

**VILNIAUS UNIVERSITETAS**  
**TEISĖS FAKULTETAS**  
**PRIVATINĖS TEISĖS KATEDRA**

Dieninės studijų formos  
V kurso komercinės teisės  
studijų šakos studentės  
Justinos Demšytės

**MAGISTRO DARBAS**

**PIRMINIAI NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO PAGRINDAI:  
PROBLEMINIAI ASPEKTAI**

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: doc. dr. Andrius Smaliukas

**Vilnius, 2011**

# Turinys

Ižanga .....	3
1. Nuosavybės teisės ir jos įgijimo samprata .....	6
2. Nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymo į pirminius ir išvestinius reikšmė .....	9
3. Pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindai .....	12
3.1. Įgyjamoji senatis kaip nuosavybės teisės įgijimo pagrindas: probleminiai aspektai ...	14
3.2. Daikto pagaminimas — svarbiausias pirminis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas ..	25
4. Statybos būdu sukurto daikto nuosavybės teisės įgijimas: probleminiai aspektai.....	28
4.1. Statybų teisėtumo samprata .....	28
4.2. Nuosavybės teisės į statybų būdu sukurtą daiktą įgijimo momentas .....	32
4.3. Statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimo reikšmė nuosavybės teisei į statinį įgyti .....	36
Išvados .....	57
Santrauka.....	59
Zusammenfassung.....	60
Literatūros sąrašas.....	61

## Ižanga

**Darbo temos aktualumas.** Nagrinėjama tema yra aktuali dėl to, kad, egzistuojant privačios nuosavybės teise grindžiamam šalies ūkiui, šiuolaikinėje visuomenėje viena pagrindinių asmens teisių yra turėti, o kartu ir įgyti nuosavybę. Nuosavybės teisės įgijimo pagrindai yra įvairūs, tačiau būtent pirminių nuosavybės teisės įgijimo pagrindų teisinis reglamentavimas šiuo metu yra aktualus dėl kylančių problemų įgyjant nuosavybę tam tikrais pirminiais nuosavybės teisės pagrindais. Šie pagrindai — tai nuosavybės teisės įgijimas įgyjamąja senatimi ir nuosavybės teisės įgijimas į statybų būdu sukurtą statinį. Todėl pirmoji problema, analizuojama darbe, iš esmės siejama su 2011 m. vasario 21 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo priimta nutartimi Nr. 3K-7-67/2011, kuria buvo pakeista iki šiol formuota teismų praktika, pagal kurią nekilnojamojo daikto valdymo registravimas Nekilnojamojo turto registre buvo pripažįstamas kaip būtinas norint įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą įgyjamąja senatimi. Antroji problema — nuosavybės teisės įgijimo galimybės į statinį, pastatytą pažeidžiant statyboms teisės aktų nustatytus reikalavimus. Svarbu žinoti, ar visuomet, kai statinys pastatomas pažeidžiant nustatytus teisės aktų reikalavimus, nuosavybės teisė yra neįgyjama, ar ištaisius tam tikrus pažeidimus, ji gali būti įgyta. Iš čia kyla ir trečioji problema — įstatymų leidėjo statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimo reglamentavimo griežtumo ribos, siekiant pašalinti galimybę vykdyti neteisėtas statybas, ir asmeniui, norinčiam įgyti nuosavybės teisę statybų būdu, taikomų pasekmių proporcingumas, panaikinant galimybę įgyti nuosavybę į tokius statinius. 2011 m. sausio 31 d. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas priėmė nutarimą, kur taip pat buvo analizuotas statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių, taikomų statybų proceso teisėtumą pažeidusiam asmeniui, proporcingumas. Visa tai pagrindžia nagrinėjamos temos aktualumą.

**Darbo tyrimo objektas.** Nagrinėjamoje temoje daugiausiai teisinio reguliavimo bei taikymo problemų yra susiję su nuosavybės teisės įgijimu įgyjamąja senatimi bei sukūrus naują daiktą statybų būdu. Todėl darbe didžiausias dėmesys bus skiriamas šiems pagrindams. Tokį pasirinkimą, viena vertus, lėmė neseniai pakeista Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuota praktika dėl nuosavybės teisės įgijimui įgyjamąja senatimi keliamų reikalavimų, kita vertus, — per gana trumpą laiką kelis kartus iš esmės keistos teisės normos, reglamentuojančios statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimo reikšmę

nuosavybės teisei į statinį įgyti. Kadangi minėtų probleminių aspektų analizė yra plati, kiti pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindai bus tik trumpai pristatomi.

**Šio darbo tikslas** — atskleisti nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymo į pirminius ir išvestinius praktinę reikšmę. Taip pat išanalizuoti nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąją senatimi formuotos teismų praktikos pakeitimus, pateikti vertinimus, ar tokie pakeitimai neprieštarauja įgyjamosios senaties instituto, kaip nuosavybės teisės įgijimo pagrindo, numatyto Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, esmei. Be to, šio darbo tyrimo tikslas yra įvertinti nuosavybės teisės įgijimo į statybų būdu sukurtą daiktą galimybes, kai statybos buvo vykdomos pažeidžiant teisės aktų reikalavimus iki 2006 metais įstatymų leidėjo priimtų Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir Statybų įstatymo pakeitimų, pagal 2006 metais įsigaliojusius ir iki 2010 metų galiojusius pakeitimus bei pagal 2010 metais vėl pakeistą reglamentavimą dėl statybų, pažeidžiančių teisės aktuose nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių, atskleidžiant proporcingumo principo svarbą nustatytiems nuosavybės teisės į statinius įgijimo ribojimams. Siekiama atskleisti minėtu reglamentavimu galimai ribojamas asmenų nuosavybės teisės įgijimo galimybes tais atvejais, kai statybų, vykdytų nesilaikant teisės aktų nustatytų reikalavimų, pažeidimai gali būti ištaisyti ir asmenys galėtų įgyti nuosavybės teisę į statinius.

**Darbo tyrimo metodai.** Rašant šį darbą buvo naudojami lingvistinis, teleologinis, istorinis, loginis bei sisteminis metodai. Lingvistinis tyrimo metodas, kaip vienas iš svarbiausių ir plačiausiai taikomų teisės aiškinimo metodų, šiame darbe naudojamas aiškinantis tiksliai nuosavybės teisės įgijimo įgyjamosios senaties pagrindu sąlygų reikšmės bei šio instituto turinį. Teleologinis metodas naudojamas atskleisti tikruosius įstatymų leidėjo tikslus, nustatant įgyjamosios senaties institutui taikomus reikalavimus, taip pat nustatant nuosavybės teisės įgijimo į statybų būdu sukurtus statinius teisėtumo reikalavimus, reglamentuojant statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilines teises pasekmes, kurioms esant nuosavybės teisė į statinius negali būti įgyjama. Šis metodas naudojamas vertinant, kodėl neteisėtų civilinių pasekmių reglamentavimas buvo keičiamas, ar pakeitimais buvo pasiekti įstatymų leidėjo tikslai bei kaip tai atsiliepė nuosavybės teisės įgijimui. Tą suvokti ir išanalizuoti padėjo ir istorinio tyrimo metodo panaudojimas. Loginio bei sisteminio tyrimo metodų pagalba visa surinkta praktinė bei norminė medžiaga buvo atrinkta ir išanalizuota, atskleisti darbo tikslai, aiškinamas teisės normų, reglamentuojančių pirminius nuosavybės teisės įgijimo pagrindus turinys, atliktas tyrimas bei pateiktos darbe padarytos išvados ir įvertinimai.

**Darbe naudoti šaltiniai.** Svarbiausi pasitelkti šaltiniai rašant šį darbą buvo Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas bei Lietuvos Respublikos teisės aktai, reglamentuojantys statybų proceso metu sukurto statinio nuosavybės teisės įgijimą, įstatymų pakeitimų projektų aiškinamieji raštai, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimai, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys. Vieni svarbiausių šaltinių buvo Civilinis kodeksas bei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys, kuriomis buvo formuojama teisinė praktika, susijusi su nuosavybės teisės įgijimu įgyjamąja senatimi bei ta praktika keičiama, kadangi juos analizuojant buvo galima identifikuoti bei ištirti nuosavybės teisės įgijimo įgyjamosios senaties pagrindu problematiką. Statybų proceso metu sukurto statinio nuosavybės teisės įgijimo probleminiams aspektams išanalizuoti labai svarbūs šaltiniai buvo Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, Statybų įstatymas bei įstatymų pakeitimų projektų aiškinamieji raštai, kadangi jų dėka buvo galima įvertinti statybų, pažeidžiančių teisės aktuose nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių keitimo reikšmę nuosavybės teisės įgijimui. Itin svarbus šaltinis buvo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m sausio 31 d. nutarimas, kuriuo pagrindiniai statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilines teises pasekmes reglamentuojančių teisės aktų pakeitimai buvo pripažinti prieštaraujančiais Lietuvos Respublikos Konstitucijai. Juo remiantis buvo galima padaryti išvadas, kaip, galiojant tiems pakeitimams, buvo susiaurinamos galimybės įgyti nuosavybės teisę į statybų, pažeidžiančių teisės aktų reikalavimus, procesu sukurtus statinius.

**Darbo originalumas.** Šis darbas originalus tuo, kad, darbo autorės žiniomis, dar nebuvo analizuoti pirminių nuosavybės teisės įgijimo pagrindų — nuosavybės teisės įgijimo įgyjamosios senaties būdu ir nuosavybės teisės įgijimo į statybų būdu sukurtą daiktą — probleminiai aspektai, atsižvelgiant į neseniai padarytus esminius teismų praktikos pakeitimus dėl būtinųjų sąlygų nuosavybės teisei įgyti įgyjamosios senaties būdu ir atsižvelgiant į per gana trumpą laiką kelis kartus iš esmės keisto statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimų reglamentavimo reikšmę nuosavybės teisės į statinį įgijimo ribojimams. Todėl savarankiškai buvo atliktas išsamus šių probleminių aspektų tyrimas ir vertinimas, padarytos išvados, kokią reikšmę jie turi minėtų institutų taikymui praktikoje.

## 1. Nuosavybės teisės ir jos įgijimo samprata

Nuosavybės teisė yra viena iš pagrindinių žmogaus teisių, įtvirtinta pagrindiniame Lietuvos Respublikos norminiame akte — Konstitucijoje, *inter alia* jos 23 straipsnyje. Nuosavybės teisės institutas visų pirma yra išplėtotas bei detalizuotas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau — CK) normose. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau — LAT) 2010 m. spalio 19 d. nutartyje Nr. 3K-3-399/2010 yra nurodęs, kad civilinės teisės doktrinoje nuosavybės teisė yra suprantama kaip subjektinė teisė, atsirandanti teisės normų pagrindu, įvykus tam tikram juridiniam faktui arba jų deriniui, ir suteikianti galimybę šios teisės turėtojui savo (savininko) nuožiūra objektyviosios teisės normų nustatytais ribomis, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti.<sup>1</sup> Tokios nuostatos savo praktikoje laikosi ir Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau — Konstitucinis Teismas), teigdamas, kad nuosavybės teisiniai santykiai, kaip ir kiti civiliniai teisiniai santykiai, atsiranda, pasikeičia ar pasibaigia įvykus tam tikriems juridiniams faktams.<sup>2</sup> Juridiniai faktai, dėl kurių atsiranda nuosavybės santykiai, paprastai yra tokie: naujo daikto sukūrimas gamybinės ar kitokios veiklos metu, turto įgijimas pagal sandorius ir pan.

Konstitucijos 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog nuosavybė neliečiama, o šio straipsnio 2 dalyje yra nustatyta, kad nuosavybės teises saugo įstatymai.<sup>3</sup> Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad šios konstitucinės nuostatos suponuoja tai, jog Konstitucija, garantuodama nuosavybės apsaugą, kartu įtvirtina ir konstitucinę teisę įgyti nuosavybę bei garantuoja šios teisės apsaugą. Taip pat pažymėjo, kad asmens konstitucinė teisė į nuosavybę yra esminė (būtina) asmens ūkinės veiklos laisvės įgyvendinimo sąlyga, o ribojant asmens teisę į nuosavybę, yra ribojama ir asmens ūkinės veiklos laisvė.<sup>4</sup> Dėl to yra akivaizdu, kad jeigu nuosavybės teisės yra ginamos, jų įgijimas turi būti aiškiai sureglamentuotas, kad asmuo galėtų būti tikras, jog jis įgijo nuosavybę ir kad galėtų pasinaudoti Konstitucijos garantuojama įgytų nuosavybės teisių apsauga.

---

<sup>1</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis c. b. *L. G. v. VĮ Valstybės turto fondas, VĮ „Varėnos miškų urėdija“*, Nr. 3K-3-399/2010, kat. 30.3

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 m. birželio 15 d. nutarimas, 1994 m. birželio 22 d., *Valstybės Žinios*, 1994 m., Nr. 47-889, Vilnius

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992 m. lapkričio 30, *Valstybės Žinios*, 1992 m., Nr. 33-1014, Vilnius

<sup>4</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. balandžio 9 d. nutarimas, 2002 m. balandžio 12 d., *Valstybės Žinios*, 2002 m., Nr. 39-1441, Vilnius

Nuosavybė, būdama viena iš prigimtinių asmens teisių, jos savininkui, be teisių (valdyti, naudoti, disponuoti), sukelia ir tam tikrų pareigų. Visų pirma savininkas savo teises gali įgyvendinti tik tokiu būdu, kad nepažeistų galiojančių įstatymų reikalavimų. Be to, savininko nuosavybės teisių įgyvendinimas yra neatskiriamas nuo pareigos nepažeisti kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Kad žinotų, koku būdu teisės gali būti įgyvendinamos, savininkas turi žinoti, kokios apimties nuosavybės teisė yra įgyjama. Todėl galima teigti, kad nei pagal Konstituciją, nei pagal Lietuvos Respublikos įstatymus nuosavybės teisė nėra absoliuti. Nuosavybės teisės neabsoliutumumo aspektai pasireiškia tuo, kad ji gali būti įstatymo ribojama dėl paties nuosavybės teisės objekto pobūdžio, dėl visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio arba dėl padarytų teisei priešingų veiksmų. Asmuo įgydamas nuosavybės teisės objektą, turi žinoti kokias teises ir kokia apimtimi jis galės įgyvendinti šį objektą.

Nuosavybės teisė gali būti ribojama, tačiau tik laikantis tam tikrų sąlygų. Visų pirma nuosavybės teisės apribojimas galimas, jeigu tam yra įstatyminis pagrindas, t. y. tik remiantis įstatymu. 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. Be to, taikomi apribojimai negali paneigti nuosavybės teisės esmės.<sup>5</sup> CK 4.39 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nuosavybės teisė gali būti apribota trimis atvejais: paties savininko valia, įstatymų, teismo sprendimo. CK nepateikta išsamaus sąrašo atvejų, kai nuosavybės teisės apribojamos įstatymų.<sup>6</sup> Šių klausimų reglamentavimas yra leistinas ir kituose įstatymuose, ne tik CK (CK 4.39, 1.1 straipsniai).

Nuosavybės teisinių santykių pagrindą sudarančių teisių ir pareigų įgijimas yra siejamas su teisės normose įtvirtintų teisinių faktų atsiradimu. Tokiu būdu, nekyla abejonių, kad nuosavybės teisę galima įgyti tik įstatymų nustatytais pagrindais, t. y. įvykus teisės normose nustatytiems įvykiams arba atlikus numatytus veiksmus. Pagal Konstituciją nuosavybės teisės įgijimo būdai gali būti įvairūs, tačiau jie negali prieštarauti iš Konstitucijos

---

<sup>5</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *V. K. M. v. AB „Lietuvos dujos“*, Nr. 3K-3-104/2008, kat. 30.1

<sup>6</sup> Įgyjant nuosavybę pirminiais nuosavybės teisės įgijimo pagrindais yra svarbu suvokti galimus nuosavybės teisės ribojimus. Tai ypač aktualu įgyjant nuosavybės teisę į statybų būdu sukurtus statinius, kai yra ribojama žemės savininko teisė statyti statinius savo sklype (siekiant apsaugoti viešuosius bei privačius interesus, taip pat kitas konstitucines vertybes) ir tokiu būdu ribojama galimybė įgyti nuosavybės teisę į statinius pirminiu nuosavybės teisės pagrindu – naujo daikto sukūrimu. Apie tai plačiau 4 darbo dalyje.

kylantiems reikalavimams, *inter alia* teisėtumo, sąžiningumo principams. Įstatymų leidėjas, paisydamas Konstitucijos normų ir principų, turi nustatyti nuosavybės teisės įgijimo būdus ir pagrindus.<sup>7</sup> Tai suponuoja nuosavybės įgijimo teisėtumo reikalavimą.

Kaip jau minėta, teisė turėti nuosavybę yra viena iš svarbiausių žmogaus prigimtinių teisių. Tai pagrindinė, plačiausia savo turiniu daiktinė teisė, pasireiškianti per galimybę savininkui įgyvendinti savo teises. Dėl to yra svarbu žinoti, kokiais pagrindais ir apimtimi ši teisė yra įgyjama, kaip tie pagrindai yra skirstomi ir kokia yra jų skirstymo reikšmė.

---

<sup>7</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis c. b. *L. G. v. VĮ Valstybės turto fondas, VĮ „Varėnos miškų urėdija“*, Nr. 3K-3-399/2010, kat. 30.3



## 2. Nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymo į pirminius ir išvestinius reikšmė

Nuosavybės teisės įgijimo pagrindų klasifikavimas yra žinomas pakankamai seniai. Dar Romėnų teisėje buvo išskiriami bendrieji nuosavybės teisės įgijimo principai, kuriais remiantis nuosavybės teisės įgijimo pagrindai buvo klasifikuojami į pirminius ir išvestinius. Pirminiais nuosavybės teisės įgijimo pagrindais buvo laikomi juridiniai faktai, kurių pagrindu nuosavybės teisė į civilinių teisinių santykių objektus yra įgyjama pirmą kartą, nes tas daiktas niekada nebuvo kieno nors nuosavybė, arba ši teisė atsiranda nepriklausomai nuo ankstesnių teisių į jį.<sup>8</sup> Šiuo atveju laikytasi principo, jog įgijėjo teisė į daiktą atsiranda pirmą kartą ir šitaip įgyta nuosavybė yra laisva nuo bet kokių prievolių, turtas nėra apsunkintas, jokie tretieji asmenys teisių į tą turtą neturi.

Tuo tarpu, įgyjant nuosavybės teises vienu iš išvestinių šios teisės įgijimo pagrindų, nuosavybės teisės turinys priklausė nuo ankstesnio savininko valios ir teisių.<sup>9</sup> Šiuo atveju laikytasi principo, kad niekas negali perduoti daugiau teisių nei pats jų turi, t. y. naujojo savininko nuosavybės teisė remiasi ankstesnio savininko teise ir yra išvesta iš jo teisės. Tokiu būdu, darytina išvada, jog nuosavybės teisių turinį sudarančių teisių ir pareigų apimtis priklauso nuo šios teisės įgijimo pagrindų. Tokios pozicijos laikosi ir LAT 2007 m. spalio 9 d. nutartyje Nr. 3K-3-383/2007 konstatavęs, jog siekiant nustatyti nuosavybės teisės į tam tikrą objektą turinį, reikia vertinti šios nuosavybės teisės įgijimo teisinį pagrindą.<sup>10</sup>

CK 4.47 straipsnyje yra numatytas nebaigtinis nuosavybės teisės įgijimo pagrindų sąrašas, kadangi įstatymo leidėjas numato galimybę nuosavybės teisę įgyti ir kitais įstatyme numatytais pagrindais.<sup>11</sup> Šiame straipsnyje nuosavybės teisės įgijimo pagrindai nėra skirstomi į pirminius ir išvestinius.

Tiek Lietuvos, tiek užsienio valstybių civilinė teisė skiria pirminius (angl. *original*) ir antrinius, arba išvestinius (angl. *derivative*), nuosavybės teisės įgijimo pagrindus. Pirminiai yra tokie pagrindai, kai nuosavybės teisė į daiktą atsiranda pirmą kartą, nes daiktas niekada nebuvo kieno nors nuosavybė arba jau nepriklauso ankstesniam savininkui (čia turėta

<sup>8</sup> Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S., Romėnų teisė, Justitia, 2007 m., Vilnius, p. 127

<sup>9</sup> *Ibidem*

<sup>10</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 9 d. nutartis c. b. J. G., V. V. v. J. Š., Nr. 3K-3-383/2007, kat. 30.4.1; 30.12.2; 30.5

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000 m. liepos 18 d., Valstybės Žinios, 2000 m., Nr. 74-2262, Vilnius (su visais vėliausiais pakeitimais ir papildymais)

omenyje tokie pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindai, kaip, pvz., lobis, radinys ir pan.).<sup>12</sup> Pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindai yra įprastas būdas įgyti nuosavybės teisę į naujai atsiradusius ar suformuotus objektus (daikto pagaminimas iš savo medžiagos, specifikacija). Kiti įprasti pirminiai pagrindai įgyti nuosavybę yra šeimininkio daikto užvaldymas, radimas, daikto vaisių įgijimas ir įgyjamoji senatis. Teisės literatūroje yra nuomonė, kad ekspropriacija, konfiskacija ar nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams sąlyginai taip pat galėtų būti laikomi pirminiais nuosavybės teisės įgijimo pagrindais, tačiau neatmestini atvejai, kai tokiu būdu įgyjamos teisės į daiktą gali priklausyti nuo ankstesniojo savininko teisių.<sup>13</sup> Dėl to šie nuosavybės teisės įgijimo pagrindai nėra laikomi pirminiais nuosavybės teisės įgijimo pagrindais.

Kai yra įgyjamas jau egzistuojantis objektas, tačiau įgijėjo teisės atsiranda nepriklausomai nuo buvusio savininko teisių apimties, toks įgijimo būdas taip pat vadinamas pirminiu. Teisių perėmimo nebuvimas laikomas vienu svarbiausių pirminio nuosavybės teisės įgijimo pagrindo požymiu.<sup>14</sup> Šiame kontekste jis turėtų būti suprantamas kaip situacija, kai daiktas yra naujas (t. y. prieš tai nebuvo jokio šio daikto savininko) arba kai naujojo savininko teisės nepriklauso nuo buvusiojo savininko teisių apimties.

Visi kiti nuosavybės teisės įgijimo pagrindai laikytini išvestiniais. Išvestiniai yra tokie nuosavybės teisės įgijimo pagrindai, kai nuosavybės teisė atsiranda perėjusi iš vieno savininko kitam savininkui, jiems susitarus arba vienam iš jų nusprendus (dovanojant, sudarant testamentą ir pan.). Tokiu būdu naujojo savininko teisių apimtis tiesiogiai priklauso nuo ankstesniojo savininko teisių. Išvestiniais nuosavybės teisės įgijimo pagrindais laikoma ekspropriacija, paveldėjimas, įvairūs turto perleidimo sandoriai.<sup>15</sup> Labiausiai paplitęs yra nuosavybės teisės įgijimas pagal sandorį ar paveldint. Taip pat galimi kiti būdai — nuosavybės teisės įgijimas teismo sprendimu ar kitaip realizuojant turtą pagal prievolės, taip pat tiesiogiai įstatymo pagrindu.<sup>16</sup>

Nuosavybės teisės įgijimo pagrindai yra klasifikuojami pagal tai, ar naujojo savininko teisių apimtis priklauso nuo ankstesnio savininko teisių. Tačiau literatūroje yra užsiminta, jog kyla klausimas, ar nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymas į pirminius ir išvestinius,

---

<sup>12</sup> Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis, Justitia, 2009 m., Vilnius, p. 107

<sup>13</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 96

<sup>14</sup> *Ibidem*, p. 96 - 97

<sup>15</sup> Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis, Justitia, 2009 m., Vilnius, p. 108

<sup>16</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 97

remiantis šiuo kriterijumi, nėra būdas pateisinti nuosavybės nusavinimą ir dėl to yra atkreiptinas dėmesys į šio kriterijaus sąlyginumą.<sup>17</sup> Tikslesnių argumentų šiai nuomonei pagrįsti nebuvo pateikta, bet, nepaisant to, negalima paneigti, kad visų pirminių nuosavybės teisės įgijimo pagrindams priskiriamų įgijimo pagrindų bendras bruožas būtent ir yra toks nuosavybės teisės įgijimas, kai įgijėjo teisių apimtis nepriklauso nuo ankstesnio savininko teisių apimties.

Nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymas yra labai svarbus. Pirminiu būdu savininkas įgyja tokią nuosavybės teisę, kai turtas nėra suvaržytas, jokie tretieji asmenys teisių į turtą neturi. Asmuo tokiu būdu įgijęs nuosavybės teisę gali būti užtikrintas, kad tiek įgijimo momentu, tiek ir vėliau į turtą niekas negalės pareikšti jokių teisių ar pretenzijų. Tuo tarpu vienu iš išvestinių būdų naujajam savininkui nuosavybės teisė pereina tokios apimties (arba netgi mažesnės), kokios ji buvo priklausydama ankstesniajam savininkui (pagal principą, kad negalima suteikti kitam daugiau teisių negu pats turi). Dėl to naujajam savininkui kartu tampa privalomi visi turto suvaržymai, jeigu sutartis ar įstatymas nenustato ko kita. Naujasis savininkas turi išsiaiškinti, kokios apimties nuosavybės teisė jam pereina iš ankstesniojo savininko. Tuo tarpu asmuo, įgydamas nuosavybės teisę vienu iš pirminių nuosavybės teisės įgijimo būdų, nesusiduria su tokiomis problemomis.

---

<sup>17</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 97

### 3. Pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindai

Pagal anksčiau aptartą nuosavybės teisės skirstymo į pirminius ir išvestinius reikšmę, yra išskiriami tokie pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindai: bešeimininkio turto užvaldymas, daikto vaisių įgijimas, turto įgijimas pagal įgyjamąją senatį, daikto pagaminimas. Šioje darbo dalyje bus trumpai apibūdinami minėti pagrindai, daugiau dėmesio skiriant tiems pagrindams, kurių įgijimas šiandieninėje visuomenėje yra ypač aktualus dėl savo probleminių aspektų, kilusių dėl įgijimo reglamentavimo keitimo ar įgijimo reglamentavimo taikymo ir aiškinimo kaitos teismų praktikoje. Minėtieji pagrindai — tai nuosavybės teisės įgijimas įgyjamosios senaties pagrindu ir nuosavybės teisės įgijimas sukuriant naują daiktą, kur problematiškiausias yra statybų būdu sukurto daikto nuosavybės teisės įgijimas. Šiems dviems pagrindams bus skiriami atskiri skirsniai, kur probleminiai aspektai bus atskleidžiami išanalizuojant pastaruoju metu kitusių teismų praktiką bei įstatyminių reglamentavimų, dėl ko vienaip ar kitaip keitėsi nuosavybės teisės įgijimo pagrindų sąlygos bei reikalavimai, kad asmuo galėtų minėtais pagrindais įgyti nuosavybę.

**Bešeimininkio daikto** (lot. *res nullus*) **užvaldymas**. Bešeimininkiu daiktu yra laikomas toks daiktas, kuris arba neturi savininko, arba jo savininkas yra nežinomas (CK 4.57 str. 1 d.). Taip pat yra nustatyta, kad bešeimininkiu daiktu negali būti laikomas sąžiningai įgytas ir teisėtai valdomas daiktas, nors jo valdytojas įgyjamąją senatimi dar nėra įgijęs nuosavybės teisės į daiktą (CK 4.57 str. 2 d.).

Daikto užvaldymas arba pasisavinimas įmanomas, kai daiktas niekam nepriklauso, jį įmanoma turėti nuosavybės teise ir niekieno teisės nėra pažeidžiamos užvaldymu. Kai kurie objektai vis dėlto negali būti užvaldomi, nors jie teoriškai niekam ir nepriklauso, pavyzdžiui, oras, šaltinio vanduo ar pan. Įstatymų nustatyta tvarka šiais objektais gali būti leidžiama pasinaudoti ar užvaldyti jų dalį, pavyzdžiui, prisipildant vandens iš šaltinio.<sup>18</sup> Įstatymai gali numatyti, kad niekieno nevaldomi objektai yra valstybės nuosavybė, pavyzdžiui, Laukinės gyvūnijos įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje yra nustatyta, kad laisvėje gyvenantys laukiniai gyvūnai nuosavybės teise priklauso valstybei.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 111

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos laukinės gyvūnijos įstatymas, 1997 m. lapkričio 6 d., Valstybės žinios, 1997 m., Nr. VIII-498, Vilnius (su visais vėliausiais pakeitimais)

CK numatyta, kad nuosavybės teisė gali būti įgyjama pasisavinant tokius kilnojamuosius bešeimininkius daiktus: laukinius gyvūnus (CK 4.57 str.), beprižiūrius ir priklydusius naminius gyvūnus (CK 4.61 str.), taip pat negyvus kilnojamuosius daiktus, kurie dar niekam nepriklausė arba kurių savininkas atsisakė, arba kuriuos pametė ar paslėpė — radinį (CK 4.62 str.) ar lobį (CK 4.65 str.). Tokie nuosavybės teisės įgijimo būdai dažniausiai nepriklauso nuo ankstesnio savininko turėtų teisių ir išipareigojimų apimties. Nuosavybės teisė į bešeimininkį daiktą negali būti įgyjama tuo atveju, jeigu tai yra draudžiama įstatymo arba tokio daikto pasisavinimu būtų pažeista kito asmens teisė pasisavinti daiktą. Kilnojamieji daiktai, kurie dar niekam nepriklausė arba kurių savininkas atsisakė tiesiai tai išsakydamas arba juos išmesdamas, tampa tuos daiktus pradėjusio valdyti asmens nuosavybe.

Jeigu užvaldomi laukiniai gyvūnai ir jeigu tuo nepažeisti įstatymai<sup>20</sup>, jie tampa užvaldžiusio asmens nuosavybe, jeigu įstatyme nenustatyta kitaip (CK 4.59 str.). Jeigu medžiojant, gaudant ar kitaip užvaldant laukinius gyvūnus buvo pažeisti įstatymai, pavyzdžiui, medžiojama neturint atitinkamo leidimo, nuosavybės teisė į gyvūnus negali būti laikoma įgyta. Reikėtų pastebėti, kad laukinių gyvūnų užvaldymas nelaikytinas pirminiu nuosavybės teisės įgijimo būdu, nes šie gyvūnai pagal įstatymus priklauso valstybei, ir valstybė nustato sąlygas, pagal kurias šie gyvūnai gali būti užvaldomi.<sup>21</sup>

**Daikto vaisių įgijimas.** CK 4.53 straipsnyje yra numatyta, kad daikto duodami vaisiai, gyvulių prieauglis, produkcija ir pajamos priklauso daiktų ir gyvulių savininkui, jeigu sutartimi ar įstatymu nėra nustatyta kitaip. Vaisių ir kitų panašių daiktų pasisavinimas (užvaldymas) taip pat gali būti grindžiamas daiktų sujungimo principu, t. y. kad vaisiai, naujai prisijungę objektai priklauso pagrindinio daikto, prie kurio šie daiktai prisijungė ar su kuriuo yra glaudžiai susiję, savininkui.

Paprastai vaisiai, prieauglis ir kita laikytini naujais daiktais, t. y. nėra teisių perėmimo, tačiau vaisių, prieauglio, produkcijos ar pajamų teisinis režimas gali priklausyti nuo pagrindinio daikto teisinės padėties. Pavyzdžiui, pagal CK 4.201 str. 3 d. daikto įkeitimas apima ir nuo daikto neatskirtus vaisius, jeigu įstatymas ar sutartis nenustato kitaip. Tam tikrais atvejais žemės sklypo savininkui priklauso kaimyniniame žemės sklype augančių medžių ir kitų augalų vaisiai (CK 4.42 str. 3 d.). Įstatymo ar sutarties nurodytais atvejais

---

<sup>20</sup> Laukinės gyvūnijos išteklių naudojimas ir apsauga, nuosavybės teisės į laukinės gyvūnijos išteklius įgijimo sąlygos yra nustatytos Lietuvos Respublikos laukinės gyvūnijos įstatymo 3 – 13 straipsniuose.

<sup>21</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 112

nuosavybės teisė į daikto duodamus vaisius, produkciją ar pajamas priklauso ne daikto savininkui, bet kitam asmeniui. Pavyzdžiui, vaisiai, produkcija ir pajamos priklauso uzufruktoriui (CK 4.141 str. 1 d. ir 4.143 str. 2 d.), vaisiai — nuomininkui pagal ilgalaikės nuomos sutartį (CK 4.168 str. 3 d.), daiktą sulaikiusiam asmeniui (CK 4.231 str.).

### **3.1. Įgyjamoji senatis kaip nuosavybės teisės įgijimo pagrindas: probleminiai aspektai**

Įgyjamosios senaties institutas buvo įtvirtintas tarpukario Lietuvos Respublikoje<sup>22</sup> galiojusiuose įstatymuose.<sup>23</sup> Vėliau, kol Lietuva buvo TSRS sudėtyje ir galiojo 1964 metais priimtas Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas, šiame kodekse, o taip pat ir kituose įstatymuose nebuvo normų, kurios nustatytų nuosavybės teisės įgijimą pagal įgyjamąją senatį. Dėl to galima teigti, kad tai yra pakankamai naujas institutas Lietuvoje, kadangi atkūrus nepriklausomybę įgyjamosios senaties institutas vėl buvo įtvirtintas tik naujuoju CK (didžioji dalis normų įsigaliojo 2001 m. liepos 1 d.).

Įgyjamoji senatis yra savarankiškas, pirminis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas, galimas įvykdžius tam tikrus įstatyme įtvirtintus reikalavimus. CK 4.68 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad įgyjant nuosavybės teisę į daiktą įgyjamąja senatimi nėra vieno asmens valios perleisti daiktą kitam asmeniui — įgijėjui, taip pat nėra teisių perėmimo. Šis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas yra taikomas, kai asmuo nėra ir nebuvo įgijęs nuosavybės teisės į daiktą iki CK 4.68 straipsnio 1 dalyje nustatytų terminų suėjimo ir prašo teismą konstatuoti, kad yra visos CK 4.68 — 4.71 straipsniuose nustatytos įgyjamosios senaties taikymo sąlygos. Įgyjamąja senatimi nuosavybės teisė gali būti įgyjama į tuos daiktus, kurie buvo įgyti ir sąžiningai valdomi tam tikrą apibrėžtą laiką, bet į kuriuos dėl tam tikrų priežasčių nuosavybės teisė neperėjo jų perdavimo momentu. Literatūroje yra nuomonė, kad galimybė įgyti daiktą įgyjamąja senatimi taip pat yra pateisinama visuomeninės tvarkos būtinybe — jeigu asmuo valdo daiktą kaip savą tam tikrą laiką, pagrįsta ginti šio faktinio valdytojo teises ir interesus.<sup>24</sup>

Kaip minėta, pagal CK 4.68 straipsnio 1 dalį asmuo gali įgyti nuosavybės teisę į tokius daiktus, tik jeigu juos valdė sąžiningai, teisėtai, atvirai, nepertraukiamai ir kaip savus

<sup>22</sup> Tarpukario Lietuvoje galiojusio civilinių įstatymų sąvado XX tomo 1 dalies 533 straipsnyje buvo įtvirtinta nuostata, kad, norint pasidaryti savininku per įsisenėjimą, reikia valdyti turtą kaip savininkui be ginčo ir pertraukos ne mažiau kaip 10 metų (Civilinė teisė. Vadovėlis, Vijausta, 1997 m., Kaunas, p. 295 – 296).

<sup>23</sup> Civilinė teisė. Vadovėlis, Vijausta, 1997 m., Kaunas, p. 293

<sup>24</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 102

pakankamą laiką. Valdymo laikas priklauso nuo to, koks daiktas — kilnojamasis ar nekilnojamasis — buvo valdomas. Nekilnojamojo daikto valdymas turi trukti ne mažiau kaip 10 metų, o kilnojamą — ne mažiau kaip 3 metus (CK 4.68 str. 1 d.). Svarbu yra tai, kad per visą šio valdymo laikotarpį daikto savininkas, jeigu tokio esama, būtų turėjęs teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, bet nebūtų nė karto ja pasinaudojęs. Vadinasi, asmuo, įgijęs tam tikro daikto valdymą ir sąžiningai tą daiktą valdęs tam tikrą laiką, turi galimybę tapti daikto savininku.

Svarbu yra suvokti visas CK 4.68 straipsnio 1 dalyje įtvirtintų būtinųjų sąlygų įgyti nuosavybę įgyjamosios senaties pagrindu reikšmę, nes tik esant joms **visoms** nuosavybės teisė gali būti įgyjama. Tuo tikslu svarbu yra išsiaiškinti, dėl ko kiekviena sąlyga yra svarbi. LAT ne kartą yra konstatavęs<sup>25</sup>, kad siekiant užtikrinti civilinės apyvartos poreikius pripažinta, kad nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąja senatimi faktas gali būti konstatuotas tik esant visoms toliau išvardijamoms sąlygoms:

1) Asmuo nėra ir nebuvo įgijęs nuosavybės teisės į daiktą kitokiu CK 4.47 straipsnyje nurodytu būdu, t.y. asmuo nėra daikto savininkas.

2) Daiktas nėra valstybės ar savivaldybės nuosavybė, nėra įregistruotas viešajame registre kito asmens (ne valdytojo) vardu (CK 4.69 straipsnio 3 dalis). Kasacinis teismas ne kartą yra pabrėžęs, kad CK 4.69 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta imperatyvi nuostata negali būti aiškinama kitaip, kaip draudimas įgyjamosios senaties būdu įgyti nuosavybės teisę į daiktą, kuris priklauso valstybei ar savivaldybei.<sup>26</sup> Šis draudimas užkerta kelią įgyti daiktą nuosavybėn įgyjamąja senatimi nepriklausomai nuo kitų įstatyme nustatytų sąlygų tokiam įgijimui buvimo. Draudimas įgyjamąja senatimi įgyti nuosavybės teisę į viešosios nuosavybės teise priklausantį turtą reiškia, kad tokio daikto asmuo negali teisėtai valdyti kaip savo. Imperatyvus CK 4.69 straipsnio 3 dalies pobūdis yra susijęs su viešojo intereso

---

<sup>25</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 14 d. nutartis c. b. pagal S. M. pareiškimą, Nr. 3K-3-176/2009, kat. 128.15.2; 2009 m. birželio 15 d. nutartis c. b. pagal pareiškėjo R. V. įmonės pareiškimą, Nr. 3K-3-202/2009, kat. 30.8; 2010 m. kovo 15 d. nutartis c. b. pagal S. U. pareiškimą, Nr. 3K-3-113/2010, kat. 30.8; 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b. UAB „Stoties turgus“ v. Kauno apskrities viršinininko administracija ir kt., Nr. 3K-3-586/2006, kat. 30.8; 2008 m. spalio 29 d. nutartis c. b. pagal O. L. Pareiškimą, Nr. 3K-3-514/2008, kat. 30.8; 92

<sup>26</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 23 d. nutartis c. b. pagal V. M. ir T. M. pareiškimą, Nr. 3K-3-345/2004, kat. 25.5; 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b. pagal UAB „Stoties turgus“ pareiškimą, Nr. 3K-3-586/2006, kat. 30.8; 2007 m. vasario 20 d. nutartis c. b. pagal UAB „Tomis“ pareiškimą, Nr. 3K-3-58/2007, kat. 30.8, 124.2.6, 124.2.9; 2011 m. vasario 8 d. nutartis c. b. pagal L. K. pareiškimą, bylos Nr. 3K-3-41/2011, kat. 20.3.10; 29.1; 30.1; 30.3; 30.8; 95.7; 124.2.9

gynimu<sup>27</sup> ir paaiškinamas atsižvelgiant į šia norma siekiamus tikslus. LAT taip pat yra konstatavęs, kad draudimas įgyti įgyjamąją senatimi valstybei ar savivaldybei priklausančius daiktus yra susijęs su specifine po Lietuvos Respublikos Nepriklausomybės atkūrimo susidariusia situacija vykstant nuosavybės rūšių ir formų pertvarkymo procesams ir gali būti pateisinamas tuo, kad pereinamuoju laikotarpiu gyvuojanti valstybė nėra tinkamai apskaičiusi bei valdanti savo turto, nepriėmusi sprendimo dėl jo perleidimo privačion nuosavybėn.<sup>28</sup> Dėl to, kilus ginčui dėl nekilnojamųjų daiktų buvimo viešosios nuosavybės teisės objektais, turi būti atsižvelgiama į nuosavybės rūšies pertvarkymo iš viešosios į privačią teisinį reguliavimą. Atkūrus Lietuvos Respublikos Nepriklausomybę, pradėtas formuoti privačios nuosavybės teise grindžiamas šalies ūkis (Konstitucijos 46 straipsnis) ir viešoji nuosavybė įstatymų nustatyta tvarka buvo perleidžiama privatiems subjektams. Atsižvelgdamas į tai, kasacinis teismas yra pasisakęs, kad sisteminiu būdu aiškinant šių specialiųjų teisės aktų nuostatas ir CK 4.69 straipsnio 3 dalį, konstatuotina, kad valstybei nuosavybės teise priklausančio turto negalima įgyti privačios nuosavybės teise kitaip, nei specialiuosiuose teisės aktuose nustatyta tvarka, todėl įgyjamosios senaties institutas nėra pagrindas viešajai nuosavybei pertvarkyti į privačiąją.<sup>29</sup> LAT praktikoje taip pat laikomasi pozicijos, kad tai, jog teisės į daiktus neįregistruotos valstybės ar savivaldybės vardu, nėra pagrindas vertinti, kad jie nebėra valstybės nuosavybė, nes taip būtų paneigta imperatyvioji CK 4.69 straipsnio 3 dalies nuostata.<sup>30</sup> Dėl to nuosavybės teisė įgyjamąją senatimi negali būti įgyjama ir į tokius valstybei ar savivaldybei priklausančius daiktus, į kuriuos valstybė ar savivaldybė nuosavybės teisės ilgą laiką neįgyvendina, t. y. nesirūpina, neprižiūri, neregistruoja savo nuosavybės teisių, o juos nepertraukiamai valdo privatus fizinis ar juridinis asmuo. Bet koks valstybei priklausančio daikto valdymas, nepriklausomai nuo jo laiko ir bet kokių kitų aplinkybių, negali būti pripažintas pagrindu įgyjamajai senačiai taikyti.<sup>31</sup>

3) Pagal LR CK asmuo, sąžiningai įgijęs daiktą, turi jį sąžiningai valdyti visą valdymo laiką. Tai reiškia, kad valdytojas, tiek užvaldydamas daiktą, tiek valdydamas daiktą visą

<sup>27</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 10 d. nutartis c. b. pagal AB „Pakruojo arka“ pareiškimą, Nr. 3K-3-535/2008, kat. 29.2; 30.8

<sup>28</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis c. b. pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33

<sup>29</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. vasario 8 d. nutartis c. b. pagal L. K. pareiškimą, Nr. 3K-3-41/2011, kat. 20.3.10; 29.1; 30.1; 30.3; 30.8; 95.7; 124.2.9

<sup>30</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 3 d. nutartis c. b. pagal A. M. pareiškimą, Nr. 3K-3-408/2007, kat. 30.8; 121.19.2; 2008 m. lapkričio 10 d. nutartis c. b. pagal AB „Pakruojo arka“ pareiškimą, Nr. 3K-3-535/2008, kat. 29.2; 30.8

<sup>31</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis c. b. pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33



įgyjamą senaties laiką ir net įgydamas daiktą nuosavybėn įgyjamą senatimi, turi būti pagrįstai įsitikinęs, jog niekas neturi daugiau už jį teisių į šį daiktą, ir net įgydamas daiktą nuosavybėn įgyjamą senatimi neturi žinoti apie kliūtis, trukdančias įgyti jam tą daiktą nuosavybėn, jeigu tokių kliūčių būtų buvę (CK 4.26 straipsnio 3 dalis, 4.70 straipsnio 1 dalis).

4) Visą valdymo laikotarpį daiktas turi būti valdomas teisėtai. Teisėtas yra toks daikto valdymas, kuris įgytas tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė (CK 4.23 str. 2 d.). Teisėtas valdymas atsiranda tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė, kai dėl tam tikrų priežasčių nuosavybės teisės neatsirado, pavyzdžiui, atvejai, kai daiktą sandoriu (teisėtu pagrindu) perleidžiantis asmuo pats nebuvo daikto savininkas. Jei asmens valdymas atitinka visus CK 4.68 straipsnyje nustatytus reikalavimus ir nėra nieko, kas turėtų daugiau teisių į daiktą už jį, tai valdymas yra teisėtas. Neteisėtu laikomas per prievartą, slaptai ar kitaip pažeidžiant teisės aktus įgyto daikto valdymas (CK 4.23 str. 3 d.). Kaip ir valdytojo sąžiningumas, valdymo teisėtumas preziumuojamas (CK 4.23 str. 2 d., 4.26 str. 2 d.). Prezumpcija yra reikšminga kilus ginčui tarp valdytojų ir kai dėl to reikia nustatyti kuris iš jų turi daugiau teisių apskritai už visus asmenis bei kaip valdymas atsirado. Ginamos to valdytojo teisės, kuris įrodo, kad jo valdymas yra teisėtas. Jeigu to įrodyti nepavyksta nei vienam, tokiu atveju suveikia CK 4.36 straipsnio 2 dalis, pagal kurią turi būti ginamas valdymas to asmens, kuris daiktą pradėjo valdyti anksčiausiai.

5) Visą valdymo laikotarpį daiktas turi būti valdomas nepertraukiamai. Daikto valdymas laikomas nepertraukiamu, kai asmuo daiktą nepertraukiamai valdė nuo valdymo teisės į daiktą įgijimo iki nuosavybės teisės į tą daiktą įgijimo įgyjamą senatimi (CK 4.71 str. 1 d.). Nepertraukiamu laikomas ir toks valdymas, kuris atitinka visus CK 4.68 straipsnyje nustatytus reikalavimus ir pereina iš vieno asmens kitam. Tų asmenų valdymo laikas sumuojamas (CK 4.71 str. 2 d.). LAT yra pasakęs, kad nepertraukiamas valdymas ne visada reiškia nepertraukiamą valdomo daikto naudojimą pagal paskirtį. Svarbu daiktą valdyti taip, kad būtų aišku, jog asmens valdymas tęsiasi, t.y. jis neatsisakė daikto valdymo.<sup>32</sup>

6) Daiktas visą valdymo laikotarpį turi būti valdomas kaip savas, t. y. asmuo elgėsi kaip daikto savininkas ir suvokė, kad kiti asmenys neturi daugiau teisių už jį į valdomą daiktą. Būtent ši aplinkybė yra svarbi ir lemianti taikant įstatymo normas, reglamentuojančias nuosavybės teisės įgijimą pagal įgyjamą senatį fakto nustatymą. Valdymas kaip savo yra

---

<sup>32</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 2 d. nutartis c. b. pagal A. S. pareiškimą, Nr. 3K-3-363/2007, kat. 30.8; 114.11

tada, kai asmuo vykdo visas prievoles, įsipareigojimus, kuriuos vykdyti turi daikto savininkas, t. y. moka mokesčius, taiso, prižiūri daiktą, atlygina kitiems asmenims daikto padarytą žalą, jei šis tokią padaro ir pan.

7) Valdymas turi tęstis CK 4.68 straipsnio 1 dalyje nustatytą terminą.

8) Visą valdymo laiką daiktas turi būti valdomas atvirai (CK 4.68 straipsnis). Daikto atviro valdymo sąlyga reiškia, kad asmuo daiktą valdo kaip savą nesislapstydamas. Atviro valdymu laikomas valdymas, kai kiti asmenys, jeigu jie iš tikrųjų turėtų ar manytų turintys daugiau teisių į daiktą, galėtų suprasti, kad daikto valdytojas siekia įgyti nuosavybės teisę į šį daiktą per įgyjamąją senatį, kad skaičiuojamas laikas, kad tas valdytojas tai ne, sakykime, nuomininkas, kad jis yra įsitikinęs, jog niekas neturi daugiau teisių į jo valdomą daiktą už jį patį. Pagal anksčiau formuotą LAT praktiką, jei daiktas yra nekilnojamas, nustatyti, ar daiktas buvo valdomas atvirai, leido valdymo išviešinimas, t. y. valdymo įregistravimas viešajame registre, kurio reikalavimas įtvirtintas CK 4.27 straipsnio 2 dalyje. Reikalavimas registruoti nekilnojamojo daikto valdymą, valdyti tokį daiktą atvirai, nepertraukiamai, kaip savą ir ne mažiau kaip dešimt metų buvo nustatytas, siekiant sudaryti galimybę daikto savininkui (jeigu toks yra) įgyvendinti savo teisę į daiktą, pavyzdžiui, pareikšti ieškinį dėl daikto išreikalavimo iš svetimo neteisėto valdymo (*rei vindicatio*).<sup>33</sup> Tačiau LAT 2011 m. vasario 21 d. nutartimi Nr. 3K-7-67/2011 pakeitė šią anksčiau formuotą praktiką. Tokios naujai formuojamos praktikos vertinimas bus pateikiamas šiek tiek vėliau.

LAT yra nurodęs, kad jeigu teismas konstatuoja nurodytų sąlygų buvimą, valdymo teisė transformuojasi į nuosavybės teisę: pareiškėjas įgyja nuosavybės teisę į daiktą nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos. Pagal kasacinį teismą nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąją senatimi institutas skirtas ne sąlygoms teisinei registracijai sudaryti, o asmens, kuris nėra daikto savininkas, bet yra sąžiningai įgijęs daiktą bei sąžiningai, teisėtai, atvirai, nepertraukiamai ir kaip savą valdęs tam tikrą daiktą įstatyme nustatytą laiką, nuosavybės teisei pripažinti.<sup>34</sup>

Literatūroje yra paminėta, kad „šiolaikinėje praktikoje pasitaiko, jog asmenys sąžiningai ir atvirai valdo nekilnojamuosius daiktus, pavyzdžiui, statinius, neįregistrudami teisių į juos viešajame registre. Toks nekilnojamojo daikto valdymas, jeigu atitinka įstatymuose nurodytas sąlygas, gali būti pripažįstamas pakankamu pagrindu nuosavybės

<sup>33</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 2 d. nutartis c. b. pagal A. S. pareiškimą, Nr. 3K-3-363/2007, kat. 30.8; 114.11

<sup>34</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. rugsėjo 22 d. nutartis c. b. pagal UAB „Narėpų metaliniai garažai“ pareiškimą, Nr. 3K-3-327/2009, kat. 30.8

teisei įgyti. Kai kuriose valstybėse net ir nesąžiningas nekilnojamojo daikto valdytojas gali įgyti daiktą, jeigu tokia faktinė situacija tęsiasi ilgai. Galimybė įgyti nuosavybės teisę į taip valdomą nekilnojamąjį daiktą (neatsižvelgiant į įgijėjo sąžiningumą) gali būti pateisinama siekiu užtikrinti, kad daiktai turėtų savininką, kitaip jie būtų neprižiūrimi<sup>35</sup>. Tačiau ši nuomonė labai diskutuotina, kadangi toks reguliavimas prieštarautų bendrajam teisės principui, kad iš ne teisės teisė atsirasti negali. Asmens sąžiningumas suponuoja tai, kad valdydamas nekilnojamąjį daiktą ir siekdamas ateityje įgyti nuosavybės teisę įgyjamosios senaties būdu, asmuo turi nežinoti apie kitų asmenų teises į tą daiktą. Jeigu asmuo valdo daiktą žinodamas apie kitų asmenų teises į jį, toks valdymas negali būti laikomas pakankamu pagrindu nuosavybės teisei įgyti įgyjamosios senaties pagrindu. Be to, asmuo turi valdyti daiktą kaip savą, vadinasi, mokėti mokesčius, atsakyti už daikto sukeltą žalą tretiesiems asmenims ir panašiai. Kai valdymas yra įregistruotas viešajame registre, tada atitinkamos valstybinės institucijos žino, kas turi mokėti mokesčius, taip pat asmenys, kurie dėl valdomo daikto patiria žalą, turi galimybę sužinoti, kas yra daikto valdytojas. Jeigu valdymas nebus įregistruotas, valdytojas išvengs pareigų vykdymo, kylančių valdant daiktą. Be to, jeigu asmuo, valdydamas daiktą nebus sąžiningas, tuomet, jeigu jam bus suteikiama galimybė įgyti tą daiktą nuosavybės įgyjamosios senaties pagrindu, būtų pažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės, kurie, pavyzdžiui, nežinojo, kad tas asmuo valdo jiems nuosavybės ar kita teise priklausantį daiktą. Ir priešingai, jeigu tokiam nesąžiningam valdytojui kiltų atsakomybė dėl to daikto padarytos žalos tretiesiems asmenims, jis gali atsisakyti pripažinti, jog jis valdo tą daiktą ir siekia įgyti nuosavybės teisę į jį įgyjamosios senaties pagrindu.

LAT buvo akcentavęs, kad neišviešintas daikto valdymas negali sukurti nuosavybės teisės į jį, nes pagal CK 4.23 straipsnio 3 dalį slaptas įgyto daikto valdymas yra neteisėtas<sup>36</sup> ir kad pagal CK 4.68 straipsnio 1 dalį nustatytas reikalavimas valdyti daiktą atvirai reiškia, kad po 2003 m. liepos 1 d. nekilnojamojo daikto valdymas turi būti įregistruotas viešajame registre nepriklausomai nuo to, kada šis valdymas prasidėjo — iki 2000 m. CK įsigaliojimo 2001 m. liepos 1 d., ar jam įsigaliojus. Nekilnojamojo daikto valdymo registracijos pagrindas yra teismo sprendimas, kuriuo patvirtintas daikto valdymo faktas (Civilinio Proceso Kodekso

---

<sup>35</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 102 - 103

<sup>36</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 2 d. nutartis c. b. pagal A. S. pareiškimą, Nr. 3K-3-363/2007, kat. 30.8; 114.11;

529 straipsnis)<sup>37</sup>. Jeigu nekilnojamojo daikto valdymas prasidėjo iki 2000 m. CK įsigaliojimo, o CK 4.68 straipsnio 1 dalyje nustatytas dešimties metų terminas nesuėjo iki 2003 m. liepos 1 d., tai, po šios datos nekilnojamojo daikto valdymo neįregistravus viešajame registre, turi būti laikoma, kad neįvykdyta įstatyme nustatyta sąlyga — nekilnojamąjį daiktą dešimt metų valdyti atvirai. Tokiu atveju nekilnojamojo daikto valdymas, neįregistravus jo viešajame registre, negali būti pagrindas nustatyti faktą, kad nuosavybės teisės įgytos pagal įgyjamąją senatį. Po 2003 m. liepos 1 d., įregistravus nekilnojamojo daikto valdymą, prasidėjusį iki 2000 m. CK įsigaliojimo, šis terminas įskaitomas į dešimties metų terminą, skaičiuojamą nuo daikto valdymo įregistravimo viešajame registre momento.<sup>38</sup> Taip buvo formuojama pareiga išviešinti faktinį nekilnojamojo daikto valdymą. Tačiau 2011 m. vasario 21 d. nutartyje Nr. 3K-7-67/2011 LAT Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija, atsižvelgdama į teisinių santykių raidą bei teisiniam reguliavimui keliamus uždavinius, nutarė, kad toks nekilnojamojo daikto atviro valdymo sąlygos išaiškinimas ne visais atvejais atitinka valdymą, įgyjamąją senatį ir daiktų bei teisių į juos registravimą reglamentuojančių teisės normų turinį, susiaurina CK 4.68 straipsnio 1 dalyje nustatytą atviro valdymo reikalavimą atitinkančių situacijų apimtį, todėl nepagrįstai pasunkina įgyjamosios senaties instituto taikymą.<sup>39</sup> Tai svarbus vienos iš būtinųjų sąlygų nuosavybės teisei įgyti įgyjamosios senaties pagrindu aiškinimo pakeitimas, galima sakyti, iki tol formuotos teismų praktikos perversmas, dėl to, būtina šio pakeitimo pasekmes išsamiai išanalizuoti, atskleidžiant jo probleminius aspektus.

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad įgyjamosios senaties institutas yra skirtas spragoms nuosavybės teisiniuose santykiuose užpildyti ir teisinės padėties netikrumui juose panaikinti, daiktų apyvartos galimumui užtikrinti ir daiktą valdančio asmens teisei padėčiai stabilizuoti.<sup>40</sup> Šia prasme daikto valdymas iš esmės yra faktinė būseną, kuri gali sukelti teisės į daiktą atsiradimą — nuosavybės teisės atsiradimą įgyjamąja senatimi (CK 4.47 str. 11 p.). Atsižvelgiant į tai, kad, siekiant taikyti įgyjamąją senatį, turi būti nustatyta, jog faktinis

<sup>37</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas, 2002 m. vasario 28 d., Valstybės Žinios, 2002 m., Nr. 36-1340, Vilnius (su visais vėlesniais pakeitimais)

<sup>38</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 3 d. nutartis c. b. *A. M. v. Kauno apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Kauno apskrities viršininko administracija ir kt.*, Nr. 3K-3-408/2007, kat. 30.8; 121.19.2; 2008 m. lapkričio 10 d. nutartis c. b. *pagal pareiškėjo AB „Pakruojo arka“ pareiškimą*, Nr. 3K-3-535/2008, kat. 29.2; 30.8; 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *pagal pareiškėjos S. U. pareiškimą*, Nr. 3K-3-113/2010

<sup>39</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis c. b. *pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą*, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33

<sup>40</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 8 d. nutartis c. b. *pagal L. K. pareiškimą*, Nr. 3K-3-41/2011, kat. 20.3.10; 29.1; 30.1; 30.3; 30.8; 95.7; 124.2.9

daikto turėjimas atsirado tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė, kad faktinis daikto valdymas turi tęstis ilgą laiką ir išlikti sąžiningu, teisėtu, atviru, LAT konstatavo, kad laikytina, jog nuosavybės teisės pripažinimo įgyjamosios senaties pagrindu instituto paskirtis yra „įteisinti“ realiai esančią nuosavybės teisę ir taikant šį institutą užpildomos nuosavybės teisės įgijimo procedūrų spragos ir ištaisomos sandorių dėl nuosavybės teisės įgijimo sudarymo klaidos.<sup>41</sup>

2011 m. vasario 21 d. nutartyje LAT išplėstinė teisėjų kolegija teigė, kad pagal CK 4.22 straipsnio 1 dalį daikto valdymu, kaip pagrindu įgyti nuosavybės teisę pagal įgyjamąją senatį, laikomas faktinis daikto turėjimas turint tikslą valdyti jį kaip savą, nekiliančią reikalavimo valdymą registruoti, o CK 4.27 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendroji taisyklė, koku pagrindu atsiranda nekilnojamojo daikto valdymas. Joje nustatyta, kad nekilnojamojo daikto valdymas gali atsirasti fiziškai užvaldžius daiktą, taip pat daikto fiziškai neužvaldžius, bet kai perduodantis valdyti daiktą asmuo nurodo, kad daiktas perduotas, jei nėra jokių kliūčių patekti į tą daiktą ar kitu panašiu būdu jį fiziškai užvaldyti. Taigi abi šios įstatymo nuostatos nekilnojamojo daikto valdymą reglamentuoja kaip faktinę padėtį, kurią nustačius teismas turi pagrindą spręsti dėl valdymo teisės.<sup>42</sup> Tačiau nekilnojamojo daikto valdymo įregistravimas nustatytas CK 4.27 straipsnio 2 dalyje, kuri reglamentuoja nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momentą ir šioje nuostatoje nėra numatyta jokių išimčių, dėl to, galima teigti, kad ji yra suformuluota imperatyviai.

Nepaisant to, LAT minėtoje 2011 m. vasario 21 d. nutartyje akcentavo tai, jog Lietuvos teisėje įtvirtinant įgyjamosios senaties instituto reglamentavimą buvo remiamasi nuostata, jog valdymo atsiradimas nesiejamas su valdymo teisiniu įregistravimu. Tokią išvadą išplėstinė teisėjų kolegija padarė nurodydama CK patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 33 straipsnį, kuriame nurodoma, kad normos, reglamentuojančios įgyjamąją senatį, taikomos ir tais atvejais, kai daikto valdymas prasidėjo iki 2000 m. CK įsigaliojimo ir tęsiasi jam įsigaliojus.<sup>43</sup> Minėtose CK normose, reglamentuojančiose sąlygas nuosavybės teisei įgyti, tiesiogiai nėra nustatyta pareiga įregistruoti daikto valdymo, kai asmuo daiktą valdo siekdamas įgyti nuosavybės teisę į jį įgyjamosios senaties pagrindu. Tačiau CK normos turi būti aiškinamos sistemiškai ir dėl to CK ketvirtosios knygos V skyriaus trečiojo skirsnio normos turi būti taikomos kartu su normomis reglamentuojančiomis daikto valdymą.

---

<sup>41</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis c. b. *pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą*, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33

<sup>42</sup> *Ibidem*

<sup>43</sup> *Ibidem*

Kadangi CK 4.27 straipsnio 2 dalyje yra imperatyviai pasakyta, kad nekilnojamojo daikto valdymas atsiranda tik nuo jo įregistravimo viešajame registre momento, o asmuo, siekiantis įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą įgyjamosios senaties pagrindu yra daikto valdytojas, dėl to tokiu atveju taip pat turi būti taikoma ši nuostata.

Neatsižvelgiant į tai, kasacinis teismas minėtoje 2011 m. vasario 21 d. nutartyje aiškino, jog nekilnojamojo daikto valdymo samprata ir atsiradimo pagrindai nenustato, kad nekilnojamojo daikto valdymo registravimas būtų būtinas šio daikto valdymo teisės atsiradimo pagrindas. Be to, LAT 2010 m. spalio 19 d. nutartyje NR. 3K-3-399/2010 yra konstatavęs, kad asmens turto registracija viešajame registre atlieka visų pirma teisių išviešinimo, bet ne teisės nustatančią funkciją. Asmens nuosavybės teisės į konkretų daiktą teisinė registracija yra išvestinis veiksmas, kurį lemia nuosavybės teisės į tą registruotiną daiktą atsiradimo pagrindas.<sup>44</sup> Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad nekilnojamojo daikto teisinį registravimą vykdanči institucija tiria teisinį nuosavybės teisių įgijimo (pasikeitimo, pasibaigimo) pagrindą, jo išforminimą, tačiau nekonstatuoja vertinamųjų faktų, nes tai yra teismo nagrinėjimo dalykas.<sup>45</sup> LAT 2011 m. vasario 21 d. nutartyje pabrėžė, kad teisinė registracija yra išvestinio pobūdžio veiksmas. Jo tikslas ir paskirtis neatitinka įstatymu apibrėžto nekilnojamojo daikto valdymo esmės ir pagrindų. Pagal Lietuvos Respublikos įstatymų nuostatas teisinė registracija nenurodyta kaip valdymo sampratos elementas ar valdymo atsiradimo pagrindas. Pagal savo teisinę reikšmę ji nesukuria teisės ir negali paneigti kitais pagrindais atsirandančios teisės. Todėl tiek registracija viešajame registre, tiek jos nebuvimas savaime nereiškia valdymo nebuvimo ir negali būti vertinama taip, kad susidarytų kliūtis teismui konstatuoti įstatyme reikalaujamų faktų pagrindu esant valdymo teisei. Asmeniui turi būti suteikiama galimybė įrodyti, kad nekilnojamojo daikto valdymas atitiko įstatyme tiesiogiai įtvirtintas sąlygas, kurioms esant gali būti pripažįstama jo nuosavybės teisė įgyjamosios senaties pagrindu.<sup>46</sup>

Minėtoje 2011 m. vasario 21 d. nutartyje išplėstinė teisėjų kolegija teigė, kad iki šiol formuota teismų praktika, pagal kurią valdymo įregistravimas viešajame registre vertintas kaip privaloma sąlyga nuosavybės teisei pagal įgyjamąją senatį pripažinti, teisinei

<sup>44</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis c. b. *L. G. v. VĮ Valstybės turto fondas, VĮ „Varėnos miškų urėdija“*, Nr. 3K-3-399/2010, kat. 30.3

<sup>45</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 13 d. nutartis c. b. *Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. valstybės įmonė Registrų centras, A. P., B. N., D. A.*, Nr. 3K-3-412/2009, kat. 30.3; 30.6; 30.7; 30.12; 33; 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis c. b. *pagal pareiškėjo Vilniaus miesto savivaldybės tarybos prašymą*, Nr. 3K-3-364/2009, kat. 33; 128.20

<sup>46</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis c. b. *pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą*, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33

registracijai nepagrįstai suteikė teises į daiktą nustatančią galią ir neatitiko valdymo teisės kaip faktinės prigimties reiškinių pobūdžiui, esmei ir pagrindams. Aiškinimas, kad tik viešajame registre įregistruotas valdymas gali būti laikomas tinkamu pripažinti nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi, LAT teigimu, neatitinka sisteminio įgyjamosios senaties institutą bei valdymą reglamentuojančių teisės normų aiškinimo. Specialiosios įgyjamosios senaties institutą reglamentuojančios teisės normos nenustato reikalavimo registruoti daikto valdymą, kaip būtinos sąlygos siekiant pripažinti nuosavybės teisę į daiktą įgyjamosios senaties pagrindu (CK 4.68 — 4.71 straipsniai). Aplinkybę, kad faktinis, sąžiningas bei teisėtas valdymas gali būti pagrindas įgyjamajai senačiai taikyti nepriklausomai nuo jo įregistravimo viešajame registre, išplėstinės teisėjų kolegijos nuomone, patvirtina ir kitos įstatymo normos, nustatančios tam tikrą sąžiningo valdytojo teisėtų interesų gynimą. Pavyzdžiui, CK 4.57 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bešeimininkiu daiktu nelaikomas sąžiningai įgytas ir teisėtai valdomas daiktas (tokia nuostata yra ginamas sąžiningas daikto valdytojas, kuris nėra ir dar netapo savininku, tačiau daiktą valdo kaip savo).<sup>47</sup>

2011 m. vasario 21 d. nutartyje LAT pateikė išaiškinimą, kad CK 4.27 straipsnio 2 dalis nepaneigia galimybės, jog nekilnojamojo daikto valdymas, kaip pagrindas įgyjamajai senačiai taikyti, gali atsirasti ne tik jį įregistravus. Pagal išplėstinę teisėjų kolegiją ši nuostata skirta visiems atvejams, kai siekiama įregistruoti daikto valdymą, taip pat kai nėra tikslo įgyti daiktą įgyjamąja senatimi. Šioje normoje nustatyta galimybė registruoti valdymą viešajame registre, LAT nuomone, reikalinga valdytojo teisių apsaugai, tačiau įgyjamoji senatis ir valdymas, kaip savarankiška teisė, pagal išplėstinę teisėjų kolegiją yra atskiri teisiniai institutai, todėl valdymas nebūtinai turi būti siejamas su tikslu įgyti valdomą daiktą įgyjamosios senaties pagrindu. Išplėstinės teisėjų kolegijos nuomone sisteminė valdymo ir įgyjamosios senaties institutus reglamentuojančių teisės normų analizė leidžia teigti, kad taikant įgyjamąją senatį turėtų būti vadovaujama CK 4.22 straipsnio 1 dalyje pateikiamais valdymo pagrindais ir specialiosiomis įgyjamąją senatį reglamentuojančiomis teisės normomis (CK 4.68 — 4.71 straipsniai). Atsižvelgiant į tai, kad specialiosios įgyjamosios senaties institutą reglamentuojančios teisės normos nenustato imperatyviojo reikalavimo registruoti valdymą, tokio reikalavimo taikymas neatitiktų sisteminio teisės normų aiškinimo, nepagrįstai pasunkintų įgyjamosios senaties instituto taikymą ar iš viso jį paneigtų.

---

<sup>47</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis c. b. pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33

paversdamas neveikiančiu ir neefektyviu.<sup>48</sup> Toks pateiktas sisteminis CK normų aiškinimas, šio darbo autorės nuomone, neatitinka tikrosios CK 4.27 straipsnio 2 dalies reikšmės, nėra aišku, kokių pagrindu išplėstinė teisėjų kolegija nutarė, kad ši nuostata neturi būti taikoma daikto valdymui, siekiant įgyti nuosavybę įgyjamosios senaties instituto pagrindu.

Valdymas ir įgyjamoji senatis, kaip teigė teisėjų kolegija, yra atskiri institutai, tačiau, kad galima būtų įgyti nuosavybę įgyjamąja senatimi, daiktas turi būti valdomas, vadinasi šie institutai yra neatsiejami norint įgyti nuosavybę šiuo pagrindu. Pagal CK 4.22 straipsnio 1 dalį ne kiekvienas daikto valdymas yra laikomas daiktine teise, o tik toks valdymas, kuris yra pagrindas nuosavybės teisei įgyjamąja senatimi įgyti, o tai yra CK 4.68 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos nuostatos, įskaitant atviro valdymo sąlygą. Tik toks valdymas yra daiktinė teisė. Norint atskleisti CK 4.68 straipsnio 1 dalies sampratą būtina vadovautis CK normomis (CK 4.22 — 4.36 straipsniai), įtvirtinančiomis valdymui taikomus reikalavimus, ir jas aiškinti sistemiškai. Pagal CK 4.68 straipsnio 1 dalį valdymas turi būti įgytas, o tai nukreipia į 4.27 straipsnio 2 dalį. Todėl, kol nekilnojamojo daikto valdymas neįregistruotas, jis negali būti vertinamas kaip daiktinė teisė. Nekilnojamojo daikto valdymą kaip daiktinę teisę sukuria registravimas, iki tol jis yra tik faktinė būseną. Dėl to sistemiškai aiškinant CK įtvirtintus valdymo ir įgyjamosios senaties institutus, darytina priešinga išvada, nei pateikta išplėstinės teisėjų kolegijos — valdymas, siekiant įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą įgyjamosios senaties būdu, turi būti registruojamas viešajame registre.

LAT išplėstinė teisėjų kolegija, remdamasi visais 2011 m. vasario 21 m. nutartyje išdėstytais motyvais ir jų pagrindu padarytomis išvadomis, nutarė pakeisti iki šiol egzistavusią teisės aiškinimo ir taikymo praktiką, pagal kurią pripažįstant nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi daikto atviro valdymo sąlygos dalimi buvo reikalavimas įregistruoti daikto valdymą viešajame registre.<sup>49</sup> Tai reiškia, kad nuo šiol atviro daikto valdymo sąlyga pagal CK 4.68 straipsnį nuosavybės teisei įgyjamąja senatimi pripažinti gali būti nustatyta nepriklausomai nuo to, ar nekilnojamojo daikto valdymo faktas buvo įregistruotas viešajame registre. Teisme nustatčius visas nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąja senatimi sąlygas, valdymo teisės pagrindu teismo sprendimu pareiškėjui gali būti pripažinta nuosavybės teisė įgyjamąja senatimi į nekilnojamąjį daiktą, jeigu dėl konkretaus daikto įgijimo nuosavybės teise įgyjamosios senaties pagrindu nėra apribojimų ar draudimų (CK 4.68 — 4.71

---

<sup>48</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis c. b. *pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą*, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33

<sup>49</sup> *Ibidem*



straipsniai). Pareiškėjas nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo datos gali nuosavybės teisę įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Toks LAT praktikos pakeitimas ir nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamąjį daiktą įgyjamosios senaties pagrindu nustatymo liberalizavimas iš vienos pusės (asmens, siekiančio įgyti nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu) vertintinas teigiamai, nes dabar asmenims bus daug patogiau siekti nuosavybės teisės įgijimo įgyjamosios senaties pagrindu, kadangi nekilnojamojo daikto valdymas nebeturės būti registruojamas, turės būti įrodomos kitos būtinosios sąlygos nuosavybės teisei įgyjamosios senaties pagrindu įgyti. Taigi įgyti nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi bus paprasčiau. Tačiau iš kitos pusės, registracijos būtinumo panaikinimas neatitinka nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momento nustatymo koncepcijos, įtvirtintos CK 4.27 straipsnio 2 dalyje, kur yra imperatyviai nurodyta, kad tokio daikto valdymas atsiranda tik nuo to momento, kai jis yra įregistruojamas viešajame registre. Nelikus šio reikalavimo įgyjant nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu, asmenims iš esmės nebelieka ir pareigos valdyti nekilnojamąjį daiktą kaip savą — mokėti mokesčius, rūpintis daiktu, atsakyti už daikto sukeltą žalą tretiesiems asmenims ir panašiai, kadangi registracijos nebuvimas neišviešina tokio valdytojo ir jis gali laisvai „atsikratyti“ jam nepageidautinų pareigų, kylančių valdant daiktą, aiškindamas, kad jis to daikto realiai nevaldė ar nevaldo. Tokią išvadą galima daryti dėl to, kad valdymo išviešinimas jį įregistruojant leidžia tretiesiems asmenims valdomo daikto žalos sukėlimo atveju nustatyti daikto valdytoją, o atitinkamoms valstybės institucijoms (Valstybinei mokesčių inspekcijai prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos ir pan.) leidžia nustatyti prievolių, susijusių su valdomu daiktu, vykdymo pareigą turintį asmenį.

### **3.2. Daikto pagaminimas — svarbiausias pirminis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas**

Nuosavybės teisė gali atsirasti pagaminus ar sukūrus daiktą. Paprastai nuosavybės teisė į kilnojamąjį daiktą atsiranda baigus jo gaminimo ar kitokio kūrimo procesą, nors turi būti ginami ir kuriamo daikto turėtojo, medžiagų savininko teisės bei interesai. Specialiai gali būti reglamentuojamas nekilnojamojo daikto (statinių) sukūrimas, nes būtina laikytis nustatytų architektūros, techninių, saugumo ir kitų reikalavimų.<sup>50</sup> Bendrąja prasme nekilnojamojo daikto sukūrimas suvokiamas, kai sujungus gaminimo medžiagas jos sudaro kokybišką naują

---

<sup>50</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 99

daiktą, kuris tampa savarankišku nuosavybės teisės objektu. Teisės į nekilnojamuosius daiktus paprastai registruojamos viešajame registre, tačiau toks registravimas daugiausia siejamas su šių teisių panaudojimu prieš trečiuosius asmenis (CK 1.75 str.)<sup>51</sup>. Pažymėtina, kad nekilnojamieji daiktai turi būti kuriami laikantis nustatytų taisyklių. Pavyzdžiui, jeigu statant nekilnojamąjį daiktą pažeisti teisės aktų reikalavimai, toks nekilnojamas daiktas negali būti registruojamas.<sup>52</sup>

CK atskirai reglamentuojamas daikto perdirbimas, t. y. naujo daikto pagaminimas iš svetimos medžiagos, taip pat naujo daikto pagaminimas iš savos ir svetimos medžiagos. Jeigu naujas daiktas pagaminamas iš svetimos medžiagos ir darbo vertė yra didesnė už medžiagos vertę (pvz., nutapomas paveikslas), naują daiktą pagaminęs asmuo tampa jo savininku (CK 4.55 str. 1 d.). Pažymėtina, kad toks asmuo turi veikti sąžiningai, t. y. turi nežinoti, kad medžiaga priklauso kitam asmeniui. Pasinaudojęs medžiaga asmuo privalo atlyginti medžiagos savininkui jos vertę. Jeigu medžiagos vertė yra didesnė už daikto pagaminimo vertę (įdėtą darbą), medžiagos savininkas tampa pagaminto daikto savininku, šiuo atveju jis turi apmokėti pagaminimo vertę. Medžiagos savininkas taip pat turi teisę atsisakyti daikto (atiduoti jį daiktą pagaminusiam asmeniui) ir pareikalauti atlyginti nuostolius (CK 4.55 str. 2 d.).

Kai daiktas pagaminamas iš savo ir iš svetimos medžiagos, nuosavybės teisės į pagaminamą daiktą klausimas sprendžiamas atsižvelgiant į darbo ir savo medžiagos vertę palyginus su svetimos medžiagos verte. Daiktą pagaminęs asmuo tampa jo savininku, jeigu jo darbo ir medžiagos vertė yra didesnė už svetimos medžiagos vertę. Tokiu atveju jis privalo medžiagos savininkui atlyginti jos vertę. Kaip ir CK 4.55 straipsnyje nurodytu atveju, daiktą pagaminęs asmuo turi veikti sąžiningai (CK 4.56 str.). Jeigu svetimos medžiagos vertė yra didesnė už darbo ir savos medžiagos vertę, naujai pagamintas daiktas atitenka svetimos medžiagos savininkui. Jis turi tokias pat teises kaip nurodyta CK 4.55 straipsnyje, t. y. pasiimti daiktą arba atsisakyti jo ir pareikalauti atlyginti nuostolius.

---

<sup>51</sup> Kaip yra pažymėjęs LAT, „teisine pastatų registracija yra tik įregistruojami nuosavybės į pastatus atsiradimo ir pasikeitimo juridiniai faktai, tačiau pati nuosavybė atsiranda kitais teisės aktuose numatytais pagrindais.“ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 19 d. nutartis c. b. *UAB „Orestas“ v. UAB „Pramoninis servisas“ ir kt.*, Nr. 3K-3-977/2000, kat. 36. Kitoje byloje LAT pažymėjo, kad „tai, kad nekilnojamas daiktas (nebaigtas statyti namas) nėra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, nepanaikina jo, kaip nuosavybės teisės objekto. Ta aplinkybė, kad gyvenamasis namas nėra visiškai baigtas statyti [...] ir nėra atlikta jo teisinė registracija, netrukdo šalims šį turtą valdyti ir juo naudotis, tačiau ribojama teisė šiuo turtu disponuoti.“ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. *R. Š. v. R. Š. ir kt.*, Nr. 3K-3-710/2003, kat. 25.3.; 25.6.2.; 69.7

<sup>52</sup> E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, *Daiktinė teisė. Vadovėlis*, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius, p. 99

Daugelyje užsienio valstybių nuosavybės teisę į tokį daiktą lemia medžiagų ir darbų kaina. Jeigu darbų kaina viršija medžiagos kainą, daikto nuosavybės teisę įgyja gamintojas ir jis turi kompensuoti medžiagos kainą jos savininkui (Prancūzijos CK 570 str., Italijos CK 940 str., Vokietijos CK 950 str.).<sup>53</sup>

Šiuo metu yra ypač aktualios nuosavybės teisės įgijimo į naujai sukurtus daiktus — statinius — problemos. Teisinis reguliavimas šioje srityje gana nepastovus, kintantis, siekiant sumažinti įvairius piktnaudžiavimus įgyjant nuosavybės teisę į nekilnojamuosius daiktus statybos būdu, apsaugoti tokiomis statybomis pažeidžiamus teisinius gėrius ar konstitucines vertybes (neteisėtos statybos saugomose teritorijose ir pan.), trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus. Yra labai sunku numatyti visus neteisėtus veiksmus pažeidžiant statybų reglamentavimo nuostatas, kadangi šis procesas netrumpas, reikalaujantis įvairių leidimų, atitinkamų institucijų priežiūros ir, kad viskas vyktų sklandžiai ir teisėtai, tam reikia nemažai kontrolės. Dėl nemažo neteisėtų statybų masto buvo keičiamas teisinis reguliavimas, pernelyg griežtinant atsakomybę už statybas, vykdomas pažeidžiant teisės aktų nustatytus reikalavimus, dėl ko net teismų sprendimai tapo formalūs, galima sakyti, vienareikšmiški — statinių nugriovimas, neatsižvelgiant į tai kokie ir koku mastu buvo pažeisti teisės aktuose nustatyti statyboms būtini reikalavimai, kokios tų pažeidimų priežastys bei aplinkybės. Šios problemos labai svarbios įgyjant nuosavybės teisę į statinius statybų būdu, dėl to tolimesniu šio darbo tyrimo objektu ir bus nuosavybės teisės įgijimui į statinius nustatytų reikalavimų taikymo bei jų pažeidimo problematika.

---

<sup>53</sup> Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis, Justitia, 2009 m., Vilnius, p. 108

## **4. Statybos būdu sukurto daikto nuosavybės teisės įgijimas: probleminiai aspektai**

### **4.1. Statybų teisėtumo samprata**

Statybų procedūrą Lietuvos Respublikoje reglamentuoja nemažai teisės norminių aktų. Statybos teisinius santykius reglamentuoja tiek viešosios, tiek civilinės teisės normos. Viešoji teisė (Teritorijų planavimo, Statybos įstatymai ir juos lydintys teisės aktai) nustato reikalavimus, kurių turi būti laikomasi statant statinius, statinių pripažinimo neteisėta statyba tvarką ir neteisėtos statybos pasekmių administracines teises pasekmes. Svarbiausias teisės aktas, nustatantis reikalavimus, kurių reikia laikytis norint statybų būdu sukurti statinį ir į jį įgyti nuosavybės teisę, yra Lietuvos Respublikos statybos įstatymas<sup>54</sup> (toliau — Statybos įstatymas).

Pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalį statinys — tai pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamasis daiktas, kitaip tariant, — visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybines medžiagas ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatas, priestatas, tiesinys ir visa tai, kas statoma (montuojama, tiesiama) ar pastatyta (sumontuota, nutiesta) naudojant statybines medžiagas ir kt. bei yra tvirtai sujungta su žeme.

Statybos įstatyme numatyta, kad teisę būti statytoju Lietuvos Respublikoje turi Lietuvos bei užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys (Statybos įstatymo 3 str. 1 d.). Statytojo teisė yra įgyvendinama, kai statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, kai statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis yra privalomas) ir kai statytojas statinį ar jo dalį valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais pagrindais — statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais (Statybos įstatymo 3 str. 3 d.).

LAT yra konstatavęs, kad žemės sklypo įsigijimo pagrindas yra viena iš būtinų prielaidų statytojo teisei įgyvendinti, nes teisių į įsigytą žemės sklypą pobūdis ir apimtis turi

---

<sup>54</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, 1996 m. kovo 19 d., Valstybės Žinios, 1996 m., Nr. I-1240, Vilnius (su visais vėlesniais pakeitimais ir papildymais)

įtakos statytojo teisės apimčiai ir jos įgyvendinimui.<sup>55</sup> Statybos įstatymo 6 straipsnyje nustatyti reikalavimai, keliami statiniui ir statybai naudojamam žemės sklypui. Statinys turi būti statomas ir pastatytas, o jo sklypas taip tvarkomas, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, būtų išsaugotos arba pakeistos pagal statybos techninių ir specialių reikalavimų normatyvinių dokumentų nuostatas. Statybos užsakovu pirmiausia turi būti žemės sklypo, kuriame bus vykdoma statyba, teisėtas naudotojas (Statybos įstatymo 3 str. 2 d. 1 p.). Tai asmuo, kuriam žemės sklypas priklauso asmeninės nuosavybės teise, nuomos pagrindais arba kai jis yra faktinis žemės sklypo naudotojas. Taigi, už tai, kas vyksta žemės sklype, atsako žemės savininkas, nuomininkas ar faktinis žemės sklypo naudotojas.

Statybos metu kuriamo objekto užsakovas yra statytojas. Jis ketina naujo daikto pagaminimu sukurti sau nuosavybės teisę. Tuo jis įgyvendina savo ekonominį poreikį sukurti ir turėti daiktą. Statytojas naudoja lėšas statybai, nes jų pagrindu įgyja medžiagas ir užsako darbus naujam daiktui sukurti. Jis naujo daikto sukūrimo santykiuose neturi būti suprantamas kaip statybą faktiškai vykdomasis (rangovas, statybininkas ar kt.) ar ją faktiškai užsakantis asmuo (užsakovas), nes faktiškai statybos darbus atliekantis asmuo gali būti kad įsisavina kito asmens lėšas ir daiktą kuria ne sau, o užsakovas gali būti kito asmens atstovu.<sup>56</sup> Pagal Statybos įstatymo 3 straipsnį statytojas statybos teisiniuose santykiuose apibrėžiamas kaip investuojantis lėšas į statybą asmuo, kuris kartu atlieka užsakovo funkcijas ar jas paveda atlikti kitam asmeniui. Investuojamos į statybą lėšos priklauso statytojui, o šis daiktinės teisės normų prasme yra kuriamo daikto savininkas.

Pagal Statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalį statinys ar jo dalis turi būti suprojektuotas ir pastatytas iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę užtikrintų esminius statinio reikalavimus: mechaninio atsparumo ir pastovumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo, apsaugos nuo triukšmo, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo.

Statinys taip pat turi atitikti esminius architektūros reikalavimus (Statybos įstatymo 5 str.). Statinio architektūra turi būti tokia, kad neprieštarautų statinio esminiams reikalavimams, kad statinys derėtų prie kraštovaizdžio, atitiktų savivaldybės administracijos

---

<sup>55</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 27 d. nutartis c. b. *D. P. II „Paukštė ir K“ v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija*, Nr. 3K-3-143/2009, kat. 33; 25.2

<sup>56</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 13 d. nutartis c. b. *S. N. įmonė v. 595 GNSB, VI „Registru centras“ Vilniaus filialas*, Nr. 3K-3-545/2004, kat. 25.3; 28; 47.3; 126

direktoriaus (jo įgalioto savivaldybės administracijos valstybės tarnautojo) nustatytus specialiuosius architektūros reikalavimus, specialiuosius saugomų teritorijų ir paveldosaugos reikalavimus, atitiktų statinio paskirtį bei neprieštarautų statinio inžinerinių sistemų ir technologinių inžinerinių sistemų reikalavimams.

Statinio projektavimo, statybos, statinio pripažinimo tinkamu naudoti, statinio naudojimo, priežiūros ir nugriovimo reikalavimus, taisykles, bendruosius principus ir charakteristikas nustato normatyviniai statybos techniniai dokumentai: statybos techniniai reglamentai, statybos bei statinių naudojimo ir priežiūros taisyklės, standartai, techniniai liudijimai, metodiniai nurodymai, rekomendacijos. Visiems statybos dalyviams yra privalomi statybos techniniai reglamentai. Statybos techniniai reglamentai — Vyriausybės įgaliotos institucijos teisės aktai, kurie nustato statinių, jų statybos, naudojimo ir priežiūros techninius reikalavimus tiesiogiai arba nuorodomis į standartus arba statybos ar statinių naudojimo ir techninės priežiūros taisykles (Statybos įstatymo 8 str. 1 d. 1 p.). Taigi statybos techniniai reglamentai yra Statybos įstatymo nustatytų reikalavimų įgyvendinimą nustatantys teisės aktai. Savo ruožtu statybos taisyklės, statinių naudojimo ir techninės priežiūros taisyklės — tai ministerijų, Vyriausybės įstaigų, kitų valstybės institucijų ar juridinių asmenų dokumentai, kurie nurodo statybos techninių reglamentų įgyvendinimo būdus ir metodus (Statybos įstatymo 8 str. 1 d. 2 p.). Statybos taisyklės, statinių naudojimo ir techninės priežiūros taisyklės, Lietuvos standartai ir techniniai liudijimai taikomi savanoriškai, išskyrus atvejus, kai statybos techniniuose reglamentuose ar kituose teisės aktuose yra nurodoma, kad minėtas taisykles, standartus, liudijimus taikyti yra privaloma (Statybos įstatymo 8 str. 3 d.). Statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais siekiama užtikrinti, kad statybos darbai būtų atliekami nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, nesukeltų grėsmės kitiems asmenims, todėl šie reikalavimai negali būti vertinami kaip formalus teisės būti statytoju kaip vienos iš nuosavybės teisės įgyvendinimo formų ribojimas.

Pagal Statybos įstatymo 23 straipsnio 1 dalį statybą leidžiančiais dokumentais yra laikomi leidimas statyti naują statinį, leidimas rekonstruoti statinį, leidimas atnaujinti (modernizuoti) pastatą, tais atvejais, kai pagal teisės aktų nuostatas privaloma gauti žemės sklypo ar gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimus, — šių sklypų savininkų ar valdytojų rašytiniai sutikimai ir leidimas tęsti sustabdytą statybą. Leidimą statyti naują statinį, leidimą rekonstruoti statinį ir leidimą atnaujinti (modernizuoti) pastatą išduoda savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas (Statybos įstatymo 23 str. 2 d.).

Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas yra pažymėjęs, kad statybos leidimas išduodamas tik tada, kai statytojas pateikia įstatyme nustatytus dokumentus, tarp jų statinio projektą, ir kai įsitikinama, kad statyba atitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus statybos sklypo tvarkymo reikalavimus (reglamentą) bei projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus. Statybos leidimui negali būti prilyginti jokie kiti viešojo administravimo subjektų priimami administraciniai aktai.<sup>57</sup> Statybos leidimas konkrečios paskirties statiniui yra išduodamas atsižvelgiant į sklypo naudojimo sąlygas. Sklypo suteikimo ir naudojimo sąlygos bei aplinkybės lemia, kokia statyba yra galima konkrečiame sklype, ir jos turi būti patikrinamos išduodant statybos leidimą.

Statybos įstatymo 23 straipsnio 23 dalies 1 punkte yra numatyta, kad statybą leidžiantis dokumentas neišduodamas, jeigu iš Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos yra gauta informacija, kad žemės sklype (ar žemės sklypo dalyje, jeigu žemės sklypą nuosavybės ar kita teise valdo keli asmenys), dėl kurio prašoma išduoti statybą leidžiantį dokumentą, yra nustatytas savavališkos statybos faktas ir savavališkos statybos padariniai teisės aktų nustatyta tvarka nepašalinti. Tokiu atveju gali būti išduodamas tik statybą leidžiantis dokumentas statybos darbams, susijusiems su savavališkos statybos padarinių šalinimu, atlikti. Statybą leidžiantis dokumentas taip pat neišduodamas, jei prašantis išduoti statybą leidžiantį dokumentą asmuo neturi teisės būti statytoju pagal Statybos įstatymo nustatytus reikalavimus (Statybos įstatymo 23 str. 23 d. 2 p.). Statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento, kai jis yra privalomas, yra draudžiama (Statybos įstatymo 23 str. 28 d.). Tokie detalūs reikalavimai yra numatyti tiek viešajam interesui, tiek privačių asmenų teisėms nuo galimų pažeidimų apsaugoti.

LAT yra konstatavęs, kad statybą leidžiančiais dokumentais yra išreiškiama statytojo teisė atlikti techninius statybos ar rekonstrukcijos darbus, tačiau šie dokumentai negali suteikti statytojui nuosavybės teisių į statomą ar rekonstruojamą nekilnojamojo turto objektą, kuris nuosavybės teisėmis priklauso kitam asmeniui, taip pat šie dokumentai negali būti prilyginami statinio nuosavybės teisių statytojui perleidimo sandoriui.<sup>58</sup>

Pagal Statybos įstatymo 34 straipsnio 1 dalį kai statinys yra nebaigtas statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti, statinio perleidimo kitam juridiniam ar fiziniam asmeniui sutartis gali būti notaro patvirtinta tik pateikus Valstybinės teritorijų planavimo ir

---

<sup>57</sup> Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2006 m. rugsėjo 7 d. sprendimas a. b. pagal pareiškėjo UAB „Kauno saulėtekis“ skundą, NR. A-502-1265/2006, kat. 13.2

<sup>58</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. A. V. v. J. I. S., G. S., VĮ Registrų centro Vilniaus filialas ir kt., Nr. 3K-3-322/2005, kat. 30.3

statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos pažymą, kad statinys statomas, rekonstruojamas ar kapitališkai remontuojamas be esminių nukrypimų nuo statinio projekto, o kai perleidžiami kultūros paveldo statiniai, — taip pat už nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos tokio pat turinio pažymą. Juridiniam ar fiziniam asmeniui, įsigijusiam nebaigtą statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti statinį, visos statytojo, gavusio statybos leidimą, prievolės ir teisės pereina tik po to, kai šis leidimas perregistruojamas statinį įsigijusio asmens vardu (Statybos įstatymo 34 str. 2 d.). Perleistos dalies savininkas įgyja statytojo (užsakovo) teises ir pareigas tęsti statinio projekte numatytus darbus jam perleistoje statinio dalyje (Statybos įstatymo 34 str. 4 d.).

Tam, kad įregistruoti nekilnojamus daiktus (šiuo atveju statinį) įstatymai<sup>59</sup> ir kiti teisės aktai<sup>60</sup> numato atitinkamus reikalavimus, pavyzdžiui, registruojant nebaigtą statyti statinį turi būti pateikta statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos nustatyta tvarka parengta pažyma, kad statinys statomas iš esmės nenukrypstant nuo suderinto bei patvirtinto projekto ir kt., todėl vien teismo sprendimo priėmimas dėl nuosavybės teisių pripažinimo į nebaigtą statyti statinį, nebus pagrindu registruoti nebaigtą statybą.<sup>61</sup>

Kai asmuo statybų proceso metu laikosi visų minėtų teisės aktų nustatytų reikalavimų ir tvarkos, galutinis produktas — statinys — tampa asmens nuosavybe. Nuo kada asmuo tampa statinio savininku, parodo nuosavybės teisės į statybų būdu sukurtą daiktą įgijimo momentas.

#### **4.2. Nuosavybės teisės į statybų būdu sukurtą daiktą įgijimo momentas**

Minėta, jog nuosavybės teisei į tam tikrą turtą atsirasti turi būti konkretus nuosavybės teisės įgijimo pagrindas. Jeigu statinys yra sukurtas laikantis visų įstatymuose nustatytų reikalavimų, tuomet į jį yra įgyjama nuosavybės teisė. Nuosavybės teisės įgijimo momentas, statinių atveju yra specifinis. LAT 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

---

<sup>59</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000 m. birželio 27 d., Valstybės Žinios, 2000 m., Nr. VIII-1764, Vilnius (su visais vėlesniais pakeitimais)

<sup>60</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimo Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo, 2010 m. kovo 3 d., Nr. 219, Valstybės Žinios, 2002 m., Vilnius

<sup>61</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. R. Š. v. R. Š. ir kt., Nr. 3K-3-710/2003, kat. 25.3.; 25.6.2.; 69.7



teisėtas.<sup>62</sup> LAT taip pat yra pažymėjęs, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą gali būti įgyjama statybos proceso metu ir ne tik pastatant naują statinį ar rekonstravus pastatą, bet ir statant, t. y. galimas nuosavybės teisės atsiradimas ir į nebaigtą statyti statinį.<sup>63</sup> Kitaip tariant, nuosavybės teisė gali būti įgyjama tiek į baigtą, tiek į nebaigtą statyti statinį. Nekilnojamojo daikto pagaminimas, kai sujungus gaminimo medžiagas jos sudaro kokybiškai naują daiktą, kuris negali būti perkeliamas iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, tampa savarankišku nuosavybės teisės objektu.

Taigi statinio pastatymas yra daikto sukūrimas. Jeigu statytojas laikosi įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytos statinių statybos tvarkos, jis įgyja nuosavybės teisę į pastatytą statinį pagal CK 4.47 straipsnio 4 punktą. Jeigu daiktas sukuriamas nesilaikant teisės normų nustatytų reikalavimų, tas daiktas negali būti pripažįstamas nuosavybės teisės objektu ir statytojas neturi teisės tokiu statiniu naudotis, juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.).<sup>64</sup> Tai patvirtina visuotinai žinoma nuostata, kad *ex in iuria ius non oritur* (iš neteisėtumo teisė neatsiranda). Dėl minėtos priežasties statinys gali tapti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju, jeigu jo statyba yra teisėta. Civilinės teisės požiūriu neteisėtos (savavališkos) statybos atveju statytojas nuosavybės teise valdo tik statybines medžiagas. Todėl labai svarbu yra išsiaiškinti ir žinoti, koks statybų procesas yra laikomas teisėtu ir jo nuosekliai laikytis, kad asmuo šio proceso metu galėtų įgyti nuosavybės teisę pirminiu nuosavybės teisės įgijimo pagrindu — naujo daikto sukūrimu.

Pagal Statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 8.1 bei 8.2 punktus statinys užbaigtu ir tinkamu naudoti statiniu laikomas tuomet, kai yra surašomas statybos užbaigimo aktas — nustatyta tvarka sudarytos užbaigimo komisijos surašytas dokumentas, patvirtinantis, kad statinys pastatytas, rekonstruotas ar atnaujintas (modernizuotas) pagal statinio projekto sprendinius. Minėto reglamento 8.3 punkte taip pat nurodyta, kad jeigu statinio projektas nebuvo rengiamas, tuomet statytojas (užsakovas, savininkas, valdytojas) ir kiti statybos dalyviai turi pasirašyti deklaraciją apie statybos užbaigimą.<sup>65</sup> Šiuo dokumentu paskelbiama, kad statybos darbai yra užbaigti ar statinio (patalpų) paskirtis pakeista pagal

<sup>62</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 27 d. nutartis c. b. 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

<sup>63</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 25 d. nutartis c. b. L. B. v. A. D., *Klaipėdos apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-340/2007, kat. 30.10

<sup>64</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 28 d. nutartis c. b. *Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras, ginantis viešąjį interesą v. Neringos savivaldybės taryba, Neringos savivaldybės administracija, UAB „Sabonio klubas ir partneriai“*, Nr. 3K-3-143/2010, kat. 21.4.1.1; 24.3

<sup>65</sup> Aplinkos ministro įsakymas dėl Statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statybos Užbaigimas“, 2010 m. rugsėjo 28 d., Nr. D1-828, Valstybės Žinios, 2010 m., Vilnius

statinio projekto (kai jis yra privalomas) sprendinius ar teisės aktų reikalavimus. Tokiu būdu yra konstatuojama, kad statinys yra pastatytas pagal įstatymų nustatyta tvarka suderintą techninį projektą bei yra tinkamas ir saugus naudoti pagal savo paskirtį.

Iškilus ginčui dėl statybos užbaigimo akto teisėtumo ir pagrįstumo turi būti išsiaiškintos visos statytojo teisės įgyvendinimo aplinkybės, kurias šalis, ginčijanti tokio akto teisėtumą, nurodo kaip savo reikalavimo pagrindą. Tai reiškia, kad turi būti išsiaiškinta, ar statytojo teisė buvo įgyvendinta teisės aktų nustatyta tvarka, o ne vien tik patikrinama, ar formaliai pagal įstatymus veikė pareigūnai ir institucijos, surašydamos statybos užbaigimo aktą. Jeigu statybos projektas prieštarauja statinio pobūdžiui ir žemės sklypo naudojimo sąlygoms (pavyzdžiui, statytojui leista statyti tik laikiną statinį, o pagal projektą pastatomas stacionarus statinys), tai turi būti vadovaujamasi statinio pobūdžio ir sklypo naudojimosi sąlygomis, nes jos lemia statytojo teisės apimtį ir jos įgyvendinimą. LAT yra pažymėjęs, kad turi būti išsiaiškinta, ar statytojas, sukūręs statybos būdu stacionarų nekilnojamąjį daiktą, turėjo teisę jį tokį sukurti ir įregistruoti viešajame registre. Jeigu, pavyzdžiui, pagal teisės aktus statomas statinys priskirtinas prie laikinų ir statybos leidime jo pavadinime nurodomas statinio laikinas pobūdis, tai yra pakankamas pagrindas pripažinti, kad statytojui suteikta teisė statyti tik laikiną, o ne stacionarų statinį.<sup>66</sup> Taigi į nurodytas aplinkybes turi atsižvelgti teismai, sprenddami klausimą, ar statytojas, sukurdamas statybos būdu nekilnojamąjį daiktą, ir valstybės institucijos, išduodamos statybos leidimą bei surašydamos statybos užbaigimo aktą, veikė pagal įstatymus ir kitus teisės aktus, ar jų nepažeidė. Ar statinys sukurtas teisėtai kaip laikinas ar stacionarus, sprendžiama pagal tai, į kokio statinio statymą statytojas įgijo ar galėjo įgyti statybos teisę, bet ne pagal tai, kaip jis faktiškai šią teisę įgyvendino.

Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (toliau — Nekilnojamojo turto registro įstatymas) 9 straipsnio 1 dalį nekilnojamieji daiktai, tarp jų ir statiniai, jeigu jie Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau — Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas) nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris, yra registruojami Nekilnojamojo turto registre.<sup>67</sup> Nekilnojamojo turto kadastro objektais laikomas statinys (taip pat nebaigtas statyti), kurio statybai ar rekonstravimui reikalingas leidimas statyti naują

---

<sup>66</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 27 d. nutartis c. b. *D. P. II „Paukštė ir K“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija*, Nr. 3K-3-143/2009, kat. 33; 25.2

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996 m. rugsėjo 24 d., Valstybės Žinios, 1996 m., Nr. I-1539, Vilnius (su visais vėlesniais pakeitimais)

statinį ar leidimas rekonstruoti statinį (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 str. 1 d. 2 p.).<sup>68</sup>

Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnyje yra numatyta, kad visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Nekilnojamojo turto registre taip pat registruojama ir nuosavybės teisė į nekilnojamuosius daiktus (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 1 d. 1 p.). Registro objektas laikomas įregistruotu, kai centrinė registro tvarkymo įstaiga arba registro tvarkymo įstaiga priima sprendimą įregistruoti registro objektą, suteikia registro objektui unikalų kodą, suformuoja ir įrašo registro objekto duomenis į registro duomenų bazę.<sup>69</sup> Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas atsako tik už tai, kad nekilnojamojo turto registre įrašyti duomenys atitinka dokumentus, kurių pagrindu šie duomenys buvo įrašyti (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 5 str. 2 d.). Registro tvarkytojas neturi pareigos pats rinkti duomenis, šiuos jam pateikia tuo suinteresuoti asmenys (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 23 str. 1 d.). Pagal LAT išaiškinimą, teisinė registracija pati savaime nesukuria nuosavybės teisės. Jos tikslas yra išviešinti nekilnojamojo turto savininką. Nuosavybės teisė atsiranda ne teisinės registracijos, bet kitų juridinių faktų pagrindu. Jeigu turto savininku per teisinę registraciją skelbiamas ne tas asmuo, kuriam priklauso nuosavybės teisė, tai tokia registracija turi būti panaikinta.<sup>70</sup> Jeigu statinys yra pastatomas nesilaikant statyboms teisės aktų nustatytų reikalavimų, tuomet asmuo negali jo įregistruoti ir tokiu būdu negali įgyvendinti savininko teisių turinį sudarančių teisių. Koks statinio pastatymas yra laikomas pažeidžiančiu teisės aktų reikalavimus, bus išsamiai pateikiama kitame skyriuje.

---

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000 m. birželio 27 d., Valstybės Žinios, 2000 m., Nr. VIII-1764, Vilnius

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimo Nr. 721 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo, 2010 m. liepos 21 d., Valstybės Žinios, 2010 m., Nr. 91-4814, Vilnius, 30 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų punktas

<sup>70</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 18 d. nutartis c. b. *D. K. ir V. K. v. Kauno apskrities viršininko administracija, AB Ūkio bankas, Z. M. ir kt.*, Nr. 3K-3-175/2008, kat. 30.3; 28.1

### **4.3. Statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimo reikšmė nuosavybės teisei į statinį įgyti**

Nuosavybės teisė į statybos būdu sukurtą nekilnojamąjį daiktą yra įgyjama tik tuomet, kai statybų procesas būna teisėtas. Tačiau čia kyla keli probleminiai klausimai. Ar gali asmuo tapti statinio, pastatyto pažeidžiant nustatytus teisės aktų reikalavimus, bet kai pažeidimus galima ištaisyti, o statyba toje vietoje pagal teisės aktų reikalavimus būtų galima, savininku? O ar gali tapti savininku tuo atveju, kai statyba iš viso pagal teisės aktų reikalavimus yra negalima? Ar iš neteisėtų veiksmų šiais atvejais gali atsirasti teisė? Aiškinantis šias problemas yra labai svarbi statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimo reikšmė nuosavybės teisei į statinį įgyti. Šie reikalavimai apibrėžia ribas, kada nuosavybės teisė nėra ar negali būti įgyjama.

Statybų, pažeidžiančių teisės aktų reikalavimus, civilines teises pasekmes reglamentuoja CK 4.103 straipsnio, taip pat Statybos įstatymo 28, 28<sup>1</sup> straipsnių nuostatos. Šiuo metu galiojančios CK 4.103 straipsnio redakcijos (2010 m. liepos 2 d. redakcija) 1 dalyje nustatytos statybos teisinius santykius reglamentuojančių imperatyviųjų teisės normų bei normatyvinių statybos techninių dokumentų pažeidimo civilinės teisinės pasekmės. Statybos įstatymo (2010 m. liepos 2 d. redakcija) 28 straipsnyje numatyta savavališkos statybos padarinių šalinimo tvarka, o 28<sup>1</sup> straipsnyje — statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimo tvarka.

Pagal Statybos įstatymo 28 straipsnio 1 d. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos pareigūnas, atliekantis statybos valstybinę priežiūrą pagal Statybos įstatymo jam priskirtą kompetenciją, nustatęs, kad statinys pastatytas ar statomas savavališkai nedelsdamas turi surašyti savavališkos statybos aktą, kuriuo iš statytojo (užsakovo), jeigu jo nėra, — iš statinio ar jo dalies savininko, valdytojo, naudotojo, žemės sklypo ar jo dalies, kurioje savavališkai pastatytas ar statomas statinys (jo dalis), savininko, valdytojo ar naudotojo pareikalaujama nevykdyti jokių statybos darbų, išskyrus statybos darbus, kuriuos būtina atlikti šalinant savavališkos statybos padarinius ir apsaugant statybvietę bei aplinką. Šis pareigūnas taip pat gali surašyti administracinio teisės pažeidimo protokolą ir nagrinėti administracinio teisės pažeidimo bylą dėl administracinės nuobaudos skyrimo arba siųsti šį protokolą teismui (Statybos įstatymo 28 str. 1 d. 2 p.).

Kai yra išnagrinėjamas savavališkos statybos faktas, iš statytojo gali būti pareikalauta per nustatytą terminą nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvietę, išardyti savavališkai

perstatytas ar pertvarkytas statinio dalis arba atstatyti (atkurti) nugriautą kultūros paveldo statinį (jo dalį) arba statinį (jo dalį), dėl kurio nugriovimo buvo pažeistas viešasis interesas (Statybos įstatymo 28 str. 2 d.). Jeigu nurodyti reikalavimai neįvykdomi ar negaunama statybą leidžiančio dokumento, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos dėl įpareigojimo vykdyti reikalavimą kreipiasi į teismą. Į teismą dėl savavališkai pastatyto ar statomo statinio nugriovimo ar išardymo taip pat gali kreiptis asmenys, kurių teisės ir teisėti interesai dėl savavališkos statybos yra pažeidžiami (Statybos įstatymo 28 str. 5 d.).

Pagal Statybos įstatymo 28 straipsnio 7 dalį teismas savo sprendimu gali leisti statytojui ar kitam Statybos įstatyme nurodytam asmeniui teisės aktų nustatyta tvarka per nustatytą terminą parengti projektinę dokumentaciją ir, sumokėjus Statybos įstatymo 1 priede nustatytą įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, gauti statybą leidžiantį dokumentą tais atvejais, kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus teritorijų planavimo dokumentus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius ar specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams. Jeigu statinio statyba yra negalima, teismas priima sprendimą nugriauti statinį arba išardyti savavališkai perstatytas ar pertvarkytas statinio dalis, arba atstatyti (atkurti) nugriautą kultūros paveldo statinį (jo dalį) arba statinį (jo dalį), dėl kurio nugriovimo buvo pažeistas viešasis interesas. Teismas, spręsdamas klausimą, ar įpareigoti statytoją (užsakovą) ar kitą asmenį nugriauti statinį ar jo nenugriauti, atsižvelgia į savavališka statyba sukeltų padarinių aplinkai ir visuomenės interesams mastą, savavališkos statybos padarinių šalinimo pasekmes ir galimybes atkurti iki savavališkos statybos buvusių padėčių, taip pat įvertina administracinių aktų pagrindu turėtines teises įgijusių asmenų sąžiningumą (Statybos įstatymo 28 str. 8 d.).

Apibendrinant statybų, pažeidžiančių teisės aktų reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių reglamentavimą, reikšmingą nuosavybės teisės į statinius įgijimui, galima išskirti du tokių statybų pasekmių atvejus:

1) kai statyba pagal teisės aktų reikalavimus yra negalima. Tai, pavyzdžiui atvejai, kai asmuo neturi teisės statyti tame sklype, nes tam neturi teisinio pagrindo (nėra savininkas, nuomininkas ir pan.) arba neturi teisės statyti dėl žemės sklypo paskirties (miškų ūkio paskirties žemė ir pan.) ir jos negalima pakeisti ar statyba asmens sklype yra apskritai

neleistina (sklypas yra saugomoje teritorijoje, dėl viešojo intereso ir pan.). Tokiais atvejais leidimai statybai apskritai negali būti išduodami, statybų įteisinimas nėra galimas ir dėl to vienintelė galima pasekmė yra statinių nugriovimas. Asmuo negali įgyti nuosavybės teisės į tokias statybas.

2) kai statyba yra galima, tačiau buvo statoma nesilaikant numatytų teisės aktų reikalavimų (laiku negautas leidimas ir pradėtos statybos, nukrypta nuo statybų projekto, tačiau tokie nukrypimai yra ištaisomi ir neprieštaraujantys esminiams statinio reikalavimams ir pan.). Tuomet yra galimybė įteisinti statybas, sumokėjus Statybos įstatymo 1 priede numatytą įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, ir įgyti nuosavybės teisę į tokiu statybų būdu sukurtus statinius.

Toks statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių reguliavimas buvo ne visuomet. Tiek CK 4.103 straipsnis, tiek Statybų įstatymo 28 straipsnis buvo ne kartą keisti, kadangi buvo fiksuojama daug ir įvairių statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimų atvejų, dėl to įstatymų leidėjas ne kartą keitė šias nuostatas, ieškodamas optimalaus varianto, kad tokių atvejų būtų kuo mažiau. Deja, labai sunku numatyti visus įmanomus variantus, ir nors normos buvo ne kartą keistos, įvairūs pažeidimai vis tiek vyko ir vyksta. Todėl labai svarbu yra išanalizuoti šių normų keitimo pasekmes ir rezultatus, kaip tai atsiliepė nuosavybės teisės įgijimo į statinius galimybei, atsižvelgiant į tai, kas buvo pažeidžiama, kokios buvo numatytos pasekmės, jeigu nebuvo laikomasi nustatytų reikalavimų nuosavybės teisei įgyti, kokios dėl to kilo nuosavybės teisės įgijimo problemos.

Originalus CK 4.103 straipsnis (2000 m. liepos 18 d. redakcija) vadinosi „Normatyvinių statybos techninių dokumentų pažeidimo civilinės teisinės pasekmės“.<sup>71</sup> Jame buvo įtvirtintos statybos, kuria pažeidžiami tam tikri teisės aktų reikalavimai (statybos darbai vykdyti be nustatyto leidimo, reikiamai suderinto ir patvirtinto projekto, turint neteisėtai išduotą leidimą, esmingai nukrypstant nuo statinio projekto ar šurkščiau pažeidžiant pagrindinius normatyvinius statybos techninius dokumentus), civilinės teisinės pasekmės. Šiame straipsnyje buvo įtvirtinta teismo, nagrinėjančio bylą dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių, teisė priimti sprendimą įpareigoti statytoją ne tik reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.) arba statinį nugriauti, bet ir per nustatytą terminą reikiamai patvirtinti projektą, padaryti reikiamus

---

<sup>71</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000 m. liepos 18 d., Valstybės Žinios, 2000 m., Nr. 74-2262, Vilnius

jo pakeitimus, gauti nustatytą leidimą ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su tinkamu statinio statybos dokumentų įforminimu.

Statybos įstatymo (2001 m. lapkričio 8 d. redakcija) 28 straipsnyje buvo įtvirtintos savavališkos statinio statybos (statybos, vykdytos neturint nustatytą tvarka gauto statybos leidimo ar kito normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto dokumento, kai statybos leidimas neprivalomas) teisinės, *inter alia* civilinės teisinės, pasekmės.<sup>72</sup> Jame buvo nustatyta institucijų, atliekančių statybos valstybinę priežiūrą, teisė išnagrinėjus savavališkos statybos aktą priimti sprendimą ne tik įpareigoti statytoją nugriauti statinį arba pertvarkyti savavališkai atliktus statybos darbus pagal statinio projektą, bet ir leisti statytojui (užsakovui) parengti statinio projektą ir gauti statybos leidimą, jei statinio statyba gali būti vykdoma. Statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos galėjo kreiptis į teismą, jei nebuvo priimamas nė vienas iš minėtų sprendimų arba jei statytojas per nustatytą terminą nebuvo įvykdęs institucijų priimtų sprendimų.

Taigi statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų pažeidimų atvejais buvo numatytos trys galimos pasekmės:

1) jeigu statybos buvo vykdomos be nustatyto leidimo, reikiamai suderinto ir patvirtinto projekto, tačiau nepažeidžiant esminių statiniui keliamų reikalavimų ir galėjo būti vykdomos, asmenims buvo suteikiama galimybė per nustatytą terminą įteisinti statybas reikiamai patvirtinant projektą, padarant reikiamus jo pakeitimus, gaunant nustatytą leidimą ar pašalinant kitus trūkumus, susijusius su statinio statybos dokumentų tinkamu įforminimu ir taip įgyti nuosavybę į statinius;

2) jeigu statinys buvo pastatytas su esminiais nukrypimais nuo nustatyto projekto, tačiau tie nukrypimai pagal teisės aktų nuostatas nebuvo esminių statinio reikalavimų pažeidimai, tuomet asmenims buvo suteikiama galimybė per nustatytą terminą statinį reikiamai pertvarkyti (dalį jo nugriaunant, perstatant ir pan.) ir taip įgyti nuosavybę į statinius;

3) jeigu statinys buvo pastatytas šiurkščiai pažeidžiant pagrindinius normatyvinius statybos techninius dokumentus arba turint neteisėtai išduotą leidimą, o statybos toje vietoje apskritai nebuvo galimos, toks statinys turėjo būti nugriaunamas ir nuosavybės teisės įgijimas į tokius statinius nebuvo galimas.

---

<sup>72</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, 1996 m. kovo 19 d., Valstybės Žinios, 1996 m., Nr. I-1240, Vilnius

Dėl minėtose normose įtvirtinto teisinio reguliavimo buvo įmanoma pradėti statybas nesilaikant teisės aktų reikalavimų, o vėliau, teismo sprendimu, jas įteisinti — per nustatytą terminą reikiamai patvirtinti projektą, padaryti reikiamus jo pakeitimus, gauti nustatytą leidimą ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su statinio statybos dokumentų tinkamu įforminimu. Tokiu būdu, dėl statinių, kylančių neleistinose vietose didėjant visuotiniam nepasitenkinimui, buvo akivaizdus neatitikimas įstatymų leidėjo tikslams — pasiekti, kad statybos būtų vykdomos laikantis visų teisės aktų nustatytų reikalavimų. Todėl buvo kuriami minėtų normų pakeitimo įstatymų projektai, siekiant užkirsti kelią tokioms statyboms. Buvo pasirinktas normų griežtinimo kelias, nebepaliekant galimybės įteisinti statybas, pažeidžiančias teisės aktų reikalavimus, net kai jos pašalinus trūkumus būtų galimos. Kokia kilo tokio reguliavimo keitimo problematika statinių nuosavybės teisės įgijimo aspektu, atskleis tolimesnis tyrimas.

2005 m. rugsėjo 8 dieną Seime buvo užregistruotas CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo Projektas Nr. XP-767.<sup>73</sup> Projekto rengimas buvo inicijuotas Aplinkos ministerijoje, gavus Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos duomenis apie šalyje vykdomų savavališkų statybų mastus: 2002 metais įregistruoti 849 savavališkos statybos atvejai, iš jų minėtais metais buvo įteisinta 68 procentai statybų, 2003 metais iš 718 užregistruotų savavališkos statybos atvejų įteisina 73,8 procentai, 2004 metais įteisinta apie 80 procentų tais metais užregistruotų savavališkų statybų. Todėl parengto Projekto tikslas buvo užkirsti kelią savavališkoms statyboms bei užtikrinti statybų proceso ir statinių kokybės kontrolę, kadangi labai didelė dalis statytojų statybas pradėdavo savavališkai, pasinaudodami CK 4.103 straipsnyje numatyta galimybe savavališkai statomą ar pastatytą statinį įteisinti vėliau, teismui priėmus sprendimą įpareigoti statytoją per nustatytą laiką gauti statybos leidimą.

Šiame Projekte visų pirma buvo siūloma griežtinti civilines teisines pasekmes, jeigu statinys (jo dalis) jau yra pastatytas ar statomas savavališkai (neturint įstatymų nustatyta tvarka gauto statybos leidimo, neturint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto dokumento, kai pastatytas ar statomas nesudėtingas statinys ir jam statyti statybos leidimas neprivalomas, arba pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, nurodytus įstatymuose). Tokiu atveju buvo siūloma, kad teismas savo sprendimu galėtų įpareigoti statytoją per teismo nustatytą terminą pašalinti savavališkos statybos padarinius vieninteliu būdu — savavališkai pastatytą ar statomą statinį (jo dalį) nugriauti. Tuo tarpu jei statinys (ar

---

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-767, Vilnius



jo dalis) pastatytas ar statomas pažeidžiant kitus statinio projekto sprendinius, teismas savo sprendimu galėtų arba įpareigoti statytoją per teismo nustatytą terminą įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka padaryti reikiamus statinio projekto pakeitimus ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su projektine dokumentacija, arba įpareigoti statytoją per teismo nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį.<sup>74</sup> Kitaip tariant, projekte buvo numatomos statybos, pažeidžiančios teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinės teisinės pasekmės, diferencijuojant jas pagal pažeidimų pobūdį. Taip buvo tikimasi, kad kelias savavališkoms statyboms bei kitiems pažeidimams statybos srityje būtų buvęs užkirstas.

Tuo pačiu metu, 2005 m. rugsėjo 8 d. Seime buvo užregistruotas ir Statybos įstatymo kelių straipsnių, tarp jų ir 28 straipsnio, įstatymo pakeitimo Projektas Nr. XP-768.<sup>75</sup> Šiuo Projektu, taip pat kaip ir aukščiau aptartu, buvo siūloma griežtinti savavališkos statybos civilinės teisinės pasekmės paliekant institucijoms, atliekančioms statybų valstybinę priežiūrą, teisę, išnagrinėjus savavališkos statybos aktą, pareikalauti iš statytojo (užsakovo) per nustatytą terminą savo lėšomis savavališkai pastatytą statinį ar savavališkai pastatytą jo dalį nugriauti ir sutvarkyti statybvietai arba, tokio sprendimo nepriėmus, kreiptis į teismą.<sup>76</sup>

2006 m. liepos 5 dieną priimtas naujas CK 4.103 straipsnio pakeitimo Projektas Nr. XP-767(2)<sup>77</sup> ir Statybos įstatymo pakeitimo Projektas Nr. XP-768(2),<sup>78</sup> o vėliau tų pačių metų spalio 11 d. — Statybos įstatymo pakeitimo Projektas Nr. XP-768(3).<sup>79</sup> Šių normų svarbiausias numatomas pakeitimas buvo tas, kad teismas, remdamasis jomis, nebegalėjo savo sprendimu įpareigoti statytojo per nustatytą terminą reikiamai patvirtinti statybos projektą, padaryti reikiamus jo pakeitimus, gauti nustatyto leidimo ar pašalinti kitų trūkumų, susijusių su statinio statybos dokumentų tinkamu įforminimu. Dėl šių straipsnių pakeitimo buvo pateikta nemažai pastabų dėl, iš vienos pusės, per griežto naujojo reglamentavimo, iš

---

<sup>74</sup> Aiškinamasis Raštas Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-767, Vilnius; Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto papildomo komiteto išvada dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XP-767, 2005 m. rugsėjo 28 d., Vilnius

<sup>75</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-768, Vilnius

<sup>76</sup> Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-768, Vilnius; Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto išvada dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto, 2005 m. rugsėjo 28 d., Nr. XP-768, Vilnius

<sup>77</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2006 m. liepos 5 d., Nr. XP-767(2), Vilnius

<sup>78</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, 2006 m. liepos 5 d., Nr. XP-768(2), Vilnius

<sup>79</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, 2006 m. spalio 11 d., Nr. XP-768(3), Vilnius

kitos pusės, dėl, nepaisant norimų įvykdyti pakeitimų, galimų tolimesnių piktnaudžiavimo atvejų.

Visų pirma, buvo abejojama, ar palikta tokia vienintelė ir labai griežta sankcija — statinio nugriovimas — yra proporcinga siekiamam tikslui, ypač tais atvejais, kai statant statinius nebuvo pažeisti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Pagal siūlytą CK 4.103 straipsnio redakciją esminius statinio projekto sprendinius pažeidžiantis statinys turėtų būti besąlygiškai griaunamas. Esminiais statinio projekto sprendiniais, pagal tuo metu galiojusio Statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalį, laikyta statinio vieta sklype, leistinas statinio aukštis, saugomos teritorijos apsaugos reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatyti reikalavimai, paveldosaugos reikalavimai ir kt. Todėl buvo išvelgta, kad, pavyzdžiui, saugomoje teritorijoje pastatytas pastatas su pernelyg dideliais langais arba dėl tokių langų paveldosaugos reikalavimų neatitinkantis pastatas turėtų būti besąlygiškai griaunamas, nesuteikiant teisės jį pertvarkyti (užmūryti dalį angos ir įstatyti mažesni langą). Lygiai tas pats liestų statinius, kurie keliais centimetrais pažeidžia leistiną aukštį: nors statinių būtų galima nesunkiai pertvarkyti pakeičiant stogo konstrukciją arba nuardant viršutinį aukštą, jis turėtų būti besąlygiškai nugriautas.<sup>80</sup> Kitaip tariant, Projekto rengėjai neatkreipė dėmesio, kad toks vienareikšmiškas, imperatyvus reglamentavimas suvaržo teismo galias priimti visapusiškai teisingą sprendimą, atsižvelgiant į visas aplinkybes, kai statinys būtų statomas nesilaikant statinio statybai teisės aktų nustatytų reikalavimų. Kai statiniai, pastatyti pažeidžiant teisės aktų nustatytus reikalavimus, tačiau pašalinus trūkumus galėjo būti statomi, tačiau buvo norima numatyti, kad jie bet kuriuo atveju turėjo būti griaunami, — tokio reguliavimo įtvirtinimas siaurino galimybę asmenims įgyti nuosavybės teisę ir tokiu būdu buvo panaikinama nuosavybės teisė į statinius.

Nepaisant įvardytų problemų, Statybos įstatymo pakeitimų Projektų pagrindu 2006 m. spalio 17 d. buvo priimtas Statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas.<sup>81</sup> Tuo pat metu CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas pakeitė 2000 m. rugsėjo 6 dienos 4.103 straipsnio redakciją.<sup>82</sup>

---

<sup>80</sup> Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto Pagrindinio komiteto išvada dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (XP-767), 2006 m. liepos 5 d., Nr. XP-767(2), Vilnius

<sup>81</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas, 2006 m. spalio 17 d., Valstybės žinios, 2006 m., Nr. X-857, Vilnius

<sup>82</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas, 2006 m. spalio 17 d., Valstybės žinios, 2006 m., Nr. X-858, Vilnius

Kadangi tiek CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija), tiek Statybos įstatymo (2006 m. spalio 17 d. redakcija) nuostatos reguliuoja santykius, susijusius su statybų, pažeidžiančių teisės aktų reikalavimus, civilinėmis teisinėmis pasekmėmis, būtent dėl šios priežasties jos turi būti aiškinamos sistemiškai. CK 4.103 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) nustatytą teisinį reguliavimą aiškinant kartu su nustatytoju Statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) galima padaryti išvadą, kad CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalyje nustatytas teisinis reguliavimas apėmė tokias situacijas, kai:

- ❖ statyba vykdoma neturint reikiamų statybą leidžiančių dokumentų, t. y. be Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos leidimui jau netekus galios (jei statinys nesudėtingas — be normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento arba šiam dokumentui jau netekus galios), taip pat teismui statybos leidimą pripažinus neteisėtu, ir šie reikiami statybą leidžiantys dokumentai negali būti išduoti, nes tokia statyba apskritai negalima dėl to, kad ja pažeidžiami saugomos teritorijos apsaugos reglamento, kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatyti reikalavimai, taip pat paveldosaugos reikalavimai;

- ❖ statyba vykdoma turint galiojančius reikiamus statybą leidžiančius dokumentus (statybos leidimą ar kitą normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą dokumentą, kai statybos leidimas yra neprivalomas), tačiau pažeidžiant tokius esminius statinio projekto sprendinius, kurie negali būti keičiami dėl to, kad juos pakeitus būtų pažeisti saugomos teritorijos apsaugos reglamento, kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatyti reikalavimai ar paveldosaugos reikalavimai.

Kitaip tariant, CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalyje nustatytas teisinis reguliavimas apėmė situacijas, kai yra statomas (pastatytas) toks statinys ar atlikti kiti statybos darbai, kurie toje vietoje apskritai yra negalimi, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti pašalinami tik nugriaunant ar perstatant statinį. Tačiau CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalyje nustatytas teisinis reguliavimas taip pat apėmė ir tokias situacijas, kai:

- ❖ statyba vykdoma neturint reikiamų statybą leidžiančių dokumentų, t. y. be Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos leidimui jau netekus galios (jei statinys nesudėtingas — be normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento arba šiam dokumentui jau netekus galios), tačiau šie reikiami statybą leidžiantys dokumentai gali būti išduoti, kadangi tokia statyba apskritai yra galima, nes nėra

pažeidžiami saugomos teritorijos apsaugos reglamento, kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatyti reikalavimai, paveldosaugos reikalavimai, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti ištaisomi negriaunant ar neperstatant statinio;

❖ statyba vykdoma turint galiojančius reikiamus statybą leidžiančius dokumentus (statybos leidimą ar kitą normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą dokumentą, kai statybos leidimas yra neprivalomas), tačiau pažeidžiant tokius statinio projekto sprendinius, kurie nėra esminiai, arba (ir) tokius esminius statinio projekto sprendinius, kurie gali būti keičiami, nes juos pakeitus nebūtų pažeisti saugomos teritorijos apsaugos reglamento, kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatyti reikalavimai ar paveldosaugos reikalavimai, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti ištaisomi negriaunant ar neperstatant statinio.

Taigi, CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalyje nustatytas teisinis reguliavimas apėmė ir tokias situacijas, kai statomas (pastatytas) statinys ar atlikti kiti statybos darbai, kurie toje vietoje iš esmės galimi, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti ištaisomi negriaunant ar neperstatant statinio.

Apibendrinus šias aplinkybes, galima teigti, kad tai reiškia, jog teismas, sprenddamas dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, pasekmių, privalėjo priimti sprendimą įpareigoti statytoją per nustatytą terminą statomą (pastatytą) statinį nugriauti arba jį reikiamai pertvarkyti (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.) ir negalėjo priimti jokio kito sprendimo tiek tais atvejais, kai statomas (pastatytas) statinys ar atlikti kiti statybos darbai, kurie toje vietoje apskritai negalimi, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti pašalinami tik nugriaunant ar perstatant statinį, tiek tais atvejais, kai statomas (pastatytas) statinys ar atlikti kiti statybos darbai, kurie toje vietoje iš esmės galimi, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti ištaisomi negriaunant ar neperstatant statinio, t. y. CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalyje nustatytas teisinis reguliavimas buvo taikomas iš esmės skirtingiems statybą reguliuojančių teisės aktų pažeidimo atvejams. Tais atvejais, kai statybos, pašalinus trūkumus, būtų buvę galimos ir asmenys būtų galėję įgyti nuosavybės teisę į statinius, buvo pažeistos bei susiaurintos nuosavybės teisės įgijimo galimybės, atimant tokią įgijimo galimybę apskritai. Taip buvo sunaikinta asmenų nuosavybė į statinius, kuri, sumokėjus atitinkamas administracines nuobaudas ir gavus reikiamus leidimus, būtų galėjusi būti įgyta, nes pagal teisės aktų reikalavimus tokios statybos apskritai buvo galimos. Kai statinius įteisinti galima buvo tik juos nugriaunant, po to gaunant leidimus ir tuomet jau vėl ten pat pastatant tokius pačius statinius, buvo neproporcingai ribojama asmenų teisė įgyti nuosavybę

į statinius.

Nepaisant to, CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalyje įtvirtintas reguliavimas buvo suformuluotas imperatyviai: teismas, sprenddamas dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, visais atvejais privalėjo priimti vieną iš dviejų šioje nuostatoje nurodytų sprendimų ir neturėjo galimybės priimti jokio kito sprendimo dėl tokios statybos civilinių teisinių pasekmių. Tai, kad teismai minėtą nuostatą traktavo kaip imperatyvią, liudijo Lietuvos Respublikos teismų prašymai, 2009 — 2010 metais pateikti Konstituciniam Teismui, iširti, ar tokį reguliavimą suponuojančios CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) ir Statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) nuostatos neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai.

2009 m. sausio 15 d. Konstituciniame Teisme buvo gautas Anykščių rajono apylinkės teismo prašymas<sup>83</sup> (vėliau ir dar kelių Lietuvos Respublikos teismų prašymai) dėl CK 4.103 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) ir Statybos įstatymo 28 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) įtvirtintų nuostatų atitikties LR Konstitucijai. Teismas prašyme nurodė, kad minėtų straipsnių teisinis reguliavimas nesuteikia teisės teismui, atsižvelgti į teisės pažeidimo pobūdį, jo mastą ir vietą, atsakomybę lengvinančias bei kitas reikšmingas aplinkybes ir vadovaujantis teisingumo, protingumo kriterijais, nuspręsti, kad įpareigojimas statinį nugriauti arba pertvarkyti, neturi būti taikomas, nes dėl tam tikrų itin svarbių aplinkybių yra akivaizdžiai neproporcingas (neadekvatus) padarytam teisės pažeidimui ir dėl to neteisingas, galimai prieštaraujantis Konstitucijos 109 straipsnio 1 daliai, konstituciniams teisingumo, teisinės valstybės principams.<sup>84</sup> Esant statybai, pažeidžiančiai teisės aktų reikalavimus, teismas pagal ginčijamus teisės aktus galėdamas priimti tik vieną sprendimą — įpareigoti statinį nugriauti — negali atsižvelgti į atsakomybę lengvinančias ir kitas aplinkybes ir priimti kitą sprendimą. Taigi teismas tokiu atveju priimtų tik formalų, iš anksto žinomą sprendimą, pademonstruodamas tariamą teisingumo vykdymo regimybę. 2011 m.

---

<sup>83</sup> Lietuvos Respublikos Konstituciniame Teisme 2009 m. sausio 15 d. gautas Anykščių rajono apylinkės teismo prašymas [http://www.lrkt.lt/Prasymai/2\\_2009.htm](http://www.lrkt.lt/Prasymai/2_2009.htm) [2011-01-17]

<sup>84</sup> Konstituciniai teisingumo, teisinės valstybės principai supuoja tai, kad už teisės pažeidimus valstybės nustatomos poveikio priemonės turi būti proporcingos (adekvačios) teisės pažeidimui, turi atitikti siekiamus teisėtus ir visuotinai svarbius tikslus, neturi varžyti asmens akivaizdžiai labiau negu reikia šiems tikslams pasiekti. Tarp siekiamo tikslo nubausti teisės pažeidėjus bei užtikrinti teisės pažeidimų prevenciją ir pasirinktų priemonių šiam tikslui pasiekti turi būti teisinga pusiausvyra (proporcingumas). Konstitucinis teisingumo principas reikalauja nustatomas nuobaudas diferencijuoti taip, kad jas taikant būtų galima atsižvelgti į teisės pažeidimo pobūdį, į atsakomybę lengvinančias ir kitas aplinkybes, kad atsižvelgiant į tai būtų galima skirti mažesnę nuobaudą nei sankcijoje numatytoji minimali ir kt., o įstatymuose už įstatymų pažeidimus nustatomos baudos turi būti tokio dydžio, koks yra būtinas siekiant teisėto ir visuotinai svarbaus tikslo — užtikrinti įstatymų laikymąsi, nustatytų pareigų vykdymą.

sausio 31 d. buvo priimtas Konstitucinio Teismo nutarimas, kuriame buvo pateiktas išsamus išaiškinimas dėl CK 4.103 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) ir Statybos įstatymo 28 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) įtvirtintų nuostatų atitikties LR Konstitucijai.

Konstitucinis Teismas 2011 m. sausio 31 d. nutarime dėl CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, konstatavo, kad konstitucinis teisinės valstybės principas neteisėtų statybų padarinių šalinimo kontekste turi būti aiškintinas kartu su Konstitucijos 47 straipsnio 1 dalimi, 54 straipsniu, kuriame yra įtvirtintas konstitucinis aplinkos apsaugos imperatyvas, 23 straipsniu, kuriuo garantuojama nuosavybės teisių apsauga.

Aiškindamas Konstitucijos 109 straipsnio 1 dalį, kurioje nustatyta, kad teisingumą Lietuvos Respublikoje vykdo tik teismai, Konstitucinis Teismas yra konstatavęs kad teismai, vykdydami teisingumą, privalo užtikrinti Konstitucijoje, įstatymuose ir kituose teisės aktuose išreikštos teisės įgyvendinimą, garantuoti teisės viršenybę, apsaugoti žmogaus teises ir laisves. Iš Konstitucijos 109 straipsnio 1 dalies teismams kyla pareiga teisingai ir objektyviai išnagrinėti bylas, priimti motyvuotus ir pagrįstus sprendimus.<sup>85</sup> Konstitucijoje įtvirtintas teisingumo principas, taip pat nuostata, kad teisingumą vykdo teismai, reiškia, kad konstitucinė vertybė yra ne pats sprendimo priėmimas teisme, bet būtent teisingo teismo sprendimo priėmimas. Vien formaliai teismo vykdomas teisingumas nėra tas teisingumas, kurį įtvirtina, saugo ir gina Konstitucija.<sup>86</sup>

Konstitucinis Teismas yra konstatavęs ir tai, kad visa teisės sistema turi būti grindžiama konstituciniu teisinės valstybės principu, kuris suponuoja ir nustatytos teisinės atsakomybės proporcingumą.<sup>87</sup> Taigi, įstatymu nustatant atsakomybę, taip pat jos įgyvendinimą, turi būti išlaikoma teisinga visuomenės ir asmens interesų pusiausvyra, kad būtų išvengta nepagrįsto asmens teisių ribojimo. Remiantis šiuo principu įstatymais asmens teisės gali būti apribotos tik tiek, kiek yra būtina viešiesiems interesams ginti, tarp pasirinktų priemonių ir siekiamo teisėto ir visuotinai svarbaus tikslo privalo būti protingas santykis. Šiam tikslui pasiekti gali būti nustatytos tokios priemonės, kurios būtų pakankamos ir ribotų asmens teises ne daugiau negu yra būtina.

<sup>85</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. gegužės 15 d. nutarimas, 2007 m. gegužės 17 d., Valstybės Žinios, 2007 m., Nr.54-2097, Vilnius

<sup>86</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. sausio 21 d. nutarimas, 2008 m. sausio 24 d., Valstybės Žinios, 2008 m., Nr. 10-349, Vilnius

<sup>87</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. spalio 2 d. nutarimas, 2001 m. spalio 5 d., Valstybės Žinios, 2001 m., Nr. 85-2977, Vilnius

Konstitucinis Teismas yra išaiškinęs, kad negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuris neleistų teismui, atsižvelgus į visas turinčias reikšmės bylos aplinkybes ir vadovaujantis teise, nenusižengiant iš Konstitucijos kylantiems teisingumo, protingumo imperatyvams, priimti teisingą sprendimą byloje ir šitaip įvykdyti teisingumą. Antraip būtų apriboti ar net paneigti iš Konstitucijos, jos 109 straipsnio, kylantys teismo įgaliojimai vykdyti teisingumą, būtų nukrypta nuo konstitucinės teismo, kaip Lietuvos Respublikos vardu teisingumą vykdančios institucijos, sampratos, taip pat nuo konstitucinių teisinės valstybės, teisingumo principų.<sup>88</sup>

Visa tai yra labai svarbu suvokti, įsisauginti vertinant CK 4.103 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) bei Statybos įstatymo 28 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) nustatytų statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių reglamentavimą.

Konstitucinis Teismas 2011 m. sausio 31 d. nutarime taip pat pažymėjo, kad įstatymų leidėjas privalo nustatyti tokį statybos santykių teisinį reguliavimą, kuriuo būtų užtikrintas Konstitucijos ginamas viešasis interesas, taip pat natūralios gamtinės aplinkos, atskirtų gamtos objektų, saugomų teritorijų ir vertingų vietovių apsauga, tinkamas, racionalus žemės, miškų ir vandens telkinių naudojimas. Konstitucijos ginamas viešasis interesas tinkamai, racionaliai naudoti žemę, miškus ir vandens telkinius suponuoja įstatymų leidėjo pareigą įstatymu reglamentuojant statybos santykius nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kuris užtikrintų darnų teritorijos vystymąsi, sveikos gyvenamosios aplinkos formavimą, deramas gyvenamųjų vietovių infrastruktūros ir kitų veiklos sričių plėtros sąlygas.

Konstitucinis Teismas yra pasakęs, kad pagal Konstituciją viešojo intereso (konstituciškai svarbaus tikslo) buvimas gali būti pagrindas apriboti asmens teisę į nuosavybę tik tuo atveju, kai dėl turto pobūdžio ir (arba) dėl kitų svarbių priežasčių neapribojus teisės į nuosavybę nebūtų įmanoma apsaugoti Konstitucijoje įtvirtintų vertybių, būtų pakenkta viešajam interesui.<sup>89</sup> Pažymėtina, kad įstatymų leidėjas, siekdamas užtikrinti Konstitucijos ginamą viešąjį interesą, natūralios gamtinės aplinkos, atskirtų gamtos objektų, saugomų teritorijų ir vertingų vietovių apsaugą, tinkamą, racionalų žemės, miškų ir vandens telkinių naudojimą, gali numatyti įvairias poveikio priemones, kuriomis siekiama pašalinti statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, pasekmes. Tokios priemonės gali būti, pavyzdžiui,

---

<sup>88</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas, 2006 m. rugsėjo 26 d., Valstybės Žinios, 2006 m., Nr. 102-3975, Vilnius

<sup>89</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. kovo 14 d. nutarimas, 2002 m., kovo 16 d., Valstybės Žinios, 2002 m., Nr. 28-1003, Vilnius

įpareigojimas statomą (pastatytą) statinį nugriauti arba jį reikiamai pertvarkyti (dalį statinio nugriauti, perstatyti ir pan.). Nustatant tokias priemones turi būti laikomasi proporcingumo principo, pagal kurį įstatymuose numatytos priemonės turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus. Jos turi būti būtinos siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes ir (arba) konstituciškai svarbius tikslus.

Iš Konstitucijos, jos 109 straipsnio 1 dalies, konstitucinių teisingumo, teisinės valstybės principų įstatymų leidėjui reguliuojant santykius, susijusius su statybų, pažeidžiančių teisės aktų reikalavimus, pasekmių šalinimu, kyla pareiga nustatyti kriterijus arba (ir) atvejus, kuriems esant teismas, sprendžiantis dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, teisinių pasekmių, įvertinęs visas bylos aplinkybes ir vadovaudamasis teisingumo, protingumo ir proporcingumo principais, turėtų galimybę priimti ne formalų sprendimą, o tokį, pagal kurį įstatymo nustatyta priemonė (statytojui skiriamas įstatyme numatytas įpareigojimas) būtų proporcinga (adekvati) padarytam pažeidimui bei atitiktų siekiamus teisėtus ir visuotinai svarbius tikslus apginti pažeistas kitų asmenų teises ir išlaikyti teisingą visuomenės ir asmens interesų pusiausvyrą.

Todėl pagal visas minėtas priežastis, Konstitucinio Teismo įvardytas 2011 m. sausio 31 d. nutarime, Konstitucinis Teismas padarė išvadą, kad CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalis, pagal kurią tuo atveju, kai statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, bylą nagrinėjantis „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“, ta apimtimi, kuria nebuvo numatyti kriterijai arba (ir) atvejai, kuriems esant teismas, įvertinęs visas bylos aplinkybes ir vadovaudamasis teisingumo, protingumo ir proporcingumo principais, galėjo priimti ir kitokį sprendimą, prieštaravo Konstitucijos 109 straipsnio 1 daliai, konstituciniams teisingumo, teisinės valstybės principams. Remiantis analogiškais argumentais Konstitucinis Teismas taip pat konstatavo, kad Statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalis ta apimtimi, kuria nebuvo nustatyti kriterijai arba (ir) atvejai, kuriems esant teismas, konstatavęs teisės aktų reikalavimus pažeidžiančios statybos faktą, sprenddamas dėl kompetentingų institucijų priimtų įpareigojimų vykdymo, įvertinęs visas bylos aplinkybes ir vadovaudamasis teisingumo, protingumo ir proporcingumo principais, galėjo priimti ir kitokį sprendimą, nei patvirtinti kompetentingų institucijų įpareigojimą pastatytą ar statomą statinį (jo dalį) nugriauti arba jį reikiamai pertvarkyti (dalį statinio nugriauti, perstatyti ir pan.),



prieštaravo Konstitucijos 109 straipsnio 1 daliai, konstituciniams teisingumo, teisinės valstybės principams.<sup>90</sup>

Tai labai svarbi išvada, kadangi tuo metu galiojęs reguliavimas iš tiesų, atsižvelgus į visas aukščiau darbe išdėstytas priežastis, nurodytus akivaizdžius reguliavimo trūkumus bei dėl tokio reguliavimo suvaržytas teismo teises priimti visapusiškai teisiškai vertingą sprendimą, buvo akivaizdžiai neteisingas. Asmenims, kurie statė statinius pažeisdami statyboms nustatytus teisės aktų reikalavimus, nors atsižvelgus į visas aplinkybes būtų galėję įteisinti savo statinius, buvo suvaržomos teisės įgyti nuosavybę į statybos būdu sukurtus objektus. Toks neproporcingas reguliavimas atėmė galimybę įgyti nuosavybės teisę ir tokiu būdu buvo pažeistos asmenų teisės. 2010 metais priimti minėtų straipsnių pakeitimai panaikino šiuos neproporcingus ribojimus, dėl to asmenims nebus varžomos teisės įgyti nuosavybę į statybas, kurios, nors ir pažeidžia nustatytus teisės aktų reikalavimus, tačiau ištaisius trūkumus yra galimos.

Nors Konstitucinis Teismas nutarimą priėmė tik 2011 metais, jau 2009 m. rugsėjo 14 d. Prezidento dekretu<sup>91</sup> Seimui svarstyti buvo pateikti Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo bei CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo Projektai.<sup>92</sup>

2009 m. rugsėjo 14 d. Statybų įstatymo tam tikrų straipsnių, tarp jų ir 28 straipsnio, pakeitimo įstatymo Projekto rengimą paskatino tuo metu galiojęs savavališkos statybos padarinių šalinimo reglamentavimas, kuris, projekto rengėjų nuomone, neva neatitiko ekonomiškumo, proporcingumo ir racionalaus ūkininkavimo principų.<sup>93</sup> Projektu buvo siekta nustatyti išimtinę savavališkai statomų (pastatytų) statinių įteisinimo galimybę ir numatyti aiškias šios galimybės įgyvendinimo ribas bei sąlygas. 2006 m. spalio 17 d. redakcijos Statybos įstatyme numatyti savavališkų statybų padarinių šalinimo būdai neleido atsižvelgti į

---

<sup>90</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas, 2011 m. vasario 3 d., Valstybės Žinios, 2011 m., Nr.14-601, Vilnius

<sup>91</sup> Lietuvos Respublikos Prezidento dekretas dėl Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos Baudžiamojo kodekso papildymo 277<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projektų pateikimo svarstyti Lietuvos Respublikos Seimui, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. 1K-111, Vilnius

<sup>92</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. XIP-1077, Vilnius; Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. XIP-1076, Vilnius

<sup>93</sup> Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIP-1076 aiškinamasis raštas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Vilnius; Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto papildomo komiteto išvados dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIP-1076, 2010 m. balandžio 9 d., Vilnius

teisės pažeidimo pobūdį, jo mastą ir vietą bei kitas svarbias aplinkybes, nes pagal tuometį reglamentavimą be statybos leidimo (privalomojo dokumento) pastatytas statinys, nors ir atitinkantis teritorijų planavimo bei kitus reikalavimus, negalėjo būti įteisintas kitaip, kaip tik jį nugriovus ir vėl pastačius identišką statinį. Tačiau, nugriovus statinį ir pastačius identišką, užstatyta teritorija gražinama į prieš tai buvusį *status quo*. Taigi, statytojas, esant tokiam reglamentavimui, patiria didelių sąnaudų. Toks reglamentavimas visiškai prieštaravo ekonomiškumo, proporcingumo ir racionalaus ūkininkavimo principams.

Projektu buvo numatoma diferencijuoti savavališkai pastatytus (statomus) statinius į tokius, kurie:

1) pastatyti (statomi) nesilaikant formalių procedūrų (pvz., neturint projektinės dokumentacijos, statybos leidimo ir pan.), tačiau tokios paskirties statinių statyba yra galima tame žemės sklype (teritorijoje) arba tokie šio statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus teritorijų planavimo dokumentus ir tokia savavališka statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkosaugos, kultūros paveldo, saugomų teritorijų teisės aktų reikalavimams bei esminiams statinio projekto sprendiniams. Buvo numatoma galimybė tokius statinius įteisinti;

2) pastatyti (statomi) nesilaikant formalių procedūrų (pvz., neturint projektinės dokumentacijos, statybos leidimo ir pan.), kai tokios paskirties statinių statyba negalima tame žemės sklype (teritorijoje) arba tokie šio statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai yra negalimi pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus teritorijų planavimo dokumentus ir tokia savavališka statyba prieštarauja imperatyviems aplinkosaugos, kultūros paveldo, saugomų teritorijų teisės aktų reikalavimams bei esminiams statinio projekto sprendiniams. Tokiems statiniams Projekte nustatomas reglamentavimas buvo analogiškas galiojusiam, t. y. jie turėjo būti nugriauti arba pertvarkyti.

Projektas numatė tik galimybę, o ne pareigą įteisinti aukščiau minėtus savavališkus statinius, todėl, jei per nustatytą protingą terminą statytojas savavališkų statinių neįteisintų, toks statinys turėjo būti nugriautas. Be to, Įstatymo Projekte buvo numatoma, kad teisė įteisinti savavališkus statinius galima tik išimtiniais atvejais, t. y. kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus

teritorijų planavimo dokumentus ir tokia savavališka statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkosaugos, kultūros paveldo, saugomų teritorijų teisės aktų reikalavimams bei esminiams statinio projekto sprendiniams. Taip pat buvo siūloma nustatyti, kad asmenys, siekiantys pasinaudoti įstatymo nustatyta teise įteisinti savavališkas statybas, mokėtų įmoką už savavališkos statybos padarinių šalinimą. Nustatyta „įmoka“ turėtų būti suprantama kaip valstybės atsakas į padarytą pažeidimą siekiant, jog asmenys teisiniu reguliavimu nebūtų skatinami statyti savavališkai. Atsižvelgiant į tai, kad įmokos mokėjimas gali būti siejamas su asmens nuosavybės teisės apribojimu, įstatyme priedu turėjo būti apibrėžti jos apskaičiavimo kriterijai bei nustatomas 2 metų įstatyminės pareigos mokėti įmokas įsigaliojimo terminas.

2009 m. rugsėjo 9 d. CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo Projektą Nr. XIP-1077<sup>94</sup> ir 2010 m. balandžio 16 d. patikslintą CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo Projektą Nr. XIP-1077(2)<sup>95</sup> parengti paskatino tai, kad tuometinis savavališkos statybos padarinių šalinimo reglamentavimas neatitiko kartu su Įstatymo Projektu teikiamo Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekte siūlyto reglamentavimo. Minėtų Statybos įstatymo straipsnių ir skirsnio pakeitimo įstatymo Projektas nustatė naujus savavališkos statybos padarinių šalinimo būdus. Todėl Įstatymo Projekto nuostatomis siūlyta įtvirtinti, kad teismai savavališkos statybos padarinių šalinimo klausimą išspręstų įstatymų (būtent Statybos įstatymo) nustatyta tvarka, siekiant išvengti teisės aktų, nustatančių skirtingą reglamentavimą dėl savavališkos statinio statybos padarinių šalinimo būdų, egzistavimo. Buvo manoma, kad priimtu Įstatymo Projektu būtų įgyvendintas teisinio aiškumo principas.<sup>96</sup> 2010 m. liepos 2 d. buvo priimtas CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas, kuriame buvo numatytos civilinės teisinės pasekmės dėl statinio (jo dalies) pastatyto ar statomo savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus. Buvo numatyta, kad šis įstatymo pakeitimo įstatymas įsigalios 2011 m. sausio 1 dieną.<sup>97</sup>

Palyginus CK 4.103 straipsnio (2010 m. liepos 2 d. redakcija) 3 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą su nustatytuoju CK 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalyje matyti, jog jis pakito taip, kad CK 4.103 straipsnyje (2010 m. liepos 2 d. redakcija) tiesiogiai

<sup>94</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. XIP-1077, Vilnius

<sup>95</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2010 m. balandžio 16 d., Nr. XIP-1077(2), Vilnius

<sup>96</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. XIP-1077, Vilnius

<sup>97</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas, 2010 m. liepos 2 d., Valstybės žinios, 2010 m., Nr. XI-993, Vilnius

nenurodoma, kokį sprendimą gali priimti teismas, nagrinėjantis bylą dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių. Vietoj to yra nurodyta, kad teismas statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, padarinių šalinimo klausimą sprendžia įstatymų nustatyta tvarka.

2010 m. birželio 15 d. buvo užregistruotas patikslintas Statybos įstatymo pakeitimo įstatymo Projektas Nr. XIP-1076(2).<sup>98</sup> Projekte pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalyje pateikiamą savavališkos statinio statybos sąvoką yra numatyti keturi atvejai, kuomet statyba laikoma savavališka — statinio (jo dalies) statyba be statybą leidžiančio dokumento; statinio (jo dalies) statyba, kai statybą leidžiantis dokumentas jau netekęs galios; statinio (jo dalies) statyba, kai teismas statybą leidžiantį dokumentą pripažino negaliojančiu; statinio (jo dalies) statyba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius.

Iš savavališkos statinio statybos sąvokos aišku, jog numatyti atvejai labai skirtingi pagal pobūdį, atsiradimo pagrindus ir galimas pasekmes. Tuo tarpu savavališkos statybos padarinių šalinimas įstatyme visais atvejais numatytas vienodas. Pavyzdžiui, statinio (jo dalies) statyba, kai statybą leidžiantis dokumentas jau netekęs galios ir statinio (jo dalies) statyba, kai teismas statybą leidžiantį dokumentą pripažino negaliojančiu. Pirmuoju atveju galbūt užtektų pratęsti (atnaujinti) pasibaigusį statybą leidžiančio dokumento galiojimo terminą. Dėl to įstatyme turėtų būti numatyti skirtingi pasekmių šalinimo būdai ir priemonės.<sup>99</sup>

Atsižvelgus į visus pasiūlymus bei komentarus 2010 m. liepos 2 d. buvo priimtas Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymo projektas, 2010m. birželio 15 d., Nr. XIP-1076(2), Vilnius

<sup>99</sup> Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto pagrindinio komiteto išvados dėl Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIP-1076(2), 2010 m. birželio 15 d., Vilnius

<sup>100</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas, 2010 m. liepos 2 d., Valstybės Žinios, 2010 m., Nr. XI-992, Vilnius

Palyginus Statybos įstatymo 28 straipsnyje (2010 m. liepos 2 d. redakcija) nustatytą teisinį reguliavimą su nustatytu Statybos įstatymo 28 straipsnyje (2006 m. spalio 17 d. redakcija) matyti, jog jis pakito taip, kad savavališkos statybos padarinių šalinimą reglamentuojančiose nuostatose įtvirtinta ne tik kompetentingų institucijų teisė išnagrinėjus savavališkos statybos aktus priimti atitinkamą sprendimą, bet ir teismo, nagrinėjančio bylą dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių, teisė priimti atitinkamą sprendimą. Yra numatyta ne tik teismo teisė įpareigoti statytoją per nustatytą terminą savavališkai statomą (pastatytą) statinį nugriauti arba jį reikiamai pertvarkyti (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.), bet ir tam tikrais atvejais (kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus teritorijų planavimo dokumentus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius ar specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštaruja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams), atsižvelgus į savavališka statyba sukeltų padarinių aplinkai ir visuomenės interesams mastą, savavališkos statybos padarinių šalinimo pasekmes ir galimybes atkurti iki savavališkos statybos buvusią padėtį, taip pat įvertinus administracinių aktų pagrindu turėtines teises įgijusių asmenų sąžiningumą, leisti nustatytą tvarka statytojui per nustatytą terminą parengti projektinę dokumentaciją ir gauti statybą leidžiantį dokumentą.

2010 m. liepos 2 d. redakcijos Statybos įstatymas papildytas nauju 28<sup>1</sup> straipsniu. Jame atskirai išskirti statybos, vykdomos pagal neteisėtai išduotą statybos leidimą, atvejai ir nustatyta teismo teisė, neteisėtai išduotą statybos leidimą pripažinus negaliojančiu, įpareigoti statytoją nugriauti statinį, išardyti perstatytas ar pertvarkytas statinio dalis ar atstatyti į buvusią padėtį (atkurti) kultūros paveldo statinį (jo dalį) arba statinį (jo dalį), dėl kurio nugriovimo buvo pažeistas viešasis interesas, ir pagal reikiamai pertvarkytą projektinę dokumentaciją gavus naują statybą leidžiantį dokumentą perstatyti ar pertvarkyti statinį ar jo dalį.

Tokiu būdu pakeitus CK 4.103 straipsnio ir Statybos įstatymo 28 straipsnio 2006 m. spalio 17 d. redakcijas bei Statybos įstatymą papildžius 28<sup>1</sup> straipsniu, iki tol galiojęs statybos, pažeidžiančios teisės aktų nustatytus reikalavimus, padarinių šalinimo reglamentavimas pakito iš esmės. Nebeliko nuostatų, trukdančių teismui, nagrinėjančiam bylą dėl statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių

pasekmių, priimti visapusiškai teisingą, labiausiai visas bylos aplinkybes atitinkantį bei proporcingą padarytam pažeidimui sprendimą. Kitaip tariant, buvo ištaisyta akivaizdi įstatymų leidėjo ankstesniais pakeitimais padaryta statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių padarinių reglamentavimo klaida, kuria teismui visais atvejais buvo palikta tik viena galimybė — įpareigoti statytoją nugriauti statinį ir tokiu būdu buvo atimama galimybė įgyti nuosavybės teisę į statybų būdu sukurtus statinius, kai nuosavybės teisė galėjo būti įgyjama ištaisius trūkumus ir kai ta statyba buvo galima.

Statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, ir jų pasekmių klausimai yra spręsti ir Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau — EŽTT) jurisprudencijoje. Byloje *Hamer prieš Belgiją* EŽTT konstatavo, kad net ir neteisėtai pastatytas statinys laikytinas statytojo nuosavybe, taigi saugomas ir ginamas pagal nuosavybės neliečiamumo principą, nes tam tikrais atvejais priėmus sprendimą nugriauti neteisėtai pastatytą statinį statytojas patiria itin sunkias materialines ekonomines pasekmes.<sup>101</sup> Nepaisant to, EŽTT taip pat pažymėjo, kad ekonomikos imperatyvai ir netgi kai kurios prigimtinės teisės, tokios kaip teisė į nuosavybę, neturėtų nusverti aplinkos apsaugos imperatyvų ir būtinybės užtikrinti viešojo intereso apsaugą, ypač tais atvejais, kai valstybė teisinėmis priemonėmis yra nustačiusi atitinkamą statybos režimą. Vertinant teisės į nuosavybę apsaugą neteisėtos statybos kontekste būtina užtikrinti visuomenės ir asmens interesų pusiausvyrą, todėl kai kuriais atvejais sprendimas statinį nugriauti gali būti laikomas tinkamu ir proporcingu padarytam teisės pažeidimui.<sup>102</sup> Kitaip sakant, šioje byloje buvo pabrėžtas svarbus principas, kad aplinka turi vertę, ir ekonominiai imperatyvai, ir netgi tam tikros fundamentalios teisės, tokios kaip nuosavybės teisės, neturi eiti pirma aplinkosauginių motyvų, ypač kai valstybė yra priėmusi teisės aktus šioje srityje. Tokiu atveju valstybės institucijos turi pareigą tinkamu laiku imtis veiksmų, kad nuspręstos įgyvendinti aplinkosaugos priemonės netaptų neveiksmingos. Taigi nuosavybės teisių apribojimai yra leistini su sąlyga, kad bus nustatyta teisinga individualių ir kolektyvinių interesų pusiausvyrą.

Be kita ko, bet koks nuosavybės suvaržymas turi tenkinti proporcingumo reikalavimą. EŽTT nuolat kartoja, kad turi būti nustatyta teisinga visuomenės bendrojo intereso poreikių ir asmens pagrindinių teisių apsaugos reikalavimų pusiausvyrą — šios teisingos pusiausvyros paieška yra neatskiriama nuo Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos

---

<sup>101</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 2007 m. lapkričio 27 d. sprendimas byloje *Hamer prieš Belgiją*, Nr. 21861/03, Stasbūras

<sup>102</sup> *Ibidem*

(toliau — Konvencijos)<sup>103</sup>. Reikiama pusiausvyra nebus nustatyta, jei su ja susijęs asmuo patiria individualią ir pernelyg didelę naštą.

Byloje *Saliba prieš Malta* EŽTT Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnio<sup>104</sup> pažeidimo taip pat nekonstatavo dėl to, kad nurodymo nugriauti pareiškėjo išigyname žemės sklype buvusį neteisėtai pastatytą statinį poveikis buvo susijęs su padėties, kuri būtų buvusi, jei būtų laikomasi įstatymo reikalavimų, atkūrimu, taip valdžios institucijoms garantuojant visišką aplinkos apsaugą ir kitų potencialių pažeidėjų atgrasinimą nuo panašių veiksmų. EŽTT konstatavo, kad pareiškėjo išteisinimo faktas negali pakeisti šios išvados, nes priešingos pozicijos laikymasis prilygtų vidaus valdžios institucijų įpareigojimui toleruoti neteisėtus statinius kiekvieną kartą, kai jų nuosavybė yra perleista trečiosioms sąžiningoms šalims.<sup>105</sup>

Savavališkų statybų kontekste valstybės kišimasis į nuosavybės teisę paprastai pasireiškia neteisėto statinio nugriovimu ar įpareigojimu jį nugriauti ir EŽTT laikomas atitinkančiu bendrąjį visuomenės interesą, t. y. turinčiu teisėtą tikslą, jei šiomis priemonėmis siekiama atkurti teisės viršenybę (pašalinant neleistiną ir neteisėtą statinį), užtikrinti statybos normų laikymąsi, tvarkingą teritorijų planavimą, aplinkos apsaugą ar net bendrosios dalinės nuosavybės sistemos funkcionavimą. Nuosavybės teisę ribojanti priemonė turėtų nustatyti teisingą visuomenės bendrųjų interesų poreikių ir reikalavimų, keliamų individo fundamentalių teisių apsaugai, pusiausvyrą, kuri nebus nustatyta, jei asmuo patirs individualią ir pernelyg didelę naštą. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad savavališkos statybos yra susijusios su teritorijų planavimo sritimi, kurioje valstybė naudojami plačiomis vertinimo laisvės ribomis ir EŽTT paprastai proporcingu laiko ribojimą, kuriuo siekiama atkurti vietovės padėtį, kuri būtų buvusi, jei būtų laikomasi įstatymų, ir kuris garantuotų visišką aplinkos apsaugą bei atgrasintų kitus asmenis nuo panašių pažeidimų. Dėl to EŽTT ypač pabrėžia aplinkosauginį interesą, saugomų teritorijų vientisumo užtikrinimo aspektą.<sup>106</sup> Nors

---

<sup>103</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija, 1950 m. lapkričio 4 d., publikuota 1995 m. gegužės 16 d., Valstybės Žinios, 1995 m., Nr. 40-987, Vilnius

<sup>104</sup> Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11, 1998 m. lapkričio 1 d., publikuota 2000m. lapkričio 10 d., Valstybės Žinios, 2000m., Nr. 96-3016, Vilnius, 1 straipsnis: „Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tik įstatymo nustatytais sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais.

Tačiau ankstesnės nuostatos jokia būdu neriboja valstybės teisės taikyti tokius įstatymus, kokius, jos manymu, jai reikalingi, kad ji galėtų kontroliuoti nuosavybės naudojimą atsižvelgdama į bendrąjį interesą arba kad garantuotų mokesčių, kitų rinkliavų ar baudų mokėjimą.“

<sup>105</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 2005 m. lapkričio 8 d. sprendimas byloje *Saliba prieš Malta*, Nr. 4251/02, Strasbūras

<sup>106</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 5 d. nutartis c. b. *Šiaulių apskrities viršininko administracija v. M. S., Z. E. ir kt.*, Nr. 3K-3-374/2009, kat. 30.3

Konvencijoje nėra nuostatų, specialiai skirtų aplinkosaugai, šiandienos visuomenė yra vis labiau suinteresuota saugoti aplinką. Taigi pagal EŽTT praktiką, susikirtus nuosavybės apsaugos ir aplinkosaugos interesams, prioritetas nuosavybės apsaugai automatiškai nėra teikiamas (ypač jei valstybės yra priėmusios teisės aktus konkrečioje srityje), pabrėžiant valstybėms suteiktas plačias vertinimo laisvės ribas, planuojant teritorijas ir saugant aplinką.

Bet kuriuo atveju ribojimo proporcingumo kriterijaus tenkinimo kontekste EŽTT vertina pasirinktos priemonės tinkamumą užsibrėžtam tikslui pasiekti ir analizuoja, ar pagal nacionalinę teisę buvo galima įteisinti neteisėtą statinį, ar pareiškėjo teises buvo galima suvaržyti švelnesne nei pastato nugriovimas priemone (pvz., įpareigojimu nebenaudoti pastato, nutraukti statybos darbus, sumokėti turto kainą ir pan.), ar pastato nugriovimas buvo pateisinamas, paraleliai vykstant su juo susijusiam kitam procesui, ar kitų su „iš dalies neteisėtu“ (pvz., gavus statybų leidimą, bet neturint žemės sklypo bendrasavininkų sutikimo dėl statybų) statiniu susijusių asmenų interesus į tokią kraštutinio ekonominio poveikio taikymo priemonę buvo ypač stiprus ir pan.<sup>107</sup>

Atsižvelgiant tiek į EŽTT praktiką, tiek į Lietuvos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimu padarytas išvadas, galima vienintelė ir nenuginčijama išvada — statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinės teisinės pasekmės turi būti sureglamentuotos taip, kad nepažeistų proporcingumo principo jas taikant pažeidėjui. Proporcingumo principas reikalauja surasti ne tik viešojo ir privataus, bet ir privačių interesų pusiausvyrą. Dėl to įstatymų leidėjas turi numatyti galimus šio principo pažeidimus ir kiek įmanoma taip sureglamentuoti statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilines teisines pasekmes, kad tiek asmuo, kai statybos, ištaisius trūkumus, pagal teisės aktų reikalavimus yra galimos, galėtų įgyti nuosavybę į statybų būdu sukurtus objektus, tiek visuomenės interesai bei konstituciškai saugomos vertybės nebūtų pažeidžiami.

---

<sup>107</sup> Nuosavybės samprata ir teisės netrukdomam naudotis nuosavybe (Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnis) ribojimai savavališkų statybų kontekste, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo EŽTT sprendimų apžvalga [http://www.lai.lt/3\\_nutartys/senos/nutartis.aspx?id=34770](http://www.lai.lt/3_nutartys/senos/nutartis.aspx?id=34770) [2011-03-21]



## Išvados

Išanalizavus visas darbe apžvelgtas problemas, galima daryti tokias išvadas:

1) Nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymas į pirminius ir išvestinius turi didelę praktinę reikšmę, kadangi nuo to, kokių pagrindų yra įgyjama nuosavybės teisė, priklauso jos apimtis. Pirminiu būdu savininkas įgyja absoliučią nuosavybės teisę, turtas nėra suvaržytas, jokie tretieji asmenys teisių į turtą neturi. Tuo tarpu išvestiniu būdu naujam savininkui nuosavybės teisė pereina tokios apimties, kokios ji buvo priklausydama ankstesniam savininkui.

2) Kad galima būtų įgyti nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi, daiktas turi būti valdomas, vadinasi, įgyjamosios senaties ir valdymo institutus įtvirtinančių nuostatų aiškinimas ir taikymas yra neatsiejamas norint įgyti nuosavybę įgyjamosios senaties pagrindu. Siekiant atskleisti nuosavybės teisės įgijimui įgyjamąja senatimi keliamų būtinųjų reikalavimų esmę, būtina vadovautis CK normomis, įtvirtinančiomis valdymui taikomus reikalavimus, ir šias normas aiškinti sistemiškai. Valdymas yra laikomas daiktine teise tik tuomet, kai jis yra pagrindas nuosavybei įgyjamąja senatimi įgyti. Kitais atvejais jis laikomas faktine būseną. Valdymo registracijos būtinumo panaikinimas neatitinka nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momento nustatymo koncepcijos, įtvirtintos CK 4.27 straipsnio 2 dalyje, kur imperatyviai nurodyta, kad tokio daikto valdymas atsiranda tik nuo to momento, kai jis yra įregistruojamas viešajame registre. Todėl, kol nekilnojamojo daikto valdymas neįregistruotas, jis negali būti vertinamas kaip daiktinė teisė, valdymą sukuria registravimas. Dėl to sistemiškai aiškinant valdymo ir įgyjamosios senaties institutų reguliavimą, galima daryti kitokią išvadą nei pateikiama LAT 2011 m. vasario 21 d. priimtoje nutartyje — neturėjo būti pakeista iki šiol formuota teismų praktika, pagal kurią buvo pripažįstamas kaip būtinas nekilnojamojo daikto valdymo registravimas Nekilnojamojo turto registre, norint įgyti į nekilnojamąjį daiktą nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi.

3) Statybų procesas, jeigu jis vykdomas nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų, visuomenei yra ypač jautri problema dėl savo padarinių masto. Natūralu, kad įstatymų leidėjas stengiasi suregulmentuoti šią sferą kiek galima griežčiau, kad nebūtų pažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės bei viešasis interesas. Tačiau griežtindamas statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių padarinių reglamentavimą, įstatymų leidėjas neturėjo imtis kraštutinės priemonės — visų tokių statybų atvejais taikyti pažeidėjui

tik vieną, sunkiausią pasekmę — įpareigoti statinius nugriauti. Tokiu būdu buvo ne tik suparalyžuotas teisingumo vykdymas, nes teismas galėjo priimti tik sprendimą įpareigoti statinį nugriauti, neatsižvelgiant į tai, kokie ir koku mastu buvo pažeisti teisės aktuose nustatyti statyboms būtini reikalavimai, kokios tų pažeidimų priežastys ir aplinkybės, bet tuo pačiu buvo ir neproporcingai suvaržomos asmenų teisės įgyti nuosavybę tais atvejais, kai pašalinus trūkumus statiniai galėjo būti įteisinti. Taip buvo sunaikinama nuosavybės teisė į statinius. Ateityje įstatymų leidėjas turėtų išsamiau išanalizuoti visas dėl civilinių teisinių pasekmių griežtinimo kylančias pasekmes šioje srityje ir labiau atsižvelgti į proporcingumo principą. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo priimtu nutarimu ištaisė šią problemą, tačiau iki tol teismų priimtos nutartys bei sprendimai yra galiojantys, ir tais atvejais, kai statybos buvo atliktos pažeidžiant neesminius teisės aktų reikalavimus ir galėjo būti įteisinamos, tokiomis nutartimis, kuriomis statinius buvo įpareigota nugriauti, buvo pažeistos ar neproporcingai suvaržytos asmenų teisės įgyti nuosavybę.

4) Neteisėtų statybų civilinių teisinių pasekmių reglamentavimo kaitą lėmė statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, įteisinimo galimybė ir statytojų piktnaudžiavimas šia galimybe neretai pradedant statyti pažeidžiant teisės aktų nustatytus reikalavimus, o vėliau įteisinant statinius teismų sprendimų pagalba. Dėl didelio įteisinimų skaičiaus kilus visuomenės nepasitenkinimui, įstatymų leidėjas nutarė griežtinti civilines teises pasekmes, nebepaliekant galimybės įteisinti tokias statybas. Tačiau iki 2006 metais priimtų CK 4.103 straipsnio bei Statybos įstatymo 28 straipsnio pakeitimų, teismai statybas įteisindavo remdamiesi teisėtu pagrindu, tokiomis statybomis esminiai teisės aktų, reglamentuojančių statybų proceso teisėtumą, reikalavimai neturėjo būti pažeisti, kitaip būtų nesuprantama, kodėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų nustatytus reikalavimus, iš viso buvo įteisintos. Todėl manytina, kad tokiu įstatymų leidėjo sprendimu buvo tik suvaržytos teismo teisės priimti teisėtą ir teisingą sprendimą, atsižvelgiant į visas aplinkybes, ir nebuvo pasiektas įstatymų leidėjo tikslas sumažinti tokių statybų atvejus, nepažeidžiant asmenų teisių įgyti nuosavybę į statinius, pradėtus statyti nesilaikant teisės aktų nustatytų reikalavimų, tačiau nepažeidžiančius esminių statiniui taikomų reikalavimų. Todėl įstatymų leidėjas neturėjo griežtinti statybų, pažeidžiančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių reglamentavimo iki maksimumo, paliekant tik vienintelę tokių statybų padarinių šalinimo galimybę — statinio nugriovimą, neatsižvelgiant į visas tokios statybos priežastis ir tokiu būdu neproporcingai panaikinant galimybę asmenims įgyti nuosavybės teisę.

## Santrauka

Šiame darbe yra atskleidžiama nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymo į pirminius ir išvestinius praktinė reikšmė, aptariamos pirminių nuosavybės teisės įgijimo pagrindų rūšys, ypač daug dėmesio skiriant nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąja senatimi ir nuosavybės teisės įgijimo į statybų būdu sukurtą statinį probleminiams aspektams.

Darbe yra išanalizuota, kaip iki šiol formuotos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos, pagal kurią buvo pripažįstamas kaip būtinas nekilnojamojo daikto valdymo registravimas Nekilnojamojo turto registre norint įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą įgyjamąja senatimi, pakeitimas panaikinant nekilnojamojo daikto valdymo registravimo būtinumo reikalavimą paveiks nuosavybės teisės įgijimą į nekilnojamąjį daiktą įgyjamąja senatimi, kokios bus jo pasekmės ne tik šiam institutui. Buvo padaryta išvada, kad nekilnojamojo daikto valdymą kaip daiktinę teisę sukuria registravimas, iki tol valdymas yra laikomas faktine būseną ir dėl to nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąja senatimi institutą sistemiškai aiškinant su valdymo institutu, sprendimas pakeisti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuotą praktiką, išaiškinant, kad nuosavybės teisei į nekilnojamąjį daiktą įgyti įgyjamąja senatimi nėra būtinas nekilnojamojo daikto registravimas, nėra pagrįstas.

Darbe taip pat atskleistos nuosavybės teisės įgijimo į statinį problemos, kai statinys yra pastatomas pažeidžiant statinio statybai nustatytus teisės aktų reikalavimus. Darbe yra išsamiai pateikiama, kada nuosavybės teisė turėjo būti įgyjama, kai tuo tarpu įstatymų leidėjas buvo nustatęs tokį statybų, vykdomų pažeidžiant teisės aktuose nustatytus reikalavimus, civilinių teisinių pasekmių šalinimo reglamentavimą, kad statinys, kurio statyba buvo galima, tačiau įvykdyta pažeidžiant neesminius statiniui keliamus reikalavimus, bet kuriuo atveju turėjo būti nugriautas. Toks reguliavimas neproporcingai susiaurino galimybes asmenims pasinaudoti teise įgyti nuosavybę į statinius.

# **Grounds for Acquiring a Right to Property: Some Problematic Aspects**

## **Die originären Arten des Eigentumserwerbs: die problematischen Aspekte**

### **Zusammenfassung**

In dieser Arbeit wird die praktische Bedeutung der Unterscheidung zwischen originärem und derivativem Eigentumserwerb dargestellt, sowie die originären Eigentumserwerbsarten näher erläutert, indem den problematischen Aspekten des Eigentumserwerbs durch Ersitzung und des Eigentumserwerbs an den durch Bau geschaffenen Sachen die meiste Aufmerksamkeit geschenkt wird.

In der Arbeit wird analysiert, wie die bisherige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs Litauens verändert wurde, indem die Forderung nach einer Registrierung des Immobilienbesitzes, die bisher erforderlich war um Eigentumsrecht durch Ersitzung zu erlangen, abgeschafft wurde und welche Auswirkungen diese Abschaffung auf den Eigentumserwerb durch Ersitzung hat und welche Folgen es nicht nur für dieses Rechtsinstitut haben wird. Es wird geschlußfolgert, dass der Besitz als dingliches Recht erst durch die Registrierung entsteht – bis dahin wird der Besitz nur für einen faktischen Zustand gehalten. Deswegen war, wenn man das Rechtsinstitut des Eigentumserwerbs durch Ersitzung im Zusammenhang mit dem Rechtsinstitut des Besitzes betrachtet, die Entscheidung die bisherige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs Litauens so zu verändern, dass für den Eigentumserwerb einer Immobilie durch Ersitzung die Registrierung des Immobilienbesitzes nicht notwendig ist, nicht begründet.

In der Arbeit werden auch die Probleme des Eigentumserwerbs an Bauwerken erläutert, wenn das Bauwerk ohne Einhaltung der in den Rechtsakten festgesetzten Forderungen des Bauprozesses gebaut wird. In der Arbeit wird ausführlich erläutert, wann das Eigentum erworben werden sollte, wenn der Gesetzgeber als Reglamentierung zur Beseitigung der zivilrechtlichen Folgen des Baus ohne Einhaltung der in den Rechtsakten festgesetzten Forderungen festgelegt hatte, dass das Bauwerk, dessen Bau möglich war, aber ohne Einhaltung der nicht wesentlichen Forderungen des Bauwerks durchgeführt wurde, auf jeden Fall abgerissen werden musste. Solch eine Regulierung engte die Möglichkeiten der Personen das Recht auf Eigentumserwerb an den Bauwerken auszuüben unverhältnismäßig ein.

## Literatūros sąrašas

### Teisės norminiai aktai

1. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija, 1950 m. lapkričio 4 d., publikuota 1995 m. gegužės 16 d., Valstybės Žinios, 1995 m., Nr. 40-987, Vilnius;
2. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11, 1998 m. lapkričio 1 d., publikuota 2000m. lapkričio 10 d., Valstybės Žinios, 2000m., Nr. 96-3016, Vilnius;
3. Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992 m. lapkričio 30, Valstybės Žinios, 1992 m., Nr. 33-1014, Vilnius;
4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000 m. liepos 18 d., Valstybės Žinios, 2000 m., Nr. 74-2262, Vilnius;
5. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas, 2006 m. spalio 17 d., Valstybės Žinios, 2006 m., Nr. X-858, Vilnius;
6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas, 2010 m. liepos 2 d., Valstybės Žinios, 2010 m., Nr. XI-993, Vilnius;
7. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas, 2002 m. vasario 28 d., Valstybės Žinios, 2002 m., Nr. 36-1340, Vilnius;
8. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, 1996 m. kovo 19 d., Valstybės Žinios, 1996 m., Nr. I-1240, Vilnius;
9. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas, 2006 m. spalio 17 d., Valstybės Žinios, 2006 m., Nr. X-857, Vilnius;
10. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas, 2010 m. liepos 2 d., Valstybės Žinios, 2010 m., Nr. XI-992, Vilnius;
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996 m. rugsėjo 24 d., Valstybės Žinios, 1996 m., Nr. I-1539, Vilnius;

12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000 m. birželio 27 d., Valstybės Žinios, 2000 m., Nr. VIII-1764, Vilnius;

13. Lietuvos Respublikos laukinės gyvūnijos įstatymas, 1997 m. lapkričio 6 d., Valstybės žinios, 1997 m., Nr. VIII-498, Vilnius;

14. Lietuvos Respublikos Prezidento dekretas dėl Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos Baudžiamojo kodekso papildymo 277<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projektų pateikimo svarstyti Lietuvos Respublikos Seimui, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. 1K-111, Vilnius;

15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimo Nr. 721 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo, 2010 m. liepos 21 d., Valstybės Žinios, 2010 m., Nr. 91-4814, Vilnius;

16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimo Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo, 2010 m. kovo 3 d., Nr. 219, Valstybės Žinios, 2002 m., Vilnius;

17. Aplinkos ministro įsakymas dėl Statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statybos Užbaigimas“, 2010 m. rugsėjo 28 d., Nr. D1-828, Valstybės Žinios, 2010 m., Vilnius.

### **Specialioji literatūra**

1. Civilinė teisė. Vadovėlis, Vijusta, 1997 m., Kaunas;
2. Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis, Justitia, 2009 m., Vilnius;
3. E. Baranauskas, K. Laurinavičius, V. Pakalniškis, D. Vasarienė, Daiktinė teisė. Vadovėlis, Mykolo Riomerio Universitetas, 2010 m., Vilnius;
4. Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S., Romėnų teisė, Justitia, 2007 m., Vilnius.

### **Praktinė medžiaga**

1. Europos Žmogaus Teisių Teismo 2007 m. lapkričio 27 d. sprendimas, *Hamer prieš Belgiją*, Nr. 21861/03, Strasbūras;

2. Europos Žmogaus Teisių Teismo 2005 m. lapkričio 8 d sprendimas, *Saliba prieš Malta*, Nr. 4251/02, Strasbūras;
3. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 m. birželio 15 d. nutarimas, 1994 m. birželio 22 d., Valstybės Žinios, 1994 m., Nr. 47-889, Vilnius;
4. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. spalio 2 d. nutarimas, 2001 m. spalio 5 d., Valstybės Žinios, 2001 m., Nr. 85-2977, Vilnius;
5. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. kovo 14 d. nutarimas, 2002 m., kovo 16 d., Valstybės Žinios, 2002 m., Nr. 28-1003, Vilnius;
6. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. balandžio 9 d. nutarimas, 2002 m. balandžio 12 d., Valstybės Žinios, 2002 m., Nr. 39-1441, Vilnius;
7. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas, 2006 m. rugsėjo 26 d., Valstybės Žinios, 2006 m., Nr. 102-3975, Vilnius;
8. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. gegužės 15 d. nutarimas, 2007 m. gegužės 17 d., Valstybės Žinios, 2007 m., Nr.54-2097, Vilnius;
9. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. sausio 21 d. nutarimas, 2008 m. sausio 24 d., Valstybės Žinios, 2008 m., Nr. 10-349, Vilnius;
10. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas, 2011 m. vasario 3 d., Valstybės Žinios, 2011 m., Nr.14-601, Vilnius;
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Orestas“ v. UAB „Pramoninis servisas“ ir kt.*, Nr. 3K-3-977/2000, Vilnius;
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis civilinėje byloje *R. Š. v. R. Š. ir kt.*, Nr. 3K-3-710/2003, Vilnius;
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 23 d. nutartis civilinėje byloje *pagal V. M. ir T. M. pareiškimą*, Nr. 3K-3-345/2004, Vilnius;
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *S. N. įmonė v. 595 GNSB, VĮ „Registruų centras“ Vilniaus filialas*, Nr. 3K-3-545/2004, Vilnius;
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. V. v. J. I. S., G. S., VĮ Registruų centro Vilniaus filialas ir kt.*, Nr. 3K-3-322/2005, Vilnius;

16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Stoties turgus“ v. Kauno apskrities viršininko administracija ir kt.*, Nr. 3K-3-586/2006, Vilnius;
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje *pagal UAB „Tomis“ pareiškimą*, Nr. 3K-3-58/2007, Vilnius;
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 25 d. nutartis civilinėje byloje *L. B. v. A. D., Klaipėdos apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-340/2007, Vilnius;
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje *pagal A. S. pareiškimą*, Nr. 3K-3-363/2007, Vilnius;
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje *A. M. v. Kauno apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Kauno apskrities viršininko administracija ir kt.*, Nr. 3K-3-408/2007, Vilnius;
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 9 d. nutartis civilinėje byloje *J. G., V. V. v. J. Š.*, Nr. 3K-3-383/2007, Vilnius;
22. 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, Vilnius;
23. 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, Vilnius;
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje *D. K. ir V. K. v. Kauno apskrities viršininko administracija, AB Ūkio bankas, Z. M. ir kt.*, Nr. 3K-3-175/2008, Vilnius;
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje *pagal O. L. Pareiškimą*, Nr. 3K-3-514/2008, Vilnius;
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 10 d. nutartis civilinėje byloje *pagal pareiškėjo AB „Pakruojo arka“ pareiškimą*, Nr. 3K-3-535/2008, Vilnius;
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 14 d. nutartis civilinėje byloje *pagal S. M. pareiškimą*, Nr. 3K-3-176/2009, Vilnius;
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje *D. P. II „Paukštė ir K“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija*, Nr. 3K-3-143/2009, Vilnius;



29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 15 d. nutartis civilinėje byloje *pagal pareiškėjo R. V. įmonės pareiškimą*, Nr. 3K-3-202/2009, Vilnius;

30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. rugsėjo 22 d. nutartis civilinėje byloje *pagal UAB „Narėpų metaliniai garažai“ pareiškimą*, Nr. 3K-3-327/2009, Vilnius;

31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje *Šiaulių apskrities viršininko administracija v. M. S., Z. E. ir kt.*, Nr. 3K-3-374/2009, Vilnius;

32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. valstybės įmonė Registrų centras, A. P., B. N., D. A.*, Nr. 3K-3-412/2009, Vilnius;

33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje *pagal pareiškėjo Vilniaus miesto savivaldybės tarybos prašymą*, Nr. 3K-3-364/2009, Vilnius;

34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *pagal S. U. pareiškimą*, Nr. 3K-3-113/2010, Vilnius;

35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras, ginantis viešąjį interesą v. Neringos savivaldybės taryba, Neringos savivaldybės administracija, UAB „Sabonio klubas ir partneriai“*, Nr. 3K-3-143/2010, Vilnius;

36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *L. G. v. VĮ Valstybės turto fondas, VĮ „Varėnos miškų urėdija“*, Nr. 3K-3-399/2010, Vilnius;

37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje *pagal L. K. pareiškimą*, Nr. 3K-3-41/2011, Vilnius;

38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje *pagal pareiškėjo A. B. pareiškimą*, Nr. 3K-7-67/2011, Vilnius;

39. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2006 m. rugsėjo 7 d. sprendimas administracinėje byloje *pagal pareiškėjo UAB „Kauno saulėtekis“ skundą*, NR. A-502-1265/2006, Vilnius.

## **Travaux préparatoires**

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-767, Vilnius;

2. Aiškinamasis Raštas Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-767, Vilnius;

3. Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto papildomo komiteto išvada dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XP-767, 2005 m. rugsėjo 28 d., Vilnius;

4. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-768, Vilnius;

5. Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto, 2005 m. rugsėjo 8 d., Nr. XP-768, Vilnius;

6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2006 m. liepos 5 d., Nr. XP-767(2), Vilnius;

7. Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto Pagrindinio komiteto išvada dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (XP-767), 2006 m. liepos 5 d., Nr. XP-767(2), Vilnius;

8. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, 2006 m. liepos 5 d., Nr. XP-768(2), Vilnius;

9. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, 2006 m. spalio 11 d., Nr. XP-768(3), Vilnius;

10. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. XIP-1077, Vilnius;

11. Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. XIP-1076, Vilnius;

12. Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIP-1076 aiškinamasis raštas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Vilnius;

13. Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto papildomo komiteto išvados dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir

tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIP-1076, 2010 m. balandžio 9 d., Vilnius;

14. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas, 2009 m. rugsėjo 14 d., Nr. XIP-1077, Vilnius;

15. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, 2010 m. balandžio 16 d., Nr. XIP-1077(2), Vilnius;

16. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymo projektas, 2010m. birželio 15 d., Nr. XIP-1076(2), Vilnius;

17. Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto pagrindinio komiteto išvados dėl Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIP-1076(2), 2010 m. birželio 15 d., Vilnius;

### **Interneto tinklapiai**

1. Lietuvos Respublikos Konstituciniame Teisme 2009 m. sausio 15 d. gautas Anykščių rajono apylinkės teismo prašymas [http://www.lrkt.lt/Prasymai/2\\_2009.htm](http://www.lrkt.lt/Prasymai/2_2009.htm) [2011-01-17];

2. Nuosavybės samprata ir teisės netrukdomam naudotis nuosavybe (Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnis) ribojimai savavališkų statybų kontekste, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo EŽTT sprendimų apžvalga [http://www.lat.lt/3\\_nutartys/senos/nutartis.aspx?id=34770](http://www.lat.lt/3_nutartys/senos/nutartis.aspx?id=34770) [2011-03-21].