

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

Mariaus Matiuko,  
V kurso, komercinės teisės  
studijų atšakos studento

**Magistro darbas**

**Statybos teisėtumas kaip nuosavybės teisės į statinį įgijimo sąlyga, jos nesilaikymo  
civiliniai teisiniai padariniai**

Vadovas: doc. dr. A. Taminskas

Recenzentas: doc. dr. A. Smaliukas

Vilnius  
2009

## TURINYS

<b>1. ĮŽANGA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. STATYBOS TEISĖTUMAS, KAIP NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO SĄLYGA 8</b> VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ VAIDMUO STATYBŲ PROCESSE IR STATYBOS REGULIAVIMO TIKSLAI .....	8
NUOSAVYBĖS TEISĖS ATSIKIDIMAS .....	16
<b>3. NETEISĖTOS STATYBOS PADARINIAI .....</b>	<b>24</b>
PAREIGA NUGRIAUTI STATINĮ .....	24
TEISINIŲ PASEKMIŲ PROPORCINGUMAS .....	30
<b>4. TREČIŲJŲ ASMENŲ TEISINĖ PADĖTIS .....</b>	<b>36</b>
SĄŽININGAS SAVAVALIŠKOS STATYBOS OBJEKTO ĮGIJĖJAS .....	36
SĄŽININGAS HIPOTEKOS KREDITORIUS.....	46
PROCESINIAI ASPEKTAI .....	47
<b>5. ALTERNATYVI TEISIŲ GYNIMO PRIEMONĖ: NUOSTOLIŲ ATLYGINIMAS</b> <b>49</b>	
NETEISĖTI VEIKSMAI.....	52
ŽALA.....	53
PRIEŽASTINIS RYŠIS.....	54
TEISMINGUMAS .....	56
ATSAKOMYBĖS RŪŠIS .....	57
<b>6. IŠVADOS.....</b>	<b>60</b>
<b>7. SANTRAUKA .....</b>	<b>62</b>
<b>8. SUMMARY .....</b>	<b>63</b>
<b>9. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>	<b>64</b>

## 1. ĮŽANGA

**Temos aktualumas ir problematika.** Nuo 1994 m., kai pirmą kartą Lietuvos Respublikos civilinėje teisėje pradėti reglamentuoti neteisėtos statybos teisiniai padariniai<sup>1</sup>, iki paskutinių šiuos teisinius santykius reglamentuojančių Civilinio kodekso normų<sup>2</sup> (toliau – CK) pakeitimų<sup>3</sup>, pastebima santykių, kilusių iš neteisėtos statybos, teisinio reglamentavimo griežtėjimo tendencija. XX a. dešimto dešimtmečio pradžioje, neteisėtos statybos objektas, kurio statyba viešasis interesas nebuvo pažeidžiamas, atlikus reikiamus formalumus, galėjo būti įteisintas<sup>4</sup> ir tapti civilinės apyvartos objektu. Tuo tarpu šiuo metu galiojančios CK ir Statybos įstatymo<sup>5</sup> normos įtvirtina ypač griežtą teisinę pasekmę – besąlyginę privalomą neteisėtos statybos objekto nugriovimą, nepaliekant galimybės jo įteisinti net ir tuo atveju, jei neteisėtumas pasireiškia grynai procedūrinių formalumų pažeidimu<sup>6</sup>. Maža to, jau 2001 m. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuota<sup>7</sup> ir teismų sekama doktrina, jog neteisėtos statybos objektas nėra nekilnojamas daiktas, sukuria dar vieną civilinę teisinę pasekmę, kurios pagrindumas yra vienas iš šio darbo tyrimo objektų. Šios teisinio reglamentavimo tendencijos bei teisinio statybos teisės pošakio reglamentavimo griežtėjimas ir detalumo lygio augimas apskritai<sup>8</sup> lėmė rimtų teisinių teorinių ir praktinių problemų atsiradimą bei neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto svarbos augimą.

Įdomus aspektas yra ir tai, kad 1998 m. Statybos ir urbanistikos ministerija buvo prijungta prie Aplinkos ministerijos, ir kaip paaiškėjo vėliau, pastaroji yra linkusi prioritetą suteikti aplinkos apsaugai, o ne subalansuoti urbanizacijos plėtrai. Vertinant šias aplinkybes kartu su 2005 – 2008 m. vadinamuoju statybų bumu, prioritetas buvo teikiamas kiekybei, o

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimo ir papildymo. Valstybės žinios, 1994, Nr.: 44 – 805.

<sup>2</sup> Su pakeitimais ir papildymais. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262; Valstybės žinios, 2000, Nr. 77; Valstybės žinios, 2000, Nr. 80; Valstybės žinios, 2000, Nr. 82.

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas. Valstybės žinios, 2006, Nr. 116 – 4403.

<sup>4</sup> 1994 metų ir vėlesnės CK redakcijos iki 2006 metų savavališkos statybos atveju numatė galimybę ją įteisinti, jei būtų įmanoma gauti reikiamus leidimus.

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 32 – 788; Valstybės žinios, 2001, Nr. 101 – 3597.

<sup>6</sup> Pavyzdžiui statybos vykdymu neturint statybos leidimo, kai tokio objekto statybos yra galimos pagal galiojančios teritorijų planavimo dokumentus ir pats statinys atitinka esminius statinio reikalavimus.

<sup>7</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo konsultacija 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51. Nors Konstitucinis Teismas yra pripažinęs, jog senato konsultacijos nėra teisės šaltinis, tačiau teismai dažniausiai į ją paskelbtas konsultacija atsižvelgia.

<sup>8</sup> Šiuo metu statybos teisės poškį be Statybos įstatymo, CK ir kitų teisės aktų, statybos procesą reglamentuoja ir apie 90 Aplinkos ministro patvirtintų statybos techninių reglamentų. Išsamus galiojančių statybos techninių reglamentų sąrašas yra pateikiamas ir Aplinkos ministerijos žiniatinklio svetainėje. [žiūrėta 2009-03-22]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/index.php#a/4958>.

ne kokybei, ne visada preciziškai laikantis statybos teisės pošakio normų, bei gana aktyvia prokurorų veikla, reikalaujant neteisėtos statybos padarinių šalinimo, net praėjus keliems metams nuo to momento, kai kompetentinga institucija priėmė sprendimą dėl šių statinių pripažinimo tinkamais naudoti ir eksploatacijos pradžios<sup>9</sup>, kyla neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto normų taikymo praktikoje problematika.

Neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto teisinio reguliavimo netobulumas pasireiškia ir tuo, kad nėra diferencijuojamos iš esmės skirtingos teisinės situacijos: neteisėta statyba yra laikomos tiek tos situacijos, kai statyta turint visus leidimus, tačiau vėliau šie leidimai nugincyti, kaip prieštaraujantys teisės aktams, tiek tie atvejai, kai esminis pažeidimas yra tam tikro formalumo neatlikimas, nepažeidžiantis statybos teisės pošakio saugomo viešojo intereso, tiek ir tos situacijos, kai teisės statyti žemės sklypo savininkas apskritai neturi.

Šio instituto normų taikymo problematiškumą padidina ir tai, kad statytojai dėl šiuo metu egzistuojančios makroekonominės situacijos, kurios padariniai yra ypač sunkūs statybos sektoriaus įmonėms, arba bankrutuoja, arba yra ties bankroto riba. Iš tokių statytojų nekilnojamąjį daiktą ar tam tikras daiktines teises į jį įgiję sąžiningi tretieji asmenys atsiduria neproporcingai komplikuotoje situacijoje. Tarp tokių asmenų paminėtini statybos objekto pirkėjai ir hipotekos kreditoriai, kurių interesams kyla reali grėsmė tuo atveju, jei neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto teisės normos yra taikomos mechaniškai, bet kokių statybos teisės pošakio normų pažeidimas yra laikomas viešojo intereso pažeidimu *per se*<sup>10</sup> bei faktiškai ribojama valstybės valdymo ir savivaldos institucijų atsakomybė. Toks besiformuojantis teisinis reguliavimas kelia jo atitikimo teisingumo, proporcingumo ir kitiems teisinės valstybės principams klausimą.

Tema yra aktuali keliais aspektais. Visu pirma, pastaruoju metu ji yra ypač aktuali praktikai. Įvairių instancijų teismuose yra gausybė bylų dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo, o atsižvelgiant į tai, kad teisinis reglamentavimas palieka ypač mažai diskrecijos teismams ir yra gana griežtas, kyla neproporcingai sunkių teisinių padarinių atsiradimo rizika. Sugriežtėję neteisėtos statybos padariniai verčia vien dėl praktinių tikslų nuodugniai analizuoti neteisėtos statybos padarinių šalinimo institutą.

---

<sup>9</sup> Dėl pareiškimo pateikimo administraciniam teismui termino skaičiavimo tvarkos, kai jį pateikia prokuroras, pareiškimo pateikimo terminas praktiškai nėra ribojamas. Apie tai žr. skyriuje „Procesiniai aspektai“.

<sup>10</sup> Pavyzdžiui, 2008 m. spalio 21 d. LAT CBS nutartis c. b. *VšĮ „Naujasis centras“ v. Kauno apskrities viršinininko administracija*, Nr. 3K-3-492/2008.

Antra, tema yra ne mažiau aktuali ir teorijai, nes daugeliu neteisėtos statybos padarinių šalinimo klausimų, ypač atsižvelgiant į esminį šio teisės instituto teisinio reglamentavimo pasikeitimą 2006 m. pabaigoje, dar nėra suformuota aiški aukščiausios instancijos teismų teisės aiškinimo ir taikymo praktika, o tokiais klausimais, kaip trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų paisymas šalinant neteisėtos statybos padarinius bei valstybės valdymo ir savivaldos institucijų atsakomybė už teisės pažeidimus, lėmusius neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto taikymo poreikį, iš viso nėra analizuota. Šiuo atveju, priešingai nei teisės srityse, kurios yra gausiai reglamentuojamos Europos Sąjungos teisės, nėra galimybės formuoti teismų praktiką remiantis Europos Bendrijų Teisingumo Teismo praktika, nes ši sritis, nepaisant ES aplinkosaugos teisės ir priemonių vidaus rinkos veikimui užtikrinti, visgi labiau yra priskirtina nacionalinei valstybių narių kompetencijai.

Tema taip pat yra aktuali analizuojant praktinį kertinių teisinės valstybės principų, tokių kaip proporcingumas, nuosavybės apsauga, teisėtų lūkesčių apsauga, teisinis tikrumas, civilinės apyvartos stabilumas, taikymą teismuose. Probleminėse bylose, kai loginė teisės normų analizė verčia priimti neproporcingą ir neteisingą, t.y. teisės principams prieštaraujantį, sprendimą yra ypač atmetinas mechaninis teisės normų aiškinimas ir taikymas. Taigi, neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto normų taikymo teismų praktikoje analizė yra svarbi ir dėl šios priežasties, nes suteikia galimybę analizuoti pozityviosios teisės ir teisės principų santykį teisės taikymo procese.

Pagrindinis **magistro darbo tikslas** yra išanalizuoti neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto atitikimą visuotinai pripažintiems teisės principams, aukštesnės galios teisės aktams ir tarptautiniams Lietuvos Respublikos įsipareigojimams. Siekiant šio tikslo keliami šie uždaviniai. Visų pirma, nagrinėjami statybos reglamentavimo viešosios teisės normomis tikslai, nes tai yra būtina siekiant įvertinti neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto atitikimą proporcingumo ir kitiems teisinės valstybės principams. Antra, analizuojamas šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas bei besiformuojanti teismų praktika. Trečia, nagrinėjama sąžiningų trečiųjų asmenų teisinės padėtis taikant neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto normas. Pastarasis uždavinys yra iškeltas atskirai nuo antrojo dėl to, kad nėra nei šiuos teisinius santykius tiesiogiai reglamentuojančių teisės normų, nei teismų praktikos. Galiausiai, siekiant visapusiškai ir sistemiškai atskleisti neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto normų veikimą, analizuojama alternatyvaus sąžiningų statytojų ir trečiųjų asmenų teisinės gynybos būdo – civilinės deliktinės atsakomybės, *inter alia*, ir viešųjų subjektų, taikymo galimybė.

Šio darbo **objektas** yra Lietuvos Respublikos nacionalinės teisės neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto, kuris, magistro darbo autoriaus nuomone, yra priskirtinas kompleksiniam viešosios ir privačios teisės statybos teisės pošakiui, pozityviosios teisės normų analizė, jų aiškinimas apeliacinės instancijos teismų ir kasacinio teismo praktikoje bei pirmąsias užuomazgas šiuo klausimu kuriančioje teisės doktrinoje. Prie šio darbo objekto taip pat priskirtinos nacionalinės teisės nuostatos reglamentuojančios teisėtumo sąlygos svarbą nuosavybės teisei į statinius atsirasti bei šių nuostatų aiškinimas teisės doktrinoje ir teismų praktikoje. Siekiant geriau atskleisti nacionalinės teisės normas ir jų tikslus, yra analizuojamos Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos statybos teisės pošakio normos.

Šio magistro darbo objektu nėra sisteminė viešosios teisės normų analizė siekiant nustatyti kokių konkrečių teisės normų reikalavimų reikia laikytis tam, kad statinys būtų pripažintas teisėtos statybos rezultatu.

Rašant magistro darbą svarbiausi buvo šie **tyrimo metodai**: lingvistinis, sisteminis, teleologinis, lyginamasis, istorinis.

*Lingvistinis metodas* magistro darbe plačiai taikomas siekiant suvokti teisės aktuose įtvirtintų teisės normų turinį, analizuojant teisės aktų tekstą įvairiais kalbos tyrimo būdais: morfologiniu, sintaksiniu, gramatiniu *etc.* Šio metodo svarba civilinėje teisėje yra pabrėžiama jį nurodant CK 1.9 str., kaip vieną iš CK aiškinimo metodų. Šis metodas buvo taikomas analizuojant kiekvieną teisės normą, tačiau pažymėtina, jog juo analizuojant gauta tik *prima facie* teisės normų reikšmė, kuri taikant kitus tyrimo metodus kartais pakisdavo.

*Sisteminis metodas* yra vienas iš kertinių šiame darbe taikomas siekiant, „kad teisės normų prasmė būtų atskleidžiama naudojantis žiniomis apie aiškinamos normos loginius ryšius, sąveiką su kitomis teisės normomis“<sup>11</sup>. Sisteminio metodo naudojimas yra nurodytas ir CK<sup>12</sup>. Naudojant šį metodą nustatyta neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto padėtis teisės sistemoje, administracinės ir civilinės teisės normų santykis statybos teisės pošakyje, bendrųjų ir specialiųjų teisės normų santykis. Būtent sisteminiu metodu yra pagrįsta darbo autoriaus išvada, kad savavališkos statybos padarinių šalinimo institutas nėra savarankiškas ir abstrahuotas vienetas, o tik teisės sistemos, kurios sudėtinėmis dalimis yra ir kitos teisės normos bei teisės principais, dalis.

*Lyginamasis metodas* buvo taikomas lyginant įvairias jurisdikcijas. Magistro darbe šis metodas svarbus dviem aspektais. Visų pirma, šis metodas buvo naudojamas lyginant teisės

---

<sup>11</sup> VAIŠVILA, Alfonsas. *Teisės teorija*. Vilnius: Justitia, 2004, p. 368.

<sup>12</sup> *Cit. op.* 2, 1.9 str. 1d.

principų taikymą Lietuvos Respublikos teismuose, Europos Žmogaus Teisių Teisme ir Europos Bendrijų Teisingumo Teisme. Šis lyginimas buvo pasirinktas būtent dėl to, kad šių teismų jurisprudencija galėtų turėti ne tik netiesioginės, bet ir tiesioginės įtakos neteisėtos statybos padarinių šalinimo institutui: Europos žmogaus teisių teismo, dėl to, jog jau ir dabar egzistuoja galimybė apskusti valstybę dėl Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos<sup>13</sup> pirmojo protokolo 1<sup>14</sup> straipsnio pažeidimo<sup>15</sup>, o Europos Bendrijų Teisingumo Teismo dėl to, jog didėjant Europos Bendrijų teisės aktų ne tik statybos produktų, bet ir statinių statybos reglamentavime<sup>16</sup>, vis didės galimybė kreiptis į Europos Bendrijų Teisingumo Teismą kaip kompetentingą instituciją šioje srityje.

Lyginamasis metodas buvo panaudotas ir lyginant jurisdikcijas. Lyginimui pasirinktos Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos teisinės sistemos. Šis pasirinkimas sąlygotas to, kad iki 1990 m. šiose valstybėse galiojo iš esmės vienoda teisinė sistema, įskaitant ir statybos teisės pošakį. Šios valstybės, kaip ir Lietuvos Respublika, turėjo reformuoti teisę ir pertvarkyti ją nuo centralizuotą valdymą įtvirtinančios į teisę, orientuotą į rinkos ekonomiką. Maža to, šias valstybes vienodai paveikė Europos Bendrijų teisė, kuri yra gana svarbi teritorijų planavimo srityje. Taigi, pasirinkimas buvo pagrįstas išvada, kad šios valstybės turėjo panašią arba net identišką poziciją prieš du dešimtmečius, ir siekdamos tų pačių tikslų reformuoja savo teisines sistemas ir dėl to yra labai tinkamas objektas lyginimui.

*Istorinis metodas* buvo svarbus lyginant ankstesnę teisinę reglamentavimą su esamu, ypač suvokiant tą faktą, kad net dabar priimami teismų sprendimai gali būti paremti anksčiau galiojusiomis CK ir Statybos įstatymo redakcijomis. Istorinis metodas ypač svarbus siekiant suvokti teisinio reglamentavimo pokyčius ir jų tikslus ir yra plačiai taikomas šiame darbe.

**Originalumas.** Magistro darbas yra originalus, nes daugumos nagrinėjamų klausimų tiesiogiai nereglementuoja teisės aktai bei dar nėra suformuota vieninga teismų teisės aiškinimo praktika. Maža to, Lietuvos teisės doktrinoje praktiškai nėra šį probleminį aspektą

---

<sup>13</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1995, Nr. 40 – 987; Valstybės žinios, 2000, Nr. 96 – 3016.

<sup>14</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos, garantuojant kai kurias kitas teises ir laisves, be tų, kurios joje nurodytos, pirmasis protokolai. Valstybės žinios, 1996, Nr. 15 – 386.

<sup>15</sup> Nors oficialiai į lietuvių kalbą išverstas šio straipsnio tekstas saugo tik teisę „disponuoti nuosavybe“, tačiau vertinant šio straipsnio tekstą kitomis kalbomis (*angl. enjoy possession, franc. a droit au respect de ses biens*) ir Europos žmogaus teisių teismo praktiką, šis protokolo straipsnis gina ne tik teisę disponuoti nuosavybe, bet ir naudotis ir valdyti ją.

<sup>16</sup> Be 1989 m. gruodžio 21 d. Europos Tarybos direktyvos 89/106/EEB, nustatančios valstybių narių įstatymų, kitų teisės aktų ir administracinių nuostatų, susijusių su statybos produktais, derinimą yra priimta ir 2002 m. gruodžio 16 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2002/91/EB dėl pastatų energinio naudingumo, o tai jau aiškaus esminio reikalavimo kėlimas statiniui.

nagrinėjančių mokslinių straipsnių ar monografijų, išskyrus 2008 m. Vytauto Didžiojo universitete parašytą vieną magistro rašto darbą dėl galimybės neteisėtos statybos objektą įgyti įgyjamąsios senaties būdu<sup>17</sup>. Nuo paminėto magistro darbo šis skiriasi tuo, jog tyrimo objektu yra visas neteisėtos statybos padarinių šalinimo institutas, taip siekiant sistemiškiau įvertinti teisinį reglamentavimą. Įvertinus tai, galima teigti, kad magistro darbas gali būti laikomas atitinkančiu ir mokslinio tyrimo objektyvaus naujumo kriterijus.

**Svarbiausi šaltiniai.** Svarbiausi magistro darbo šaltiniai yra galiojančios ir galiojusios CK, Statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose įtvirtintos teisės normos, teisės aktų projektai ir nacionalinių, ypač bendrosios kompetencijos teismų, bei Europos Bendrijų Teisingumo Teismo ir Europos Žmogaus Teisių Teismo magistro darbui aktualiais aspektais. Teismo precedentų svarba aiškinant Lietuvos Respublikos teisę ypač padidėjo Konstituciniam Teismui pripažinus precedento teisinę galią Lietuvos teisės sistemoje<sup>18</sup>. Nepaisant to, aiškinant teisės normas teismų sprendimai yra vertinami kritiškai ir yra analizuojama, ar teismo pateikta argumentacija yra pakankama ir išsami. Rašant darbą naudotasi įvairiais doktrinos šaltiniais, tačiau išskirti ypač svarbių nėra galimybės, nes panašaus tyrimo objekto neturėjo nei vienas iš jų. Vienintele išimtimi galima laikyti Ali Riza Coban knygą *Protection of Property Rights within the European Convention on Human Rights*<sup>19</sup>, kuri turėjo didelės svarbos analizuojant nuosavybės teisės apsaugos garantijas pagal Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos pirmąjį protokolą.

---

<sup>17</sup> TILVIKAITĖ, Lina. *Ar asmuo, neturintis statinio statybos teisėtumą patvirtinančių dokumentų, gali įgyti nuosavybės teisę į statinį įgyjamąsios senaties pagrindu?* Magistro darbas. Kaunas: 2008.

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos konstitucinio teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Valstybės Žinios, 2006, Nr. 36 – 1292.

<sup>19</sup> COBAN, Ali Riza. *Protection of Property Rights within the European Convention on Human Rights*. Hants: Ashgate Publishing Company, 2004.



## 2. STATYBOS TEISĖTUMAS, KAIP NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO SĄLYGA

### VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ VAIDMUO STATYBŲ PROCESE IR STATYBOS REGULIAVIMO TIKSLAI

Nors statybos reglamentavimo viešosios teisės normomis tikslai ir nėra šio magistro darbo dalykas, tačiau tai yra viena iš būtinų sąlygų norint tinkamai suvokti, ar šių viešosios teisės normų pažeidimo pasekmės yra adekvačios jų siekiamiems tikslams. Norint įvertinti, ar proporcingai ribojama nuosavybės teisė, būtina suvokti šių ribojimų apimtį, tikslus ir ginamus teisinius gėrius, tai ir bus aptarta šiame skyriuje.

Galima manyti, jog viešojo teisė statinių statybą pradėjo reglamentuoti dar iki tol, kol teisė tapo rašytine. Statybos teisinio reglamentavimo užuomazgų galima rasti jau pirmame išlikusiame teisyne, paskelbtame Babilono karaliaus Hamurapio trečiame tūkstantmetyje prieš mūsų erą, ir galiojusiame visoje Mesopotamijoje<sup>20</sup>. Kiekviena civilizacija vystantis miestams ir didėjant gyventojų tankiui buvo suinteresuota siekti skirtingų privačių interesų pusiausvyros ir viešo intereso užtikrinimo statinių statybos srityje, žinoma neužmirštant aplinkybės, jog miestų plėtra ir reikalingų visuomenei bei jos nariams statinių statymas irgi yra viešasis interesas. Pavyzdžiui, viduramžiais ypač didelę įtaką viešosios teisės intervencijai darė siekis užtikrinti miestus naikinusių gaisrų prevenciją<sup>21</sup>. Viešosios teisės reglamentavimo apimtis ypač išaugo XIX a., kai daugelyje Vakarų Europos valstybių ir JAV valstijų buvo priimti statybą reglamentuojantys atskiri specialūs įstatymai, tokie kaip Londono statybos įstatymas Anglijoje, ar po Baltimorę nusiaubusio gaisro priimtas Baltimorės statybos kodeksas JAV<sup>22</sup>.

Lietuvai esant Rusijos imperijos sudėtyje, statybos buvo pradėtos reglamentuoti šiek tiek intensyviau nei anksčiau, o tam tikrais aspektais – ir per daug intensyviai, pavyzdžiui XIX a. pirmoje pusėje egzistavęs reikalavimas planuoti pastatus pagal pavyzdinius fasadus. Rusijos imperijos įstatymų sąvado XII tomo statybos nuostatų 256 str. buvo įtvirtintas

---

<sup>20</sup> HOOKER, Richard. *The code of Hammurabi*. [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.wsu.edu/~dee/MESO/CODE.HTM>>. Teisyno nuostatos reglamentavo atlyginimo statytojui dydį (§ 228), atsakomybę už netinkamai pastatytą pastatą (§ 229 et sec.), pareigą ištaisyti broką (§ 233).

<sup>21</sup> MANCO, Jean. *Researching Historic Buildings in the British Isles*. [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-12]. Prieiga per internetą: <<http://www.buildinghistory.org/regulations.shtml>>.

<sup>22</sup> Building code. In *Wikipedia*. [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-12]. Prieiga per internetą: <[http://en.wikipedia.org/wiki/Building\\_code](http://en.wikipedia.org/wiki/Building_code)>.

reikalavimas, jog miestai (įskaitant ir visai nedidelius, pavyzdžiui Trakus) būtų statomi laikantis caro patvirtinto plano<sup>23</sup>. 1868 m. buvo priimtas Rusijos imperijos statybos įstatymas, kuris su pakeitimais ir papildymais Lietuvos teritorijoje galiojo iki 1940 m.<sup>24</sup>. Statybos teisėtumą tarybinės okupacijos laikotarpiu iki Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atkūrimo yra gana detaliai apžvelgęs ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas<sup>25</sup>.

Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę iškilo ir statybos reglamentavimo modernizavimo klausimas. Buvusi teisinė sistema neatitiko pasikeitusių ekonominių sąlygų, ypač perėjimo iš planinės į rinkos ekonomiką. Tiesa, tenka pripažinti, jog reforma buvo atlikta tik dalinė, ir dabartinėje sistemoje yra daug tarybinės sistemos reliktų, nebūdingų rinkos ekonomikos šalims, kaip pavyzdžiui statinio projekto išskyrimas į statinio darbo projektą ir statinio techninį projektą<sup>26</sup>. Taip pat atkreiptinas dėmesys, jog, nors ir minimaliai, bet pastebima ir Europos Bendrijų teisės įtaka statybos teisiniam reglamentavimui<sup>27</sup>.

Tai, jog būtina tam tikro masto viešosios teisės intervencija į statybos procesą, įrodo istorinė statybų reglamentavimo analizė. Gana įtikinantis statybos reglamentavimo jau nuo teritorijų planavimo poreikio pavyzdys yra Jungtinės Amerikos Valstijos, kuriose istoriškai miestų plėtra buvo spontaniška, o asmenų teisė turėti ir spręsti dėl žemės sklypo naudojimo buvo labai vertinama ir laikoma saugoma konstitucinės tradicijos<sup>28</sup>. Tačiau nuo XX a. trečiojo dešimtmečio ryškėja valstijų vaidmuo statutinėmis priemonėmis ribojant plėtrą siekiant užtikrinti visuomenės sveikatą, saugumą ir gerovę<sup>29</sup>.

Esminis klausimas yra, koku mastu galima viešosios teisės intervencija į vienos iš pagrindinių žmogaus teisių – teisės į nuosavybę – įgyvendinimą. Deja, atsakymas į šį klausimą nėra objektyvus, jis iš esmės gali būti grindžiamas vienokia ar kitokia filosofine koncepcija. Pavyzdžiui, laikantis liberaliosios krypties atstovų, tokių kaip Stiuartas Milis (angl. – *Johan Stuart Mill*), vienintelė galimos valstybės intervencijos į nuosavybės teisę

---

<sup>23</sup> BALIULIS, Algimantas, et al. *Trakų miestas ir pilys*. Vilnius: Mokslas, 1991, p. 150 – 189.

<sup>24</sup> BAUŽIENĖ, Morta. Statybų tvarka nepriklausomos Lietuvos metais. XX a. pr. Galiojusios statybos valdymo tvarkos ir įstatymų apžvalga. In *Samogitia*. [interaktyvus] 2007, nr. 3 [žiūrėta 2009-03-12], p. 6 – 7. Prieiga per internetą: <[http://samogitia.mch.mii.lt/Zurnalas/2007\\_03/ZZ\\_2007\\_3\\_6\\_7.pdf](http://samogitia.mch.mii.lt/Zurnalas/2007_03/ZZ_2007_3_6_7.pdf)>.

<sup>25</sup> 2002 m. balandžio 11 d. LAT konsultacija Nr. A3-66 „Dėl kai kurių Civilinio kodekso, Civilinio proceso kodekso ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo normų taikymo“ (Teismų praktika, 2002, Nr. 17).

<sup>26</sup> Statybos techninis reglamentas STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“ (su pakeitimais ir papildymais; patvirtintas 2004 m. gruodžio 30 d. Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-708. Valstybės Žinios, 2005, Nr. 4 – 80; Valstybės Žinios, 2005, Nr. 16) 6.9 ir 6.10 punktai.

<sup>27</sup> *Cit op.* 16.

<sup>28</sup> MILES, Mike E., et al. *Real Estate Development: Principles and Process*. Trečiasis leidimas. Vašingtonas: ULI – Urban Land Institute, 2000, p. 247.

<sup>29</sup> *Ibid.* p. 249.

priežastis gali būti tik siekis užkirsti kelią padaryti neleistinos žalos kitiems asmenims<sup>30</sup>. Kitokio požiūrio laikosi utilitaristai, kurių požiūriu nuosavybės teisės turi būti tokios apimties, jog užtikrintų maksimalią naudą visuomenei. Jiems daug mažiau rūpi individo gaunama nauda, tačiau yra akcentuojama bendroji nauda. Atsižvelgiant į nuosavybės socialinės paskirties akcentavimą daugelyje įvairių teismų sprendimų<sup>31</sup> bei doktrinoje vyraujančių požiūrių<sup>32</sup>, Lietuvoje nuosavybės teisės koncepcija yra artimesnė antrajam požiūriui.

Kad ir kaip būtų žvelgiama į statybos teisinio reglamentavimo tikslus, tačiau nei viena populiarnesnė koncepcija nenurodo visuomenės intereso, dėl kurio, priešingai nei daugumoje kitų viešosios teisės sričių, vietoje plačiai paplitusio *ex post* teisinio reguliavimo, ypač svarią vietą užima *ex ante* reglamentavimas, pasireiškiantis statinio projektavimo sąlygų, statybos leidimo išdavimu, statinio pripažinimu tinkamu naudoti. Atsakymas į šį klausimą magistro darbo autoriaus nuomone yra tas, jog statybos teisė gina ne tik trečiuosius asmenis bei viešąjį interesą, bet taip pat plačiai gina ir savininką, užtikrindama jo teisėtą lūkesčių apsaugą ir teisinį tikrumą. Tokios išvados prieinama detaliau sistemiškai analizuojant statybos teisės pošakio normas.

Pagal Lietuvos Respublikoje galiojančias teisės normas, norint statyti naują statinį, išskyrus įstatymų numatytas išimtis, visų pirma reikia parengti ir patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą, nustatantį žemės sklypo užstatymo parametrus<sup>33</sup>. Paprastai tokiu dokumentu būna žemės sklypo detalusis planas, kuris turi neprieštarauti aukštesnės teisinės galios bendriesiems ir specialiesiems planams. Praktikoje įprasta, jog detaliojo plano rengimą dažniausiai organizuoja ne savivaldybė, bet pats būsimas statytojas, kuris detaliojo plano

---

<sup>30</sup> *Cit. op.* 19, p. 110.

<sup>31</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 balandžio 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 26 straipsnio pirmosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės Žinios, 1997, Nr. 31 – 770); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 5 d. nutartis c.b. *UAB „Ethical Products Distribution“ v. Marijampolės apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-54/2008;

<sup>32</sup> MIKELĖNAS, V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: [Kn.] 1: Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 63.

<sup>33</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 1995, Nr. 107 – 2391; Valstybės žinios, 2004, Nr. 21 – 617. Toliau tekste – TP) 22 str. nustato, jog detalieji planai rengiami, *inter alia*, kai formuojami žemės sklypai naujų statinių statybai, kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai, kai keičiamas bent vienas iš privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų: teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas.

organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi<sup>34</sup> perima detaliojo plano rengimo organizatoriaus teises ir pareigas<sup>35</sup>. Visgi sprendimą dėl detaliojo plano rengimo priima savivaldybės institucija<sup>36</sup>. Nuolatinė statybos komisija, į kurią įeina savivaldybės bei valstybės institucijų atstovai, užtikrina detaliojo plano suderinimą su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais<sup>37</sup>, o valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekanti institucija – apskrities viršininko administracija – patikrina detaliojo plano projektą. Galiausiai savivaldybės taryba patvirtina šį dokumentą.

Atsižvelgiant į šią sistemą, vienintelis galimas detaliojo plano naikinimo pagrindas be savivaldybės ar valstybės institucijų tarnautojų aplaidumo ar tyčinių neteisėtų veiksmų yra detaliojo plano organizatoriaus tyčinis viešo svarstymo procedūrų pažeidimas, suklastojant viešo svarstymo su visuomene dokumentus. Tokią išvadą yra dėl to, jog komisijai pateikus visus dokumentus ir tinkamai atliekant savo funkcijas, iš karto paaiškėja detaliojo planavimo proceso pažeidimai. Jie objektyviai gali nebūti pastebėti tik dėl Nuolatinėi statybos komisijai pateiktų suklastotų dokumentų arba pateiktų klaidingų duomenų. Reikalavimų teritorijų planavimui individualizavimas, atliekamas valstybės valdymo ir savivaldos institucijų, išduodant planavimo sąlygų sąvadą, iš esmės yra skirtas ne viešojo intereso apsaugai, o statytojo teisinio tikrumo užtikrinimui, jog nepastebėjęs ar netinkamai aiškinęs teisės normas statytojas nepatirtų didelių neigiamų padarinių.

Be to, teritorijų planavimo proceso reikšmę ir prasmę galima nustatyti tik analizuojant juo siekiamus tikslus. Visuotinai pripažįstama, jog teritorijų planavimo tikslas yra interesų balanso siekimas. Tokį balansą galima įžvelgti dviem lygiais: (i) ūkinės veiklos teritorijoje plėtojimo ir gamtos ar kitokių vertybių išsaugojimo bei (ii) konkretaus žemės sklypo plėtojimo ir kaimyninių žemės sklypų savininkų interesų. Taigi, teritorijų planavimo procesas *per se* nėra savitikslis dalykas. Šiuo procesu siekiama įvairių interesų pusiausvyros. Interesų

---

<sup>34</sup> TPĮ 20 str. nustato savivaldybės teisę perleisti detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teises ir pareigas žemės sklypo savininkus ar naudotojui, tačiau teismų praktika laiko tai savivaldybės pareiga, jei savininkas ar naudotojas to pageidauja ir to nedraudžia teisės aktai.

<sup>35</sup> Reikia pažymėti, kad tai gana unikalus reiškinys. Tokį teisinį reglamentavimą, kaip neatitinkantį viešojo intereso yra net bandyta pakeisti. Žr. Teritorijų planavimo įstatymo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas Nr. IXP-2118 [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-19]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=193907](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=193907)>; Teritorijų planavimo įstatymo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-19]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=193909&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=193909&p_query=&p_tr2=>)>.

<sup>36</sup> Detaliųjų planų rengimo taisyklių, patvirtintų Aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-239 (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2004, Nr. 79 – 2809) 27.1.1 punktas.

<sup>37</sup> *Ibid.* 45.2. punktas.

pusiausvyra nusprendžiant kokia ūkinė veikla gali būti plėtojama konkrečiame žemės sklype yra užtikrinama dalyvaujant valstybės valdymo ir savivaldos institucijoms bei suinteresuotai visuomenei, įskaitant gretimų žemės sklypų savininkus. Tačiau nereikia užmiršti ir fakto, jog detalusis teritorijų planavimas yra labiau mechaninis procesas nei realus interesų derinimo būdas. Daugelis detaliojo plano sprendinių yra lemiami aukštesnės galios teritorijų planavimo dokumentų bei kitų teisės aktų. Turint omenyje tai, jog detaliojo planavimo rengėjas, dažniausiai esantis žemės sklypo valdytojas ar naudotojas, pats rengia viešo svarstymo procedūras ir nagrinėja pasiūlymus, pagrindinė reali viešo svarstymo su visuomene procedūros nauda, tai galimybė visuomenei įtakoti detaliojo plano sprendinius, jei jie prieštarauja kitiems teritorijų planavimo dokumentams ir kitiems teisės aktams.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktas išvadas, pažymėtina, jog statybos vykdymas nesant patvirtinto ir galiojančio teritorijos detaliojo plano, kai tokio plano patvirtinimas yra būtinas pagal teisės aktus, nebūtinai pažeidžia viešąjį interesą. Sprendžiant dėl viešojo intereso pažeidimo, esminės reikšmės turi turėti ne tai, ar buvo atliktas teritorijos planavimo procesas, o tai, ar faktinis teritorijos užstatymas prieštarauja kitiems teritorijų planavimo dokumentams ir kitiems teisės aktams. Detaliojo plano nuginkijimo teisinės pasekmės yra analizuojamos kitame magistro darbo skyriuje.

Panaši į teritorijų planavimo eigą yra ir statinio statybos proceso eiga nuo projektavimo sąlygų sąvado išdavimo iki statinio statybos leidimo išdavimo. Žemės sklypo savininkas<sup>38</sup>, ketinantis realizuoti savo teisę statyti statinius žemės sklype, privalo kreiptis į savivaldos instituciją su prašymu išduoti projektavimo sąlygas. Projektavimo sąlygų sąvadą, t.y. privalomuosius reikalavimus, kurių būtina laikytis projektuojant statinį<sup>39</sup>, išduoda

---

<sup>38</sup> Statytoju gali būti ir ne žemės sklypo savininkas, tačiau turintis kitą teisę į žemės sklypą, suteikiančią teisę statyti statinius tame žemės sklype.

<sup>39</sup> STR 1.05.07:2002 Statinio projektavimo sąlygų sąvadas, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 215 (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2002, Nr. 54 – 2153) nustato tokį apibrėžimą: statinio projektavimo sąlygos – privalomieji reikalavimai, jeigu jie nenustatyti ar nepakankamai išsamiai nurodyti teritorijų planavimo dokumentuose: tiesti komunalinius ir vietinius inžinerinius tinklus, prijungti prie jų statinio ir technologines inžinerines sistemas, taip pat statybos sklypo inžinerinius tinklus; nutiesti susisiekimo komunikacijas, prijungti prie jų statybos sklypo susisiekimo komunikacijas; savivaldybės administracijos direktoriaus (jo įgalioto savivaldybės administracijos valstybės tarnautojo) nustatomi statinio architektūros ir statybos sklypo tvarkymo urbanistiniai reikalavimai, atitinkantys Statybos ir kitų įstatymų bei teritorijų planavimo dokumentų nustatytus statybos sklypo (ar teritorijos) tvarkymo ar apsaugos reikalavimus (reglamentą), atsižvelgiant į statinio paskirtį, konkrečią statybos vietą, gretimybes bei trečiųjų asmenų pagrįstą teisių apsaugą, susijusią su statinio statyba; daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpų rekonstravimo ir gyvenamųjų patalpų paskirties keitimo reikalavimai; planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo dokumentai (Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nustatytais atvejais); aplinkos apsaugos institucijos nustatyti gamtos išteklių naudojimo reikalavimai (tuo atveju, kai neprivalomas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, bet užbaigus statyti statinį yra reikalingas šios institucijos leidimas naudoti gamtos išteklius); už nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių

savivaldybės institucija, kuri negali šio sąvado išduoti tuo atveju, jei tai prieštarautų teisės aktams<sup>40</sup>. Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, suderinęs su statinio projektavimo sąlygas rengusiais inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkais (naudotojais) ir institucijomis bei subjektais, šį sąvadą patvirtina ir išduoda statytojui (užsakovui) ne vėliau kaip per 20 dienų nuo jo prašymo gavimo (įskaitant į šį laiką 5 dienas, skirtas suderinti su statinio projektavimo sąlygas parengusiais inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkais (naudotojais) bei institucijomis) arba per 15 dienų praneša statytojui (užsakovui) motyvus, dėl kurių projektavimo sąlygų sąvadas neišduodamas<sup>41</sup>. Pažymėtina, jog analizuojant projektavimo sąlygų vietą per interesų balanso siekimo prizmę, prieinama vienareikšmė išvada, jog vienintelė šios *ex ante* procedūros paskirtis – teisinio tikrumo užtikrinimas. Šiuo procesu siekiama teisinio tikrumo ir kaštų ekonomijos, nes tuo atveju, jei parengus statinio projektą ir kreipusis statybos leidimo, paaiškėtų, jog toks statinys žemės sklype iš esmės negali būti statomas arba tai, jog reikia koreguoti projektą, tai sukeltų tam tikrų ekonominių nuostolių. Tai, jog statomas statinys nepažeis viešojo intereso, pakankamai gerai užtikrina statybos leidimo išdavimo procedūra. Taigi, nustačius, jog statyta neturint statybos leidimo, o tuo pačiu ir projektavimo sąlygų, turi būti ne mechaniškai taikomos statinio nugriovimą numatančios teisės normos, o visų pirma turi būti įvertinama, ar statinys atitinka visus žemės sklypui ir statybai jame teisės aktų tvarka nustatytus reikalavimus. Kitaip tariant sprendžiama, ar statinio projektas atitiktų projektavimo sąlygas, jei jos būtų išduotos.

Pagal projektavimo sąlygų sąvadą parengtas statinio statybos projektas yra svarstomas Nuolatinėje statybos komisijoje, taigi esant jo neteisėtumui šioje komisijoje esantys savivaldybės ir valstybės institucijų atstovai privalo nepateikti teigiamos išvados dėl statybos leidimo išdavimo. Pažymėtina, jog savivaldybės administracijos vadovo sprendimas išduoti statybos leidimą arba jo neišduoti yra visiškai formalus veiksmas, nes šis sprendimas pagal įstatymų nuostatas yra lemiamas būtent Nuolatinės statybos komisijos sprendimo ir savivaldybės administracijos vadovas neturi teisės priimti kitokį sprendimą, nei priėmė

---

apsaugą atsakingos įgaliotos institucijos patvirtintas nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės apsaugos reglamentas (arba laikinas reglamentas), kurio sąvoka apibrėžta Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatyme; Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas saugomos teritorijos reglamentas (arba laikinas reglamentas), kurio sąvoka apibrėžta Saugomų teritorijų įstatyme; kiti įstatymų nustatyti reikalavimai.

<sup>40</sup> *Cit. op.* 33, 24 str. 4 d.

<sup>41</sup> *Cit. op.* 39, 13 punktas.

Nuolatinė statybos komisija<sup>42</sup>. Pažymėtina, jog statyba be leidimo *per se* nepažeidžia viešo intereso, nors ir yra kitokios šiame darbe cituojamos teismų pozicijos. Tokią išvadą lemia sisteminė statybos leidimo išdavimą reglamentuojančių teisinių nuostatų, numatančių, jog jei statybos leidimas per nustatytą terminą nebuvo išduotas ir statytojui nepranešta apie neišdavimo priežastis, statytojas turi teisę vykdyti statybą be leidimo, tačiau apie tai raštu pranešęs statybos leidimą išduodančiam viešojo administravimo subjektui ne vėliau kaip prieš 5 dienas iki statybos pradžios, analizė. Leidimą išduodantis subjektas privalo šį raštą įregistruoti kaip statybos leidimą<sup>43</sup>. Taigi, iš esmės statyba yra galima kompetentingoms valstybės valdymo ir savivaldos institucijoms neįsitikinus jų atitikimu teisės aktams, tačiau tokiu atveju neigiamų padarinių dėl statinio projekto neatitikimo teisės aktų reikalavimams rizika visgi tenka statytojui, nors teisės aktų nuostatos kertasi. Šiuo atveju, klausimas, ar statinio pripažinimo tinkamu naudoti proceso metu galima visapusiškai patikrinti statinio projekto atitiktį kitiems teisės aktams, pavyzdžiui detaliam planui.

Manytina, kad požiūris, jog toks tikrinimas yra galimas, nėra pagrįstas. Statinio pripažinimo tinkamu naudoti etapas nėra skirtas tikrinimui, ar detaliojo plano sprendiniai, kuriais remiantis buvo rengiamas statinio projektas ir išduotas statybos leidimas, atitinka aukštesnės galios teritorijų planavimo dokumentus. Maža to, šiame etape netikrinama, ar statinio projekto sprendiniai, kurie buvo įgyvendinti remiantis galiojančiu statybos leidimu, atitinka detaliojo plano sprendinius. Remiantis STR 1.11.01:2002 Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka<sup>44</sup> 2 punktu „statinių pripažinimo tinkamais naudoti tikslas yra įvertinti, kaip jie atitinka projektus, esminius statinio reikalavimus, galimybę saugiai naudoti statinį pagal paskirtį ir gaminti žmonių sveikatai saugią produkciją.“ Detaliojo plano sprendinių tikrinimas, nei projekto atitikimo detaliam planui tikrinimas nenumatytas kaip vienas iš statinio pripažinimo tinkamu naudoti tikslų. Tą patvirtina ir šio reglamento 16 punktas, kuris nustato, kad „komisijos nariai (pagal kompetenciją) vizualiai patikrina statinio atitiktį statinio projektui, išnagrinėja visus šio reglamento 3 priede išvardytus dokumentus (jų apimtį, sudėtį, juridinio informavimo reikalavimus), pagal tai nustato, ar tinkamai įvykdyti statinio projekto sprendiniai, kurie lemia statinio atitiktį esminiams reikalavimams, ir įvertina statinio tinkamumą naudoti“. Pažymėtina, jog detalusis planas nėra numatytas Reglamento 3

---

<sup>42</sup> STR 1.07.01:2002 Statybos leidimas, patvirtinto Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-218 (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2002, Nr. 55 – 2203) 16.5 punktas.

<sup>43</sup> *Ibid.* 21 punktas.

<sup>44</sup> STR 1.11.01:2002 Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka, patvirtintas 2002 m. gegužės 14 d. Aplinkos ministro įsakymu Nr. 242. (su pakeitimais ir papildymais; Valstybės Žinios, 2002, Nr. 60 – 2475).

priede išvardintų, kaip komisijai teiktinų ir jos tikrinamų, dokumentų sąrašė. Taigi, komisijos kompetenciją detalizuojantis reglamentas nenumato, kad pripažįstant statinį tinkamu naudoti komisijai būtų suteikta teisė ar pareiga tikrinti detaliojo plano atitikimą aukštesnės galios teritorijų planavimo dokumentams ar statinio projekto atitikimą detaliojo plano sprendiniams. Tokio aiškinimo laikosi ir Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas<sup>45</sup>. Paminėta, kad teismas aiškiai nurodė, jog „ginčo dėl statinio pripažinimo tinkamu naudoti akto panaikinimo ribas apibrėžia Komisijai suteiktos kompetencijos ribos: tokiose bylose negali būti vertinami tie statinio projektavimo ir statybos darbai ir jų rezultatai, kuriuos tikrinti nėra pavesta Komisijai, ir kurių kontrolė atliekama ankstesnėse stadijose, bei nustatinėjami tie pažeidimai, kurių nustatymas nepriskirtas Komisijos kompetencijai“.

Taigi, statinys tinkamu naudoti yra pripažįstamas apskrities viršininko arba Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento vadovo įsakymu sudarytos komisijos<sup>46</sup>, į kurią įeina įvairių valstybės ir savivaldybės institucijų atstovai<sup>47</sup>. Kaip jau minėta, statinio pripažinimą tinkamu naudoti reglamentuojančių teisės normų kolizija prieštarauja teisinio tikrumo siekiui. Praktikoje pasitaiko nemažai situacijų, kai kultūros paveldo ar saugomų teritorijų apsaugos institucijos, išdavę planavimo ar projektavimo sąlygas ir nenustatę tam tikrų reikalavimų, iš naujo tikrina jau pastatyto ir pateikto pripažinti statinio atitikimą ne tik projektui, bet ir detaliojo planavimo dokumentams ir kitiems teisės aktams. Taip ne tik pailginama pripažinimo tinkamu naudoti procedūros trukmė, bet ir iš esmės paneigiama bet kokia *ex ante* procedūros prasmė.

Atkreiptinas dėmesys, jog siekiant užtikrinti imperatyvių viešosios teisės normų, reglamentuojančių statybos procesą, laikymąsi notarai negali tvirtinti statinio pirkimo – pardavimo sutarties, nebent yra viena iš šių sąlygų:

- statinys yra kompetentingos institucijos pripažįstamas tinkamu naudoti<sup>48</sup>;
- kompetentinga institucija išduoda patvirtinimą, jog statinys yra statomas nenukrypstant nuo statybos projekto<sup>49</sup>.

---

<sup>45</sup> 2008 m. kovo 7 d. nutartyje, priimtoje administracinėje byloje Nr. A248 – 95/2008, nurodęs, kad „statybos leidimo išdavimas ir statinio pripažinimas tinkamu naudoti yra skirtingos nuosekliai viena po kitos einančios su statinio statyba susijusios procedūros, turinčios skirtingą paskirtį: [...].Kitaip tariant, išduodant statybos leidimą tikrinama, ar atitinka teisės aktų reikalavimus statinio projektas, o pripažįstant statinį naudoti – ar tinkamai realizuoti statinio projektavimo dokumentų reikalavimai“.

<sup>46</sup> STR 1.11.01:2002 Statinių pripažinimas tinkamais naudoti tvarka, patvirtinto Aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2002, Nr. 60 – 2475) 10.5. ir 10.6. punktai.

<sup>47</sup> *Ibid.* 11 punktas.

<sup>48</sup> Cit. op. 5, 24 str. 4 d.



Taigi, tuo atveju, jei statinys nėra dar baigtas statyti, kompetentinga institucija turi išduoti patvirtinimą, jog šio statinio statyba nėra savavališka ir yra teisėta<sup>50</sup>.

Analizuojant galiojančias teisės nuostatas ir istorinę statybos reglamentavimo raidą, darytina išvada, jog šiuo reglamentavimu yra siekiama šių tikslų: užtikrinti interesų balansą su gretimų žemės sklypų savininkais, užtikrinti, jog naudojami statiniai nekeltų pavojaus naudotojams ir aplinkiniams, užtikrinti aplinkos, kultūros paveldo ir panašių viešųjų interesų apsaugą, kurių buvimas ar nebuvimas priklauso nuo konkretaus atvejo, užtikrinti statytojų teisinį tikrumą bei trečiųjų asmenų, įgyjančių statybos objektą apsaugą nuo viešosios teisės sankcijų dėl ankstesnio statytojo atliktų pažeidimų.

### *NUOSAVYBĖS TEISĖS ATSIRADIMAS*

Teisėjų kolegijos nuomone, atsakovė nepagrįstai tvirtina esą viešpataujantys daiktai, kurie šiuo konkrečiu atveju yra pastatai ir statiniai neprivalo būti įregistruoti nekilnojamojo turto registre. Pastatų ir statinių pastatymas yra daikto sukūrimas. Jeigu statytojas laikytųsi įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytos pastatų ir statinių statybos tvarkos, jis įgytų nuosavybės teisę į juos (CK 4.47 str. 4 p.). Jeigu daiktas sukuriamas nesilaikant teisės normų nustatytų reikalavimų, jis negali būti pripažįstamas nuosavybės teisės (ir civilinių teisinių santykių apskritai) objektu. Nekilnojamieji daiktai [...] yra registruotini daiktai, be to, jie privalo būti suformuoti įstatymo nustatyta tvarka (CK 4.253 str. 1 d.). Pastatų ir statinių, kaip atskirų nekilnojamojo turto objektų, suformavimo tvarka reglamentuota LR Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme (Žin., 2000, Nr. 58-1704, 2001, Nr. 16-497), o nekilnojamųjų daiktų, su jais susijusių juridinių faktų ir daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą įregistravimo tvarka – Nekilnojamojo turto registro įstatyme (Žin., 2001, Nr. 55-1948) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001-12-04 konsultacija Nr. A3-51)<sup>51</sup>.

---

<sup>49</sup> Cit. op. 5, 34 str. 1d.: Nebaigto statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti statinio perleidimo kitam juridiniam ar fiziniam asmeniui sutartis gali būti notaro patvirtinta tik pateikus šio statinio statybos valstybinę priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pažymą, kad statinys statomas, rekonstruojamas ar kapitališkai remontuojamas be esminių nukrypimų nuo statinio projekto (statinių, kuriems privalomas projekto tvirtinimas, – patvirtinto projekto), o kai perleidžiami kultūros paveldo statiniai, – taip pat už nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos tokio pat turinio pažymą.

<sup>50</sup> Pažymėtina, kad toks reikalavimas yra tam tikra Lietuvos Respublikos teisinio reglamentavimo specifika. Pavyzdžiui Latvijoje šiuos santykius reglamentuojantys įstatymai, įskaitant Latvijos Respublikos žemės registro įstatymą, šio reikalavimo nenustato.

<sup>51</sup> Vilniaus apygardos teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis c. b. *B.D. v. J.M.B.*, Nr. 2A-1095-464/ 2008.

Nors cituojama sprendimo ištrauka ir analizuoja tik vieną iš neteisėtos statybos teisinių padarinių, tačiau šiuo teismo sprendimu atspindimas tripakopis požiūris į neteisėtos statybos padarinius: (i) neteisėtos statybos objektas nėra pripažįstamas nekilnojamu daiktu, (ii) neteisėtos statybos objektas turi būti nugriautas arba pertvarkytas taip, jog atitiktų projektą, ir (iii) už neteisėtą statybą kyla atsakomybė pagal Administracinių teisės pažeidimų kodeksą. Kadangi grynai administracinė atsakomybė už neteisėtą statybą nėra šio magistro darbo objektas, ji nebus nagrinėjama. Neteisėtos statybos objekto nepripažinimas, kaip nekilnojamo daikto nagrinėjamas šiame skyriuje, o tokio objekto nugriovimas, kaip civilinė teisinė pasekmė, nagrinėjamas kitame skyriuje.

Žinoma, gali kilti klausimas, ar yra prasmė analizuoti klausimą, ar neteisėtos statybos objektas yra nekilnojamas daiktas, nes neteisėtos statybos objektas vis tiek turi būti pertvarkytas arba nugriautas, tačiau tai, ar neteisėtos statybos objektas gali būti pripažintas nekilnojamuoju daiktu yra ypač svarbus civilinės apyvartos klausimas. Tai ypač aktualu tuo atveju, jei statybos neteisėtumas paaiškėjo tik teismo būdu nugrinčijus vieną iš statybos leidimo arba pripažinimo tinkamu naudoti akto pagrindų, pavyzdžiui teritorijos planavimo dokumentą. Laikantis pozicijos, jog nekilnojamuoju daiktu gali būti tik teisėtai pastatytas statinys, teismui pripažinus statinį neteisėtu, jis visais atvejais turėtų būti griauamas, o tai prieštarauja proporcingumo principu. Taip pat klausimas yra svarbus nuosavybės teisės apsaugos aspektu, nes tuo atveju, jei toks statinys visgi yra nuosavybės teisės objektu, tai jos sunaikinimas turi atitikti nuosavybei garantuojamą apsaugą. Be to, nepripažįstant neteisėtos statybos objektu nuosavybės teisės objektu, sukuriama paradoksali teisinė situacija: statinys, kompetentingų valstybės institucijų pripažintas teisėtu ir nekeliančiu grėsmės visuomenei, buvęs civilinės apyvartos objektu ir galimai kelis kartus pakeitęs savininką ir pavyzdžiui apsunkintas hipoteka, staiga praranda savo statusą dėl veiksmų, su kuriais nuosavybės teisės turėtojas ir daiktinių teisių į tą daiktą turėtojas yra visiškai nesusiję. Maža to, kadangi nėra jokios ieškinio senaties nuginčijant teritorijos planavimo dokumentus<sup>52</sup>, statinys kaip nekilnojamas turtas gali išnykti bet kada.

Tai, jog teisėtumas yra tik vienas iš teisės tikslų, rodo ir istorinė teisėtumo principo raida. Romėnų teisėje principas, jog iš neteisės nekyla teisė buvo absoliutus, taigi sąžiningas daikto įgijėjas neturėjo jokių teisių. Plėtojantis ekonominiams santykiams, vis didesnę reikšmę įgavo sandorių stabilumo siekis. Sąžiningas daikto įgijėjas tam tikrais atvejais gavo

---

<sup>52</sup> Prokuroras turi tiesiog pateikti skundą teismui per vieną mėnesį nuo tada, kai surinko pakankamai duomenų, suteikiančių pagrindą spręsti, jog buvo pažeistas viešas interesas.

apsaugą, kuri skatino ekonominių santykių plėtrą, nes užtikrino daugiau teisinio tikrumo sudarant sandorius. Teisinis reglamentavimas, kai nepaisoma civilinės apyvartos stabilumo reikalavimo, yra ydingas ir ekonomine prasme. Maža to, savininkas niekada negalės būti tikras, jog nepraras nuosavybės teisės, o toks netikrumas demokratinėse valstybėse yra vengtinas. Be to, argumentas, kad patirti nuostoliai gali būti atlyginti kitais būdais nėra esminis, nes nuosavybės teisė visų pirma yra į patį daiktą, o ne į jo piniginę vertę.

Požiūris, jog nekilnojamuoju daiktu gali būti tik teisėtai pastatytas statinys, kaip matyti iš aukščiau cituojamos bylos, yra grindžiamas sisteminė CK 4.47 str. 1 d. 4 p., CK 4.253 str. 1 d., Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo<sup>53</sup> ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo<sup>54</sup> analize. Taip pat dažnai yra remiamasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija<sup>55</sup>:

Teismas negali įteisinti veiksmų, jeigu tų veiksmų įteisinimas nepriklauso teismo kompetencijai (CPK 273 str.). Statinių projektus derina, leidimus statyti išduoda, statinius pripažįsta tinkamais naudoti ne teismas, o šiuos veiksmus atlikti įstatymų ir kitų teisės aktų įgaliotos institucijos. Be to, visuotinai žinoma, kad *ex iniuria ius non oritur* (iš neteisėtumo teisė neatsiranda). Ši nuostata atsispindi CK 1.136 straipsnyje, išvardijančiame civilinių teisių atsiradimo pagrindus. Taigi neteisėtas daikto valdymas (*possessio iniusta*) (CK 4.23 str. 3 d.) negali sukurti tokiam daikto valdytojui nuosavybės teisės į jo valdomą daiktą. Vadinasi, teismas negali nustatyti juridinę reikšmę turinčio fakto, kad savavališkai pastatytas statinys valdomas nuosavybės teise, nes savavališka statyba yra pažeidžiamas CK 4.253 straipsnio 1 dalies reikalavimas, nustatantis, jog nekilnojamasis daiktas privalo būti suformuotas įstatymų nustatyta tvarka. Šiuo atveju nėra teisiškai sukurto ir įteisinto nuosavybės teisės objekto – nekilnojamojo daikto. Pagal CK 4.24 straipsnį valdymo teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas, kuris gali būti nuosavybės teisės objektu. Statinys gali tapti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju, jeigu jo statyba yra teisėta. Civilinės teisės požiūriu neteisėtos (savavališkos) statybos atveju statytojas nuosavybės teise valdo tik statybines medžiagas (CK 4.103 str. 7 d.)<sup>56</sup>.

---

<sup>53</sup> Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais); . Valstybės Žinios, 2000, Nr. 58 – 1704; 2001, Nr. 16 – 497).

<sup>54</sup> Nekilnojamojo turto registro įstatymas. (su pakeitimais ir papildymais; Valstybės Žinios, 2001, Nr. 55 – 1948).

<sup>55</sup> *Cit. op.* 7.

<sup>56</sup> *Ibid.*

Magistro darbo autoriaus nuomone, tokia teismų pozicija nėra pagrįsta. Visų pirma, CK 4.47 str. 1 d. 4 p. reglamentuoja tik daikto sukūrimą, kaip vieną iš nuosavybės teisės įgijimo pagrindų, tačiau nenagrinėja jo sukūrimo teisėtumo klausimo. CK 4.253 str. 1 d. normos aiškinimas, kaip nustatančios privalomą nekilnojamųjų daiktų teisinę registraciją irgi yra nepagrįstas nei lingvistine nei sisteminė analize. Visų pirma, cituojamame teismo sprendime ši norma netgi pacituota klaidingai<sup>57</sup>. Šios normos esmė yra ne reglamentuoti, kokie objektai gali būti pripažinti nekilnojamaisiais daiktais, o kokie nekilnojamieji daiktai, t.y. suformuoti įstatymo nustatyta tvarka ir kurių įgijimo bei perleidimo pagrindų teisinį registravimą nustato teisės aktai, yra registruotini daiktai, t.y. kurių daiktų perleidimas tam, jog sukeltų teisinės pasekmės prieš trečiuosius asmenis, privalo būti registruotas viešame registre. Tokią išvadą pagrindžia ir šios normos vieta CK. Maža to, rėmimasis Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymais analizuojant tai, kas yra nekilnojamasis daiktas yra visiškai nepagrįsta, nes šių įstatymų yra visai kitas tikslas. Pavyzdžiui Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme aiškiai pasakyta, jog „šis įstatymas reglamentuoja nekilnojamųjų daiktų, registruojamų Nekilnojamojo turto registre, kadastro duomenų nustatymą, jų įrašymą į nekilnojamojo turto kadastrą, nekilnojamojo turto kadastro statusą, šio kadastro steigimą, tvarkymą, reorganizavimą ir likvidavimą“, t.y. nustatymas, kas yra nekilnojamasis daiktas nepatenka į šių įstatymų taikymo sritį. Taigi, nekilnojamasis daiktas ir nuosavybės teisė į jį atsiranda sukūrus šį daiktą, t.y. pastačius statinį, tačiau statinio statusas yra ypatingas, juo naudotis galima tik kompetentingoms institucijoms pripažinus statinį tinkamu naudoti.

Taip pat negalima sutikti su teiginiu, jog statinio pripažinimas tinkamu naudoti yra nuosavybės teisės sukūrimo pagrindas, tai yra tiesiog vienas iš dokumentų, reikalingų siekiant nekilnojamąjį daiktą įregistruoti viešame registre. Be to, negalima sutikti su konsultacijoje išsakyta nuomone, jog teismas negali pripažinti nuosavybės teisės, nes tai nėra teismo kompetencijoje. Magistro darbo autoriaus nuomone, reikia atsižvelgti į momentą, kada tokia teismų praktika buvo formuojama. Tuo metu CK nustatė galimybę įteisinti savavališką statybą. Tai, jog statybos įteisinimas nėra teismo kompetencija reiškė tik tai, jog teismas ne įteisindavo statinį, o įpareigodavo statytoją jį įteisinti. Žvelgiant į CK 4.103 str. loginę struktūrą, visų pirma nustatančią draudimą disponuoti ir naudotis neteisėtos statybos

---

<sup>57</sup> Cit. op. 2, 4.253 str. 1 d. suformuluota taip: „registruojami daiktai – nekilnojamieji daiktai ir pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka ir kurių įgijimo ir perleidimo pagrindų registravimą nustato teisės aktai“, tuo tarpu teismas ją nurodo “nekilnojamieji daiktai [...] yra registruotini daiktai, be to, jie privalo būti suformuoti įstatymo nustatyta tvarka (CK 4.253 str. 1 d.)”.

objektu<sup>58</sup>, antra, nurodančią teismo sprendimo būtinumą<sup>59</sup>, trečia, statinio nugriovimą, jei teismas taip nusprendžia<sup>60</sup>, ir tik straipsnio gale yra nurodoma, jog statybinės medžiagos, likusios statinius nugriovus, yra statytojo nuosavybė<sup>61</sup>. Taigi, iš šio straipsnio 6 dalies negalima daryti išvados, jog neteisėtos statybos objektas nėra kilnojamas daiktas.

Žinoma, galima suprasti ir suformuotos teismų praktikos logiką. Visų pirma, pažymėtina, jog valstybės valdymo ir vietos savivaldos institucijų intervencija į statybos teisės realizavimą, kaip jau buvo apžvelgta ankstesniame skyriuje, yra tokios apimties, jog nepripažinus statinio tinkamu naudoti, savininko teisės yra maksimaliai apribotos. Antra, dėl įvairių teritorijų planavimo instrumentų ir viešojo intereso apsaugos susidarė situacija, jog ne kiekvienas žemės sklypo savininkas turi teisę naudotis jam priklausančiu žemės sklypu statiniams statyti. Taigi, teritorijų planavimo teisinis reglamentavimas iš esmės išskyrė žemės savininkus į du tipus, tuos, kurie neturi teisės žemės sklypo naudoti statiniams statyti, ir tuos, kurie turi teisę žemės sklype statyti statinius, tačiau šią teisę gali realizuoti tik valstybės valdymo ir savivaldos institucijų nustatyta tvarka. Žinoma, toks skirstymas yra sąlyginis dėl gausybės teisinio reguliavimo išimčių, pavyzdžiui suteikiančių teisę statyti statinius žemės ūkio ar miškų ūkio paskirties žemėje ar saugomose teritorijose, o tam tikra apimtimi yra ribojama visų žemės sklypų savininkų teisė statyti.

Taigi, magistro darbo autoriaus nuomone, ieškant atsakymo į klausimą dėl neteisėtos statybos objekto nepripažinimo nekilnojamuoju daiktu prigimties, būtina išskirti dvi skirtingas situacijas: (i) statytojas turėjo teisę statyti statinį, laikėsi visų teisės aktų reikalavimų keliamų statiniui, tačiau neatliko tam tikrų procedūrų, skirtų įgyvendinti teisę statyti, tokių kaip statybos leidimo gavimas, ir (ii) savininko teisė statyti statinius toje žemės sklype yra apribota taip, jog net kreipęsis dėl statybos leidimo išdavimo, būtų gavęs neigiamą atsakymą.

Antruoju nurodytu atveju yra gana aišku, jog statytojas ne netinkamai realizavo savo turimą teisę, bet apskritai neturėjo teisės statyti, taigi remiantis teisės principu *ex iniuria non oritur ius* nuosavybės teisė negali atsirasti. Tačiau tuo atveju, jei šis objektas yra perleidžiamas tretiesiems asmenims, o tai teisėtai gali būti atlikta, tik kompetentingoms institucijoms patvirtinus statybos teisėtumą, šis patvirtinimas gali sukurti nuosavybės teisės sąžiningam atlygintinam šio objekto įgijėjui. Tokia situacija analizuojama kitame skyriuje.

---

<sup>58</sup> *Cit. op.* 2, 4.103 str. 1 d.

<sup>59</sup> *Ibid.* 2 d. ir 3 d.

<sup>60</sup> *Ibid.* 4 d. ir 5 d.

<sup>61</sup> *Ibid.* 6 d. (buvusi 7 d.).

Tuo tarpu yra žymiai svarbesnis pirmasis nurodytas atvejis. Žvelgiant iš praktinės pusės, tokia statyba bus laikoma savavališka ir, kaip jau rašyta aukščiau, disponuoti statiniu galimybės nebus iki tol, kol statinys nebus pripažintas tinkamu naudoti arba teisėtai statomu. Naudotis statiniu iki jo pripažinimo tinkamu naudoti taip pat yra draudžiama<sup>62</sup>, o atsakomybę už tai numato Administracinių teisės pažeidimų kodeksas<sup>63</sup>. Taigi, be kompetentingų institucijų sankcionavimo statiniu negalima nei disponuoti nei juo naudotis. Kaip jau minėta Lietuvos teisės doktrinoje ir teismų praktikoje yra populiarī nuomonė, jog neteisėtos statybos objektas, nesvarbu kuo tas neteisėtumas pasireiškia, nėra nekilnojamasis daiktas, o yra tik jį sudarančių medžiagų visuma<sup>64</sup>. Šio magistro darbo autoriaus nuomone tokia teisinė fikcija yra ne tik nepagrįsta teisės normomis, bet ir sumažina teisinį aiškumą tuo atveju, kai reikia spręsti neteisėtų statybų padarinių šalinimo klausimą, kuris bus nagrinėjamas kitame skyriuje.

Nors valstybės valdymo ir savivaldos institucijų vaidmuo yra reikšmingas, tačiau CK 4.47 str. nustatyti nuosavybės teisės įgijimo pagrindai, vienas kurių yra naujo daikto sukūrimas, kuris šiuo atveju ir yra taikomas<sup>65</sup>. Įdomu yra tai, jog CK detalčiau reglamentuojama daugumą 4.47 str. nurodytų nuosavybės įgijimo būdų, tačiau įgijimas sukūriant naują daiktą nėra reglamentuojamas. Žinoma, galima teigti, jog šį procesą reglamentuoja administracinė teisė, tačiau ji reglamentuoja visai ką kitą: reikalavimus, kurių privalu laikytis tam, jog nekiltų sankcija – sukurto naujo daikto sunaikinimas. Be to, ypač svarbi yra CK 4.103 str. 1 d. įtvirtinta taisyklė, nustatanti, ne tai, jog savavališkai pastatyti statiniai nėra pripažįstami nekilnojamais daiktais, o priešingai, jog asmenys, kurie pastatė tokius *statinius* neturi teisės jais naudotis ir disponuoti, o naudotis ir disponuoti galima tik nuosavybės teisės objektu, taigi, jei CK neteisėtos statybos objekto nelaikytų nekilnojamuoju daiktu, ši teisės norma neturėtų prasmės. Žinoma, disponavimo ir naudojimo apribojimas yra maksimalus savininko teisių suvaržymas, tačiau pats nekilnojamasis daiktas egzistuoja,

---

<sup>62</sup> *Cit. op.* 44, 5 punktas.

<sup>63</sup> Administracinių teisės pažeidimų kodekso (su pakeitimais ir papildymais; Valstybės žinios, 1985, Nr.1 – 1) 189(2) straipsnis. Savavališkas statinių naudojimas arba statinio naudojimas ne pagal paskirtį. Savavališkas statinių naudojimas, kol nustatyta tvarka statinys nepripažintas tinkamu naudoti, arba statinio naudojimas ne pagal paskirtį – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki penkių tūkstančių litų. Savavališkas statinių naudojimas pasibaigus nustatytam savavališko naudojimo nutraukimo terminui arba statinio naudojimas ne pagal paskirtį pasibaigus statinių naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto nustatytam terminui sustabdyti statinio naudojimą –

užtraukia baudą nuo dviejų tūkstančių iki dešimties tūkstančių litų.

<sup>64</sup> Kildinama iš CK 4.103 str. 6 d.

<sup>65</sup> Tokią poziciją kartais galima sutikti ir teismų praktikoje. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 2-osios apylinkės teismo 2008 birželio 19 d. sprendimas civilinėje byloje V.M. ir T.B. v. UAB „Statybų linija“ ir kt., Nr. 2-593-611/2008.

nuosavybės teisė irgi. Šią nuomonę pagrindžia ir CK 4.2 str., kuris nustato, kad „nekilnojamieji pagal prigimtį daiktai yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės“. Taigi, statinys, neatskiriama su žemės sklypu visais atvejais yra nekilnojamasis daiktas, tačiau neteisėtų statybų atveju jo naudojimo ir disponavimo civilinės teisės yra apribotos ir gresia iš dalies administracinės prigimties, nors ir CK įtvirtinta, sankcija – įpareigojimas nugriauti. Toks reglamentavimo paradoksas kilo dėl to, jog iš esmės buvo pakeista CK 4.103 str. paskirtis: vietoje normos skirtos sureguliuoti nuosavybės apsaugos aspektus, kai savininkas pažeidė statybos teisės normas ir siekti interesų balanso, kuris gali būti pasiektas pavyzdžiui ir kompensuojant nukentėjusiajai šaliai (CK ketvirtos knygos skyrius, kuriame yra minėta norma pavadintas „Savininko teisių apsauga ir gynimas“), nauja straipsnio redakcija nustatė ne interesų derinimo, o baudimo funkciją. Dėl to norma, kuri turėtų būti administracinės teisės akte, atsirado CK.

Taigi šiuo metu CK 4.103 str. įtvirtintos normos ne gina savininko ir trečiųjų asmenų interesus, o numato atsakomybę už administracinės statybos teisės pažeidimus realizuojant žemės sklypo savininko teisę statyti statinius. Šią poziciją galima grįsti ir H. L. A. Hart požiūriu į pripažinimą niekiniu, kaip sankciją, pagal kurią „galias suteikiančias normas sulygtinti su grasinimais paremtais įsakymais galima tik tuo atveju, jei manoma, kad šiomis normomis siekiama priversti žmones elgtis tam tikrais būdais, o „pripažinimas niekiniu“ šias normas papildo ir yra motyvas joms paklusti”<sup>66</sup>. Tai, jog nuosavybės teisės nepripažinimas yra sankcija įrodo ir sankcijų analizė: Administracinių teisės pažeidimų kodekse įtvirtinta maksimali atsakomybė už neteisėtas statybas yra 40 000 litų<sup>67</sup>, o CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo priėmimo metu galiojusi Administracinių teisės pažeidimų kodekso redakcija<sup>68</sup> numatė maksimalią 10 000 litų baudą, tuo tarpu įpareigojimas nugriauti statinį praktiškai visais atvejais reikšmingai viršija šias maksimalias baudas.

Taigi, analizuojant teisėkūros istoriją ir tuo metu vyravusią viešąją opinią, darytina išvada, jog CK 4.103 str. buvo pakeistas siekiant nustatyti dar vieną sankciją už administracinės teisės pažeidimą. Magistro darbo autoriaus nuomone sisteminė teisės aktų analizė visgi neleidžia daryti tapačios išvados su Lietuvos teismų teisės aiškinimo praktika, jog neteisėtos statybos objektas nėra nekilnojamasis daiktas. Netgi aktuali CK 4.103 str.

<sup>66</sup> HART, H. L. A., *Teisės samprata*. Vilnius, Pradai: 1997, p. 97.

<sup>67</sup> *Cit. op.* 53, 159 str.

<sup>68</sup> *Cit. op.* 53, 2006 m. rugsėjo 19 d. redakcija.

redakcija nustato tik pareigą perstatyti ar nugriauti *statinį*, o statinys yra nekilnojamas daiktas. Gali būti, jog tokią teismų poziciją lėmė abejonė dėl teisinės sankcijos proporcingumo ir galimybės, jog teismo sprendimas galiausiai atsidurs Europos žmogaus teisių teisme.<sup>69</sup>

Nepaisant to, ar neteisėtos statybos objektas yra pripažįstamas nuosavybės teisės objektu, kyla pareiga sumokėti baudą ir nugriauti statinį. Administracinės nuobaudos dydis nėra šio darbo nagrinėjimo objektu, tačiau sankcija, reikalavimas nugriauti statinį, yra taip susijęs su nuosavybės teisės praradimu, jog yra nagrinėtinas kaip civilinis teisinis padarinys, kuris proporcingumo požiūriu yra nagrinėjamas kitame skyriuje. Administracinė šios sankcijos prigimtis pasireiškia tuo, jog ji gali būti taikoma tik esant administracinės teisės, reglamentuojančios statybos sąlygas, pažeidimą. Statybos neteisėtumo faktas, jei nekliamas reikalavimas nugriauti statinį, yra nagrinėjamas administraciniuose teismuose. Įpareigojimą nugriauti statinį taip pat detalai reglamentuoja administracinė teisė, ypač Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2007 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ (toliau – STR „Savavališkos statybos padarinių šalinimas“)<sup>70</sup>, nustatantis statinio griovimo procedūrą. Kita vertus, sankcija yra ir civilinio pobūdžio. Visų pirma dėl to, jog ji taikoma dėl to, kad savininkas realizavo savo teisę statyti, tačiau tai padarė netinkamai. Antra, savininkas praranda teisę į statinį ir ši sankcija pasireiškia visišku statinio sunaikinimu. Taip pat civilinį pobūdį sankcija turi tais atvejais, kai suteikiama teisė vietoje nugriovimo tik pakoreguoti statinį, tačiau jos apimtis yra gana siaura, nes turi būti išduotas statybos leidimas, tačiau nuo jo yra nukrypta.

Atsižvelgiant į šias išvadas dėl reikalavimo nugriauti statinį prigimties, darytina išvada, jog šios sankcijos proporcingumas turi būti analizuojamas ne per vienos teisės šakos, o bent jau per administracinės, civilinės ir konstitucinės teisės prizmę, kas ir bus daroma kitame šio darbo skyriuje.

---

<sup>69</sup> Pagal suformuotą EŽTT praktiką, yra ginama tik esama, o ne būsima nuosavybės teisė, tačiau tai, kas yra nuosavybės nebūtinai turi sutapti, kas yra nuosavybės pagal Lietuvos Respublikos įstatymus. Pavyzdžiui neseniai nagrinėta *Kailiukų byla*, kai Lietuva buvo pripažinta pažeidusi Europos žmogaus teisių konvencijos papildomo pirmo protokolo pirmą straipsnį dėl to, jog neužtikrino daikto faktinio valdytojo teisių apsaugos. Plačiau skaitykite: MIKELĖNAS Valentinas, „Kailiukų bylos“ pamokos: keli klausimai perskaičius Europos žmogaus teisių teismo sprendimą byloje *Jucys v. Lietuva*. In *Justitia*, 2008, 2(68).

<sup>70</sup> Patvirtintas Aplinkos ministro 2007 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. 639. (su pakeitimais ir papildymais; Valstybės Žinios, 2007, Nr. 53 – 2055).



### 3. NETEISĖTOS STATYBOS PADARINIAI

#### *PAREIGA NUGRIAUTI STATINĮ*

Kaip jau minėta, ilgą laiką savavališka statyba užtraukdavo iš esmės tik administracinę atsakomybę, kurią numatė Administracinių teisės pažeidimų kodekso 159 str. Civiliniai neteisėtos statybos padariniai pradėti Civiliniu kodeksu reglamentuoti tik 1994 m., kai buvo pakeistas 114 šio kodekso straipsnis, o iki to laiko savavališkos statybos padarinių civilinė teisė nereglementavo. Tuo metu buvo įtvirtintas toks reglamentavimas:

Fiziniai ar juridiniai asmenys, kurie pasistatė, statosi arba persistato pastatą ar įrenginį, neturėdami nustatyto leidimo, reikiamai patvirtino projekto, arba su esminiais nukrypimais nuo projekto, arba šiurkščiai pažeisdami pagrindines statybos normas ir taisykles, arba turėdami neteisėtai išduotą leidimą, neturi teisės tokiu pastatu ar įrenginiu naudotis ar disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ir pan.).

Asmenys, kurių teisės ir interesai yra pažeidžiami, tokiu atveju turi teisę kreiptis į teismą dėl pastato ar įrenginio statybos taisyklių ar leidimo statybai išdavimo tvarkos pažeidimo.

Teismas savo sprendimu gali:

- 1) įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai patvirtinti projektą, padaryti jame reikalingus pakeitimus, gauti nustatytą leidimą ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su tokio pastato statybos dokumentacijos tinkamu įforminimu;
- 2) įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti tokį pastatą ar įrenginį (dalį pastato nugriauti, perstatyti ar pan.);
- 3) įpareigoti statytoją per nustatytą terminą nugriauti tokį pastatą ar įrenginį.

Jeigu statytojas per nustatytą terminą įvykdo šio straipsnio trečiosios dalies 1 ir 2 punktuose nurodytus reikalavimus, savivaldos institucija privalo teisiškai įregistruoti statybą.

Jeigu statytojas per nustatytą terminą neįvykdo šio straipsnio trečiosios dalies 1 ir 2 punktuose nurodytų reikalavimų, pastatas (arba jo dalis) ar įrenginys (arba jo dalis) gali būti teismo sprendimu nugriaunamas statytojo sąskaita.

Jeigu statytojas per nustatytą terminą neįvykdo šio straipsnio trečiosios dalies 3 punkte nurodyto reikalavimo, pastatas (arba jo dalis) ar įrenginys (arba jo dalis) teismo sprendimu nugriaunamas statytojo sąskaita.

Statybinės medžiagos, gautos pastatus ar įrenginius nugriovus, yra statytojo nuosavybė.

Žala, padaryta asmenims, savivaldybei ar valstybei tokiu statybos taisyklių ar leidimo statybai išdavimo tvarkos pažeidimu, atlyginama bendra civilinių įstatymų nustatyta tvarka.

Taigi senasis Civilinis kodeksas numatė galimybę statytojui parengti reikiamą projektinę dokumentaciją ir taip panaikinti statybos savavališkumą tais atvejais, kai buvo konstatuota, jog statyba yra savavališka, tačiau sistemiškai aiškinant teises nuostatas, žinoma tik tada, kai pažeidimai buvo formalūs ir statytojas turėjo teisę statyti tokį statinį žemės sklype atlikęs formalius veiksmus. Taigi, ir po šio pakeitimo savavališka statyba buvo baudžiama tik administracine tvarka, o CK įtvirtinta kaip viena iš teismo opcijų – įpareigojimas nugriauti statinį – buvo taikoma, ne tada, kai statytojas netinkamai realizavo savo teisę statyti atitinkamą statinį žemės sklype, o tik tada, kai statytojas teisės statyti tokį statinį tame žemės sklype apskritai neturėjo (pavyzdžiui, statybos Pajūrio juostoje, Valstybiniuose parkuose, neturint teisės į žemės sklypą, pažeidžiant užstatymo tankumą ar intensyvumą ir pan.). Teisinis reglamentavimas iš esmės atitiko viešosios teisės intervencijos į statybos procesą tikslus – trečiųjų asmenų ir visuomenės interesų apsaugą, konstitucinius teisinės valstybės, proporcingumo ir teisinio tikrumo principus bei statytojų teises ir interesus. Buvo išvengiama tokios situacijos, kai formalus viešosios teisės procedūrų pažeidimas nepažeidžiantis šiomis procedūromis ginamų teisių ir teisėtų interesų, yra vertinamas lygiai taip pat, kaip viešuosius interesus pažeidžiantis, t.y. statybos procedūrų pažeidimas nebuvo laikomas viešojo intereso pažeidimu *per se*. Pažymėtina, kad panaši situacija šiuo metu egzistuoja ir kaimyninėse valstybėse. Pavyzdžiui Latvijos Respublikoje savivaldos institucijos turi diskreciją spręsti, ar reikalauti nugriauti statinį, ar patvirtinti naują statybos leidimą. Toks šių institucijų sprendimas gali būti skundžiamas teismui. Žinoma, tokia tvarka yra gana neskaidri, o siekiant užtikrinti viešojo intereso apsaugą, geriau šią funkciją patikėti teismams, kaip tai buvo Lietuvos Respublikoje iki 2006 m.

Situacija iš esmės pasikeitė nuo 2006 m., kai įsigaliojo Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas, nustatantis, jog jeigu statinys (jo dalis) yra pastatytas ar

statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, tai statytojas neturi teisės tokiu statiniu naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.), o toks statinys turi būti arba pertvarkytas, arba nugriautas. Ši nuostata yra daug griežtesnė nei originalioje įstatymo redakcijoje, pagal kurią savavališkų statybų pasekmės buvo diferencijuojamos pagal teisės normų pažeidimo pobūdį ir sunkumą. Priešingai nei teigiama aiškinamajame rašte<sup>71</sup>, pasekmių diferencijavimas yra minimalus ir reikia sutikti su Seimo teisės departamento šio įstatymo projekto svarstymo metu pateikta išvada, jog svarstyтина, ar tokia vienintelė ir labai griežta sankcija – statinio nugriovimas yra proporcinga siekiamam tikslui, ypač tais atvejais, kai nebuvo pažeisti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Departamentas atkreipė dėmesį, jog faktas, kad 80 proc. savavališkų statybų buvo įteisinama, suponavo ne esminių statybos procesą reguliuojančių normų išvengimą, o tai, jog pažeidimai buvo neesminiai<sup>72</sup>.

CK nereglamentuoja, koks statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai, tai paliekama statybą reglamentuojantiems teisės aktams. Norint nustatyti, ar statinys yra savavališkas, reikia vadovautis statybą reglamentuojančiais teisės aktais. Statybos įstatyme nustatyta, jog savavališka statinio statyba yra statinio (jo dalies) statyba: (i) be šio įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo; (ii) statybos darbų vykdymas, kai statybos leidimas jau netekęs galios (nesudėtingo statinio atveju – neturint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento ar kai šis dokumentas jau netekęs galios); (iii) kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu<sup>73</sup>; (iv) statinio (jo dalies) statyba turint galiojantį statybos leidimą (nesudėtingo statinio atveju – turint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą privalomąjį dokumentą), tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. keičiama nustatyta statinio vieta sklype, sklypo, statinio ar jo dalių paskirtis, leistinas sklypo užstatymo tankis, leistinas statinio aukštis,

---

<sup>71</sup> Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo aiškinamasis raštas [interaktyvus][žiūrėta 2008-12-15]. Prieiga per internetą: <www.lrs.lt>.

<sup>72</sup> Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto 2006 m. liepos 5 d. išvada „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 str. pakeitimo įstatymo projekto (XP-767)“. Proporcingumo problemą taip pat kėlė Teisės institutas ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo išvadose. [interaktyvus][žiūrėta 2008-12-15]. Prieiga per internetą: <www.lrs.lt>.

<sup>73</sup> Nauja 4.103 str. redakcija sukėlė neaiškumų dėl atvejų, kai statybos leidimas panaikinamas, tačiau nors net keli subjektai svarstant įstatymą pagrindiniame komitete pasiūlė šį klausimą reglamentuoti, tačiau visgi to nebuvo atlikta. Tą atliko teismai. „Administraciniam teismui pripažinus, kad statybos leidimas išduotas neteisėtai, jo pagrindu atliktus statybos darbus kompetentingos valstybinė statybos priežiūrą atliekančios institucijos teisės aktų nustatyta tvarka turi pripažinti savavališkais, juos užfiksuoti, surašyti savavališkos statybos aktą“. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. gegužės 23 d. nutartis administracinėje byloje *Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos v. Kauno rajono savivaldybės administracija ir R.B.*, Nr. AS525-279/2008.

nesilaikoma saugomos teritorijos apsaugos reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų, taip pat paveldosaugos reikalavimų. Pažymėtina, kad panašus neteisėtos statybos apibrėžimas vyrauja ir kitose valstybėse. Pavyzdžiui Latvijos Respublikos statybos įstatymo 1 skyriaus 21 dalyje įtvirtinta, kad neteisėta statyba yra tokia statyba, kuri vykdoma be statybos leidimo arba nuo jo nukrypstant<sup>74</sup>.

Pažymėtina, jog teismas, nagrinėdamas ieškinį dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo gali įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai statinį pertvarkyti arba nugriauti. Jau nuo savavališkos statybos fakto konstatavimo<sup>75</sup>, taip pat teismui įpareigojus statinį nugriauti, savivaldos institucijos neturi teisės išduoti projektavimo dokumentų iki tol, kol statinys nėra nugriautas, nepriklausomai nuo to, ar nugriovus statinį, jo vietoje būtų galima pastatyti analogišką griaunamam<sup>76</sup>. Pažymėtina, jog jei nesilaikoma teismo sprendimo, statinys (jo dalis) teismo sprendimu pertvarkomas ar nugriaunamas statytojo lėšomis.

Šiuo įstatymu buvo iš esmės pakeistas savavališkų statybų teisinis reglamentavimas. Įstatymo aiškinamajame rašte yra iškreiptai suvokiama statybos procesų detalaus reguliavimo tikslas. Aiškinamajame rašte tiesiog konstatuojama, jog padaugėjo atvejų, kai statytojai stato statinius nesilaikydami šios teisės realizavimo tvarkos, o statybas įteisina statybos metu arba po jos. Nei iš aiškinamojo rašto, nei iš pačio pakeitimo įstatymo nėra aišku, kokį viešąjį interesą toks statytojų elgesys pažeidžia.

Deja, mechaniškai taikant teisės aiškinimo metodus pasitaiko teismų sprendimų, kuriuose konstatuojama, jog savavališka statyba visada pažeidžia viešąjį interesą:

Teismai, aiškindami įstatymų dėl savavališkos statybos teisinių pasekmių pašalinimo galiojimą laiko atžvilgiu ir leisdami ieškovui savavališkos statybos padarinius pašalinti parengus projektą ir gavus statybos leidimą, be kitų argumentų, konstatavo, kad tokie veiksmai nepažeidžia kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Su tokiu teisės aiškinimu nagrinėjamoje byloje teisėjų kolegija nesutinka ir pažymi, kad teisės įgyvendinimas tokiu būdu ir priemonėmis, kurios prieštarauja įgyvendinamos teisės paskirčiai, laikytina

---

<sup>74</sup> Latvijos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). VZ, 1995, 131 – 414.

<sup>75</sup> Cit. op. 70, 18 punktas.

<sup>76</sup> Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2007 m. gegužės 18 d. nutartis administracinėje byloje *V.V. v. Molėtų rajono savivaldybės administracija*, Nr. A2-500/2007. Tokia pozicija parodo aiškią teismo orientaciją, jog bet koks statybos teisės procedūrų pažeidimas yra imperatyvių įstatymo normų pažeidimas *per se*, kurio šio magistro darbo autoriaus nuomone yra nepagrįsta sisteminė statybos reglamentavimo tikslų analize.

piktnaudžiavimu teise, o savavališkos statybos padarinių šalinimo efektyvumo užtikrinimas pagal galiojančias teisės normas yra viešasis interesas<sup>77</sup>.

Cituojamame sprendime ne tik „sukuriamas“ naujas viešasis interesas „savavališkos statybos padarinių šalinimo efektyvumo užtikrinimas“, kaip pateisinantis patį savavališkos statybos padarinių šalinimo institutą, kas jau savaime yra logikos klaida, bet ir klaidingai suvokiama piktnaudžiavimo teise koncepcija, kuria irgi bandoma remtis argumentuojant teismo sprendimą.

Rengiant įstatymo projektą nebuvo suvokta, jog pagrindinė statybos proceso tokio detalaus reglamentavimo ir ypač *ex ante* reglamentavimo paskirtis yra ne ta, jog statybos nepažeistų viešojo intereso – tai užtikrina administracinė atsakomybė bei statinio nugriovimas, jei jo buvimas prieštarauja viešajam interesui, o ta, jog statytojas turėtų teisėtą lūkestį tikėti, jog jo statomas statinys atitiks teisės aktų reikalavimus, o jei neatitikimų atsirastų – kuo greičiau leisti jam tai žinoti tam, jog jis patirtų kuo mažesnius nuostolius. Atsižvelgiant į tai, jog planavimo sąlygų sąvado, projektavimo sąlygų sąvado ir statybos leidimo išdavimo trukmė ženkliai viršija įstatymuose nustatytus terminus, o teisės aktai suteikia statytojams teisę savo rizika, tuo atveju, jei kompetentingos institucijos nesilaiko nustatytų terminų, atlikti statybos darbus ir reikalauti pripažinti juos tinkamais naudoti, tuo atveju, jei jie nepažeidžia teisės aktų nustatytų reikalavimų, savavališkos statybos „legalizavimo“ galimybės panaikinimas, reikalaujant visų pirma nugriauti pastatytą statinį, o tada prašyti leidimų ir pasistatyti pavyzdžiui tokį patį, yra akivaizdžiai neatitinkantis proporcingumo principo.

Taip pat kyla teisės normų taikymo laiko problema, nes nėra aišku, pagal kokį kriterijų reikia nustatyti teisės aktą, taikomą šalinant savavališkų statybų padarinius. Šiuo klausimu egzistuoja skirtinga Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija. Teismas yra konstatavęs, jog:

Viena iš pagrindinių ginčo teisinius santykius reglamentuojančių normų yra CK 4.103 straipsnis. Šis straipsnis 2006 m. spalio 17 d. įstatymu Nr. X-858 buvo pakeistas. Pakeitimas įsigaliojo nuo 2006 m. spalio 31 d. Byloje šalių ginčijami ir teismo nagrinėjami teisiniai santykiai yra atsiradę iki nurodyto CK 4.103 straipsnio pakeitimo. Ginčijamas statybos leidimas perrašytas po įstatymo pakeitimo, tačiau jo perrašymas buvo

---

<sup>77</sup> Pavyzdžiui Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje VŠĮ „Naujasis centras“ v. Kauno apskrities viršinininko administracija, Nr. 3K-3-492/2008.

nulemtas poreikio koreguoti statinių plotus ir esant jau pradėti statybai. Pagal bendrąsias materialinių teisės normų galiojimo laiko atžvilgiu taisykles ginčui išspręsti turi būti taikomas nagrinėjamų teisinių santykių atsiradimo laiku galiojęs įstatymas – Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 2000 m. liepos 18 d. redakcija (įsigaliojusi 2001 m. liepos 1 d.)<sup>78</sup>.

Taigi, analizuojant teismo argumentaciją, darytina išvada, jog tai, kurios redakcijos CK normos bus taikomos savavališkos statybos padarinių šalinimui nustatoma pagal statybos leidimo išdavimo datą nepriklausomai nuo to, ar statyba yra baigta ir kada baigta, net ir tuo atveju, jei jis bus panaikintas patenkinus reikalavimą. Tačiau kitoje nutartyje teismas išdėsto kitokią poziciją:

Statybos įstatymo pakeitimo įstatymo 15 straipsnyje nustatyta, kad iki šio įstatymo įsigaliojimo dėl savavališkų statybų priimti administraciniai sprendimai vykdomi pagal šių sprendimų surašymo metu galiojusių teisės aktų nuostatas. Teismų priimtais sprendimais nagrinėjamoje byloje konstatuota, kad administracinis aktas dėl savavališkos statybos buvo surašytas 2007 m. birželio 7 d., tebevykstant savavališkos statybos darbams, jau galiojant naujoms Statybos įstatymo 28 ir CK 4.103 straipsnių redakcijoms ir naujam Savavališkos statybos padarinių šalinimo reglamentui. Tačiau teismai nagrinėjamoje byloje taikė iki 2006 m. lapkričio 1 d. galiojusias minėtų įstatymų ir reglamento nuostatas, motyvuodami tuo, kad turi būti taikomas įstatymas, galiojęs savavališkos statybos pradžios momentu. Teisėjų kolegija negali sutikti su teismų sprendimuose išdėstytu Statybos įstatymo pakeitimo įstatymo 15 straipsnio aiškinimu ir taikymu ginčo santykiams reglamentuoti.

Teisėjų kolegija sprendžia, kad teismų išvados, jog turi būti taikomos įstatymų ir reglamento, galiojusio savavališkos (neteisėtos) statybos pradžios momentu, nuostatos, negali būti laikomos teisėtomis ir pagrįstomis. Taip aiškinant teisę, taikytiną ginčo santykiams, įstatymai taptų neveikiantys, nes savavališkos (neteisėtos) statybos pradžios momento konstatavimas būtų apsunkintas, nepaisant to, kad Statybos įstatymo 27 straipsnyje nustatytos statybos valstybinę priežiūrą vykdančių pareigūnų atitinkamos

---

<sup>78</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje *Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras v. Molėtų rajono savivaldybės administracija ir G.V.*, Nr. 3K-3-275/2008.

funkcijos. Be to, toks įstatymų galiojimo aiškinimas prieštarauja įstatymo leidėjo tikslams dėl savavališkos (neteisėtos) statybos padarinių šalinimo bei užtikrinti statybų proceso ir statinių kokybės kontrolės užtikrinimo<sup>79</sup>.

Žinoma situacija nėra visiškai analogiška, nes kaip ir pastarojoje nutartyje pažymėjo teisėjų kolegija, nėra duomenų, jog ieškovas, galiojant ankstesnėms įstatymų dėl savavališkos statybos pasekmių šalinimo redakcijoms, būtų ėmėsis priemonių dėl savavališkos statybos įteisinimo.

### *TEISINIŲ PASEKMIŲ PROPORCINGUMAS*

Šiame magistro darbo skyriuje analizuojama aukščiau nagrinėtų savavališkų statybų teisinių padarinių, tuo atveju, jei jie mechaniškai būtų taikomi visais atvejais, teisėtumas, ypač atitikimo proporcingumo principui prasme. Proporcingumo principas, kaip ypač svarbus teisės principas, yra kildinamas iš Vokietijos konstitucinės teisės<sup>80</sup> ir yra plačiai taikomas regioniniuose teismuose, tokiuose kaip Europos žmogaus teisių teismas<sup>81</sup> ar Europos Bendrijų Teisingumo Teismas<sup>82</sup>. Šiame skyriuje pirmiausiai bus analizuojamas proporcingumo principas nacionalinėje teisėje, o lyginamuoju požiūriu analizuojant ir kitas jurisdikcijas.

Tai, jog proporcingumo principas yra vienas kertinių teisės principų yra mažai kvestionuotina. Tokią išvadą galima daryti iš Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencijos. Jau 2000 metais nagrinėtoje byloje dėl atsakomybės už mokesčių įstatymų pažeidimus suformuota ir nuosekliai tęsiama<sup>83</sup> Konstitucinio teismo pozicija, jog „teisingumo ir teisinės valstybės konstituciniai principai reiškia ir tai, kad tarp siekiamo tikslo ir priemonių šiam tikslui pasiekti, tarp teisės pažeidimų ir už šiuos pažeidimus nustatytų nuobaudų turi būti teisinga pusiausvyra (proporcija). Šie principai neleidžia nustatyti už

---

<sup>79</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje *VšĮ „Naujasis centras“ v. Kauno apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-492/2008.

<sup>80</sup> JACOBS, Francis G. Recent Development in the Principle of Proportionality in European Community Law. In *The Principle of Proportionality in the Laws of Europe*. Oxford: Hart Publishing, 1999, p. 1.

<sup>81</sup> FRIGO, Manlio. Peaceful Enjoyment of Possessions, Expropriation and Control of the Use of Property in the System of the European Convention on Human Rights. In *The Italian Yearbook of International Law*. Hague: Kluwer Law International, 2000, nr. 10, p. 59 – 61.

<sup>82</sup> CRAIG, Paul. *EU Administrative Law*. Oxford: Oxford University Press, 2006, p. 655 – 715.

<sup>83</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. spalio 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 269 straipsnio 4 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. *Valstybės Žinios*, 2001, 85 – 2977.

teisės pažeidimus tokių nuobaudų, taip pat ir tokio dydžio baudų, kurios būtų akivaizdžiai neproporcingos (neadekvačios) teisės pažeidimui bei siekiamam tikslui<sup>84</sup>. Teismas šiame nutarime taip pat konstatavo, jog „už teisės pažeidimus valstybės nustatomos poveikio priemonės turi būti proporcingos (adekvačios) teisės pažeidimui, turi atitikti siekiamus teisėtus ir visuotinai svarbius tikslus, neturi varžyti asmens akivaizdžiai labiau negu reikia šiems tikslams pasiekti“. Žinoma, konstitucinis proporcingumo principas apima ne tik atsakomybės proporcingumo imperatyvą. Proporcingumo principas plačiai taikomas sprendžiant dėl žmogaus teisių, įskaitant ir nuosavybės teisių ribojimo<sup>85</sup>.

Dar vienas svarbus pastebėjimas yra tai, jog nuosavybės, ginamos Konstitucija, koncepcija yra platesnė nei nuosavybė yra apibūdinta civilinėje teisėje. Tokia pozicija yra suprantama ir dominuoja ne tik Lietuvos, bet ir Vokietijos ar JAV teisėje.<sup>86</sup> Taigi, net ir tuo atveju, jei civilinės teisės prasme neteisėtos statybos objektas nebūtų laikomas nuosavybės teisės objektu, tačiau veikiausiai visgi patektų į konstitucinį nuosavybės apibrėžimą.

Analizuojant Konstitucinio Teismo poziciją dėl atsakomybės proporcingumo, ir jurisprudencijoje įtvirtintą testą, jog „už teisės pažeidimus valstybės nustatomos poveikio priemonės turi būti proporcingos (adekvačios) teisės pažeidimui, turi atitikti siekiamus teisėtus ir visuotinai svarbius tikslus, neturi varžyti asmens akivaizdžiai labiau negu reikia šiems tikslams pasiekti“ savavališkos statybos padarinių teisinis reglamentavimas laikytinas prieštaraujančiu proporcingumo principui. Visų pirma, jei teisės pažeidimas pasireiškė grynai formalaus veiksmo neatlikimu, pavyzdžiui nepateikimu prašymo išduoti statybos leidimą, tačiau nebuvo pažeisti viešuoju interesu saugoma visuomenės sveikata, saugumas, kaimyninių žemės sklypų teisėti interesai, teritorijų planavimo tikslai ir kiti panašūs teisiniai gėriai, tada sankcija už formalų pažeidimą, reikalaujanti nugriauti statinį, yra akivaizdžiai

<sup>84</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 40 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir 251 straipsnio pakeitimo įstatymo 1 ir 2 straipsnių, Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 27 straipsnio 5 dalies, 50 straipsnio 3 ir 9 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Valstybės Žinios, 2000, Nr.: 105 – 3318.

<sup>85</sup> Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. liepos 4 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos vidaus reikalų, specialiųjų tyrimų tarnybos, valstybės saugumo, krašto apsaugos, prokuratūros, kalėjimų departamento, jam pavaldžių įstaigų bei valstybės įmonių pareigūnų ir karių valstybinių pensijų įstatymo 11 straipsnio 2 dalies (2000 m. gruodžio 21 d. redakcija) ir 13 straipsnio 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, taip pat dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. sausio 20 d. nutarimu nr. 83 patvirtintų vidaus reikalų, specialiųjų tyrimų tarnybos, valstybės saugumo, krašto apsaugos, prokuratūros, kalėjimų departamento, jam pavaldžių įstaigų bei valstybės įmonių pareigūnų ir karių valstybinių pensijų skyrimo bei mokėjimo nuostatų 25 punkto 2 pastraipos (2001 m. gegužės 25 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir šių nuostatų 5 punkto atitikties Lietuvos Respublikos vidaus reikalų, specialiųjų tyrimų tarnybos, valstybės saugumo, krašto apsaugos, prokuratūros, kalėjimų departamento, jam pavaldžių įstaigų bei valstybės įmonių pareigūnų ir karių valstybinių pensijų įstatymo 16 straipsnio 4 daliai.“ Valstybės Žinios, 2003, Nr. 68 – 3094.

<sup>86</sup> *Cit. op.* 19, p. 31 – 32.



neproporcinga ir prieštaraujanti teisinės valstybės principui. Aukščiau minėtų viešo intereso saugomų tikslų galima pasiekti ir kitomis priemonėmis, pavyzdžiui reikalaujant nugriauti viešąjį interesą pažeidžiančius savavališkos statybos objektus, o ne *visus* savavališkos statybos objektus, viešuoju interesu laikant pavyzdžiui, savavališkos statybos padarinių šalinimo efektyvumą. Taip pat asmenų lygybės principas reikalauja, jog skirtingose situacijose esantys asmenys nebūtų traktuojami vienodai, o procedūrinius ir materialius statybos teisės pažeidimus padariusių asmenų traktavimas vienodai ir vienodų sankcijų taikymas akivaizdžiai pažeidžia šį konstitucinį principą.

Apibendrinant savavališkos statybos padarinių instituto atitikimą Konstitucijoje įtvirtintiems teisės principams, tenka atkreipti dėmesį, jog Konstitucinis teismas dar nėra nagrinėjęs panašaus pobūdžio bylų dėl Statybos įstatymo, jo poįstatyminių teisės aktų ir CK 4.103 str. atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai, ypač sankcijos proporcingumo požiūriu. Tačiau sisteminė statybos teisės analizė neleidžia teigti, jog yra reali galimybė, jog Konstitucinis Teismas statybos procedūras reglamentuojančių teisės aktų laikymąsi pripažins viešuoju interesu.

Tiesa, atrodo neišvengiama, jog artimiausiu metu visgi Konstitucinis teismas turės išreikšti savo poziciją šiuo klausimu. Atsakymą galėtų pateikti Konstitucinio teismo sprendimas byloje pagal 2009 m. sausio 15 d. gautą Anykščių rajono apylinkės teismo prašymą Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) ta apimtimi, kuria juose nėra numatyta galimybė teismui, atsižvelgus į teisės pažeidimo pobūdį, jo mastą, atsakomybę lengvinančias bei kitas reikšmingas aplinkybes ir vadovaujantis teisingumo, protingumo kriterijais, nuspręsti, kad įpareigojimas asmeniui statinį nugriauti arba pertvarkyti (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.) neturi būti taikomas, nes dėl tam tikrų itin svarbių aplinkybių yra akivaizdžiai neproporcingas (neadekvatus) padarytam teisės pažeidimui ir dėl to neteisingas, atitiktis Konstitucijos 109 straipsnio 1 daliai, konstituciniams teisingumo, teisinės valstybės principams<sup>87</sup>.

Prašymas pateiktas nagrinėjant civilinę bylą, kurioje sodo namelio sodų bendrijoje statytojas, namelį pastatęs 1995 m., prašo netaikyti galiojančių CK 4.103 ir Statybos įstatymo nuostatų dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo. Apylinkės teismo požiūriu, esamas teisinis reglamentavimas, nenustatydamas kitos galimybės nei statinį nugriauti, prieštarauja

---

<sup>87</sup> Prieiga per internetą: <[http://www.lrkt.lt/Prasymai/2\\_2009.htm](http://www.lrkt.lt/Prasymai/2_2009.htm)>.

konstituciniams principams. Bylos aplinkybės yra gana paradoksalios. Nors neteisėta statyba konstatuota jau 2007 m., t.y. galiojant naujoms CK 4.103 str. ir Statybos įstatymo redakcijoms, „Utenos apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos priežiūros departamento (toliau – TPSVPD) inspektorė patikrinusi statybas Keblonių kaime, Anykščių sodininkų bendrijos „Šaltupys“ žemės sklype Nr. 127, 144 nustatė, jog atsakovas Dangiras Urbonas savavališkai, be įstatymų nustatyta tvarka suderinto projekto ir įforminto leidimo statybos darbams, pastatė ūkio būdu sodo namą bei ūkio pastatą. Utenos apskrities viršininko administracijos TPSVPD inspektorė už sodo namo bei ūkio pastato statybą, sodininkų bendrijos „Šaltupys“ žemės sklype Nr. 127, 144, be privalomųjų statybos dokumentų, atsakovui D. Urbonui 2007-07-24 surašė savavališkos statybos aktą Nr. 16, statybos sustabdymo aktą Nr. 16, o 2007-10-01, išnaginėjusi atsakovo administracinio teisės pažeidimo bylą, priėmė nutarimą Nr. 16, kuriuo paskyrė D. Urbonui 1000 Lt baudą ir taip pat įpareigojo jį parengti sodo namo ir ūkio pastato projektus bei juos suderinti teisės aktų nustatyta tvarka“. Taigi, dėl neaiškių aplinkybių buvo taikomos jau negaliojančios teisės normos, tačiau statytojas nevykdė net šių reikalavimų ir dėl to buvo kreiptasi į teismą dėl statinio nugriovimo. Pažymėtina, jog visiškai neracionali regioninio parko pozicija:

Trečiojo asmens Anykščių regioninio parko direkcijos atstovas Povilas Petkus ieškinį palaikė ir paaiškino, kad statybos buvo 1995 m. baigtos. Tuo metu statant taip pat reikėjo leidimo. Pagrindinis priekaištas atsakovo statybai yra tas, kad pastatas pastatytas savavališkai. Teigė, jog jeigu atsakovas nugriautų pastatą ir pasistatytų lygiai tokį pat, tik atitinkantį aukščio reikalavimus, neprieštarautų jo įteisinimui, kadangi iš principo toks namas galėtų stovėti, tik turėtų būti žemesnis. Pripažino, kad atsakovas kreipėsi į juos, dėl sąlygų projektavimui išdavimo, tačiau šios sąlygos nebuvo jam išduotos<sup>88</sup>.

Kadangi kreipimesi į Konstitucinį Teismą prašoma ištirti, ar neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto normos, kuriomis „nėra numatyta galimybė teismui, atsižvelgus į teisės pažeidimo pobūdį, jo mastą, atsakomybę lengvinančias bei kitas reikšmingas aplinkybes ir vadovaujantis teisingumo, protingumo kriterijais, nuspręsti, kad savavališkos statybos padarinių arba statinio statybą pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų

---

<sup>88</sup> *Ibid.*

reikalavimus, pašalinimas galimas tik įpareigojant statytoją per nustatyta terminą statinį nugriaunant arba įpareigojant statytoją per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.), nes dėl tam tikrų itin svarbių aplinkybių yra akivaizdžiai neproporcingas (neadekvatus) padarytam teisės pažeidimui ir dėl to neteisingas, neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 109 straipsnio 1 daliai, konstituciniams teisingumo, teisinės valstybės principams<sup>89</sup>. Galima tikėtis, jog Konstitucinio teismo sprendimas bus paskelbtas bent jau šiais metais, ir tuo atveju, jei bus laikomasi ankstesnės teismo jurisprudencijos dėl atsakomybės proporcingumo, bei nebus konstatuotas viešo intereso, tokio kaip gamtos paveldo išsaugojimas, pažeidimas šioje konkrečioje byloje, galima tikėtis esminio lūžio neteisėtos statybos padarinių teisiniame reglamentavime.

Pažymėtina, jog proporcingumo principas civilinėje teisėje yra ne mažiau svarbus nei proporcingumo principas konstitucinėje teisėje. Nors CK 1.5 str. aiškiai ir nenustato šio principo, tačiau ne tik civilinių santykių dalyviams, bet ir teismams privalomų teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principų taikymas yra neatsiejamas nuo proporcingumo principo. Lietuvos teisės doktrinoje<sup>90</sup> teisingumo principas aiškinamas, kaip „protingos skirtingų interesų pusiausvyros“ siekimas, reikalavimas, jog asmeniui skiriama sankcija būtų proporcinga jo padarytam teisės pažeidimui bei reikalavimas ginti sąžiningą asmenį. Pažymėtina, jog teisės doktrinoje vyrauja požiūris, jog „šie trys principai leidžia susiaurinti arba apskritai panaikinti teisės normos taikymo galimybę, jei jos taikymas sukeltų aiškiai neteisingą, neprotingą arba nesąžiningą rezultatą<sup>91</sup>. Yra nemažai Lietuvos Aukščiausio Teismo nutarčių, kuriose aiškinami šie principai. Tenka tikrai apgailestauti, jog teismai jų dažniausiai netaiko sprenddami bylas dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo. Visgi, be vyraujančio požiūrio, jog neteisėtos statybos objektas visais atvejais privalo būti nugriautas, galima rasti ir kitokios, ypač pirmos ir apeliacinės instancijos teismų sprendimų.

Administracinėje teisėje proporcingumas irgi yra svarbus principas. Jis akcentuojamas, kaip vienas iš viešojo administravimo principų<sup>92</sup>. Teisės doktrinoje šis principas administracinėje teisėje irgi akcentuojamas. Ypač svarbus šis principas yra Europos Bendrijų administracinėje teisėje<sup>93</sup>. Žinoma, šiuo metu Europos Sąjungos administracinė teisė

---

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> *Cit. op.* 32, p 75 – 79.

<sup>91</sup> *Ibid.* p 78.

<sup>92</sup> Viešojo administravimo įstatymo 3 str. 1 d. 3 p. nustatytas principas „reikia, kad administracinio sprendimo mastas ir jo įgyvendinimo priemonės turi atitikti būtinus ir pagrįstus administravimo tikslus;“

<sup>93</sup> *Cit. op.* 80; *Cit. op.* 82.

tiesiogiai nėra aktuali, tačiau pastebimo tam tikros jos skverbimosi tendencijos tiek į Lietuvos Respublikos administracinę teisę apskritai, tiek ir į statybos teisinį reglamentavimą.

Analizuojant esamo teisinio reguliavimo atitikimą proporcingumo principui, yra nemaža tikimybė, jog greitai metu teisinis reglamentavimas bus pakeistas iš esmės. Visgi analizuojant proporcingumo principą aktuali ir Europos Žmogaus Teisių Teismo formuojama praktika.

Nors Europos žmogaus teisių teismo praktika yra aktuali, nes teismas gali konstatuoti, jog Lietuvos Respublika pažeidė asmens teises, tačiau visgi yra labai maža tikimybė, jog tai atsitiks. Visų pirma, akcentuotina, jog pagal Europos žmogaus teisių teismo jurisprudenciją Europos žmogaus teisių konvencijos pirmasis protokolas gina tik esamą nuosavybės teisę, o ne teisę įgyti nuosavybę<sup>94</sup>. Taigi teismams laikantis pozicijos, jog nuosavybės teisės į savavališkos statybos objektą nėra įgyjamos, tai gali būti priežastimi skundą atmesti. Žinoma reikia turėti omenyje, jog nuosavybės koncepcija pagal EŽTT suformuotą praktiką yra autonominė koncepcija nepriklausanti nuo to, kaip nuosavybė suvokiama pagal nacionalinę teisę<sup>95</sup>. Tačiau esminę problemą kelia proporcingumo testas, kuris, nors ir perimtas iš Vokietijos teisės, tačiau yra daug laisvesnis, nei Vokietijos ar Lietuvos teisėje<sup>96</sup>.

EŽTT yra nagrinėjęs nemažai bylų dėl teritorijų planavimo ir statybos teisėtumo. Van der Musselle<sup>97</sup> sprendime konstatavo, jog Europos Žmogaus Teisių ir Pagrindinių Laisvių Apsaugos Konvencija nesuteikia jokių teisių statyti statinius nuosavybės teise valdomame žemės sklype<sup>98</sup>. Nors statybos teisė yra labiau laikoma atskira teise nei žemės naudojimu, tačiau tuo atveju, jei teisės atėmimas nuosavybę daro beverte, tai gali būti traktuojama kaip nuosavybės atėmimas<sup>99</sup>. Pine Valley byloje komisija konstatavo, jog „ekonominiai interesai, susiję su planavimo leidimu sudarė „nuosavybę“ P1-1 prasme“. Visgi EŽTT nelaikė, jog teisė į teritorijos plėtrą yra atskira teisė nuo žemės naudojimo<sup>100</sup>.

Kaip jau minėta, išanalizavus EŽTT praktiką, yra mažai tikėtina, jog būtų pripažinta, jog Lietuvos Respublika pažeidė savininko nuosavybės teises. Tačiau, kaip bus analizuojama žemiau, yra nemaža tikimybė, jog naikinant neteisėtai išduotus leidimus nukentėjus tretiesiems asmenims, bus pripažinta, jog jų nuosavybės teisės buvo pažeistos. Tokie atvejai

---

<sup>94</sup> *Cit. op.* 19, 146.

<sup>95</sup> *Cit. op.* 133.

<sup>96</sup> *Cit. op.* 19, 207.

<sup>97</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 1983 m. lapkričio 23 d. sprendimas byloje *Van der Musselle v. Belgium*.

<sup>98</sup> *Cit. op.* 19, 146.

<sup>99</sup> *Ibid.* 147.

<sup>100</sup> *Ibid.*

galimi tiek dėl teisių į svetimą daiktą turėjimo, pavyzdžiui hipotekos kreditoriaus, tiek dėl trečiojo asmens teisėtai įgijusio, kaip vėliau paaiškėjo, neteisėtos statybos objektą. Atkreiptinas dėmesys, jog Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija pirmenybę teikia ir tinkamu nuosavybės teisės apgynimo būdu laiko nuosavybės gražinimą natūra<sup>101</sup>, taigi antruoju iš pateiktų atveju turėtų būti pripažįstama nuosavybės teisė, o ne suteikiama kompensacija.

ETT formuojama praktika proporcingumo principo taikymo klausimu šiuo metu nedaro lemiamos reikšmės, tačiau didėjant ES teisės aktų ne tik statybos produktų, bet ir statybos proceso srityje yra nemaža tikimybė, jog po tam tikro laiko statybų teisė bus laikoma ES teisės sritimi ir Valstybių narių teisės aktai šioje srityje bus tikrinami per proporcingumo prizmę. Visgi šiuo metu proporcingumo principo taikymas ETT yra labiau lyginamojo pobūdžio ir tiesioginė jo įtaka statybos teisės srityje jeigu ir galima, tai bent jau ne artimiausiu metu.

#### **4. TREČIŲJŲ ASMENŲ TEISINĖ PADĖTIS**

##### *SAŽININGAS SAVAVALIŠKOS STATYBOS OBJEKTO ĮGIJĖJAS*

„Kiekvienos teisinės sistemos rėmuose yra ieškoma būdų, kaip rasti išeitį situacijoje, kurios neišsprendžia esami įstatymai, arba kurios sprendimas pagal esamą rašytinę teisę būtų akivaizdžiai nesuderinamas su tuo, ką galima būtų laikyti teisinga. Lyginamoji ir istorinė sąžiningumo principo analizė rodo, kad sąžiningumo principas buvo kaip tik ta priemonė, kuri leido taisyti kodifikuotų teisės sistemų trūkumus“<sup>102</sup>. Sąžiningumo principas yra vienas kertinių civilinės teisės principų, be kurio sunku įsivaizduoti bet kokią šiuolaikinę teisės sistemą. Objekto, turinčio visus valstybės ir savivaldybės institucijų patvirtinimus dėl galėjimo būti civilinėje apyvartoje, atėmimas iš atlygintinai jį įgijusio sąžiningo trečiojo asmens akivaizdžiai prieštarautų teisingumo suvokimui, taigi ir sąžiningumo principui.

Sąžiningi tretieji asmenys yra eksplicitiškai prioritetiškai ginami ir daugeliu CK normų. CK 1.50 str. 2 d. nustatyta, jog užsienyje atsiradusi daikto sulaikymo teisė galioja ir įvežtam į Lietuvos Respubliką kilnojamajam daiktui, tačiau ji negali būti panaudota prieš sąžiningus trečiuosius asmenis. CK 1.80 straipsnis „Imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujančio

---

<sup>101</sup> Cit. op. 19, p. 223.

<sup>102</sup> DRAZDAUSKAS, Stasys. *Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka Lietuvos sutarčių teisei*. Apginta 2008, p. 87.

sandorio negaliojimas“ nustato, jog turtas, buvęs pripažinto negaliojančiu sandorio dalyku, negali būti išreikalautas iš jį sąžiningai įgijusio trečiojo asmens, išskyrus CK 4.96 str. 1, 2 ir 3 d. numatytus atvejus, kurie nekilnojamojo daikto atveju reiškia arba neatlygintinumą sąžiningam trečiajam asmeniui įgyjant turtą arba savininko nuosavybės teisės praradimą dėl nusikaltimo. CK 1.87 str. nustato, jog netgi apsimestinis sandoris sąžiningiems tretiesiems asmenims sukelia teises ir pareigas. CK 1.91 str. akcentuoja, jog dėl apgaulės sudaryto sandorio pripažinimo negaliojančiu faktas negali būti panaudotas prieš sąžiningus trečiuosius asmenis, išskyrus CK numatytas išimtis. Sąžiningų trečiųjų asmenų apsauga yra numatyta ir kituose CK straipsniuose<sup>103</sup>. Vertas dėmesio yra lyginamasis doktrinos požiūris į sąžiningumo principą. Vienoje naujausių Lietuvoje apgintų disertacijų, lyginamuoju aspektu yra pateikiamas sąžiningumo principo aiškinimas Olandijos teisėje, pagal kurios civilinį kodeksą buvo rengiamas CK:

Olandijos teisė taip pat pripažįsta sąžiningumo principą. Olandijos civilinio kodekso 6:2 str. įpareigoja prievolės šalis elgtis protingai ir teisingai (ol. – *redelijkheid en billijkheid*) ir riboja bet kokių iš įstatymų, papročių ar teisinių veiksmų kylančių normų taikymą, jei tai būtų nesuderinama su sąžiningumu. Tai yra objektyvus sąžiningo elgesio standartas. Olandijos teisės doktrina taip pat išskiria ir subjektyvų sąžiningumą – elgesio vertinimą pagal tai, ar asmuo subjektyviai žino tam tikras aplinkybes. Paprastai šis žinojimo kriterijus taikomas įgijėjo sąžiningumui vertinti. Tačiau sąžiningumas subjektyviaja prasme taip pat turi ir objektyvų elementą, nustatantį šaliai pareigą domėtis bei leidžiantį vertinti elgesį ir pagal tai, ar asmuo turėjo žinoti tam tikras reikšmingas aplinkybes. Olandijos teisės doktrina sąžiningumo principui priskiria tris funkcijas. Pirmiausia, sąžiningumas papildo šalių sutartines pareigas (ol. – *aanvullende werking*) ir įpareigoja šalis įvykdyti ne tik tai, kas tiesiogiai sutartyje numatyta. Sąžiningumo principas taip pat atlieka ribojančiąją funkciją (ol. – *beperkende werking*), kuri leidžia netaikyti šalių santykiams teisės normos, jeigu tai prieštarautų sąžiningumui. Ši funkcija leidžia nukrypti nuo taikytinos teisės normos, net jeigu ji yra imperatyvi<sup>104</sup>.

CK numato prioritetinę sąžiningo įgijėjo apsaugą, įpareigoja teismus aiškinant ir taikant įstatymus vadovautis sąžiningumo principu, be to, nustato, kad sąžiningumo principas

<sup>103</sup> Pavyzdžiui CK 2.147 str. 3 d., 3.35 str. 3 d., 3.233 str., 6.66 str. 5 d., 6.121 str., 6.153 str. 1 d.

<sup>104</sup> *Cit. op.* 102, p. 90.

taikomas sprendžiant ginčus teismine tvarka, nepaisant to, kada yra atsiradę civiliniai santykiai, iš kurių yra kilęs ginčas<sup>105</sup>. Doktrinoje akcentuojama, jog sąžiningumo principas buvo žinomas Lietuvos teisės sistemoje daug seniau nei naujojo Civilinio kodekso priėmimas, o šio principo egzistavimą patvirtina Konstitucijos<sup>106</sup> 28 – 29, 109 str., senojo Civilinio proceso kodekso 11 str. 7 d.<sup>107</sup> Tiek Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, tiek žemesnių instancijų teismai yra konstatavę, kad šiuo principu būtina vadovautis aiškinant ir taikant teisės normas, o ne tik tada, kai ginčo santykių nereguliuoja pozityviosios teisės normos<sup>108</sup>. Doktrinoje reiškiamas požiūris, jog sąžiningumo principas „leidžia susiaurinti arba apskritai panaikinti teisės normos taikymo galimybę, jeigu jos taikymas sukeltų aiškiai neteisingą, neprotingą arba nesąžiningą rezultatą“<sup>109</sup>. Taip pat, teismų praktikoje pripažįstama, jog formalus teisingumo vykdymas nėra prioritetu, o pirmenybė teikiama realiam teisingumui<sup>110</sup>. Iš viso to galima daryti išvadą, jog sąžiningi asmenys yra ginami ne tik konkrečiai CK įtvirtintais atvejais, bet sąžiningų asmenų apsauga yra vienas kertinių CK sąžiningumo principo aspektų ir turi būti taikoma kiekvienu atveju taikant CK nuostatas, o ne tik užpildant teisės spragas.

Iš pirmo žvilgsnio gana patraukliai atrodo CK 4.96 str. įtvirtintas sąžiningo įgijėjo apsaugos institutas. Šio instituto paskirtis yra saugoti sąžiningus trečiuosius asmenis, kai sandoris, kuriuo asmuo, iš kurio pastarieji įgijo daiktą<sup>111</sup> yra pripažįstamas negaliojančiu. Saugant šiuos asmenis yra siekiama užtikrinti sandorių stabilumą ir sutarčių privalomumą, taip skatinant ekonominę veiklą ir viešąją civilinę apyvartą<sup>112</sup>. Sąžiningo įgijėjo apsaugos institutu yra sprendžiamas klausimas, kuris iš kelių sąžiningų nukentėjusių asmenų – daikto savininkas ar sąžiningas daikto įgijėjas – turėtų būti ginamas prioritetiškai, ir nekilnojamojo turto atžvilgiu, išskyrus atvejus, kai turtas savininko prarastas dėl nusikaltimo arba trečiojo asmens įgytas neatlygintinai, prioritetas yra teikiamas sąžiningam trečiajam asmeniui.

---

<sup>105</sup> *Cit. op.* 2, 4 str.

<sup>106</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais, Lietuvos Aidas, 1992, Nr. 220; Valstybės žinios, 1992, Nr. 33 – 1014).

<sup>107</sup> *Cit. op.* 32, p. 16-18.

<sup>108</sup> *Ibid.*

<sup>109</sup> *Cit. op.* 32, p. 78.

<sup>110</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 7 d. nutartis civilinėje byloje AB „Anykščių vynas“ v. L.M., Nr. 3K-3-645/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje S.I. v K.M., Nr. 3K-3-120/1999.

<sup>111</sup> Tai, ar daiktinės teisės (pvz. hipoteka) gali būti sąžiningo įgijėjo apsaugos objektu nėra vieningos teismų praktikos, tačiau priimtinesnė atrodo ta, kur daiktinės teisės taip pat laikomos šio instituto objektu.

<sup>112</sup> PANAGOPOULOS, George. *Restitution in Private International Law*. Hart Publishing, 2000, p. 22-23.

Tačiau atkreiptinas dėmesys, jog sandoris, kuris laikomas negaliojančiu, pagal šio instituto pirminę paskirtį ir lingvistinį aiškinimo metodą yra daikto antrinis įgijimo būdas, t.y. daikto perleidimas, o ne pirminis, t.y. jo sukūrimas. Tokią išvadą patvirtina tai, jog sąžiningo įgijėjo teisės yra priešpriešinamos daikto savininko teisėms, taigi negaliojančiu yra pripažintas ne daikto sukūrimo, o daikto perleidimo sandoris. Toks požiūris implicitiškai dominuoja ir teisės doktrinoje<sup>113</sup>, tačiau CK komentare įgijimo būdas, t.y. pirminis ar antrinis, nėra akcentuojamas, o tik nurodoma, jog „daikto, asmens įgyto pagal sandorį, prieštaraujantį imperatyvioms teisės normoms, ir perleisto pagal kitą sandorį kitam asmeniui, kuris sudarydamas sandorį nežinojo ir negalėjo žinoti, kad perleidžiantis daiktą asmuo neturi į jį teisės, iš trečiojo asmens negalima paimti, išskyrus, [...] kai nekilnojamasis daiktas buvo prarastas dėl kitų padaryto nusikaltimo ar įgytas neatlygintinai iš asmens, neturėjusio teisės jo perleisti nuosavybėn“<sup>114</sup>. Teismų praktika nėra suformavusi jokios pozicijos šiuo klausimu<sup>115</sup>. Vienoje konsultacijoje dėl valdymo teisės nustatymo galimybės savavališkai pastatytam daiktui egzistavimo, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, jog „statinys gali būti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju, jeigu jo statyba yra teisėta. Civilinės teisės požiūriu neteisėtos (savavališkos) statybos atveju statytojas nuosavybės teise valdo tik statybines medžiagas“<sup>116</sup>. Vertinant konsultacijoje nagrinėjamą klausimą, reikia pažymėti, jog klausimas buvo keliamas dėl tokios statybos, kurios nei valstybės, nei savivaldybės institucijos niekada nebuvo pripažinusios kaip teisėtos, taigi taip teismas tiesiog užkirto lengvą būdą įteisinti neteisėtą statybą pakankamai ilgai nuslėpus savavališkos statybos faktą. Vieninteliame Lietuvos teismų sprendime, priimtame byloje, kurioje atsakovai kėlė sąžiningo įgijėjo instituto taikymo galimybę, Lietuvos apeliacinis teismas konstatavo, jog „turtą įgijusio asmens sąžiningumas gali būti teisinis pagrindas, ribojantis arba visiškai pašalinantis galimybę išreikalauti turtą, tačiau sąžiningumo faktas neturi įtakos sandorio su tuo turtu teisiniui įvertinimui. CK 1.80 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad turtas, buvęs pripažinto negaliojančiu sandorio dalyku, negali būti išreikalautas iš jį sąžiningai įgijusio trečiojo asmens, išskyrus CK 4.96 straipsnio 1, 2 ir 3 dalyse numatytus atvejus. Be to, egzistuoja teisinė būtinybė įvertinti daiktą sąžiningai įgijusio (jei nebūtų paneigtas įgijimo

---

<sup>113</sup> MIKELĖNAS, V. Vindikacija ir jos taikymas. *Justitia*, 2005, nr. 1 (55), p. 1-13.

<sup>114</sup> *Cit. op.* 32, p. 184.

<sup>115</sup> Turima omenyje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Lietuvos apeliacinio teismo praktika, apie kitų teismų praktiką duomenų nėra.

<sup>116</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 *Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo* (Teismų praktika, 2002, Nr. 16). Nors konsultacijos ir neturi teisinės galios, tačiau visgi jose išsakyta teismo pozicija.



sąžiningumas) asmens teises tą daiktą valdyti, naudoti ir juo disponuoti, atsižvelgiant į tai, jog ieškinio reikalavimai grindžiami daikto neteisėto suformavimo (neteisėto sukūrimo) aplinkybėmis. Darytina išvada, kad pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis atmesti reikalavimą dėl sandorių pripažinimo negaliojančiais tuo pagrindu, jog ieškovas neginčijo turto įgijėjų (pirkėjų) sąžiningumo, yra nemotyvuotas<sup>117</sup>. Ši nutartis įnešė dar daugiau neaiškumo, nes ji nei paneigė sąžiningo įgijėjo apsaugos instituto taikymo galimybės, nei ją patvirtino. Iš šios nutarties yra aišku tik tai, jog teismo nuomone, tuo atveju, jei visgi egzistuoja galimybė taikyti sąžiningo įgijėjo institutą, jis nebūtų taikomas visiškai taip pat, kaip ir tuo atveju, kai negaliojančiu pripažįstamas turto perleidimo sandoris, o atsižvelgiant į tai, ar objekto egzistavimas *per se* pažeidžia viešąjį interesą.

Atsižvelgiant į tai, jog jei tas pats turtas būtų neteisėtai įgytas iš valstybės, o ne neteisėtai sukurtas, prioritetas vis tiek būtų teikiamas sąžiningam įgijėjui, o atsižvelgiant į aukščiau akcentuotus statybos procesų kontrolės esminius bruožus, kuriuos suvokiant tampa aišku, jog bent jau be valstybės ar savivaldybės tarnautojų aplaidumo, nebūtų išduotas neteisėtas statybos leidimas ir statinys nebūtų pripažįstamas tinkamu naudoti, t.y. tinkamu viešosios civilinės apyvartos objektu, o laikantis pozicijos, jog nuosavybės teisė sukuriama nepriklausomai nuo valstybės valdymo ir vietos savivaldos institucijų sankcionavimo, sisteminio teisės aiškinimo prasme nebūtų sąžininga ir pagrįsta paneigti sąžiningų savavališkos statybos objektą įgijusių asmenų teises. Kontraargumentas, jog visais atvejais teisių perėmėjas turi ne daugiau teisių už perleidėją yra nepagrįstas, nes šis principas civilinėje teisėje nėra absoliutus. Kaip akivaizdus to pavyzdys yra sąžiningo įgijėjo apsaugos institutas. Iš sisteminės sąžiningo įgijėjo apsaugos instituto, įtvirtinto CK 4.96 str. analizės galima daryti išvadą, jog šio instituto tikslai tie patys (sąžiningų asmenų apsauga), tačiau apsaugos objektas yra kitas, taigi šį institutą galima būtų taikyti tik pagal analogiją.

Dar vienas stiprus argumentas taikyti šį institutą yra Europos Žmogaus Teisių ir Pagrindinių Laisvių Apsaugos Konvencija. Kaip minėta šiame darbe, yra didelė tikimybė, jog sąžiningų trečiųjų asmenų teisių nepaisymas būtų laikomas šios konvencijos pažeidimu. „Pagrindinis žalos atlyginimo sistemos Europos Žmogaus Teisių ir Pagrindinių Laisvių Konvencijoje tikslas yra *restitutio in integrum*. [...] nuosavybės teisė saugo patį daiktą, o ne

---

<sup>117</sup> Lietuvos apeliacinio teismo 2008 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje *Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras v. Ažuolynas ir kt.*, Nr. A2-321/2008.

jo ekonominę vertę. Taigi, geriausia priemone yra daikto gražinimas. Piniginė kompensacija yra tik nuosavybės teisės pakaitalas tuo atveju, jei restitucija yra negalima<sup>118</sup>.

Žinoma, savavališkų statybų skirtingų padarinių sąžiningiems tretiesiems asmenims nustatymas, kritikų požiūriu keltų bent jau keturias praktines problemas: visų pirma, gali pasirodyti, jog toks teisės taikymas būtų *contra legem*, antra, viešojo intereso pažeidimas paliekant „landą“ įteisinti statinius ten, kur jų statyti nebuvo galima, ir apeiti savavališką statybą reglamentuojančias teisės normas, trečia, aiškinti, jog sąžiningo įgijėjo institutas yra *lex specialis* savininko apsaugos atžvilgiu, taigi negali būti taikoma pagal analogiją, ketvirta, kaip mėgstama akcentuoti daugelyje teismų sprendimų dėl savavališkos statybos – *ex injura non oritur jus*.

Analizuojant pirmąjį argumentą akcentuotina, jog teisė yra sistema ir turi būti aiškinama sistemiškai. Nei viena teisės norma netaikoma absoliučiai visada. Aiškinant teisę sistemiškai reikia atsižvelgti ne tik į institutą, kuris atrodo aiškiai reglamentuoja teisinius santykius, bet ir analizuojant teisinių santykių specifiką nustatyti, ar nėra jokių apribojimų šiam institutui taikyti, o juos radus – spręsti skirtingų institutų koliziją vadovaujantis kolizijų sprendimo taisyklėmis. Teismas, nagrinėjantis bylą dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo, visų pirma susiduria su savavališkos statybos padarinių šalinimo institutu, nurodytu CK 4.103 str. ir administracinėmis teisės normomis reglamentuojančiomis šio instituto įgyvendinimą. Tai, kad savavališkos statybos instituto padarinių šalinimo institutas nėra iki galo reglamentuojamas, pagrindžia ne tik jo normų analizė, bet ir šio instituto paskutinių modifikavimų teisėkūros istorija, kai tam tikri pagrindiniai klausimai buvo sąmoningai nereglamentuoti<sup>119</sup>. Jeigu teisės normas būtų galima taikyti mechaniškai<sup>120</sup>, tam nereikėtų teismų. Teisės normos turi būti aiškinamos sistemiškai, taigi atsižvelgiant ne tik į savavališkos statybos padarinių šalinimo institutą, numatantį savavališko statinio nugriovimą, bet ir į kitus teisės institutus, visų pirma sąžiningo įgijėjo apsaugą (kurią įtvirtinančių CK 4.96 str. ir CK 1.80 str., bent jau lingvistinė analizė suteikia apsaugą ir savavališkos statybos objektą įgijusiems sąžiningiems asmenims), CK sąžiningumo principą, kaip vieną iš kertinių teisės principų, kuriuo teismas turi vadovautis kiekvienoje byloje. Be sąžiningumo, šiuo aspektu yra aktualūs ir teisinės valstybės, proporcingumo, teisėtų lūkesčių apsaugos

<sup>118</sup> *Cit. op.* 19, p. 223.

<sup>119</sup> Pavyzdžiui, panaikintas eksplicitiškas išaiškinimas, jog statyba tuo atveju, jei vėliau panaikinamas statybos leidimas yra laikoma neteisėta nuo statybos pradžios.

<sup>120</sup> LAUŽIKAS, Egidijus *et. al. Civilinio proceso teisė. T1.* Vilnius: Justitia, 2003, p. 149; DRIUKAS, Artūras, VALANČIUS, Virgilijus. *Civilinis procesas: teorija ir praktika. T1.* Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005, p. 431 – 441.

principai. Privalomumą vadovautis teisės principais aiškinant ir taikant teisės normas yra nurodęs ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas<sup>121</sup>. Sudėtingose bylose kyla įvairių vertybių konfliktas ir teismas turi rasti tinkamą jų santykį konkrečioje byloje<sup>122</sup>. Kvestionuotina, ar dabartinės savavališkos statybos padarinių šalinimą numatančios teisės normos neprieštarauja konstituciniams principams. Kaip jau minėta, abejones dėl naujos CK 4.103 str. redakcijos proporcingumo principui yra išsakęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, Teisės institutas ir Seimo teisės departamentas. Kaip jau analizuota ankstesniuose magistro darbo skyriuose, dalies CK 4.103 str. normų konstitucingumas atitikimo proporcingumo principui prasme yra kvestionuotinas, be to, teisė nėra vien teisės normos. Normas reikia taikyti sistemaiškai, nepamirštant ir teisės principų, o prieštaravimas proporcingumo principui suteikia daugiau vietos kitų teisė institutų, skirtų užtikrinti esminių teisės principų laikymąsi, veikimui šioje situacijoje, kurių vienu galėtų būti sąžiningo įgijėjo apsaugos taikymas pagal analogiją. Teisės doktrinoje sutinkama nuomonė, jog „neigiamus neteisingos teisės normos padarinius teismas gali sušvelninti įvairiais teisės aiškinimo būdais, tiesiogiai taikydamas Konstituciją arba kreipdamasis į Konstitucinį Teismą dėl jos sutikimo su Konstitucija“<sup>123</sup> bei tai, jog teisės norma turi būti aiškinama taip, jog atitiktų principus<sup>124</sup>.

Sprendžiant dėl apsaugos apimties svarbūs yra ir tarptautiniai Lietuvos Respublikos įsipareigojimai, o ypač Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos<sup>125</sup> pirmasis protokolas:

#### 1 straipsnis. Nuosavybės apsauga

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

Tačiau ankstesnės nuostatos jokia būdu neriboja valstybės teisės taikyti tokius įstatymus, kokius, jos manymu, jai reikalingi, kad ji galėtų kontroliuoti nuosavybės

---

<sup>121</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1998 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje A. S. v. Č. S. ir kt., Nr. 3K-183/98.

<sup>122</sup> MIKELĖNIENĖ, Dalia, MIKELĖNAS, Valentinas. *Teismo procesas: teisės aiškinimo ir taikymo aspektai*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 22 – 31.

<sup>123</sup> *Ibid.* p. 151.

<sup>124</sup> *Ibid.* p. 195 – 197.

<sup>125</sup> Valstybės žinios, 1995, Nr. 40 – 987, Valstybės žinios, 2000, Nr. 96 – 3016.

naudojimą atsižvelgdama į bendrąjį interesą arba kad garantuotų mokesčių, kitų rinkliavų ar baudų mokėjimą.

Konvencijos komentare teigiama, jog nuosavybė šio straipsnio prasme neapsiriboja nuosavybe, kaip kilnojamaisiais ir nekilnojamaisiais daiktais, tačiau šio straipsnio apsauga taikoma visoms „sąžiningai įgytoms“ turtinę vertę turinčioms teisėms, kurių egzistavimą gali įrodyti peticijų teikėjai<sup>126</sup>, taigi konvencija turi savitą nuosavybės teisinę koncepciją, nesutampančią nei su vienos šios konvencijos dalyvės nuosavybės sąvoką pagal jų nacionalinę teisę. Visgi, atkreiptinas dėmesys, jog kaip ir Lietuvos teisė, Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudencijoje vienvaldiškai vyrauja vieningos nuosavybės teisės suvokimas, priešpriešinamas Bendrosios teisės tradicijos nuosavybės, kaip teisių rinkinio, suvokimui. Nors Lietuvos doktrinoje yra požiūrių, linkusių kai kurią Europos žmogaus teisių teismo praktiką aiškinti, kaip užtikrinančią pirkėjo teisių apsaugą<sup>127</sup> net vien statybos leidimo atžvilgiu, tačiau yra ir priešingų doktrinos nuomonių<sup>128</sup>. Pagal Europos Žmogaus Teisių ir Pagrindinių Laisvių Apsaugos Konvenciją, yra išskiriamos trys poveikio nuosavybei rūšys: nuosavybės teisės turinio trikdymas (angl. – *interference with the essence of property*), nuosavybės teisės paėmimas (angl. – *deprivation*, apimantis paėmimą visuomenės poreikiams, nacionalizaciją, konfiskaciją *etc.*) ir nuosavybės teisės kontrolė (angl. – *control of the use of property*)<sup>129</sup>.

Neteisėtos statybos objekto sunaikinimą reikėtų priskirti antrajai iš minėtų kategorijų. Tam, jog jis būtų teisėtas, reikia išlaikyti interesų balansą, o tai magistro darbo autoriaus nuomone, net ir atsižvelgiant į ypač plačią diskreciją, suteikiamą valstybėms, nėra užtikrinama.

Veikiausiai pagrindinis aspektas, dėl kurio teismai gali nebūti linkę taikyti sąžiningo įgijėjo apsaugos instituto normų yra bijojimas, jog taip bus rasta „landa“ savavališkos statybos padarinių šalinimo institutui ir tuo pus įteisintos viešajam interesui prieštaraujančios

---

<sup>126</sup> JOČIENĖ, Danutė. Nuosavybės gynimas Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje. In *Lietuvos teisės tradicijos*. Mokslinės konferencijos, skirtos Vilniaus universiteto Teisės fakulteto profesoriaus Stasio Vansevičiaus septyniasdešimtmečiui, medžiaga. Vilnius: Justitia, 1997, p. 110; ARLAUSKAS, Saulius. Teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų taikymas turinių teisių santykių srityje. In *Šiuolaikinės civilinio proceso teisės paskirtis*. Tarptautinės mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga. Vilnius: VĮ Registrų centro Teisinės informacijos departamentas, 2008, p. 69 – 70.

<sup>127</sup> *Ibid.* p. 111.

<sup>128</sup> Nuosavybės apsaugos pažeidimas buvo konstatuotas ne dėl to, jog statybos leidimas buvo panaikintas, o dėl to, jog pareiškėjai buvo diskriminuojami lyginant su kitais analogiškoje situacijoje esančiais asmenimis.

<sup>129</sup> Cit. op. 19, p. 79.

savavališkos statybos. Su tokia pozicija sutikti negalima nes sąžiningo įgijėjo apsaugos institutas turi vieną ribojimą – jei daiktas buvo prarastas dėl nusikaltimo. Šiuo atveju taikant šį institutą pagal analogiją, nusikalstama valstybės ar savivaldybių tarnautojų veikla galėtų būti pagrindas, panaikinantį sąžiningo įgijėjo apsaugą. Galimi nusikaltimai ir baudžiamieji nusižengimai teritorijų planavimo ir statybos priežiūros srityje yra Baudžiamojo kodekso<sup>130</sup> (toliau – BK) 182 str. Apgaulė, BK 225 str. Kyšininkavimas, BK 228 str. Piktnaudžiavimas (naudos siekimas iš tarnautojo pusės nėra būtinas šio nusikaltimo elementas), BK 229 str. Tarnybos pareigų neatlikimas (galimas neatsargumu, jei dėl to kyla didelė žala), BK 300 str. Dokumento suklastojimas, BK 304 str. Melagingos informacijos pateikimas. Taigi, galimas platus nusikalstamų veikų sąrašas, panaikinantį sąžiningo įgijėjo apsaugą, tačiau kyla klausimas, ar tokiu atveju šio instituto taikymas yra apskritai realus. Manytina, jog bent jau lengviausiai įrodomo nusikaltimo atžvilgiu, tai atvejais, kai realiai nėra pažeidžiamas viešasis interesas, t.y. kai nesikėsinama į nacionalinius parkus, kultūros paveldo vertybes ir pan., didelė žala valstybei nekils, taigi nusikaltimo sudėties nebus ir sąžiningi tretieji asmenys galės išsaugoti turtą, ir priešingai tais atvejais, kai dėl nusikaltimo kėsiamasi į kertines visuomenės vertybes, tokias kaip nacionaliniai parkai, kultūros paveldas, – didelės žalos kriterijus būtų tenkinamas ir įgijėjai galėtų pretenduoti tik į nuostolių atlyginimą. Nors ir kvestionuotina Konstitucinio teismo pozicija šiuo sąžiningo įgijėjo apsaugos aspektu, kai nusikaltimą įvykdo valstybės tarnautojas, tačiau tame pačiame nutarime yra akcentuotas žalos atlyginimo būtinumas:

Tai, kad turi būti ginamos savininko, praradusio savo turtą dėl kito asmens (kitų asmenų) padaryto nusikaltimo, nuosavybės teisės, nereiškia, kad neturi būti ginamos teisės ir tokio asmens, kuris siekė turtą įgyti teisėtai, sąžiningai, bet įgijo jį nežinodamas, kad savininkas tą turtą prarado dėl kito asmens (kitų asmenų) padaryto nusikaltimo. Reikalavimas ginti tokio asmens teises kyla iš Konstitucijos, *inter alia* konstitucinio teisinės valstybės principo, Konstitucijos 30 straipsnyje įtvirtinto konstitucinio asmeniui padarytos žalos atlyginimo principo. Šis konstitucinis principas neatsiejamas nuo Konstitucijoje įtvirtinto teisingumo principo: įstatymais turi būti sudarytos visos reikiamos

---

<sup>130</sup> Lietuvos Respublikos baudžiamasis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 89 – 2741.

teisinės prielaidos padarytą žalą atlyginti teisingai (Konstitucinio Teismo 2006 m. rugpjūčio 19 d. nutarimas)<sup>131</sup>.

Žinoma tikėtis greitos teismų praktikos ar įstatymų kaitos šiuo klausimu nėra verta, tad tuo atveju, jei visgi statybos leidimas buvo gautas dėl nusikaltimo, sąžiningų įgijėjų apsauga tokiu atveju, suteikiant jiems galimybę išsireikalauti nuostolių atlyginimą bus magistro darbo pabaigoje.

Trečią ir ketvirtą argumentus galima nagrinėti bendrai. Esminis aspektas, jog principas *ex injura non oritur jus* nėra absoliutus, kaip puikus to pavyzdys ir yra sąžiningo įgijėjo apsaugos institutas, kuris nebuvo žinomas Romos teisėje, absoliutinusioje ši principą ir taikiusioje neribotą vindikaciją. Tačiau praktiškai visos civilinės teisės tradicijos valstybės nuo šio principo absoliutinimo yra atsiribojusios ir taiko mažiau ar daugiau ribotos vindikacijos institutą. Teisės doktrinoje nesutariama, kaip šis principas turėtų būti suprantamas apskritai: nors dauguma autorių ši principą aiškina kaip reiškiantį, jog niekas negali perduoti daugiau teisių negu turi, tačiau šis principas yra aiškinamas ir kitaip, pavyzdžiui, kaip reiškiantis, jog niekas negali pelnytis iš neteisėtų savo veiksmų<sup>132</sup>. Šiuo požiūriu, sąžiningo įgijėjo, neatlikusio jokių neteisėtų veiksmų apsauga neprieštarautų šiam principui. Taip pat akcentuotina, jog sąžiningo įgijėjo apsauga pagal CK 4.96 str. nėra specialioji teisės norma. Kaip jau minėta aukščiau, sąžiningų trečiųjų asmenų apsauga yra vienas kertinių civilinės teisės bei Lietuvos teisės sistemos principų, taigi CK 4.96 str. yra tik šio bendro principo įgyvendinimas ir negali būti laikoma specialiąja teisės norma, taigi analogija yra galima.

Bet kuriuo atveju, net ir pripažinus, jog teisinė atsakomybė yra civilinės prigimties, kyla atsakomybės subjekto klausimas: ar sąžiningas savavališkos statybos objektą įgijęs trečiasis asmuo tikrai turi/gali atsakyti už ankstesnio statinio savininko ir valstybės tarnautojų atliktus teisės aktų pažeidimus. Formuluoju klausimą tokiu aspektu, veikiausiai mažuma pripažintų, jog šis trečiasis asmuo turi pareigą atsakyti už statytojo atliktą administracinę teisės pažeidimą – savavališką statybą. Šiuo atveju negalima kalbėti apie tai, jog šis asmuo iš statytojo perima visas jo teises ir pareigas jau vien dėl to, jog sąžiningas įgijėjas gauna ne tik statytojo, bet ir valstybės ir savivaldybės institucijos patvirtinimą dėl statybos teisėtumo.

<sup>131</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Valstybės žinios, 2008, Nr. 126 – 4816.

<sup>132</sup> *Cit. op.* 11, p. 150.

## SAŽININGAS HIPOTEKOS KREDITORIUS

Lietuvos teisės doktrinoje ir teismų praktikoje egzistuoja skirtingos nuomonės dėl daiktinių teisių į svetimus daiktus apsaugos apimties lyginant su nuosavybės teise, kaip tai matyti iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos dėl sąžiningo įgijėjo apsaugos hipotekos kreditoriui, kai sandoris, kuriuo savininkas įgijo daiktą, pripažįstamas negaliojančiu ir taikoma restitucija. Tuo tarpu Europos Žmogaus Teisių Teismo požiūris yra nuoseklesnis:

„Teismas konstatuoja, jog „nuosavybės“ (angl. – *possessions*, pranc. – *biens*) sąvoka pirmo protokolo 1 straipsnyje (P1-1) turi autonominę reikšmę, kuri aiškiai nėra apribota materialių daiktų nuosavybe: tam tikros kitos teisės ir turtiniai interesai sudarantys turtą irgi yra laikytini „nuosavybės teisėmis“, taigi ir „nuosavybe“ šių nuostatų (P1-1) prasme. Taigi, šios bylos kontekste nėra svarbu, ar Gasus teisės į betono maišyklę yra laikomos nuosavybės teisėmis ar daiktinėmis prievolių užtikrinimo teisėmis“. Bet kuriuo atveju, betono maišyklės konfiskavimas ir pardavimas buvo pareiškėjo kompanijos teisės į „nuosavybės“ „naudojimą“ „trikdymas“ (angl. – *"interference" with the applicant company's right "to the peaceful enjoyment" of a "possession"*) pirmo protokolo 1 straipsnio prasme.<sup>133</sup>

Taigi, atsižvelgiant į tai, jog bet koku statomu ar pastatytu statiniu galima disponuoti, taigi ir įkeisti, tik gavus kompetentingų valstybės institucijų patvirtinimą, jog šis objektas yra statomas teisėtai, vėliau griaunant statinį yra akivaizdžiai pažeidžiami hipotekos kreditoriaus teisėti lūkesčiai, kuriuos sukūrė valstybės valdymo ir savivaldos institucijų teisiniai veiksmai. Visgi, išsamiai atsakyti į klausimą, ar toks nuosavybės teisės trikdyimas būtų pateisinamas nėra įmanoma, tačiau valstybės institucijų neteisėti veiksmai visgi gali lemti, jog pažeidimas būtų konstatuotas.

Šiame kontekste yra įdomi Beyler<sup>134</sup> byla, kurioje EŽTT atmetė Italijos vyriausybės argumentą, jog pareiškėjas teisėtai neįgijo jokių daiktinių teisių į Van Gogo paveikslą dėl to,

<sup>133</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 1995 m. vasario 23 d. sprendimas byloje *Gasus Dossier- ur Fodertechnik GmbH v. The Netherlands*. paragrafas 53.

<sup>134</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 2000 m. sausio 5 d. sprendimas byloje *Beyeler v. Italy*.

kad sutartis, kuria pareiškėjas grindė savo pareiškimą, buvo automatiškai negaliojantis<sup>135</sup>. Teismas nurodė, kad akcentavo „nuosavybės“ sąvokos autonomiškumą bei pabrėžė, jog vertinant esminiu kriterijumi yra „nuosavybė į esminį turtinį interesą, ginamą pirmojo protokolo 1 str. (angl. – *title to substantive interest protected by PI-I*).

„Konvencijos organai, taikydami nuosavybės teisės ribojimų proporcingumą atsižvelgia, ar gerbiami teisėti lūkesčiai, ar suteikiamos procedūrinės garantijos, ar valstybės institucijos elgėsi neteisėtai, ir ar buvo suteikta kompensacija“<sup>136</sup>. Taigi, tuo atveju, jei tokio asmens teisės nebūtų efektyviai apgintos Lietuvos Respublikos teismuose, jis turėtų nemažai galimybių, jog jo peticija būtų patenkinta EŽTT.

### *PROCESINIAI ASPEKTAI*

Išanalizavus teisinį reglamentavimą galima daryti išvadą, jog pareiga nugriauti savavališkai pastatytą statinį tenka statytojui, laikantis pozicijos, jog statytojas yra tas subjektas, kuris pastatė statinį, o ne esamas jo savininkas, kuri pagrįsta ne tik lingvistine Statybos įstatymo ir STR „Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ analize, bet ir remiantis tuo, jog neteisėtos statybos objektas negali būti perduotas tretiesiems asmenims, taigi statytojo statusas irgi negali būti perduotas, tampa aišku, jog atsakovu byloje dėl statinio nugriovimo yra būtent statytojas. Tokiu atveju iškyla klausimas dėl trečiojo asmens, kuris įgijo galimai neteisėtos statybos objektą, procesinės padėties. Viena vertus, statytojas gali būti jau bankrutavęs arba likviduotas, taigi tokiu atveju savavališkos statybos fakto niekas net nebandytų nuneigti. Kita vertus, pripažinus statinį pastatytu neteisėtai, visų pirma nukentėtų jį įgijęs trečiasis asmuo, nes tikimybė, jog susigražintų patirtus iš statytojo nuostolius yra minimali. Teismo sprendimas tiesiogiai veiktų trečiojo įgijusio asmens teises, o konkrečiai nuosavybės teisę į statinį (jei reikalavimas būtų patenkintas, būtų laikoma, jog ši nuosavybės teisė neegzistuoja).

Analizuojant procesinę trečiojo asmens padėtį, visų pirma kyla teisingumo klausimas. Sprendžiant klausimą dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo kyla ginčas dėl dviejų skirtingų teisinių santykių. Visų pirma, dažnai ginčijami įvairūs administraciniai aktai, kurių panaikinimas lemia statybos neteisėtumą, o šis veikia nuosavybės teisę, taigi modifikuojami ir civiliniai teisiniai santykiai. Specialioji teisėjų kolegija ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spręsti (toliau vadinama Teisingumo

---

<sup>135</sup> *Cit. op.* 19, 149.

<sup>136</sup> *Ibid.* 206.



kolegija) tokiu klausimu yra suformavusi praktiką, jog šie reikalavimai yra teisingi bendrosios kompetencijos teismams, nes patenkinus reikalavimus būtų pakeista nuosavybės teisė<sup>137</sup>. Tokia teisingumo kolegijos pozicija yra gana racionali ir pagrįsta, tačiau problemų kyla tada, kai prašant naikinti statybos pagrindą sudariusius įvairius administracinius aktus, tokius kaip detalusis planas ar statybos leidimas, nėra prašoma įpareigoti statytoją nugriauti statinį. Teisingumo kolegija suformavo praktiką, jog tokiu atveju yra tik administraciniai teisiniai santykiai, o tai lemia ginčo teisingumą ne bendrosios kompetencijos, o specializuotiems teismams. Su tokia kolegijos pozicija negalima sutikti. Visų pirma sukuriama situacija, kai ieškovas gali laisvai rinktis teismų sistemą<sup>138</sup>. Antrą, skirianti teismų pozicijoms dėl tam tikrų klausimų, ginčo išsprendimas iš esmės priklausys tik nuo to, į kurią instituciją kreipsis ieškovas, o tai neužtikrina teisėtų lūkesčių apsaugos. Trečia, vien formaliu administracinių teisės aktų panaikinimu nėra užtikrinamas viešasis interesas, taigi ginant jį iš karto turi būti reikalaujama nurodyti ir reikalavimų nugriauti statinius, pastatytus remiantis šiais administraciniais aktais. Tokiu atveju būtų užtikrinta bent jau statytojo teisė neigti reikalavimus ir nesusidarytų situacija, jog teismas pripažįsta statinį savavališkai pastatytu, tačiau neįpareigoja jo nugriauti vien dėl to, jog ieškovas to neprašo, taigi būtų logiška pakeisti teisingumo kolegijos praktiką, visas bylas dėl savavališkų statybų priskiriant bendrosios kompetencijos teismams.

Kita viešosios apyvartos stabilumą pakertanti problema – naikinamojo termino prokurorams pareikšti pareiškimą administraciniuose teismuose nebuvimas, nes nustatytas trisdešimties dienų terminas pareiškimui paduoti prokurorams yra skaičiuojamas tokiu būdu, jog yra paneigiama šio termino prasmė:

„Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo praktikoje laikomasi nuostatos, kad tuo atveju, kai į administracinį teismą kreipiamasi ginant viešąjį interesą, termino tokiam prašymui paduoti eigos pradžia laikytina diena, kai pareiškėjas gavo pakankamai duomenų, kad yra pažeistas viešasis interesas (Vyriausiojo Administracinio Teismo 2005

---

<sup>137</sup> Pavyzdžiui, Teisingumo kolegijos 2008 m. balandžio 22 d. nutartis, 2008 m. gegužės 6 d. nutartis, 2008 m. birželio 26 d. nutartis, 2008 m. lapkričio 4 d. nutartis.

<sup>138</sup> Akivaizdžių teismų sistemos rinkimosi pavyzdžių galima rasti ir teismų praktikoje:

Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras pateikė teismui naujai surašytą pareiškimą, kuriame nurodė tuos pačius argumentus bei reikalavimus, tačiau nebenurodė ieškinyje buvusio penktojo reikalavimo (įpareigoti UAB „Lodena“ nuosavybės teise priklausančius statinius, pastatytus Neringos savivaldybės administracijos 2005 m. liepos 12 d. išduoto statybos leidimo Nr.14 poilsio namų valgyklos rekonstrukcijai į gyvenamąjį namą adresu Kalno g.12, Juodkrantės gyvenvietė, Neringa pagrindu, nugriauti) (Teisingumo kolegijos 2008 m. rugsėjo 16 d. nutartis).

m. rugsėjo 28 d. nutartis Nr. A7-585/2005, Administracinių teismų praktika Nr. 8, 205–230 psl.; 2005 m. kovo 3 d. nutartis Nr. AS10-67/2005, 2005 m. sausio 20 d. nutartis Nr. AS10 - 27/2005, 2007 m. birželio 28 d. nutartis Nr. A8 – 660/2007; 2007 m. lapkričio 5 d. nutartis Nr. A17-742/2007, 2007 m. liepos 25 d. nutartis Nr. A146–335/2008). Termino kreiptis į teismą eigos pradžia prasideda tik nuo to momento, kai surenkama ar turėjo būti surinkta pakankamai duomenų, kad pažeistas viešasis interesas, ir kai prokurorui tampa suvokiama apie šio intereso pažeidimą. Sprendžiant prokuroro prašymo ginti viešąjį interesą priėmimo administraciniame teisme klausimą, turi būti nustatyta termino paduoti skundą dėl viešojo intereso gynimo eigos pradžia, t.y. kada pagal surinktą medžiagą prokurorui pakako duomenų, kad yra pažeistas viešasis interesas<sup>139</sup>.

Atsižvelgiant į visus procesinius aspektus ir sąžiningo įgijusio trečiojo asmens specifiką ir į tai, kaip ženkliai trečiojo asmens interesus paveiktų ieškinio patenkinimas, logiškiausiai būtų jam suteikti tokias pačias procesines teises, kaip ir statytojui, ir numatyti privalomą procesinį bendrininkavimą.

## **5. ALTERNATYVI TEISIŲ GYNIMO PRIEMONĖ: NUOSTOLIŲ ATLYGINIMAS**

Teismui priėmus sprendimą įpareigoti statytoją statinį nugriauti arba pastarajam šio įpareigojimo nevykdant, nurodant nugriauti statytojo lėšomis, nepaisant šio sprendimo priežasčių, visgi kyla realūs ir dažniausiai sąlyginai dideli nuostoliai. Visgi dažniausiai kalbant apie neteisėtas statybas yra išsivaizduojamos pirtelės prie ežero ir panašūs nedideli statiniai ar pastatai, tačiau kyla klausimas ar teismui užtektų politinės valios, pavyzdžiui, pripažinti Vilniaus centre esančio dangoraižio statybą neteisėta ir įpareigoti statytoją ją nugriauti. Pagal Statybos įstatymo ir STR „Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ nuostatas, teismui priėmus sprendimą nugriauti statinį, tai atlikti privalo statytojas. Teismų praktikoje yra suformuota taisyklė, jog nepaisant to, kieno vardu tuo metu yra viešame registre registruotas neteisėtų statybos darbų objektas, tačiau pripažinus statinį neteisėtai pastatytu visi jo perleidimo sandoriai pripažįstami negaliojančiais ir taikoma ilga restitucijų grandinė. Kaip jau minėta aukščiau, tokia praktika yra iš esmės ydinga bent jau

<sup>139</sup> Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. spalio 10 d. nutartis administracinėje byloje *laikiniai einantis Klaipėdos apygardos vyriausiojo prokuroro pareigas Klaipėdos apygardos vyriausiojo prokuroro pavaduotojas v. Neringos savivaldybės administracija ir kt.*, Nr. A822-1651/2008.

nekilnojamojųjų daiktų viešosios apyvartos požiūriu. Pritaikius restituciją būtent statytojui tenka įpareigojimas nugriauti statinį. Atsižvelgiant į tai, jog prokuroro teisė pateikti ieškinį dėl savavališkos statybos padarinių likvidavimo arba pareiškimą dėl statybos leidimo pripažinimo negaliojančiu, po kurio patenkinimo atveriamas kelias statinių griovimui, yra iš esmės neribojama laiko atžvilgiu, praktikoje dažnai bus atveju, kai statytojas bus bankrutavęs ar likviduotas ar dėl kitokių priežasčių negalės vykdyti teismo sprendimo. Žinoma tokiu atveju bus griaunama valstybės lėšomis, tačiau kyla klausimas, ar viešojo intereso realiai nepažeidžiančio statybos objekto griovimas iš mokesčių mokėtojų lėšų yra tikrai racionalus ir proporcingas būdas užkirsti tinkamą statybos procesų kontrolę.

Kaip jau minėta, pačiu primityviausiu atveju, kaip ir nurodyta STR, statinį nugriauna statytojas arba nugriaunamo jo lėšomis. Tokiu atveju paprastai nekyla civilinės atsakomybės problemų, nes statytojas tiesiog atkuria padėtį, buvusią iki jo neteisėtų veiksmų atlikimo, tačiau praktikoje šią normą yra įmanoma taikyti iš esmės tik tuo atveju, kai statytojas objektą statėsi savo poreikių tenkinimui. Žinoma galimi atvejai, kai statytojas šiuos nuostolius patiria dėl netinkamų projektuotojo, rangovo ar kito pasitelkto trečiojo asmens veiksmų, tačiau civilinės atsakomybės aspektai šiuo atveju, nėra šio magistro darbo tema.

Praktika sukuria daug sudėtingesnes situacijas, apie kurias nebuvo pagalvota kuriant teisės aktus. Žinoma, dėl teisės abstraktumo to padaryti iki galo nėra ir įmanoma, tačiau bet koks teisinis reguliavimas turi būti proporcingas ir nepažeisti asmens teisių. Turint omenyje, jog statybos yra verslas, dauguma objektų yra pastatomi ir parduodami tretiesiems asmenims specialiai tam vystymo projektui įsteigto ribotos civilinės atsakomybės juridinio asmens, taigi tokį objektą pripažinus neteisėtu tretieji asmenys patiria nuostolių, kuriuos sudaro nekilnojamojo turto objekto įsigijimo išlaidos, jo gerinimo išlaidos, žinoma ir be turtinės žalos kyla ir neturtinė, ypač tuo atveju, jei savavališkos statybos objektu yra pripažįstamas pavyzdžiui daugiabutis gyvenamasis namas. Labai keistai atrodo teismų praktika, kai statybos leidimo, statinio pripažinimo tinkamu naudoti panaikinimo klausimai sprendžiami atsietai nuo reikalavimo nugriauti statinį, taigi susidaro tokia situacija, kai teismui pripažinus statinį savavališku, statytojas nėra įpareigojamas nugriauti šį statinį<sup>140</sup>. Tokiu atveju ne tik pažeidžiama asmens teisė į privatumą (žinoma turinti daug išimčių), bet praktiškai paneigiama asmens teisė į gyvenamą patalpą, nes tikimybė, jog pritaikius restituciją iš statytojo pavyks prisiteisti nuostolius yra labai maža. Valstybės pareigą atlyginti neteisėtais

---

<sup>140</sup> Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 2-osios apylinkės teismo 2008 birželio 19 d. sprendimas civilinėje byloje *V.M. ir T.B. v. UAB „Statybų linija“ ir kt.*, Nr. 2-593-611/2008.

veiksmis padarytą žalą yra pabrėžęs ir Konstitucinis teismas, konstatavęs, jog iš Konstitucijos neišplaukia, kad įstatymais galima nustatyti kokias nors išimtis, pagal kurias asmeniui padaryta materialinė ir (arba) moralinė žala neatlyginama, pavyzdžiui, dėl to, kad ją neteisėtais veiksmais padarė pačios valstybės institucijos, pareigūnai. Jeigu įstatymu, juo labiau kitu teisės aktu, būtų nustatytas toks teisinis reguliavimas, kad valstybė visiškai arba iš dalies išvengtų pareigos teisingai atlyginti materialinę ir (arba) moralinę žalą, padarytą neteisėtais pačios valstybės institucijų, pareigūnų veiksmais, tai ne tik reikštų, kad yra nepaisoma konstitucinės žalos atlyginimo sampratos, ir būtų nesuderinama su Konstitucija (inter alia su jos 30 straipsnio 2 dalimi), bet ir pakirstų pačios valstybės, kaip bendro visos visuomenės gėrio, *raison d'être*<sup>141</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, jog statybos teisinis reglamentavimas yra ypač detalus ir jame vyrauja imperatyvus reguliavimo metodas. Priešingai nei daugelyje reguliuojamų sričių, kuri yra nustatoma, jog gamintojas laikosi teisės aktų ir jam suteikiama teisė kurti tam tikrus objektus, kiekvienas statybos objektas reikalauja individualių teisės aktų, pradedant nuo projektavimo sąlygų sąvado, statybos leidimo išdavimo ir baigiant statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktu. Remiantis Nekilnojamojo turto registro įstatymu, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymu bei Statybos įstatymu, statiniai gali būti perleisti tretiesiems asmenims tik (i) kai yra pastatyti pagal teisės aktams neprieštaraujantį projektą ir yra tai patvirtinantis statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas<sup>142</sup> arba (ii) yra kompetentingos institucijos išduota pažyma apie tai, jog statinys yra statomas nenukrypstant nuo teisės aktams neprieštaraujančios projekto. Taigi kiekvieno baigto statyti ir įregistruoto Nekilnojamojo turto registre objekto egzistavimo, kaip viešoje apyvartoje esančio objekto, faktą patvirtina kompetentingos institucijos konkrečiam objektui skirtas, šio objekto atitikimą teisės aktams ir tinkamumą naudoti liudijantis statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas arba pažyma apie atitikimą projektui.

Atsižvelgiant į teisinio reglamentavimo specifiką, tokio objekto pirkėjas gauna ne tik įstatyminę CK 6.321 str. 4 d. nustatytą garantiją, jog nėra prieštaravimų viešajai teisei, kurie

---

<sup>141</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugpjūčio 19 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žalos, padarytos neteisėtais kvotos, tardymo, prokuratūros ir teismo veiksmais, atlyginimo įstatymo 3 straipsnio (2001 m. kovo 13 d. redakcija) 3 dalies ir 7 straipsnio (2001 m. kovo 13 d. redakcija) 7 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Valstybės žinios, 2006, Nr. 90 – 3529; Valstybės žinios, 2006, Nr. 137.

<sup>142</sup> Pavyzdžiui, Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2007 m. gruodžio 14 d. nutartis administracinėje byloje *Akva v. Registrų centro Klaipėdos filialas*, Nr. A8-1131/2007.

Atkreiptinas dėmesys, jog savavališka statyba negalėjo būti registruojama ir anksčiau (pavyzdžiui Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. liepos 25 d. nutarimu Nr. 297 patvirtintos „Pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo instrukcijos“ 5 p.), tačiau iš esmės skyrėsi neteisėtos statybos padarinių šalinimo klausimas.

galėtų turėti įtakos pirkėjo nuosavybės teisei į tą daiktą, bet ir viešame registre įregistruotą kompetentingos valstybės institucijos išduotą patvirtinimą, jog objektas yra pastatytas teisėtai arba specialiai sandoriui viešojo administravimo subjekto patvirtinimą, jog iki to momento statinys yra statomas laikantis projekto. Atsižvelgiant į tai, jog pirkėjas gauna valstybės institucijos patvirtinimą dėl statinio neprieštaravimo teisės aktams, tačiau reali padėtis yra kitokia, kyla deliktinės valstybės ir savivaldybės atsakomybės klausimas.

CK 6.271 str. yra įtvirtinta valstybės ir savivaldybių atsakomybės be kaltės, t.y. atsakomybė kyla nepriklausomai nuo to, kuris konkretus tarnautojas ar institucija atliko neteisėtus veiksmus. Taigi atsakomybės aspektu yra svarbūs tik neteisėti veiksmai, priežastinis ryšys ir žala. Taip pat ypač svarbu kas bus atsakomybės subjektas bei tai, ar ši atsakomybė bus dalinė ar solidarioji kartu su statytoju bei teismas, kompetentingas nagrinėti ginčus.

#### *NETEISĖTI VEIKSMAI*

Deliktinė valstybės ir savivaldybių atsakomybė pagal CK 6.271 str. atsiranda tik tokiu atveju, jei jos vardu veikiančių subjektų aktai yra neteisėti. Šio straipsnio 4. dalyje aiškiai nurodoma, jog straipsnis apima ne tik veiksmus, bet ir neveikimą, t.y. civilinė atsakomybė pagal šį straipsnį atsiranda, jei valdžios institucijų darbuotojai neveikė taip, kaip pagal įstatymus šios institucijos ar darbuotojai privalo veikti. Kadangi teismų praktika šiuo klausimu dar nėra suformuota, bus remiamasi kitais teisės aiškinimo metodais.

Ši norma nustato du subjektus, kuriems gali kilti atsakomybė, t.y. valstybę ir savivaldybes. Kadangi teritorijų planavimo ir statybos reguliavimo procesuose dalyvauja tiek valstybės, tiek savivaldybių institucijos, atsakomybė gali kilti bet kuriai iš jų arba abiem, taigi kyla žalą privalančio atlyginti asmens nustatymo problematika. Pavyzdžiui, jei statyba yra pripažįstama savavališka dėl to, jog detalusis planas, kuriuo numatytas užstatymas yra neteisėtas dėl prieštaravimo teisės aktams draudžiantiems tokį užstatymą toje teritorijoje, veikiausiai pagrindiniai neteisėti veiksmai yra savivaldybės tarybos (nors nereikėtų pamiršti, jog prieš tvirtinant detalųjį planą, jo atitikimą teisės aktams tikrina valstybės institucija), o tuo atveju jei pagal teisėtai išduotą statybos leidimą yra savavališkai nuo jo nukrypstant pastatomas statinys neteisėtai pripažįstamas tinkamu naudoti, atsakomybė turėtų kilti tik valstybei, nes būtent jos institucija neteisėtai patvirtino, jog statinys yra pastatytas tinkamai ir gali būti pripažintas tinkamu naudoti.

Nors šiose bylose bus išvengta problemų, dėl to, ar aktas turi būti pripažintas neteisėtu toje pačioje ar atskiroje byloje, tačiau pagrindinė problema konstatuojant valstybės ar savivaldybės institucijos veiksmų neteisėtumą yra ta, jog nėra vieningos teismų praktikos dėl to, koki neteisėti veiksmai yra reikalingi, jog būtų taikomas CK 6.271 str. Daugumoje bylų Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas laikosi pozicijos, jog užtenka pažeisti CK 6.263 str. nustatytą pareigą kiekvienam asmeniui laikytis tokių elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos<sup>143</sup>. Tuo tarpu Lietuvos Aukščiausiojo Teismo jurisprudencijoje ir teisės doktrinoje<sup>144</sup> galima sutikti kitokį aiškinimą, nurodant, jog CK 6.271 str. 4 dalyje yra įtvirtinta kitokia neteisėtų veiksmų apimtis lyginant ją su 6.263 str. nustatyta pareiga elgtis rūpestingai. Dėl šio magistro darbo ribotos apimties nebus gilinamasi plačiau į šį teisės aiškinimo aspektą, nes didžiojoje daugumoje atveju, kai yra panaikinami valdžios institucijų teisės aktai, bent vienas iš jų yra priimtas valdžios institucijoms ar jų tarnautojams atlikus neteisėtus veiksmus, taigi neteisėtų veiksmų reikalavimus būtų tenkinamas. Nepaisant to, garantuoti, koku keliu pakryps teismų praktika iki galo nėra įmanoma.

## ŽALA

Lietuvos teisė pripažįsta žalos skirstymą į turtinę ir neturtinę. Atsižvelgiant į nagrinėjamų santykių pobūdį, didžiąją žalos dalį sudarys turtinė. Nuostolius sudarys statinių įsigijimo išlaidos, išlaidos šiems statiniams pagerinti, jei tokių tretieji asmenys yra patyrę, savavališkos statybos padarinių šalinimo išlaidos (tačiau jas patirs statytojas arba valstybė, tad jos nebus nagrinėjamos šiame darbe) ir neturtinė žala, ypač tuo atveju, jei griautiname statinyje yra gyvenamosios patalpos. Nuostolių nustatymas žinoma visada yra problematiškas civilinės atsakomybės praktinis aspektas, tačiau magistro darbo autorius nemano, jog žalos nustatymas esmingai skirsis nuo nuostolių nustatymo kitose bylose, tad bus nagrinėjamas vienintelis šių svarbus aspektas – teisė į žemės sklypą.

---

<sup>143</sup> Pavyzdžiui, Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2006 m. vasario 20 d. nutartis administracinėje byloje *S. V. R. v. Telšių apskrities viršininko administracija*, Nr. A11-815/2006; Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2007 m. sausio 25 d. nutartis administracinėje byloje *A. R. ir I. T. P. v. Lietuvos Respublika*, Nr. A17-103/2007; Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. lapkričio 24 d. nutartis administracinėje byloje *A. T. v. Lietuvos Respublika*, Nr. A63-1912/2008.

<sup>144</sup> MIKELĖNAS, V., et al. *Lietuvos civilinio kodekso komentaras: Prievolių teisė. Pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 376 – 379; SELELIONYTĖ, Simona. Neteisėtumas, kaip valstybės deliktinės atsakomybės sąlyga. In *Jurisprudencija* 2006, Nr. 1, p. 102-112.

Perkant statinį, kartu su juo yra perduodama tam tikra teisė į žemės sklypą, ant kurio šis statinys yra pastatytas ir kuri yra reikalinga statiniui tinkamai naudoti pagal paskirtį. Teismas taikant restituciją nesigilinama į tą faktą, jog sandoriu dėl statinio įsigijimo iš esmės buvo įgyti du objektai: žemės sklypas ir statinys. Suprantama, jog taikant restituciją dėl to, jog statyba yra savavališka, savavališkai pastatytas statinys bus nugriaunamas, taigi žemės sklypas, kuris perduotas kartu su statiniu bus laisvas. Žinoma šis aspektas teismų yra nenagrinėjamas dėl praktinių sumetimų: kiltų poreikis atskirai įvertinti žemės sklypo ir statinių vertę, statytojas būtų įpareigotas nugriauti statinį, kuris yra ne jo žemėje, sumažėtų iki minimumo galimybės pardavus žemės sklypą kompensuoti bent jau dalį valstybės patiriamų išlaidų griauant statinį, jei statytojas to neatlieka pats ar yra nemokus ar likviduotas. Magistro darbo autoriaus nuomone teismai turėtų vertinti, ar nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoris buvo sudarytas turint tikslą įgyti statinius ar ir žemės sklypą. Nustačius, jog žemės sklypo įgijimas yra vienas iš sutarties tikslų, būtų nesąžininga taikyti restituciją šio žemės sklypo atžvilgiu.

### *PRIEŽASTINIS RYŠIS*

Priežastinis ryšys yra sunkiausiai apčiuopiama deliktinės atsakomybės sąlyga, ypač bylose dėl viešosios atsakomybės. Problematika padidėja dar ir dėl to, jog skirtingos teismų sistemos (t.y. bendrosios kompetencijos ir administraciniai teismai) dalys priežastinį ryšį aiškina skirtingai.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas laikosi priežastinio ryšio koncepcijos, pagal kurią priežastinio ryšio nustatymo civilinėje byloje procesą sąlygiškai galima padalyti į du etapus. Pirma, nustatomas faktinis priežastinis ryšys, kai sprendžiama, ar žalingi padariniai kyla iš neteisėtų veiksmų, t. y. nustatoma, ar žalingi padariniai būtų atsiradę, jeigu nebūtų buvę neteisėto veiksmo. Antra, nustatomas teisinis priežastinis ryšys, kai sprendžiama, ar padariniai teisiškai nėra pernelyg nutolę nuo neteisėto veiksmo<sup>145</sup>. Žinoma, pirmasis testas yra tenkintinas, nes jei valstybės institucijos nebūtų pateikę patvirtinimo, jog statinys yra pastatytas laikantis teisės aktų reikalavimų bei yra tinkamas naudoti, trečiasis asmuo būtų net

---

<sup>145</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje *Rūta Berželionytė v. Vilniaus universiteto Santariškių klinikos*, Nr. 3K-3-556/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje *J. R. ir Z. R. v. Vilniaus universiteto Santariškių klinikos*, Nr. 3K-3-206/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje *L. B., I. V., I. Z. A. v. DNSB „Medvėgalis“*, Nr. 3K-7-345/2007.

negalėjęs sudaryti šio statinio pirkimo-pardavimo sandorio, nes notaras jo būtų netvirtinęs. Tačiau daug neaiškumų kyla su antrąja Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje naudojamo testo dalimi, o būtent nustatymu, ar šie veiksmai yra ne pernelyg nutolę. Vieningos nuomonės šiuo klausimų teisės doktrinoje nėra ir yra gana nemažas spektras priešastinio ryšio teorijų. Tiesa, daugelis valstybių pripažįsta, jog regulatoriaus atsakomybė nekyla, jei vienas ar kitas jo reguliuojamas subjektas žlunga, kaip kartais nutinka bankininkystės ar draudimo sektoriuose, tačiau šiuo atveju situacija skiriasi iš esmės, nes yra ne bendroji įstatymu nustatyta pareiga tam tikroms institucijoms užtikrinti, jog visi statybos darbai atitiktų teisės aktų reikalavimus, bet kiekvieno konkretaus statinio atveju yra išduodamas kompetentingos valdžios institucijos patvirtinimas, jog būtent tas konkretus statinys yra pastatytas laikantis teisės aktų reikalavimų ir yra tinkamas naudojimui, taigi teisės akte yra oficialus patvirtinimas, jog statinio, kaip savavališkų statybų objekto nereikės nugriauti ir šio statinio pirkėjas nepraras šio statinio. Taigi, atsižvelgiant į grynai teisinius argumentus ir santykių esmę, valstybės institucijos nesugebėjimas užtikrinti, jog į viešąją nekilnojamojo turto rinką būtų išleidžiami tik tokia statiniai, kurie yra pastatyti laikantis įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, su šį turtą įgijusių asmenų patiriama žala, dėl šios garantijos pažeidimo turi būti laikoma susijusi pakankamu priešastiniu ryšiu, jog tenkintų antrąją Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuluoto priešastinio ryšio testo dalį.

Dėl teisingumo aspektų, kurie bus nagrinėjami kitoje dalyje žemiau, nagrinėtina ir Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo pozicija priešastinio ryšio klausimu. Reikia pažymėti, jog teisės doktrinos požiūriu ši pozicija yra gana keista, nes šis teismas suformavo praktiką, jog atsakomybės sąlyga yra ne priešastinis ryšys tiesiog, o tiesioginis priešastinis ryšys. Laikantis šios teorijos, iš esmės daugeliu atveju, kaip ir šiuo, būtų paneigiama valstybės ir savivaldybių pareiga atlyginti žalą, sukeltą neteisėtais jų institucijų veiksmais. Toks teisės aiškinimas prieštarauja ne tik civilinės atsakomybės esmei, bendriesiems teisės principams bet ir konstituciniams principams.

Atsižvelgiant į priešastinio ryšio koncepcijų skirtumus, visgi tenka pripažinti, jog racialesnė ir labiau teisiškai pagrįsta yra Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija šiuo klausimu. Žinoma tai, ar tokiose bylose būtų tenkinamas priešastinio ryšio kriterijus, bus išaiškinta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo per artimiausius metus, nagrinėjant bylas dėl žalos atlyginimo.

Apibendrinat, reikia pažymėti, jog teritorijų planavimo ar statybos reglamentavimo procese atlikti teisės aktų pažeidimai, lėmę statybos pripažinimą neteisėta dažniausiai sunkiai



galimi be valstybės ar savivaldybės institucijų neteisėtų veiksmų, taigi valstybė ir savivaldybės turi prisiimti pareigą atlyginti žalą.

### *TEISMINGUMAS*

Kaip matyti iš aukščiau nagrinėtų atsakomybės sudėties aspektų, teismų praktika, priklausomai nuo to, ar teismas yra bendrosios kompetencijos, ar administracinis, tam tikrais atžvilgiais esmingai skiriasi, taigi atsakomybės kilimo fakto konstatavimas ar nekonstatavimas, kaip ir skirtingas žalos dydis gali priklausyti nuo to, kuris teismas nagrinės bylą.

Lietuvos teisės doktrinoje<sup>146</sup> bei teismų praktikoje yra sutariama, jog teisiniai santykiai, kilę dėl žalos atlyginimo, nepriklausomai kokioje teisės srityje yra padaryta žala, yra laikomi civiliniais teisiniais santykiais. Atsižvelgiant į tai, jog ginčus, kylančius iš civilinių teisinių santykių nagrinėja bendrosios kompetencijos teismai, ginčai dėl žalos atlyginimo turėtų būti teisingi būtent šiems teismams. Nepaisant to, įstatymų leidėjas yra numatęs specialią ginčų dėl valstybės ar savivaldybių sukeltos žalos atlyginimo teisingumo taisyklę – tokie ginčai remiantis Administracinių bylų teisenos įstatymo 15 str. 1. d. yra nagrinėjami administraciniuose teismuose.

Nors aukščiau nurodyta teisingumo taisyklė atrodo imperatyvi ir nepaliekanti vietos diskusijoms, tačiau dažniausiai nėra įmanoma taip išgryninti teisinių santykių, jog būtų akivaizdu, jog jiems taikoma tik viena teisingumo taisyklė. Kilus abejonių dėl santykių teisingumo, šiuos ginčus sprendžia teisingumo kolegija<sup>147</sup>. Žinoma, jei santykiai yra akivaizdžiai susiję tik su valstybės arba savivaldybės institucijos sukeltos žalos atlyginimu, kompetentingas teismas yra aiškus, tačiau Teisingumo kolegijos praktikoje yra nemažai atvejų, kai ginčai, nors ir susiję su žalos atlyginimu pagal 6.271 str., tačiau dėl įvairių aplinkybių yra pripažįstami teisingi bendrosios kompetencijos teismams<sup>148</sup>. Neteisėtų statybų atveju žala yra sukeliama ne tik neteisėtais valstybės ir savivaldybės institucijos, bet ir dažniausiai<sup>149</sup> pačio statytojo veiksmais. Tokiu atveju atsakovais yra traukiama ne tik

---

<sup>146</sup> *Cit. op.* 144 p. 376 – 379.

<sup>147</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – CPK; su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2002, Nr. 36 – 1340; Valstybės žinios, 2002, Nr. 42) 36 str. 2 d.

<sup>148</sup> Pavyzdžiui, Teisingumo kolegijos 2005 m. sausio 6 d. ir 2007 m. gegužės 25 d. nutartys.

<sup>149</sup> Abejotina, ar galima rasti neteisėtų statytojo veiksmų, pavyzdžiui, jei jis nusiperka žemės sklypą su galiojančiu detaliuoju planu ir pagal teisės aktų reikalavimus pastato statinį jame, o vėliau paaiškėja, jog toks

valstybė bei savivaldybės, bet ir statytojas bei pardavėjas, jei jis nėra statytojas. Šiuo atveju vargu ar vien dėl teisingumo taisyklės laikymosi galima būtų išskirti ginčą<sup>150</sup> į atskiras bylas pagal atsakomybės subjektus, nes tai prieštarautų CPK 7 str. įtvirtintam koncentruotumo ir ekonomiškumo principui<sup>151</sup> bei pagrindiniam bylų išskyrimo kriterijui – tikslingumui.

Atsižvelgiant į tai, jog nėra tikslinga išskirti ginčą dėl žalos atlyginimo pagal subjektus, kyla neaiškumų, kurie teismai yra kompetentingi nagrinėti tokią bylą, nes teisingumo kolegijos nutarties šiuo klausimu nėra. Visgi nagrinėjant teisingumo kolegijos praktiką ir atsižvelgiant į šios kolegijos polinkį taikyti absorbcijos taisyklę, galima daryti išvadą, jog byla būtų nagrinėjama bendrosios kompetencijos teismuose. Toks sprendimas būtų pagrįstas ne tik tuo, jog bendrosios kompetencijos teismai yra platesnės kompetencijos nei specializuoti, tačiau ir tuo, jog abu reikalavimai yra išimtinai civilinio pobūdžio ir ginčo dėl žalos, kai dalis atsakovų yra neviešieji asmenys priskyrimas administraciniam teismams nebūtų pateisinamas.

### *ATSAKOMYBĖS RŪŠIS*

Kitas ypač svarbus atsakomybės aspektas, kai žala yra padaryta kelių asmenų veiksmais – jų atsakomybės rūšis, t.y. taikoma dalinė ar solidarioji atsakomybė, kas lemia tai, kokia dalimi realiai būtų patenkinti nukentėjusiųjų trečiųjų asmenų pažeisti interesai. CK 6.6 str. 1 d. yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog skolininko solidarioji pareiga nėra preziumuojama. To paties straipsnio 3 d. įtvirtinta priešinga prezumpcija, t.y. skolininkų solidarioji pareiga yra preziumuojama jei ji susijusi dėl kelių asmenų veiksmais padarytos žalos atlyginimu<sup>152</sup>. Kadangi magistro darbo autoriaus nuomone, trečiųjų asmenų iškeltos bylos dėl žalos atlyginimo statytojui bei valstybei ir savivaldybei yra teisingos bendrosios kompetencijos teismams, dėl to bus analizuojama Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija solidariosios ir dalinės atsakomybės atribojimo klausimu.

Lietuvos aukščiausiasis teismas vienoje iš aprobuotų nutarčių yra pažymėjęs, jog paprastai solidarioji atsakomybė deliktiniuose santykiuose taikoma tada, kai yra bent viena iš

---

detalusis planas yra neteisėtas. Nepaistant to, statytojo, kaip pardavėjo civilinė atsakomybė tokiu atveju gali kilti iš CK 6.321 str. įtvirtintos garantijos pažeidimo.

<sup>150</sup> *Cit. op.* 147, 136 str.

<sup>151</sup> Plačiau skaitykite: DRIUKAS, Artūras *et. al.* *Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso komentaras. Pirmas tomas.* Vilnius: Justitia, 2004, p. 64 – 70.

<sup>152</sup> Taip nustatyta ir CK 6.279 str.

šių sąlygų: 1) asmenis sieja bendri veiksmai pasekmių atžvilgiu; 2) kai asmenis sieja bendri veiksmai neteisėtų veiksmų atžvilgiu, t. y. šiuo atveju solidarioji atsakomybė galima, net jei neteisėtai veikęs asmuo tiesiogiai nepadaro žalos, bet žino apie tiesiogiai žalą padariusio asmens veiksmų neteisėtumą; 3) kai asmenys, nors tiesiogiai ir nepadaro žalos, bet prisideda prie jos kurstymo, inicijavimo ar provokacijos, t. y. kai iš esmės juos sieja bendra kaltė, nesvarbu, tai padaryta tyčia ar dėl neatsargumo; 4) kai asmenų nesieja bendri neteisėti veiksmai ir jie vienas apie kitą nežino, bet padaro žalos, ir neįmanoma nustatyti, kiek vienas ar kitas prisidėjo prie tos žalos atsiradimo, arba žala atsirado tik dėl jų abiejų veiksmų; 5) kai pareiga atlyginti žalą atsiranda skirtingu pagrindu (pvz., sutartinės ir deliktinės atsakomybės pagrindais); 6) kai žalą padaro asmuo, o kitas asmuo yra atsakingas už šio asmens veiksmus<sup>153</sup>.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, jog taikant solidariąją atsakomybę yra būtina nurodyti jos taikymo motyvus. Savavališkų statybų atveju tai yra ypač komplikauta. Praktiškai dažniausiai neįmanoma nustatyti, kurio konkretaus asmens neteisėti veiksmai sudarė galimybes žalai atsirasti. Žala trečiajam asmeniui kyla dėl to, jog pastarasis netenka nuosavybės teisės<sup>154</sup> į nekilnojamąjį daiktą. Tiesioginė netekimo priežastis – teismo sprendimas, tačiau jis žinoma yra teisėtas, o tiesiogine priežastimi reikėtų laikyti tas aplinkybes, kurios sudarė pagrindą įgyti savavališkos statybos objektą – neteisėtą jo pastatymą bei valstybės institucijos išduotą patvirtinimą, jog statinys yra pastatytas arba yra statomas laikantis projekto, o tuo atveju, kai panaikinamas statybos leidimas dėl prieštaravimo teisės aktams, priežastimi yra ir Nuolatinės statybos komisijos veiksmai, kuriais išduotas leidimas statybai. Žinoma galima spekuliuoti, jog neteisėti yra statytojo veiksmai, tačiau galimi atvejai, kai net pats statytojas tikėjo, jog turi teisę įstatymų nustatyta tvarka statyti tokį statinį, o tai patvirtino ir projektavimo sąlygų, statybos leidimo išdavimas, nes išduodanti statybos leidimą institucija turi įsitikinti, ar statybos leidimu nebus pažeidžiami teisės aktai. Atsižvelgiant į statybos kompleksškumą negalima sutikti su tokiu požiūriu ir labiau pagrįstu laikytina nuomonė dėl šių veiksmų kvalifikavimo, kaip sukeliančių solidariąją atsakomybę. Tokiu būdu būtų sudaryta galimybė realiai apginti sąžiningų trečiųjų asmenų interesus.

---

<sup>153</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 kovo 26 d. nutartis civilinėje byloje *J. M. Š. v. VĮ Registrų centro Kauno filialas ir kt.*, Nr. 3k-7-59/2008.

<sup>154</sup> Kaip jau minėta, nėra vieningo sutarimo, ar apskritai šis asmuo turėjo nuosavybės teises į nekilnojamąjį daiktą, tačiau deliktinės atsakomybės požiūriu tai neturi prasmės.

Atsižvelgiant teisinių santykių specifiką bei į nuosavybės apsaugą, sąžiningų trečiųjų asmenų interesai turi būti prioritetiškai ginami. Negali būti pateisinamas žalos, padarytos valstybės ir savivaldybių institucijų aplaidžiais ar nusikalstamais veiksmais atlyginimo ribojimas vien tuo pagrindu, jog būtų sukuriama ekonominė našta valstybei ar savivaldybėms. Teismų praktikos besiformavimas, jei jis vyktų atsakomybės ribojimo ar paneigimo kryptimi, ne tik neužtikrintų kertinių žmogaus teisių ir nukryptų nuo konstitucinės žmogaus teisių apsaugos, bet ir neskatintų įstatymų leidėjo iš esmės peržiūrėti statybų teisėtumą ir savavališkos statybos padarinių šalinimą nustatančių teisės aktų nuostatas, gražinant į jas vieną iš esminių ne tik civilinės teisės, bet ir teisinės valstybės principų – proporcingumą. Negalima sutikti ir su teismų praktikoje besiformuojančia nuostata, jog bet koks statybos procesą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimas lemia viešojo intereso pažeidimą. Imperatyvios statybos įstatymų nuostatos, analizuojamos civilinių teisinių santykių kontekste irgi privalo irgi būti aiškinamos per savo tikslų prizmę. Nors tokiai analizei problemų kelia CK 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo aiškinamasis raštas, kuriame nurodoma, jog atsakomybės griežtinimo tikslas yra ne siekis užtikrinti, jos nebūtų pažeistas viešasis interesas, o kad būtų laikomasi procedūrinių normų (pačiame aiškinamajame rašte tai įvardinta kaip siekis užkirsti kelią savavališkoms statyboms, užtikrinti statybų procese ir statinių kokybės kontrolę), tačiau akcentuotina, jog protingumo, teisingumo ir sąžiningumo, kaip ir proporcingumo principai yra ne tik civiliniai, bet ir bendrieji teisės principai, dėl šių principų pažeidimo kylanti žala jokių būdu negali būti teismų ignoruojama ir paliekama patiems ją patyrusiems asmenims, tad teismų požiūris, jog prokurorams naikinant prieš daugiau nei penkerius metus priimtus sprendimus ir dėl to reikalaujant nugriauti statinius bei sukeltant žalos sąžiningiems tretiesiems asmenims, ši žala turi būti visiškai atlyginama yra būtinas siekiant užtikrinti teisinės valstybės principų apsaugą.

## 6. IŠVADOS

1. Statybos teisėtumas nėra *conditio sine qua non* nekilnojamam daiktui sukurti. Nuosavybės teisė į statinį atsiranda nuo jo sukūrimo, t.y. pastatymo, o ne nuo pripažinimo tinkamu naudoti ar įregistravimo viešame registre momento. Statybos neteisėtumo faktas neužkerta kelio nuosavybės teisei atsirasti, bet gali būti pagrindu šiai teisei prarasti.
2. Šiuo metu teisės aktais įtvirtintas neteisėtos statybos padarinių šalinimo institutas prieštarauja proporcingumui ir kitiems bendriesiems teisės principams ir Lietuvos Respublikos Konstitucijai.
3. Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikoje ypač detaliam reglamentuoja statybos procesą ir daug kontrolės ir *ex ante* reguliavimo funkcijų suteikia valstybės valdymo ir vietos savivaldos institucijoms. Šių institucijų visus patvirtinimus dėl statybos teisėtumo turintis sąžiningas statinio pirkėjas turi turėti prioritetą viešo intereso šalinti neteisėtos statybos padarinius atžvilgiu, taigi visiškai nepateisinamas sąžiningų savavališkos statybos objektą įgijusių asmenų teisių ignoravimas ir mechaninis savavališkos statybos instituto taikymas.
4. Bandytas atimti savavališkos statybos objektą iš sąžiningo įgijėjo net tada, kai pažeidimai, nulėmę statybos pripažinimą savavališka nebuvo esminiai, prieštarauja sąžiningumo ir proporcingumo principams ir Europos Žmogaus Teisių ir Pagrindinių Laisvių Apsaugos Konvencijai.
5. Teisės aktai aiškiai nenurodo, ar statyba pripažįstama savavališka vien dėl to, jog panaikintas statybos leidimas, taigi paliekama daugiau vietos protingam teisės aiškinimui ir sąžiningo įgijėjo apsaugai.
6. Civilinio kodekso 4.96 str. įtvirtintas sąžiningo įgijėjo apsaugos institutas negali būti taikomas tiesiogiai neteisėtos statybos atžvilgiu, tačiau šis institutas, kaip atspindintis bendrąjį sąžiningumo principą civilinėje teisėje, gali būti taikomas pagal analogiją.
7. Reikalaujant panaikinti bet kurį teisės aktą, kurio panaikinimas būtų pagrindu reikalauti šalinti savavališkos statybos padarinius, į procesą turi būti įtraukiamas ir sąžiningas to objekto įgijėjas ir statytojas.
8. Jei nėra galimybės užtikrinti sąžiningo įgijėjo apsaugą natūra, jam privalo būti teisingai atlyginama. Į teisingą atlyginimą privalo įeiti įsigyto objekto kaina,

pagerinimo išlaidos ir neturtinė žala, tačiau prioritetas turi būtų suteiktas statinio palikimui.

## 7. SANTRAUKA

### **Statybos teisėtumas kaip nuosavybės teisės į statinį įgijimo sąlyga, jos nesilaikymo civiliniai teisiniai padariniai**

Magistro darbe analizuojamos neteisėtos statybos padarinių šalinimo instituto pozityviosios teisės normos, jų taikymas teismų praktikoje. Analizuojami neteisėtos statybos civiliniai teisiniai padariniai. Ypač didelis dėmesys yra skiriamas šio instituto teisės normų atitikimui teisės principams, įskaitant proporcingumo bei sąžiningumo. Atlikus teisinį tyrimą, prieinama prie išvados, jog esamos šio instituto teisės normos prieštarauja šiems teisės principams.

Darbe taip pat analizuojama trečiųjų sąžiningų asmenų, įgijusių nuosavybės teisę į statinius arba kitas daiktines teises į juos, padėtis tuo atveju, jei tokių statinių statyba yra pripažįstama neteisėta. Prieinama išvada, kad atsižvelgiant į sąžiningumo ir kitus teisės principus, ginant trečiųjų asmenų interesus būtų pagrįsta pagal analogiją taikyti CK 4.96 str. įtvirtintą sąžiningo įgijėjo apsaugos institutą. Tokią išvadą sustiprina ir Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudencijos analizė. Visgi, tuo atveju, jei būtų atisakyta pripažinti nuosavybės teises ir statinys būtų griauamas, šiame darbe analizuojama galimybė prisiteisti patirtus nuostolius iš valstybės valdymo ir savivaldos institucijų už šių institucijų pareigūnų priimtus neteisėtus teisės aktus.

## 8. SUMMARY

### **The Legality of Constructions as a Precondition for Acquiring a Title and Civil Legal Consequences of the Failure to Fulfill such Precondition**

The thesis provides the analysis of laws, regulations and the case law concerning the elimination of the results of the illegal constructions as well as the analysis of the civil legal consequences of the illegal construction. Thesis focuses on the conformity of laws and regulations with fundamental legal principles such as proportionality and *bona fide*. Thesis also puts emphasis on the conformity of the interpretation concerning remedies for illegal constructions with the latter principles. The analysis is followed by the conclusion that there is the incompatibility between laws, regulations and the interpretation concerning remedies for illegal constructions and the fundamental legal principles.

The issues of the protection of *bona fide* purchaser and other *bona fide* holders of other *rights in rem*, such as mortgage creditor, are also analyze in the thesis. The discussion is followed by the conclusion that Article 4.96 of Civil Code of the Republic of Lithuania that the grants protection for *bona fide* purchaser should be applied on the basis of analogy to the *bona fide* purchaser of the illegal construction. Such conclusion is reinforced by the analysis of the legal protection entrenched in the European Convention on Human Rights and the interpretation of it by the European Court of Human Rights. However, despite such conclusion the discussion in the thesis reveals that in case the decision of demolition is passed, the issue of public tort liability has to be analyzed.



## 9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

### 1. Teisės aktai:

#### 1.1. Tarptautinės sutartys ir įstatymai:

- 1.1.1. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija (Valstybės žinios, 1995, Nr. 40 – 987, Valstybės žinios, 2000, Nr. 96 – 3016);
- 1.1.2. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos, garantuojant kai kurias kitas teises ir laisves, be tų, kurios joje nurodytos, pirmasis protokolai (Valstybės žinios, 1996, Nr. 15 – 386);
- 1.1.3. 1989 m. gruodžio 21 d. Europos Tarybos direktyva 89/106/EEB, nustatanti valstybių narių įstatymų, kitų teisės aktų ir administracinių nuostatų, susijusių su statybos produktais, derinimą (OL L 40, 1989, p. 12 – 26);
- 1.1.4. 2002 m. gruodžio 16 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2002/91/EB dėl pastatų energinio naudingumo (OL L 1, 2003, p. 65 – 71);
- 1.1.5. Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais, Lietuvos Aidas, 1992, Nr. 220; Valstybės žinios, 1992, Nr. 33 – 1014);
- 1.1.6. Administracinių teisės pažeidimų kodeksas (Valstybės žinios, 1985, Nr. 1 – 1);
- 1.1.7. Lietuvos Respublikos įstatymas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimo ir papildymo (Valstybės žinios, 1994, Nr.: 44 – 805);
- 1.1.8. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262; Valstybės žinios, 2000, Nr. 77; Valstybės žinios, 2000, Nr. 80; Valstybės žinios, 2000, Nr. 82);
- 1.1.9. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas (Valstybės žinios, 2006, Nr. 116 – 4403);
- 1.1.10. Lietuvos Respublikos baudžiamasis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2000, Nr. 89 – 2741);
- 1.1.11. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (toliau – CPK; su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2002, Nr. 36 – 1340; Valstybės žinios, 2002, Nr. 42);
- 1.1.12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (Valstybės žinios, 2000, Nr. 58 – 1704; 2001, Nr. 16 – 497);

- 1.1.13. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (Valstybės Žinios, 2001, Nr. 55 – 1948);
- 1.1.14. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais; Valstybės žinios, 1996, Nr. 32 – 788; Valstybės žinios, 2001, Nr. 101 – 3597);
- 1.1.15. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 1995, Nr. 107 – 2391; Valstybės žinios, 2004, Nr. 21 – 617);
- 1.1.16. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (Valstybės Žinios, 1999, Nr. 60 – 1945; Valstybės Žinios, 2006, Nr. 77 – 2975);
- 1.1.17. Latvijos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais; VZ, 1995, 131 – 414);
- 1.1.18. Latvijos Respublikos žemės registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais; VZ, 1995, 72 – 355.

#### 1.2. Poįstatyminiai teisės aktai:

- 1.2.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. liepos 25 d. nutarimas Nr. 297 „Dėl pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo“ (Lietuvos Aidas, 1991, Nr. 153; Valstybės žinios, 1991, Nr.: 23 – 630);
- 1.2.2. Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymas Nr. 215 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.07:2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 54 – 2153);
- 1.2.3. Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymas Nr. D1-218 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“ patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 55 – 2203);
- 1.2.4. Aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas Nr. D1-239 „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2004, Nr. 79 – 2809);
- 1.2.5. Aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimas tinkamais naudoti tvarka“, patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais, Valstybės žinios, 2002, Nr. 60 – 2475);
- 1.2.6. Aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. D1-708 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“

patvirtinimo“ (Valstybės Žinios, 2005, Nr. 4 – 80; Valstybės Žinios, 2005, Nr. 16);

1.2.7. Aplinkos ministro 2007 m. gegužės 3 d. įsakymas Nr. 369, „Dėl Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymo Nr. 216 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.09.06:2002 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ (Valstybės Žinios, 2007, Nr. 53 – 2055).

## 2. Travaux préparatoires:

2.1. Teritorijų planavimo įstatymo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas Nr. IXP-2118 [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-19]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=193907](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=193907)>;

2.2. Teritorijų planavimo įstatymo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-19]. Prieiga per internetą:

<[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=193909&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=193909&p_query=&p_tr2=>)>;

2.3. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo aiškinamasis raštas [žiūrėta 2008-12-15]. Prieiga per internetą: <[www.lrs.lt](http://www.lrs.lt)>;

2.4. Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto 2006 m. liepos 5 d. išvada „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 str. pakeitimo įstatymo projekto (XP-767)“ [žiūrėta 2008-12-15]. Prieiga per internetą: <[www.lrs.lt](http://www.lrs.lt)>.

## 3. Specialioji literatūra:

### 3.1. Monografijos:

3.1.1. BALIULIS, Algimantas, et al. *Trakų miestas ir pilys*. Vilnius: Mokslas, 1991;

3.1.2. COBAN, Ali Riza. *Protection of Property Rights within the European Convention on Human Rights*. Hants: Ashgate Publishing Company, 2004;

3.1.3. DRAZDAUSKAS, Stasys. *Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka Lietuvos sutarčių teisei*. Apginta 2008;

- 3.1.4. DRIUKAS, Artūras *et. al.* *Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso komentaras. Pirmas tomas.* Vilnius: Justitia, 2004;
- 3.1.5. DRIUKAS, Artūras, VALANČIUS, Virgilijus. *Civilinis procesas: teorija ir praktika. T1.* Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005;
- 3.1.6. HART, H. L. A., *Teisės samprata.* Vilnius, Pradai: 1997;
- 3.1.7. LAUŽIKAS, Egidijus *et. al.* *Civilinio proceso teisė. T1.* Vilnius: Justitia, 2003;
- 3.1.8. MIKELĖNAS, V., *et al.* *Lietuvos civilinio kodekso komentaras: Bendrosios nuostatos.* Vilnius: Justitia, 2001;
- 3.1.9. MIKELĖNAS, V., *et al.* *Lietuvos civilinio kodekso komentaras: Prievolių teisė. Pirmas tomas.* Vilnius: Justitia, 2003;
- 3.1.10. MIKELĖNIENĖ, Dalia, MIKELĖNAS, Valentinas. *Teismo procesas: teisės aiškinimo ir taikymo aspektai.* Vilnius: Justitia, 1999;
- 3.1.11. MILES, Mike E., *et al.* *Real Estate Development: Principles and Process.* Trečiasis leidimas. Vašingtonas: ULI – Urban Land Institute, 2000;
- 3.1.12. PANAGOPOULOS, George. *Restitution in Private International Law.* Hart Publishing, 2000;
- 3.1.13. VAIŠVILA, Alfonsas. *Teisės teorija.* Vilnius: Justitia, 2004.

### 3.2. Straipsniai:

- 3.2.1. ARLAUSKAS, Saulius. Teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų taikymas turtinių teisinių santykių srityje. In *Šiuolaikinės civilinio proceso teisės paskirtis.* Tarptautinės mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga. Vilnius: VĮ Registrų centro Teisinės informacijos departamentas, 2008;
- 3.2.2. BAUŽIENĖ, Morta. Statybų tvarka nepriklausomos Lietuvos metais. XX a. pr. Galiojusios statybos valdymo tvarkos ir įstatymų apžvalga. In *Samagotia.* [interaktyvus] 2007, nr. 3 [žiūrėta 2009-03-12]. Prieiga per internetą: <[http://samogitia.mch.mii.lt/Zurnalas/2007\\_03/ZZ\\_2007\\_3\\_6\\_7.pdf](http://samogitia.mch.mii.lt/Zurnalas/2007_03/ZZ_2007_3_6_7.pdf)>;
- 3.2.3. CRAIG, Paul. *EU Administrative Law.* Oxford: Oxford University Press, 2006;
- 3.2.4. FRIGO, Manlio. Peaceful Enjoyment of Possessions, Expropriation and Control of the Use of Property in the System of the European Convention on

Human Rights. In *The Italian Yearbook of International Law*. Hague: Kluwer Law International, 2000, nr. 10;

3.2.5. JACOBS, Francis G. Recent Development in the Principle of Proportionality in European Community Law. In *The Principle of Proportionality in the Laws of Europe*. Oxford: Hart Publishing, 1999;

3.2.6. JOČIENĖ, Danutė. Nuosavybės gynimas Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje. In *Lietuvos teisės tradicijos*. Mokslinės konferencijos, skirtos Vilniaus universiteto Teisės fakulteto profesoriaus Stasio Vansevičiaus septyniiasdešimtmečiui, medžiaga. Vilnius: Justitia, 1997;

3.2.7. MIKELĖNAS Valentinas. „Kailiukų bylos“ pamokos: keli klausimai perskaičius Europos žmogaus teisių teismo sprendimą byloje *Jucys v. Lietuva*. In *Justitia*, 2008, nr. 2 (68);

3.2.8. MIKELĖNAS, Valentinas. Vindikacija ir jos taikymas. In *Justitia*, 2005, nr. 1 (55);

3.2.9. MANCO, Jean. *Researching Historic Buildings in the British Isles* [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-12]. Prieiga per internetą: <<http://www.buildinghistory.org/regulations.shtml>>;

3.2.10. SELELIONYTĖ, Simona. Neteisėtumas, kaip valstybės deliktinės atsakomybės sąlyga. *Jurisprudencija* 2006, Nr. 1;

3.2.11. Autorius nenurodytas. Building code. In *Wikipedia* [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-12]. Prieiga per internetą: <[http://en.wikipedia.org/wiki/Building\\_code](http://en.wikipedia.org/wiki/Building_code)>.

#### 4. Teismų sprendimai:

##### 4.1. Europos Žmogaus Teisių Teismo:

4.1.1. Europos Žmogaus Teisių Teismo 1983 m. lapkričio 23 d. sprendimas byloje *Van der Mussel v. Belgium*;

4.1.2. Europos Žmogaus Teisių Teismo 1995 m. vasario 23 d. sprendimas byloje *Gasus Dosier- ur Fodertechnik GmbH v. The Netherlands*;

4.1.3. Europos Žmogaus Teisių Teismo 2000 m. sausio 5 d. sprendimas byloje *Beyeler v. Italy*.

##### 4.2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo:

- 4.2.1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 balandžio 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 26 straipsnio pirmosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės Žinios, 1997, Nr. 31 – 770);
- 4.2.2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 40 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir 251 straipsnio pakeitimo įstatymo 1 ir 2 straipsnių, Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 27 straipsnio 5 dalies, 50 straipsnio 3 ir 9 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės Žinios, 2000, Nr. 105 – 3318);
- 4.2.3. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. spalio 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 269 straipsnio 4 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės Žinios, 2001, 85 – 2977);
- 4.2.4. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. liepos 4 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos vidaus reikalų, specialiųjų tyrimų tarnybos, valstybės saugumo, krašto apsaugos, prokuratūros, kalėjimų departamento, jam pavaldžių įstaigų bei valstybės įmonių pareigūnų ir karių valstybinių pensijų įstatymo 11 straipsnio 2 dalies (2000 m. gruodžio 21 d. redakcija) ir 13 straipsnio 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, taip pat dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. sausio 20 d. nutarimu nr. 83 patvirtintų vidaus reikalų, specialiųjų tyrimų tarnybos, valstybės saugumo, krašto apsaugos, prokuratūros, kalėjimų departamento, jam pavaldžių įstaigų bei valstybės įmonių pareigūnų ir karių valstybinių pensijų skyrimo bei mokėjimo nuostatų 25 punkto 2 pastraipos (2001 m. gegužės 25 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir šių nuostatų 5 punkto atitikties Lietuvos Respublikos vidaus reikalų, specialiųjų tyrimų tarnybos, valstybės saugumo, krašto apsaugos, prokuratūros, kalėjimų departamento, jam pavaldžių įstaigų bei valstybės įmonių pareigūnų ir karių valstybinių pensijų įstatymo 16 straipsnio 4 daliai“ (Valstybės Žinios, 2003, Nr. 68 – 3094);
- 4.2.5. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos konstitucinio teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija),

*Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai*” (Valstybės Žinios, 2006, Nr. 36 – 1292);

- 4.2.6. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugpjūčio 19 d. nutarimas „*Dėl Lietuvos Respublikos žalos, padarytos neteisėtais kvotos, tardymo, prokuratūros ir teismo veiksmais, atlyginimo įstatymo 3 straipsnio (2001 m. kovo 13 d. redakcija) 3 dalies ir 7 straipsnio (2001 m. kovo 13 d. redakcija) 7 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai*“ (Valstybės žinios, 2006, Nr. 90 – 3529; Valstybės žinios, 2006, Nr. 137);
- 4.2.7. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d. nutarimas „*Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai*“ (Valstybės žinios, 2008, Nr. 126 – 4816).

#### 4.3. Bendrosios kompetencijos teismų:

- 4.3.1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1998 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. v. Č. S. ir kt.*, Nr. 3K-183/98;
- 4.3.2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje *S.I. v. K.M.*, Nr. 3K-3-120/1999;
- 4.3.3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 7 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Anykščių vynas“ v. L.M.*, Nr. 3K-3-645/2000;
- 4.3.4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 *Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo* (Teismų praktika, 2002, Nr. 16);
- 4.3.5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. balandžio 11 d. konsultacija Nr. A3-66 *Dėl kai kurių Civilinio kodekso, Civilinio proceso kodekso ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo normų taikymo* (Teismų praktika, 2002, Nr. 17);
- 4.3.6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje *J. R. ir Z. R. v. Vilniaus universiteto Santariškių klinikos*, Nr. 3K-3-206/2005;
- 4.3.7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje *Rūta Berželionytė v. Vilniaus universiteto Santariškių klinikos*, Nr. 3K-3-556/2005;

- 4.3.8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje *L. B., I. V., I. Z. A. v. DNSB „Medvėgalis“*, Nr. 3K-7-345/2007;
- 4.3.9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Ethical Products Distribution“ v. Marijampolės apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-54/2008;
- 4.3.10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 kovo 26 d. nutartis civilinėje byloje *J. M. Š. v. VĮ Registrų centro Kauno filialas ir kt.*, Nr. 3k-7-59/2008;
- 4.3.11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje *Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras v. Molėtų rajono savivaldybės administracija ir G.V.*, Nr. 3K-3-275/2008;
- 4.3.12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje *VšĮ „Naujasis centras“ v. Kauno apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-492/2008;
- 4.3.13. Lietuvos apeliacinio teismo 2008 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje *Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras v. Ažuolynas ir kt.*, Nr. A2-321/2008;
- 4.3.14. Vilniaus apygardos teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *B.D. v. J.M.B.*, Nr. 2A-1095-464/2008;
- 4.3.15. Vilniaus miesto 2-osios apylinkės teismo 2008 birželio 19 d. sprendimas civilinėje byloje *V.M. ir T.B. v. UAB „Statybų linija“ ir kt.*, Nr. 2-593-611/2008;
- 4.3.16. Anykščių rajono apylinkės teismo 2009 m. sausio 15 d. prašymas Lietuvos Respublikos Konstituciniam Teismui *„Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) ta apimtimi, kuria juose nėra numatyta galimybė teismui, atsižvelgus į teisės pažeidimo pobūdį, jo mastą, atsakomybę lengvinančias bei kitas reikšmingas aplinkybes ir vadovaujantis teisingumo, protingumo kriterijais, nuspręsti, kad įpareigojimas asmeniui statinį nugriauti arba pertvarkyti (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.) neturi būti taikomas, nes dėl tam tikrų itin svarbių aplinkybių yra akivaizdžiai neproporcingas (neadekvatus) padarytam teisės pažeidimui ir dėl to neteisingas, atitikties Konstitucijos 109 straipsnio 1*



*daliai, konstituciniams teisingumo, teisinės valstybės principams“*. Prieiga per internetą: <[http://www.lrkt.lt/Prasymai/2\\_2009.htm](http://www.lrkt.lt/Prasymai/2_2009.htm)>.

#### 4.4. Administracinių teismų:

- 4.4.1. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2006 m. vasario 20 d. nutartis administracinėje byloje *S. V. R. v. Telšių apskrities viršininko administracija*, Nr. A11-815/2006;
- 4.4.2. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2007 m. sausio 25 d. nutartis administracinėje byloje *A. R. ir I. T. P. v. Lietuvos Respublika*, Nr. A17-103/2007;
- 4.4.3. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2007 m. gegužės 18 d. nutartis administracinėje byloje *V.V. v. Molėtų rajono savivaldybės administracija*, Nr. A2-500/2007;
- 4.4.4. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2007 m. gruodžio 14 d. nutartis administracinėje byloje *Akva v. Registrų centro Klaipėdos filialas*, Nr. A8-1131/2007;
- 4.4.5. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. kovo 7 d. nutartis administracinėje byloje *uždaroji akcinė bendrovė „Paribys“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija*, Nr. A248-95/2008;
- 4.4.6. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. gegužės 23 d. nutartis administracinėje byloje *Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos v. Kauno rajono savivaldybės administracija ir R.B.*, Nr. AS525-279/2008;
- 4.4.7. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. spalio 10 d. nutartis administracinėje byloje *laikiniai einantis Klaipėdos apygardos vyriausiojo prokuroro pareigas Klaipėdos apygardos vyriausiojo prokuroro pavaduotojas v. Neringos savivaldybės administracija ir kt.*, Nr. A822-1651/2008;
- 4.4.8. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2008 m. lapkričio 24 d. nutartis administracinėje byloje *A. T. v. Lietuvos Respublika*, Nr. A63-1912/2008.

#### 4.5. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spręsti:

- 4.5.1. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spęsti 2005 m. sausio 6 d. nutartis;
  - 4.5.2. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spęsti 2007 m. gegužės 25 d. nutartis;
  - 4.5.3. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spęsti 2008 m. balandžio 22 d. nutartis;
  - 4.5.4. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spęsti 2008 m. gegužės 6 d. nutartis;
  - 4.5.5. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spęsti 2008 m. birželio 26 d. nutartis;
  - 4.5.6. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spęsti 2008 m. rugsėjo 16 d. nutartis;
  - 4.5.7. Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spęsti 2008 m. lapkričio 4 d. nutartis.
5. Kiti šaltiniai:
- 5.1. HOOKER, Richard. The code of Hammurabi [interaktyvus] [žiūrėta 2009-03-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.wsu.edu/~dee/MESO/CODE.HTM>>.