved in the construction process has to ensure the legitimacy. When the construction process is illegal, can not be acquired property rights. The court may decide to transform the building, or demolish it.

Due to the illegal construction process resulting losses has to be paid under the non-contractual liability rules.

Literatūros sąrašas

1. Teisės aktai:

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucija (Žin, 1992, Nr. 33-1014);
- 2) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin, 2002, Nr. 74-2262);
- 3) Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (Žin, 2001, Nr. 101-3597);
- 4) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin, 2004, Nr. 21-617);
- 5) Nekilnojamojo turto registro įstatymas (Žin, 2001, Nr. 55-1948);
- 6) Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (Žin, 2003, Nr. 57-2530);
- 7) Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 (Žin, 2002, Nr. 72-3077);
- 8) Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 635 (Žin, 2004, Nr. 86-3120);
- 9) Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 (Žin, 1997, Nr. 34-851);
- 10) Detaliųjų planų rengimo taisyklės, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-239 (Žin, 2004, Nr. 79-2809);
- 11) Lietuvos Respublikos dokumentų registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimu Nr. 721 (Žin, 1996, Nr. 60-1417);
- 12) Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2007 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-243 (Žin, 2007, Nr. 53-2055);
- 13) Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (Žin, 2002, Nr. 119-5372);
- 14) Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. aplinkos ministro įsakymu Nr. 289 (Žin, 2003, Nr. 58-2611);
- 15) Statybos techninis reglamentas STR 1.05.07:2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 215 (Žin, 54-2153);

- 16) Statybos techninis reglamentas STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-708 (Žin, 2005, Nr. 4-80);
- 17) Statybos techninis reglamentas STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 214 (Žin, 2002, Nr. 55-2200);
- 18) Statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218 (Žin, 2002, Nr. 55-2203);

2. Specialioji literatūra:

- 1) VITKEVIČIUS, P; VĖLYVIS, S; MIKELĖNAS, V; VILEITA, A; STASKONIS, V; TAMINSKAS, A; RASIMAVIČIUS, P. Civilinė teisė: vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997;
- 2) NEKROŠIUS, Ipolitas; NEKROŠIUS, Vytautas; VĖLYVIS, Stasys. Romėnų teisė: vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1996;
- 3) ŠILEIKIS, Egidijus. Teisės filosofijos istorija. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005;
- 4) MIKELĖNAS, Valentinas; VILEITA, Alfonsas; TAMINSKAS, Algirdas. Civilinio kodekso pirmosios knygos „Bendrosios nuostatos“ komentaras. Vilnius: Justitia, 2001;
- 5) MIKELĖNAS, Valentinas. Civilinio kodekso šeštosios knygos „Prievolių teisė“ komentaras (pirmas tomas). Vilnius: Justitia, 2003;
- 6) LEONAS, Petras. Teisės filosofijos istorija. Vilnius: Mintis, 1995;
- 7) JONIKAITĖ, Z; KĖZYTĖ, S; KRUPAS, J; KUČINSKAITĖ, A; LYBERIS, A; PAULAUSKAS, J; TOLUTIENĖ, B. Lietuvių kalbos žodyno X tomas. Vilnius: Mokslas, 1976;
- 8) VAIŠVILA, Alfonsas. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2000;
- 9) SELELIONYĖ-DRUKTEINIENĖ, Simona. Valstybės veiksnių neteisėtumas kaip pagrindas atlyginti žalą. Justitia, 2008, Nr. 2 (68), p. 13-24;
- 10) SELELIONYĖ-DRUKTEINIENĖ, Simona. Deliktinės ir sutartinės atsakomybės konkurencija. Justitia, 2008, Nr. 1 (67), p. 2-13;

11) NEKROŠIUS, Vytautas. Valdymo atsiradimo ir pasibaigimo pagrindai Lietuvos civilinėje teiseje. Justitia, 2004 m. Nr. 6 (54), p. 12-17;

3. Teismų sprendimai:

- 1) Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. lapkričio 27 d. nutartis Nr. T-XX-85-08, kat. 94.5 (S);
- 2) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. gegužės 31 d. nutarimas „Dėl baltos cukraus eksporto“ (Žin., 2006, Nr. 62-2283);
- 3) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. lapkričio 3 d. nutarimas „Dėl tabako kontrolės įstatymo“ (Žin., 2005, Nr. 131-4743);
- 4) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. lapkričio 13 d. nutarimas byloje „Dėl pradėtos teisenos nutraukimo“ (Žin., 1997, Nr. 104-2644);
- 5) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje P.G., K.G., A.J., V.V.G., V.p., v. M.Š., Telšių rajono savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-138/2008. kat. 30,3; 30,10 (S);
- 6) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Č.Č., P.B., Vilniaus apskrities viršinininko administracija v. J.T, Nr. 3K-3-133/2008, kat. 22.1; 24.1; 30.3; 45;6;
- 7) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje V.K.M v. AB „Lietuvos dujos“, Nr. 3K-3-104/2008, kat. 30.1 (S);
- 8) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje A.Š. v. Kauno miesto savivaldybė, Lietuvos valstybė, Nr. 3K-3-469/2007, kat. 44.3;
- 9) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje O. N. v. B. Ž., Nr. 3K-3-46/2007, kat, 25.3; 30.10 (S);
- 10) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje „Vikensta“ v. UAB „Skala“, Nr. 3K-3-135/2006, kat. 52.3, 44.6 (S);
- 11) Anykščių rajono apylinkės teismo 2008 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-780-639/2008 (S);

4. Travaux préparatoires:

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo pirmininko Kęstučio Lapinsko 2009 m. sausio 28 d. potvarkis Nr. 2B-9 „Dėl pareiškėjo prašymo priėmimo“ (Žin, 2009, Nr. 12-463);
- 2) Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto 2006 m. liepos 5 d. išvada Nr. XP-767(2) „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (XP-767);
- 3) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, Nr. XP-3334. Pateikė: seimo narys Artūras Paulauskas, 2008 m. rugsėjo 9 d.
- 4) Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2008 m. rugsėjo 18 d. išvada Nr. XP-3334 „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto“.