

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto  
Privatinės teisės katedra**

Dorotos Korvin-Piotrovskos,  
IV kurso, komercinės teisės  
studijų šakos studentės

**Magistro darbas**

**Servituto nustatymas**

Vadovas: doc. dr. Andrius Smaliukas

Recenzentas: prof. habil. dr. Vytautas Nekrošius

Vilnius 2011

# Turinys

Ižanga .....	3
1. Servituto samprata .....	7
2. Savininkų teisių pusiausvyros principo taikymas nustatant servitutą.....	15
3. Atlygintinumas, kaip būtinoji sąlyga nustatant servitutą.....	23
4. Servituto nustatymas įstatymu ir įstatymu nustatytais būdais .....	28
4.1 Servituto nustatymas atkuriant nuosavybės teises į nekilnojamąjį daiktą .....	28
4.2 Administraciniu aktu nustatomas servitutas .....	32
5. Kiti teisės institutai, kaip alternatyvos servituto nustatymui .....	39
5.1 Nuomos sutarties ir servituto santykis .....	39
5.2 Nuosavybės teisės paėmimo visuomenės poreikiams ir servituto santykis .....	43
Išvados .....	47
Literatūros sąrašas.....	49
Santrauka.....	54
Summary .....	55

## Ižanga

Daiktinė teisė - tai specifinis civilinės teisės institutas. Teisės normas nepakanka vien tik žinoti, būtina suprasti ir daiktų prigimtį, todėl šiai sričiai yra būtina suteikti daugiau dėmesio bei mokslinių tyrinėjimų.

Temos aktualumas. 1940 metais Tarybų Sąjungai okupavus Lietuvos valstybę, buvo sustabdytas 1938 m. Lietuvos Konstitucijos veikimas ir tokiu būdu buvo panaikinta privatinės nuosavybės teise grindžiama ūkio sistema.

Atsiradus privačiai nuosavybės teisei, iširus bendruomeninei žemėvaldai, atsirado ir pradėjo vystytis servituto teisinis institutas. Servitutas yra būtinas tam, kad būtų galima įgyvendinti savininko teisės normaliomis sąlygomis. Dažnai tai būna vienintelė galimybė normaliomis sąnaudomis įgyvendinti savo teises į daiktą, net prieš kito savininko valią. Be šio teisinio instituto daugybė žemės sklypų prarastų savo ekonominę reikšmę, kadangi nebūtų įmanoma įrengti vandentiekio ar iškasti melioracijos griovio svetimoje žemėje. Paplitus smulkiajai žemės nuosavybei, servitutų vaidmuo dar labiau išaugo, kadangi esant dideliems žemės plotams, dažniausiai nekyla problemų dėl to, kad nėra susisiekimo su viešuoju keliu ar nėra galimybės tiesti vandentiekio, tuo tarpu smulkiems žemės sklypams tai yra gana opios problemos, ypač įvertinus natūralius plotų trūkumus, reljefą ar aplinkui esančius kitų savininkų žemės sklypus.

Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę ir pradėjus žemės reformą, atsirado būtinumas nustatyti servitutus ir sureguliuoti teisės normomis iš servitutų nustatymo atsirandančius santykius, ypač įvertinus tą dalyką, kad atkūrus nuosavybės teises ir privatizavus iki nepriklausomybės nacionalizuotą turtą, stambiają žemėnaudą pakeitė smulkių žemės sklypų savininkai.

Paminėtinos kelios aplinkybės, tiek paskatinusios nagrinėti servituto nustatymo turinį bei jo santykį su nuosavybės teise bei kitais teisės institutais, tiek rodančios analizuojamos temos aktualumą. Visų pirma, teisė nėra statiškas reiškinys, taigi nuosavybės teisiniams santykiams, kaip ir ją ribojančioms teisėms, būdingas dinamiškumo požymis, jie nuolat vystosi, tobulėja, o tai lemia naujų su šiuo reiškiniumi susijusių problemų atsiradimą.

Kita aplinkybė, paskatinusi rašyti šį magistrinį darbą, susijusi su nuo Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atkūrimo metų iki šiol vykstančiu procesu, šiuolaikinės daiktinės teisės doktrinos formavimusi Lietuvoje. Iki 1991 m. kovo 11 d. valstybėje buvo nutraukti privačios nuosavybės teisiniai santykiai, privati nuosavybė buvo paneigta.

Ilgainiui formavosi nauja teisės doktrina, procesai žymiai paspartėjo, kai 2000 m. liepos 18 d. buvo priimtas šiuo metu galiojantis Civilinis kodeksas. Tačiau, nors praėjo šiek tiek daugiau nei dvidešimt metų, daiktinė teisė, ypač nuosavybės teisės ribojimo teisiniai institutai, nėra iki galo išnagrinėti. Labai reikšminga yra teismų jurisprudencija šiais teisės klausimais, kadangi didelė apimtimi būtent teismų praktika turėjo įtakos ir prisidėjo prie besiformuojančios nuosavybės teisės ir su ja susijusių teisių doktrinos. Nuosavybės teisės ribojimo pagrindai, tame tarpe ir servituto nustatymas, iki šiol kelia nemažai problemų dėl neišvystytos nuosavybės teisės apribojimų sampratos.

Pažymėtina, kad pastaraisiais metais Vilniaus universiteto teisės fakultete ši tema magistriniuose darbuose nebuvo nagrinėta.

Daiktiniai teisės santykiai yra labai aktualūs ir plačiai paplitę visuomenėje, ypač pabrėžiant jų ekonominę pusę. Atsižvelgiant į tokį ekonominį aktualumą, svarbus tampa ir tinkamas teisinis reglamentavimas, teisės normų taikymas bei aiškinimas, siekiant tiksliai apibrėžti atskirų daiktinės teisės institutų santykiuose dalyvaujančių subjektų teises ir pareigas, rizikas, užtikrinant neigiamų padarinių minimizavimą

Šalims netinkamai suvokiant tarpusavio santykius nustatant servitutą, didėja teisminių ginčų skaičius, o tai lemia ekonominę naštą valstybei, ginčo šalims, taip pat didžiules laiko sąnaudas.

Servituto nustatymo klausimus Lietuvoje reguliuoja daug teisės aktų, todėl siekiant susigaudyti jų gausybėje, suprasti servituto nustatymo esmę bei pagrindus, ypatumus ir reikšmę teoriniu bei praktiniu aspektais, pašalinti neaiškumus, kurie gali kilti praktikoje, šiame darbe siekiama išanalizuoti servituto nustatymą reglamentuojančias nuostatas, pateikti rekomendacijas, kaip jas tobulinti.

Magistro baigiamojo darbo tikslas yra sisteminiu požiūriu ištirti bei įvertinti Lietuvos Respublikos teisės aktuose bei teismų praktikoje pateiktus servituto nustatymo pagrindus bei būdus, su tuo susijusias teorines bei praktines problemas.

Siekiant nurodyto tikslo, keliami šie darbo uždaviniai:

1. pateikti servituto, kaip teisinio instituto pagrindą bei atskleisti jo esmę civilinėje teisėje; išanalizuoti servituto teisinio reguliavimo nuostatas;
2. atskleisti savininkų pusiausvyros principo esmę bei įvertinti jo įtaką nustatant servitutą;
3. pateikti išsamią servituto nustatymo teisės pagrindų analizę;
4. palyginti servituto nustatymą su kitais teisės institutais.

Šio magistro darbo tyrimo objektas – servituto nustatymo teisinis reguliavimas bei jo ypatumai. Darbe nebus nagrinėjami servituto pasibaigimo ypatumai, kadangi šiame darbe apsiribojama servituto nustatymo specifika.

Tyrimui keliami tikslai lėmė, jog darbe bus analizuojama servituto samprata, jo nustatymo elementai. Kadangi darbe siekiama palyginti servituto nustatymo tesės prielaidas ir tvarką su kitais (nuomos sutarties, ekspropriacijos) teisės institutais, kiek tai yra reikalinga magistro baigiamojo darbo temai atskleisti, bus tiriami ir šie dalykai. Taip pat bus analizuojama ir vertinama servituto reikšmė bendrosios nuosavybės teisėje bei jo vieta atkuriant nuosavybės teises į nekilnojamuosius daiktus.

Tyrimo metodai. Šiems klausimams iširti darbe buvo naudojami įvairūs metodai. Plačiausiai naudotas analizės ir indukcinis tyrimo metodas. Taikant analitinį metodą, buvo nagrinėjamas magistro darbo objektas. Šis metodas ypač parankus nagrinėjant atskiras bylas ir teismų sprendimus, apibendrinant ir teikiant išvadas. Pasinaudojant šiuo metodu, buvo nustatomi panašumai ir skirtumai su kitais teisės institutais, nurodant, į ką turi būti atkreiptas servituto nustatymo sutarties šalių dėmesys, kad būtų išvengta neigiamų padarinių, kurie gali kilti, jei nėra laikomasi teisinio reguliavimo nuostatų.

Lingvistiniu bei sisteminiu metodu daugiausia buvo remiamasi nagrinėjant norminius servituto nustatymo santykius reglamentuojančius teisės aktus, siekiant tiksliai apibrėžti ir įvertinti tvarką, kuria vadovaujantis yra nustatomi servitutai. Atskleidžiant ir aiškinant teisės normų turinį, sąsajas, pateikiant išvadas ar apibendrinimus ir galimus sprendimo būdus, į pagalbą buvo pasitelktas sisteminis bei loginis metodai.

Pagrindiniai šaltiniai. Pagrindinis teisės aktas, kuris reglamentuoja servituto nustatymą yra Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas<sup>1</sup> (toliau – CK). Jame apibrėžiama servituto sąvoka, turinys, rūšys, nustatymo būdai, servituto pabaiga. Priklausomai nuo servituto nustatymo būdo ar turinio papildomai šį teisinį santykį reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas<sup>2</sup>, Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas<sup>3</sup>, Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas<sup>4</sup>, Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas<sup>5</sup> ir kt. Taigi, rašant magistrinį baigiamąjį darbą, ypač daug dėmesio buvo skirta Lietuvos Respublikos

---

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635; 1997, Nr.69-1735.

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 56-2224.

<sup>4</sup> Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 66-1984; 2004, Nr. 107-3964.

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 69-2382.

nacionalinių teisės aktų analizei, išryškinančiai ir pagrindžiančiai valstybės požiūrį į nuosavybės teisių ribojimą servitutu, taip pat atkleidžiančiai šio teisės instituto ypatumus, teisinių ginčų sprendimą.

Suinteresuota visuomenė ir atskiri asmenys, siekdami apginti savo teises ir teisėtus interesus, dažnai ir viešąjį interesą, kreipiasi į teismus. Todėl servitutų nustatymo problematika plačiausiai atsispindi teismų praktikoje, kuri šiame darbe yra taip pat plačiai analizuojama ir vertinama.

Darbo struktūra. Šį darbą sudaro įžanga, 5 skyriai, išvados, literatūros sąrašas, santrauka (lietuvių ir anglų kalbomis).

Pirmajame skyriuje „Servituto samprata“ analizuojama servituto sąvoka ir aptariami pagrindiniai servituto nustatymo būdai, trumpai apžvelgiamas šio instituto reglamentavimas romėnų teisėje.

Antrasis skyrius „Savininkų teisių pusiausvyros principo taikymas nustatant servitutą“ skirtas savininkų pusiausvyros principo analizei servituto nustatymo kontekste. Atskleidžiama šio principo reikšmė, svarba aiškinant servitutą, kaip galimą nuosavybės teisių ribojimo būdą.

Trečiajame skyriuje „Atlygintinumas, kaip būtinoji sąlyga nustatant servitutą“ dėmesys sutelkiamas į servituto atlygintinumo būtinumą ir jo aiškinimą teisinėje praktikoje.

Ketvirtajame skyriuje „Servituto nustatymas įstatymu ir įstatymu nustatytais būdais“ nagrinėjami servituto nustatymo aspektai atkuriant nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą bei servituto nustatymo administraciniu aktu tvarka ir padariniai.

Penktajame skyriuje „Kiti teisės institutai, kaip alternatyvos servituto nustatymui“ įvertinami kiti teisės institutai (žemės nuomos sutartis, ekspropriacija) kaip alternatyvos servituto nustatymui.

Baigiamosiose išvadose apibendrinamas visas magistrinis darbas, pateikiamos pagrindinės tyrimo išvados ir siūlymai.

Pabaigoje pateikiamas literatūros sąrašas bei magistro baigiamojo darbo santraukos lietuvių ir anglų kalbomis.

# 1. Servituto samprata

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso<sup>6</sup> (toliau – CK) 4.111 straipsniu, servitutas – tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą. Tai yra daiktinė teisė, kuri „eina paskui daiktą“. Jei pasikeičia tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektas, nustatytas servitutas išlieka.

Servitutu suteikiamos servituto turėtoji konkrečios naudojimosi konkrečiu svetimu daiktu teisės arba atimamos iš tarnaujančiojo daikto savininko konkrečios naudojimosi daiktu teisės (CK 112 straipsnio 1 dalis), todėl žemės servituto nustatymas laikytinas nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriu.

Pabrėžtina, jog Lietuvos Respublikos Konstitucijos<sup>7</sup> ir kitų teisės aktų leidžiama riboti nuosavybės teisę ir taip sudaromos prielaidos kitoms nei nuosavybės teisė daiktinėms teisėms (išvestinėms daiktinėms teisėms) egzistuoti, kaip, pavyzdžiui, servitutui.

Šis teisinis institutas susiformavo dar Romėnų teisėje ir jo poreikis kilo iš praktikos, pvz., paveldėtojų žemė būdavo padalinta tokiu būdu, kad vieno iš jų žemės sklypas neturėjo išėjimo į kelią, todėl kito žemės sklypo savininkas turėdavo suteikti galimybę tam asmeniui pasinaudoti jo sklypu. Iš pradžių tai buvo pasiekama sudarant sutartis (pvz., nuomos). Tačiau šis būdas buvo nestabilus, kadangi keičiantis savininkui sutartis nustodavo galios. Taigi reikėjo kitokiu būdu užtikrinti nuolatinį naudojimąsi kaimyniniu sklypu.<sup>8</sup> Tokiu būdu atsirado servitutas, kurio naudojimo ribos priklausė nuo servituto rūšies. Servitutai buvo skirstomi į žemės (*servitutes praediorum* – šis ribojimas pasireiškė tuo, kad asmuo, nesantis savininkas, galėjo atlikti tam tikrus veiksmus neatsižvelgdamas į teisėto savininko valią<sup>9</sup>) ir asmeninius (*servitutes personarum* – tai yra daiktinė teisė į svetimą daiktą, suteikta tam tikro asmens naudai (pvz., panauda). Asmeninis šio servituto pobūdis reiškė esant subjektinę neperleidžiamą teisę, paprastai besibaigiančią mirus ją turinčiam asmeniui).<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.

<sup>7</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.

<sup>8</sup> Nekrošius, I.; Nekrošius, V.; Vėlyvis, S. *Romėnų teisė: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 143.

<sup>9</sup> *ibidem*, p. 145.

<sup>10</sup> *ibidem*, p. 146.

Romėnų teisėje buvo skirtingi servitutų nustatymo būdai<sup>11</sup>:

- legatas užrašomas vindikacijos (ginčo) tvarka, kuria nustatomas servitutas trečiojo asmens naudai;
- priteisiant (*adiudicato*);
- *in iure cessio* – simuliuojant ieškinį dėl būdo;
- mancipacija;
- įgyjamosios senaties suėjimas.

Svetimo žemės sklypo naudojimas važiuoti, eiti, statiniams išdėstyti ir eksploatuoti reiškia žemės sklypo savininko teisių varžymą, nes svetimi daiktai trukdo žemės sklypo savininkui naudoti sklypą savo nuožiūra. Vienas iš žemės sklypo savininko nuosavybės teisės varžymo būdų yra servitutas.<sup>12</sup>

Šiuo metu CK yra išskirtos kelios servitutų rūšys:

- kelio servitutas<sup>13</sup> - nustatoma teisė naudotis pėsčiųjų taku, antžeminėms transporto priemonėms skirtu keliu ir taku galvijams varyti (reikėtų pastebėti, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje iš nutarčių<sup>14</sup> paaiškino, kad CK 4.117 straipsnyje naudojamas terminas „kelias“ nėra tapatus jo prasmei pagal Kelių įstatymo<sup>15</sup> 2 straipsnyje pateikiamą apibūdinimą<sup>16</sup>, nes kelio servitutu pagal CK 4.117 straipsnį nustatoma teisė naudotis ne tik keliu ar pėsčiųjų taku, bet ir taku galvijams varyti. Taigi CK 4.117 straipsnio prasme „kelias“ yra žemės ruožas ar vieta, kuria einama, važiuojama, bet tai nėra tik inžinerinis įrenginys, kurį sudaro sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, grioviai, sankryžos);
- statinių servitutas<sup>17</sup> - suteikiantis teisę atremti viešpataujantįjį statinį į tarnaujantįjį daiktą arba pritvirtinti prie jo, įtvirtinti į tarnaujančiojo statinio sieną (konstrukciją) kablius ir kitokius pritvirtinimo dalykus bei naudotis jais, statyti ar montuoti statinių dalis, pakibusias virš tarnaujančiojo sklypo ar statinio,

<sup>11</sup> *ibidem*, p. 148.

<sup>12</sup> Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 24 d. nutartis civilinėje byloje ŽŪK „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., Nr. 2A-442-425/2008.

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262, 4.117 str.

<sup>14</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje J. F. v. B. R. ir G. R., Nr. 3K-3-100/2005, kat. 32.1.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos kelių įstatymas. Valstybės žinios, 1995, Nr. 44-1076; 2002, Nr. 101-4492.

<sup>16</sup> Kelias – inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui. Kelią sudaro žemės sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, skiriamoji juosta, kelio grioviai, sankryžos, autobusų sustojimo aikštelės, poilsio aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, kelio statiniai, techninės eismo reguliavimo priemonės, želdynai, esantys kelio juostoje, kelio oro sąlygų stebėjimo ir transporto eismo apskaitos, apšvietimo bei kiti įrenginiai su šių objektų užimama žeme.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262, 4.122 str.



uždrausti tarnaujančiojo sklypo savininkui statyti statinius, kurie užstotų šviesą ar esamą vietovaizdį, taip pat atlikti kitus įstatymų neuždraustus veiksmus ar reikalauti iš tarnaujančiojo daikto savininko, kad jis susilaikytų nuo konkrečių veiksmų atlikimo (toks servituto tipas literatūroje kartais vadinamas pasyviu servitutu, t.y, kai viešpataujančiojo daikto savininkas nesinaudoja svetimu daiktu, o tikrai turi teisę reikalauti, kad tarnaujančio daikto savininkas savo nuosavybės atžvilgiu nesiimtų konkrečių veiksmų (pavyzdžiui tam tikros ekonominės veiklos) arba nesinaudotų tam tikromis teisėmis);

- kiti servitutai<sup>18</sup> - suteikiantys teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis, taip pat kiti servitutai.

Servituto nustatymo pagrindais gali būti:

1. įstatymai;
2. sandoriai;
3. teismo sprendimas;
4. įstatymo nustatytais atvejais administracinis aktas.

Servitutus nustato tokie įstatymai, kaip pavyzdžiui Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas<sup>19</sup>, Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas<sup>20</sup>, Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas<sup>21</sup> ir kt. Pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo<sup>22</sup> 50 straipsnio 2 dalį elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių kitų asmenų žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui ir naudojimui užtikrinti nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose. Elektroninių ryšių įstatymo 38 straipsnyje taip pat yra įtvirtintas įstatyminis servitutas, t.y. asmenų teisės viešųjų ryšių tinklų tiesimui naudotis valstybės ir savivaldybių kelių juostomis, aikštėmis, vamzdynais, vandenimis ir jų pakrantėmis, tiltais, viadukais, tuneliais ir kitais statiniais.

Iki naujojo Civilinio kodekso 2003 m. liepos 1 d. įsigaliojimo žemės servitutai šalių susitarimu, kaip ir kitais būdais, turėjo būti nustatomi pagal kitus, Žemės, Žemės reformos įstatymus.

---

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262, 4.123 str.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635; 1997, Nr.69-1735, 19 str. 5,7,9 d.

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 56-2224, 14 str. 3 d.

<sup>21</sup> Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 69-2382.

<sup>22</sup> Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 66-1984, 2004, Nr. 107-3964.

Naujajame CK 4.125 straipsnyje numatyta, kad sandoriu turi teisę servitutą nustatyti tik pats tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkas. Gramatiškai aiškinant šią Civilinio kodekso formuluotę (ypač atkreipiant dėmesį į žodelį „tik“) ir sistemiškai vertinant pačią taisyklę (nėra numatyta jokių specialių ar alternatyvių elgesio taisyklių), darytina išvada, kad ši teisės norma yra imperatyvi.

Pagal CK 1.80 straipsnio 1 dalį imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja. Taigi, pvz. nuomininkas neturėtų teisės sandoriu nustatyti servituto. Iš pačio servituto prigimties išplaukia, kad servitutą pagal sutartį gali nustatyti tik savininkas.

Vadovaujantis CK 1.74 straipsnio 1 punktu, daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai turi būti sudaromi notarine forma. Vienas iš tokių sandorių yra servituto nustatymas, todėl ir ši sutartis turi būti notarinės formos. Iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai (CK 4.124 straipsnio 2 dalis). Daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus suvaržymai registruojami Nekilnojamojo turto registre, kurį tvarko valstybės įmonė Registrų centras.

Teismo sprendimu servitutas nustatomas, jeigu savininkai nesusitaria, o nenustačius servituto nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis daikto naudoti pagal paskirtį.

CK 4.126 straipsnio 1 dalyje nustatyta sąlyga, kad servitutas nustatomas teismo sprendimu, jeigu savininkai nesusitaria, negali būti vertinama kaip reikalavimas išankstinio ginčo sprendimo ne teisme. Kita vertus, toks susitarimas reikštų sandorio tarp šalių sudarymą, o sandoriais nustatyti servitutus turi teisę tik pats tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkas (CK 4.125 straipsnis).

Išnagrinėjus teismų praktiką, pažymėtina, kad savininkų nesutarimas dėl servituto nustatymo teismuose suprantamas gana plačiai. Savininkų nesutarimo faktas turėtų būti konstatuojamas ne tik tada, kai įrodoma, kad siekiantis servituto asmuo teikė tarnaujančiuoju pripažintino daikto savininkui konkrečius pasiūlymus ir šis su jais visai ar iš dalies nesutiko, bet ir tada, kai įrodymų patvirtinta, kad susitarimas neįmanomas dėl esminio šalių požiūrių skirtumo į susidariusias situacijas ir jų sprendimo būdų, konflikto, nesantaikos ir pan., t. y. esant patikimų duomenų, kad tarp šalių kilęs ginčas dėl teisės sprendinamas teisme (Civilinio proceso kodekso<sup>23</sup> (toliau – CPK) 5 straipsnio 1 dalis).<sup>24</sup> Tokiu būdu yra įgyvendinama Lietuvos Respublikos Konstitucijoje deklaruojama teisė

---

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340.

<sup>24</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *E. P. v. E. J., V. T.-K. ir L. T.-K.*, Nr. 3K-3-458/2010, kat. 32.1, 94.2.1, 123.6.

dėl bet kurio ginčo kreiptis į teismą. Šiuo atveju nereikalaujama jokio ikiteisminio ginčo sprendimo kitose institucijose, pakanka vien tik viešpataujančiu tapsiančio turto savininko ir tarnaujančiu tapsiančio turto savininko nesutarimo fakto dėl servituto nustatymo vietos, atlygintinumo, savininkų teisių ir teisėtų interesų pažeidimo ar servituto nustatymo apskritai.

Dėl servituto nustatymo į teismą gali kreiptis daikto savininkas ar valdytojas. Kaip buvo minėta anksčiau, CK 4.126 straipsnyje įtvirtintos dvi sąlygos, kurioms esant, servitutas nustatytinas teismo sprendimu, tai: savininkų nesutarimas ir būtinumas nustatyti servitutą, kad viešpataujančiojo daikto savininkas galėtų naudoti daiktą pagal paskirtį, tačiau nepaisant to, svarbu pažymėti, kad servitutas priverstinai gali būti nustatytas tik tokiu atveju, kai jis yra objektyviai būtinas, t. y. reikia įvertinti, ar daikto savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę ir siekdamas, kad dėl daikto tinkamo naudojimo būtų nustatytas servitutas, išnaudojo visas objektyvias ir įmanomas galimybes, kad nuosavybės teisę būtų galima įgyvendinti neapribojant kitų savininkų (valdytojų) teisių ir interesų. Todėl spręsti, ar teisiškai yra pagrindas nustatyti servitutą, reikėtų pagal CK 4.126 straipsnio nuostatas. Svarbu pažymėti, kad esmine prielaida nustatyti servitutą turėtų būti daikto naudojimas pagal paskirtį. Pažymėtina, kad tai nereiškia, kad servitutas turi būti nustatytas ir tais atvejais, kai asmuo negali naudoti daikto apskritai, esminė sąlyga yra būtent galimybė naudoti daiktą pagal paskirtį. Toliau darbe šis klausimas bus nagrinėjamas plačiau.

Viešpataujančiojo ar tarnaujančiojo daikto savininkai turi teisę kreiptis į teismą ir prašyti pakeisti servituto turinį ar panaikinti servitutą, jeigu iš esmės pasikeičia aplinkybės ar atsiranda nenumatytų aplinkybių, dėl kurių servituto suteikiamų teisių įgyvendinti tampa neįmanoma ar labai sudėtinga.

Administraciniais aktais nustatyti servitutus galima tik įstatymais numatytais atvejais.<sup>25</sup> Tokie atvejai, pavyzdžiui, yra numatyti Lietuvos Respublikos žemės įstatyme<sup>26</sup>.

CK 4.127 straipsnyje yra numatyti tokie servitutų nustatymo apribojimai:

- 1) nustatyti tarnaujančiajam daiktui naują servitutą leidžiama, jeigu juo nebus pažeidžiamas pirmiau nustatytas servitutas;
- 2) hipotekos tvarka įkeistam nekilnojamajam daiktui nustatyti servitutą leidžiama tik visų kreditorių sutikimu arba teismo sprendimu.

---

<sup>25</sup> Šis servituto nustatymo būdas ir su juo susiję probleminiai klausimai bus aptariami ketvirtajame skyriuje.

<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868, 23 str.

Visais atvejais nustatant servitutą būtina viešpataujančiuoju tampančio daikto savininko valia ir tarnaujančiuoju tampančio daikto savininko sutikimas, nebent servitutą nustato įstatymai ar teismo sprendimas.

Nustatant servitutą privaloma vadovautis teisiniais teisingumo, protingumo sąžiningumo ir proporcingumo principais, nepaisant nustatymo būdo. Tačiau svarbiausiu laikytinas savininkų teisių pusiausvyros principas, kuris servituto nustatymo kontekste bus nagrinėjamas antrajame darbo skyriuje.

Labai dažnai, nustatant servitutą, tarp šalių kyla ginčas. Ginčas gali kilti dėl servituto būtinumo, dėl servituto vietos, dėl atlygintinumo ir pan.

Esant ginčui, asmenys kreipiasi į teismą, siekdami apginti savo teisėtus interesus. Spręsdamas bylą, teismas taip pat vadovaujasi anksčiau minėtais principais. Teismo praktikoje yra gausu tokių pavyzdžių.

Dar vienas svarbus aspektas, svarstant galimybę nustatyti servitutą, yra servituto vieta esant bendrajai nuosavybei.

Bendrojoje nuosavybėje bendrumą kuria pats daiktas, kiekvienas bendraturtis turi teisę į visą bendrą daiktą. Nuosavybės teisė atsiranda visiems bendraturčiams ne sutarties pagrindu ir tokiu būdu varžoma kiekvieno savininko laisvė, įgyvendinant teises į daiktą ir savininko autonomiją. Savininkų daugetas vienam ir tam pačiam daiktui reikalauja specialaus tokių santykių reguliavimo ir atitinkamo tokio reguliavimo aiškinimo. Bendroji nuosavybė apibūdinama kaip savininkų santykiai su trečiaisiais asmenimis (išoriniai santykiai) ir kaip santykiai tarp savininkų (vidiniai santykiai). Pirmieji santykiai turi absoliutų, antrieji – santykinį pobūdį.<sup>27</sup>

Bendrosios dalinės nuosavybės teisę reglamentuoja CK ketvirtosios knygos ketvirtasis skirsnis. Ši teisė yra apibūdinama, kaip „dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti“<sup>28</sup>. CK 4.76 straipsnyje reglamentuojamos bendraturčių teisės ir pareigos, t.y. „kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms (...)“. Be to, svarbu pažymėti, kad „bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra

<sup>27</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *B. Z. B. v. G. R.*, Nr. 3K-3-598/2007, kat. 30.9.1.

<sup>28</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262, 4.72 str.

nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kuriuo iš bendraturčių ieškinį (...)<sup>29</sup>.

Atsiradus bendrajai dalinei nuosavybei nustatoma nuosavybės dalis ir jos naudojimo tvarka, tačiau tokiu būdu nuosavybės bendrumas nesikeičia, kas reiškia, kad kiekvienas turi teisę į visą nuosavybę, nepaisant to, kad nustatytos dalys. Bendroji nuosavybė gali pasibaigti tikta nustačius konkrečias dalis ir naudojimosi jomis tvarką.

Kaip jau buvo pažymėta anksčiau, servitutu nustatomos teisės į svetimą daiktą (CK 4.111 straipsnis), todėl bendrosios dalinės nuosavybės atveju, kada nuosavybę valdo bendraturčiai ir nėra nei vieno iš jų atskiro nuosavybės objekto, teisės naudotis paskirtomis žemės sklypo dalimis įgyvendinimui servitutas netaikytinas<sup>30</sup>. Bendraturčiui galimybė tinkamai naudotis jam paskirta sklypo dalimi gali būti sudaroma, tam tikrą sklypo dalį paliekant naudotis bendrai. Tokia bendrosios nuosavybės specifika neleidžia taikyti servituto vieno bendraturčio naudojamo sklypo dalyje, nustatant kitam bendraturčiui teisę naudotis ta dalimi, nes tai iš esmės prieštarautų bendrosios dalinės nuosavybės esmei.

Taigi, servitutas taikomas nustatant teises į svetimą daiktą (CK 4.111 straipsnis). Vienoje iš bylų<sup>31</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pabrėžė, kad, esant bendrajai nuosavybei, žemės sklypas naudojamas bendraturčių bendrai, o ne vienam iš jų nustatant kitam servitutus, panaudą ar nuomą, tam, kad vienas iš bendraturčių galėtų naudotis atsakovei priskirta sklypo dalimi įvažiuoti į garažą. Atsakovė sutiko leisti naudotis ieškovei sklypo dalimi įvažiuoti į garažą, tačiau tokio sutikimo teisinis įforminimas neatitinka bendrosios nuosavybės turinio, nes tai jų bendra žemė, o ne svetima. Toks sutikimas gali būti kvalifikuojamas kaip naudojimosi tvarkos pakeitimas.

Jau buvo minėta, kad yra nustatyta galimybė atsidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės. Tokiu būdu yra supaprastinamas savininkų teisių į bendrą daiktą įgyvendinimas, siekiant, kad ateityje būtų išvengta ginčų, kylančių tarp bendraturčių. Daiktas negali būti dalijamas taip, kad po jo padalijimo atsidalijusių savininkų teisių įgyvendinimas būtų neproporcingai apsunkintas įvairiais suvaržymais ar kitų asmenų teisėmis į atidalytą daikto dalį (pavyzdžiui, statinio servitutu į patalpą), nes tai tarp savininkų sukurtų dar sudėtingesnius nei bendraturčių teisinius santykius<sup>32</sup>. Tačiau

---

<sup>29</sup> *ibidem*, 4.75 str.

<sup>30</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *B. Z. B. v. G. R.*, Nr. 3K-3-598/2007, kat. 30.9.1.

<sup>31</sup> *ibidem*.

<sup>32</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. J. procesinių teisių perėmėja S. J. v. A. J.* Nr. 3K-3-459/2007, kat. 30.9.1, 34.4.5.

pažymėtina, kad bendraturčių nekilnojamajam turtui trečiųjų asmenų naudai gali būti nustatytas servitutas (CK 4.111 straipsnis).

## 2. Savininkų teisių pusiausvyros principo taikymas nustatant servitutą

Visais laikais nuosavybės teisė nebuvo laikoma visiškai absoliučia savininko teisių visuma, kadangi šios teisės realizavimas negali būti neribotas. Šiandieną praktiškai kiekvienoje teisinėje sistemoje galima sutikti skirtingus nuosavybės teisės ribojimus, nustatomus atsižvelgiant tiek į trečiųjų asmenų, tiek į visuomenės interesus. Teoriškai ir praktiškai nuosavybės teisė gali būti ribojama atsižvelgus į dvi sąlygas. Visų pirma – niekas negali naudotis savo nuosavybe tokiu būdu, kuris pažeistų kito asmens lygią teisę naudotis savo nuosavybe, visų antra – nuosavybės savininkas, esant valstybės reikalavimui, privalo perduoti savo nuosavybę valstybei, kai to reikia bendriems visuomenės poreikiams. Šiame darbe plačiau yra nagrinėjama pirmoji sąlyga, tačiau šiek tiek užsiminama ir apie antrąją, palyginant servituto nustatymo ir nuosavybės teisių paėmimo visuomenės poreikiams teisės institutus.

Vienas iš svarbiausių principų, kuriais privaloma vadovautis nustatant servitutą, yra protingos abiejų daiktų savininkų interesų pusiausvyros principas.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos<sup>33</sup> (toliau – Konstitucija) 23 straipsnio nuostata, kad nuosavybės teisės saugo įstatymai, nustato, kad įstatymu turi būti garantuojama nuosavybės teisių apsauga, yra nustatytos tam tikros nuosavybės teisių įgyvendinimo taisyklės. CK 4.37 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas nuosavybės teisės apibrėžimas, pagal kurį nuosavybės teisė yra išimtinė savininko daiktinė teisė savo nuožiūra tvarkyti nuosavybės reikalus, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų. Nustatant servitutą, esminiu tampa būtent laikymasis įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų derinimas tvarkant nuosavybės objektus.

Taigi, išimtinis šios daiktinės teisės pobūdis nepaneigia jos įgyvendinimo tam tikrų ribojimų. Svarbu, kad kiekvienu atveju tai reglamentuojančios teisės normos bei jų taikymas atitiktų iš Lietuvos Respublikos Konstitucijos, kaip vientiso akto, kylantį būtinumo ir proporcingumo reikalavimą.<sup>34</sup>

Analizuojant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką pažymėtina, kad, nagrinėdamas bylas dėl servituto nustatymo, teismas turi siekti protingos abiejų daiktų savininkų pusiausvyros, kad nebūtų be pakankamo pagrindo varžoma nuosavybės teisė ir

<sup>33</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.

<sup>34</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 metų spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *B. G. v. R. G.*, Nr. 3K-3-496/2005, kat. 32.1.

vienam asmeniui kilusios problemos nebūtų sprendžiamos kito asmens teisių sąskaita, visiškai neatsižvelgiant į poreikio servitutui nustatyti pobūdį, kitokių sprendimų galimybę ir pan.<sup>35</sup>

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Konstitucijos 23 straipsnyje nustatyta įstatymu garantuojama nuosavybės teisių apsauga reiškia, kad nuosavybės teisė yra platesnė už servituto teisę, todėl prioritetas turi būti teikiamas nuosavybės teisei. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyse<sup>36</sup> dėstoma, kad sprendžiant dėl savininko nuosavybės teisių suvaržymo (teisių ribų nustatymo), būtina laikytis Konstitucijos reikalavimo, garantuojančio savininko nuosavybės teisių apsaugą, atsižvelgiant į būtinumo ir proporcingumo reikalavimus. Pabrėžiama, kad visais atvejais servituto teisė yra mažesnė už savininko teises ir negalima taikyti servituto ir riboti tarnaujančiojo daikto savininko nuosavybės teisės vien dėl to, kad viešpataujančiojo daikto savininkas siekia servituto nustatymo tam, kad jam taip yra naudingiau ir patogiau.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas formuoja praktiką, kad teismas turi siekti protingos abiejų daiktų savininkų interesų pusiausvyros, kad nebūtų be pakankamo pagrindo varžoma nuosavybės teisė ir vienam asmeniui kilusios problemos nebūtų sprendžiamos kito asmens sąskaita, visiškai neatsižvelgiant į poreikio servitutui nustatymo pobūdį, kitokių sprendimų galimybę, nesvarstant, ar tų problemų nėra pats sau sukūręs servitutą nustatyti reikalaujantis asmuo ir ar jis pats tų problemų be didelio vargo negalėtų pašalinti.<sup>37</sup>

Apibendrinant tai, kas pasakyta, teigtina, kad Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintas konstitucinis nuosavybės neliečiamumo principas, kuris reiškia, kad nuosavybės teisė, kaip daiktinė teisė, yra absoliutaus pobūdžio. Tai reiškia, kad savininkas šią teisę gali naudoti prieš visus asmenis. Jis gali reikalauti jo, kaip savininko, teisių nepažeidinėti ir iš bet kurio pažeidėjo gali reikalauti pašalinti pažeidimus nepriklausomai nuo to, ar jie susiję su valdymo netekimu. Tačiau, nuosavybės absoliutumas nereiškia, kad ši teisė negali būti varžoma. Nuosavybės teisė, kaip civilinio pobūdžio teisė, gali būti varžoma tik įstatymo ar įstatymo pagrindu – teismo (CK 1.2 straipsnio 2 dalis). Servituto nustatymas

---

<sup>35</sup> *ibidem*.

<sup>36</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje *K. A. L. ir D. S. v. R. Č.*, Nr. 3K-3-2/2009, kat. 22.4, 30.5, 30.10, 32.1; 2008 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje *L. B. v. S. Š.*, Nr. 3K-3-469/2008, kat. 30.12; 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje *akcinė bendrovė „Lifosa“ v. Z. D. N. ir R. S.*, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1, 50.8; 2002 metų gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *V. B. v. V. G.*, Nr. 3K-3-1524/2002, kat. 27.1.2; 2007 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje *I. G. v. O. K.*, Nr. 3K-3-82/2007, kat. 32.1, 114.11.

<sup>37</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 11 d. nutartis civilinėje byloje *G. C. v. A. C.*, Nr. 3K-3-234/2007, kat. 32.1; 2005 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *B. G. v. R. G.*, Nr. 3K-3-496/2005, kat. 32.1.



yra įstatymo pagrindu atliekamas civilinės nuosavybės teisės ribojimas. Tai reiškia, kad nuosavybės teisė gali būti ribojama servitutu.

Teismo sprendimu gali būti apribojama žemės sklypo savininko ūkinės veiklos laisvė. Šią laisvę reglamentuoja Konstitucijos 46 straipsnis, bet, ji, kaip ir bet kuri kita laisvė, taip pat gali būti ribojama teismo remiantis įstatymu, t. y. teismui nustatant servitutą, kuris nulemia, kad tam tikroje teritorijoje savininkas negalės elgtis visiškai laisvai ir neribotai.<sup>38</sup>

Pažymėtina, kad užtikrinant viešpataujančiojo daikto tinkamą naudojimą, nustatant servitutą į svetimą daiktą, nereikalaujama, kad viešpataujančiojo daikto savininkas turėtų kokių nors kitų daiktinių teisių tarnaujančiajam daiktui.

Teismas nustatydamas servitutą tarnaujančiajam daiktui, nustato daiktinės teisės suvaržymus, kurie susieti su tarnaujančiam daiktui – žemės sklypui - skirtais įsipareigojimais. Žemės sklypo savininko nuosavybės teisė dėl servituto nustatymo tampa ribota (CK 4.9, 4.111 straipsniai). Į žemės sklypą, kaip tarnaujantį svetimą daiktą, teismo sprendimu gali būti nustatomas servitutas, jeigu jo nenustačius nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis naudoti daikto pagal paskirtį (CK 4.126 straipsnis).<sup>39</sup>

Servitutas nustatomas tais atvejais, kai viešpataujančiojo daikto savininkas neturi tarnaujančiojo daikto valdymo ar naudojimo teisių, pavyzdžiui, jeigu privatiems asmenims priklausantys inžineriniai tinklai ir komunikacijos buvo nutiesti ar išdėstyti valstybės valdytame žemės sklype, kuris vėliau buvo perduotas atkuriant nuosavybės teises, tokiu atveju tinklų ir komunikacijų savininko reikalavimu gali būti nustatytas servitutas, jeigu nėra kitos galimybės tinklus ir komunikacijas išmontuoti, iškelti ar kitaip pašalinti. Kadangi normaliomis sąnaudomis viešpataujančiojo daikto naudojimas pagal paskirtį nebūtų įmanomas, tai būtų pagrindas nustatyti žemės servitutą. Apskritai, atkuriant nuosavybės teises, kyla įvairių aspektų ir problemų, nustatant servitutus, kadangi labai dažnai žemės sklypo savininkas yra vienas asmuo, o statinių, pastatytų ant to sklypo – kitas asmuo. Todėl žemėtvarkos teritoriniai padaliniai, formuodami gražintinus sklypus, privalo į tai atsižvelgti ir iš karto žemėtvarkos projektuose tai numatyti. Šie klausimai toliau bus plačiau analizuojami ketvirtajame skyriuje.

Proporcingumo ir interesų derinimo principai, sprendžiant servituto nustatymo klausimą, gali būti svarbūs ir kitu aspektu – kai esant keliems alternatyviems variantams, reikia parinkti, kuriam iš tarnaujančiųjų daiktų nustatyti servitutą. Tokiu atveju teismas turi parinkti tokį servitutą, kuris mažiausiai suvaržo tarnaujančiojo daikto savininko

---

<sup>38</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *J. D. v. UAB „Druskininkų vandenys“, AB „Rytų skirstomieji tinklai“*, Nr. 3K-3-527/2009, kat. 30.1, 32.1.

<sup>39</sup> *ibidem*.

teises; tos pačios taisyklės turi būti laikomasi ir tada, kai sprendžiama dėl skirtingiems savininkams priklausančių tarnaujančiųjų daiktų.<sup>40</sup>

Dėl žemės servituto nustatymo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs<sup>41</sup>, kad bylą dėl servituto nustatymo nagrinėjantis teismas turi įvertinti, ar viešpataujančiojo daikto savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę ir siekdamas, kad dėl daikto tinkamo naudojimo būtų nustatytas servitutas, nurodo tokias svarbias priežastis, kurias pateisina kito savininko teisių ribojimą ir, ar išnaudojo visas objektyvias ir įmanomas galimybes, kad nuosavybės teisę būtų galima įgyvendinti neapribojant kitų savininkų (valdytojų) teisių ir interesų<sup>42</sup>. Žemės servituto nustatymas gali būti grindžiamas būtinumu užtikrinti kitų asmenų skirtingas teises ir skirtingus teisėtus interesus.

Sprendžiant dėl servituto nustatymo pagrįstumo, atsižvelgtina į teismų praktikos nuostatą, kad servituto nustatymas įstatymo siejamas ne su absoliučiu negalėjimu be servituto savininkui naudotis jam priklausančiu daiktu, bet su sąlyga, jog, nenustačius servituto, nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis daikto naudoti pagal paskirtį.

Viešpataujančiojo daikto savininko poreikiai normaliai naudotis savo daiktu turi būti suderinti su tarnaujančio daikto savininko interesu nekliudomai naudotis savo nuosavybe. Kaip jau buvo minėta anksčiau, nors savininko teisė yra svarbi ir gerbtina, tačiau ji nėra absoliuti. Ši teisė gali būti ribojama, jeigu to reikia užtikrinti kitų asmenų teises ar teisėtus interesus. Atsižvelgiant į nuosavybės teisės svarbą, jos ribojimas gali būti pateisinamas tik esant svarioms priežastims. Kokios sąnaudos būtų normalios, kiekvienu konkrečiu atveju yra fakto klausimas, sprendžiamas pagal bylos aplinkybes, vadovaujantis protingumo kriterijumi.<sup>43</sup> Taigi, viešpataujančio ir tarnaujančio daikto savininkų poreikiai nekliudomai naudotis nuosavybe turi būti suderinti.

Priežastys nustatyti servitutą gali būti įvairios. Teismų praktikoje yra gausu pavyzdžių:

1. Ieškovai naudojami ginčo keliu, einančiu per atsakovams priklausančią žemės sklypą. Minimo kelio buvimo faktą, apylinkės teismas nustatė išanalizavęs byloje esančius įrodymus bei apžiūrėjęs ginčo teritoriją.<sup>44</sup> Tą

---

<sup>40</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. N. ir D. N. v. V. B., J. B., S. J., V. S., M. I., N. P., L. P., J. M., J. M., UAB „Grefa“*, Nr. 3K-3-283/2010, kat. 32.1, 114.4, 114.11.

<sup>41</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 11 d. nutartis civilinėje byloje *G. C. v. A. C.*, Nr. 3K-3-234/2007, kat. 32.1.

<sup>42</sup> Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje *K. M. P. ir J. P. v. B. R. M., I. B. M.*, Nr. 2A-665-173/2009.

<sup>43</sup> *ibidem*.

<sup>44</sup> *ibidem*.

faktą, kad siekiantys nustatyti servitutą asmenys naudojami ginčo keliu, teismas pripažino svarbia priežastimi, kad servitutas būtų nustatytas.

2. Ieškovų šeimoje auga du neįgalūs asmenys, o ieškovas yra neįgalus, nedarbingas, garbaus amžiaus, todėl dėl sveikatos būklės jiems būtų sunkiau naudotis ilgesniu keliu iki pagrindinio kelio, kuriuo pavasarį ar rudenį neįmanoma pravažiuoti.<sup>45</sup>
3. Nors ir yra galimybė įsirengti naują privažiavimą, tačiau ketinant vietoje jokia kelio danga nepadengto lauko kelio padaryti kelią, tinkamą transportui važiuoti, reikėtų suderinti projektus, techninę dokumentaciją ir leidimus. Naujo, ilgesnio nei 100 metrų kelio, tinkamo transportui važiuoti, įrengimas neabejotinai užtruktų bei būtų susijęs su neprotingai didelėmis išlaidomis – tokios ieškovų teisių naudotis savo nuosavybe įgyvendinimo sąnaudos žymiai viršytų ir neatitiktų „normalių sąnaudų“ sampratos.<sup>46</sup>
4. Servituto nustatymo būtinumas turi būti vertinamas vadovaujantis pragmatiškumu ir racionalumu, t. y. jei kasatorė negali tinkamai aptarnauti kanalizacijos trasos dalies, esančios jos žemės sklype, nepasinaudojant atsakovo žemės sklypo dalimi, tai atsisakymas nustatyti servitutą yra racionaliai nepagrįstas.<sup>47</sup>
5. Kilęs ginčas yra istoriškai pasikeitusių ekonominių aplinkybių padarinys, t. y. šalims priklausantys pastatai iki jų privatizavimo funkcionavo kaip vienas ūkinis kompleksas, šių pastatų priklausinių priklausomybės klausimas nebuvo tinkamai ir racionaliai išspręstas, todėl servituto nustatymas yra vienintelė ekonomiškai racionali priemonė, leidžianti ieškovui tinkamai naudotis savo turtu.<sup>48</sup>

Išanalizavus pateiktus pavyzdžius, darytina išvada, kad nėra vienos schemos ar taisyklės, pagal kurią servitutas vienu atveju turėtų būti nustatytas, kitu – ne. Kiekviena kartą tai yra fakto klausimas ir visos aplinkybės, poreikiai bei sąlygos yra analizuojami atskirai byloje. Teismas gali atsižvelgti į anksčiau suformuotą teismų praktiką, tačiau

---

<sup>45</sup> *ibidem*.

<sup>46</sup> Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje *A. V., Z. V., A. N., Z. N. v. A. B.*, Nr. 2A-130-622/2008.

<sup>47</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *V. P. v. V. Z.*, Nr. 3K-3-598/2009, kat. 98.4, 106.1, 124.2.2.

<sup>48</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *ŽŪB „Panerio vairs“ v. UAB „Tosa“*, Nr. 3K-3-618/2005, kat. 32.1.

kiekvienam atvejui turi kruopščiai išnagrinėti ir įvertinti servituto nustatymo būtinumą, poreikį bei visas aplinkybes.

Aptartas teisinis servituto santykių reglamentavimas lemia tai, kad servitutu gali būti suteikiamos tik tokios teisės, kurios yra objektyviai būtinos viešpataujančiajam daiktui naudoti pagal jo paskirtį, kadangi servitutu nenustatomos teisės, susijusios su viešpataujančiuoju daiktu.

Viešpataujančiojo daikto savininkui negali būti suteikiamos teisės, neatitinkančios šių kriterijų, tokių teisių suteikimas prieštarautų interesų derinimo ir proporcingumo principams ir reikštų nepagrįstą tarnaujančiojo daikto savininko teisių suvaržymą. Sprendžiant dėl servitutu suteikiamų ar atimamų teisių apimties, būtina įvertinti viešpataujančiojo daikto tikslinę paskirtį, nes tai lemia faktinius daikto naudojimo poreikius.<sup>49</sup>

Svarbu pažymėti, kad jei asmuo, kuris reikalauja nustatyti servitutą, daiktu gali naudotis ir be servituto nustatymo, tai servituto nustatyti negalima, nes kitu atveju tai reikštų nepagrįstą kito savininko nuosavybės teisės ribojimą. Analizuojant teismų praktiką, galima rasti labai prieštaringų teismo sprendimų. Vienu atveju „neprotingos ir nepateisinamos išlaidos“ įvertinamos labai plačiai, kitu – gana siaurai. Tačiau esminė aplinkybė, kuri turi būti vertinama teismo yra būtent galimybė naudoti daiktą pagal paskirtį.

Pakankama priežastimi nustatyti servitutą, taip pat negali būti laikoma aplinkybė, kad asmuo, prašantis nustatyti servitutą patiria tam tikrų sunkumų ar nepatogumų įgyvendindamas savo nuosavybės teisę. Tarnaujančiojo daikto savininko nuosavybės teisės negalima apriboti daugiau negu reikia vien dėl kito asmens egzistuojančio intereso pasinaudoti svetimu daiktu dėl to, kad jam taip naudingiau ir tai nėra pakankamas pagrindas riboti žemės savininkų nuosavybės teises labiau negu tai būtina (CK 4.126 straipsnis).<sup>50</sup>

Todėl svarbiausias servituto nustatymo kriterijus turi būti faktas, kad asmuo objektyviai negali naudotis daiktu arba kliūčių naudotis daiktu pašalinimas būtų susijęs su neprotingomis ir nepateisinamomis išlaidomis ir servituto nustatymas yra vienintelis būdas pašalinti objektyvias kliūtis naudotis daiktu.

Servitutas, kai šalys nesusitaria dėl savo interesų suderinimo ir teisingos pusiausvyros, yra teismo pagal jo kompetenciją galima ir ekonomiškai racionali priemonė

---

<sup>49</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje ŽŪK „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., Nr. 3K-3-157/2009, kat. 32.1.

<sup>50</sup> Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 4 d. nutartis civilinėje byloje A.P. (K.) v. K.Š. ir R. Š., Nr. 2A-234-544/2010.

statinių savininko ir žemės sklypo savininko interesams dėl naudojimosi svetimu daiktu apimties ir atlygintinumo bei jo dydžio suderinti. Servituto dėl žemės sklypo naudojimo apimtis nustatoma servituto konkrečiame žemės sklype planu. Jeigu statiniai svetimame žemės sklype yra išdėstyti taip, kad jiems naudoti reikalingas beveik visas žemės sklypas, tai teismas pagal konkrečias aplinkybes turi svarstyti, ar neturi būti nustatytas servitutas naudotis visu sklypu. Turi būti įvertinta konkreti faktinė situacija: šalių interesai ir argumentai, nepanaudojamos sklypo dalies dydis ir išdėstymas, kitos svarbios aplinkybės. Taigi, servitutas, kaip teisė naudotis svetimu daiktu, nėra suprantamas kaip teisė naudotis tik to daikto dalimi. Jeigu viešpataujantysis daiktas – statiniai – užima tokią dalį žemės sklypo, kad likusioji jo dalis negali būti normaliai pagal savo paskirtį naudojama, į tai turi būti atsižvelgiama ir gali būti nustatomas servitutas visam daiktui (CK 4.111 straipsnis).<sup>51</sup>

Kaip jau minėta anksčiau, nagrinėjant servituto turinį, privaloma atsižvelgti į viešpataujančiojo daikto poreikius, tačiau nustatant servitutą turi būti orientuojamasi į kuo mažesnius tarnaujančiojo daikto savininko teisių ribojimus. Jeigu, pavyzdžiui, tarnaujantysis daiktas yra žemės sklypas, tai pirmas dalykas, kurį reikėtų padaryti, tai apibrėžti savininko teisių ribojimo turinį ir teritoriją, kurioje ribojimai yra taikomi. Šiuo atveju svarbus tampa žemės sklypo planas (schema), kuriame būtų duomenys apie apribojimus ir jų išdėstymą sklype (ribojimo ribos, plotas ir kt.).

Jeigu servitutas nustatomas teismo sprendimu, į bylą turi būti pateiktas planas (schema) su šiais duomenimis, o teismo sprendimo rezoliucinėje dalyje turi būti nurodyta, kad servitutas nustatytas pagal konkretų planą (schema), įrašant, kas yra plano (schemos) rengėjas, parengimo ar patvirtinimo data, numeris ar kiti šio dokumento identifikavimo duomenys.<sup>52</sup>

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo<sup>53</sup> 5 straipsniu, servituto objektais esantys žemės sklypai ar jų dalys yra nekilnojamieji daiktai – nekilnojamojo turto kadastro objektai. Dėl to planas (schema) turi būti parengtas taip, kad pagal jį būtų galima tiksliai nustatyti suvaržymų ar kitokių ribojimų lokalizaciją, plotą, konfiguraciją ir ribas tarnaujančiojo žemės sklypo teritorijoje ir nebūtų išeita už šio žemės sklypo išorinių ribų. Toks planas (schema) suderinamas valstybės žemėtvarkos institucijose.<sup>54</sup>

<sup>51</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *D. P. v. UAB „Dextera“*, Nr. 3K-3-468/2008, kat. 32.1.

<sup>52</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *J. D. v. UAB „Druskininkų vandenys“, AB „Rytų skirstomieji tinklai“*, Nr. 3K-3-527/2009, kat. 30.1, 32.1.

<sup>53</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948.

<sup>54</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *J. D. v. UAB „Druskininkų vandenys“, AB „Rytų skirstomieji tinklai“*, Nr. 3K-3-527/2009, kat. 30.1, 32.1.

Servituto planas yra rašytinis įrodymas, kuris patikslina, detalizuoja, sukonkretina aplinkybes apie prašomo nustatyti kelio servituto vietą ir duomenis, todėl jis yra pagrindinis įrodymas patvirtinantis faktinį ieškinio pagrindą. Taigi, nesant tinkamai parengto kelio servituto plano, negalima nustatyti įrodinėjimo dalyko ir teisingai pritaikyti daiktinės teisės normas, reglamentuojančias, servituto nustatymo sąlygas bei teisingai išspręsti ginčą (CK 4.111-4.129 straipsniai).

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo nutartyse<sup>55</sup> ne kartą yra išaiškinęs, kad servituto dėl žemės sklypo naudojimo apimtis turi būti nustatoma servituto konkrečiame žemės sklype planu. Plane turi atsispindėti esami ar numatomi tiesiai centralizuoti (bendro naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklai (požeminės ir antžeminės komunikacijos).

---

<sup>55</sup> Kauno apygardos teismo nutartis Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 2 d. civilinėje byloje *I. A., E. B., G. B., S. B., E. D., K. G., G. L., S. P., R. P., G. V. ir S. V. v. V. Ž.*, Nr. 2A-1556-390/2009.

### 3. Atlygintinumas, kaip būtinoji sąlyga nustatant servitutą

Civilinių teisinių santykių teisingumo ir interesų derinimo principai suponuoja servituto atlygintinumo prezumpciją – tarnaujančiojo daikto savininkui turi būti kompensuoti dėl servituto patirti netekimai. CK 4.129 straipsnyje nustatyta, kad dėl servituto nustatymo atsiradę nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka. Įstatymais, sutartimis, teismo sprendimu ar administraciniu aktu gali būti nustatyta viešpataujančiojo daikto savininko prievolė mokėti vienkartinę ar periodinę kompensaciją tarnaujančiojo daikto savininkui. Taigi, tarnaujančiojo daikto savininkas turi teisę reikalauti kompensacijos, kaip atlyginimo už jo teisių suvaržymą, ir dėl servituto nustatymo patirtų nuostolių, įrodžius jų dydį ir priežastinį ryšį su servitutu, atlyginimo. Šios dvi teisės yra savarankiškos.

Toks įstatymo normos turinio aiškinimas pateiktas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje<sup>56</sup>. Įstatyminis servituto atlygintinumo įtvirtinimas nepaneigia, kad jis gali būti ir neatlygintinas. Servitutas pagal savo prigimtį yra atlygintinas, tačiau priklausomai nuo civilinio santykio šalių valios jis gali būti ir neatlygintinas. Taigi, pagal teismų formuojamą praktiką servitutas yra atlygintinas, išskyrus atvejus, kai kitaip susitaria šalys. Jei šalis nesutinka su servituto nustatymu apskritai, tai nereiškia, kad, esant nustatytam servitutui, ji atsisako atlyginimo už jį ir netgi nesant šalies reikalavimo dėl servituto atlyginimo dydžio, teismo išvada, jog, pavyzdžiui, žemės paskirties pakeitimas padidina atsakovų žemės sklypų vertę, nereiškia, kad už servitutą šaliai yra teisingai atlyginta.<sup>57</sup>

Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamą praktiką<sup>58</sup> teismo sprendimu nustatant servitutą tikslinga išspręsti jo atlygintinumo tarnaujančio daikto savininkui klausimą, taip užtikrinant bendrųjų civilinio proceso ekonomiškumo, koncentruotumo, siekio kuo greičiau atkurti teisinę taiką principų įgyvendinimą. Manytina, kad tai labai teisinga praktika, kadangi iš karto yra formuojami aiškūs ir skaidrūs civiliniai santykiai, nepaliekant tarp šalių jokių neapibrėžtumų. Tačiau, atkreiptinas dėmesys į tai, kad teismo sprendimu nustačius servitutą ir neišsprendus jo atlygintinumo klausimo, tarnaujančiojo

<sup>56</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *V. M. v. S. P.*, Nr. 3K-3-69/2009, kat. 32.1, 44.2.4.1, 114.11.; 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *ŽŪK „Naujieji Berniūnai“*, *Ž. B. ir D. M. v. J. S.*, Nr. 3K-3-157/2009, kat. 32.1; 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *J. D. v. UAB „Druskininkų vandenys“*, *AB „Rytų skirstomieji tinklai“*, Nr. 3K-3-527/2009, kat. 30.1, 32.1.

<sup>57</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Gabijos investicijos“ v. T. C., T. Z. ir T. Z.*, Nr. 3K-3-581/2009, kat. 32.1.

<sup>58</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *ŽŪK „Naujieji Berniūnai“*, *Ž. B. ir D. M. v. J. S.*, Nr. 3K-3-157/2009, kat. 32.1.

daikto savininkas nepraranda teisės reikalauti kompensacijos. Ši jo teisė gali būti įgyvendinta šalių tarpusavio sutarimu ar apginta teismo sprendimu atskiroje byloje. Jei tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkas bylos nagrinėjimo metu teisme nepareiškia reikalavimo, kad būtų nustatyti ir atlyginti nuostoliai, atsiradę nustačius servitutą, tai, kaip buvo minėta anksčiau, jis nepraranda galimybės savo teisės įgyvendinti ateityje ir nustatyti nuostolių dydį bei atlyginimo tvarką tarpusavio susitarimu arba apginti šią teisę teisme atskiroje byloje.

Įvertinus teismo praktiką, pažymėtina, jog svarbu, kad teismas savo iniciatyva, nagrinėdamas bylą iš esmės, galėtų pasiūlyti išspręsti servituto atlygintinumo klausimą, net jei šalys to neprašytų, tokiu būdu būtų įgyvendinti proceso ekonomiškumo principai ir nereikės šio klausimo spręsti atskiroje byloje. Manytina, kad sprendžiant bylą dėl servituto nustatymo nuostolių atlyginimo dydis privalomai turėtų būti nustatomas, kadangi šią bylos aplinkybę galima laikyti esmine ir ji turi būti iširta bylos nagrinėjimo metu. Kitu atveju galima būtų įrodymų tyrimą ir vertinimą kvalifikuoti kaip nevisapusišką ir netinkamai iširtą.

Sprendžiant dėl servituto atlygintinumo ir nuostolių atlyginimo dydžio, taip pat kaip ir nustatant servitutą, yra įgyvendinamas šalių interesų pusiausvyros principas. Kaip minėta anksčiau, siekiant teisinių santykių apibrėžtumo ir stabilumo, servituto atlygintinumo klausimą racionalu išspręsti nustatant servitutą. Viena vertus, tai gali turėti reikšmės sprendžiant dėl servituto būtinumo, nes atlyginimo dydis ir galimi kitam savininkui daromi nuostoliai dėl suvaržymų gali būti tokie, kad verstų ieškoti kitų naudojimosi svetimu daiktu būdų (pvz., sutarčių sudarymas) ar net visiškai kitų susidariusios situacijos sprendimų (pvz., turto išpirkimas, mainymas ar nuostolių padengimas kitu turtu, turto paėmimas valstybės ar visuomenės reikalams teisingai atlyginant), kad iš anksto būtų pasirūpinta galimų savininko nuostolių atlyginimu.

Savininko nuostoliai dėl servituto nustatymo gali būti daikto pertvarkymo išlaidos, veiklos ribojimai bei kita. Nuostolių dydžio klausimas yra susijęs su servituto turiniu (suvaržymų pobūdžiu, apimtimi ir kt.).<sup>59</sup> Pavyzdžiui, vienoje iš bylų<sup>60</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs, kad tarnaujančio daikto savininko pareikštas reikalavimas dėl nuomos mokesčio dydžio gali būti kvalifikuojamas kaip periodinė kompensacija tarnaujančiojo daikto savininkui už jo nuosavybės teisės suvaržymą.

---

<sup>59</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *J. D. v. UAB „Druskininkų vandenys“, AB „Rytų skirstomieji tinklai“*, Nr. 3K-3-527/2009, kat. 30.1, 32.1.

<sup>60</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *D. P. v. UAB „Dextera“*, Nr. 3K-3-468/2008, kat. 32.1.



Apibendrinant, galima teigti, kad servituto nustatymu daromi savininko teisių suvaržymai turi būti kompensuojami, nes tai nustatyta įstatyme. Pareiga mokėti kompensaciją yra viena iš pareigų, atsirandančių iš servituto. Pagal CK 4.129 straipsnį atlyginami dėl servituto nustatymo atsiradę nuostoliai.

Vadovaujantis Žemės įstatymo<sup>61</sup> 23 straipsnio 8 dalimi, nuostolių dydis ir atlyginimo terminai nustatomi viešpataujančiojo ir tarnaujančiojo daiktų savininkų ar valstybinės žemės patikėtinių susitarimu, o tais atvejais, kai servitutas nustatytas prieti ar privažiuoti prie gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų, įrašytų į Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą – valstybės ar savivaldybės institucijos, atsakingos už tokių kompleksų ir objektų apsaugą, ir tarnaujančiojo daikto savininko ar valstybinės žemės patikėtinio susitarimu. Šalims nesusitarus, ginčus dėl nuostolių dydžio ir atlyginimo Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka sprendžia teismas. Kai servitutas nustatomas administraciniu aktu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui atlyginama sunaikintų sodinių, pasėlių, iškirto miško rinkos vertė bei nuostoliai, atsiradę dėl galimybės naudoti žemės sklypą ar jo dalį pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį praradimo. Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodiką tvirtina Vyriausybė.

Aukščiau minėta metodika<sup>62</sup> yra patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr. 1541. Joje pateiktos formulės, kuriomis remiantis, yra apskaičiuojamos vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui. Nuostoliai dėl žemės servituto, nustatyto administraciniu aktu tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui, atlyginami už sunaikinamus pasėlius ir sodinius, iškertamą mišką, prarastą galimybę naudoti žemės sklypą ar jo dalį pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį. Apskaičiuojant nuostolius, yra atsižvelgiama į įvairius kriterijus: žemės sklypo dalies, kuriai nustatomas žemės servitutas, plotą, metinę pajamų normą hektarui žemės ūkio naudmenų, vidutinę žemės rinkos vertę, kapitalizacijos normos rodiklį. Nuostolius dėl administraciniu aktu nustatyto žemės servituto, vadovaudamasis minėta metodika,

---

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868.

<sup>62</sup> Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika (su pakeitimais ir pakeitimais), patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-12-02 nutarimu Nr. 1541. Valstybės žinios, 2004, Nr. 175-6486.

apskaičiuoja teritorijų planavimo dokumento, kuriame projektuojamas žemės servitutas, rengėjas.<sup>63</sup>

Siekiant nustatyti kompensacijos dydį, labai dažnai kyla klausimas, ar nustatant servitutą administraciniu aktu, toks dydis turėtų būti apskaičiuotas pagal minėtą metodiką, ar galima jį nustatyti viešpataujančio ir tarnaujančio daikto savininko susitarimu. Kaip jau buvo minėta, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnio 8 punkte yra nustatyta, kad nustatant servitutą administraciniu aktu „nuostolių dydis ir atlyginimo terminai nustatomi viešpataujančiojo ir tarnaujančiojo daiktų savininkų ar valstybinės žemės patikėtinių susitarimu“, kas suponuotų išvadą, jog savininkai gali bet kuriuo atveju gali susitarti dėl nuostolių dydžio. Tačiau minėto straipsnio punkto pabaigoje yra įtvirtinta nuostata, kad „vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojamą administraciniu aktu nustatytu servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodiką tvirtina Vyriausybė“. Ar tai reiškia, kad visais atvejais turėtų būti vadovaujama metodika? Manytina, kad atsižvelgiant į tai, kad administraciniu aktu nustatomų servitutų savininkais (patikėtiniais) yra valstybės ar savivaldybės institucijos ar įstaigos, atlyginimas mokamas iš šių įstaigų biudžetų, formuojamų daugiausia iš gyventojų mokesčių, nuostolių atlyginimas turėtų būti apskaičiuojamas pagal minėtą Vyriausybės patvirtintą metodiką. Nuostolių apskaičiavimas, manytina, pagal šią metodiką taip pat užtikrina valstybinių ar savivaldybės lėšų panaudojimo skaidrumą bei užkerta kelią piktnaudžiavimui (tuo atveju, jei šalis susitaria dėl didesnio atlyginimo dydžio, negu tai būtų apskaičiuota pagal metodiką). Taigi, darytina išvada, kad valstybinės ir savivaldybės įstaigos, apskaičiuodamos nuostolius už administraciniu aktu nustatytus servitutus, turi vadovautis minėta Vyriausybės metodika.

Kitas nagrinėtinas aspektas būtų klausimas, ar Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatyme<sup>64</sup> numatytais servitutais asmenys turi teisę naudotis nemokamai. Būtiną naudojimosi servitutu sąlyga – suderinimas su valstybių ar savivaldybių institucijomis. Kita servituto sąlyga, įtvirtinta minėto įstatymo 38 straipsnio 2 dalyje – servituto turėtojo pareiga, baigus elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, rekonstrukcijos ar remonto darbus, teisės aktų nustatyta tvarka sutvarkyti kelius ir (arba) jų statinius.<sup>65</sup> Toks kelių ir (arba) statinių sutvarkymas gali būti traktuojamas, kaip tam tikras tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkų nuostolių dėl servituto nustatymo atlyginimas. Tačiau

---

<sup>63</sup> *ibidem*, 3 p.

<sup>64</sup> Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 69-2382.

<sup>65</sup> Jarukaitis, I.; Lamanauskas, T.; Civilka, M.; Makauskaitė, A. *Elektroninių ryšių teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005, p. 233.

pabrėžtina, kad toks nuostolių atlyginimas neapima atlyginimo už tarnaujančiu tampančio daikto savininkų teisių suvaržymą. Šis klausimas taip pat turi būti išspręstas susitarimu ar teismo keliu.

## 4. Servituto nustatymas įstatymu ir įstatymu nustatytais būdais

Šiame skyriuje bus nagrinėjami teisės aktai, reglamentuojantys nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo klausimai, atsižvelgiant į aspektus, susijusius su servituto nustatymu formuojant gražintinus žemės sklypus. Kitoje šio skyriaus dalyje bus aptariama ir analizuojama tvarka, nustatant servitutus administraciniu aktu.

### 4.1 Servituto nustatymas atkuriant nuosavybės teises į nekilnojamąjį daiktą

Nuosavybės teisių atkūrimas buvo pradėtas vykdyti 1991 m. birželio 18 d., priėmus įstatymą „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“, tačiau iki šiol, nors praėjo dvidešimt metų, restitucijos procesas vis dar nėra užbaigtas Lietuvoje ir išlieka viena didžiausių visuomenės ir politikų problemų.

Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo<sup>66</sup> 4 straipsnio 5 punkte nustatyta, kad piliečiai, kuriems žemė gražinama natūra arba perduodamas neatlygintinai nuosavybėn lygiavertis turėtajam žemės sklypas, privalo laikytis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus nustatytą žemės servitutų. Analogiškai įstatyme yra reglamentuoti atvejai, jei piliečiai siekia atkurti nuosavybės teises į mišką ir vandens telkinius.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 1995 m. kovo 8 d. nutarime<sup>67</sup> konstatavo, kad nuosavybės teisių atkūrimas ir žemės reforma yra neatskiriami procesai. Nuosavybės teisių į žemę atkūrimas buvo pagrindinė priemonė žemės reformai vykdyti. Šiuos abu neatskiriamus procesus nulėmė tai, kad jie reikėsi per bendrą objektą – žemę. Jų reglamentavimą nustatė 1991 m. birželio 18 d. priimtas Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ ir 1991 m. liepos 25 d. priimtas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas.

<sup>66</sup> Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558.

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ papildymo ir pakeitimo“ 8 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 12 straipsnio pirmosios dalies 3 punktas, ir Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“ 23 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 16 straipsnio septintasis punktas, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Valstybės žinios, 1995, Nr. 22-516.

Įstatymai nustatė žemėtvarkos institucijų veiksmų nuoseklumą: kol nesuformuotas ir neįteisintas valstybės išperkamos žemės, nenustatytos tikslios sklypo ribos, privažiavimai prie sklypo, negali būti formuojamas žemės sklypas, gražinamas ekvivalentine natūra, atkuriant nuosavybės teises į žemę. Atkūrus nuosavybės teises, registruojant žemės sklypą kadastrė, žemės sklypo plotas ir ribos įrodinėjami žemės sklypo planais. Taigi suponuojama išvada, kad formuojant žemės sklypą, jame taip pat būtina nustatyti servitutus.

Žemės reformos įstatyme<sup>68</sup> reglamentuota, kad žemės reformos procesas apima žemės naudojimo dabartinės situacijos analizę, parengiamuosius žemėtvarkos darbus, žemės reformos žemėtvarkos projektų parengimą, jų derinimą, teisinį, ekonominį ir ekologinį pagrindimą bei tvirtinimą, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo specialiųjų sąlygų, žemės servitutų ir kitų įstatymuose numatytų ūkinės veiklos apribojimų nustatymą. Šio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje pažymėta, kad sprendimai sugrąžinti žemę, perduoti nuosavybėn neatlygintinai lygiavertį turėtajam žemės sklypą, suteikti žemės sklypą nuosavybėn neatlygintinai priimami ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartys sudaromos, jeigu asmuo sutinka su įsigyjamo žemės sklypo žemės reformos žemėtvarkos projektuose ir kituose teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais žemės, miško ir vandens telkinių specialiosiomis naudojimo sąlygomis, žemės servitutais ir ūkinės veiklos apribojimais.

Taigi, Žemės reformos žemėtvarkos projektuose suprojektuojami gražinamos, perduodamos arba suteikiamos nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypai, tarp jų ir fizinių ar juridinių asmenų, užsienio organizacijų, juridinių asmenų ar užsienio organizacijų filialų naudojami nuosavybės teise ir reikalingi turimiems pastatams bei statiniams eksploatuoti, taip pat leistos pirkti ir nuomoti iš valstybės žemės sklypai, nustatomi jų plotai ir ribos, suprojektuojamas bendrojo naudojimo kelių tinklas, žemės sklypams nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės servitutai ir žemės naudojimo sąlygos.

Žemės reformos žemėtvarkos projektai yra projektuojami pagal Žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo metodiką<sup>69</sup>. Šios metodikos 20.3 punkte pažymėta, kad projekto autorius patikrina, ar prie visų anksčiau patvirtintame žemėtvarkos projekte suprojektuotų žemės sklypų galima privažiuoti esamais ar suprojektuotais keliais arba, ar yra nustatyti reikalingi kelio servitutai. Nustačius, kad ne

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635.

<sup>69</sup> Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207. Valstybės žinios, 1998, Nr. 43-1189; 2008, Nr. 93-3690.

prie visų žemės sklypų yra privažiuojamieji keliai, parengia asmenų, kuriems ankstesniuose žemėtvarkos projektuose suprojektuoti šie žemės sklypai, sąrašą, jame nurodo fizinio asmens vardą ir pavardę ar juridinio asmens pavadinimą, žemės sklypo projektinį numerį ir bloko, kuriame yra žemės sklypas, numerį bei pasiūlymus dėl privažiuojamųjų kelių prie šių žemės sklypų suprojektavimo ar kelio servituto nustatymo.

Žemėtvarkos skyrius, išnagrinėjęs pateiktus pasiūlymus, nurodo projekto autoriui prieš pirmąjį pretendentų susirinkimą:

- laisvos valstybinės žemės fondo žemėje suprojektuoti privažiuojamuosius kelius prie suprojektuotų žemės sklypų ar kelio servitutus;
- suprojektuoti reikalingus servitutus patvirtintame žemėtvarkos projekte suprojektuotiems žemės sklypams, į kuriuos dar neatkurtos nuosavybės teisės;
- pakviečia žemės ar miško savininkus, valstybinės žemės patikėtinius ir pasiūlo jiems sudaryti tarpusavio sutartį dėl reikalingo kelio servituto nustatymo jų nuosavybės ar patikėjimo teise valdomuose žemės ar miško sklypuose.

Pretendentai gauti žemės supažindinami su projektuojamais servitutais, kurie bus nustatomi apskrities viršininko sprendimu<sup>70</sup> patvirtinus žemėtvarkos projektą.

Reikalingais servitutais laikoma:

- kelio servitutas, suteikiantis teisę kitiems asmenims įvairiomis transporto priemonėmis privažiuoti ar naudojantis juo kaip pėsčiųjų taku prieiti prie jiems nuosavybės teise priklausančių arba jų naudojamų žemės sklypų, vandens telkinių, miškų, pastatų ir įrenginių;
- kelio servitutas, suteikiantis teisę įvairiomis transporto priemonėmis privažiuoti ar naudojantis juo kaip pėsčiųjų taku prieiti prie kapinių, rekreacinių ir viešojo naudojimo teritorijų, gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų;
- kelio servitutas, leidžiantis asmenims prieiti prie vandens telkinių ir vaikščioti vandens telkinių pakrantės apsaugos juostoje;
- servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus (bendro naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius ir takus, jais naudotis ir juos prižiūrėti;
- statinio servitutas, suteikiantis teisę statyti ar montuoti statinių dalis, pakibusias virš tarnaujančiojo žemės sklypo ir (arba) draudžiantis tarnaujančiojo žemės sklypo savininkui statyti statinius, kurie užstotų šviesą ar esamą vietovaizdį;

---

<sup>70</sup> Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207 patvirtintoje metodikoje „Dėl žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo (Valstybės žinios, 1998, Nr. 43-1189; 2008, Nr. 93-3690.) po 2010 m. liepos 1 d. įvykusios apskričių reformos nėra pakeistas šis punktas ir yra nurodytas apskrities viršininkas. Manytina, kad tokius projektus turėtų tvirtinti Nacionalinės žemės tarnybos teritorinių žemėtvarkos padalinių vedėjai.

- kiti servitutai, numatyti įstatymais ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais.

Taigi apibendrinant, galima teigti, kad pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 4 straipsnio 1 dalį, žemės reforma vykdoma pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus, kitus teritorijų planavimo dokumentus, vadovaujantis šiuo ir kitais žemės santykius reglamentuojančiais įstatymais ir atsižvelgiant į suformuotus privačios ir valstybinės žemės sklypus.

Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymo Nr. 207 „Dėl žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodikos patvirtinimo“<sup>71</sup> 47 punkte įtvirtinta, kad žemės sklypai turi būti projektuojami taisyklingų ribų, su privažiuojamaisiais keliais; 49 punkte – vietinės reikšmės keliai projektuojami taip, kad jie jungtų valstybinius kelius su: fiziniams ir juridiniams asmenims priklausančiais nekilnojamojo turto objektais (49.1 p.); gamtos, istorijos ir kultūros paminklais, poilsiavietėmis, paplūdimiais, kitomis bendro naudojimo teritorijomis (49.2 p.); esamais (projektuojamais) žemės sklypais, jeigu prie vieno bendrojo naudojimo kelio prieina ne mažiau kaip 5 žemės sklypai (49.3 p.). Projektuojamus teritorinio tvarkymo elementus sudaro: vietinės reikšmės keliai, projektuojami kelio ir kiti servitutai.

Analizuojant Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 11 dalies nuostatas, darytina išvada, kad nustatomas žemės sklypas eksploatacijai nurodomas kaip apribojimas (servitutas) gražinamame savininkui natūra žemės sklype suteikiamas neatlygintinai, bet ne kaip gražinamo žemės sklypo ribos, todėl, jeigu ant žemės sklypo yra ne žemės savininkui priklausantys statiniai, pirmiau suformuojamas žemės sklypas pastatų eksploatacijai, po to atkuriamos nuosavybės teisės gražinamo turto savininkui. Vėliau žemės savininkas ir žemės naudotojas susitaria dėl žemės sklypo tolesnio naudojimo<sup>72</sup>.

Kaip buvo minėta anksčiau, priėmus sprendimą dėl nuosavybės teisių atkūrimo, teisės ir pareigos pagal valstybinės žemės nuomos sutartį pereina žemės savininkui, jeigu šalys nesutaria kitaip. Šių žemės sklypų plotai ir ribos nustatomi žemės reformos žemėtvarkos projektuose. Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207 patvirtintoje Žemės reformos žemėtvarkos projektų

---

<sup>71</sup> Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207, Valstybės žinios, 1998, Nr. 43-1189; 2008, Nr. 93-3690.

<sup>72</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. gruodžio 20 d. administracinėje byloje *V. D., A. G., A. E., J. G., V. D. ir I. G. v. Kauno apskrities viršininko administracija (teisių perėmėjas – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos)*, Nr. A<sup>858</sup>-932/2010, kat. 11.4.1, 11.9.

kaimo vietovėje rengimo metodikos<sup>73</sup> 12 punkte įtvirtinta nuostata, kad, jeigu gražinamame natūra žemės sklype yra įsiterpusi žemė, kuri naudojama arba nuomojama fiziniams ir juridiniams asmenims, nuosavybės teise turimiems pastatams ir statiniams (statomiems ar pastatytiems), taip pat poilsiaviečių pastatams ir statiniams (statomiems ar pastatytiems) eksploatuoti, ir piliečiai šią žemę pageidauja susigražinti natūra, tuomet žemėtvarkos projekte atskiru žemės sklypu projektuojami šiems pastatams eksploatuoti reikalingi žemės sklypai, nustatomi šių žemės sklypų plotai bei numatomi privažiuojamieji keliai. Projekto autorius šiuos žemės sklypus paženkliną vietoje dalyvaujant pastatų ir statinių savininkams ir piliečiams, kuriems ši žemė bus gražinama natūra.

Apibendrinant, galima daryti išvadą, jog atkuriant nuosavybės teises į nekilnojamąjį daiktą, žemėtvarkos ir kitos šiame procese dalyvaujančios institucijos bei asmenys, turėtų pasirūpinti, kad planuose būtų numatyti privažiavimo keliai prie visų formuojamų žemės sklypų ir kitų vietų, numatytų įstatymu, taip pat nustatyti atitinkami servitutai. Kitu atveju, gražinus sklypą, prie kurio nėra numatytas privažiuojimas, ateityje kiltų problemos ir ginčai dėl kelio servituto ar servituto leidžiančio naudotis nuosavybės teise priklausančiais pastatais, esančiais kito asmens žemės sklype. Nepavykus susitarti dėl tokių servitutų, prasidėtų ilgai besitęsiantys teisminiai procesai. Todėl yra labai svarbu, kad institucijos ir asmenys, atsakingi už žemėtvarkos projektų savalaikį ir kokybišką parengimą ir derinimą, būtinai numatytų privažiavimus prie formuojamų žemės sklypų bei servitutus, jei kelias eina per kito asmens sklypą arba, jei pastatų ir žemės sklypo, ant kurio tie pastatai stovi, savininkai yra skirtingi asmenys.

## **4.2 Administraciniu aktu nustatomas servitutas**

Administraciniu aktu servitutus nustato Nacionalinė žemės tarnyba vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu, priimamu vadovaujantis Žemės įstatymo 23 straipsniu. Žemės įstatyme yra numatyti konkrečios žemės sklypų, kuriems gali būti nustatomi servitutai administraciniu aktu, rūšys. Minėto įstatymo 23 straipsnio 2 dalyje numatyta, jog administraciniu aktu Vyriausybės nustatyta tvarka pagal patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius servitutai nustatomi:

---

<sup>73</sup> Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207. Valstybės žinios, 1998, Nr. 43-1189; 2008, Nr. 93-3690.



1) valstybinės žemės sklypams, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomi gražinti, perduoti ar suteikti nuosavybėn neatlygintinai, perduoti ar kitaip perleisti;

2) valstybinės žemės sklypams, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomi išnuomoti ar perduoti neatlygintinai naudotis;

3) išnuomotiems ar perduotiems neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypams, taip pat savivaldybių ir privačios žemės sklypams, kai pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomas kelio servitutas, suteikiantis teisę įvairiomis transporto priemonėmis privažiuoti ar naudojantis juo kaip pėsčiųjų taku priėti prie kapinių, rekreacinių ir kitų gyventojų bendram naudojimui skirtų teritorijų bei gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų;

4) išnuomotiems ar perduotiems neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypams, taip pat savivaldybių ir privačios žemės sklypams, kai pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomas servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius bei takus, jais naudotis ir juos aptarnauti;

5) valstybinės, savivaldybių ir privačios žemės sklypams, konsoliduotiems (pertvarkytiems) pagal žemės konsolidacijos projektą.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 patvirtino Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės<sup>74</sup> (toliau – Taisyklės), kuriose numatyta servitutų nustatymo administraciniu aktu tvarka..

Pirmiausia turi būti parengtas dokumentas, kuriame dokumento rengėjai, formuodami žemės sklypą pagal teritorijų planavimo dokumentą, projektuoja servitutą. Šiame dokumente turi būti nurodoma servituto rūšis pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalį.

Suprojektavęs šiuos servitutus, projekto rengėjas privalo informuoti viešpataujančiuoju tampančio daikto savininką ar patikėjimo teisės subjektus arba valstybės ar savivaldybės instituciją, atsakingą už valstybinės žemės, gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų apsaugą, arba centralizuotų (bendro naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklų (požeminių ir antžeminių komunikacijų), kelių ir takų tiesimo užsakovus. Informuoti asmenys turi teisę pareikšti Nacionalinei žemės tarnybai valią dėl siūlomo servituto. Tai jie gali padaryti iki dokumento viešo svarstymo.

---

<sup>74</sup> Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintos Lietuvos Respublikos 2005 spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289. Valstybės žinios, 2004, Nr. 153-5579.

Nacionalinė žemės tarnyba, nustatydamą servitutą, kartu priima sprendimą suformuoti žemės sklypą, kuriam nustatomas žemės servitutas.

Taisyklių 6.2 punkte nustatyta, kad, jeigu žemės sklype numatoma tiesti centralizuotus (bendro naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius ir takus, prašymą nustatyti servitutą pateikia šių darbų užsakovas. Jeigu siūloma nustatyti servitutą, suteikiantį teisę prieiti ar privažiuoti prie gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų, įrašytų į Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą, prašymą nustatyti servitutą pateikia valstybės ar savivaldybės institucija, atsakinga už šių kompleksų ir objektų apsaugą.<sup>75</sup> Kitais atvejais prašymą turi pateikti žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai (jei daikto patikėtinis yra Nacionalinė žemės tarnyba, šios institucijos valia pareiškiami priimtu sprendimu dėl servituto nustatymo).

Taisyklių 9 punkte yra nurodyti dokumentai, kuriuos kartu su prašymu nustatyti siūlomą žemės servitutą pagal teritorijų planavimo dokumentą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui turi pateikti servituto prašantis asmuo (žemės sklypo naudojimo teisę patvirtinantis dokumentas, asmens tapatybę patvirtinantis dokumentas; jei žemės sklypas yra įkeistas hipotekos tvarka – rašytinis kreditorių sutikimas, kad servitutas būtų nustatytas ir kiti dokumentai, priklausomai nuo servituto rūšies).

Nacionalinė žemės tarnyba per 15 darbo dienų praneša prašymą pateikusiam asmeniui apie savo sprendimą dėl servituto nustatymo tikslingumo.

Teritorijų planavimo dokumentas, kuriame projektuojamas žemės servitutas, rengiamas, derinamas, viešai svarstomas ir tvirtinamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo<sup>76</sup> nustatyta tvarka.

Atkreiptinas dėmesys, kad teritorijų planavimo dokumento rengėjas suprojektuoja tokio dydžio, ploto ir ribų servitutą, kuris užtikrintų viešpataujančiojo daikto tinkamą naudojimą ir būtų kuo mažiau ribojamos tarnaujančiojo žemės sklypo savininko teisės naudotis žemės sklypu. Kaip ir kitais atvejais privaloma vadovautis savininkų teisių pusiausvyros, protingumo ir kitais principais. Taip pat svarbi yra viešpataujančiu tampančio daikto savininko galimybė naudoti savo daiktą pagal paskirtį.

Visais atvejais, išskyrus tam tikras išimtis<sup>77</sup>, teritorijų planavimo dokumentas, taip pat pagal šį teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo planas, rengiami prašymą

---

<sup>75</sup> Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintos Lietuvos Respublikos 2005 spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289. Valstybės žinios, 2004, Nr. 153-5579, 6.3 p.

<sup>76</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617.

<sup>77</sup> Kai servitutas nustatomas valstybinės žemės sklypams, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomi grąžinti, perduoti ar suteikti nuosavybėn neatlygintinai, perduoti ar kitaip perleisti; valstybinės

nustatyti siūlomą žemės servitutą pagal teritorijų planavimo dokumentą pateikusio asmens lėšomis.

Sprendimas nustatyti servitutą gali būti skundžiamas Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Servitutą, kaip ir nustačius jį sutartimi, yra būtina įregistruoti viešajame registre. Pagal CK 4.124 straipsnio 2 dalį iš servituto kylančios teisės ir pareigos atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą numato įstatymai.<sup>78</sup>

Administraciniu aktu nustatomas servitutas taip pat yra atlyginamas. Žemės savininkams ir valstybinės žemės patikėtiniams nuostoliai dėl nustatytų servitutų (išskyrus nuostolius žemės savininkams dėl servitutų, nustatytų sandoriais, kai nuostoliai atlyginami šalių susitarimu) turi būti atlyginami viešpataujančiuoju tampančio daikto savininko lėšomis. Šis klausimas plačiau jau buvo nagrinėtas trečiajame skyriuje, kai buvo kalbama apie atlyginimą už servitutą pagal Vyriausybės nustatytą metodiką.

2005 metais Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas pasisakė dėl servituto nustatymo administraciniu aktu, kai servitutas nėra reikalingas visuomenės poreikiams tenkinti. Vienoje iš bylų<sup>79</sup> pažymėjo, jog teisės aktais nustatyta, kad servitutai privačios žemės sklypams nustatomi, jeigu to reikia visuomenės poreikiams tenkinti. Tai daroma, kai reikia prieiti ar privažiuoti prie gyventojų bendram naudojimui skirtų vietų. Paprastai nustatomas kelio servitutas. Šioje byloje pareiškėjas siekė, kad būtų nustatytas servitutas pareiškėjo naudojamam žemės sklypui. Toks servituto nustatymas teisės aktuose nenumatytas. Be to, pareiškėjo nurodytas žemės sklypas nėra skirtas bendram gyventojų naudojimui. Tai pareiškėjo naudojamas žemės sklypas. Todėl pirmosios instancijos administracinis teismas sprendime pažymėjo, kad svetimos žemės naudojimo santykius pareiškėjas turi spręsti su žemės sklypo savininkais. Taigi, buvo pažymėta, kad sprendžiant dėl privačiam sklypui reikalingo servituto nustatymo klausimą reikia spręsti susitariant su šalia esančių sklypų savininkais arba, esant ginčui, kreiptis į teismą civilinio proceso tvarka.

Servituto nustatymas administraciniu aktu pastaraisiais metais tapo labai svarbus. 2004 metų gegužės 1 d. Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą (toliau - ES), pradėta įgyvendinti labai daug infrastruktūrinių projektų, finansuotinių ES struktūrinių fondų

---

žemės sklypams, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomi išnuomoti ar perduoti neatlygintinai naudoti; valstybinės, savivaldybių ir privačios žemės sklypams, konsoliduotiems pagal žemės konsolidacijos projektą – teritorijų planavimo dokumentas, taip pat pagal šį teritorijų planavimo dokumentą

<sup>78</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *D. P. v. UAB „Dextera“*, Nr. 3K-3-468/2008, kat. 32.1.

<sup>79</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. sausio 26 d. nutartis administracinėje byloje *J. L. v. Alytaus apskrities viršinininko administracija*, Nr. A<sup>10</sup>-162/2005, kat. 4.

lėšomis. ES struktūrinių fondų parama Lietuvai 2004-2006 m. buvo teikiama pagal Lietuvos 2004-2006 m. bendrąjį programavimo dokumentą<sup>80</sup>, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Europos Komisijos. Šiame dokumente išdėstyti ES struktūrinių fondų ir Lietuvos veiksmų tikslai, plėtros strategija, nurodyti ES struktūrinių fondų ir kitų finansavimo šaltinių įnašai. Šiuo metu ES parama yra skiriama vadovaujantis Lietuvos 2007–2013 m. ES struktūrinės paramos panaudojimo strategija<sup>81</sup> ir atskiriomis veiksmų programomis<sup>82</sup>, skirtomis strategijai įgyvendinti.

Didesni projektai buvo įgyvendinami ir toliau tęsiami iš Sanglaudos fondo. Šio fondo lėšomis buvo įgyvendinami didžiuliai projektai tokie, kaip, pavyzdžiui, Neries baseino investicinės programos I etapas (Zarasų, Visagino, Utenos, Ignalinos, Molėtų, Ukmergės, Širvintų, Švenčionių savivaldybės) ar Neries baseino investicinės programos I etapas (Vilniaus miestas ir rajonas). Jų metu yra vykdoma vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtra ir rekonstrukcija, statomos nuotekų valyklos ir pan. Dažnai šiems projektams sklandžiai įgyvendinti trukdo faktas, kad daug tinklų turi būti tiesiama, ar priėjimas prie statomų nuotekų valyklų eina per privačius žemės sklypus, todėl labai aktualus ir svarbus tampa greitas servitutų nustatymas, jei privačių žemės sklypų savininkai nesutinka, kad jų sklypuose būtų nustatytas servitutas. Servituto nustatymas šiais atvejais be jokios abejonės nereiškia, kad šio sprendimo tarnaujančių žemės sklypų savininkai negali apskųsti teismams, tačiau įgyvendinant tokio masto projektus, labai svarbu yra kuo skubiau ir operatyviau nustatyti servitutus. Pastebėtina, kad Nacionalinė žemės tarnyba pakankamai greitai reaguoja į tokius prašymus ir kuo įmanoma greičiau sprendimai yra priimami. Kaip jau buvo minėta anksčiau, pagrindas tokiems servitutams nustatyti yra numatytas Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalies 4 punkte - išnuomotiems ar perduotiems neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypams, taip pat savivaldybių ir privačios žemės sklypams, kai pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomas servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius bei takus, jais naudotis ir juos aptarnauti. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo<sup>83</sup> 2 straipsnio 10 dalies nuostatas inžineriniai tinklai statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų

---

<sup>80</sup> Lietuvos 2004–2006 metų bendrojo programavimo dokumentas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 2 d. nutarimu Nr. 935 (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 123-4486.

<sup>81</sup> Lietuvos 2007–2013 m. ES struktūrinės paramos panaudojimo strategija, patvirtinta 2007 m. balandžio 26 d. Europos Komisijos sprendimu Nr. CCI 2007LT16UNS001. [Žiūrėta 2011-03-11]. Prieiga per internetą <[http://www.esparama.lt/download.php?law\\_act\\_pub=560](http://www.esparama.lt/download.php?law_act_pub=560)> [žiūrėta 2011-03-11].

<sup>82</sup> Žmogiškųjų išteklių plėtros veiksmų programa, Ekonomikos augimo veiksmų programa, Sanglaudos skatinimo veiksmų programa, Techninės paramos veiksmų programa.

<sup>83</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.

nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotėkų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdiniai, elektros perdavimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos su jų maitinimo šaltiniais ir įrenginiais.

Šiuolaikinėje visuomenėje nepaprastai išaugus poreikiui perduoti žinias, skleisti informaciją, telekomunikacija tapo žmogui būtina komunikavimo priemonė, todėl valstybė turi rūpintis jos plėtra.<sup>84</sup> Kaip anksčiau minėta darbe, tam, kad įmonės galėtų plėtoti komunikaciją, joms yra būtina tiesti savo tinklus, dažnai per privačią nuosavybę. Todėl Elektroninių ryšių įstatyme<sup>85</sup> numatytos sąlygos, kurioms esant, viešųjų tinklų tiekėjas gali prašyti nustatyti servitutą, kad galėtų tiesti tinklus.

Taigi nustatant servitutą tiesti elektroninių ryšių infrastruktūrą turi būti nustatyta, kad yra šios yra tenkinamos kai kurios sąlygos<sup>86</sup>. Visų pirmą servituto nustatymas konkrečiame žemės sklype turi būti vienintelis būdas ir galimybė rengti elektroninių ryšių infrastruktūrą. Elektroninių ryšių įstatyme įtvirtintos privalomos derybos su nuosavybės, kurią būtų galima panaudoti rengiant konkrečią elektroninių ryšių infrastruktūrą, savininkais dėl šios nuosavybės panaudojimo. Tokios derybos turėtų būti nesėkmingos, tačiau vykdomos sąžiningai. Taip pat svarbu atsižvelgti į tai, kad nuosavybė, kuria ketinama pasinaudoti būtų tinkama elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimui ir neterminuotam naudojimui. Nustatant servitutą būtina nustatyti, ar servitutas nepagrįstai neapsunkins nuosavybės savininko, taip pat turi būti nustatytas atlyginimas, atsižvelgiant ne tik į tiesioginius nuostolius, bet ir į tokio nuosavybės naudojimo kitiems tikslams savininko galimas gauti pajamas, bei į analogiško nuosavybės naudojimo rinkos kainą. Nustatant atlyginimą už servitutą, privalo būti nustatyta pagrįsta kaina, mokėtina už nuosavybės naudojimą. Jei servitutas nustatomas viešajai (t.y. valstybės ar savivaldybės nuosavybei), tai tokia įmoka turėtų būti mokama atitinkamai į valstybės ar savivaldybės biudžetą.

Pažymėtina, kad nustatant servitutą būtina atsižvelgti į visuomenės poreikius – tokie poreikiai tampa akivaizdūs, kai viešieji ryšių tinklai tiesiami į vietas, kuriose viešosios elektroninių ryšių paslaugos yra neprieinamos, tačiau abejotina, ar tai pavyktų visais atvejais, kai siekiama įrengti konkuruojančią infrastruktūrą. Tačiau vertinant tą aspektą, kad esant konkurencijai galbūt optimaliai būtų išnaudotos visos galimybės įrengti

---

<sup>84</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999-10-06 nutarimas *Dėl Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo 8 straipsnio 1,2 ir 3 dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai*. Valstybės žinios, 1999, Nr. 85-2548.

<sup>85</sup> Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 69-2382, 40 str.

<sup>86</sup> Jarukaitis, I.; Lamanaukas, T.; Civilka, M.; Makauskaitė, A. *Elektroninių ryšių teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005, p. 233-234.

infrastruktūrą, kuri šiuo metu tampa neatsiejama kiekvieno žmogaus gyvenimo, darbo, sėkmingos ekonominės veiklos ir pan. dalimi. Be jokios abejonės, visus servitutus nustatančios institucijos turi užtikrinti, kad vienas operatorius neįgytų palankesnių nei kiti operatoriai teisių tiesti tinklus. Į tai turi būti atsižvelgiama ir vertinant, koks užmokestis už teisę naudotis svetima infrastruktūrą pagal Elektroninių ryšių įstatymo 40 straipsnio 2 dalį yra pagrįstas.<sup>87</sup>

Manytina, kad servitutų nustatymo administraciniu aktu būdas yra labai svarbus, ypač siekiant išvengti ilgų teisminių ginčų (nebent tarnaujančiojo žemės sklypo savininkas apskųs Nacionalinės žemės tarnybos priimta sprendimą teismui Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka).

Pažymėtina, kad jei servitutas privačios žemės sklypui administraciniu aktu nustatytas Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalyje nenumatytu pagrindu, Nacionalinei žemės tarnybai viršijant įgalinimus (*ultra vires*), t. y. neteisėtai, tai lemia, kad priimtas niekinis ir negaliojantis administracinis aktas, nesukeliantis jokių teisinių padarinių - teisių ir pareigų, kylančių iš servituto viešpataujančiojo ir tarnaujančiojo daiktų savininkams.

Dar kartą pabrėžtina, kad yra būtina įregistruoti kelio servitutą (išskyrus kai servitutą nustato įstatymai) nepaisant to, ar servitutas buvo nustatytas administraciniu aktu, ar sandoriu, ar teismo sprendimu, nes iš kelio servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą Nekilnojamojo turto registre. Kelio servitutus registruoja viešpataujančiuoju tampančio daikto savininkas ar kitas teisėtas daikto valdytojas (turto patikėtinis ir pan.), nes jų interesais nustatomas kelio servitutas.

Įstatymų leidejas privalomą tam tikrų sandorių registraciją nustatė visų pirma tokio sandorio išviešinimo tikslu, siekiant apginti teises ar teisėtus interesus asmens, kuris nežinojo ir negalėjo apie neįregistruotą, bet jo teises įtakojantį sandorį. Tokia kryptimi yra formuojama teismų praktika<sup>88</sup>. Būtent dėl to yra įtvirtinta įstatymo nuostata, kad tokio sandorio neišviešinę šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> Jarukaitis, I.; Lamanauskas, T.; Civilka, M.; Makauskaitė, A. *Elektroninių ryšių teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005, p. 236.

<sup>88</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje P. L. v. A. U., 675-oji gyvenamųjų namų statybos bendrija, Nr. 3K-3-549/2007, kat. 129.2, 129.3.

<sup>89</sup> Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Saurida“ v. UAB „Lentvario magistralė“, Nr. 2A-674/2009, kat. 32.1.

## 5. Kiti teisės institutai, kaip alternatyvos servituto nustatymui

Skirtingų žemės sklypo ir jame esančių pastatų savininkų interesai gali būti derinami ir kitais įstatymui neprieštaraujančiais būdais, tačiau tai, kad egzistuoja kiti pastato savininko teisės naudotis svetimu žemės sklypu įgyvendinimo ir savininkų interesų derinimo būdai, nepaneigia servituto priverstinio nustatymo galimybės.

Laisvai disponuodami subjektinėmis teisėmis nekilnojamojo turto savininkai gali susitarti dėl pastato eksploatavimui reikalingo žemės sklypo nuomos ar daiktinių teisių: užstatymo teisės (*superficies*), ilgalaikės nuomos (*emphyteusis*). Sprendžiant dėl šių civilinių teisių įgyvendinimo būdų santykio su įstatyminėmis servituto nustatymo teismo sprendimu prielaidomis, svarbu yra tai, kad, priešingai nei servituto atveju, suinteresuotiems asmenims dėl jų nesusitarus, teismas neturi diskrecijos arba turi labai siaurą diskreciją spręsti dėl jų taikymo.

### 5.1 Nuomos sutarties ir servituto santykis

Nuomos sutartis yra sutartis dėl laikino atlygintino svetimo daikto valdymo ir naudojimo. Tai yra vienas iš sutarčių teisės institutų. Pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti, naudotis juo už užmokestį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokesčių (CK 6.477 straipsnio 1 dalis). Nuomos sutarties dalykas gali būti bet kokie nesunaudojami daiktai, tai, pavyzdžiui, pastatai, statiniai, įrenginiai, žemė, gyvenamoji patalpa. Ši sutarties rūšis gali būti terminuota arba neterminuota, tačiau visais atvejais sutarties terminas negali būti ilgesnis nei vienas šimtas metų (CK 6.479 straipsnio 1 dalis). Sutarties formai taip pat taikomi specialūs reikalavimai, apibrėžti CK 6.478 straipsnyje, t.y. nuomos sutartis turi būti rašytinė, jei jos terminas viršija 1 metus, o nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešajame registre.

Nagrinėjant nuomos sutartį, kaip alternatyvą servitutui, kai pastato ir žemės, ant kurios šie pastatai stovi savininkai yra skirtingi asmenys, taikytina speciali nuomos sutarties rūšis – žemės nuomos sutartis, kurią reglamentuoja specialiosios CK šeštosios knygos XXIX skyriaus normos. Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokesčių (CK 6.545

straipsnio 1 dalis). Žemės sutarties dalykas yra valstybinės žemės ar privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešajame registre, kaip ir paprastą nuomos sutartį reglamentuojančiose Civilinio kodekso normose yra numatyta, kad šalys gali panaudoti žemės nuomos sutartį prieš trečiuosius asmenis tik įregistravusios ją viešame registre įstatymų nustatyta tvarka. Sutarties forma yra privalomai rašytinė.

Sutarčių teisėje galioja sutarties laisvės principas (CK 6.156 straipsnis). Jo esmė yra ta, kad šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises ir pareigas. Šis principas apima ir teisę atsisakyti sudaryti sutartį, nes tai leidžia asmens laisvės, ūkinės veiklos laisvės ir kiti principai. Pagal CK 6.156 straipsnio 2 dalį draudžiama versti kitą asmenį sudaryti sutartį, išskyrus atvejus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį. Sprendžiant dėl nuomos sutarties, kaip servituto alternatyvos, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino<sup>90</sup>, kad teismas gali įpareigoti sudaryti nuomos sutartį dėl žemės sklypo, jeigu nesudarant nuomos sutarties yra pažeidžiami asmens teisės ir teisėti interesai, o įstatymas ar savanoriškas susitarimas nustato pareigą sudaryti tokią sutartį; ši taisyklė neturi būti suprantama kaip draudimas teismui įpareigoti įforminti raštu esamus nuomos santykius ar vykdyti prievoles, kilusias iš žodinės nuomos sutarties.

Teismų praktikoje yra bylų<sup>91</sup>, kuriuose šalys aiškina, kad, pasibaigus žemės sklypo nuomos sutarties terminui, žemės sklypo ir nuomininkui toliau naudojantis žemės sklypu daugiau kaip 10 dienų ir pastatų nenukeliant nuo žemės sklypo, terminuota žemės sklypo nuomos sutartis tapo neterminuota. Tačiau iš teismo sprendimo matyti, kad žemės sklypo terminuotos žemės nuomos teisiniu santykiu taikytina ne ši bendroji nuomos sutarties nuostata, bet specialios CK XXIX skyriaus „Žemės nuoma“ teisės normos. Šio skyriaus CK 6.562 str. yra numatyti atvejai, kada pasibaigia žemės nuomos sutartis, tame tarpe – ir suėjus nuomos terminui.

Kitoje byloje<sup>92</sup> 2005 metais Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pasisakė priešingai. Jis pažymėjo, kad sistemiškai ir lingvistiškai aiškinant CK reglamentuojamas žemės nuomos sutarties pasibaigimo taisyklės, įvertintinas šio Kodekso normų struktūrinis išdėstymas į skyrius, skirsnius ir straipsnius. Teisės normos CK išdėstytos vadovaujantis

---

<sup>90</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 3 d. civilinėje byloje *ŽŪK „Naujieji Berniūnai“*, Ž. B. ir D. M. v. J. S., Nr. 3K-3-157/2009, kat. 32.1.

<sup>91</sup> Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 4 d. nutartis civilinėje byloje *A. P. (K.) v. K. Š. ir R. Š.*, Nr. 2A-234-544/2010.

<sup>92</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Lifosa“ v. Z. D. N. ir R. S.*, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1, 50.8.



tam tikra teisine logika ir technika, todėl, sprendžiant bendrųjų ir specialiųjų teisės normų taikymo ypatumus, reikia atsižvelgti į jų prigimtį, teisinę reikšmę. Kodeksas yra kodifikuotas privatinės teisės šaltinis, kuriame teisės normos išdėstytos tam tikra logine seka – nuo bendrųjų teisės principų iki konkrečių taisyklių bei išimčių. Be to, Kodekso skirstymas į atitinkamus skyrius, o tų skyrių – į skirsnius leidžia daryti išvadą, kad Kodekso XXVIII skyriuje yra reglamentuojama nuomos sutarčių grupė, kuriai taikytinos ir bendrosios šios grupės nuomos sutarčių nuostatos, taip pat ir CK 6.481 straipsnis, reglamentuojantis terminuotos sutarties tapimo neterminuota sąlygas. Kodekso XXIX skyriaus 6.562 straipsnis nustato žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindus, tačiau nereglamentuoja to atvejo, kai pasibaigia pastatų ir statinių eksploatavimui sudaryta terminuota žemės nuomos sutartis, o nuomininkas ir toliau šia žeme naudojasi. Tokiu atveju, kai šio klausimo nereglamentuoja specialiosios teisės normos (CK XXIX skyrius), taikytina bendroji teisės norma, reglamentuojanti tolesnį naudojimąsi daiktu pasibaigus sutarties terminui (CK 6.481 straipsnis). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad pasibaigus terminuotai žemės nuomos sutarčiai, o ieškovui (nuomininkui) daugiau kaip dešimt dienų toliau naudojantis žemės sklypu ir nuomotojams tam neprieštaraujant, laikytina, jog sutartis tapo neterminuota. Manytina, kad tokia praktika yra teisingesnė, nes civiliniuose santykiuose taikomos teisės normos turi aiškiai apibrėžti, kada pasibaigia vienas ar kitas civilinis santykis, tuo labiau, kad tokiais atvejais taikomas Civilinis kodeksas yra vientisas, kodifikuotas teisės aktas ir specialiosios normos negali būti taikomos neatsižvelgiant į bendrąsias teisės normas, reglamentuojančias konkretų teisinį santykį.

Nepaisant prieštaravimų teismų praktikoje, atkreiptinas dėmesys į tai, kad vienai iš šalių priklausantys statiniai, esantys kitos šalies sklype yra nuolatinio pobūdžio, neatsiejamai susiję su žeme ir jų be žalos jiems nukelti neįmanoma, todėl nesinaudojimas po jais esančia sklypo dalimi, net jei žemės sklypo savininkai atsisako sudaryti sklypo nuomos sutartį, yra neįmanomas, todėl manytina, kad servituto nustatymas tokiu atveju geriau užtikrintų pastatų savininko teises negu nuomos sutartis.

Lyginant servituto ir nuomos teisinius institutus pastebėtina, kad abu reglamentuoja iš esmės skirtingus civilinius teisinius santykius. Pažymėtina, kad nuomos sutartis yra prievolių teisės institutas, tuo tarpu servitutas, reglamentuojamas daiktinės teisės normų. Nuomą pakeičiant servitutu, iš esmės pasikeičia šalių civiliniai teisiniai santykiai – statinio savininkas įgyja kitą teisinį naudojimosi žemės sklypo dalimi pagrindą. Skirtingai nuo nuomos, kai žemės sklypo naudojimo sąlygos, tame tarpe atlyginimas už naudojimą ir terminas, suderinamas šalių priešpriešine valia, servitutas nustatomas atsižvelgiant į

viešpataujančiojo daikto (statinio) savininko poreikius, o tarnaujančio daikto (žemės sklypo) savininko neišvengiami nuosavybės suvaržymai ir iš to atsirandantys nuostoliai yra įvertinami ir atitinkami kompensuojami (CK 4.135 straipsnis). Todėl servitutas gali būti nustatomas administraciniu aktu ar teismo sprendimu ir nesant tarnaujančiojo daikto savininko sutikimo, o nuoma galima tik esant šalių suderintai valiai. Tačiau ši taisyklė nereiškia, kad negali būti pripažįstama nuomos teisė, jei faktiniai nuomos santykiai egzistuoja ir yra ginčijami.<sup>93</sup> Naudojimosi svetimu daiktu terminas yra sutartinė kategorija ir nagrinėjamu atveju priskirtina nuomos teisiniams santykiams.<sup>94</sup>

Atkreiptinas dėmesys, kad lyginant žemės nuomos sutartis ir servituto, kaip daiktinės teisės, galimybes panaudoti juos prieš trečiuosius asmenis, yra ir panašumų, ir skirtumų. Visų pirmą ir servitutas, ir žemės nuomos sutartis privalomai turi būti įregistruota viešajame registre ir tik tai tuo atveju gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis. Tačiau pažymėtina, kad servituto pabaiga dažniausiai siejama su tuo, kad išnyksta jo būtinumas (neatsižvelgiant į kitus pasibaigimo atvejus), tuo tarpu žemės nuomos sutartis siejama su tam tikru terminu (neatsižvelgiant į kitus pasibaigimo pagrindus) ir jam pasibaigus yra nutraukiama, todėl manytina, kad viešpataujančiojo daikto savininko teisės ir teisėti interesai yra labiau užtikrinami, nustatant tarnaujančiam daiktui servitutą, tuo tarpu žemės savininko teisės tokiu atveju yra labiau suvaržomos negu nuomos sutartimi, todėl kiekvienu atveju reikia analizuoti faktinę situaciją bei paisyti savininkų pusiausvyros teisių principo.

Analizuojant šiek kiek kitokį nuomos ir servituto palyginimo teisinį aspektą, pastebėtina, kad pagal Civilinio kodekso 4.125 straipsnį sandoriu turi teisę servitutą nustatyti tik pats tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkas. Galėtų kilti klausimas, ar žemės nuomininkas sandoriu savo nuomojamame žemės sklype nustatyti servitutą. Manytina, kad tai prieštarautų imperatyvui, kuris yra įtvirtintas minėtame straipsnyje. Anksčiau šiame darbe buvo minėta, kad CK 4.125 straipsnyje įtvirtinta taisyklė yra imperatyvi, pagal Civilinio kodekso 1.80 straipsnį imperatyvioms įstatymo normos prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja. Nuomininkas turi teisę naudotis daiktu, o ne juo disponuoti, kas išplaukia iš CK 6.477 straipsnio 1 dalies teisės normos. Tuo tarpu servitutas yra vienas iš disponavimo teisės įgyvendinimo būdų. Apibendrinant, galima teigti, kad nuomininkas pagal nuomos sutartį turi ribotas teises naudoti ir valdyti daiktą, tuo tarpu servituto nustatymas tai yra viena iš disponavimo daiktu dalių ir paprastai tokios

---

<sup>93</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *D. P. v. UAB „Dextera“*, Nr. 3K-3-468/2008, kat. 32.1.

<sup>94</sup> Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Saurida“ v. UAB „Lentvario magistrė“*, Nr. 2A-674/2009, kat. 32.1.

teisės nuomininkui pagal nuomos sutartį nėra suteikiamos. Teisė suteikti servitutą priklauso savininkui, nebent ji yra perduota specialiu įgaliojimu arba įrašyta į nuomos sutartį.

## **5.2 Nuosavybės teisės paėmimo visuomenės poreikiams ir servituto santykis**

Privačios nuosavybės teisė įtvirtinta Lietuvos Respublikos Konstitucijoje<sup>95</sup>. Šio teisės akto 23 straipsnyje teigiama: „Nuosavybė neliečiama. Nuosavybės teises saugo įstatymai. Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama“. Konstitucijos 46 straipsnyje nurodoma, kad „Lietuvos ūkis grindžiamas privačios nuosavybės teise, asmens ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva. Valstybė remia visuomenei naudingas ūkines pastangas ir iniciatyvą. Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai gerovei. (...)“.

Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams, kitaip ekspropriacija, yra suvokiamas kaip turto nusavinimas už kurį yra visada atlyginama ir reglamentuojamas keliais teisės aktais. Visų pirmą šis teisinis institutas reguliuojamas CK 4.100 straipsnyje. Paimti daiktą ar kitą turtą, priklausantį asmeniui privačios nuosavybės teise, visuomenės poreikiams leidžiama tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka. Paimamo daikto (turto) savininkui atlyginama pinigais to daikto (turto) rinkos kaina, o šalių sutarimu – perduodamas kitas daiktas. Minėto straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad „nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą valstybei pereina nuo nekilnojamojo daikto įregistravimo viešame registre momento, tačiau įregistruoti tokį daiktą kaip valstybės nuosavybę viešame registre galima tik nuo atsiskaitymo su nekilnojamojo daikto savininku momento“.

Ekspropriacija taip pat reglamentuojama jau ne kartą darbe minėtu Lietuvos Respublikos žemės įstatymu ir šio įstatymo poįstatyminiais aktais. Šiame įstatyme žemės paėmimas visuomenės poreikiams yra apibūdinamas, kaip, įstatymų nustatyta tvarka ir atvejais žemės išpirkimas (teisingai atlyginant) iš žemės savininkų, Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos priėmus sprendimą, kad ši žemė yra būtina visuomenės poreikiams.<sup>96</sup> Plačiau šis santykis yra reguliuojamas šio įstatymo VIII skyriuje. 45 straipsnyje yra išskirti atvejai, kada žemė gali būti paimta visuomenės

---

<sup>95</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.

<sup>96</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868, 2 str. 12 p.

poreikiams, t.y. kai ši žemė pagal specialiuosius ar detaliuosius planus, parengtus Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka, reikalinga:

- 1) krašto ir valstybės sienos apsaugai;
- 2) valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams;
- 3) viešojo naudojimo geležinkeliams ir keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams;
- 4) socialinei infrastruktūrai plėsti, tai yra valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, aplinkos apsaugos, socialinės apsaugos, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektams statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
- 5) viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui;
- 6) išžvalgytų naudingųjų iškasenų ištekliams eksploatuoti;
- 7) komunalinių atliekų tvarkymo objektams (sąvartynams) statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
- 8) kapinėms ir jų priežiūrai užtikrinti reikalingų objektų statybai ir eksploatacijai;
- 9) gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikalams;
- 10) valstybei svarbiems ekonominiams projektams, kurių svarbą visuomenės poreikiams savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė, įgyvendinti.

Kiekvieną kartą priimdama sprendimą dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams, institucija privalo motyvuotai pagrįsti, kad konkretus visuomenės poreikis objektyviai egzistuoja ir kad jis negalės būti patenkintas, jeigu nebus paimtas konkretus žemės sklypas.

Toliau Žemės įstatyme yra aprašoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo tvarka bei procedūra.

Paimant nuosavybę visuomenės poreikiams, svarbiu tampa turto teisingos vertės nustatymas, vertinimo metodų taikymas, procedūros, dažnai pasitelkiamas į pagalbą nepriklausomas vertintojas.

Lyginant CK 4.100 straipsnyje numatytą nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisės institutą su servituto teisės institutu, pastebėtina, kad tarp jų yra ne tik skirtumų, bet ir panašumų. Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams galėtų reikšti ne vien nuosavybės, bet ir konkrečių teisių paėmimą. Servitutą taip pat galėtume traktuoti kaip teisių paėmimą. Ar galėtume vietoj servituto nustatymo tam tikrais atvejais naudoti

ir nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams teisės institutą. Šių institutų taikymą reikėtų labai griežtai atriboti, kadangi jų negalima sutapatinti, jau nekalbant apie tai, kad galima būtų taikyti vienu metu. Taikant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisės institutą, savininko nuosavybė (teisingai atlyginant) yra paimama, nustatant servitutą – tik suvaržoma savininko teisė į daiktą (taip pat gali būti atlygintinai). Pirmuoju atveju valstybinės žemės naudojimas nutraukiamas, antruoju – tik apribojamas.

Atkreiptinas dėmesys, kad šių institutų taikymą reglamentuoja skirtingi teisės aktai, skiriasi abiejų padariniai, taikymo tvarka.

Gali iškilti klausimas, kaip nustatyti, kada reikėtų taikyti servitutą, o kada nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams institutą. Ar šitoje vietoje negalima išvelgti valstybės institucijų galimą savivalę? Turbūt tai priklauso visų pirma nuo to, kaip yra suprantamas visuomenės poreikis. Sutiktume su tuo, kad visuomenės poreikis dažniausiai reiškia dalies visuomenės poreikį. Servitutas administraciniu aktu taip pat nustatomas valstybės institucijos, kai to reikia visuomenės dalies tinkamam teisių įgyvendinimui. Ar užtenka įprastų kriterijų atribojant minėtus institutus – visuomenės poreikio ir teisių apribojimo masto?

Pažymėtina, kad servitutas gali būti nustatytas net ir tuomet, kai jis reikalingas vienam asmeniui, tuo tarpu paimant nuosavybę visuomenės poreikiams visų pirma turėtų būti akcentuojamas visuomenės poreikis. Visuomenė negali būti suprantama kaip vienas asmuo. Be to, paimant žemę visuomenės poreikiams, yra numatyti konkretūs atvejai, kada tai galima padaryti<sup>97</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, kad įstatymų leidėjas nėra nustatęs, kad servitutas gali būti suteikiamas tik pripažinus visuomenės poreikį paimti konkretų tarnaujantį daiktą visuomenės poreikiams tenkinti. Visuomenės poreikio kriterijus buvo aktualus iki Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus 1 skirsnio įsigaliojimo, kai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. rugsėjo 27 d. nutarimu Nr. 1278<sup>98</sup> patvirtintos Žemės servitutų nustatymo, įregistravimo ir panaikinimo tvarkos 4.2, 7 punktus servitutai galėjo būti nustatomi apskrities viršininko sprendimu privačioje žemėje, jeigu to reikėjo visuomenės poreikiams tenkinti.

Kyla klausimas, ar servituto nustatymo ir nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams taikymo pagrindų nepakankamas atribojimas nesuteikia valstybės institucijoms galimybių pasirinktinai taikyti vieną ar kitą institutą? Manytina, kad

---

<sup>97</sup> Šie atvejai numatyti Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868) 45 straipsnyje.

<sup>98</sup> Žemės servitutų nustatymo, įregistravimo ir panaikinimo tvarka (su pakeitimais ir papildymais), patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. rugsėjo 27 d. nutarimu Nr. 1278. Valstybės žinios, 1995, Nr. 81-1861.

servitoto nustatymo tvarka administraciniu aktu yra pakankamai aiškiai reglamentuota ir nustatyti atvejai, kuriais servitutas turėtų būti nustatytas. Valstybės institucijos pagal jų paskirtį privalo tarnauti, o ne kenkti žmonėms, tuo labiau, kad kiekvienas asmuo turi teisę savo teises ir teisėtus interesus ginti teisme, tuo atveju, jei valstybės institucija nesugebės atriboti vieno instituto nuo kito ir asmuo manys, kad jo teisės yra pažeidžiamos ir gali jas ginti teismine tvarka.

## Išvados

Magistro baigiamajame darbe, atlikus tyrimą, gautos tokios išvados:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintas konstitucinis nuosavybės neliečiamumo principas, kuris reiškia, kad nuosavybės teisė, kaip daiktinė teisė, yra absoliutaus pobūdžio. Tačiau, nuosavybės absoliutumas nereiškia, kad ši teisė negali būti varžoma. Atsižvelgiant į nuosavybės teisės svarbą, jos ribojimas gali būti pateisinamas tik esant svarioms priežastims. Servituto nustatymas yra įstatymo pagrindu atliekamas civilinės nuosavybės teisės ribojimas. Kokios sąnaudos būtų normalios, kiekvienu konkrečiu atveju yra fakto klausimas, sprendinamas pagal bylos aplinkybes, vadovaujantis protingumo kriterijumi. Teismas gali atsižvelgti į anksčiau suformuotą teismų praktiką, tačiau kiekvienu atveju turi kruopščiai išnagrinėti ir įvertinti servituto nustatymo būtinumą, poreikį bei visas aplinkybes. Taigi, viešpataujančio ir tarnaujančio daikto savininkų poreikiai nekliudomai naudotis nuosavybe turi būti suderinti. Išanalizavus teismų praktikoje esančias situacijas, kuriose nustatomas servitutas, darytina išvada, kad nėra vienos schemos ar taisyklės pagal kurią servitutas vienu atveju turėtų būti nustatytas, kitu ne.
2. Išnagrinėjus teismų praktiką, darytina išvada, kad savininkų nesutarimas dėl servituto nustatymo teismuose suprantamas gana plačiai. Šis faktas turėtų būti patvirtinamas, kai asmuo, siekiantis servituto, tarnaujančiu tapsiančio daikto savininkui teikė konkrečius pasiūlymus dėl servituto nustatymo sudarant sutartį, o šis su jais visai ar iš dalies nesutiko, taip pat tais atvejais, kai įrodoma, kad toks susitarimas neįmanomas dėl to, kad šalys turi skirtingus požiūrius į susidariusią situaciją, į sprendimo būdus, šalys konfliktuoja ir t.t. Kitaip tariant, kai yra pakankamai duomenų, kad šis ginčas dėl teisės galėtų būti sprendžiamas teisme. Tačiau pažymėtina, kad tai nereiškia, kad servitutas gali būti nustatomas teismo sprendimu tik tais atvejais, jei savininkai nesusitaria ir tai negali būti vertinama kaip reikalavimas spręsti klausimą ikiteisminio ginčo tvarka. Lietuvos Respublikos Konstitucijoje deklaruojama teisė dėl bet kurio ginčo kreiptis į teismą ir tokiu būdu ši teisė gali būti įgyvendinama. Nereikalaujama jokio ikiteisminio ginčo sprendimo kitose institucijose, pakanka vien šalių nesutarimo fakto dėl servituto nustatymo vietos, atlygintinumo, savininkų teisių ir teisėtų interesų pažeidimo ar servituto nustatymo apskritai.

3. Sprendžiant bylą dėl servituto nustatymo nuostolių, atlyginimo dydis privalomai turėtų būti nustatomas bylos nagrinėjimo metu, kadangi šią bylos aplinkybę galima laikyti esmine. Kitu atveju įrodymų tyrimą ir vertinimą galima būtų kvalifikuoti kaip nevisapusišką ir netinkamai ištirtą. Taip pat pažymėtina, kad tais atvejais, kai servitutas nustatomas administraciniu aktu, kai viešpataujančiu tapsiančio daikto savininkas (patikėtinis ir pan.) yra valstybės ar savivaldybės institucijos (įstaigos), nuostolių atlyginimas turėtų būti apskaičiuojamas pagal Vyriausybės patvirtintą metodiką<sup>99</sup> visais atvejais, kadangi nuostolių apskaičiavimas pagal šią metodiką užtikrina valstybinių ar savivaldybės lėšų panaudojimo skaidrumą bei užkerta kelia piktnaudžiavimui (tuo atveju, jei, pavyzdžiui, šalys susitaria dėl didesnio atlyginimo dydžio, negu tai būtų apskaičiuota pagal metodiką).
4. Lyginant servituto ir kitų teisės institutus (nuomos sutartį, ekspropriaciją), darytina išvada, kad šie institutai turi ir panašumų, ir skirtumų. Nuomos sutartis yra prievolių teisės institutas, tuo tarpu servitutas, reglamentuojamas daiktinės teisės normų. Nuomą pakeičiant servitutu, iš esmės pasikeičia šalių civiliniai teisiniai santykiai. Tuo tarpu taikant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisės institutą, savininko nuosavybę (teisingai atlyginant) yra paimama, nustatant servitutą – tik suvaržoma savininko teisė į daiktą (taip pat gali būti atlygintinai). Pirmuoju atveju valstybinės žemės naudojimas nutraukiamas, antruoju – tik apribojamas. Atkreiptinas dėmesys, kad šių institutų taikymą reglamentuoja skirtingi teisės aktai, skiriasi abiejų padariniai, taikymo tvarka. Vertinant atlygintinumo aspektą, skirtingai nuo nuomos, kai atlyginimas už naudojimą ir terminas suderinami priešpriešine valia, servitutas nustatomas atsižvelgiant į viešpataujančio daikto savininko poreikius, o tarnaujančio daikto savininko neišvengiami nuosavybės suvaržymai ir iš to atsirandantys nuostoliai yra įvertinami ir atitinkamai kompensuojami. Todėl servitutas gali būti nustatomas administraciniu aktu ar teismo sprendimu ir nesant tarnaujančiojo daikto savininko sutikimo, o nuoma galima tik esant šalių suderintai valiai (nepamirštant tos aplinkybės, kad nuomos teisė gali būti pripažįstama tuo atveju, jei faktiniai nuomos santykiai egzistuoja ir yra ginčijami).

---

<sup>99</sup> Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika (su pakeitimais ir papildymais), patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr. 1541. Valstybės žinios, 2004, Nr. 175-6486.



## Literatūros sąrašas

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340.
3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.
4. Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 69-2382.
5. Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 66-1984, 2004, Nr. 107-3964.
6. Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 56-2224.
7. Lietuvos Respublikos kelių įstatymas. Valstybės žinios, 1995, Nr. 44-1076; 2002, Nr. 101-4492.
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948.
9. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1997, Nr. 65-1558.
10. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.
11. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas. Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617.
12. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004., Nr. 28-868.
13. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635; 1997, Nr.69-1735.
14. Lietuvos 2007–2013 m. ES struktūrinės paramos panaudojimo strategija, patvirtinta 2007 m. balandžio 26 d. Europos Komisijos sprendimu Nr. CCI 2007LT16UNS001. [Žiūrėta 2011-03-11]. Prieiga per internetą <[http://www.esparama.lt/download.php?law\\_act\\_pub=560](http://www.esparama.lt/download.php?law_act_pub=560) > [žiūrėta 2011-03-11].

15. Lietuvos 2004–2006 metų bendrojo programavimo dokumentas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 2 d. nutarimu Nr. 935 (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 123-4486.
16. Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojamą administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika (su pakeitimais ir papildymais), patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-12-02 nutarimu Nr. 1541. Valstybės žinios, 2004, Nr. 175-6486.
17. Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207. Valstybės žinios, 1998, Nr. 43-1189; 2008, Nr. 93-3690.
18. Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintos Lietuvos Respublikos 2005 spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289. Valstybės žinios, 2004, Nr. 153-5579.
19. Žemės servitutų nustatymo, įregistravimo ir panaikinimo tvarka (su pakeitimais ir papildymais), patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. rugsėjo 27 d. nutarimu Nr. 1278. Valstybės žinios, 1995, Nr. 81-1861.
20. Nekrošius, I.; Nekrošius, V.; Vėlyvis, S. *Romėnų teisė*: vadovėlis. Vilnius: Justitia, 1999.
21. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 d. nutarimas „*Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ papildymo ir pakeitimo“ 8 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 12 straipsnio pirmosios dalies 3 punktą, ir Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“ 23 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 16 straipsnio septintasis punktą, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“*. Valstybės žinios, 1995, Nr. 22-516.
22. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999-10-06 nutarimas *Dėl Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo 8 straipsnio 1,2 ir 3 dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“*. Valstybės žinios, 1999, Nr. 85-2548.
23. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje *K. M. P. ir J. P. v. B. R. M., I. B. M.*, Nr. 2A-665-173/2009.

24. Kauno apygardos teismo nutartis Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 2 d. civilinėje byloje *I. A., E. B., G. B., S. B., E. D., K. G., G. L., S. P., R. P., G. V. ir S. V. v. V. Ž.*, Nr. 2A-1556-390/2009.
25. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje *A. V., Z. V., A. N., Z. N. v. A. B.*, Nr. 2A-130-622/2008.
26. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Saurida“ v. UAB „Lentvario magistralė“*, Nr. 2A-674/2009, kat. 32.1.
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 metų gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *V. B. v. V. G.*, Nr. 3K-3-1524/2002, kat. 27.1.2.
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje *akcinė bendrovė „Lifosa“ v. Z. D. N. ir R. S.*, Nr. 3K-3-321/2005, kat. 32.1, 50.8.
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje *J. F. v. B. R. ir G. R.*, Nr. 3K-3-100/2005, kat. 32.1.
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *ŽŪB „Panerio vairs“ v. UAB „Tosa“*, Nr. 3K-3-618/2005, kat. 32.1.
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *B. G. v. R. G.*, Nr. 3K-3-496/2005, kat. 32.1.
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 11 d. nutartis civilinėje byloje *G. C. v. A. C.*, Nr. 3K-3-234/2007, kat. 32.1.
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *B. Z. B. v. G. R.*, Nr. 3K-3-598/2007, kat. 30.9.1.
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *P. L. v. A. U., 675-oji gyvenamųjų namų statybos bendrija*, Nr. 3K-3-549/2007, kat. 129.2, 129.3.
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje *A. I. J. procesinių teisių perėmėja S. J. v. A. J.* Nr. 3K-3-459/2007, kat. 30.9.1, 34.4.5.
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje *I. G. v. O. K.*, Nr. 3K-3-82/2007, kat. 32.1, 114.11.
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje *L. B. v. S. Š.*, Nr. 3K-3-469/2008, kat. 30.12.

38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *D. P. v. UAB „Dextera“*, Nr. 3K-3-468/2008, kat. 32.1.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *ŽŪK „Naujieji Berniūnai“*, *Ž. B. ir D. M. v. J. S.*, Nr. 3K-3-157/2009, kat. 32.1.
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje *K. A. L. ir D. S. v. R. Č.*, Nr. 3K-3-2/2009, kat. 22.4, 30.5, 30.10, 32.1.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *V. P. v. V. Z.*, Nr. 3K-3-598/2009, kat. 98.4, 106.1, 124.2.2.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Gabijos investicijos“ v. T.C., T. Z. ir T. Z.*, Nr. 3K-3-581/2009, kat. 32.1.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *J. D. v. UAB „Druskininkų vandenys“*, *AB „Rytų skirstomieji tinklai“*, Nr. 3K-3-527/2009, kat. 30.1, 32.1.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *V. M. v. S. P.*, Nr. 3K-3-69/2009, kat. 32.1, 44.2.4.1, 114.11.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. N. ir D. N. v. V. B., J. B., S. J., V. S., M. I., N. P., L. P., J. M., J. M., UAB „Grefa“*, Nr. 3K-3-283/2010, kat. 32.1, 114.4, 114.11.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *E. P. v. E. J., V. T.-K. ir L. T.-K.*, Nr. 3K-3-458/2010, kat. 32.1, 94.2.1, 123.6.
47. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. sausio 26 d. nutartis administracinėje byloje *J. L. v. Alytaus apskrities viršininko administracija*, Nr. A<sup>10</sup>-162/2005, kat. 4.
48. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. gruodžio 20 d. administracinėje byloje *V. D., A. G., A. E., J. G., V. D. ir I. G. v. Kauno apskrities viršininko administracija (teisių perėmėjas – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos)*, Nr. A<sup>858</sup>-932/2010, kat. 11.4.1, 11.9.

49. Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 24 d. nutartis civilinėje byloje ŽŪK „*Naujieji Berniūnai*“, Ž. B. ir D. M. v. J. S, Nr. 2A-442-425/2008.
50. Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 4 d. nutartis civilinėje byloje A. P. (K.) v. K. Š. ir R. Š., Nr. 2A-234-544/2010.

# Santrauka

## Servituto nustatymas

Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę, atsiradus privačiai nuosavybės teisei, iširus bendruomeninei žemėvaldai, atsirado ir pradėjo vystytis servituto teisės institutas, kuris yra reikalingas tam, kad būtų galimybė įgyvendinti savininko teises normaliomis sąnaudomis, net prieš kito savininko valią. Šio teisės instituto ekonominė reikšmė taip pat yra labai svarbi. Be servituto dažnai nebūtų įmanoma, pavyzdžiui, įrengti vandentiekio ar iškasti melioracijos griovio svetimoje žemėje. Esant tokiai situacijai, išskyla būtinumas sureguliuoti šiuos santykius teisės normomis ir nustatyti servitutus.

Atsižvelgiant į ekonominį šių santykių aktualumą, svarbus tampa ne tik tinkamas teisinis reglamentavimas, bet ir teisės normų taikymas bei aiškinimas, siekiant tiksliai apibrėžti atskirų teisės institutų santykiuose dalyvaujančių subjektų teises ir pareigas, su tuo susijusiai rizikas, siekiant minimizuoti neigiamus padarinius.

Šio magistro darbo tyrimo objektas – servituto nustatymo teisinis reguliavimas bei jo ypatumai.

Šiame magistriniame darbe analizuojami teisės aktai reglamentuojantys servituto nustatymą. Pagrindinis teisės aktas, kuris reglamentuoja servituto nustatymą yra Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, kuris nustato servituto sąvoką, turinį, rūšis, nustatymo būdus, servituto pabaigą. Priklausomai nuo servituto nustatymo būdo ar turinio analizuojami ir kiti įstatymai, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas ir kt.

Taigi, ypač daug dėmesio skiriama Lietuvos Respublikos nacionalinių teisės aktų analizei, išryškinančiai ir pagrindžiančiai valstybės požiūrį į nuosavybės teisių ribojimą servitutu, taip pat atkleidžiančiai šio teisės instituto ypatumus, teisinių ginčų sprendimą. Suinteresuota visuomenė ir atskiri asmenys, siekdami apginti savo teises ir teisėtus interesus, dažnai ir viešąjį interesą, kreipiasi į teismus. Todėl servitutų nustatymo problematika plačiausiai atsispindi teismų praktikoje, kuri šiame darbe yra taip pat plačiai analizuojama ir vertinama.

Šio darbo tikslas yra sisteminiu požiūriu ištirti bei įvertinti Lietuvos Respublikos teisės aktuose bei teismų praktikoje pateiktus servituto nustatymo pagrindus bei būdus, su tuo susijusias teorines bei praktines problemas.

# Summary

## Determining the Servitude

After the restoration of Lithuanian independence, the emergence of private ownership, communal land tenure breakup, emerged and began to develop a servitude Law Institute, which is necessary in order to implement the owner's rights under normal cost, even against the will of another owner. The economic value of this Law Institute is also very important. Without servitude is often not possible, for example, to install plumbing or drainage ditch dug in a strange land. In this situation, there is a need to regulate these relations with rules of law and to set the servitudes.

Because of the economic relevance of this relationship, not only the legal regulation becomes important, but also very important is the application of the law and interpretation in order to specify the relations between involved subjects' rights and responsibilities, with the associated risks in order to minimize adverse impacts.

The research subject of this thesis is the legal regulation of the determining the servitude and its features.

In this master thesis there is analyzed the legislation regulating determining the servitude. The main act which regulates the determining the servitude is the Civil Code of the Republic of Lithuania, which establishes the concept of servitude, the content, types, determining methods, the end of servitude. Depending on the method of determining the servitude or content, there are analyzed other laws, such as the Land Law of the Republic of Lithuania, the Land Reforms Law of the Republic of Lithuania, the Law of Energy of the Republic of Lithuania and others.

So, particular attention is paid to the Lithuanian national legislative analysis, which highlights and underlines state's approach to the restriction of property rights, also reveals the characteristics of this Institute of Law, the legal dispute resolution. Interested society and individuals in order to protect their legitimate rights and interests, very often – public interest, apply to the courts. Therefore, problematic of determining the servitude issue commonly reflected in case law, which is also widely analyzed and evaluated.

The aim of this work is systematically to examine and evaluate in the Lithuanian legislation and case law subjected the framework and ways of determining the servitude and associated theoretical and practical problems.