

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto**

**Privatinės teisės katedra**

Pauliaus Milkevičiaus  
Sesijinės studijų formos  
V kurso, komercinės teisės  
studijų šakos studento

**Magistro darbas**

**Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentas ir jo  
registravimo ypatumai**

Vadovas: asist. Marius Matiukas

Recenzentas: lekt. dr. Stasys Drazdauskas

Vilnius

2016

## TURINYS

<b>IŽANGA</b> .....	2
<b>1. NUOSAVYBĖS TEISĖS SAMPRATA IR TURINYS</b> .....	5
<b>2. NEKILNOJAMASIS TURTAS KAIP NUOSAVYBĖS TEISĖS OBJEKTAS</b> .....	8
<b>3. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA ĮGIJIMO PAGRINDAI</b> .....	12
3.1. Pirminiai ir išvestiniai pagrindai.....	12
<b>4. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA ĮGIJIMO MOMENTAS PAGAL PIRMINIUS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO PAGRINDUS</b> .....	15
4.1. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į naujai sukurta statinį.....	15
4.2. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į nebaigtus statinius.....	17
4.3. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į savavališkai pastatytus statinius.....	19
4.4. Nuosavybės teisės įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu.....	21
<b>5. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA ĮGIJIMO MOMENTAS PAGAL IŠVESTINIUS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO PAGRINDUS</b> .....	27
5.1. Pagal pirkimo pardavimo sutartį.....	27
5.2. Pagal dovanojimo sutartį.....	28
5.3. Pagal mainų sutartį.....	30
5.4. Paveldint nekilnojamąjį turtą.....	33
5.5. Paimant daiktą visuomeniniams poreikiams.....	36
<b>6. REGISTRACIJOS REIKŠMĖ NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA ĮGIJIMO MOMENTU</b> .....	42
6.1. Nekilnojamojo turto registro paskirtis.....	42
6.2. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registravimo ypatumai.....	49
<b>IŠVADOS</b> .....	58
<b>ŠALTINIŲ SĄRAŠAS</b> .....	60
<b>SANTRAUKA</b> .....	65
<b>SUMMARY</b> .....	66

## Ižanga

**Temos aktualumas.** Šiuolaikinėje visuomenėje, kurios visuomeninė santvarka pagrįsta privačios nuosavybės teise, viena pagrindinių asmens teisių – tai įgyti, o tuo pačiu ir turėti nuosavybę. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į nekilnojamuosius daiktus ir jos išviešinimas yra svarbi tema šiuolaikinėje Lietuvos Respublikos teisinėje sistemoje. Pagrindinė daiktinės teisės, juridinės asmens valdžios daiktui forma – tai nuosavybės teisė. Nuosavybės teisė, kaip viena iš pagrindinių žmogaus teisių, įtvirtinta Visuotinėje žmogaus teisių deklaracijoje ir daugelio valstybių konstitucijose. Pagrindiniame Lietuvos Respublikos įstatyme – Lietuvos Respublikos Konstitucijoje (toliau – Konstitucija) 23 str. įtvirtinta nuostata „Nuosavybė neliečiama, Nuosavybės teisės saugo įstatymai.“<sup>1</sup> Tiek Konstitucijoje, tiek kituose įstatymuose įtvirtintos žmogaus teisės ir laisvės yra pagrindas subjektyviosioms individo teisėms atsirasti ir jas įgyvendinti. Dabartiniame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK)<sup>2</sup> pasikeitė nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momento nustatymo reglamentavimas ir tai aktualu tiek teisės teorijai, tiek praktikai, nes civilinė nekilnojamųjų daiktų apyvarta sparčiai vystosi. Svarbu nuodugnai išsiaiškinti kokiais pagrindais ir nuo kada asmuo įgyja teisę į nekilnojamuosius daiktus. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentas ir jo registravimas aktualus nekilnojamojo daikto savininkui ir trečiųjų asmenų pareigų atsiradimui. Įgijus nuosavybės teisę į nekilnojamuosius daiktus, atsiranda galimybė realizuoti nuosavybės teisės turinį – tai yra valdyti, naudoti ir disponuoti nekilnojamoju daiktu. Įvykus šiam juridiniam faktui atsiranda nuosavybės teisės apsaugos būtinumas. Vienas iš pagrindinių nuosavybės teisės apsaugos institutų yra būtent nuosavybės teisės išviešinimas prieš trečiuosius asmenis. Taipogi atsiranda ir savininko pareiga atlyginti žalą, jei tokia atsiranda, tretiesiems asmenims.

**Darbo tikslas.** Magistro darbo „Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentas ir jo registravimo ypatumai“ tikslas, vadovaujantis teisės aktų nustatyta tvarka, teisės doktrina bei teismų praktika, aptarti nuosavybės teisės sampratą ir jos turinį, išanalizuoti pirminius ir išvestinius nuosavybės teisės įgijimo būdus bei nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą pagal įvairius nuosavybės teisės įgijimo pagrindus – sukuriant naują nekilnojamąjį daiktą, įgyjant nuosavybę įgyjamąja senatimi, taip pat pagal įvairius sandorius: pirkimo pardavimo sutartį, mainų, dovanojimo,

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.

paveldint, nekilnojamojo turto paėmimą visuomenės poreikiams. Aptariant nuosavybės teisės įgijimo momentą yra svarbu analizuoti ir nuosavybės teisės įgijimo pagrindus. Pagrindinis dėmesys magistro darbe bus skiriamas nuosavybės teisės įgijimo momentui nustatyti. Reikšminga darbo dalis skiriama nekilnojamųjų daiktų teisinei registracijai, taip pat *Nekilnojamojo turto registro* tvarkymui ir jo paskirčiai.

**Objektas.** Šio darbo tyrimo objektas yra atskleisti su nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momento nustatymu susijusias problemas, išnagrinėti ir nustatyti nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą pagal įvairius nuosavybės teisės įgijimo pagrindus. Šiam tikslui pasiekti bus analizuojami skirtingi nuosavybės teisės įgijimo pagrindai, pasitelkiant CK, teismų praktiką bei teisės doktriną. Siekiant išsamiau atskleisti nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentą bus analizuojama *Nekilnojamojo turto registro* paskirtis bei nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registravimo ypatumai.

**Tyrimo metodai.** Darbe bus remiamasi šiais metodais: sisteminiu (loginiu), teleologiniu, lyginamuoju, istoriniu, lingvistiniu, teisės aktų taikymo praktikos analizės.

Sisteminis (loginis) analizės metodas naudojamas vertinat CK įtvirtintas nekilnojamųjų daiktų nuosavybės teisės santykius bei nekilnojamojo turto registravimą reglamentuojančias teisės normas. Šio tyrimo metodo pagalba surinkta praktinė ir norminė medžiaga buvo atrinkta ir išanalizuota. Atskleisti darbo tikslai, aiškinamas teisės normų, reglamentuojančių nekilnojamųjų daiktų nuosavybės teisės įgijimo pagrindus turinys bei pateiktos darbe padarytos išvados bei įvertinimai.

Teleologinis metodas naudojamas atskleisti tikruosius įstatymo tikslus, nustatant nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentui teisėtumo reikalavimus. Šis metodas naudojamas vertinant kodėl neteisėtų civilinių pasekmių reglamentavimas buvo keičiamas ir ar tuo buvo pasiekiamas įstatymo leidėjo tikslas.

Lyginamasis metodas naudojamas nustatant skirtingose valstybėse egzistuojančius nuosavybės teisės įgijimo, registravimo klausimus.

Istorinis metodas padėjo atskleisti nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentus lyginant dabar galiojantį teisinį reglamentavimą su anksčiau galiojusiu. Darbe analizuojama Romos nuosavybės teisės įtaka dabartinei nuosavybės teisės sampratai.

Lingvistinis tyrimo metodas, kaip vienas iš svarbiausių ir plačiausiai taikomų teisės aiškinimo metodų, šiame darbe naudojamas aiškinantis nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momento nustatymą.

**Darbo originalumas.** Magistro darbe analizuojama skirtingais pagrindais atsirandančios nuosavybės teisės įgijimo momentų probleminiai aspektai, nagrinėjama kaip mūsų valstybės įstatymai reguliuoja nuosavybės subjektų teisinius santykius ir kokią

reikšmę turi nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos teisinė registracija, taip pat registro duomenų naudojimas. Magistro darbo autoriaus žiniomis iki šiol nebuvo rašyta magistro darbų detalios jungiančių nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentą ir nekilnojamojo turto registraciją, jos svarbą bei ypatumus. Darbas originalus ir tuo aspektu, kad jame atskleidžiamas registro duomenų naudojimas, kuris turi įtakos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentu.

**Šaltiniai.** Svarbiausi magistro darbo šaltiniai yra Konstitucija, CK, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimai, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys, kuriomis buvo formuojama / keičiama teismų praktika, susijusi su nuosavybės teisės įgijimu. Taip pat naudotasi Lietuvos Respublikos įstatymais, reglamentuojančiais statybos procesą, nekilnojamųjų daiktų suformavimo ir registravimo tvarką. Rašant darbą naudotasi doktrina. Vienas iš svarbiausių – A. Vileitos ir kitų autorių vadovėlis „Civilinė teisė“ ir E. Baranausko ir kitų autorių vadovėlis „Daiktinė teisė.“

## 1. NUOSAVYBĖS TEISĖS SAMPRATA IR TURINYS

Prieš pradėdant nagrinėti nuosavybės teisę, vieną iš seniausių ir esminių šiuolaikinės visuomenės materialinių ir ekonominių pagrindų, reikėtų pradėti nuo pačios nuosavybės teisės turinio apibūdinimo. Nuosavybės teisės instituto formavimosi pradžia siejama su Romos valstybės laikais. Jau 12 lentelių įstatymuose sakoma, kai asmuo sudaro paskolos sutartį arba įgyja nuosavybę – „*ita ius esto*“, tai tebūnie teisė.<sup>3</sup> „Nuosavybės teisės institutas, sukurtas Romos valstybės laikotarpiu, ne tik padėjo plėtotis Romos gyvenimui, bet ir nuo viduramžių iki šių dienų yra pagrindinis atsparos taškas Europoje ir kitose valstybėse sprendžiant su šia teise susijusias pagrindines teorines ir praktines problemas.“<sup>4</sup> Galimybė turėti nuosavybės teisę į daiktą sudaro prielaidas įgyvendinti asmens ūkinę laisvę, nes asmuo, kuriam priklauso daiktas žino, kad jo teisės į teisėtai turimą daiktą bus saugomos ir ginamos. Visuomenės ir kiekvieno jos individo gerovė didžia dalimi priklauso nuo to, kaip sprendžiamas nuosavybės klausimas. CK 4.37 str. 1 d. įtvirtinta „nuosavybės teisė - tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti“. Visa tai sudaro galimybes įgyvendinti asmens ūkinę laisvę. O nuo to, kaip reguliuojamas nuosavybės klausimas, priklauso visuomenės ir kiekvieno individo gerovė ir stabilumas. Civilinės teisės sistemoje nuosavybės teisės institutas yra daiktinės teisės pagrindinis elementas. „*Objektyviaja* prasme nuosavybės teisė - tai civilinės teisės institutas, kurio normos reglamentuoja svarbiausius asmenų turtinius santykius – nuosavybės santykius, tai yra santykius dėl materialinių gėrybių pasisavinimo, jų valdymo ir disponavimo jomis“<sup>5</sup>. *Subjektyviaja* prasme nuosavybės teisė – tai konkretaus asmens įstatymų nustatyta tvarka įgyta teisė valdyti, naudoti ir disponuoti tam tikromis turtinėmis gėrybėmis.<sup>6</sup> Nuosavybės teisė yra teisinio santykio elementas, nes ji gali būti įgyvendinta tik kartu su kitų asmenų pareigomis. Nuosavybės teisės santykiai absoliutiniai. Juose apibrėžiama tik viena santykio šalis - savininkas, kuris turi nuosavybės teisę į tam tikrą turtą ir ta jo teisė įgyvendinama paties savininko. Kita šalis -tai tretieji asmenys, susiję su nuosavybe teisiniais santykiais, neturi trukdyti savininkui įgyvendinti jo nuosavybės teisę. Tačiau per didelis nuosavybės teisių suabsoliutinimas sudarytų prielaidas pažeisti kitų asmenų teises, ir kitas Konstitucijos saugomas vertybes, suderinti reikšmingus interesus, nustatyti pakankamas nuosavybės teisių gynimo ribas. Konstitucijos 23 str. įtvirtintos

<sup>3</sup> NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 15.

<sup>4</sup> *Ibid.* p.123.

<sup>5</sup> BARANAUSKAS, E.; LAURINAVIČIUS, K.; PAKALNIŠKIS, V.; VASARIENĖ, D. *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010, p. 57.

<sup>6</sup> *Ibid.* p. 57.

nuostatos, jog „Nuosavybė neliečiama. Nuosavybės teisės saugo įstatymai. Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama.“ Tai kartu su kitomis normomis sudaro vieningą visumą, laiduojančią nuosavybės teisių apsaugą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad civilinės teisės doktrinoje nuosavybės teisė yra suprantama kaip subjektinė teisė, atsirandanti teisės normų pagrindu, įvykus tam tikram juridiniam faktui arba jų deriniui ir suteikianti galimybę šios teisės turėtojui savo (savininko) nuožiūra objektyviosios teisės normų nustatytais ribomis, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, valdyti, naudoti nuosavybės objektą ir juo disponuoti.<sup>7</sup>

Nuosavybės termino nereikia painioti su nuosavybės teisės terminu. Nuosavybės teisės terminas yra naudojamas savininko subjektinėms teisėms ir jų turiniui arba nuosavybės teisinėms normoms apibūdinti, o nuosavybės terminas naudojamas apibūdinti turtą, kuris yra nuosavybės teisės objektas.

Nuosavybės teisė savo turiniu suvokiama kaip subjektinė teisė. Kadangi nuosavybės teisė yra absoliutinė subjektinė teisė, jos turinio nustatymas priklauso nuo įstatymo leidėjo ir paties savininko.<sup>8</sup> Todėl galima teigti, kad nei pagal Konstituciją nei pagal Lietuvos Respublikos įstatymus nuosavybės teisė nėra visiškai absoliuti, nes įstatymų yra nustatyta kas savininkui, veikiančiam savo nuožiūra, yra draudžiama. Nuosavybės teisės sąvoka pateikiama CK 4.37 str. „nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti.“ Savininkas laisva valia priima sprendimus dėl savo nuosavybės tvarkymo, nes nuosavybės teisė yra prigimtinė žmogaus teisė ir ji įgyvendinama per įstatymų nuostatą – veikti savo nuožiūra. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad „nuosavybės teisė gali būti ribojama, jeigu tam yra įstatyminis pagrindas, t.y. tik siekiant apsaugoti kitų asmenų teises, teisėtus interesus bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybės ir konstituciškai svarbius tikslus. Nuosavybės teisių apribojimais neturi pažeisti proporcingumo principo – įstatymuose nustatytos priemonės, turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus. Be to taikomi apribojimai negali paneigti nuosavybės teisės esmės.“<sup>9</sup> Atsižvelgiant į tai, kad savininkas savo laisva valia priima sprendimus, CK neatskleidžia valdymo, naudojimo ir disponavimo turinio. Ir tai sąlygojama to, kad nuosavybės teisė, kaip prigimtinė žmogaus teisė, suteikia savininkui autonomiškumo materialinį pagrindą.

<sup>7</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. spalio 19 nutartis civilinėje byloje L. G. v. valstybinė įmonė Valstybės turto fondas, valstybės įmonė „Varėnos miškų urėdija“, Nr. 3K-3-399/2010, kateg. 30.3.

<sup>8</sup> *Ibid.* 5, p. 58.

<sup>9</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje V.K. M. v. AB „Lietuvos dujos“, Nr. 3K-3-104/2008, kateg. 30.1.

Sąvoka *nuosavybės teisė* suvokiama kaip teisė į materialų daiktą ar kitą nematerialų objektą, o pati nuosavybė kaip nuosavybės teisės objektas suvokiama kaip daiktas ar kitas nematerialus turtas. „Pirmiausia nuosavybės teisę suvokiame per valdymą, o valdymą kaip pagrindinį nuosavybės turinį sudarančios triados dalį.“<sup>10</sup>

Teisinėmis priemonėmis siekiama supaprastinti savininko teisių gynimą, kilus ginčui išspręsti ar savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę, neperžengė savo subjektinės teisės, ar to nepadarė kiti asmenys, ar valstybė pasielgė teisėtai siaurindama savininko teises. Tačiau tai gali būti padaryta tik įstatymu ar teismo sprendimu, o ne vykdomosios valdžios aktu. Nustatyta, kad „kilus abejonių dėl nuosavybės teisės apribojimų visais atvejais laikoma, kad nuosavybės teisė neapribota“ (CK 4.39 str.).

Sudėtingėjant visuomeniniams santykiams apyvartoje vis daugiau atsiranda nematerialiųjų objektų. Šiuos objektus kaip ir materialiuosius objektus savininkai, šių teisių turėtojai, perleidžia kitiems. Perleidžiama intelektualinė nuosavybė, suvaržytos teisės, reikalavimų teisės. Magistro darbo tema „Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentas ir jo registravimo ypatumai“, todėl toliau bus gilinamasi į nuosavybės teisės įgijimo momentą, susijusį su nekilnojamaisiais daiktais, ir jų registravimu.

---

<sup>10</sup> *Ibid.* 5, p. 60.



## 2. NEKILNOJAMASIS TURTAS KAIP NUOSAVYBĖS TEISĖS OBJEKTAS

Teisinėje sistemoje daiktų skirstymas pagal įvairius kriterijus yra svarbus, įgyjant nuosavybės teisę į nekilnojamuosius daiktus, taip pat turi svarbią praktinę reikšmę žmogaus gyvenime.

Romos privatinėje teisėje teisininkai daiktus skirstė vadovaudamiesi įvairiais kriterijais. Daiktų skirstymą į kilnojamuosius *res mobiles* ir nekilnojamuosius *res immobiles* romėnai įtvirtino Dvylikos lentelių įstatymuose. Nekilnojamieji daiktai - tai žemė, statiniai. Tai objektai, kurių negalima pernešti iš vienos vietos į kitą, nekeičiant jų esmės ir kurie yra susiję su žeme nuolatiniais saitais. Tuomet daiktų skirstymas į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius romėnams nebuvo toks svarbus kaip daiktų skirstymas į *res Mancipi* – priskirti ir itin svarbūs daiktai ūkiui ir *res nec Mancipi* – visi kiti daiktai. Tačiau tam tikrų teisinių ypatumų būta, įgyjant nuosavybės teisę įgyjamosios senaties būdu, svarbu buvo kokios kategorijai priklausė daiktas, nes nekilnojamasis daiktas turėjo būti valdytas ilgiau nei kilnojamasis daiktas. Daiktams romėnai taikė specialius perdavimo būdus *res immobiles* buvo galima perduoti kitam asmeniui tik *ius civile* nustatyta tvarka.<sup>11</sup>

Nagrinėjant nuosavybės teisės instituto raidą objekto atžvilgiu pirmiausiai žmogus savinasi daiktus, skirtus kasdieniam naudojimui – drabužius, ginklus, gyvulius ir pan. – tai yra kilnojamuosius daiktus. Romėnai tą nuosavybę vadino *familia pecuniague*. Vėliau, pradėjus dirbti žemę, atsirado naujos ūkio šakos, suklestėjo žemės ir jos turtų pasisavinimas. Nuosavybė plėtojosi apimdama vis daugiau ir daugiau nuosavybės objektų.<sup>12</sup>

Teisės teorijoje paplitusi nuomonė, kad nuosavybės teisinių santykių objektu gali būti tik daiktai. Tačiau vertybiniai popieriai, intelektines veiklos rezultatai, pinigai taip pat yra priskiriami daiktams ir gali būti nuosavybės teisinių santykių objektais. A. Taminsko nuomone tiksliausia tiktų apibūdinti nuosavybės teisės objektą taip „nuosavybės teisės objektai gali būti daiktai teisine prasme, t. y. tie materialinio pasaulio dalykai, kurie yra kaip darbo produktai sukurti procese arba kitaip pasisavinti iš gamtos.“<sup>13</sup>

Daiktai turi turėti atitinkamus požymius, kad juos būtų galima atskirti / išskirti iš kitų daiktų bei nustatyti jų teisinę padėtį. Pagrindiniai daiktus apibūdinantys požymiai įvardinti CK 4.1 str. normoje „daiktais laikomi iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialūs pasaulio dalykai.“

<sup>11</sup> *Ibid.* 3, p. 100-103.

<sup>12</sup> VITKEVIČIUS, P., *et al. Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vajusta, 1997, p. 254-255.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 253.

CK 1.98 str. 2 d. normoje įtvirtinta - „nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji)“. Šioje teisės normoje įtvirtintas nekilnojamojų daiktų išskirtinumo požymis pasižymi tuo, jog nekilnojamieji daiktai turi būti susiję su žeme taip, kad nebūtų galima jų perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties.

CK 4.2 - 4.19 str. teisės normose įstatymų leidėjas daiktus sugrupavo pagal tam tikrus kriterijus: į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius; pakeičiamuosius ir nepakeičiamuosius; individualiais ir rūšies požymiais apibūdintus; suvartojamus ir nesuvartojamus; daliuosius ir nedaliuosius; išimtus iš apyvartos, ribotai esančius apyvartoje ir neišimtus iš apyvartos. Daiktų skirstymas pagal rūšis yra reikšmingas nustatant daiktų teisinį režimą, pasirenkant teisių gynimo būdą.

Atsižvelgiant į magistro darbo temą, toliau bus aptariami klausimai susiję su nekilnojamaisiais daiktais - žemės sklypais ir statiniais. Nekilnojamojų daiktų sąvoka pateikta CK 4.2 str. 2 d. „nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės“. CK 1.109 str. įtvirtinta nuostata, kad „civiliniu teisiu objektu gali būti tik identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas“. Lietuvos Respublikos civilinė teisė civilinių teisių objektu laiko ne šiaip žemę, o būtent žemės sklypą, kuris gali būti civilinių teisių objektas, kartu ir nekilnojamasis daiktas tik jeigu įstatymo nustatyta tvarka bus suformuotas kaip nekilnojamasis daiktas.<sup>14</sup>

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau - Žemės įstatymas) 2 str. 14 d. pateiktas žemės sklypo apibrėžimas „žemės sklypas – teritorijos dalis, turintis nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruotas *Nekilnojamojo turto registre*“.<sup>15</sup> Tai, kad žemės sklypas būtų įregistruotas būtina atlikti kadastrinius matavimus. Nekilnojamojų daiktų kadastrinių matavimų tvarką nustato Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (toliau - Kadastro įstatymas)<sup>16</sup> ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – Vyriausybė) patvirtinti Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai (toliau - Kadastro nuostatai).<sup>17</sup> Žemės sklypo kadastriniai matavimai – tai duomenų apie kiekybines ir kokybines nekilnojamojo turto charakteristikas surinkimas, dokumentacijos (žemėtvarkos projektų parengimas, kadastrinių matavimų bylos suformavimas) derinimas, teisinis,

<sup>14</sup> VILEITA, A., et al. *Civilinė teisė. Bendroji dalis*: vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009, p. 460.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 58-1704; Valstybės žinios 2001, Nr. 16-497.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539.

ekonominis ir ekologinis pagrindimas bei tvirtinimas, paskirties, specialiųjų naudojimo sąlygų ir servitutų nustatymas.<sup>18</sup> Tą patį galime pasakyti ir apie kitus nekilnojamuosius daiktus - statinius. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo<sup>19</sup> (toliau – Statybos įstatymas) 2 str. 2 d. statinys įvardijamas – „tai pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamasis daiktas.“ Nustatyta tvarka formuojant statinius nekilnojamojo turto objektais, surenkami statinį apibūdinantys duomenys: objektas – pastatas, patalpa, inžinerinis statinys; unikalus numeris; tikslinė naudojimo paskirtis; statinio parametrai; nustatoma statinio buvimo vieta žemės sklype; statinio statybinė medžiaga; statinio vidaus įrangos charakteristikos; statinyje esančių patalpų kiekis bei jų unikalūs numeriai; kultūros paminklo ir kultūros vertybių duomenys ir eilė kitų nustatytų reikalavimų, įtvirtintų Kadastro įstatymo 6 str.

Pagal galiojančias teisės normas inžinerinės infrastruktūros objektai pagal savybes yra materialūs daiktai ir laikytini nuosavybės teisės objektais. Inžinerinę infrastruktūrą galėtume apibūdinti taip - tai inžineriniai statiniai - susisiekimo komunikacijos inžineriniai tinklai, ir kurie nėra pastatai. O pagal nekilnojamųjų daiktų požymius apibūdinami kaip statinio statybos sklype nutiesti geriamo vandens, šilumos, dujų, naftos, nuotekų šalinimo vamzdiniai, elektros perdavimo, energijos bei elektroninių ryšių tinklai ir t.t. Atsižvelgdamas į jų specifinę paskirtį įstatymų leidėjas šiuos daiktus priskyrė inžinerinių statinių grupei ir tą įtvirtino Statybos įstatymo 2 str. 9 ir 10 p. Inžinerinę infrastruktūrą sudarantys objektai taip pat yra sukuriami statybos būdu ir jiems taikomi visi reikalavimai, reglamentuojantys statybos procesą, ir dokumentai, patvirtinantys statybos teisėtumą. Inžineriniai tinklai, apimantys elektros aukštos, žemosios, vidutinės įtampos perdavimo ir skirstymo linijas, pagal juos apibūdinančius požymius laikytini taip pat nekilnojamaisiais daiktais, tačiau įstatymų leidėjas elektros energijos persiuntimui skirtos žemos ir vidutinės įtampos elektros oro linijas, oro kabelius bei požeminių kabelių linijas ir įrenginius, įskaitant transformatorinėse pastotėse įrengtus įrenginius, kartu su požeminių kabelių kanalais, linijas laikančiomis atramomis bei kitais priklausiniais iki šiol laikytinus nekilnojamaisiais priskyrė prie kilnojamųjų daiktų.<sup>20</sup> CK 4.21 str. įtvirtinta bendra taisyklė „daiktinėms teisėms į nekilnojamuosius daiktus taikomas nekilnojamiesiems daiktams nustatytas teisinis režimas, o daiktinėms teisėms į kilnojamuosius daiktus – kilnojamiesiems daiktams nustatytas teisinis režimas, jeigu

<sup>18</sup> KASPERAVIČIUS, R. *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*. Vilnius: Registrų centras, 2012, p.58.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas su (pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1995, Nr. 131-414.

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 66-1984.

įstatymai nenumato kitaip.“ Taigi šiuos daiktus pripažinus kilnojamaisiais, pasikeitė ir jų teisinis režimas. Reikia pripažinti, jog dabar yra susiklosčiusi tokia teisinė situacija, jog šie daiktai, iki pripažįstant juos kilnojamaisiais, jau yra įregistruoti *Nekilnojamojo turto registre* kaip nekilnojamieji daiktai. Iš to, galime daryti išvadą, kad įstatymų leidėjas, priskyres šiuos daiktus kilnojamesiems, nenumatė teisinio statuso pasikeitimo pereinamųjų nuostatų šių daiktų, įregistruotų *Nekilnojamojo turto registre*, atžvilgiu. Manytina, jog šiuos daiktus, priskyrus kilnojamųjų daiktų grupei, įstatymų leidėjas turėjo nustatyti tvarką, reglamentuojančią visuotiną šių daiktų išregistravimą iš *Nekilnojamojo turto registro*. Beje Vilniaus apygardos administraciniame teisme jau spręstas ginčas, susijęs su šiuo klausimu.<sup>21</sup> Ši byla akivaizdžiai atspindi susidariusią teisinę situaciją. Pareiškėja skunde nurodė, kad nors žemos įtampos kabelinė elektros linija įstatymu pripažinta kilnojamoju daiktu, tačiau ji yra įregistruota *Nekilnojamojo turto registre*, taip pat įregistruotos ir daiktinės teisės į ją. *Nekilnojamojo turto registre* padaryta žyma, kad šis daiktas pripažintas kilnojamoju daiktu neatitinka *Nekilnojamojo turto registro* nuostatų 15 p. reikalavimų, nes nėra nurodyta, kad tokia žyma gali būti įrašyta daikto registre. Tuo argumentuodama pareiškėja teismo prašė panaikinti valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialo ir Centrinio registratoriaus ginčų komisijos sprendimus, kuriuose, motyvuojant, kad šis daiktas įstatymu yra pripažintas kilnojamoju, buvo atsisakyta įregistruoti pareiškėjos nuosavybės teises į žemos įtampos elektros tinklą kabelinę liniją, kuri nuosavybės teise pareiškėjai perėjo nuo minėto daikto perdavimo momento (CK 6.393 str. 4 d. ir CK 6.398 str. 1 d.).

Tai, kad daiktai atitinka visus CK 1.98 ir 4.2 str. nurodytus požymius nepakanka, kad daiktas būtų laikomas nekilnojamoju daiktu civilinių teisių objekto prasme. Kad nekilnojamąjį daiktą būtų galima parduoti, dovanoti, paveldėti, įkeisti, išnuomoti, suvaržyti teises, daiktas nustatyta tvarka turi būti įregistruotas *Nekilnojamojo turto registre*. Nekilnojamieji daiktai registruojami, jeigu jie CK 4.253 str. 1 d. ir Kadastro įstatymo 9 str. nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris.

---

<sup>21</sup> Vilniaus apygardos administracinis teismas. 2013 m. rugsėjo 10 d. sprendimas administracinėje byloje UAB „Emilė“ v. valstybės įmonė Registrų centras Vilniaus filialas, Nr. I-3168-168/2013, kateg. 12.2..

### 3. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ ĮGIJIMO PAGRINDAI

#### 3.1. Pirminiai ir išvestiniai pagrindai

Jau Romėnų teisėje buvo išskiriami bendrieji nuosavybės teisės įgijimo principai, kuriais remiantis nuosavybės teisės įgijimo pagrindai buvo kvalifikuojami į pirminius ir išvestinius.<sup>22</sup> Pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindai – tai juridiniai faktai, kurių pagrindu nuosavybės teisė į daiktą atsiranda pirmą kartą, nes tas daiktas anksčiau nebuvo kieno nors nuosavybė. Šitaip įgyta nuosavybė buvo laisva nuo bet kokių prievolių. Romėnų prie pirminių būdų priskirta - užvaldymas *occupatio*; įgyjamoji senatis *usucapio*; perdirbimas *specificatio*; sujungimas ir sumaišymas *accessio, confusio, commixtio*; vaisių įgijimas. Prie išvestinių - mancipacija *mancipatio in iure cessio*, perdirbimas.<sup>23</sup> Įgyjant nuosavybės teises vienu iš išvestinių šios teisės įgijimo pagrindų, nuosavybės teisės turinys priklausė nuo ankstesnio savininko valios ir teisės. Nuosavybės teisėms išvestiniu būdu įgyti taikytas principas, kad niekas negali perduoti daugiau teisių negu pats jų turi. Romėnų teisėje galiojo svarbus principas, kad nuosavybės teisė pereina ne pasirašant sutartį, bet faktiškai perduodant daiktą, ar įgyjamosios senaties būdu.<sup>24</sup> Tai yra naujo savininko nuosavybės teisė rėmėsi ankstesnio savininko teise ir yra išvesta iš jos. Kiti pirminiai pagrindai įgyti nuosavybę yra šeimininkio daikto užvaldymas, radimas, vaisių įgijimas ir įgyjamoji senatis. Teisių perėjimo nebuvimas šiame kontekste turėtų būti suprantamas kaip situacija kai daiktas yra naujas (tai yra prieš tai nebuvo daikto savininko) arba kai naujo savininko teisės nepriklauso nuo buvusio savininko teisių apimties.<sup>25</sup>

Naujo daikto pagaminimas ar sukūrimas yra priskiriamas prie pirminių nuosavybės teisės įgijimo būdų. Daikto pagaminimas – pirminis ir svarbiausias nuosavybės teisės įgijimo pagrindas. Nekilnojamojo daikto sukūrimas suvokiamas, kai sujungus daiktą sudarančias medžiagas, sudaromas daiktas, kuris tampa savarankišku nuosavybės teisės objektu. Naujai sukurti nekilnojamieji daiktai beveik visada registruojami *Nekilnojamojo turto registre*, nebent šis daiktas būtų pagamintas pažeidžiant teisės normų reikalavimus, kurie apsinkintų savininko teises registruojant tokį daiktą. Nekilnojamojo daikto registravimo *Nekilnojamojo turto registre* būtinumas yra sietinas su pardavimu, įkeitimu, nes neįregistravus nekilnojamojo daikto joks notaras nesudarys sandorio. Teisine registracija yra tik išviešinami nuosavybės į pasatus

---

<sup>22</sup> *Ibid.* 3, p. 129

<sup>23</sup> *Ibid.* 3, p. 127.

<sup>24</sup> *Ibid.* 3, p. 128.

<sup>25</sup> *Ibid.* 5, p. 96-97.

atsiradimo ir pasikeitimo juridiniai faktai, tačiau pati nuosavybės teisė atsiranda kitais teisės aktuose numatytais pagrindais ir tai, kad nekilnojamas daiktas nėra registruotas viešajame registre nepanaikina jo kaip nuosavybės teisės objekto. Ta aplinkybė, kad gyvenamasis namas nėra visiškai baigtas statyti ir neatlikta jo teisinė registracija, netrukdo asmeniui šį daiktą valdyti ir juo naudotis, tačiau kaip ir buvo minėta, ribojama tik asmens teisė juo disponuoti.

CK 4.47 str. pateikti bendri nuosavybės teisės įgijimo tiek į nekilnojamuosius, tiek į kilnojamuosius daiktus pagrindai. Nuosavybės teisė į daiktus gali atsirasti pagal „sandorius; paveldėjimu; pasisavinant vaisius ir pajamas; pagaminant naują daiktą; pasisavinant bešeimininkį daiktą; pasisavinant laukinius gyvūnus, laukines ir namines bites; pasisavinant bepriziūrius ir priklydusius naminius gyvūnus; pasisavinant radinį, lobį; atlygintinai paimant netinkamai laikomas kultūros vertybes ir kitus daiktus (turta) visuomenės poreikiams; konfiskuojant ar kitu būdu už pažeidimus paimant pagal įstatymą daiktus (turta); įgyjamą senatimi; kitais įstatymo nustatytais pagrindais.“ Šis sąrašas nėra baigtinis, todėl darytina išvada, kad įstatymo leidėjas numatė galimybę asmenims nuosavybės teisę įgyti ir kitais pagrindais.

K. Laurinavičiaus nuomone, „ekspropriacija, konfiskacija ar nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams sąlyginai galėtų būti priskiriami prie pirminių nuosavybės teisių įgijimo pagrindų, tačiau neatmestini atvejai, kai tokiu būdu įgyjamos teisės į daiktą gali priklausyti nuo ankstesnio savininko teisių.“<sup>26</sup> O V. Mikelėno nuomone, kad ekspropriacija yra tik išvestinis nuosavybės teisės įgijimo būdas.<sup>27</sup>

Prie pirminių nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo pagrindų priskiriamas - naujo daikto sukūrimas (statinio pastatymas) ir įgyjamoji senatis. Fizinis ar juridinis asmuo, kuris nėra daikto savininkas, bet yra sąžiningai, atvirai, teisėtai ir nepertraukiamai dešimt metų valdęs nekilnojamąjį daiktą, ir turėjęs teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, tačiau nepasinaudojo ja (CK 4.68 str.). K. Laurinavičiaus teigimu teisių perėmimo nebuvimas yra pirminio nuosavybės teisių įgijimo požymis. Teisių perėmimas yra suvokiamas tuomet, kai daiktas prieš tai neturėjo kito savininko.<sup>28</sup>

Rusijos teisininkai nuosavybės teisės įgijimą pirminiu nuosavybės teisės įgijimo pagrindu laiko ne tik pirmą kartą įgyjamą nuosavybę, bet ir kai nuosavybės teisė įgyjama nepriklausomai nuo pirmesnio savininko valios to daikto atžvilgiu. Prie pirminių nuosavybės teisės įgijimo pagrindų jie priskyrė konfiskaciją ir ekspropriaciją.<sup>29</sup>

Išvestinis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas laikytinas, kai naujojo savininko

<sup>26</sup> *Ibid.* 5, p. 96.

<sup>27</sup> *Ibid.* 14, p.108.

<sup>28</sup> *Ibid.* 5, p. 96.

<sup>29</sup> 18. Советское гражданское право. М., 1986. Ч. 1. С. 282.

teisių apimtis tiesiogiai priklauso nuo ankstesnio savininko teisių. Pagal šį įgijimo būdą dažniausiai nuosavybė įgyjama pagal sandorius ir paveldint. Civilinėje apyvartoje labiausiai paplitę įvairūs nekilnojamųjų daiktų sandoriai - pirkimas pardavimas, dovanojimas, mainų sutartis, paveldėjimas.

## 4. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ĮGIJIMO MOMENTAS PAGAL PIRMINIUS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO PAGRINDUS

### 4.1. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į naujai sukurta statinį

Teisės teorijoje naujo nekilnojamojo daikto pagaminimas priskiriamas prie pirminių nuosavybės teisės įgijimo būdu. Nuosavybės teisės į naują statinį įgijimo momentas yra sietinas su nekilnojamojo daikto pagaminimu, bet ne su teisine registracija *Nekilnojamojo turto registre*. Visą statybų procesą Lietuvoje reglamentuoja visa eilė teisės norminių aktų. Teisinius statybos santykius reglamentuoja tiek civilinės, tiek viešosios teisės normos. Viešoji teisė - tai Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas<sup>30</sup> (toliau - Teritorijų įstatymas), Statybos įstatymas ir jį lydintys teisės aktai, kurie nustato griežtus reikalavimus, kuriais būtina vadovautis statant statinį. Statybos įstatymas - svarbiausias teisės aktas, kurio būtina vadovautis, norint statybos būdu sukurti statinį ir į jį įgyti nuosavybės teisę. Statybos įstatymo 2 str. 2 d. įtvirtinta statinio sąvoka „statinys tai – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas.“ Statinio išskirtinis bruožas - tai, kad jis yra tvirtai sujungtas su žeme, sukurtas statybos darbais, naudojant statybines medžiagas. Lietuvoje teisę statyti turi Lietuvos bei užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys (Statybos įstatymo 3 str. 1 d.). Pagal Statybos įstatymo 3 str. 2 d. statytojo teisė įgyvendinama kai: 1) „statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais; šis reikalavimas netaikomas Aplinkos ministerijos nustatytais atvejais, kai nėra suformuoti žemės sklypai (atnaujinant (modernizuojant) pastatus, atliekant statinio kapitalinį ir paprastąjį remontą ir pan.); 2) statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas); 3) statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais pagrindais – statinio rekonstravimo, remonto ar griovimo atvejais.“ Be šių reikalavimų, Statybos įstatymo 5-6 str. reglamentuoja esminius statinio architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių ir trečiųjų asmenų apsaugą.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad viena iš būtinų prielaidų statytojo teisei įgyvendinti yra žemės sklypo įgijimas, nes teisių į įgytą žemės sklypą pobūdis ir apimtis turi įtakos statytojo teisės apimčiai ir jos įgyvendinimui.<sup>31</sup> Statybos

<sup>30</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391.

<sup>31</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje D.P., IĮ „Paukštė ir K“ v. Vilniaus apskrities viršininke administracija, Vilniaus miesto



metu statytojas statinį valdo nuosavybės teise. Jis naudoja lėšas statybai, tų lėšų pagrindu įgyja medžiagas, užsako atitinkamus darbus naujam daiktui sukurti. Jis atlieka užsakovo funkcijas arba paveda jas kitam asmeniui – rangovui. Statybos įstatymo 4 str. 1 d. įtvirtinti esminiai statinio reikalavimai. Statinys turi būti suprojektuotas ir pastatytas taip, kad per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę, pagal jo naudojimo paskirtį, atitiktų esminius reglamente nustatytus statiniui keliamus reikalavimus. Statinys taip pat turi atitikti esminius architektūros reikalavimus, turi derėti prie kraštovaizdžio, atitikti savivaldybės administracijos nustatytus specialiuosius architektūros, saugomos teritorijos tvarkymo ir specialiuosius paveldosaugos reikalavimus. Statybą reglamentuojančiais teisės aktais siekiama užtikrinti, kad statybos darbai būtų atliekami nesukeliant grėsmės kitiems asmenims, nepažeistų kitų asmenų teisių ir jų teisėtų interesų, todėl šie reikalavimai neturi būti vertinami kaip statytojų nuosavybės teisės įgyvendinimo ribojimai. Statinys laikomas užbaigtu ir tinkamu naudoti kai pagal Statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 8.1 ir 8.2 punktus yra surašomas statybos užbaigimo aktas, dokumentas, kuriame komisija patvirtina, kad statinys pastatytas pagal statinio projekto sprendinius, atlikus statinio projekte numatytus statybos darbus, atlikus nutiestų inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų bandymus ir padarius geodezines nuotraukas. O Statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 8.3 p. nurodoma, kad jeigu statinio projektas nebuvo rengiamas, tuomet statytojas ir kiti statybos dalyviai turi pasirašyti deklaraciją apie statybos užbaigimą. Deklaracijoje nurodoma, kad statinys yra pastatytas pagal įstatymo nustatyta tvarka suderintą projektą ir yra tinkamas ir saugus naudoti pagal paskirtį.<sup>32</sup>

CK 4.47 str. įtvirtinti nuosavybės teisės įgijimo pagrindai, vienas iš jų - naujo daikto sukūrimas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad įgyti nuosavybės teisę į statinį, o kartu ir visas savininko teises bei savininko teisių garantijas galima tik tokiu atveju, kai statyba buvo pradėta ir vykdoma laikantys jos procesą reglamentuojančių norminių teisės aktų reikalavimų. Statybos procesas turi būti teisėtas ir skaidrus.<sup>33</sup>

Nekilnojamojo turto registro įstatymo<sup>34</sup> (toliau – Registro įstatymas) 9 str. 1 d. numato nekilnojamųjų daiktų suformavimo tvarką – nekilnojamieji daiktai turi būti suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto registro objektai ir jiems turi būti suteikti unikalūs numeris. Kadastro įstatymo 5 str. 1 d. 2 p. nurodyta, kad nekilnojamojo turto

---

*savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-143/2009, kateg. 33;25.2.*

<sup>32</sup> Statybos techninis reglamentas „Statybos užbaigimas“ 2010-10-01 įsakymas Nr. 2010-09-28 su vėlesniais keitimais, įsigaliojo 2010-10-01, įsakymas Nr. D1-828; Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5947.

<sup>33</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje P.G., K.G., A.J., V.V. v. V.P., M.Š., Telšių rajono savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-138/2008, kateg.30.3;30.10.

<sup>34</sup> Nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261.

kadastro objektai yra „statinys (taip pat ir nebaigtas statyti), kurio statybai reikalingas statybą leidžiantis dokumentas (kai jis yra privalomas), arba statinys, kuris pastatytas turint kitą statybos teisėtumą patvirtinantį dokumentą.“ Registruojant statinį į nekilnojamojo turto Kadastrą įrašomi statinių kadastro duomenys. Statiniui Lietuvos Respublikos mastu Kadastro įstatymo 6 str. numatyta tvarka yra suteikiamas unikalus numeris, kuris nekinta visą statinio buvimo laiką. Taip pat įrašomi kiti kadastro duomenys: tikslinė naudojimo paskirtis, statinio parametrai, statinio statybinė medžiaga, adresas ir t.t. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas (toliau - *Registro tvarkytojas*) atsako tik už tai, kad visi *Nekilnojamojo turto registre* esantys duomenys nuo jų įrašymo į Nekilnojamojo turto registrą yra laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčijami įstatymu nustatyta tvarka. Kaip jau minėta teisinės registracijos tikslas yra išviešinti nekilnojamojo turto savininką, teisinė registracija savaime nuosavybės teisės nesukuria.

Statybos įstatymo 24 str. įtvirtinta nauja nuostata įpareigoja visus asmenis, atlikus statybos užbaigimo procedūras, statinį ir daiktines teises į jį privalomai įregistruoti *Nekilnojamojo turto registre* ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo statybos užbaigimo akto gavimo dienos, deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimo ir įregistravimo dienos arba nuo deklaracijos apie statybos užbaigimą pasirašymo dienos (kai ji netvirtinama ir neregistruojama).<sup>35</sup> Nežiūrint į tai, kad įstatymų leidėjas įtvirtino privalomą nekilnojamųjų daiktų registravimą *Nekilnojamojo turto registre*, savininkui nuosavybės ar patikėjimo teisė į pastatytą statinį atsiranda nuo to momento, kai Statybos įstatymo nustatyta tvarka ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais statybos darbus, įgyvendinama teisė į pagaminamą naują daiktą, šiuo atveju būtent į statinį.

Apibendrinant, magistro darbo autoriaus nuomone, nuosavybės teisė į statinį atsiranda nuo to momento, kai statinys pastatytas pagal projektą ir kitus statybos dokumentų reikalavimus, nepriklausomai nuo to ar atliktos statinio užbaigimo procedūros.

## **4.2. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į nebaigtus statinius**

Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą gali būti įgyjama ne tik į pastatytą ar rekonstruotą daiktą, bet ir statybos proceso metu galimas nuosavybės teisės atsiradimas į dar nebaigtą statinį. CK 4.2 str. 2 d. įtvirtinta nuostata, kad „nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės.“ Ši nuostata paaiškina, kad

---

<sup>35</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 str. pakeitimas, papildant 24 str. 4(1) dalimi, 2015, Nr. XII-1834.

galimas nuosavybės teisių atsiradimas ir į nebaigtą statyti statinį. Jei statytojas laikosi įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytos statinių statybos tvarkos, tai jis gali įgyti nuosavybės teisę pagal CK 4.47 str. 4 d. (pagaminant naują daiktą). Nebaigto statinio sąvoka įtvirtinta Statybos įstatymo 2 str. 5 d. „nebaigtas statinys – statinys kurio statybos darbai, nustatyti statinio projekte ir teisės aktuose, yra neužbaigti.“ Nebaigtas statinys yra laikomas statiniu, tuo pačiu ir nekilnojamuoju daiktu. Dabartinėje Statybos įstatymo redakcijoje vienintelis požymis pagal kuri apibrėžiamas ir priskiriamas prie nebaigtų statinių yra statybos darbų, numatytų teisės aktuose (statinio projekte, statybos dokumentuose), nebaigtumas.<sup>36</sup>

Nebaigtas statinys yra traktuojamas kaip naujai pagamintas daiktas. Beveik visais atvejais statybos pradedamos, kai fiziniai ar juridiniai asmenys įsigyja Kadastro įstatymo nustatyta tvarka suformuotą ir Registro įstatymo nustatyta tvarka įregistruotą *Nekilnojamojo turto registre* žemės sklypą ar jo dalį ir Statybos įstatymo nustatyta tvarka vykdo šiame žemės sklype statybos darbus. Dažnai, siekdami užtikrinti statybos darbų finansavimą, statybos darbų eigoje statytojai fiksuoja nebaigtos statybos darbų etapą, kuris įteisinamas kaip nebaigta statyba ir nustatyta tvarka įregistruojamas *Nekilnojamojo turto registre* (parengus nebaigtos statybos objekto kadastro duomenų bylą ir pateikus nustatytos formos ir turinio pažymą apie nebaigtą statybą). Tokiu būdu užtikrinamas tolesnis statybos darbų finansavimas, galimybė gauti tikslinius kreditus ir pavišinama statytojo nuosavybės (ar patikėjimo) teisė į statomą objektą. Asmuo, įgyvendindamas savo teisę sukurti naują daiktą, atlieka veiksmus, kurie laikomi teisėtais, jei jie atitinka teisės normas ir joms neprieštarauja. Todėl galima daryti išvadą, kad tais atvejais, kai asmuo įgyvendindamas savo teisėtus siekius pagaminti (sukurti) naują daiktą ir tuos veiksmus atlieka teisėtais pagrindais pagal Statybos įstatymo 3 str. ir užbaigia juos pagal Statybos įstatymo 24 str. normas, nuosavybės teisė į sukurtą ar dar kuriamą naują daiktą atsiranda nepriklausomai nuo kitų asmenų ar poįstatyminių teisės aktų reikalavimų ir nesukuria prielaidų vienu ar kitu būdu apriboti disponavimą sukurtu nekilnojamuoju daiktu. Aplinkybė, kad statinys nebaigtas statyti ir nepripažintas tinkamu naudoti, netrukdo kreiptis į *Registro tvarkytoją* dėl nebaigto statinio įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre*. Kadastro įstatymo 12 str. 1 d. 1 p. numato, kad daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą dokumentas yra valstybės valdžios ar valdymo institucijos sprendimas, kuris, vadovaujantis Registro įstatymo 22 str. 1 p., yra ir daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą patvirtinantis dokumentas. Būtent pažyma apie statinio statyba be esminių nukrypimų nuo projekto išduodama, kai statytojas nori pavišinti

---

<sup>36</sup> MITKUS, S. *Statybos teisė: vadovėlis I dalis*. Vilnius: Registrų centras, 2013, p. 153.

nebaigtą statyti statinį, įregistruodamas jį *Nekilnojamojo turto registre*.<sup>37</sup>

Kaip ir baigtų statinių, taip ir nebaigtų statinių atžvilgiu įstatymų leidėjas pakeitė Statybos įstatymo 34 str. ir įtvirtino nauja redakcija reikalavimą - privalomą registraciją. Nebaigtas statyti ar rekonstruoti ypatingas ar neypatingas statinys ir daiktinės teisės į jį, taip pat nebaigtas rekonstruoti į ypatingą statinį nesudėtingas statinys ir daiktinės teisės į jį ne vėliau kaip per 3 metus nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo turi būti įregistruoti *Nekilnojamojo turto registre*. Įregistravimo pagrindas šiuo atveju būtų Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie aplinkos ministerijos išduota pažyma apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių. Tuo tarpu nebaigtam statyti ar rekonstruoti nesudėtingam statiniui registruoti minėta pažyma nereikalinga, minėtu atveju statinys registruojamas tik atlikus statinio kadastrinius matavimus.<sup>38</sup>

Tikslaus apibūdinimo teisės normose ar kituose teisės šaltiniuose nuo kada atsiranda nuosavybės teisės įgijimo momentas į nebaigtą statinį nėra, tačiau atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darbo autoriaus nuomone, nuosavybės teisės įgijimo momentas į nebaigtą statinį atsiranda ne nuo statinio įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre* momento, o tuomet kai statytojas teisėtu būdu stato statinį ir kai jį, vadovaujantis teisės aktų nustatyta tvarka, jau galima suformuoti kaip nekilnojamąjį daiktą.

### **4.3. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į savavališkai pastatytus statinius**

Nuosavybės teisės įgijimo momentas į savavališkai pastatytus statinius, kaip pirminį nuosavybės teisės įgijimo būdą, labai svarbus įgyjant nuosavybės teisę į statybos būdu sukurtus statinius. Nepastoviu ir kintančiu teisiniu reguliavimu buvo siekiama sumažinti įvairius piktnaudžiavimus, įgyjant nuosavybės teisę į statybos būdu sukurtus nekilnojamuosius daiktus. Kadangi statybos procesas ilgas, reikalaujantis įvairių leidimų ir atitinkamų institucijų priežiūros, sunku numatyti visus neteisėtus veiksmus, kurie pažeidžia statybų reglamentavimo nuostatas. Statybų teisėtumui užtikrinti būtina kontrolė. Anksčiau buvo numatyta griežtesnė atsakomybė už statybas, vykdomas pažeidžiant teisės aktų nustatytus reikalavimus. Todėl teismų sprendimai tapo labiau formalūs, netgi vienareikšmiški. Neatsižvelgiant į tai, kokie ir koku mastu pažeisti teisės aktuose nustatyti statybai keliami reikalavimai, kokios tų pažeidimų priežastys bei aplinkybės, teismai priimdavo sprendimus nugriauti statinius. Jei daiktas sukurtas nesilaikant

<sup>37</sup> Statybos techninis reglamentas „*Statybos darbai*“ STR 1.08.02:2002, patvirtintas Aplinkos ministro 2002-04-30 įsakymu Nr. 211.

<sup>38</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 34 str. 1 d. ir 2 d. pakeitimai, 2015 m. birželio 23 d. Nr. XII-1834, *Teisės aktų registras*, 2015-07-01.

nustatytų normų reikalavimų, tai statytojas neturi teisės tokiu statiniu naudotis, juo disponuoti. Remiantis nuostata, kad iš neteisėtumo teisė neatsiranda, savavališkai pastatytas statinys negali būti pripažintas nuosavybės teisės objektu. Neteisėtos statybos atveju, statytojas civilinės teisės požiūriu nuosavybės teise valdo tik statybines medžiagas, todėl statinys gali tapti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju jei statyba yra teisėta.

Kilus ginčui dėl statybos akto pagrįstumo ir teisėtumo būtina išsiaiškinti visas statytojo teises įgyvendinimo aplinkybes, kurias, ginčijant akto teisėtumą, šalis nurodo kaip savo reikalavimo pagrindą. Jeigu statybos projektas prieštarauja statinio pobūdžiui, žemės sklypo naudojimo sąlygoms, tai turi būti vadovaujama nustatytomis naudojimosi sąlygomis, nes jos lemia statytojo teisės apimtį ir jos įgyvendinimą. Statybos įstatymo 2 str. 71 d. nustatyta, kad „savavališka statyba - statinio ar jo dalies statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius.“ Ar statinys sukurtas teisėtai, kilus ginčui, sprendžia teismai, atsižvelgdami į tai, ar statytojas, statybos būdu sukurdamas nekilnojamąjį daiktą, turėjo teisę jį tokį sukurti, ar valstybinės institucijos išduodamos statybos leidimą bei surašydamos statybos užbaigimo aktą, veikė pagal įstatymus ir kitus teisės aktus, ar jų nepažeidė. Esant grubiems statybos pažeidimams pastatytas statinys nėra registruojamas *Nekilnojamojo turto registre* ir asmuo negali įgyti nuosavybės į tokį nekilnojamąjį daiktą.

Galime išskirti du savavališkos statybos pasekmių atvejus. Pirma – kai statyba, pagal teisės aktų reikalavimus, negalima. Asmuo neturi teisės statyti tame sklype statinio, nes nėra tam teisinio pagrindo, nėra nei savininkas, nei nuomininkas. Statyba tame sklype apskritai neleidžiama, nes sklypas yra saugomojoje teritorijoje arba statinio pastatymas pažeidžia viešąjį interesą. Asmuo negali įgyti nuosavybės teisės į tokią statybą, todėl vienintelė galima pasekmė statinio nugriovimas. Antra – kai statyba yra galima, bet statoma nesilaikant teisės aktų reikalavimų. Statybos pradėdamos negavus reikiamų leidimų, nukrypta nuo statybos projekto, tačiau nukrypimai neprieštarauja esminiams statinio reikalavimams ir gali būti ištaisomi. Tuomet atsiranda galimybė įteisinti statybą.

Dauguma statytojų statybas pradėdavo savavališkai, pasinaudodami CK 4.103 str. numatyta galimybe savavališkai pastatytą ar statomą statinį įteisinti. Vėliau, 2006 m. priimta nauja CK 4.103 str. redakcija ir Statybos įstatymo pakeitimai. Juose buvo palikta vienintelė ir labai griežta sankcija – statinio nugriovimas.<sup>39</sup> Įstatymo leidėjas neatsižvelgė į tai, kad toks vienareikšmiškas imperatyvus reglamentavimas varžo teismo galias priimti

---

<sup>39</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas 4.103 str. (2010 m. liepos 2 d. redakcija, įsigaliojo 2011 m. sausio 1 d.), Valstybės žinios, 2010, Nr. 84-4402.

visapusiškai teisingą sprendimą.

Statiniai, kurie statomi pažeidžiant teisės aktų nustatytus reikalavimus, tačiau pašalinus trūkumus gali būti statomi, bet teisės aktų įtvirtintomis normomis jie bet koku atveju turėjo būti griaujami. Toks reguliavimas susiaurino galimybę įgyti nuosavybės teisę į statinius. Lietuvos Konstitucinis Teismas, į kurį buvo kreiptasi dėl savavališkos statybos išaiškinimo, konstatavo, kad visa teisinė sistema turi būti grindžiama konstituciniu teisinės valstybės principu, kuris suponuoja ir nustato teisinės atsakomybės proporcingumą. Remiantis šiuo principu, įstatymais asmens teisės gali būti apribotos tik tiek, kiek būtina viešiesiems interesams ginti. Tarp pasirinktų priemonių ir siekiamo tikslo, ir visuotinai svarbaus tikslo privalo būti protingas santykis. Šiam tikslui pasiekti gali būti nustatytos tokios priemonės, kurios būtų pakankamos ir ribotu asmens teisės, bet ne daugiau negu būtina. Iš Konstitucijos 109 str. teismams kyla pareiga teisingai išnagrinėti bylas ir priimti teisingus sprendimus.<sup>40</sup> Todėl CK str. 3 d. (2010 m. redakcija) įtvirtino, kad teismas „statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, padarinių šalinimo klausimą išsprendžia įstatymų nustatyta tvarka.“

#### **4.4. Nuosavybės teisės įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu**

Įgyjamosios senaties institutas susiformavo senovės Romoje *usucapi* (įgyjamoji senatis). Nuosavybės teisės įgijimo būdą įgyjamąja senatimi reguliavo dvylikos lentelių įstatymas. Šiame įstatyme buvo apibrėžta, kad nuosavybę, nepriklausomai nuo daiktų gavimo pagrindo, įgyja asmuo, valdantis dvejus metus sklypą, o kitus daiktus tik vienus metus. Buvo numatytas gana trumpas laiko tarpas įgyti nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi *usucapio*, tokiu būdu Romos teisininkai siekė kuo greičiau sureguliuoti nuosavybės teisės į daiktus įgijimą būtinumu panaikinti daikto nuosavybės netikrumą.<sup>41</sup>

Lietuvoje įgyjamoji senatis minima Magdeburgo teisės šaltiniuose, kuriuose aiškiai skiriama nuosavybės teisė ir turto valdymo teisė. Pirmasis nuosavybės teisės įgijimo būdas buvo turto užvaldymas pasibaigus senaties terminui, kuris nekilnojamajam turtui buvo nustatytas tiek kiek siekė žmogaus atmintis.<sup>42</sup> Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės Statutuose taipogi buvo įtvirtintas įgyjamosios senaties institutas. Jeigu

---

<sup>40</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai.“

<sup>41</sup> *Ibid.* 3, p. 130.

<sup>42</sup> MAKSIMAITIS, M.; ir VANCEVIČIUS, S. *Lietuvos valstybės ir teisės istorija*. Vilnius: Justitia, 1997, p. 101-102.

bajoras valdė žemę 10 metų neginčijamai, tai po to žemė buvo laikoma jo nuosavybė<sup>43</sup> O Lietuvoje tarpukaryje galiojusio civilinių įstatymų sąvado dešimto tomo 1-osios dalies 533 str. įtvirtinta nuostata, kad norint pasidaryti savininku per įsisenėjimą, reikia valdyti turtą kaip savininkui be ginčo ir pertraukos ne mažiau kai dešimt metų.<sup>44</sup> Okupavus Lietuvą ėmė keistis valstybės valdymo ir teisės sistema. „Pirmiausiai buvo keičiami nuosavybės teisiniai santykiai, siekiant, kad ekonomikos pagrindas būtų valstybinė nuosavybė, Kartu keistas turtinių santykių teisinis reguliavimas - civilinės teisės normos.“<sup>45</sup> Kadangi įgyjamosios senaties institutas prieštaravo socialistinės ideologijos principams, jis buvo *eliminuo*tas iš tuometinės teisinės sistemos, ir tik atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę, naujame CK ir Lietuvos Respublikos civilinio proceso<sup>46</sup> kodeksuose (toliau - CPK) įtvirtintos teisės normos, reglamentuojančios įgyjamąją senatį.

CK 4.47 str. 11 d. kaip vienas iš nuosavybės teisės įgijimo pagrindų nurodyta įgyjamoji senatis. Šis nuosavybės teisės įgijimo būdas priskiriamas prie pirminių savarankiškų nuosavybės teisės įgijimo būdų. Įgyjamoji senatis yra savarankiškas, pirminis nuosavybės teisės įgijimo būdas, galimas įvykdžius tam tikrus įstatyme įtvirtintus reikalavimus. Šis būdas yra taikomas, kai asmuo nėra ir nebuvo įgijęs nuosavybės teisės į daiktą iki CK 4.68 str. 1 d. nustatytų terminų suėjimo ir prašo teismą konstatuoti, kad yra visos CK 4.68 – 4.71 str. nustatytos įgyjamosios senaties taikymo sąlygos. Įgyjamąją senatimi nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą gali įgyti asmuo sąžiningai įgijęs daiktą bei sąžiningai, teisėtai, atvirai, nepertraukiamai ir kaip savą valdęs daiktą ne mažiau kaip dešimt metų, ir kai per visą valdymo laikotarpį daikto savininkas turėjo teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, bet nė karto nepasinaudojo ja. Dažni atvejai, kai asmenys, taip pat ir valstybė ar savivaldybės, atvirai, teisėtai ir sąžiningai valdo nekilnojamuosius daiktus, tačiau nuosavybės teisių į juos nėra įgijusios. Norint įgyti nuosavybės teisę pagal įgyjamąją senatį praktikoje dažnai susiduriama su neaiškumais, nes ne visada galima įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą taikant įgyjamąją senatį.

Vertinant įgyjamąją senatį CK įtvirtintų teisės normų atžvilgiu Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, apibendrinamas teismų praktiką bylose dėl nuosavybės teisės įgijimo įgyjamosios senaties būdu, konstatavo, kad nuosavybės teisės įgijimo įgyjamosios

---

<sup>43</sup> *Ibid.* 42, p. 94.

<sup>44</sup> *Ibid.* 42, p. 102.

<sup>45</sup> *Ibid.* 14, p. 80.

<sup>46</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340, Valstybės žinios, 2002, Nr. 42.

senaties faktas yra nustatomas, jeigu yra šių sąlygų visuma.<sup>47</sup>

1. Pareiškėjas nėra ir nebuvo įsigijęs nuosavybės teisės į daiktą kitokiu CK 4.47 str. nurodytu būdu, t. y. asmuo nėra daikto savininkas.
2. Daiktas nėra valstybės ar savivaldybės nuosavybė; nėra įregistruotas viešajame registre kito asmens (ne valdytojo) vardu (CK 4.69 str. 3 d.)
3. Asmuo, sąžiningai įgijęs daiktą, jį sąžiningai valdo visą valdymo laiką. Tai reiškia, kad valdytojas, tiek užvaldydamas daiktą, tiek visą įgyjamosios senaties laiką ir net įgydamas daiktą nuosavybėn įgyjamąją senatimi, turi būti įsitikinęs, jog niekas neturi daugiau už jį teisių į daiktą, nežinoti apie kliūtis, trukdančias įgyti jam tą daiktą nuosavybėn jei tokių kliūčių būtų (CK 4.26 str. 3 d., 4.70 str. 1 d.).
4. Visą valdymo laiką daiktas buvo valdomas teisėtai. Teisėtas yra daikto valdymas, įgytas tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė, o ne per prievartą, slaptai ar kitaip pažeidžiant teisės aktus. (CK 4.23 str. 2, 3 d.). Teisėtas valdymas atsiranda tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė, kai dėl tam tikrų priešasčių nuosavybės teisės neatsirado, pavyzdžiui, tokiu atveju, kai daiktą sandoriu (teisėtu pagrindu) perleidžiantis asmuo pats nebuvo daikto savininkas.
5. Visą valdymo laiką daiktas buvo valdomas atvirai (CK 4.68 str.). Daikto atviro valdymo sąlyga reiškia, kad asmuo valdo daiktą kaip savą, nesislapstydamas.
6. Daiktas valdomas nepertraukiamai.
7. Visą valdymo laiką daiktas buvo valdomas kaip savas, t. y. pareiškėjas elgėsi kaip daikto savininkas ir suvokė, kad kiti asmenys neturi daugiau teisių už jį į valdomą daiktą (asmuo turi būti įsitikinęs, kad nėra kito asmens, kuris yra daikto savininkas).
8. Valdymas tęsėsi CK 4.68 str. 1 d. nustatytą terminą.

Sprendžiant klausimą dėl nuosavybės teisės įgijimo įgyjamosios senaties pagrindu Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, jog reikia teisiškai kvalifikuoti ar konkretus materialusis objektas, kurį siekiama įgyti įgyjamosios senaties būdu, apskritai gali būti nuosavybės teisės objektas pagal keliamus CK 1.98 ir CK 4.2 str., reikalavimus bei išsiaiškinti ar tas daiktas gali būti privačios nuosavybės objektas.<sup>48</sup>

Vienoje iš keliamų sąlygų CK 4.69 str. 3 d. įtvirtintas draudimas „įgyjamąją senatimi negali būti įgyjama nuosavybės teisė į valstybei ar savivaldybei priklausančius daiktus bei į kito asmens (ne valdytojo) vardu registruotus daiktus.“ Pirma - imperatyvus

<sup>47</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje A. B. v. Lietuvos Respublikos Vyriausybei ir Klaipėdos miesto savivaldybei Nr. 3K-7-67/2011, kateg. 29.1;30.8;33.

<sup>48</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. rugsėjo 22 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Narėpų metaliniai garažai“ v. Kauno apskrities viršinininko administracija, Kauno rajono savivaldybė, valstybės įmonė Registrų centras, Nr. 3K-3-327/2009.



draudimas įgyjamąją senatimi įgyti nuosavybės teisę į valstybei ar savivaldybei priklausančius daiktus. Šis draudimas užkerta kelią įgyti daiktą nuosavybėn įgyjamąja senatimi nepriklausomai nuo kitų įstatyme nustatytų sąlygų tokiam įgijimui buvimo. Draudimas įgyjamąja senatimi įgyti nuosavybės teisę į viešosios nuosavybės teise priklausantį turtą, net jeigu ši teisė nebūtų registruota *Nekilnojamojo turto registre*, reiškia, kad tokio daikto asmuo negali teisėtai valdyti kaip savo. Teismų praktikoje laikomasi tokios pozicijos, jeigu valstybė ar savivaldybė neįregistravo nuosavybės teisės į daiktą, nėra pagrindo vertinti, kad daiktas nėra valstybės nuosavybė, nes tuomet būtų paneigta CK 4.69 str. 3 d. įtvirtinta norma.<sup>49</sup> Antra - nuosavybės teisė įgyjamąja senatimi negali būti įgyjama į kito asmens (ne valdytojo) vardu registruotą daiktą, todėl asmuo negali tokio daikto valdyti kaip savo ir šis draudimas užkerta kelią įgyti daiktą nuosavybės teise įgyjamosios senaties pagrindu, nepriklausomai nuo kitų nurodytų sąlygų. Aptartos sąlygos, nurodytos CK 4.69 str. 3 d., yra paremtos Konstitucijoje įtvirtinta nuostata - nuosavybės neliečiamumo principu.

Taip pat viena iš sąlygų įgyti nuosavybės teisę įgyjamąją senatimi - visą valdymo laiką daiktas turi būti valdomas atvirai. Ši sąlyga reiškia, kad asmuo valdo daiktą kaip savą, nesislapstydamas ir ne mažiau kaip dešimt metų (CK 4.68 str. 1 d.). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje buvo laikomasi pozicijos, kad neišviešintas daikto valdymas negali sukurti nuosavybės į jį, nes pagal CK 4.23 str. 3 d. slaptas įgyto daikto valdymas yra neteisėtas, todėl viena iš sąlygų įgyjant nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi reikalavimas nekilnojamojo turto valdymą įregistruoti viešajame registre.<sup>50</sup>

Valdymo momentas ir valdymo išviešinimo registracija viešajame registre visada kėlė daug problemų asmenims, norintiems įregistruoti valdymo teisę, tačiau neturintiems atitinkamų dokumentų, ar negalintys jų atkurti, o *Registro tvarkytojas*, neturėdamas atitinkamų dokumentų, neregistruodavo valdymo, kaip nuosavybės teisės atsiradimo.

V. Nekrošiaus teigimu CK valdymo atsiradimo momentą imperatyviai sieja su jo registravimu, griežtai laikantis įstatymo raidės ir per daug negalvojant apie faktinius daiktų valdytojus, todėl galima vienareikšmiškai teigti, jog pateikta situacija nesukuria daikto valdymo, nes nėra registracijos. Kartu tai reikštų, jog asmuo, kuris faktiškai turi

---

<sup>49</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje A. M. v. Kauno apskrities mokesčių inspekcija, Kauno apskrities viršininko administracija, Kauno miesto savivaldybė, valstybės įmonė Registrų centras Kauno filialas, L. M., M. M., H. M. ,H. M Nr. 3K-3-408/2007, kateg. 30.8;121.19.2. ir 2008 m. lapkričio 10 d. nutartis civilinėje byloje AB „Pakruojos arka“ v. V.Š., valstybės įmonė Registrų centras Šiaulių filialas, Šiaulių apskrities mokesčių inspekcija, Nr. 3K-3-535/2008, kateg. 29.2;30.8.

<sup>50</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje A. S. v. valstybės įmonė Registrų centras Kauno filialas, Kauno apskrities mokesčių inspekcija, Nr. 3K-3-363/2007, kateg. 30.8;114.11.

daiktą, negali įgyti nuosavybės teisės įgyjamąja senatimi.<sup>51</sup> Šį klausimą, atsižvelgdama į šio dalyko probleminį teisinį reguliavimą, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija išsprendė 2011 m. spalio 2 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-7-67/2011, pakeisdama iki šiol egzistavusį teisės aiškinimą ir taikymą teigdama „Atsižvelgdama į teisinių santykių raidą, teisiniam reguliavimui keliamus uždavinius vertina, kad toks daikto atviro valdymo sąlygos išaiškinimas ne visais atvejais atitinka valdymą, įgyjamąją senatį ir daiktų bei teisių į juos registravimą reglamentuojančių teisės normų turinį, susiaurina CK 4.68 str. 1 d. nustatytą atviro valdymo reikalavimą atitinkančių situacijų apimtį, todėl nepagrįstai pasunkina įgyjamosios senaties instituto taikymą.“ Tiek buvimas, tiek nebuvimas teisinės registracijos viešajame registre savaime nereiškia valdymo nebuvimo ir negali būti vertinamas taip, kad teismas negalėtų konstatuoti įstatyme reikalaujamų faktų pagrindu esant valdymo teisei. Tuo turi būti asmeniui suteikiama teisė įrodyti, kad nekilnojamojo daikto valdymas atitiko visas sąlygas, kurioms esant gali būti pripažįstama jo nuosavybės teisė įgyjamosios senaties pagrindu. Šia nutartimi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pakeitė „iki šiol egzistavusią teisės aiškinimo ir taikymo praktiką pagal kurią pripažįstant nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi daikto atviro valdymo sąlygos dalimi buvo reikalavimas įregistruoti daikto valdymą viešajame registre.“ Išplėstinė teisėjų kolegija konstatavo, „kad atviro daikto valdymo sąlyga pagal CK 4.68 str. nuosavybės teisei įgyjamąja senatimi pripažinti gali būti nustatyta nepriklausomai nuo to, ar daiktas valdymo faktas buvo įregistruotas viešajame registre.“ Taigi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, pasisakydamas, kad nuosavybės teisė gali būti pripažinta nesant valdymo registravimo fakto, įgyjamosios senaties institutą pavertė *veikiančiu*. Darytina išvada, kad registracijos nebuvimas dar nereiškia, kad nebuvo faktinio valdymo, todėl asmuo teisme vis tik turi įrodyti, kad valdymas atitiko įstatyme numatytus reikalavimus.

Nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktą nustato teismas (CK 4.68 str. 2 d.). Teismas, nustatęs visas nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąja senatimi sąlygas, savo sprendimu gali pripažinti nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi į nekilnojamąjį daiktą (CK 4.68-4.71 str.). Pareiškėjas nuo teismo sprendime įvardintos įgyjamosios senaties termino suėjimo datos gali nuosavybės teisę įregistruoti *Nekilnojamojo turto registre*. Šiuo atveju nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį įregistravimo pagrindas bus teismo sprendimas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas aiškindamas ir taikydamas CK nuostatas dėl teisės atsiradimo momento ir jos teisinės registracijos, yra pažymėjęs, kad nuosavybės teisės atsiradimo ar pasibaigimo pagrindas yra ne registracijos faktas, kaip

---

<sup>51</sup> NEKROŠIUS, Vytautas. *Valdymo atsiradimo ir praradimo pagrindai Lietuvos civilinėje teisėje*. Vilnius: Justitia, Nr. 6(54), 2004.

toks, o įstatyme nustatyta aplinkybė (sandoris, įvykis, aktas ir kt.), su kuria siejamas civilinių teisių ir pareigų atsiradimas ir pasibaigimas.<sup>52</sup> Aptariant tai, kas išdėstyta, nuosavybės teisės įgijimo momentas įgyjamosios senaties pagrindu atsiranda ne nuo teismo sprendimo įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre* ir išviešinimo prieš trečiuosius asmenis, bet nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo momento.

Užsienio valstybėse nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjamąja senatimi yra skirtinga. Prancūzijos CK nustato, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjamosios senaties būdu gali atsirasti jį nuolat, be pertraukos ir atvirai valdant 30 metų. Tačiau šis terminas, atsižvelgiant į tai, kad turtas įgytas sąžiningai ir teisėtai gali būti sutrumpintas iki 20 ar 10 metų. Vokietijoje įgyjamąja senatimi galima įgyti tik kilnojamąjį daiktą. Italijoje – nekilnojamojo daikto nuosavybės teisei atsirasti įgyjamosios senaties pagrindu būtina sąlyga – sąžiningas nekilnojamojo daikto valdymas 20 metų. O Anglijoje įgyjamoji senatis taikoma tik nekilnojamam daiktui ir sąžiningas valdymas turi tęstis 12 metų.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje V. D., D. D. v. P.V.Š., E. Š., Nr. 3K-3-1158/2003, kateg. 25.4;94.5.

<sup>53</sup> *Ibid.* 14, p.109-110.

## 5. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ĮGIJIMO MOMENTAS PAGAL IŠVESTINIUS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGIJIMO PAGRINDUS

### 5.1. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turą įgijimo momentas pagal pirkimo pardavimo sutartį

Vienas labiausiai paplitusių nekilnojamo turto įgijimo būdų yra pirkimas pardavimas. Pagal šią sutartį perduodamas ne tik daiktas, bet perleidžiama kitam asmeniui daiktinė teisė į jį. Pirkimo pardavimo sutartis yra dvišalė. Šis sandoris yra įforminamas pirkimo – pardavimo sutartimi, kuria viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turą kitai šaliai (pirkėjui) už tam tikrą piniginių atlygį. Kaip ir dauguma civilinės teisės santykių, taip ir pirkimo pardavimo, yra išdėstoma CK. CK šeštos knygos 6.392 – 6.401 str. yra skirti nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutarčių reguliavimui. Nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sutarties šalys civiliniame kodekse nėra aptariamoms, todėl galima daryti išvadą, kad bet kurie civilinės teisės subjektai, tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys gali būti nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sutarties dalyviais. Sutarties dalykas yra esminė pirkimo pardavimo sutarties sąlyga. Jei nesutariama dėl dalyko laikoma, kad sutartis nesudaryta. Nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutarties dalykas - tai apyvartoje esantys nekilnojamieji daiktai. Pirkimo pardavimo sutartis yra visuomet konsensualinė, ji laikoma sudaryta kai vienos šalies pasiūlymą *oferta* kita sutarties šalis priima *akceptas* (CK 1.62 str.1 d.). Nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartyje kaina yra esminė nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sąlyga, jeigu kaina nenurodyta, sutartis laikoma nesudaryta (CK 6.397 1 d.). Kai sutarties šalys suderina savo pozicijas ir patvirtina sutartį notarine forma, laikoma, kad sutartis yra sudaryta. Sutarties formos nesilaikymas sutartį daro negaliojančią (CK 6.393 str. 1 ir d.). Pirkimo pardavimo sutarties sudarymas dar nėra nuosavybės teisės įgijimo momentas. Analizuojant teisinį nuosavybės teisės perėjimo faktą ir momentą, svarbu įsigilinti į tai reglamentuojančias teisės normas. Nekilnojamojo daikto nuosavybės teisės įgijimo momentas yra pateiktas CK 6.393 str. 4 d. nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo. Šis faktas turi būti įformintas šio kodekso 6.398 str. nustatyta tvarka. Jeigu viena šalis vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kitos šalies prašymu teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo. Šiuo atveju sutartis registruojama teismo sprendimo pagrindu. Šalis, nepagrįstai vengusi įregistruoti nuosavybės teisės perėjimą, turi atlyginti kitai šaliai dėl to patirtus nuostolius.“ Taigi, norint perduoti nekilnojamąjį daiktą reikia sudaryti nekilnojamojo daikto perdavimo aktą, nes pagal CK įtvirtintas nuostatas nuosavybės

įgijimo momentas atsiranda nuo nekilnojamojo daikto perdavimo momento. Šis perdavimas praktikoje dažniausiai įforminamas priėmimo perdavimo aktu ar kitokiu dokumentu. Praktikoje dažnai pirkimo pardavimo sutartis ir priėmimo perdavimo aktas sujungiami į vieną dokumentą - pirkimo pardavimo sutartį arba priėmimo perdavimo aktas įforminamas kaip pirkimo pardavimo sutarties priedas. Turbūt svarbiausias tikslas, kuriam pasitarnauja priėmimo perdavimo aktas, tai teisinių ginčų kilimo prevencija, kartu tai užtikrina naujojo savininko teises į nekilnojamąjį daiktą. Tačiau priėmimo perdavimo akto pasirašymas neturėtų būti formalus pobūdžio ir turėtų patvirtinti faktą, kad naujasis savininkas turi galimybę įgyvendinti savo teises į nekilnojamojo turto objektą ne tik teoriškai, bet ir praktiškai. Savo specifika nekilnojamieji daiktai yra sunkiau perduodami, o perdavimą įrodyti gerokai sunkiau, todėl abiejų šalių valia suderintas aktas išsprendžia daugumą galimai kilsiančių nesutarimų. Jei viena iš šalių piktnaudžiauja savo teisėmis ir nepagrįstai vengia įregistruoti nuosavybės teisės perdavimo faktą teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo. Šiuo atveju įstatymas tiksliai neapibrėžia nuosavybės teisės perėjimo momento, o Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nėra išreiškęs savo pozicijos, todėl darytina išvada, kad nuosavybės teisės įgijimo momentas yra teismo sprendimo priėmimo momentas, nes jis sukuria sutarties šalims teises ir pareigas.

## **5.2. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentas pagal dovanojimo sutartį**

Aiškinantis nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą pagal sandorius, būtina analizuoti ir dovanojimo sutartį. Svarbu aptarti pačią nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartį, kad geriau suvoktume nuosavybės teisės įgijimo momentą. Dovanojimo sąvoka pateikiama CK 6.465 str. „pagal dovanojimo sutartį viena šalis (dovanotojas) neatlygintinai perduoda turtą arba turtinę teisę (reikalavimą) kitai šaliai (apdovanotajam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui.“ Dovanojimas yra dvišalis sandoris, nes dovanojimo sutartyje kita šalis apdovanotasis taip pat išreiškia savo valią dovaną priimti. Tačiau pati sutartis yra vienašalė. Dovanojimo sutarties šalių nesieja priešpriešinės teisės ir pareigos. Apdovanotasis jokių pareigų neįgyja. CK 6.467 str. numatytas dovanojimas su sąlyga, kad dovanojamas turtas turi būti panaudotas tam tikram tikslui, nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Jeigu dovanojimo sutartyje yra numatytos sąlygos ir apdovanotojas jų nevykdo, tai dovanotojas teismo tvarka gali reikalauti, kad sąlyga būtų įvykdyta arba sutartis panaikinta ir turtas grąžintas. Dovanojimo sutartyje numatytos sąlygos turi būti teisėtos ir neprieštarauti gerai moralei. Priešingu atveju sutartis yra

negaliojanti. Šio straipsnio 3 d. norma numato dar viena dovanojimo sutarties ypatybę, kad jei numatoma apdovanotojo pareiga sumokėti skolas arba įvykdyti kitas prievolės, kurios neegzistuoja sutarties sudarymo momentu, tai tokia sutartis negalioja. Būsima skola ar prievolė sutartyje turi būti tiksliai apibrėžta.<sup>54</sup>

Dar viena svarbi dovanojimo sutarties ypatybė tai, kad ji yra realinė. Šios sutarties sudarymas ir vykdymas sutampa. Dovanojimo sutartis yra įvykdyta, kai įvyksta turto ar turtinės teisės perdavimas ir apdovanotojo atleidimas nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui. Pažadas dovanoti ar susitarimas perduoti turtą ateityje nelaikomas dovanojimo sutartimi. Tai gali būti vertinama kaip ikisutartiniai šalių santykiai. Dovanojimo sutartis yra neatlygintinė. Ši sutartis neatlygintinė visais atvejais, nes dovanotojas už savo pareigų vykdymą iš apdovanotojo negauna jokio priešpriešinio patenkinimo. Dovanojimas numatant tam tikras sąlygas, kai apdovanotajam numatomi įpareigojimai tretiesiems asmenims ar sąlygos sau neturi būti vertinama kaip atlyginimas, (pvz. dovanojant namą, sutartyje numatoma sąlyga pasilikti name kambarį sau.). Sutartis tuomet netampa atlygintine, nes dovanotojas teisių neįgyja.

Dovanojimo sutarčiai yra būdingi šie požymiai – nėra termino, dovanotojo turto sumažėjimas ir apdovanotojo turto padidėjimas. CK 6.466 str. 1-3 d. numato sandorius kurie nelaikomi dovanojimu:

„sutartis, pagal kurią dovana pereina apdovanotajam nuosavybės teise po dovanotojo mirties negalioja. Šiems santykiams taikomos paveldėjimo teisinius santykius reglamentuojančios normos.“

„besąlyginis asmens atsisakymas palikimo ar dar neįgyto nuosavybės teise turto, ar turtinės teisės nelaikomas dovanojimu.“

„jeigu abi dovanojimo sutarties šalys viena kitai perduoda turtą ar turtines teises ar priešpriešines prievolės, tai tokia sutartis nelaikoma dovanojimo sutartimi. Šiuo atveju atsiranda apsimestinių sandorių teisinės pasekmės.“

Dovanojimo sutarties turinį sudaro trys pagrindinės sąlygos - tai sąlygos dėl sutarties dalyko, dėl sutarties neatlygintinumą, dėl jos dalyko perdavimo - priėmimo nuosavybės ar patikėjimo teise. CK 6.470 str. nurodoma, kas gali dovanoti, ir kas gali priimti dovanas. Minėto straipsnio 1 d. numatyta, kad dovanotojas negali būti neveiksnus asmuo, 2 d. neveiksniam asmeniui skirtas dovanas turi teisę priimti tik jo globėjas, 3 d. dovanojimo sutartis negalioja, jeigu dovanotojas nebuvo dovanos savininkas arba nebuvo tinkamai įgaliotas sudaryti tokią sutartį, 6 d. turto, kurio nėra sutarties sudarymo metu ar kuris bus sukurtas tik ateityje, dovanojimo sutartis negalioja. CK 6.471 str. išaiškinta, kad dovanoti turto, kuris yra bendroji jungtinė nuosavybė galima tik visų bendraturčių

<sup>54</sup> AMBRASIENĖ, D., *et al. Prievolių teisė*. Vilnius, 2006, p. 367-379.

rašytiniu sutikimu, patikėjimo teise tvarkomą turtą galima dovanoti, jeigu įstatymai nenumato kitaip, tik turto savininko rašytiniu sutikimu.

Egzistuoja dispozityvi teisės norma, kad apdovanotojo atsakomybė už dovanotojo skolas atsiranda tik už tas skolas, kurios neatsiejamai susijusios su dovana. Kalbant apie nekilnojamąjį turtą, dovanotojo atsakomybė gali kilti dėl CK dovanotojui numatytos pareigos pagal sutartį perduoti dovanojamą turtą be sutartyje nenumatytų teisės suvaržymų į jį, kurie trukdytų apdovanotajam naudotis, disponuoti turtu. Dovanotojas neatsako už paslėptus dovanojamo daikto trūkumus, jei apie juos nežinojo ar neturėjo žinoti. Atsižvelgiant į tai, kad dovanojimo sutartis neatlygintinė, tai negalima dovanotojui pateikti reikalavimo dėl dovanojamo turto kokybės. Apdovanotojui yra suteikta teisė atsisakyti priimti dovaną ir tą jis gali padaryti iki dovanos perdavimo jam. Apdovanotasis nėra įstatymo įpareigotas nurodyti atsisakymo priežastis ar motyvus. Kadangi dovanojimo sutartis priskiriama realinėms sutartims, kuomet šios sutarties sudarymas ir vykdymas sutampa, todėl nekilnojamojo daikto dovanojimo sutarties sudarymo atveju asmuo (apdovanojamasis) nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą dovanojimo sutarties pagrindu įgyja nuo daikto perdavimo momento, nebent šalys dovanojimo sutartyje sutaria kitaip. Nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartis turi būti notarinės formos CK 6.469 str. 2 d., o šio straipsnio 3 d. įtvirtinta nuostata, kad „nekilnojamojo daikto ar daiktinės teisės į jį dovanojimo sutartis teises pasekmes tretiesiems asmenims sukelia tik tuo atveju jei sutartis įregistruota viešajame registre.“ Įregistravus dovanojimo sutartį nekilnojamojo turto registre ji gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis ir tai sukels jiems teisinių pasekmių. Neįregistravus dovanojimo sutarties registre, dovanojimo sutartis nebus išviešinta, apdovanotais taps dovanoto turto savininkas tikrai pats sau.

### **5.3. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentas pagal mainų sutartį**

Kol pasaulyje neatsirado pinigai, mainai žmonijos istorijoje gyvavo ilgus tūkstantmečius. Mainų sutarties samprata pateikiama CK 6.432 str. 1 d. „pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą.“ Mainų sutarties tikslas yra perduoti kitai šaliai turtą nuosavybės teise ir tuo pačiu įgyti kitą turtą nuosavybės teise. Tuo teisine prigimtimi mainų sutartis panaši į pirkimo pardavimo sutartį. CK Šeštosios knygos XXIII skyriuje nustatyta, kad mainų sutarčiai taikomos pirkimo pardavimo sutartis reglamentuojančios teisės normos, jei jos neprieštarauja mainų esmei bei mainų sutartį reglamentuojančioms teisės normoms. Mainų sutartį nuo pirkimo pardavimo sutarties galime atskirti pagal tam tikrus požymius: pirma - pagal pirkimo pardavimo sutartį šalis gauna už daiktą atitinkamą piniginių

ekvivalentą, o mainų sutartyje už daiktą gaunamas kitas daiktas. Praktikoje dažnai mainomų daiktų vertės nesutampa ir vertės (kainos) skirtumas išmokamas pinigais. Teisinėje literatūroje egzistuoja įvairios nuomonės šiuo klausimu. Vieni tokią sutartį laiko mainų sutartimi, kiti mišria sutartimi. CK 6.433 str. 1d. nurodyta, kad jeigu mainų sutartyje nėra aptarta kitų sąlygų, preziumuojama, kad daiktų kaina yra vienoda ir daiktais pasikeičiama be priemokų, o šio straipsnio 2 d. numatyta, kad kai mainomų daiktų kaina skiriasi tai ta šalis, kuri privalo perduoti mažesnės kainos daiktą, nei kitos šalies perduodamo daikto kaina, neprivalo kitai šaliai mokėti kainų skirtumo, jeigu ko kita nenustato sutartis. Esminis skirtumas tarp mainų ir pirkimo pardavimo sutarties tai už kokią dalį mainomų daiktų vertės skirtumo sumokama pinigais. Šalių tikslai, sudarant mainų sutartį, yra perduoti ir gauti daiktą, o ne pinigus; antra - pagal mainų sutartį abi šalys yra ir pirkėjas ir pardavėjas, o pagal pirkimo pardavimo sutartį viena šalis yra pardavėjas kita pirkėjas. Mainų sutartimi nebus laikomi pirkimo pardavimo sutarties pagrindu susiklostę santykiai kai viena šalis (pirkėjas) pagal šią sutartį turi teisę reikalauti, kad įsigytas daiktas būtų pakeistas tinkamos kokybės daiktu (CK 6.334 str. 1 d. 1 p.) Kadangi mainų sutarčiai taikomos pirkimo pardavimo taisyklės, tai tokie pat reikalavimai taikomi ir sutarties formai, todėl jei pagal nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sutarties reglamentuojančias nuostatas ši turi būti notarinės formos, tai tokios pat taisyklės taikomos ir mainų sutarties formai. Mainų sutarties terminas kaip ir pirkimo pardavimo sutartyje nėra reglamentuotas ir šalys gali numatyti joms tinkamą terminą. CK 6.433 str. 1 d. įtvirtintas daiktų lygiavertiškumo principas „jeigu ko kitą nenumato mainų sutartis, preziumuojama, kad daiktų kaina yra vienoda ir jais keičiamasi be jokių priemokų, o daiktų perdavimo ir priėmimo išlaidas turi apmokėti ta šalis, kuri atitinkamai privalo perduoti ir priimti daiktus.“ Nors mainuose daikto kainos nebūtina nustatyti, nes daikto kaina pagal sutartį yra kitas daiktas, kuris yra mainomas, tačiau šalys turi teisę nustatyti mainomų daiktų kainą. Siekiant išvengti būsimų ginčų CK 6.433 str. 2 d. nustatyta dispozityvi norma „kai sutartyje numatyta, kad mainomų daiktų kainą skiriasi, tai šalis, kuri privalo perduoti mažesnės kainos daiktą nei kitos šalies perduodamo daikto kaina, neprivalo kitai šaliai mokėti kainų skirtumo, jei ko kita nenumato sutartis.“ Jei šalys sutartyje numatys pareigą, kad šalis, kuri perduoda mažesnės vertės daiktą, turi pareigą sumokėti kainų skirtumą bus taikoma CK paminėta nuostata. Piniginis daiktų įvertinimas prieštarauja mainų sutarties esmei, pagal kurią už daiktą gaunamas kitas daiktas, o ne pinigai. Mainų sutarties šalimis gali būti bet kuris civilinės teisės subjektas - tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys. Kadangi mainų sutarčiai taikomos pirkimo pardavimo sutarties taisyklės, tai mainų sutarties atveju abi mainų sutarties šalys laikomos ir gaunamos prekės pirkėju ir perduodamos prekės pardavėju. Pagal CK 6.432 str.



nustatyta mainų sutarties dalykas yra daiktas. Mainų sutarties dalykas turi dvigubą paskirtį, kurią galima apibūdinti kaip perduodamą daiktą pagal mainų sutartį ir ekvivalentą už kitą daiktą. Pagal mainų sutartį abi šalys yra ir pirkėjas ir pardavėjas tuo pačiu metu, todėl mainų sutarties šalių teisės ir pareigos yra tokios pačios. Pagrindinė mainų sutarties šalių pareiga perduoti nuosavybės teise kitai šaliai daiktą. CK 6.434 str. numato dispozityvią normą, kad „šalys savo prievolę perduoti daiktus turi vykdyti kartu, jeigu sutartis nenumato ko kita.“ CK 4.49 str. 1 d. nustatytas momentas, nuo kurio daikto įgijėjas pagal sandorį įgyja nuosavybės teisę „daikto (turto) įgijėjas nuosavybės teisę į daiktus (turtą) įgyja nuo jų perdavimo įgijėjui momento, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita.“ Remiantis šiomis CK nuostatomis darytina išvada, kad nuosavybės teisė į daiktą pagal mainų sutartį įgyjama nuo daikto perdavimo momento. Tačiau mainų sutartis yra konsensualinė, dvišalė, atlygintinė. Kadangi mainų sutartis yra konsensualinė, tai yra sudaroma nuo to momento kai šalys susitaria dėl pagrindinių mainų sutarties sąlygų, kokiomis bus mainomi daiktai, o tai reiškia, kad sutarties sudarymas ir sutarties vykdymas gali ir nesutapti. Tai patvirtina ir CK 6.434 str. norma, kurioje įtvirtinta, kad abi šalys savo prievolę perduoti daiktus turi vykdyti kartu, jei sutartis nenumato ko kita. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs, kad nekilnojamųjų daiktų mainų sutarčiai taikomos nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutarties taisyklės. Tai įtvirtinta ir CK 6.398 str. „nekilnojamojo daikto pardavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo - perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu.“ Kadangi mainų sutartis yra konsensualinė ir dvišalė, tai šalys mainų sutartyje gali nurodyti kada bus sudarytas perdavimo aktas dėl vieno daikto, o vėliau ir dėl kito. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas civilinėje yra išreiškęs savo nuomonę į nuosavybės teisės įgijimo šalims momentą pagal nekilnojamojo daikto mainų sutartį, mainai ir pirkimas - pardavimas turi bendrų bruožų, bet tai nėra tapatūs sandoriai. Vienas skiriamųjų mainų ir pirkimo pardavimo sutarčių požymių yra nuosavybės teisių į daiktą įgijimo momentas.<sup>55</sup> Nuosavybės teisė į daiktą pirkimo pardavimo atveju atsiranda nuo jo perdavimo momento (CK 6.393 str. 4 d.) O į išmainytus daiktus abejoms mainų sutarties šalims tuo pat metu, kai prievolę perduoti daiktus įvykdo abi šalys (CK 6.434 str.). Kai mainų sutarties dalykas – nekilnojamieji daiktai, tai tokiai mainų sutarčiai taikomos nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutarties taisyklės, nustatančios atitinkamus reikalavimus dėl sandorio formos, sutarties dalyko, daiktų perdavimo įforminimo ir kitos. Nekilnojamųjų daiktų perdavimas turi būti įforminamas priėmimo perdavimo aktu arba kitu perdavimo dokumentu, kaip nustatyta CK 6.393 str. 4 d. ir 6.398 str. 1 d. Praktikoje

---

<sup>55</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje R.B. v. N.S., R.S., E.Č., Nr. 3K-3-165/2005, kateg. 46.30.9.1.

nuosavybės teisės įgijimas siejamas su mainų sutarties pasirašymo momentu, nes ji laikoma priėmimo perdavimo aktu. Tai būna tais atvejais, kai nekilnojamieji daiktai jau būna perduoti. Šiuo atveju nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įgijimo momentas bus mainų sutarties pasirašymo momentas. Nekilnojamųjų daiktų mainų sutartis panaši į nekilnojamųjų daiktų pirkimo pardavimo sutartį, todėl pagal CK 6.393 str. 3 d. „prieš trečiuosius asmenis nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teisinės pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre.“ Mainų sutartis gali būti registruojama *Nekilnojamojo turto registre*. Tą reglamentuoja Registro įstatymo 15 str. 2 d. 2 p. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima rešiumuoti, kad pagal mainų sutartį asmuo įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą nuo jo perdavimo momento, jei sutartyje nenumatyta kitaip.

#### **5.4. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momentas pagal paveldėjimą**

Paveldėjimo teisė reguliuoja visuomeninius santykius, susijusius su mirusio asmens turtinių teisių, pareigų ir kai kurių asmeninių neturtinių teisių perėjimu jo įpėdiniams. Seniausiam Romos rašytiniame šaltinyje dvylikos lentelių įstatyme buvo nurodyti du paveldėjimo būdai – tai pagal įstatymą ir pagal testamentą. Pirmuose rašytiniuose testamentuose testatoriaus valios niekas neribojė. Vėliau testamentinė laisvė buvo pradėta riboti, atsirado privalomasis paveldėjimas. Nesant testamento, atsirado paveldėjimas pagal įstatymą *ab intestato*. Romėnų teisėje buvo žinomas ir paveldėjimas pagal atstovavimo teisę *ius repraesentationis*. Daugelis Europos valstybių perėmė iš Romėnų teisės pagrindinius paveldėjimo teisės institutus.<sup>56</sup>

Kaip ir daugumoje užsienio kontinentinės teisės sistemų, taip ir Lietuvoje pagrindiniai paveldėjimo teisės principai yra trys. Pirmas – tai universalus teisių perėjimo principas, kuomet po palikėjo mirties visas jo turtas pereina jo įpėdiniams įstatymų nustatyta tvarka. Pereina visas turtas, nepakitęs, kaip vientisa teisių ir pareigų visuma. Antrasis - tai testatoriaus laisvės principas, kuris reiškia, kad testatorius laisva valia, savo nuožiūra gali jam priklausantį turtą palikti bet kuriam fiziniam ar juridiniam asmeniui. Šis principas yra išvestinis iš nuosavybės neliečiamumo principo. Trečiasis - tai šeimos paveldėjimo principas, kuomet po asmens mirties, pagal įstatymą teisę į jo paliktą turtą įgyja jo šeimos nariai. Įstatymas numato šeimos narių hierarchiją paveldėjimo teisėje. Paveldėjimo teisės principai nėra absoliutūs.<sup>57</sup> Be universalių teisės perėjimo principų

<sup>56</sup> PAPIRTIS, L., V., et al. *Bendroji teisė II tomas*. Vilnius: 2005, p. 158.

<sup>57</sup> PAKALNIŠKIS, V., et al. *Civilinė teisė, bendroji dalis*. Vilnius: 2007, p. 475-476.

egzistuoja ir singuliarinis teisių perėjimas.<sup>58</sup> Toks paveldėjimo teisės institutas *legatas* egzistavo dar Romėnų paveldėjimo teisėje. Testatoriaus laisvės principą riboja šeimos paveldėjimo principas, nes įstatymas nustato privalomojo palikimo dalį testatoriaus šeimos nariams nepriklausomai nuo testatoriaus valios. Paveldėjimo sąvoka įtvirtinta CK 5.1 str. 1 d. „, paveldėjimas - tai mirusio fizinio asmens turtinių teisių, pareigų ir kai kurių asmeninių neturtinių teisių perėjimas jo įpėdiniams pagal įstatymą arba (ir) įpėdiniams pagal testamentą.“ Paveldėjimo dalykas yra palikimas. Tai mirusio asmens turtas paveldėjimo būdu pereinantis įpėdiniams. Tik tas turtas paveldimas, kuris palikėjo mirties momentu priklausė jam nuosavybės teise. Paveldimi nuosavybės teisės objektai gali būti tiek materialūs, tiek nematerialūs. CK paveldėjimui teikia pirmenybę pagal testamentą. CK įtvirtintas testamento laisvės principas, nes kiekvienas asmuo turi teisę savo valia nuspręsti kam atiteks jo turtas arba dalis jo turto po jo mirties. Jei testamente išreikšta valia tik dėl turto dalies, likusi turto dalis paveldima pagal įstatymą. Testamentas, kaip vienašalis sandoris, sukelia teises ir pareigas tik vienai šaliai, tai įpėdiniams pagal testamentą. Testamentą sudaryti gali tik veiksnus fizinis asmuo. Testatorius jį sudaro laisva valia, nieko neverčiamas ir neklysdamas. Notaras ar konsulinė įstaiga privalo pranešti apie perduotą saugoti testamentą Testamentų registro tvarkytojui. Įpėdiniu gali būti bet kuris fizinis asmuo, nepriklausomai ar jis veiksnus ar ne. Įpėdiniu pagal testamentą gali būti bet kuris juridinis asmuo, taip pat valstybė, savivaldybė ar tarptautinė organizacija. Testamentas pradeda galioti ne nuo jo sudarymo ar įforminimo momento, bet atsiradus paveldėjimo santykiams, tai yra testatoriui mirus. CK 5.3 str. 1 d. nustatyta, „kad palikimo atsiradimo laiku laikomas palikėjo mirties momentas, o tuo atveju kai jis paskelbiamas mirusiu, diena, kuria įsiteisėjo teismo sprendimas paskelbti palikėją mirusiu, arba teismo sprendime nurodyta mirties diena.“ CK 5.37 str. nustatyta, kad testamentą vykdo palikėjo paskirtas testamento vykdytojas, įpėdinis arba teismo paskirtas palikimo administratorius. Turto paveldėjimas – vienas iš nuosavybės teisės įgijimo pagrindų. Mirus palikėjui, įpėdinis įgyja tik subjektinę teisę. Tam kad įpėdinis įgytų nuosavybės teisę į palikimą (pagal įstatymą ar pagal testamentą) jis privalo palikimą priimti. Po palikėjo mirties momento, iki įpėdinio palikimo priėmimo, turtas kurį laiką neturi apibrėžto subjekto. Tik įpėdiniui priėmus palikimą, atsiranda to turto subjektas.

Įpėdinis priėmęs palikimą teises į jį įgyja nuo palikimo atsiradimo, o ne nuo jo priėmimo momento.<sup>59</sup> Aukščiausiojo Teismo praktikoje taip pat įtvirtinta, kad nuosavybės

---

<sup>58</sup> *Ibid.* 3, p. 202-203.

<sup>59</sup> VILEITA, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Penkta knyga. Paveldėjimo teisė (3)* Vilnius: Justitia, 2003, Nr. 5, p. 27.

teisę į paveldimą turtą įgyjama nuo palikimo atsiradimo momento.<sup>60</sup>

Doktrinoje teigiama, kad nuo palikėjo mirties momento iki palikimo priėmimo visą šį laiką palikimo padėtis yra neapibrėžta. Romėnų teisėje jis apibūdinamas kaip „gulintis“ *hereditas iacens*. „Gulintis“ palikimas, senosios *ius civile* požiūriu laikomas bešeimininkiu ir jį paimti nėra vagystė.<sup>61</sup>

Palikimo priėmimas yra vienašalis sandoris. Teisinėje literatūroje palikimo priėmimas apibūdinamas kaip „įpėdinio valios išreiškimas veiksmais, patvirtinančiais jo sutikimą įgyti teises į palikimą.“<sup>62</sup> Kad sandoris įvyktų būtina įpėdinio valia, ta valia turi būti išreikšta įstatymo nustatyta forma ir terminais. Įpėdinis turi priimti visą palikimą, nes paveldimas yra universalus teisių ir pareigų perėmimas. Egzistuoja du palikimo priėmimo būdai. Pirmais - faktiškas palikimo valdymas, kai įpėdinis pareiškia savo valią paduodamas pareiškimą notarui dėl palikimo priėmimo. Valią priimti palikimą, skirtingai nei Vokietijoje ir Prancūzijoje, negalima išreikšti tylėjimu. Įpėdinis laikomas priėmęs palikimą, jeigu jis atlieka aktyvius veiksmus valdydamas turtą. CK 5.59 str. 1 d. nustatyta, „kad įpėdinis, kuris pradėjo valdyti paveldimą turtą, jeigu yra kitų įpėdinių, neturi teisės disponuoti paveldimu turtu (jį parduoti, įkeisti ir pan.) kol sueis trys mėnesiai nuo palikimo atsiradimo dienos arba kol jis gaus paveldėjimo teisės liudijimo.“ Antrasis palikimo priėmimo būdas - palikimo priėmimas pagal apyrašą, kuomet įpėdinis su pareiškimu kreipiasi į palikimo vietos atsiradimo notarą dėl paveldėjimo turto apyrašo sudarymo. Priėmęs palikimą pagal apyrašą, įpėdinis atsako už palikėjo skolas tik paveldėtu turtu (CK 5.53 str.). Įpėdinis turi teisę ne tik priimti palikimą, bet taip pat turi teisę ir jo atsisakyti. Negalima atsisakyti dalies turto arba atsisakyti paveldimo turto su sąlygomis. Atsisakius palikimo įpėdiniui jo dalis atitenka kitiems įpėdiniams lygiomis dalimis (CK 5.60 str. 1 ir d.). Nesant įpėdinių arba jiems atsisakius, palikimas atitenka Lietuvos valstybei, kuri negali jo atsisakyti.

CK 5.50 str. numato palikimo priėmimo sąlygas – kad įgytą palikimą įpėdinis turi jį priimti faktiškai pradėdamas paveldimą turtą valdyti arba padavęs palikimo atsiradimo vietos notarui pareiškimą dėl palikimo priėmimo; šie veiksmai turi būti atlikti per 3 mėnesius nuo palikimo dienos. Notaras arba teismas per tris darbo dienas nuo palikimo priėmimo turi pateikti Centrinei hipotekos įstaigai apie palikimo priėmimą CK 5.50 str. 6 d. pasakyta, kad įpėdinis galėtų įregistruoti savo nuosavybės teisę į palikimą, jis turi pateikti *Registro tvarkytojui* nuosavybės teisę patvirtinantį notaro išduotą dokumentą –

<sup>60</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija. 2000 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje I. Z v. K. V., Nr. 3K-7-316/2000, kateg. 13.

<sup>61</sup> *Ibid.* 3, p. 198.

<sup>62</sup> GAIVENIS, V.; ir VALIULIS, A. *Turto paveldėjimas (pagal naująjį civilinį kodeksą)*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 61.

paveldimo teisės liudijimą. Nors įstatymas šio sandorio teisinės registracijos nenumato, tačiau neįregistravus nuosavybės teisės *Nekilnojamojo turto registre* asmuo negalės panaudoti sandorio fakto trečiųjų asmenų atžvilgiu (CK 1.75 str. 1 ir 2 d.).

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad nuosavybės teisė į paveldėtą turtą įgyjama palikimo priėmimu ir priklauso įpėdiniui nuo palikimo atsiradimo momento nepriklausomai nuo to, ar įpėdinis yra gavęs paveldėjimo teisės liudijimą; tačiau tam, kad teisės į paveldėtą turtą galėtų būti įgyvendintos visa apimtimi (galėtų būti įregistruotos daiktinės teisės į privalomai registruotiną turtą, sudaryti jo perleidimo sandoriai ir t.t.) prašoma notaro išduoti dokumentą patvirtinantį teisių į palikimą įgijimą - paveldėjimo teisės liudijimą (CK 5.66 str.), kuris savo teisine reikšme yra įpėdinio turimos teisės įforminantis dokumentas.<sup>63</sup>

Aptariant užsienio šalių paveldėjimo teisės institutą, pažymėtina tai, kad šiam institutui yra būdinga paveldėjimo pagal testamentą principas. Tačiau kaip ir Lietuvoje dėl šeimos interesų apsaugos testamento laisvė ribojama. Prancūzijoje egzistuoja trys testamentų rūšys: holografinis, autentiškas (dalyvaujant notarui ir liudininkams) ir slaptas. Įpėdiniai gali paveldėti visą turtą ar tik jo dalį, o specifiniai įpėdiniai tik tam tikras turtines teises. Vokietijoje testamentas gali būti sudarytas notaro arba surašytas palikėjo ranka. Išskirtinis bruožas, kad Vokietijos įstatymai leidžia sudaryti paveldėjimo sutartį, kuri reguliuoja palikėjo ir įpėdinio santykius prieš atsirandant palikimui. Anglijoje testamentas turi būti surašytas raštu ir pasirašytas dalyvaujant dviem liudytojams.<sup>64</sup>

Jei Lietuvoje terminas priimti palikimą trys mėnesiai, tai Vokietijoje terminas palikimui nėra nustatytas, nes įpėdinis laikomas priėmęs palikimą jei jis jo neatsisakė, o Prancūzijoje kaip ir Lietuvoje palikimas yra priimtas, jei įpėdinis faktiškai atlieka veiksmus valdydamas palikimą.

## **5.5. Nuosavybės teisės įgijimo momentas paimant daiktą visuomeniniams poreikiams**

Privačios nuosavybės apsauga yra vienas šiuolaikinės demokratinės visuomenės pamatinių principų. Tačiau nuosavybės teisių apsaugos neišvengiamumą paliečia visuomenės ar valstybės viešasis interesas. Turto paėmimas visuomenės poreikiams nėra nuosavybės teisių apsaugos principo pažeidimas. Procesu metu, kai vyksta privataus turto paėmimas, privalo būti užtikrintas teisinėje valstybėje nustatytų taisyklių laikymasis.

<sup>63</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. spalio 26 nutartis civilinėje byloje B.S., I.B., D.B., J.P., R.Č. v. Alytaus 1-ojo biuro notarė B.Z., D.B., V.B., M.B.G., V.M.M., Nr. 3K-3-410/2009, kateg. 34.4.3.

<sup>64</sup> *Ibid.* 14, p. 495.

Turto paėmimo visuomenės poreikiams teisinis reguliavimas Lietuvos Respublikoje negali prieštarauti Konstitucijai, Europos Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijai bei Europos Žmogaus teisių teismo praktikai. Ir Konstitucijoje ir Europos Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje įtvirtinti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pagrindai.<sup>65</sup> Juose išreikštas teisinio reguliavimo modelis, kuriame gerbiamos žmogaus teisės. Turto paėmimo proceso įgyvendinimas nustatytas specialiuose įstatymuose. Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams įtvirtintas Konstitucijos 23 str. 3 d. „nuosavybė neliečiama. Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka, visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama.“ Šiomis nuostatomis suformuluotas konstitucinis privačios nuosavybės neliečiamumo principas. Lietuvos Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra pasisakęs, kad teisė turėti nuosavybę yra viena svarbiausių žmogaus prigimtinių teisių, nuosavybės niekas negali savavališkai atimti. Ji gali būti paimama nebent visuomenės poreikiams tenkinti ir tik remiantis įstatymu.<sup>66</sup> Virš nacionaliniu lygiu turto paėmimą nustato Europos Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių konvencija. Jos nuostatų privalo laikytis konvencijos valstybės narės, reguliuodamos atitinkamus teisinius santykius. Konvencijoje įtvirtinta, kad turto paėmimas visuomenės poreikiams gali būti vykdomas tik išimtiniais atvejais, tik įstatymų nustatytais sąlygomis, vadovaujantis tarptautinės teisės principais, kai tai būtina visuomenės poreikiams tenkinti.<sup>67</sup>

Valstybė privalo įstatymais nustatyti tokią nuosavybės paėmimo tvarką, kuria būtų užtikrinama savininko teisė iš anksto žinoti kokiems tikslams nuosavybė paimama ir kaip su juo bus atsiskaityta.<sup>68</sup>

Turto paėmimo tvarkos išdėstymas įstatyme yra konstituciškai svarbus. Įstatymo

---

<sup>65</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija. Valstybės žinios, 1995, Nr. 40-987.

<sup>66</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1994 m. sausio 19 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. birželio 17 d. Seimo nutarimo „Dėl žemės reformos pagrindinių kryptų“ atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1994 m. gegužės 27 d. -nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ papildymo ir pakeitimo“ 3 punkto dalių, kuriomis pakeistos 1991 m. birželio 18 d. įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 4 straipsnio penktoji ir šeštoji dalys, bei 14, 15, 16, 17, 18 ir 19 punktu, kuriais šio įstatymo 12 straipsnis papildytas 10, 11, 12, 13, 14 ir 15 punktais, atitikimo Konstitucijai.

<sup>67</sup> *Ibid.* 64.

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2003 m. kovo 4 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsnio (1993 m. sausio 12 d. redakcija), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies bei šios dalies 5 punkto, 20 ir 21 straipsnių (2002 m. sausio 15 d. redakcija), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 2, 4, 5 ir 6 punktu, šio straipsnio 2 ir 4 dalių, 16 straipsnio 10 dalies, 20 straipsnio (2002 m. spalio 29 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. sausio 17 d. nutarimo Nr. 27 „Dėl gyvenamųjų namų, būtinų valstybės reikmėms išpirkimo“ atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai bei Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsniui (1993 m. sausio 12 d. redakcija).

nesilaikymas būtų neteisėtas ne tik nacionaliniu bet ir tarptautiniu lygiu.

Lietuvos Konstitucinis Teismas taip pat konstatavo, kad visuomeniniai poreikiai išplaukia iš daugelio individų siekimo tinkamai ir efektyviai organizuoti ekonominių, kultūrinių, socialinių žmonių bendruomenės vystymąsi, sukurti atvirą, teisingą, darnią pilietinę visuomenę ir teisinę valstybę.

Nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams lemia viešosios naudos interesai, todėl konstitucinis nuosavybės neliečiamumo principas reiškia, kad už paimtą turtą bus teisingai atlyginta.<sup>69</sup> Atlyginimo tvarką ir būdus detalai reglamentuoja Žemės įstatymas ir Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas<sup>70</sup> (toliau - Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas). Vadovaujantis šių įstatymų nuostatomis savininkui yra atlyginama už visuomenės poreikiams paimama sklypą, už jame esančius sodinius bei medynus, negautą derlių, įdėtas lėšas į žemės ūkio produkcijai ar miškui auginti, už kitus nuostolius, patirtus dėl žemės sklypo ir jame statomus ar jau pastatytus statinius, įrenginius, už žemės sklype esančius želdinius, paimamus visuomenės poreikiams. Teisės aktai, reglamentuojantys turto paėmimo visuomenės poreikiams tvarką, aiškina, kad visuomenės poreikiams paimamų žemės sklypų vertė nustatoma sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams dieną.<sup>71</sup> Tai reiškia, kad visuomenės poreikiams paimamo turto vertės nustatymas siejamas su faktinių šio turto nusavinimo momentu. Kaip pažymi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kad nusavinamo turto vertės padidėjimo rizika laikotarpiu nuo sprendimo dėl nusavinimo paėmimo iki faktinio šio turto paėmimo momento visuomeniniams poreikiams tenka projekto įgyvendinimu suinteresuotai institucijai.<sup>72</sup> Kompensacija, vadovaujantis proporcingumo principu, turi būti apskaičiuojama individualiai, tačiau individualus emocinis ryšys su žeme negali būti pagrindas atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą didinimui. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad jokios aplinkybės neturi įtakos ir teisinės reikšmės nustatant atlyginimo už paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo dydį, nes įstatymuose imperatyviai įtvirtinta pareiga teisingai atlyginti žemės savininkui už paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą ir nenustatyta jokių išimčių, dėl kurių būtų galima nukrypti nuo teisingo

<sup>69</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2003 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje AB „Lietuvos draudimas“ v. R. S., Nr. 3K-3-329/2003, kateg. 39.2.3;39.6.2.:98.

<sup>70</sup> Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2011, Nr. 49-2362.

<sup>71</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Kauno apskrities viršinininko administracija, Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos, Lietuvos Respublikos ūkio ministerija v. I. M.J., Nr. 3K-3-601/2012, kateg. 30.1;114.9.6;114.11.

<sup>72</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2002 m. sausio 18 d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos savivaldybė v. D. L., Nr. 3K-3-959/2002, kateg. 25.4;25.7.

atlyginimo principo.

Proporcingumo laikymasis įpareigoja laikytis protingumo ir sąžiningumo principų žemės sklypo ir su juo susijusio turto vertę skaičiuojančią instituciją ir savininką, reikalaujantį tam tikros kompensacijos.

CK nuostatos, susijusios su nuosavybės paėmimu visuomenės poreikiams, reglamentuojamos 4.100 - 4.102 str. Juose abstrakčiai įvardijama nuosavybės paėmimo, atlyginimo tvarka, ginčų sprendimas bei nuosavybės perėjimo momentas. Nuosavybės perėjimo procedūros detalizuojamos Žemės įstatyme ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatyme.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra Žemės įstatyme yra bendroji procedūra, lyginant su specialiąja, tai yra žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant valstybinės svarbos projektus procedūra. Įstatymuose nurodoma, kad žemę visuomeniniams poreikiams galima paimti kai ji reikalinga valstybei svarbiems ekonominiais projektams įgyvendinti. Jų svarbą visuomenės poreikiams pripažįsta Seimas arba Vyriausybė. Turto paėmimo procedūra gali būti pradėta tik išimtiniais atvejais, pagal parengtus specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus ar detaliuosius planus, pagal suinteresuotos institucijos pateiktą prašymą, kad ši žemė reikalinga tenkinti viešąjį interesą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, jog ši teisė įgyvendinama gerbiant privačios nuosavybės teisę. Turtas paimamas tik išskirtiniais atvejais, kai žemės sklypo ir / ar jame esančios infrastruktūros išpirkimo visuomenės reikmėms poreikį nulemia ne kurio nors vieno ar kelių savininkų asmeniniai interesai, o daugelio arba neapibrėžto visuomenės narių ar jų grupių skaičiaus interesas.<sup>73</sup> Turto paėmimo visuomenės poreikiams procedūra taikoma tuomet, jei nauda tenkinant konkretų visuomenės poreikį, būtų didesnė už valstybės patiriamas išlaidas atlyginant žemės savininkui. Šie įstatymai įgalioja dvi valstybines institucijas kompetentingas priimti prašymus paimti turtą visuomenės poreikiams. Viena jų – tai Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos (toliau - NŽT), kita – tai Vyriausybė. Bendrosios žemės paėmimo procedūros atveju NŽT vadovas priima sprendimą, o specialiosios - Vyriausybė priima nutarimą. Kai individualus teisės aktas, pagal kurį patvirtinama žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra įsiteisėja, institucijos, suinteresuotos projekto įgyvendinimu, privalo apie tai per penkias darbo dienas pranešti žemės sklypo savininkui, o ne vėliau kaip kitą dieną apie sprendimą pradėti žemės paėmimo procedūrą. Suinteresuotos institucijos privalo pranešti *Registro tvarkytojui*, kuris *Nekilnojamojo turto registre* padaro žymą. Savininkui pranešus apie nutarimą paimti jo nuosavybę visuomenės poreikiams, nustatoma pareiga nekliudyti vykdyti nustatytų žemės paėmimo procedūrų.

---

<sup>73</sup> *Ibid.* 71.



Įsiteisėjus sprendimui ar nutarimui paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams specialiosios procedūros atveju turto paėmimo visuomenės poreikiams procedūra yra toliau įgyvendinama. Bendrosios procedūros atveju ginčas dažniausiai sprendžiamas teisme, todėl procedūriniai veiksmai toliau neatliekami. Žemės įstatymo nustatyta tvarka savininkui suteikiama teisė apskųsti NŽT vadovo priimtą sprendimą. Turto paėmimu suinteresuotos institucijos, nesant pagrindo nutraukti turto paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, turi parengti žemės paėmimo visuomenės poreikiams planą ar projektą ir turto vertinimo ataskaitą. Parengti dokumentai siunčiami NŽT vadovui, kuris nesant įstatymo pažeidimų, patvirtina dokumentus savo sprendimu, kuris įforminamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams aktu. Aktas, kartu su pasiūlymu jį pasirašyti, siunčiamas paimamo žemės sklypo savininkui. Suinteresuota pusė, pagal bendrąją žemės paėmimo procedūrą, paruošusi žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą arba planą bei turto vertinimo ataskaitą per penkias darbo dienas turi nusiųsti žemės sklypo savininkui siūlymą sudaryti sutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už ją. Žemės sklypo savininkas sudarytą ar nesudarytą sutartį dėl atlyginimo už žemės paėmimą gražina NŽT. Toliau NŽT vadovas, remdamasis pateiktais dokumentais, sprendžia žemės visuomenės poreikiams paėmimo klausimą. Tuomet kai žemės sklypo savininkas sutinka su pasiūlymu sudaryti sutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo, NŽT tokį žemės sklypą gali įregistruoti *Nekilnojamojo turto registre* tik pilnai atsiskaičiusi su žemės sklypo savininku. Žemės savininkui nesutikus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams klausimas toliau sprendžiamas teisme.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams nuosavybės teisės įgijimo momentas yra susijęs su registravimu *Nekilnojamojo turto registre* ir atsiskaitymu su žemės sklypo savininku. Kaip jau ir buvo minėta CK 4.100 str. įtvirtinta norma, „kad nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą valstybei pereina nuo nekilnojamojo daikto įregistravimo viešajame registre momento, tačiau įregistruoti tokį daiktą kaip valstybės nuosavybę viešajame registre galima tik nuo atsiskaitymo su nekilnojamojo daikto savininku momento, išskyrus atvejus kai įstatymai numato kitaip.“ Tuo tarpu Žemės įstatymo 47 str. 10 ir 11 d. detalizuoja šią tvarką - žemės paėmimo visuomenės poreikiams suinteresuota institucija atsiskaito su buvusio žemės sklypo savininku ir įregistruoja *Nekilnojamojo turto registre* jį kaip valstybinę žemę, o statinius, esančius paimtame visuomenės poreikiams žemės sklype įregistruoja žemės paėmimo visuomenės poreikiams suinteresuota institucija. Jeigu visuomenės poreikiams paimamos žemės klausimo sprendimas nagrinėjamas teisme, suinteresuotas asmuo visuomenės poreikiams paimamą žemės sklypą gali įregistruoti *Nekilnojamojo turto registre* tik tuo

atveju, kai teismo sprendimo nurodytomis sąlygomis atsiskaitė su žemės sklypo savininku. Tačiau teismas, atsižvelgdamas į aplinkybes, turi teisę priimti sprendimą, leisti paimti visuomenės poreikiams žemės sklypą ir įregistruoti jį *Nekilnojamojo turto registre*, nežiūrint į tai, jog yra nesibaigusi žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūra bei neatsiskaityta su žemės sklypo savininku.<sup>74</sup>

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, jog visais, taip pat ir esant teismo sprendimui, kai nebaigta visuomenės poreikiams paimamo daikto procedūra, atvejais, nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą žemę, statinius ir įrenginius pereina valstybei nuo žemės sklypo, statinių ir įrenginių įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre* kaip valstybės nuosavybė įgijimo momentą.

Užsienio valstybių teisėje, kaip ir Lietuvos įstatymuose, detalai reglamentuojama nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams sąlygos. Anglijoje žemės paėmimą visuomenės poreikiams reguliuoja specialieji įstatymai ir tik kompetentinga valstybinė institucija (pvz. Finansų ministerija) gali priimti sprendimą ekspropriuoti nuosavybę ir atlyginti savininkui už paimamą žemę. Kilusius ginčus, susijusius su žemės paėmimu, nagrinėja Žemės Tribunolas. Prancūzijos teisės aktuose nustatyta, kad už paimamą visuomenės poreikiams žemę savininkui iš anksto, kaip ir Lietuvoje, turi būti atlyginta. Pagal Italijos įstatymus žemė gali būti paimama tik visuomenės interesams ir specialiuju įstatymu nustatyta tvarka teisingai atlyginama.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> *Ibid.* 15.

<sup>75</sup> *Ibid.* 14, p. 110-111.

## 6. REGISTRACIJOS REIKŠMĖ NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA ĮGIJIMO MOMENTU

### 6.1. Nekilnojamojo turto registro paskirtis

Siekiant išsamiau atskleisti nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo momento turinį šiame skyriuje bus aptariama *Nekilnojamojo turto registro paskirtis* bei nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registravimo ypatumai.

Nekilnojamiesiems daiktams, nuosavybės bei kitoms daiktinėms teisėms į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymams, įstatymų nustatytiems juridiniams faktams registruoti / išregistruoti, oficialiai informacijai apie registre sukauptus duomenis teikti įsteigtas *Nekilnojamojo turto registras*.<sup>76</sup> *Nekilnojamojo turto registrą* tvarko Vyriausybės nutarimu įsteigta valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras). Pagal Registrų centro įstatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. lapkričio 6 d. įsakymu Nr. 1R-301, 8 punktą valstybės Registrų centro paskirtis įgyvendinti Registro įstatymą ir Kadastro įstatymą, analizuoti nekilnojamojo turto rinką, vertinti nekilnojamuosius daiktus, rengti duomenis nekilnojamajam turtui apmokestinti, teikti registro duomenys, kurti žemės ir kito nekilnojamojo turto atitinkamas informacines sistemas ir kita. Teismų praktikoje pripažįstama, kad Registrų centro veikla pagal savo pobūdį yra viešojo administravimo veikla. Teisiniuose santykiuose Registrų centras yra laikomas viešojo administravimo subjektu. Viešojoje teisėje galioja teisėtumo ir teisinio apibrėžtumo principai, kurie viešojo administravimo subjektą *inter alia* Registrų centrą įpareigoja veikti tik įstatymo jam suteiktų įgaliojimų ribose *intra vires*. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas savo praktikoje nuolat akcentuoja, jog veikimas viršijant kompetencijos ribas *ultra vires* yra pagrindas viešojo administravimo subjekto aktą pripažinti neteisėtu. Viešojo administravimo subjektas turi tik tuos įgaliojimus, kurie jam konkrečiai suteikti, plečiamas kompetencijos aiškinimas – negalimas.<sup>77</sup>

Nekilnojamojo turto registro įstatymo 2 str. apibrėžia *Nekilnojamojo turto registro* paskirtį „nekilnojamųjų daiktų, nuosavybės bei kitų daiktinių teisių į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymų, įstatymų nustatytų juridinių faktų registravimas, oficialios informacijos apie registre sukauptus duomenis teikimas.“

*Daiktų registravimas*. Kadastro įstatymo 3 str. 3 d. įtvirtinta norma, kad „nekilnojamojo daikto įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas

<sup>76</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55-1948.

<sup>77</sup> Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2005 m. rugsėjo 21 d. sprendimas administracinėje byloje UAB „AIRENIDA“ v. Panevėžio apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Nr. A14-1166/2005, kateg. 8.2.

nekilnojamojo daikto įregistravimu *Nekilnojamojo turto registre*.“ Vadovaujantis Registro įstatymo 9 str. 1 d. *Nekilnojamojo turto registre* registruojami tik tie statiniai, kurie Kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris: 1) sklypai; 2) statiniai; 3) butai daugiabučiuose namuose; 4) patalpos. CK 4.253 str. 1 d. numato, kad registruotini daiktai yra nekilnojamieji daiktai, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka, kurių įgijimo ir perdavimo pagrindų registravimą nustato teisės aktai. Registruojant nekilnojamąjį daiktą *Nekilnojamojo turto registre* padaromas Nekilnojamojo daikto registro įrašas. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys yra kaupiami *Nekilnojamojo turto registro* duomenų banke. Pažymėtina tai, kad Registro įstatymo 13 str. 1 d. įtvirtinta, kad daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai gali būti registruojami, tik tada kai *Nekilnojamojo turto registre* yra įregistruotas nekilnojamasis daiktas. Kadastro įstatymo 7 str. 4 d. reglamentuoja, kad nekilnojamasis daiktas laikomas baigtu formuoti kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas suformuoti nekilnojamąjį daiktą. Nekilnojamasis daiktas, skirtingai negu daiktinės teisės, *Nekilnojamojo turto registre* registruojamas tik vieną kartą.

*Daiktinių teisių registravimas.* Kaip jau buvo minėta, tik įregistravus nekilnojamąjį daiktą, Registro įstatymo 11 str. 1 d. nustatyta tvarka gali būti registruojamos daiktinės teisės - tai nuosavybė teisė; turto patikėjimo teisė; valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė; servitutas; uzufruktas; užstatymo teisė (superficies); ilgalaikė nuoma (emphyteusis).

*Juridinių faktų registravimas.* Registro įstatymo 12 str. nurodyti *Nekilnojamojo turto registre* registruojami su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir su šių teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai; sandoriai ir sprendimai, bendraturčių sutartys dėl bendro daikto; registruoto nekilnojamojo daikto paveldėjimas; registruoto nekilnojamojo daikto areštas; asmenų vardo, pavardės pasikeitimai; civilinės bylos dėl registruojamo nekilnojamojo daikto teisinio statuso iškėlimas; įsiteisėję teismo sprendimai ir teismo nutartys, turintys įtakos registruojamo daikto teisiniui statusui; turto administravimas; naujo nekilnojamojo daikto suformavimas ar buvusio nekilnojamojo daikto išnykimas.

*Duomenų tikslinimas.* Pagal Registro įstatymo 33 str. 1 d., suinteresuoti asmenys, sužinoję, kad į *Nekilnojamojo turto registrą* įrašyti duomenys neatitinka dokumentus, kurių pagrindu šie duomenys buvo įrašyti, gali pareikalauti, kad *Registro tvarkytojas* netikslius ir klaidingus duomenis patikslintų ir ištaisytų, o šio straipsnio 2 d. nustato, kad techninės klaidos gali būti ištaisytos suinteresuoto asmens prašymu arba *Registro*

*tvarkytojo* sprendimu, pastebėjus klaidą, jei nėra pagrindo manyti, kad toks ištaisymas pažeis teisių į tą nekilnojamąjį daiktą turėtojų ar trečiųjų asmenų teisėtus interesus. Remiantis šiomis Registro įstatymo nuostatomis duomenys *Nekilnojamojo turto registre* gali būti patikslinti ir ištaisyti dviem atvejais: pirmu – kai *Nekilnojamojo turto registre* įrašyti duomenys neatitinka dokumentų, kurių pagrindu šie duomenys įrašyti ir antru - kai įrašant duomenis į *Nekilnojamojo turto registrą* yra padaromos techninės klaidos.

Valstybės registrų įstatymo 2 str. 5 d. įtvirtinta duomenų sąvoka „registro duomenys - registruojamą registro objektą apibūdinantys duomenys, surinkti iš registro objektui registruoti pateiktų dokumentų, papildyti registro objekto identifikavimo kodu, susijusių registrų ir registravimo procedūras apibūdinančiais duomenimis.“ Šiame įstatyme įtvirtinta bendra nuostata, kuria vadovaujamosi tvarkant ne tik nekilnojamųjų daiktų, bet ir visus kitus Lietuvoje egzistuojančius registrus.

Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai registruojami *Registro tvarkytojui* pateiktų nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų bylų, statybos leidimų, deklaracijų apie statybos užbaigimą, pažymų apie statinio nebaigtą statybą, rašytinių sandorių, paveldėjimo teisės liudijimų, teismo sprendimų ir nutarčių, nuosprendžių, varžytinių aktų ir kitų įstatymų nustatytų dokumentų pagrindu. Registro duomenų teisingumas užtikrinamas tuo, kad jame padaryti įrašai turi atitikti dokumentus, kurių pagrindu tam tikri duomenys buvo įrašyti į registrą. Registro įstatymo 4 str. numato, kad visi *Nekilnojamojo turto registre* esantys duomenys nuo jų įrašymo į *Nekilnojamojo turto registrą* laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymuose nustatyta tvarka. Nuostata, kad *įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka* įtvirtinta taip pat ir CK 4.262 str. *Nekilnojamojo turto registre* esantys duomenys ne ginčo tvarka gali būti pakeisti, įrašant naujus arba pakeičiant esančius, tik griežtai laikantis tokius pakeitimus įrodančių dokumentų, išvardintų Registro įstatymo 22 str. ir Kadastro įstatymo 12 str.

Kadastro įstatymo 4 str. 2 d. *Kadastro tvarkytojas* atsako už tai, kad kadastre kaupiami duomenys atitiktų dokumentus, kurių pagrindu šie duomenys buvo įrašyti, taip pat ir Registro įstatymo 5 str. 2 d. numatyta analogiška nuostata *Registro tvarkytojas* atsako tik už tai, kad *Nekilnojamojo turto registre* įrašyti duomenys atitiktų dokumentus, kurių pagrindu šie duomenys buvo įrašyti. Remiantis tuo, darytina išvada, kad už Kadastro ir Registro tvarkytojui pateiktų dokumentų teisingumą ir pagrįstumą atsako juos išdavusios institucijos / asmenys. Teisės aktai nesuteikia teisės *Kadastro tvarkytojui* ir *Registro tvarkytojui* vertinti į *Nekilnojamojo turto registrą* įrašomų duomenų teisinių pagrindų teisėtumo. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas, aiškindamas *Registro tvarkytojo* kompetenciją, atliekant registravimo veiksmus, ne vienoje administracinėje

byloje konstatavo, kad pastarasis nespėndžia ginčų tarp suinteresuotų asmenų dėl pačios daiktinės teisės ar jos turinio, *Registro tvarkytojo* funkcija yra tik duomenų iš jam pateiktų dokumentų apie nekilnojamąjį daiktą perkėlimas į *Nekilnojamojo turto registrą*, o Registro tvarkytojui įstatymas nesuteikia teisės vertinti jam pateiktų dokumentų apie nekilnojamąjį daiktą teisėtumo.<sup>78</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, formuodamas teisės aiškino ir taikymo praktika savo jurisprudencijoje konstatavo, kad tuo atveju, nuosavybės teisės įregistravimo privalomumas suponuoja registravimo funkciją vykdančiai institucijai bendro pobūdžio pareigą prieš registruojant nuosavybės teises patikrinti nuosavybės įgijimo ar perėjimo kitam asmeniui pagrindą, o kilus abejonių, atsisakyti atlikti tokį registravimą. Registravimo institucija tiria nuosavybės teisių įgijimo (pasikeitimo, pasibaigimo) teisinį pagrindą, jų įforminimą, tačiau nekonstatuoja vertinamųjų faktų, nes tai yra teismo nagrinėjimo dalykas. Nekilnojamojo turto registravimo įstaigos kompetenciją užtikrina įrašytų duomenų patikimumo principą.<sup>79</sup>

*Nekilnojamojo turto registro duomenų / dokumentų teikimas.* *Nekilnojamojo turto registro* paskirtis yra ir oficialios informacijos apie registre sukauptus duomenis / dokumentus teikimas. Nekilnojamojo turto registre esančių duomenų / dokumentų teikimas atlieka esminę funkciją. Šie duomenys / dokumentai nuolat, kaip rašytiniai įrodymai, reikalingi teisėsaugos ir teisėtvarkos institucijoms: teismams (CPK 199 str.),<sup>80</sup> prokurorams, prokuroro pavedimu – ikiteisminio tyrimo pareigūnams (BPK 155 str.)<sup>81</sup>, antstoliams (CPK 585 str. 1 d.). Teisinei pagalbai teikti advokatams, advokatų profesinėms bendrijoms, savininkams bei asmenims, ketinantiems įsigyti nekilnojamąjį daiktą. CPK 199 str. įtvirtintas rašytinių įrodymų išreikalavimo institutas, kuris yra skirtas tam, kad asmenys galėtų pateikti teismui objektyviai egzistuojančius rašytinius įrodymus, susijusius su konkrečios bylos įrodinėjimo dalyku, šiuo nagrinėjamoju atveju, rašytiniai įrodymai yra dokumentai, susiję su nekilnojamaisiais daiktais.

Asmens teisė gauti informaciją įtvirtinta Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatyme.<sup>82</sup> Šiame įstatyme yra įgyvendinama Konstitucijos 25 str. 5 d. nustatyta teisė gauti valstybės įstaigų turimą informaciją apie jį. *Nekilnojamojo turto registro* duomenys asmenims teikiami išduodant *Nekilnojamojo turto registro* centrinio duomenų banko išrašą bei dokumentų nustatyta

<sup>78</sup> Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2010 m. spalio 10 d. sprendimas administracinėje byloje *S. A. A. v. valstybės įmonė Registrų centras Vilniaus filialas*, Nr. A143-103/2010, kateg. 12.3.2.

<sup>79</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. valstybės įmonė Registrų centras, A.P., B.N., D.A.*, Nr. 3K-3-412/2009.

<sup>80</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), 2002, Nr. IX-743.

<sup>81</sup> Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), 2000, Nr. VIII-1968.

<sup>82</sup> Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 10-236; Valstybės žinios, 2005, Nr. 139-5008.

tvarka patvirtintas kopijas tik nurodžius šių duomenų naudojimo tikslą. CK 2.71 str. ir 4.262 str. tvirtina, kad registro duomenys / dokumentai yra vieši ir turi *priima facie* galią t. y. registro teikiami duomenys turi didesnę įrodomąją galią, šie duomenys yra nustatyti, neįrodinėjami ir laikomi teisingais, nebent būtų pripažinti negaliojančiais įstatymų nustatyta tvarka. *Nekilnojamojo turto registro* duomenų teisingumas užtikrinamas tuo, kad jame padaryti įrašai atitinka dokumentus, kurių pagrindu tam tikri duomenys buvo įrašyti.<sup>83</sup> Tuo teigiama, jog įtvirtinta *Nekilnojamojo turto registro* duomenų teisingumo prezumpcija. Asmenys turi teisę naudotis viešojo registro duomenimis, nes pats įstatymas suteikia teisingumo garantą. *Nekilnojamojo turto registro* duomenų teikimas ir naudojimas reglamentuotas Registro įstatymo 42 str. ir Registro nuostatų VII skyriuje „Registro duomenų teikimas ir naudojimas“.<sup>84</sup> Šio įstatymo 42 str. 1 d. nustatyta, kad *Nekilnojamojo turto registro* duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, daiktines teises ir šių teisių turėtojus, daiktinių teisių suvaržymus, juridinius faktus ir kitas žymas, įregistruotus šiame registre, ir su šiais suvaržymais, juridiniais faktais ir žymomis susijusių asmenų duomenys yra vieši, išskyrus šio ir kitų įstatymų nustatytus apribojimus, taipogi reglamentuotas duomenų naudojimas ir teikimas suinteresuotiems asmenims:

- *Nekilnojamojo turto registro* archyviniai duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, daiktinės teises ir šių teisių turėtojus, daiktinių teisių suvaržymus, juridinius faktus ir kitas žymas, įregistruotus NTR ir su šiais suvaržymais, juridiniais faktais ir žymomis susijusių asmenų duomenys teikiami tik: jo savininkams; daiktinių teisių turėtojams; teismams ir teisėtvarkos institucijoms; savivaldybėms – savivaldybių funkcijoms atlikti; valstybės institucijoms ir kitiems asmenims – valstybės pavestoms funkcijoms atlikti ar įstatymuose nustatytoms teisinėms paslaugoms teikti;

- duomenys apie visą asmens nekilnojamąjį turtą, daiktines teises į jį ir šių teisių turėtojus, daiktinių teisių suvaržymus, juridinius faktus ir kitas žymas, įregistruotus *Nekilnojamojo turto registre*, ir su šiais suvaržymais, juridiniais faktais ir žymomis susijusių asmenų duomenys teikiami tik: jo savininkams; teismams ir teisėtvarkos institucijoms; juridinio asmens, kurie užsiima draudimo verslu, kai duomenys būtini draudimo paslaugoms teikti; juridiniams asmenims, teikiantiems finansines paslaugas, susijusias su rizikos prisiėmimu ar kreditingumo vertinimu; savivaldybėms – savivaldybių funkcijoms atlikti; valstybės institucijoms ir kitiems asmenims - valstybės pavestoms funkcijoms atlikti ar įstatymuose nustatytoms teisinėms paslaugoms teikti.

<sup>83</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje A.M., J. M. v. A. B., K.Ž., Nr. 3K-3-192/2010, kateg. 33;123.4. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2011 m. spalio 13 d. sprendimas administracinėje byloje L. H. v. valstybės įmonė Registrų centras Kauno filialas, Nr. A520-2302/2012.

<sup>84</sup>Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-04-23 nutarimu Nr. 379, *Teisės aktų registras*, 2014-04-30.

*Nekilnojamojo turto registro* duomenys teikiami parengiant ir išduodant Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą.

Duomenys, identifikuojantys daiktų, daiktinių teisių turėtojus, ir kitus su daiktinių teisių suvaržymais, juridiniais faktais ir žymomis susijusius fizinius asmenis, teikiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu.<sup>85</sup>

Dokumentų, kurių pagrindu *Nekilnojamojo turto registre* registruojami / išregistruojami nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, įstatymų nustatyti juridiniai faktai, kopijų išdavimo tvarką numato Registro įstatymo 42 str. 5 d. įtvirtinta imperatyvi teisės norma. Šioje normoje pateiktas baigtinis asmenų ratas (beje šis asmenų ratas išplėstas po Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. birželio 9 d. priimto nutarimo), galinčių gauti dokumentų kopijas – tai savininkai; daiktinių teisių turėtojai; asmenys, turintys teisę paveldėti mirusio asmens daiktines teises į nekilnojamąjį daiktą; teismai ir teisėtvarkos institucijos; advokatai (advokatų profesinės bendrijos) ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos tarnybos; notariai; antstoliai; mokesčių administravimo subjektai.

Siekiant plačiau atskleisti Registro įstatymo 42 str. įtvirtintų teisės normų turinį, remiantis Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. birželio 9 d. išaiškinimu, aptarsime susiklosčiusią situaciją, susijusią su duomenų teikimu advokatams. Ši nutartis yra labai svarbi advokatams, advokatų profesinėms bendrijoms ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos tarnyboms. Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymo (toliau – Advokatūros įstatymas) 44 str. 1 d. įtvirtintas teisinis reglamentavimas, pagal kurį advokatams suteikiama teisė gauti iš valstybės ir savivaldybių institucijų jų turimą ar kontroliuojamą informaciją, susijusią su jų teikiamomis paslaugomis.<sup>86</sup> Advokatas prie prašymo pridėjęs atstovavimo sutartį, patvirtinančią teisinių paslaugų teikimo faktą, bylos iškėlimo teisme faktą ir nurodęs prašomų suteikti duomenų tikslą, turi teisę gauti prašomus duomenis / dokumentus. Advokato teisė gauti *Nekilnojamojo turto registro* duomenis / dokumentus ilgą laiką nepagrįstai buvo diskriminuojama, nes pagal Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto registro nuostatų 88, 97 punktai (2007 m. vasario 27 d. redakcija) nustatytos duomenų gavėjo klasės ir advokatai buvo priskirti tik antrai klasei, o visa apimtimi aktualūs ir istoriniai duomenys apie nekilnojamąjį daiktą buvo teikiami tik pirmos klasės gavėjams. Patys dokumentai, kurių pagrindu *Nekilnojamojo turto registre* registruojami nekilnojamieji daiktai, daiktinės

<sup>85</sup> Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 63-1479; Valstybės žinios, 2011, Nr. 65-3064.

<sup>86</sup> Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 50-1632.



teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai nėra *Nekilnojamojo turto registro* duomenys, ir jų kopijų teikimo tvarką įstatymų leidėjas reguliavo aukštesnio teisės akto, negu Vyriausybės nutarimas, t. y. specialaus įstatymo, reglamentuojančio *Nekilnojamojo turto registro* ir su juo susijusius teisinius santykius, lygiu – *Nekilnojamojo turto registro* įstatymo 42 str. 3 d. norma. Šioje normoje buvo pateiktas baigtinis asmenų sąrašas, galinčių gauti dokumentų, kurių pagrindu *Nekilnojamojo turto registre* buvo įregistruoti nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai, kopijas, tačiau šiame sąrašė advokatai nebuvo įvardinti. Minėta įstatymo norma buvo laikytina specialiąja teisės norma ir Advokatūros įstatymo 44 str., reglamentuojančio bendrą advokato teisių apimtį, atžvilgiu. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad tuo laikotarpiu valstybės įmonės Registrų centro nustatyta tvarka - vietiniu lokaliu teisės aktu<sup>87</sup> advokatams buvo leidžiama susipažinti su visais *Nekilnojamojo turto registre* saugomais dokumentais, nekreipiant dėmesio į Registro įstatymo 42 str. 3 d. įtvirtintą imperatyvią teisės normą. Magistro darbo autoriaus nuomonė, kad Registro įstatymo 42 str. 3 d. įtvirtinta imperatyvi norma ir tuo pačiu duotas advokatams leidimas susipažinti su Registro dokumentais bei daryti iš šių dokumentų atitinkamus išrašus prieštaravo bet kokiai teisinei logikai. Darytina išvada, jog leidimas leisti susipažinti su Registro dokumentais ir daryti išrašus tuo metu, kai buvo ribojamos advokatų teisės gauti duomenis / dokumentus, buvo skirtas spragoms šiuose teisiniuose santykiuose užpildyti ir teisinės padėties netikrumui sumažinti.

Šios teisinės padėties netikrumą išsprendė Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2011 m. birželio 9 d. nutarime.<sup>88</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas konstatavo, kad Konstitucijos 31 str. 6 d. garantuojama asmens teisė į gynybą, taip pat teisė turėti advokatą. Ši teisė yra absoliuti, ji negali būti paneigta ar suvaržyta jokiais pagrindais. Veiksmingas advokato teisinių paslaugų teikimas garantuoja, kad asmens konstitucinė teisė į gynybą bus ne *menama*, o *reali*. Ribojama advokato teisė gauti informaciją apunkina advokatų galimybę veiksmingai teikti teises paslaugas. Šiame nutarime Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas pasisakė, jog skirstant

---

<sup>87</sup> Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2006 m. balandžio 5 d. įsakymas Nr. V-75 „Dėl susipažinimo su valstybės įmonės Registrų centro archyve saugomų nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylų dokumentais tvarkos patvirtinimo.“ Valstybės įmonės Registrų centro 2009 m. birželio 12 d. įsakymas Nr. V-136 „Dėl 2006 m. balandžio 5 d. direktoriaus įsakymo Nr. V-75 patvirtintos susipažinimo su valstybės įmonės Registrų centro archyve saugomų nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylų dokumentais tvarkos papildymo.“

<sup>88</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2011 m. birželio 9 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos *Nekilnojamojo turto registro įstatymo (2001 m. birželio 21 d. redakcija) 42 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto registro nuostatų 88 punkto (2007 m. vasario 27 d. redakcija), 97 punkto (2007 m. vasario 27 d., 2008 m. spalio 22 d., 2010 m. kovo 3 d., 2011 m. gegužės 4 d. redakcijos) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai.*

Nekilnojamojo turto registro duomenų gavėjus į klases nebuvo atsižvelgta į specialiuosius įstatymus. Įstatymų leidėjas privalo nustatyti *inter alia* tokį teisinį reguliavimą, pagal kurį advokatas galėtų gauti valstybės ir savivaldybių institucijų turimą šiai asmens teisei įgyvendinti būtiną informaciją. Šios konstitucinės justicijos bylos kontekste Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas konstatavo „kad advokatas, vykdydamas savarankišką profesinę veiklą ir teikdamas teisinę pagalbą asmeniui, kurio teisės ir teisėti interesai yra pažeisti, padeda įgyvendinti konstitucinę asmens teisę į teisminę gynybą, taigi asmens teisė turėti advokatą yra viena iš asmens teisės į teisminę gynybą veiksmingumo įgyvendinimo sąlygų.“ Taip pat Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas pažymėjo, kad negali būti nustatytas toks valstybės ir savivaldybių institucijų turimos informacijos teikimo advokatams teisinis reguliavimas, kuris sudarytų prielaidas „pažeisti Konstitucijos saugomas vertybės, inter alia žmogaus privataus gyvenimo neliečiamumą.“ Ir tai, kad iš Konstitucijos *inter alia* jos 30 str. 1 d., 31 str. 6 d., nuostatuose įtvirtintos asmens teisės turėti advokatą įstatymų leidėjui kyla pareiga nustatyti advokatui ne tik teises, bet ir atitinkamas pareigas „inter alia konfidencialumo pareiga, kuri reiškia, kad advokatas privalo saugoti jam patikėtą teisinei pagalbai teikti būtiną informaciją ir jos neatskleisti, taip pat pareiga gautos informacijos nenaudoti teisei priešingais tikslais.“

Šiame nutarime taip pat buvo išaiškinta, kad *Nekilnojamojo turto registro* duomenų apribojimas yra įstatymų, o ne poįstatyminio akto reguliavimo dalykas ir, kad poįstatyminiai aktai tik detalizuoja įstatymų nustatytus šių duomenų apribojimus. Todėl netiksliai įstatymo nuostatos formuluotė ir nulėmė *Nekilnojamojo turto registro* duomenų apribojimo sampratą.

Kaip jau ir buvo minėta *Nekilnojamojo turto registro* duomenys / dokumentai atlieka esminę funkciją. Asmuo, įstatymo nustatyta tvarka, turi teisę domėtis ir naudotis registro duomenimis (CK 4.261 str., Registro įstatymas 42 str. 1 d.). Registro duomenys nuolat reikalingi kaip rašytiniai įrodymai nagrinėjant teismuose bylas, ikiteisminio tyrimo institucijoms, atliekant ikiteisminį tyrimą, nuosavybės teisės turėtojams patikrinti dėl turimo turto ir galimiems turto įgijėjams dėl įgyjamo turto.

## **6.2. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registravimo ypatumai**

Lietuvos Respublikos teisinėje sistemoje taikomi deklaratyvinis ir konstitutyvinis registravimo modeliai. *Deklaratyvinis* registracijos modelis pasižymi tuo, kai daiktinės teisės sukuriamos šalių susitarimu ar kitais įstatyme nustatytais pagrindais, o teisių registracija tik išviešina jau egzistuojančias daiktines teises ir informuoja trečiuosius asmenis, kad sandoris egzistuoja, o *Konstitutyvinis* registracijos modelis pasižymi tuo,

kad teisinė registracija yra būtina ir be teisinės registracijos daiktinės teisės neatsiranda.<sup>89</sup>

Vienas iš pagrindų turto savininkams pasikeisti – nekilnojamojo turto sandorio sudarymas, tai kai vienas nuosavybės teisės subjektas perleidžia kitam subjektui savo nuosavybės teisę, nuosavybės teisė pradiniam savininkui pasibaigia, o turto įgijėjas tampa naujuoju nekilnojamojo turto savininku. Įstatymų leidėjas, atsižvelgdamas į pirkimo pardavimo sutarčių svarbą civilinėje apyvartoje, buvo nustatęs privalomą sandorių teisinę registraciją. Šių sandorių teisinė registracija buvo nustatyta iki CK įsigaliojimo – 2001 m. liepos 1 d. Pagal tuo metu galiojusios 1964 m. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso<sup>90</sup> (toliau – 1964 m CK) 225 str. nuostatas nekilnojamųjų daiktų pirkimo pardavimo sutartys turėjo būti notariškai patvirtintos ir per tris mėnesius, jeigu įstatymai nenustatė kitokio termino, įregistruotos nekilnojamojo turto registravimo įstaigoje. Šių taisyklių nesilaikymas nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartį darė negaliojančią. 1964 m. CK 282 str. analogiškas pasekmės numatė ir dovanojimo sutarčiai. Galiojant 1964 m. CK sutartys ir nuosavybės teisė buvo registruojamos kartu, nes nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą atsiradavo nuo sutarties įregistravimo momento nekilnojamojo turto registravimo įstaigoje.

Naujasis CK Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtino skirtingą sandorio registracijos prasmę, lyginant su 1964 m CK. Pereinamuoju laikotarpiu naujojo CK ir 1964 m. CK nuostatų dėl sandorio registravimo nesilaikymo teisinių padarinių kolizijai išspręsti įstatymų leidėjas 2000 m. CK patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 8 str. normoje įtvirtino šias nuostatas - šio įstatymo 8 str. 3 d. įtvirtinta taisyklė, „jeigu pagal sandorio sudarymo momentu galiojusį įstatymą sandoriui buvo nustatyta privaloma teisinė registracija, bet jis per įstatymo nustatyta terminą nebuvo įregistruotas, tai toks sandoris negalioja, išskyrus atvejus, kai dėl svarbių priežasčių praleistą terminą *atnaujina* teismas.“ Tačiau įstatymų leidėjas svarbių priežasčių nedetalizavo, todėl darytina išvada, kad sąvoka *svarbios priežastys* yra vertinamoji, todėl spręsti ar pirkimo pardavimo sutarties įregistravimo terminas buvo praleistas dėl svarbių priežasčių yra tik teismo prerogatyva. O pagal minėto įstatymo 8 str. 2 d. jeigu sandorio sudarymo momentu galiojusį įstatymą sandoriui buvo nustatyta privaloma teisinė registracija, ir jis nebuvo įregistruotas, įsigaliojus CK, o registravimo terminas dar nepasibaigęs, tai tokio sandorio teisinei registracijai taikomos CK teisės normos. Tokiam sandoriui sutartyje nurodytas terminas netaikomas ir taikomos CK 1.75 str. įtvirtintos teisinės sandorių registracijos nuostatos. Vadinas toks sandoris gali būti registruojamas, nors terminas yra pasibaigęs.

<sup>89</sup> BIRŠTONAS, R.; ir BUDRECKAITĖ, V. *Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registravimo pasekmės*. Vilnius: Jurisprudencija, 19 (4), 2012.

<sup>90</sup> Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), Vyriausybės žinios, 1964, Nr. 19-138.

Apžvelgiant į teisinį reglamentavimą, darytina išvada, kad įsigaliojus naujam CK Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtintas deklaratyvinis sandorio registravimo metodas, o tai būtent reiškia, kad nuosavybės teisės įgijimo momentas nebėra siejamas su teisine registracija, išskyrus atvejus, kai įstatymas nustato privalomą tam tikrų sandorių registraciją. 2000 m. CK 4.49 str. 1 d. ir 2 d., 4.50 str. 1 d., 6.393 str. 4 d. normų visuma nustatyta, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pagal sandorį atsiranda ne nuo sandorio įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre*, bet nuo daikto perdavimo įgijėjui momento. Šis momentas yra siejamas su priėmimo perdavimo akto, kuriame įforminamas nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas, pasirašymo momentu (CK 6.398 str. 1 d. ir 2 d.).

Tai pagrindžia ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio 9 d. nutartis.<sup>91</sup> Šioje nutartyje konstatuota, kad pastatų teisinė registracija atliekama nuosavybės teisės įgijimo dokumentų pagrindu, tačiau pats pastatų teisinės registracijos atlikimo faktas nėra nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas. Teisinė pastatų registracija yra tik įregistruojami nuosavybės į pastatus atsiradimo ir pasikeitimo juridiniai faktai, tačiau pati nuosavybės teisė atsiranda kitais teisės aktuose numatytais pagrindais. Iš to darytina išvada, kad nuosavybės teisės registravimo institutas, iki šiol dominavęs kaip labai reikšmingas teisiniuose santykiuose, susijusiuose su nekilnojamaisiais daiktais, prarado teisinę reikšmę ir užleido vietą faktiniams nuosavybės teisės atsiradimo pagrindams. Šia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartimi buvo suformuota praktika, ir tiek kasacinio ir žemesnių teismų sprendimai vėlesnėse bylose vienareikšmiškai patvirtina, kad šioje nutartyje pateikti išaiškinimai taikomi ir sprendžiant situacijos po CK įsigaliojimo. Ši byla vertinama tuo aspektu, kad joje tiesiogiai buvo kilęs savininko, kuris neišviešino savo nuosavybės teisės registre, ir trečiojo asmens, kuris sudarė atlygintinį nekilnojamojo turto sandorį, priešprieša.<sup>92</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, atsižvelgdamas į suformuotą aiškinimo ir taikymo praktiką, ir vėlesniuose argumentuose ir išaiškinimuose ne kartą yra nurodęs, kad nekilnojamojo daikto teisinės registracijos faktas nėra nuosavybės teisių atsiradimo pagrindas. Nekilnojamojo daikto teisinė registracija yra tik įregistruojami nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą atsiradimo / pasibaigimo juridiniai faktai.<sup>93</sup> Taip pat ir Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas, nagrinėdamas

---

<sup>91</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2000 m. spalio 9 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Orestas“, UAB „Pramoninis servisas“ v. UAB „Fortius“, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinė įmonė Registrų centras Vilniaus filialas, Nr. 3K-3-977/2000, kateg. 36.

<sup>92</sup> *Ibid.* 89.

<sup>93</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. valstybės įmonė Registrų centras, Vilniaus apskrities mokesčių inspekcija, antstolis V. M., A.P., S.P.-F., J.J., Nr. 3K-3-364/2009, kateg. 33;128.20 ir 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje A.M. ir J.M. v. A.B. ir K.Ž., Nr. 3K-192/2010, kateg. 33;123.4

administracines bylas, vadovaujasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuota praktika - 2016 m. vasario 8 d. administracinėje byloje pagal pareiškėjo UAB „Statybų ekspertas“ skundą atsakovui valstybės įmonės Registrų centrui konstatavo, kad *Nekilnojamojo turto registre* paskirtis yra išviešinti duomenis apie nekilnojamuosius daiktus. Nekilnojamojo daikto teisinė registracija yra ne nuosavybės teisės įgijimas, o nuosavybės teisės įgijimo registravimas ir tuo valstybė, išviešindama šiuos faktus, siekia užtikrinti nuosavybės teisių apsaugą.<sup>94</sup>

Teisės literatūroje teigiama, kad nuosavybės teisės registracija yra nekilnojamojo turto režimo požymis. Nors CK nenumato reikalavimo ir konkretaus termino per kurį būtų būtina įregistruoti nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sutartį, tačiau praktikoje neįregistravus šios sutarties, nekilnojamojo turto savininkas negalės to daikto parduoti, dovanoti, įkeisti ar atlikti kitus teisinius veiksmus, susijusius su juridinių faktų registravimu *Nekilnojamojo turto registre*. Sandorio registracija yra reikšminga ir tuo, jeigu tą patį daiktą įgijo keli asmenys, tačiau jų vienas sandorį įregistravo, o kitas ne, laikoma, kad daiktą įgijo asmuo, įregistravęs sandorį, tuo tarpu jei sandorio neįregistravo nė vienas asmuo, laikoma, kad nuosavybės teisę į jį įgijo pirmasis sandorį sudaręs asmuo. Jei nuosavybės teisę į daiktą įregistravo keli asmenys, nuosavybės teisės turėtoju laikomas pirmasis įregistravęs sandorį.<sup>95</sup>

Išimtiniais atvejais CK numato tam tikrų sandorių registravimo privalomumą. Konstitutyvinis registravimo metodas yra nustatytas reguliuoti teisinius santykius, susijusius su hipotekos, įkeitimo, servituto, uzufrukto sutartimis ir kita. CK 4.100 str. 4 d. įtvirtinta nuostata, kad nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą valstybei pereina nuo įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre* momento. O nekilnojamojo daikto valdymo registravimas numatytas CK 4.27 str. 2 d. normoje, reglamentuojančioje nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momentą ir teigiančioje, kad nekilnojamojo daikto valdymas atsiranda nuo valdymo įregistravimo viešajame registre momento, o *Nekilnojamojo turto registre* yra registruojamas valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė. Šia norma nustatyta galimybė registruoti valdymą viešajame registre, kuris yra reikalingas ir svarbus valdytojo teisių apsaugai, o kai asmuo negali gauti, ar atkurti prarastų dokumentų, tuomet CPK 526 – 529 straipsnių nuostatos reglamentuoja teismo kompetenciją nustatyti daikto valdymo faktą. Aptariant valdymo teisės atsiradimo momentą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Senato 2005-12-29 nutarimo Nr. 56 *Dėl teisės normų, reglamentuojančių juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymą*,

<sup>94</sup> Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2016 m. vasario 8 d. nutartis administracinėje byloje UAB „Statybų ekspertas“ v. valstybės įmonė Registrų centras, Nr. A1033-520/2016, kateg. 12.3.2;12.3.4.

<sup>95</sup> *Ibid.* 54, p. 310.

*taikymo teismų praktikoje* yra išaiškinta, jog pastato valdymo nuosavybės faktas gali būti nustatomas, jeigu yra šios sąlygos: pareiškėjas buvo įstatymų nustatyta tvarka ir pagrindu (pagal sandorį, paveldėjimo, statybos būdu ir t.t.) įgijęs nuosavybės teisę; 2) pareiškėjas turėjo nuosavybės teisę patvirtinančius dokumentus, tačiau jie yra dingę ir jų negalima gauti ar atkurti neteismine tvarka. Beje viena, svarbi iš būtinų sąlygų turi būti, kad nekilnojamasis daiktas turi būti sukurtas ir įformintas įstatymų nustatyta tvarka.<sup>96</sup>

CK 4.124 str. įtvirtinta taisyklė, kad iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda nuo servituto įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre* momento, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai. Jeigu šalys sandoriu sudarys servitutą ir jo neįregistruos *Nekilnojamojo turto registre*, toks sandoris negalios ir jo pagrindu teisės ir pareigos sandorio šalims neatsiras. Šiuo atveju sandorio registracija turės konstatuojamąją reikšmę.<sup>97</sup>

CK 4.147 str. įtvirtinta norma, reglamentuojanti uzufukto nustatymą, analogiškai sietina su jo įregistravimu *Nekilnojamojo turto registre* momentu. Hipoteka įsigalioja nuo jos įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre* momento (CK 4.187 str.). Pažymėtina tai, jog hipotekos pasibaigimo momentas taipogi sietinas su hipotekos išregistravimu iš registro (CK 4.197 str. 7 d.).

Atkreiptinas dėmesys, kad sutartys, kurioms nustatytas išimtinis konstitutyvinis registravimas, susijusios su daiktinėmis teisėmis, apsunkinančiomis nuosavybės teisę, todėl viešumas apie esamus nuosavybės suvaržymus svarbus ne tik savininkams, bet ir tretiesiems asmenims, kuriems yra svarbu, kad *Nekilnojamojo turto registre* esanti informacija būtų teisinga. Todėl įstatymų leidėjas sutapatino minėtų sutarčių įsigaliojimą su registracijos momentu, kad kiekvienas asmuo galėtų susipažinti su esama turto padėtimi.<sup>98</sup>

Teisės teorijoje yra išskiriamos dvi sandorių registravimo sistemos – tai dokumentų registravimas ir teisių registravimas. Dokumentų registravimo sistema dominuoja romėnų teisės sistemos šalyse – Prancūzijoje, Olandijoje, Belgijoje ir Italijoje, o teisių registravimo - Švedijoje, Danijoje, Vokietijoje, Austrijoje. Lietuvos teisinėje sistemoje vyrauja tarpinė registravimo sistema – tarp dokumentų registravimo ir teisių registravimo. Kaip jau ir buvo ankščiau minėta *Registro tvarkytojo funkcija* yra tik duomenų iš jam pateiktų dokumentų perkėlimas į *Nekilnojamojo turto registrą*, įstatymas nesuteikia teisės vertinti jam pateiktų dokumentų teisėtumo. *Registro tvarkytojas* atlieka

<sup>96</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje UAB „INTERBOLIS“ v. valstybės įmonė Registrų centras, Nr. 3K-3-155/2010, kateg. 114.8.2.

<sup>97</sup> *Ibid.* 14, p. 336.

<sup>98</sup> MAJŪTĖ, V. *Sandorių teisinė registracija*. Vilnius: Juristas Nr. 6, 2005.

tik formalų dokumentų patikrinimą, įregistruoja teises, kaip sandorio padarinį, bei sandorį kaip nuosavybės teisių atsiradimo pagrindą - juridinį faktą.<sup>99</sup>

Sandorių teisinę registraciją reikėtų vertinti teigiamai, nes tinkamai tvarkomi *Nekilnojamojo turto registre* esantys duomenys padeda apsaugoti asmenų turtines teises bei interesus. CK 6.393 str. 3 d. įvirtinta nuostata, kad „prieš trečiuosius asmenis nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teises pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešajame registre.“ Neįregistravusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių (CK 1.75 str. 2 d.). Gali nutikti taip, kad tas pats nekilnojamas daiktas gali būti parduodamas du kartus, kuomet asmuo pirmiau sudaręs pirkimo pardavimo sutartį ir jo pagrindu atsirandančių teisių neįregistruos, o vėliau sudaręs sandorį kitas asmuo tai padarys, bus pripažįstama, kad daiktą įgijo antrasis asmuo (CK 1.75 str. 3 d.), o pirmasis negalės įrodinėti, kad nuosavybės teisės įgijo pirmiau. Todėl tik išviešinęs nuosavybės teisę į įsigytą nekilnojamąjį daiktą, asmuo išvengs teisinių pasekmių trečiųjų asmenų atžvilgiu.

Teisės doktrinoje skiriami negatyvus ir pozityvus rėmimosi registro duomenimis modeliai. Pozityvus registro rėmimosi modelis suteikia garantiją, kad registre esantys duomenys yra teisingi, todėl remiantis šiuo požiūriu ir reikėtų vertinti Lietuvoje esantį teisinės registracijos modelį.<sup>100</sup> Nekilnojamojo turto registro 4 str. įtvirtinta registro duomenų teisingumo prezumpcija „visi Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.“ Nuosavybės teisės perleidimo momentu registro duomenų teisingumas ir viešumas vaidina lemiamą vaidmenį. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banke esantys duomenys yra vieši, išskyrus įstatymų nustatytus apribojimus. Todėl asmuo, sudarymas sandorį, ar tai būtų nuosavybės teisių turėtojas, ar tik būsimas nuosavybės teisių įgijėjas, gali nekilnojamojo turto registravimo įstaigoje užsisakyti *Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą*, kuriame atsispindės nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymų ir įstatymų nustatytų juridinių faktų kadastro ir registro duomenų būklė jų įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre* momentu (*Registro įstatymo* 37 str. 2 d.) Registro duomenų pasitikrinimas sudaro galimybę sandorio šalims išvengti teisinių pasekmių, beje tai ne kartą yra akcentuota teismų praktikoje. 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartyje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išdėstė, kad pardavėjas privalo patikrinti viešus registrus, ar parduodamas nekilnojamas daiktas tikrai priklauso jam nuosavybės teise ir ar kiti asmenys neturi į jį daugiau

---

<sup>99</sup> *Ibid.* 98.

<sup>100</sup> *Ibid.* 89.

daiktinių teisių. Kita vertus išsiaiškinti dėl parduodamo daikto priklausomybės turi ir asmenys, siekiantys daiktą įgyti nuosavybės teise.<sup>101</sup>

Aptariant šį teisinį reglamentavimą, neturėtume pamiršti ir notaro vaidmens, kuris nuosavybės teisės įgijimo momentu ir registravimu turi ypatingą statusą bei tarpusavyje glaudžiai bendradarbiauja su *Registro tvarkytoju*. Pagal galiojančius teisės aktus asmuo, norėdamas perleisti nekilnojamąjį daiktą ir teises į jį ir tam tikslui gauti pažymą, turi kreiptis ne į valstybės įmonės Registrų centro atitinkamą teritorinį *Registro tvarkytoją*, o į notarą, kuris Nekilnojamojo turto sandorių viešosios elektroninės paslaugos nustatytais priemonėmis *Registro tvarkytojui* praneša apie rengiamus nekilnojamojo daikto sandorius. Tuo tikslu *Registro tvarkytojas* patikrina ir patikslina atitinkamo nekilnojamojo daikto kadastro ir registro duomenis ir *Nekilnojamojo turto registre* padaro žymą apie duomenų patikslinimą ar atsisakymą patikslinti tuos duomenis (*Registro nuostatų* II skyrius „*Registro valdytojas ir tvarkytojas, jų teisės ir pareigos*“ 12. 8 p.). Kitaip tariant, notaras atitinkamo nekilnojamojo daikto sandorio sudarymui gauna patikslintus duomenis iš *Registro tvarkytojo*.<sup>102</sup> Notariato įstatymo 46 str. 5 d. nustatyta, kad notaras nekilnojamojo daikto sutartyje turi nurodyti, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgijėjui pereina nuo daikto perdavimo momento, o sutarties šalys prieš trečiuosius asmenis nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sutartį gali panaudoti tik tuo atveju, jei nuosavybės teisės perėjimo faktas daikto priėmimo perdavimo akto pagrindu įstatymų nustatyta tvarka įregistruojamas viešajame registre. O duomenis, apie sudarytą ir patvirtintą nekilnojamojo daikto sandorį, turi perduoti *Registro tvarkytojui* per 24 valandas nuo sutarties patvirtinimo momento nustatyta tvarka, o šis, vadovaudamasis *Registro įstatymo* 15 str. 2 d. ir 17 str. nustatyta tvarka, *Nekilnojamojo turto registre* įrašo žymą apie juridinį faktą – sudarytą ir notaro patvirtintą nuosavybės teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį ar išduotą paveldėjimo teisės liudijimą ir (ar) nuosavybės teisės liudijimą. Taigi tokios žymos įrašymas į *Nekilnojamojo turto registre* turi įrodomąją galią prieš trečiuosius asmenis, jeigu nuosavybės teisių į nekilnojamąjį daiktą įgijėjas delsia ar nenori įregistruoti nuosavybės teisės į įgytą nekilnojamąjį daiktą. Antrą kartą perduoti jau perduoto nekilnojamojo daikto nebūtų galima, nes notaras paprasčiausiai tokio sandorio nesudarytų, kita vertus ir *Registro tvarkytojas* atsisakytų tikslinti nekilnojamojo daikto duomenis, motyvuodamas tuo, kad *Nekilnojamojo turto registre* padaryta žymą apie jau egzistuojantį nekilnojamojo daikto pirkimą pardavimą. Teismų praktikoje ginčų, susijusių

---

<sup>101</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje A. D. v. J. B., A.B., A.M., Vilniaus apskrities viršininko administracija, valstybės įmonė Registrų centras, Nr. 3K-3-425/2005, kateg. 30.5;30.10;

<sup>102</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1992, Nr. 28-810.



su notaro aplaidumu dėl *Registro tvarkytojui* neperduotų duomenų apie nekilnojamojo daikto sandorio sudarymą, paveldėjimo teisės liudijimo ir (ar) nuosavybės teisės liudijimo išdavimo dėl ko galėjo būti antrą kartą parduotas nekilnojamas daiktas, nebuvo nagrinėta, tačiau praktikoje atveju, kai notaras yra neperdavęs duomenų *Registro tvarkytojui* yra, todėl egzistuoja galimybė jau parduotą nekilnojamąjį daiktą parduoti antrą kartą.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, dabar Lietuvos Respublikos įstatymų normose įtvirtintas deklaratyvus nekilnojamųjų daiktų registracijos modelis, kuris nebesietinas su nuosavybės teisės atsiradimo momentu. *Nekilnojamojo turto registre* išviešinus nuosavybės teisę, siekiama apsaugoti ne tik nuosavybės teisių, daiktinių teisių turėtojus, tačiau ir trečiųjų asmenų interesus. Teismų praktikoje nepriklausomai nuo to ar teismas yra bendrosios kompetencijos, ar administracinis, yra konstatuojama, kad nuosavybės teisių turėtojai, taip pat ir asmenys, ketinantys sudaryti nekilnojamojo daikto sandorį privalo domėtis *Nekilnojamojo turto registre esančiais* duomenimis.<sup>103</sup>

Atkreiptinas dėmesys, jog įstatymų leidėjas nuo 2015 m. lapkričio 1d. įstatymo nuostatomis keitė registracijos teisinį reglamentavimą. Asmenys, kurie iki šiol nebuvo įregistravę daiktinių teisių, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų *Nekilnojamojo turto registre* turėtų suskubti tai padaryti, nes nepaisant to, kad teisinė sandorių registracija yra neprivaloma, įstatymų leidėjas įtvirtino naują tvarką, kad asmenys, iki Registro įstatymo Nr. XII-1833 įsigaliojimo (2015-11-01) įgiję, bet *Nekilnojamojo turto registre* neįregistravę daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų, prašymą dėl daiktinių teisių, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų įregistravimo *Teritoriniam registratoriui* turi pateikti per vienus metus nuo įstatymo Nr. XII-1833 įsigaliojimo dienos (2015-11-01).<sup>104</sup> Registro įstatymo 17 str. 2 d. įtvirtinta taisyklė, nustatanti, kad jeigu daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą, šios teisės suvaržymai, juridiniai faktai atsiranda nuo notarine forma patvirtinto sandorio sudarymo ar paveldėjimo teisės liudijimo ir (ar) nuosavybės teisės liudijimo išdavimo, asmens prašymą įregistruoti daiktinės teisės, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus notaras *Teritoriniam registratoriui* perduoda nedelsdamas, o 17 str. 3 d. normoje išaiškinta, jeigu aukščiau minėtos teisės atsiranda kitais nustatytais pagrindais nei numatyta šio straipsnio 2 d., asmuo pats turi paduoti prašymą *Teritoriniam registratoriui* registruoti ne vėliau kaip per 30 dienų. Svarstant šių naujai priimtų straipsnių nuostatas, bei atsižvelgiant į tai, kad sandorių teisinė registracija neprivaloma, kyla klausimas, ką įstatymų leidėjas turėjo mintyje. Gal būt atsakymą galėtume rasti Vyriausybės 2015 m. lapkričio 18 d. priimtame

---

<sup>103</sup> *Ibid.* 89.

<sup>104</sup> Nekilnojamojo turto registro įstatymas, Nr. XII-1833, Teisės aktų registras, 2015-07-01.

nutarime Nr. 1194 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimo Nr. 379 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“, kurio 4 punktu, papildydama Nekilnojamojo turto registro nuostatus 39 (1) punktu, asmenims praleidus įstatymų nustatytus prašymo padavimo terminus, numatė galimybę Vyriausybės nustatyto dydžio atlyginimą už daiktinių teisių, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų įregistravimą, apskaičiuotą *Registro tvarkytojo*, didinti 100 procentų. Aptariant šio įstatymo 17 str. 2 d. nuostatą, galima daryti išvadą, kad notaras ir *Registro tvarkytojas* veikia kaip vienas kitą papildančios grandys – notaras patvirtina sandorį ir tuo pačiu iš nuosavybės teisės įgijėjo priimą prašymą, kurį nedelsiant perduoda *Registro tvarkytojui*, įregistruoti daiktinę teisę. Tarkime gali atsitikti taip, kad nuosavybės teisių įgijėjas po sandorio sudarymo atsisakys notarui pateikti prašymą įregistruoti daiktines teises į įsigytą nekilnojamąjį daiktą. Tačiau vėliau, pvz. parduodant, dovanojant, įkeičiant ar išnuojant nekilnojamąjį daiktą vis tik bus priverstas kreiptis į nekilnojamojo turto registravimo įstaigą, o kadangi registravimo terminas bus praleistas, atlyginimas už daiktinių teisių registravimą išaugs 100 proc. t. y. bus dvigubai didesnis mokestis.

Aptariant tai, kas išdėstyta, pažymėtina tai, kad asmenys, įgiję nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, iki šiol turėjo pasirinkimo teisę viešinti duomenis arba jų neviešinti, išskyrus įstatymo nustatytus atvejus. Todėl akivaizdu, kad dalis asmenų, dėl atitinkamų priežasčių, nėra jų išviešinę. Kaip buvo minėta, priėmus įstatymo pakeitimus, nuo 2015 m. lapkričio 1 d., įstatymų leidėjas nuosavybės teisių į nekilnojamuosius daiktus įgijėjus privalomai įpareigojo, kad sudarius nekilnojamojo daikto sandorį ar išduodant paveldėjimo dokumentą, registruoti pas notarą. Magistro darbo autoriaus nuomonė šiomis nuostatomis įstatymo leidėjas siekia skatinti nekilnojamųjų daiktų registravimą dėl efektyvesnio nekilnojamojo turto valdymo, mokesčių administravimo ir t. t. Tačiau šis įpareigojimas jokių būdu negali būti sietinas su nuosavybės teisės įgijimo momentu, nes nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjama nuo daikto perdavimo momento ir tai įtvirtinta CK 4.49 str.

## IŠVADOS

Išanalizavus nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentą, jo nustatymo reikšmę ir registracijos svarbą, galima daryti tokias išvadas:

1. Išanalizavus nuosavybės teisės įgijimą pirminiu būdu, kuomet savininkas įgyja absoliučią nuosavybės teisę ir išvestiniu būdu, kuomet naujajam savininkui nuosavybės teisė pereina tokios apimties, kokios ji buvo prieš sandorį, darytina išvada, kad teisinė registracija nėra būtinas nuosavybės teisės įgijimo elementas, jai teikiama tik trečiųjų asmenų informavimo reikšmė. Sprendžiant nuosavybės teisės priklausomybės klausimą tarp sandorio šalių pagrindinis vaidmuo suteikiamas faktiniams santykiams, o ne viešo registro duomenims. Tačiau viešo registro duomenis labai svarbus tiek savininkams, tiek tretiesiems asmenims.
2. Išnagrinėjus nuosavybės teisės atsiradimą į statinius ir nebaigtus statyti statinius, darytina išvada, kad nuosavybės teisė į statinius ir nebaigtus statyti statinius atsiranda nuo jų sukūrimo momento, kai statinys yra pastatytas ar statomas pagal projektą ir kitus statybos dokumentų reikalavimus, nebaigiant statybos užbaigimo procedūrų.
3. Įteisinant savavališką statybą svarbus proporcingumo principas. Teisinėje valstybėje tarp siekiamo tikslo ir priemonių tikslui pasiekti, tarp teisės pažeidimų ir nuobaudų už pažeidimus turi būti teisinga proporcija. Tai turėtų apimti ne tik atsakomybę, bet ir nuosavybės teisės ribojimą. Remiantis šiuo principu teismai turi spręsti neteisėtos statybos problemą. Nuosavybės teisės įgijimo momentas į savavališkai pastatytą statinį yra teismo sprendimas.
4. Nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą įgyjamosios senaties pagrindu nustato tik teismas, įvertinęs CK įtvirtintų teisės normų, reglamentuojančių įgyjamąją senatį, visumą. Pagal įgyjamąją senatį nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą atsiranda nuo teismo sprendime nurodytos įgyjamosios senaties termino suėjimo dienos, o jeigu teismo sprendime tokia data nenurodyta – tuomet nuo teismo sprendimo įsigaliojimo.
5. Išanalizavus nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamąjį turtą momentą pagal sandorius, galima daryti išvadą, kad pagal pirkimo pardavimo, mainų, ir dovanojimo sandorius nuosavybės teisė į daiktą atsiranda nuo daikto perdavimo momento (CK 4.49 str.). Nors nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą atsiranda nuo nekilnojamojo daikto perdavimo momento, kuris įtvirtintas CK, tačiau šalys sutartimi gali nustatyti joms priimtina terminą.
6. Paveldėjimo ir nekilnojamojo turto paėmimo visuomenės poreikiams momentas

yra siejamas su registracija atitinkamuose registruose. Paveldėjimo santykių atsiradimo momentas - tai palikėjo mirties faktas, tačiau paveldėjimo teisiniai santykiai atsiranda tik paveldėtojui priėmus palikimą, kurį registruoja notaras, išduodama paveldėjimo teisės liudijimą, patvirtinantį įpėdinio teisės į palikimą. O paimant nekilnojamąjį turtą visuomenės poreikiams nuosavybės įgijimo momentas valstybei atsiranda tik nuo jo įregistravimo *Nekilnojamojo turto registre*.

7. Nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimas pagal sandorius nesietinas su nuosavybės teisių registracija viešajame registre. Nuosavybės teisių registracija viešajame registre atlieka tik nuosavybės teisių išviešinimą prieš trečiuosius asmenis funkciją. Nuosavybės teisių registracija yra pasiekiamas atitinkamas nuosavybės teisių apsaugos lygis.

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### Teisės norminiai aktai:

1. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija. Valstybės žinios, 1995, Nr. 40-987, Valstybės žinios, 2000, Nr. 96-3016;
2. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos, garantuojant kai kurias kitas teises ir laisves, be tų, kurios joje nurodytos, pirmasis protokolas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 15-386;
3. Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014;
4. 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;
5. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340; Valstybės žinios, 2002, Nr. 42;
6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 str. pakeitimo įstatymas. Valstybės žinios, 2006, Nr. 116-4403;
7. Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2002, Nr. 37-1341;
8. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas. Vyriausybės žinios, 1964, Nr. 19-138;
9. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; Valstybės žinios, 2004, Nr. 28-868;
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 58-1704; Valstybės žinios, 2001 Nr. 16-497;
11. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1995, Nr. 131-414;
12. Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2000, Nr. 66-1984; Valstybės žinios, 2004, Nr. 107-3964; Valstybės žinios, 2012, Nr. 17-752;
13. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391;
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr.100-2261; Valstybės žinios, 2001, Nr. 55-1948;
15. Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2011, Nr. 49-2362;
16. Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 86-2043;
17. Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 10-236; Valstybės žinios, 2005, Nr. 139-5008;
18. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 63-1479; Valstybės žinios, 2008, N r. 22-804;
19. Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2004, Nr. 50-163;
20. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1992, Nr. 28-810.

### Pojstatyminiai teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimas „Dėl valstybės įmonės Registrų centro steigimo. Valstybės žinios, 1997, Nr. 67-1689;
2. Aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymas Nr. 211 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ patvirtinimo“. Valstybės žinios, 2002, Nr. 54-2150;
3. Aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 28 d. įsakymas Nr. D1-828 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“ patvirtinimo“, Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5947;
4. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2006 m. balandžio 5 d. įsakymas Nr. V-75 „Dėl susipažinimo su valstybės įmonės Registrų centro archyve saugomų nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylų dokumentais tvarkos patvirtinimo;“
5. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. birželio 12 d. įsakymas Nr. V-136 „Dėl 2006 m. balandžio 5 d. direktoriaus įsakymo Nr. V-75 patvirtintos susipažinimo su valstybės įmonės Registrų centro archyve saugomų nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylų dokumentais tvarkos papildymo.“

### Specialioji literatūra:

1. AMBRASIENĖ, D., *et al. Prievolių teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006;
2. BARANAUSKAS, E.; LAURINAVIČIUS, K.; PAKALNIŠKIS, V.; ir VASARIENĖ, D., *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010;
3. BIRŠTONAS, R.; ir BUDRECKIENĖ, V. *Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registravimo pasekmės*. Vilnius: Jurisprudencija, 19(4)2012;
4. GAIVENIS, V.; ir VALIULIS, A. *Turto paveldėjimas (pagal naująjį civilinį kodeksą)*. Vilnius: Justitia, 2002;
5. GASILIONIS, A.; ir KASPERAVIČIUS, R. *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius, VŠĮ LBK, 2006;
6. KASPERAVIČIUS, R. *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*. Vilnius: Registrų centras, 2012;
7. MAJŪTĖ, V. *Sandorių teisinė registracija*. Vilnius: Juristas Nr. 5, 2005.
8. MAKSIMAITIS, M.; ir VANCEVIČIUS, S. *Lietuvos valstybės ir teisės istorija*. Vilnius: Justitia, 1997;
9. MITKUS, S. *Statybos teisė: vadovėlis I dalis*. Vilnius: Registrų centras, 2013;
10. MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2006;
11. NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; ir VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999;
12. NEKROŠIUS, V. *Valdymo atsiradimo ir praradimo pagrindai Lietuvos civilinėje teisėje*. Vilnius: Justitia, Nr. 6(54), 2004;
13. PAKALNIŠKIS, V., *et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2007;
14. PAPIRTIS, L.V., *et al. Civilinė teisė. Bendroji teisė. II tomas: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2005;
15. VILEITA, A., *et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2009;
16. VILEITA, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Penkta knyga. Paveldėjimo teisė (3). Nr. 5*. Vilnius: Justitia, 2003;
17. VITKEVIČIUS, P., *et al. Civilinė teisė*. Kaunas: Vija, 1997;
18. Советское гражданское право. М., 1986. Ч. 1. С. 282.

## Praktinė medžiaga:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1994 m. sausio 19 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. birželio 17 d. Seimo nutarimo „Dėl žemės reformos pagrindinių krypčių“ atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai;
2. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1994 m. gegužės 27 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ papildymo ir pakeitimo“ 3 punkto dalių, kuriomis pakeistos 1991 m. birželio 18 d. įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 4 straipsnio penktoji ir šeštoji dalys, bei 14, 15, 16, 17, 18, ir 19 punktų, kuriais šio įstatymo 12 straipsnis papildytas 10, 11, 12, 13, 14 ir 15 punktais, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai;
3. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2003 m. kovo 4 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsnio (1993 m. sausio 12 d. redakcija). Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies bei šios dalies 5 punkto, 15, 20 ir 21 straipsnių (2002 m. sausio 15 d. redakcija), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 2, 4, 5 ir 6 punktų, šio straipsnio 2 ir 4 dalių, 16 straipsnio 10 dalies, 20 straipsnio (2002 m. spalio 29 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. sausio 17 d. nutarimo Nr. 27 „Dėl gyvenamųjų namų, būtinų valstybės reikmėms, išpirkimo“ atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai bei Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsniui (1993 m. sausio 12 d. redakcija);
4. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“;
5. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2011 m. birželio 9 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (2001 m. birželio 21 d. redakcija) 42 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto registro nuostatų 88 punkto (2007 m. vasario 27 d. redakcija), 97 punkto (2007 m. vasario 27 d., 2008 m. spalio 22 d., 2010 m. kovo 3 d., 2011 m. gegužės 4 d. redakcijos) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai.“
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje L. G. v. valstybinė įmonė valstybės Turto fondas, valstybės įmonė „Varėnos miškų urėdija“, Nr. 3K-3-399/2010; kateg. 30.1.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje V.K.M. v. AB „Lietuvos dujos“, Nr. 3K-3-104/2008, kateg. 30.1 (S);
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje D.P., II „Paukštė ir K“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija Nr. 3K-3-143/2009, kateg. 33;25.2;
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje P.G., K.G., A. J., V.V.G. ir V.P. v. M.Š., Telšių rajono savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-138/2008, kateg. 30.3;30.10 (S);

10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje *A.B v. Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir Klaipėdos miesto savivaldybė*, Nr. 3K-7-67/2011, kateg. 29.1;30.8;33 (S);
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. rugsėjo 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Narėpų metaliniai garažai“ v. Kauno apskrities viršininko administracija, Kauno rajono savivaldybė, valstybės įmonė Registrų centras*, Nr. 3K-3-327/2009;
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje *A.M. v. Kauno apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Kauno apskrities viršininko administracija, Kauno miesto savivaldybė, valstybės įmonė Registrų centras Kauno filialas, L.M., M.M., H.M., H.M.*, Nr. 3K-3-408/2007, kateg. 30.8;121.19.2;
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. lapkričio 10 d. *AB „Pakruojos arka“ v. V. I., valstybės įmonė Registrų centro Šiaulių filialas, Šiaulių apskrities mokesčių inspekcija*, Nr. 3K-3-535/2008, kateg. 29.2;
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje *A.S. v. valstybės įmonė Registrų centras, Kauno apskrities valstybinė mokesčių inspekcija*, Nr. 3K-3-363/2007, kateg. 30.8;114.11;
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *V.D., D.D. v. P.V.Š., E.Š.*, Nr. 3K-3-1158/2003, kateg. 25.4;94.5;
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2000 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *I.Z. v. K.V.*, Nr. 3K-7-316/2000, kateg. 13;
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2003 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos draudimas v. R.S.* Nr. 3K-3-329/2003, kateg. 39.2.3;39.6.2;98;
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno apskrities viršininko administracija, Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos, Lietuvos Respublikos ūkio ministerija v. J.M., J.M.*, Nr. 3K-3-601/2012, kateg. 30.1;114.9.6;114.11;
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2002 m. sausio 18 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto savivaldybė v. D.L.*, Nr. 3K-3-959/2002, kateg. 25.4;25.7;
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. valstybės įmonė Registrų centras, A.P., B.N., D.A.*, Nr. 3K-3-412/2009, kateg. 30.;30.6;30.7;30.12;33;
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje *A.M., J.M. v. A.B., K.Ž.*, Nr. 3K-3-192/2010, kateg. 33;123.4(S);
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2000 m. spalio 9 d. civilinėje byloje *UAB „Pramoninis servisas“ v. UAB „Fortius“, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinė įmonė Registrų centras Vilniaus filialas*, Nr. 3K-3-977/2000, kateg.36;
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. valstybės įmonė Registrų centras, Vilniaus apskrities mokesčių inspekcija, antstolis V.M., A.P., S.P.-F., J.J.*, Nr. 3K-3-364/2009 (S), kateg. 33;128.20;
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „INTERBOLIS“ v. valstybės įmonė Registrų centras*, Nr. 3K-3-155/2010 (S), kateg. 114.8.2;
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje *A.D. v. J.B., A.B., A.M.*, Vilniaus apskrities



- viršininko administracija, valstybės įmonė Registrų centras, Nr. 3K-3-425/2005, kateg. 30.5;30.10;*
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje B.S., I.B., D.B., J.P., R.Č. v. Alytaus miesto 1-ojo notarų biuro notarė B.Z., D.B., V.B., M.B.G., N.B., V.M.M., Nr. 3K-3-410/2009, kateg. 34.4.3 (S);
  27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje R.B. v. N.S., R.S., E.Č., Nr. 3K-3-165/2005, kateg. 46,30.9.1;
  28. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2005 m. rugsėjo 21 d. sprendimas administracinėje byloje UAB „AIRENIDA“ v. Panevėžio apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, Nr. A-14-1166/2005, kateg. 8.2;
  29. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2010 m. vasario 10 d. sprendimas administracinėje byloje S.A.A. v. valstybės įmonė Registrų centras Vilniaus filialas, Nr. A-143-103/2010, kateg. 12.3.2;
  30. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2011 m. spalio 13 d. sprendimas administracinėje byloje L.H. v. valstybės įmonė Registrų centras Kauno filialas, Nr. A-520-2302/2010, kateg. 12.3.2;12.3.4;
  31. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2016 m. vasario 8 d. nutartis administracinėje byloje UAB „Statybų ekspertas“ v. valstybės įmonė Registrų centras, Nr. A-1033-520/2016, kateg. 12.3.2;12.3.4;
  32. Vilniaus apygardos administracinis teismas. 2013 m. rugsėjo 10 d. sprendimas administracinėje byloje UAB „Emilė“ v. valstybės įmonė Registrų centras Vilniaus filialas, Nr. I-3168-168/2013, kateg. 12.2.

## SANTRAUKA

Magistro darbe aptariama nuosavybės teisės įgijimo pagrindų skirstymo į pirminius ir išvestinius praktinė reikšmė. Atskleidžiami pirminiai nuosavybės teisės įgijimo pagrindų momentai: nuosavybės teisės įgijimo momentas į naujai sukurta statinį, į nebaigtus statinius, savavališkai pastatytus statinius ir nuosavybės teisės įgijimas pagal įgyjamą senatį. Taip pat atskleidžiami išvestiniai nuosavybės teisės įgijimo momentai pagal sandorius: pirkimo pardavimo sutartį, dovanojimo sutartį, mainų sutartį, paveldint nekilnojamąjį turtą, paimant nekilnojamąjį turtą visuomeniniams poreikiams.

CK 4.49 str. 1 d. įtvirtinta nuostata pagal kurią daikto įgijėjas nuosavybės teisę į daiktą įgyja nuo daikto perdavimo momento, tačiau dažnai sutarčių laisvės ir dispozityvumo principai leidžia sutarčių šalims susitarti dėl jiems palankaus nuosavybės perėjimo momento.

Išnagrinėjus nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimo momentus pagal pirminius ir išvestinius nuosavybės teisės įgijimo pagrindus į nekilnojamuosius daiktus darytina išvada, kad nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus momentas atsiranda skirtingai.

Nuo nekilnojamojo daikto įgijimo momento atsiranda savininko teisės ir pareigos, visą tai suteikia jam galimybę įgyvendinti nuosavybės teisę. Savininko teisių apsauga suteikia jam galimybę ginti savo nuosavybės teisę įstatymų nustatytais būdais. Kartu atsiranda ir atsakomybė nepažeisti kitų asmenų teisių ir interesų.

## **“The moment of acquisition of the ownership rights to the immovable property and specificity of its registration”**

### **SUMMARY**

Master thesis discusses the practical value of distribution of the grounds of acquisition of the ownership right to primary and derivative grounds (original and accession ownership). The thesis reveals the moments of the primary grounds of acquisition of the ownership right: the moment of acquisition of the ownership right to a newly established structure, to unfinished structures, to arbitrarily built structures, and acquisition of the ownership right by to the acquired statute of limitations. The moments of the derivative acquisition of the ownership right are also disclosed in accordance with the contracts entered: a sale-purchase contract, a donation contract, an exchange contract, by inheritance of the immovable property, and by withdrawal of the immovable property for societal needs.

Part 1 of Article 4.49 of the Civil Code of the Republic of Lithuania requires that the acquirer of a property shall acquire the ownership right to the property as of the moment the property is transferred to him/her; but the principles of contractual freedom and adversarial (optional) clause often allow the contractual parties to agree on the favourable moment of the transfer of the property.

Examination of the moments of acquisition of the ownership right to the immovable property, under the primary and derivative grounds of acquisition of the ownership right to the immovable property, has concluded that the moment of acquisition of the ownership right to the immovable property appears differently.

The owner's rights and obligations appear from the moment of acquisition of the immovable property, it all gives him/her the possibility to implement the ownership right. Protection of the rights of the owner enables him/her to uphold the ownership right by means laid down in the laws. Responsibility not to infringe the rights and interests of other persons comes along with it.