

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto  
Privatinės teisės katedra**

Nerijaus Vainučio,  
V kurso, komercinės teisės  
studijų šakos studento

**Magistro darbas**

## **Išviešinimo principas daiktinėje teisėje**

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: lekt. dr. Paulius Miliauskas

Vilnius

2016

## TURINYS

<b>ĮVADAS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. DAIKTINĖS TEISĖS SAMPRATA .....</b>	<b>5</b>
1.1. Daiktinės teisės bruožai .....	6
1.1.1. Daiktinių teisių sąsajumas su daiktu .....	7
1.1.2. Daiktinių teisių absoliutumas .....	7
1.1.3. Daiktinių teisių sekimas paskui daiktą .....	8
1.2. Daiktinės teisės principai .....	9
1.2.1. <i>Numerus clausus</i> principas .....	9
1.2.2. Išviešinimo principas .....	11
1.2.3. Specifiškumo principas (reikalavimas).....	11
1.3. Pagrindinės daiktinės teisės taisyklės (angl. – <i>ground rules</i> ) .....	12
<b>2. DAIKTINĖS TEISĖS OBJEKTO IDENTIFIKAVIMAS KAIP IŠVIEŠINIMO PRINCIPO DAIKTINĖJE TEISĖJE IŠRAIŠKOS ELEMENTAS.....</b>	<b>15</b>
2.1. Daiktinės teisės objekto samprata. Daiktai kaip daiktinės teisės objektai .....	15
2.1.1. Kilnojamųjų daiktų samprata, jų identifikavimas bei identifikavimo reikšmė .....	19
2.1.2. Nekilnojamųjų daiktų samprata, jų identifikavimas bei identifikavimo reikšmė ...	21
<b>3. DAIKTINIŲ TEISIŲ TURINYS IR JO ATSKLEIDIMO REIŠKMĖ IŠVIEŠINIMO PRINCIPO DAIKTINĖJE TEISĖJE KONTEKSTE.....</b>	<b>30</b>
3.1. Nuosavybės teisės turinys ir jo atskleidimo reikšmė .....	31
3.2. Valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, turinys ir jo atskleidimo reikšmė .....	39
3.3. Ribotų daiktinių teisių turinys ir jo atskleidimo reikšmė .....	50
<b>4. DAIKTINIŲ TEISIŲ EGZISTAVIMO IŠVIEŠINIMAS .....</b>	<b>52</b>
4.1. Teisinė registracija kaip daiktinių teisių egzistavimo atskleidimo būdas .....	52
4.2. Faktinis valdymas kaip daiktinių teisių egzistavimo atskleidimo būdas .....	59
4.3. Hipotekos ir įkeitimo teisių egzistavimo atskleidimas .....	61
<b>IŠVADOS .....</b>	<b>65</b>
<b>LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>	<b>66</b>
<b>SANTRAUKA. IŠVIEŠINIMO PRINCIPAS DAIKTINĖJE TEISĖJE .....</b>	<b>73</b>
<b>SUMMARY. PRINCIPLE OF PUBLIC DISCLOSURE IN MATERIAL LAW .....</b>	<b>74</b>

## ĮVADAS

**Temos aktualumas.** Išviešinimo principas<sup>1</sup> daugelyje kontinentinės teisės tradicijos valstybių yra laikomas fundamentaliu daiktinės teisės principu.<sup>2</sup> Tačiau pripažįstama, jog teisiniuose darbuose stokojama gilesnės šio principo analizės. Dažniausiai apsiribojama tik bendra nuostata, jog daiktinės teisės, turėdamos įtakos trečiųjų asmenų teisėms ir interesams, turi būti viešai žinomos.<sup>3</sup> Visgi, tokia siaura ir supaprastinta išviešinimo principo samprata negali būti laikoma pakankama. Daiktinės teisės požymiai<sup>4</sup> suponuoja ne tik būtinybę išviešinti daiktines teises tam, kad jos būtų žinomos tretiesiems asmenims, tačiau ir atskleisti šių teisių turinį bei apibrėžti objektą, su kuriuo teisės *in rem* yra susijusios. Dar daugiau, nacionalinėje teisėkūroje įvykę teisinio reglamentavimo pokyčiai<sup>5</sup> bei nevienareikšmė Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – **LAT**; **Teismas**) praktika<sup>6</sup> kai kurių daiktinių teisių išviešinimo kontekste taip pat lemia poreikį iš esmės pažvelgti tiek į šį daiktinės teisės principą, tiek ir jį sudarančius elementus.

**Darbo tikslas.** Šio darbo tikslas yra visapusiškai atskleisti išviešinimo principo turinį bei reikšmę daiktinėje teisėje tiek, kiek tai susiję su daiktinės teisės objekto identifikavimu, daiktinių teisių turinio ir jų egzistavimo išviešinimu tretiesiems asmenims.

**Darbo uždaviniai ir objektas.** Teisės doktrinoje nurodoma, kad daiktinei teisei veikiant *erga omnes* trečiųjų asmenų atžvilgiu, pastarieji asmenys turi būti pakankamai informuoti tiek apie objektą, į kurį yra nustatyta daiktinė teisė, tiek apie nustatytos daiktinės teisės turinį.<sup>7</sup> Todėl šiame darbe yra siekiama pateikti ir įvertinti daiktinės teisės objekto *inter alia* daikto sąvoką, taip pat nurodyti, kaip yra identifikuojami kilnojamieji, įskaitant turtines teises, ir nekilnojamieji daiktai bei kokia šių objektų identifikavimo reikšmė ir su daiktinės teisės objektų identifikavimu susijusi problematika. Daiktinių teisių turinio

<sup>1</sup> Šiame darbe **išviešinimo principas** yra vartojamas kaip **viešumo principo** (angl. – *principle of publicity*) sinonimas - *tos pat ar artimos reikšmės žodis*. Lietuvių kalbos institutas. *Lietuvių kalbos žodynas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <<http://lkzd.lki.lt/Zodynas/Visas.asp>>.

<sup>2</sup> DIRIX, E. Effect of Security Rights vis-a-vis Third Persons. Iš *Divergences of Property Law: An Obstacle to the Internal Market?* Munchen: Sellier. European Law Publishers GmbH, 2006, p. 82.

<sup>3</sup> HAMWIJK, D.J.Y. *The puzzling concepts of publicity and possession: to the heart of property law* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04] Prieiga per internetą:

<[http://www.degruyter.com/dg/viewarticle.fullcontentlink.pdfeventlink/\\$002fj\\$002feplj-2012-1-issue-2\\$002feplj-2012-0012\\$002feplj-2012-0012.pdf?t:ac=j\\$002feplj-2012-1-issue-2\\$002feplj-2012-0012\\$002feplj-2012-0012.xml](http://www.degruyter.com/dg/viewarticle.fullcontentlink.pdfeventlink/$002fj$002feplj-2012-1-issue-2$002feplj-2012-0012$002feplj-2012-0012.pdf?t:ac=j$002feplj-2012-1-issue-2$002feplj-2012-0012$002feplj-2012-0012.xml)>.

<sup>4</sup> Žr. šio darbo I dalies 1.1. punktą.

<sup>5</sup> E.g. Nuo 2012 m. liepos 1 d. Lietuvoje galioja pakeista ir papildyta hipotekos ir įkeitimo teisė. SMALIUKAS, A., *et al.* *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Ketvirtoji knyga: Daiktinė teisė. XI skyrius Hipoteka. Vilnius: Justitia, p. 9.

<sup>6</sup> Žr. šio darbo III dalies 3.1. ir 3.2 punktus.

<sup>7</sup> AKKERMANS, B. *Standardisation of Property Rights in European Property Law* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04] Prieiga per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2316188](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2316188)>.

atskleidimo analize yra siekiama nustatyti išviešinimo principo ir *numerus clausus* principo santykį, nurodant kaip šie principai koreliuoja. Šiuo aspektu yra ypatingai atsižvelgiama į teismų praktikoje suformuotas pozicijas dėl nuosavybės teisės ir valdymo, kaip savarankiškos daiktinės, turinio bei jo atskleidimo. Galiausiai, šiame darbe analizuojamas daiktinių teisių egzistavimo išviešinimas (išviešinimo būdai) prieš trečiuosius asmenis bei šio išviešinimo reikšmė.

**Tyrimo metodai.** Šiame darbe naudojami istorinis, lyginamasis, lingvistinis, sisteminis bei apibendrinimo metodai. Istorinis bei lyginamasis metodai yra reikšmingi daiktinės teisės ir prievolių teisės dualizmo susiformavimo ištakoms, taip pat šio atskirumo pagrindiniams postulatams pagrįsti. Be to lyginamuoju metodu vertinamos nacionalinėje ir užsienio teisėje įtvirtintos daiktinės teisės kategorijos (*e.g.* nuosavybės teisės sąvoka, *numerus clausus* principas ir pan.) ir tiek, kiek tai aktualu nagrinėjamos temos kontekste, atskleidžiamas šiuo metu Lietuvoje galiojantis tam tikrų daiktinės teisės institutų reglamentavimas lyginant jį su anksčiau galiojusiu (*e.g.* nuosavybės teisės išviešinimas, įkeitimo (hiptekos) teisės išviešinimas ir *etc.*). Lingvistiniu metodu daugiausia apibrėžiamos darbe reikšmingos definicijos (*e.g.* daikto sąvoka, nuosavybės teisės apibrėžimas ir *etc.*), taip pat analizuojamas pozityviojoje teisėje įtvirtintas reglamentavimas (*e.g.* nekilnojamojo daikto suformavimas, nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momentas ir *etc.*). Sisteminiu metodu atskleidžiama išviešinimo principo koreliacija su daiktinės teisės požymiais, daiktinės teisės principais bei pagrindinėmis daiktinės teisės taisyklėmis. Šiuo metodu taip pat aiškinamos įstatymuose *inter alia* Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse<sup>8</sup> (toliau – **CK**) įtvirtintos teisės normos, atsižvelgiant į LAT formuojamą šių normų aiškinimo ir taikymo praktiką. Taikant apibendrinimo metodą formuluojami pagrindiniai darbo teiginiai, taip pat viso darbo išvados.

**Darbo originalumas.** Išviešinimo principas nėra plačiai nagrinėtas Lietuvos teisės doktrinoje. Paprastai nagrinėjant atskirus daiktinės teisės institutus tiesiog nurodoma, kad šis principas yra būdingas, ir kad teisės *in rem* dėl savo pobūdžio turi būti žinomos tretiesiems asmenims. Todėl šio darbo tyrimo objekto visapusiška analizė yra pakankamai naujas reiškinys nacionalinėje teisės doktrinoje.

---

<sup>8</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000, nr. 74 – 2262.

**Šaltiniai.** Civilinės teisės dichotomijai tarp teisių *in rem* ir teisių *in personam* pagrįsti daugiausiai remiamasi istoriniais teisės šaltiniais, taip pat tiek nacionaline<sup>9</sup>, tiek užsienio teisės doktrina<sup>10</sup>. Tuo tarpu atskirų išviešinimo principų aspektų nagrinėjimui be minėtų teisės šaltinių taip pat didelis dėmesys yra skiriamas pozityviajai tesei bei teismų *inter alia* LAT praktikai.

---

<sup>9</sup> Kaip mokslinių darbų ir straipsnių autoriai paminėtini Birštonas R., Mikelėnas V., Smaliukas A. ir kt.

<sup>10</sup> Kaip mokslinių darbų ir straipsnių autoriai paminėtini Akkermans B., Erp van S., J, Michael Milo ir kt.

## 1. DAIKTINĖS TEISĖS SAMPRATA

Kontinentinės teisės tradicijoje daiktinė teisė įprastai yra analizuojama per šio civilinės teisės pošakio sąveiką su prievolių teise, pabrėžiant šių civilinės teisės pošakių distinkciją.<sup>11</sup> Nors daiktinių ir prievolių teisių dualizmas nėra absoliutus ir juo labiau nelaikytinas dogma<sup>12</sup>, tačiau doktrinoje pripažįstamas tinkamu atspirties tašku tolimesnei daiktinės teisės analizei.<sup>13</sup>

Istoriškai daiktinės ir prievolių teisės distinkcija išsivystė privatinės teisės kodifikacijos Europoje laikotarpiu (XVIII a. – XIX a.), recepuojant pagrindinius romėnų teisės postulatus *inter alia* ieškinių skirstymą į daiktinius (*actio in rem*) ir prievoliinius (*actio in personam*).<sup>14</sup> Feodalinės sistemos panaikinimas ir po to sekęs Prancūzijos civilinio kodekso (CC), o vėliau ir Vokietijos civilinio kodekso (BGB), kuriame vadovaujantis Von Savingy tezėmis, civilinė teisė buvo griežtai padalinta į daiktinę ir prievolinę, išleidimas, lėmė „klasikinės“ daiktinės teisės koncepcijos susiformavimą, pagal kurią daiktinė teisė suprantama kaip absoliuti teisė, o prievoliinio (asmeninio) pobūdžio teisės – santykinės.<sup>15</sup>

Tuo tarpu kita vakarų teisės tradicija – bendrosios teisės sistema – vystėsi savarankiškai, iš romėnų teisės perimdama tik kai kuriuos bendruosius civilinės teisės aspektus.<sup>16</sup> Nepaisant to, jog teisės doktrinoje pripažįstama, kad distinkciją tarp teisių *in rem* ir teisių *in personam* taip pat galima įžvelgti ir bendrosios teisės tradicijoje, tačiau *ipso facto* nurodoma, kad absoliutumas, kaip daiktinės teisės požymis, bendrosios teisės tradicijoje suprantamas kitaip negu kontinentinės teisės tradicijoje.<sup>17</sup> Šiuo atveju pabrėžiama, kad nuosavybės teisė bendrosios teisės tradicijoje yra fragmentiška (pripažįstamas *duplex ordo*: bendroji teisė ir Teisingumo teisė), kai civilinės teisės tradicija yra grindžiama unitarine nuosavybės teisės – plačiausios savo turiniu daiktinės

<sup>11</sup> ERP, van S. Comparative Property law. Iš *The Oxford Handbook Of Comparative Law*. Oxford University Press, 2008, p. 1051-1057. MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 40-47.

<sup>12</sup> E.g. daiktinė teisė atsirasti prievolės pagrindu, taip pat, pripažįstama, kad nuomos teisė turi tiek daiktinės, tiek prievolinės teisės bruožų.

<sup>13</sup> ERP, van S. Comparative Property law. Iš *The Oxford Handbook Of Comparative Law*. Oxford University Press, 2008, p. 1053.

<sup>14</sup> JONAITIS, M. *Romėnų privatinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014, p. 201-222.

<sup>15</sup> AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Antwerp: Intersentia, 2008, p. 6; ERP, van S. *From „classical“ to modern European property law?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Priega per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1372166](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1372166)>.

<sup>16</sup> MICHAEL MILO, J. Property and real rights. Iš *Elgar Encyclopedia of Comparative Law, Second Edition*. Cornwall: MPG Books Ltd, Bodmin, 2012, p. 727-728.

<sup>17</sup> ERP, van S. Comparative Property law. Iš *The Oxford Handbook Of Comparative Law*. Oxford University Press, 2008, p. 1051-1057; MICHAEL MILO, J. Property and real rights. Iš *Elgar Encyclopedia of Comparative Law, Second Edition*. Cornwall: MPG Books Ltd, Bodmin, 2012, p. 1057-1059.

teisės, koncepcija, ir tai yra kertinis šių vakarų teisės tradicijų skirtumas daiktinės teisės reguliuojamų teisinių santykių srityje.<sup>18</sup>

Lietuvos teisės sistema yra grindžiama kontinentinės teisės tradicija, todėl tiek teismų praktika, tiek nacionalinė doktrina, pripažįsta teisių *in rem* ir teisių *in personam* dualizmą, kartu pabrėžiant ir šių civilinės teisės pošakių atribojimo svarbą.<sup>19</sup> Savo ruožtu pabrėžtina, kad atribojant daiktinę teisę nuo prievolių teisės, svarbu yra ne tik nurodyti daiktinės teisės požymius, ir kuo šie požymiai skiriasi nuo prievolių teisės, tačiau tuo pačiu yra būtina nustatyti, kas lemia tam tikros teisės pripažinimą būtent teise *in rem*, o ne *in personam*, kadangi pripažinus teisę daiktine, ji įgyja teisėms *in rem* būdingus bruožus bei daiktiniams teisiniams santykiams aktualių taisyklių taikymą.

### 1.1. Daiktinės teisės bruožai

Bendriausia prasme daiktinė teisė yra suprantama kaip civilinės teisės pošakis, reglamentuojantis tarp asmenų susiklostančius santykius, susijus su daiktais.<sup>20</sup> CK 4.20 str. pateikiant daiktinės teisės sąvoką, nurodoma, kad daiktinė teisė – tai absoliuti teisė, pasireiškianti teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš šių teisių. LAT, analizuodamas daiktinės teisės prigimtį, nutartyje<sup>21</sup> 3K-3-377/2006 nurodė šiuos daiktinės teisės požymius: **1)** daiktinės teisės yra susijusios su daiktu; **2)** joms būdingas absoliutumas; **3)** joms yra būdingas sekimo požymis. Tuo tarpu teisės doktrinoje be įvardytų daiktinės teisės požymių kartu yra nurodomi daiktinės teisės principai<sup>22</sup>, kurie būtent ir lemia atitinkamos teisės pripažinimą daiktine, bei pagrindinės daiktinės teisės taisyklės<sup>23</sup>, kurios yra taikomos daiktiniuose teisiniuose santykiuose. Todėl, siekiant kuo struktūriškiau pateikti daiktinės teisės

---

<sup>18</sup> AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Antwerp: Intersentia, 2008, p. 333-337.

<sup>19</sup> MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 40.

<sup>20</sup> AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Antwerp: Intersentia, 2008, p. 4. Atsižvelgiant į tai, kad **daiktinės teisės objekto** ir **daikto** sąvokos nėra tapačios (žr. šio darbo II dalies 2.1. punktą), šiame kontekste daiktinės teisės objekto sąvoka apima tiek materialius, tiek nematerialius objektus, kurie gali būti daiktinės teisės objektais. Šiame darbe siekiant aiškumo daiktinės teisės objekto ir daikto sąvokos dažniausiai vartojami kaip sinonimai, ir tik atskirais atvejais, kai tai būtina, vartojama daiktinės teisės objekto sąvoka.

<sup>21</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos apskrities viršinininko administracija ir VĮ Valstybės turto fondas v. I. M ir kt.*, Nr. 3K-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13.

<sup>22</sup> Žr. šio darbo I dalies 1.2. punktą.

<sup>23</sup> Žr. šio darbo I dalies 1.3. punktą.

sampratą, toliau šiame darbe daiktinė teisė analizuojama aukščiau nurodytu doktrininiais pagrindais visų pirma aptariant Teismo nurodytus daiktinės teisės požymius.

### **1.1.1. Daiktinių teisių sąsajumas su daiktu**

Kaip jau minėta, daiktinės teisės reglamentavimo dalykas – visuomeniniai santykiai, susiję su daiktais. Nepaisant to, kad kai kurių autorių nuomone, daiktai yra laikomi svarbiausiais daiktinės teisės objektais,<sup>24</sup> pažymėtina, jog daiktinės teisės objektu pripažįstami ne tik daiktai, bet ir kitas turtas.<sup>25</sup> LAT turto sąvoką CK 4.38 str. prasme yra linkęs aiškinti gana plačiai.<sup>26</sup> Todėl reikia konstatuoti, kad daiktinės teisės visada yra susijusios su tam tikru objektu, o jo nesant, negalima kalbėti ir apie daiktinės teisės egzistavimą. Taigi, būtinas daiktinės teisės elementas – konkretaus objekto egzistavimas.

Tuo tarpu prievolių teisė būdama santykinė visada sieja du prievolinio santykio subjektus – skolininką ir kreditorius, iš kurių kreditorius turi reikalavimo teisę konkrečiam skolininkui, o skolininkas visada turi atsakyti konkrečiam kreditoriui.<sup>27</sup> Tai reiškia, kad prievolių teisė yra susijusi ne su daiktu, o su asmeniu. Suprantama, prievolių teisė taip pat gali būti susijusi su daiktu, pavyzdžiui, asmens pareiga perduoti daiktą, tačiau šiuo atveju prievolių teisė yra orientuota į veiksmą, kurį privalo atlikti asmuo, o ne daiktą, kadangi prievolės dalyką sudaro skolininko pareiga ką nors duoti (*dare*), pareiga ką nors atlikti (*facere*) ar pareiga ko nors nedaryti (*non facere*).<sup>28</sup>

### **1.1.2. Daiktinių teisių absoliutumas**

Daiktinės teisės – absoliučios (CK 4.20 str.). Tai reiškia, kad daiktinės teisės veikia tiesiogiai ne prieš konkretų asmenį, tačiau prieš kiekvieną, turėdamos *erga omnes* efektą.

Teisės doktrinoje nurodoma, kad daiktinei teisei atsirasti paprastai pakanka vieno subjekto – šios teisės įgijėjo, kuris įgyja tiesioginę galimybę daryti poveikį daiktui.<sup>29</sup> LAT aiškindamas nuosavybės teisinių santykių struktūrą, nutartyje<sup>30</sup> byloje Nr. 3K-3-188 nurodė, kad teisiniams santykiams atsirasti būtini mažiausiai du subjektai. Vienas subjektas nuosavybės teisiniuose santykiuose yra savininkas, kuris nuosavybės teise turimą turtą gali valdyti, naudoti ir disponuoti. Kadangi nuosavybės teisė yra absoliuti, tai paprastai laikoma, kad kita nuosavybės teisinių santykių šalis yra pasyviai įpareigotų

<sup>24</sup> PAKALNIŠKIS, V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje. *Jurisprudencija*, 2005, t. 71 (63), p. 77.

<sup>25</sup> Nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas (CK 4.38).

<sup>26</sup> Žr. šio darbo II dalies 2.1. punktą.

<sup>27</sup> MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 41.

<sup>28</sup> *Ibid.*, p. 67-69.

<sup>29</sup> *Ibid.*, p. 42.

<sup>30</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2004 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje B. R. v. V. P., J. G. ir kt., Nr. 3K-3-188/2004, kat. 25.8.2.



subjektų visuma. Tai reiškia, kad daiktinės teisės įgyvendinimui paprastai užtenka teisės turėtojo valios, o kadangi daiktinė teisė nėra siejama su konkrečiu asmeniu, todėl laikoma, kad neapibrėžtas asmenų ratas turi pareigą nepažeisti teisės turėtojo teisės. Taigi, individualizuojant daiktinį teisinį santykį yra svarbūs šie elementai: **1)** daiktinės teisės pobūdis; **2)** aktyvusis daiktinės teisės subjektas; **3)** materialusis objektas.<sup>31</sup>

Daiktinių teisių absoliutumo požymis taip pat suponuoja daiktinės teisės turėtojo galimybę ginti turimą daiktinę teisę specialiais *erga omnes* veikiančiais daiktinės teisės gynybos būdais.<sup>32</sup>

Priešingai, prievolinis teisinis santykis visada sieja dvi šalis – skoliną ir kreditorių. Kreditorius šiuo atveju savo reikalavimo teisę gali pareikšti ne bet kuriam asmeniui, o tik skolininkui. Dar daugiau, jeigu daiktiniuose teisiniuose santykiuose iš bet kurių trečiųjų asmenų yra reikalaujama pasyvaus elgesio, tai prievolės teisės turinį sudaro kreditoriaus teisė reikalauti aktyvių veiksmų iš konkretaus skolininko. Galiausiai, pažeistos teisės prievoliniuose teisiniuose santykiuose pagrindiniu gynybos būdu laikytinas nuostolių atlyginimas, tačiau skirtingai nei daiktinės gynybos būdai, teisė reikalauti nuostolių atlyginimo neseka paskui daiktą.<sup>33</sup>

### **1.1.3. Daiktinių teisių sekimas paskui daiktą**

*Supra* nurodyti daiktinės teisės požymiai suponuoja, kad daiktinės teisės seka paskui daiktą (pranc. – *le droit de suite*). Tai reiškia, kad: **1)** perleidus daiktą, kartu su daiktu susijusios išvestinės teisės pereina naujam savininkui; **2)** daiktui atsidūrus pas bet kurį trečiąjį asmenį, daiktinės teisės nepasibaigia, todėl daiktinės teisės turėtojas turi teisę prieš šį asmenį naudotis teisėmis, kurias jam suteikia turima daiktinė teisė (e.g. daikto savininko ar valdytojo teisė reikšti vindikacinį ieškinį, įkaito gavėjo teisė išieškoti iš įkeisto turto ir pan.), įskaitant daiktinės teisės turėtojo pirmumo teisę į daiktą (pranc. – *le droit de preference*).<sup>34</sup>

Tuo tarpu prievolinė teisė paprastai nei seka paskui daiktą, nei yra laikoma prioritetine – kreditoriaus reikalavimas yra siejamas tik su skolininko turtu, kuris išieškant priklauso skolininkui, ir negali būti siejamas su turtu, kuris nebėra skolininko nuosavybė – todėl išieškant iš skolininko turto, kreditorius neturi pirmumo teisės ir

---

<sup>31</sup> MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 41.

<sup>32</sup> Žr. šio darbo I dalies 1.3. punktą.

<sup>33</sup> MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 44.

<sup>34</sup> *Ibid.*, 42.

išieškojime dalyvauja kartu su kitais kreditoriais, kurie bendrąja taisykle yra lygūs (*paritas creditorum principas*).<sup>35</sup>

## 1.2. Daiktinės teisės principai

Aptarus daiktinės teisės požymius, toliau šiame darbe aptariami daiktinės teisės principai, kurie yra laikytini esminiais daiktinės teisės principais, leidžiančiais atskirti daiktinius teisinius santykius nuo prievoliųjų teisinių santykių, ir atitinkamą teisės turėtojo teisę kvalifikuoti būtent daiktine teise.<sup>36</sup>

### 1.2.1. *Numerus clausus principas*

Daiktinių teisių absoliutumas ir jų veikimas *erga omnes* šių teisių turėtojui suteikia daugiau galių, priešingai negu santykinės teisės, kurios veikia *inter partes*. Atsižvelgiant į tai, kad tretieji asmenys negali būti įpareigojami bet kuriomis kitų asmenų sukurtomis teisėmis, todėl yra ribojamas *erga omnes* efektą turinčių teisių skaičius ir turinys.<sup>37</sup>

*Numerus clausus* principas daiktinės teisės kontekste pasireiškia baigtinio daiktinių teisių sąrašo įtvirtinimu, ribojančiu šalių valią savo iniciatyva sukurti naujas daiktines teises. Todėl teisės doktrinoje yra išskiriami šie *numerus clausus* principo aspektai: **1)** gali būti sukuriamos tik pripažįstamos daiktinės teisės (vok. – *Typenzwang*); **2)** daiktinių teisių turinys yra ribotas (vok. – *Typenfixierung*).<sup>38</sup> Šiame kontekste kartu paminėtina kai kurių autorių pozicija, kad *numerus clausus* principas gali būti formalizuotas ir įtvirtintas atskira nuostata civiliniame kodekse (šiuo atveju turime *numerus clausus taisyklę*) arba atrastas teismų praktikoje (šiuo atveju kalbame apie *numerus clausus* principą).<sup>39</sup>

Lietuvoje *numerus clausus* principas, nors ir nėra *expressis verbis* įtvirtintas CK, tačiau pripažįstamas tiek doktrinoje<sup>40</sup>, tiek teismų praktikoje.<sup>41</sup> Todėl laikoma, kad Lietuvoje yra tiek ir tokių daiktinių teisių, kiek ir kokios savo turiniu jos yra įtvirtintos CK. Pažymėtina, kad nustatant daiktines teises, atskirais atvejais šalys gali susitarti dėl

<sup>35</sup> AKKERMANS, B. Property law. Iš *Introduction to law*. Springer International Publishing Switzerland, 2014, p. 83.

<sup>36</sup> ERP, van S. *European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=995979](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=995979)>.

<sup>37</sup> AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Antwerp: Intersentia, 2008, p. 3.

<sup>38</sup> *Ibid.*, p. 6-7.

<sup>39</sup> *Ibid.*, p. 7.

<sup>40</sup> MIKELĖNAS, V. *Prievoliųjų teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 41.

<sup>41</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Kauno apskrities viršinininko administracija v. R.Š., Nr. 3K-7-396/2007, kat. 118.1; 128.2.

tam tikrų daiktinės teisės turinio elementų, kaip pavyzdžiui, ilgalaikės nuomos (*emphyteusis*), įtvirtintos CK 4.165 str., atveju. Bendraja taisykle šia daiktine teise nuomininkui yra suteikiama teisė naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu ar kitu nekilnojamuoju daiktu nebloginant jo kokybės, nestatant statinių, nesodinant daugiamečių sodinių ir neatliekant kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę, tačiau tuo pačiu pažymėtina, kad esant nuomotojo sutikimui, nuomininkas turi teisę atlikti aukščiau nurodytus veiksmus.

Šiame kontekste taip pat pažymėtina, kad kai kuriose kontinentinės tradicijos valstybėse *numerus clausus principas* turi išimčių. Pavyzdžiui, Vokietijoje teismai yra linkę pripažinti tam tikras teises (*Anwartschaftsrechte, Treuhand, Vormerkung*), net ir neįtvirtintas Vokietijos civiliniame kodekse, daiktinėmis. Tuo tarpu Prancūzijos kasacinis teismas yra konstatavęs, kad nuosavybės teisės – plačiausios savo turiniu daiktinės teisės – sąvoka civiliname kodekse yra apibrėžiančioji, ne draudžiančioji, todėl šalys gali susitarti dėl tam tikros apimties nuosavybės teisės fragmentiškumo ir sukurti naujas nuosavybės teisės formas.<sup>42</sup>

Vertinant *numerus clausus* principą prievolių teisės kontekste, konstatuotina, kad prievoliniuose teisiniuose santykiuose šis principas nėra taikomas – sutarčių teisėje galioja sutarčių laisvės principas (CK 1.2 str. 1 d.), suteikiantis asmenims teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, taip pat sudaryti ir bet kokias CK nenumatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams (CK 6.156 str. 1 d.). Kadangi prievolės atsiradimo pagrindas gali būti ne tik kylantis iš sutarčių (ar jų nevykdymo (netinkamo vykdymo), bet ir deliktų, todėl atsižvelgiant į 6.263 str. 1 d. įtvirtintą generalinio delikto sampratą, pagal kurią kiekvienas asmuo turi pareigą laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos, galima konstatuoti, kad prievolių teisėje *numerus clausus* principas nėra taikomas.

---

<sup>42</sup> ERP, van S. *European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=995979](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=995979)>.

### 1.2.2. Išviešinimo principas

Kitu esminiu daiktinės teisės principu yra pripažįstamas išviešinimo principas.<sup>43</sup> Atsižvelgiant į tai, kad būtent išviešinimo principas yra pagrindinis šio darbo tyrimo objektas, šio principo turinys ir jo reikšmė konkrečiu aspektu šiame darbe atskleidžiama analizuojant: **1)** daiktinės teisės objektų identifikavimą; **2)** daiktinių teisių turinio tretiesiems asmenims atskleidimą; **3)** daiktinių teisių egzistavimo išviešinimą.

Tuo tarpu prievolių teisei yra būdingi sutarties privalomumo ir sutarties uždarumo principai. Šių principų turinį yra išaiškinęs LAT nutartyje<sup>44</sup> 3K-3-367/2011, kurioje Teismas pažymėjo, kad sutartis sukuria teises ir pareigas tik jos šalims, ir tik sutartį sudariusios šalys gali reikšti iš jos kylančius reikalavimus viena kitai. Dar daugiau, Teismas konstatavo, kad sutartis susaisto tik jos šalis, todėl, išskyrus įstatyme numatytas išimtis, turi teisinės įtakos tik jos šalių tarpusavio teisėms ir pareigoms, o sutarties uždarumo principo išimtis – tik įstatyme numatyti atvejai, kai sutartis turi įtakos trečiųjų asmenų, ne tik jos šalių, teisėms ir pareigoms.

### 1.2.3. Specifiškumo principas (reikalavimas)<sup>45</sup>

Daiktinės teisės požymiai suponuoja daikto identifikavimo būtinybę. Specifiškumo principas reiškia, kad daiktinės teisės yra siejamos su konkrečiu daiktu, *i.e.* daiktinės teisės gali atsirasti ir būti įgyvendintos tik į individualiais požymiais apibrėžtą ar individualizuotą rūšiniais požymiais apibrėžtą daiktą (CK 4.1 str.).<sup>46</sup>

Lietuvos teisės doktrinoje specifiškumas daiktinės teisės kontekste paprastai yra įvardijamas reikalavimo terminu.<sup>47</sup> Nesureikšminant specifiškumo termino nagrinėjamos temos kontekste, ir atsižvelgiant į tai, kad specifiškumas yra glaudžiai susijęs su išviešinimo principu, galima teigti, kad specifiškumo principas yra išviešinimo principo

---

<sup>43</sup> DIRIX, E. Effect of Security Rights vis-a-vis Third Persons. Iš *Divergences of Property Law: An Obstacle to the Internal Market?* Munchen: Sellier. European Law Publishers GmbH, 2006, p. 82.

<sup>44</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje *Furniture Production International A/S v. uždaroji akcinė bendrovė „Baldjoda“*, Nr. 3K-3-367/2011, kat. 42.9; 44.5.1.

<sup>45</sup> Užsienio teisinėje literatūroje specifiškumas dažniausiai yra įvardijamas kaip principas (*principle of specificity*). Eg. ERP, van S. Comparative Property law. Iš *The Oxford Handbook Of Comparative Law*. Oxford University Press, 2008, p. 1060; AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Antwerp: Intersentia, 2008, p. 5.

<sup>46</sup> Šiame kontekste pažymėtina, kad kai kurių daiktinių teisių objektams specifiškumo reikalavimas nėra taikomas (*e.g.* turtinių kompleksų įkeitimas (CK 4.202 str.); įmonės hipoteka (CK 4.177)).

<sup>47</sup> *E.g.* SMALIUKAS, A., *et al.* Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga: Daiktinė teisė. XI skyrius Hipoteka. Vilnius: Justitia, 2013, p. 51; SMALIUKAS, A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos. *Teisė*, t. 46, p. 129.

pasekmė.<sup>48</sup> Tokia išvada, manytina, yra pakankamai logiška, kadangi būtent išviešinimo principo turinys reikalauja, kad tretieji asmenys, kurių atžvilgiu daiktinės teisės veikia *erga omnes*, žinotų ne tik apie daiktinės teisės egzistavimą ar jos turinį, tačiau visų pirma apie daiktą, su kuriuo daiktinė teisė yra susijusi. Šiuo atveju specifiškumo principas papildo išviešinimo principą, įtvirtindamas tam tikrus reikalavimus daiktinės teisės objektui. Todėl šiame darbe specifiškumas įvardijamas ne kaip principas, o kaip reikalavimas.

Prievolių teisėje specifiškumo reikalavimas nėra taikomas – prievolinės teisės objektas gali būti tiek individualiais, tiek rūšiniais požymiais apibrėžtas daiktas, taip pat prievolinė teisė gali visai neturėti materialaus objekto.<sup>49</sup>

### 1.3. Pagrindinės daiktinės teisės taisyklės (angl. – *ground rules*)

Atitinkamos teisės pripažinimas daiktine suponuoja ne tik daiktinėms teisėms būdingų bruožų priskyrimą, tačiau ir daiktiniams teisiniams santykiams aktualių taisyklių taikymą. Šiomis taisyklėmis gali būti laikomos: **1) *nemo dat quod non habet*; 2) *prior tempore, potior iure*; 3) *daiktinių teisių gynybos specifiškumas*.**<sup>50</sup>

*Nemo dat quod non habet* reiškia, kad niekas negali perduoti daugiau teisių negu pats turi. Tik daikto savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi teisę perduoti nuosavybės teisę (CK 4.48 str. 1 d.), o perdavimo būdu nuosavybės teisę įgijęs naujasis savininkas, į perduotą daiktą įgija tiek teisių ir pareigų, kiek jų turėjo buvęs daikto savininkas, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita (CK 4.48 str. 2 d.). Tai reiškia, kad jeigu asmuo turi pilnos apimties nuosavybės teisę, jis tokios apimties teisę perleis ir kitam asmeniui. Tačiau, jeigu asmens turima nuosavybės teisė yra apribota (CK 4.39 str. 1 d.) ar suvaržyta (CK 4.9 str. 1 d.), tai naujasis daikto savininkas, vadovaujantis *nemo dat quod non habet* taisykle, įgis apribotą ar suvaržytą nuosavybės teisę. CK 4.9 str. 2 d. nustato, kad daiktinės teisės suvaržymai kartu su daiktu perleidžiami naujam daikto savininkui, o jeigu daiktinės teisės suvaržymai turi būti registruojami, kartu su daiktu perleidžiami tik įregistruoti suvaržymai.

---

<sup>48</sup> MCGUIRE, M.R. National Report on the Transfer of movables in Germany. Iš *National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume 3: Germany, Greece, Lithuania, Hungary*. Munich: Sellier. European law publishers GmbH, 2011, p. 18.

<sup>49</sup> MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 44.

<sup>50</sup> ERP, van S. *European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=995979](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=995979)>.

*Prior tempore, potior iure* išreiškia taisyklę, kad kas pirmas laike, tas pirmas ir teisėje. Tai reiškia, kad tas asmuo, kuris pirmas įgijo daiktines teises į konkretų daiktą, turi prioritetą prieš bet kurią kitą asmenį, kuris tas pačias teises įgijo paskesnis. Šios taisyklės taikymas taip pat aktualus daiktinių teisių egzistavimo išviešinimo kontekste. CK 1.75 str. 1 d. nustato, kad jeigu įstatymas nustato privalomą tam tikrų sandorių teisinę registraciją, tai šalims sandoris galioja, nors ir nėra privalomai registruotas. Tačiau, jeigu tą patį daiktą ar daiktines teises įgijo keli asmenys, iš kurių vienas asmuo sandorį įregistravo, o kitas ne, tai laikoma, kad daiktą ar daiktines teises įgijo sandorį įregistravęs asmuo. Jeigu nė vienas asmuo sandorio neįregistravo, laikoma, kad teises įgijo pirmasis sandorį sudaręs asmuo (CK 1.75 str. 3 d.) Esant situacijai, kai tas pačias teises į daiktą ar daiktines teises įregistruoja keli asmenys, tai laikoma, kad teises įgijo pirmasis sandorį įregistravęs asmuo (CK 1.75 str. 4 d.).

*Daiktinių teisių gynbos specifiškumas.* Kai tam tikra teisė pripažįstama daiktine, tokiai teisei yra suteikiama speciali gynība. Pagrindiniai daiktinės teisės gynimo būdai – romėnų teisėje egzistavę *actio in rem*, kuriais buvo ginamos nuosavybės ir valdymo teisės – *actio rei vindicatio* ir *actio negatoria*.

Pažymėtina, kad abu šie daiktinių teisių gynimo būdai yra įtvirtinti ir CK. *Actio rei vindicatio* esmę atspindi CK 4.95 str. įtvirtinta savininko teisė išreikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo, o *actio negatoria* – CK 4.98 str. nurodyta savininko teisė reikalauti pašalinti bet kuriuos jo teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu (CK 4.98 str.). Šiame kontekste pažymėtinas ir tik valdymo gynimui CK 4.34 str. 1 d. įtvirtintas ieškinys – *actio possessoria*, pagal kurį valdytojas turi teisę ginti esamą ir atnaujinti prarastą valdymą.

Taigi, civilinės teisės dichotomija į daiktinės teisės ir prievolių teisės požakius yra svarbi ne tik lyginamuoju aspektu, tačiau kartu padeda geriau suvokti daiktinės teisės reikšmę<sup>51</sup> civiliniams teisiniams santykiams. Daiktinių teisių veikimas *erga omnes* trečiųjų asmenų atžvilgiu suponuoja tai, kad siekiant apsaugoti pastarųjų interesus bei užtikrinti teisinį tikrumą tretiesiems asmenims turi būti žinomos į konkretų daiktą egzistuojančios daiktinės teisės. Todėl daiktinėje teisėje labai reikšmingas išviešinimo principas, kuris toliau šiame darbe atskleidžiamas analizuojant: **1)** daiktinės teisės

---

<sup>51</sup> Teisinėje literatūroje kartais nurodoma, jog daiktinė teisė yra svarbiausias civilinės teisės požakis. BARANAUSKAS, E., et al. *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 11.

objektų identifikavimą; 2) daiktinės teisės turinio tretiesiems asmenims atskleidimą; 3) asmens turimos daiktinės teisės egzistavimo išviešinimą.

## 2. DAIKTINĖS TEISĖS OBJEKTO IDENTIFIKAVIMAS KAIP IŠVIEŠINIMO PRINCIPO DAIKTINĖJE TEISĖJE IŠRAIŠKOS ELEMENTAS

### 2.1. Daiktinės teisės objekto samprata. Daiktai kaip daiktinės teisės objektai

Daiktinės teisės objekto identifikavimas daiktinėje teisėje turi didelę reikšmę, kadangi kalbant apie daiktinių teisių egzistavimą visų pirma reikia atsakyti klausimą „*i ką*“, „*i kokį daiktą*“ asmuo turi daiktinę teisę. Todėl daiktinių teisių įgyjimas ir jų įgyvendinimas negali būti atsietas nuo specifškumo reikalavimo daiktinės teisės objektui taikymo. Daiktinės teisės požymių taikymas gali būti pateisinamas tik tuomet, jeigu visiems civilinių santykių dalyviams yra aišku, kas yra šių teisių objektas. Kitaip tariant, daiktinių teisių absoliutumas kaip savo sąlygą suponuoja trečiųjų asmenų informavimą.<sup>52</sup> Todėl atskleidžiant išviešinimo principo daiktinėje teisėje esmę visų pirma ši analizė turi būti nukreipta į daiktinės teisės objektą.

Bet kurių objektų pažinimas negali būti atskirtas nuo būties – pasaulio – pažinimo, kurios sąvoka filosofijoje visų pirma reiškia tai, kam būdinga būti, kas būna, yra, egzistuoja, todėl pasaulis paprastai suprantamas kaip jslėmis – pirmiausia regėjimu ir lytėjimu – suvokiami daiktai ir reiškiniai, kitaip tariant, kaip patiriamas dalykas. Taigi, pasaulio sąvoka turi aiškiai išreikštą turinį; pasaulyje matome didžiulę jslėmis suvokiamų daiktų ir reiškinų įvairovę.<sup>53</sup>

Tradiciskai daiktinė teisė suprantama kaip civilinės teisės pošakis, reglamentuojantis visuomeninius santykius susijusius būtent su materialiais objektais *inter alia* kilnojamaisiais ir nekilnojamaisiais daiktais, ir tai yra dar vienas iš „klasikinės“ daiktinės teisės sampratos požymių.<sup>54</sup>

Žvelgiant iš istorinės raidos perspektyvos, daikto (lot. – *res*) sąvoka yra romėnų teisės konstruktas, tačiau romėnų teisėje ji turėjo nemažai skirtingų reikšmių – *res* galėjo reikšti objektą, aplinkybę, reikalą, įvykį, veiksmą, taip pat ginčo objektą, dalyką, pagaliau net ir patį teismo procesą, teisme nagrinėjant bylą. Kita vertus, kai *res* buvo nusakomi konkretūs pasaulio dalykai, kuriuos žmogus galėjo užvaldyti ir vartoti savo poreikiams

<sup>52</sup> BIRŠTONAS, R. Susijungimas kaip nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindas Lietuvos civilinėje teisėje. *Jurisprudencija*, 2013, t. 20 (3), p. 1083-1084.

<sup>53</sup> NEKRAŠAS, E. *Filosofijos įvadas*. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidykla, 1993, p. 22.

<sup>54</sup> MICHAEL MILO, J. Property and real rights. Iš *Elgar Encyclopedia of Comparative Law, Second Edition*. Cornwall: MPG Books Ltd, Bodmin, 2012, p. 731; ERP, van S. *From „classical“ to modern European property law?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1372166](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1372166)>.



tenkinti, tokie daiktai buvo vadinami *res corporales*, o turtinių teisių apibūdinimui buvo vartojamas *res incorporales* terminas. Tačiau nei *res corporales*, nei *res incorporales* negalime laikyti daiktinės teisės objektais romėnų teisės prasme, kadangi daiktinė teisė, kaip atskiras civilinės teisės pošakis, yra pandektinės teisės rezultatas tuo tarpu romėnų privatinėje teisėje buvo pripažįstamas teisės, susijusios su daiktais (*res*), institutas, kuris apėmė ne tik absoliutaus pobūdžio teises, tačiau ir prievolių teise.<sup>55</sup>

„Klasikinės“ daiktinės teisės koncepcija daiktinės teisės objektu pripažįsta tik materialią išraišką turinčius objektus. Tačiau keičiantis teisiniam reguliavimui *inter alia* daiktinės teisės srityje nematerialųjį turtą taip pat imta pripažinti daiktinės teisės objektu.

Lietuvoje yra įtvirtinta daikto, kaip materialaus objekto, koncepcija. Pagal CK 4.1 str., daiktu yra pripažįstamas iš gamtos pasisavintas arba gamybos procese sukurtas materialaus pasaulio dalykas. Daiktas nuo kitų civilinių teisių objektų gali būti atskiriamas pagal šiuos požymius: **1)** daiktas yra materialaus pasaulio dalis; **2)** daiktas žmogaus valia yra išskirtas iš materialaus pasaulio jį pasisavinant arba pagaminant.<sup>56</sup> Pažymėtina, kad tokia daikto samprata, pagal kurią daiktais pripažįstami tik *res corporales*, yra būdinga ir kitoms civilinės teisės tradicijos valstybėms. Pavyzdžiui, pagal Vokietijos civilinio kodekso (BGB)<sup>57</sup> 90 str. tik materialus objektas yra laikomas daiktu. Tokia pat daikto materialumo sąlyga, apibrėžiant daiktą, yra keliami ir Nyderlandų teisėje, pagal kurios civilinio kodekso<sup>58</sup> 3:2 str., daiktu yra laikomas materialus objektas, kuris gali būti kontroliuojamas žmonių.

Kita vertus, technologinė pažanga, skatinanti naujų, daugeliu atveju nematerialių objektų atsiradimą, suponuoja ir naujus teisinius požiūrius į daiktui keliamą materialumo reikalavimą. Pavyzdžiui, Austrijos civilinio kodekso (ABGB)<sup>59</sup> 285 str. nurodoma, kad daiktu teisine prasme yra laikoma viskas, kas yra naudojama žmonių, ir nėra asmuo (ABGB 285 str.), o daiktai skirstomi į materialius ir nematerialius, suvartojamus ir nesuvartojamus, įkainojamus ir neįkainojamus (ABGB 291 str.).

---

<sup>55</sup> JONAITIS, M. *Romėnų privatinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014, p. 174.

<sup>56</sup> BARANAUSKAS, E., *et al.* *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 20.

<sup>57</sup> Vokietijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb)>.

<sup>58</sup> Nyderlandų civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm>>.

<sup>59</sup> Austrijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[http://www.internet4jurists.at/gesetze/bg\\_abgb01.htm](http://www.internet4jurists.at/gesetze/bg_abgb01.htm)>.

Tačiau nepriklausomai nuo to, ar pagal atitinkamos valstybės teisinį reglamentavimą daiktui yra keliamas materialumo reikalavimas, daiktinės teisės (*ar tik kai kurių daiktinių teisių*) objektu gali būti pripažįstami ir nematerialūs objektai. Pavyzdžiui, CK *expressis verbis* neįtvirtina daiktinės teisės objekto definicijos, tačiau nurodo, jog nuosavybės teisės objektu gali būti ne tik daiktai, bet ir kitas turtas (CK 4.38 str.). Pagal Vokietijos civilinio kodekso (BGB)<sup>60</sup> 1068 str. ir 1273 str. uzufrukto ir įkeitimo teisės objektu gali būti ne tik daiktas, tačiau ir turtinės teisės. Taigi, konstatuotina, kad daiktinės teisės objekto sąvoka yra platesnė už daikto sąvoką, ir kad konkrečios daiktinės teisės turinys supponuoja tai, kas gali būti laikoma daiktinės teisės objektu.

CK eksplicitiškai įtvirtinta, kad valdymo, kaip daiktinės teisės (CK 4.22 str. 1 d.), servituto (CK 4.111 str. 1 d.), uzufrukto (CK 4.141 str. 1 d.), užstatymo (CK 4.160 str. 1 d.), ilgalaikės nuomos (CK 4.165 str.), daikto sulaikymo (CK 4.229 str. 1 d.) atveju, šių daiktinių teisių objektu gali būti tik daiktas (CK 4.1 str.). Tuo tarpu nuosavybės teisės (CK 4.38 str.), turto patikėjimo teisės (CK 4.106 str. 2 d.) ir įkeitimo teisės objektu gali būti turtas (CK 4.201 str. 1 d.).

Šiame kontekste pabrėžtina, kad vertinant daikto ir turto savokų santykį CK prasme, svarbu atsižvelgti į CK 1.97 str. 1 d. įtvirtintą civilinių teisių objektų sąrašą, pagal kurį civilinių teisių objektai yra daiktai, pinigai ir vertybiniai popieriai, kitas turtas bei turtinės teisės, intelektinės veiklos rezultatai, informacija, veiksmai ir veiksmų rezultatai, taip pat kitos turtinės ir neturtinės vertybės. Teisės doktrinoje galima rasti nuomonę, kad CK 1.97 str. 1 d. išvardyti civiliniai teisių objektai nėra vienareikšmiai – tam tikri objektai *inter alia* daiktai yra absoliučių teisinių santykių objektai, turintys ypatingą reikšmę (anot V. Pakalniškio, daiktai visuomet išlieka svarbiausias turtinių santykių objektas, nes tik jie turi vartojamąsias savybes, dėl kurių gali būti tiek materialinių, tiek dvasinių poreikių tenkinimo priemonė) tuo tarpu kiti objektai – santykinių teisinių santykių dalykas.<sup>61</sup> LAT, aiškindamas nuosavybės teisės objekto sampratą CK 4.38 str. prasme, konstatavo, kad remiantis CK daiktinės teisės normų analize, daiktinė teisė apibrėžiama per absoliučius santykius ne vien dėl daiktų. Nuosavybės teisės sąvoka apima, be daiktų, taip pat daug nematerialių dalykų. CK 4.38 straipsnyje nurodyta, kad nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas. „Turtas“ šiuo atveju žymi ne tik daiktus, bet ir tuos objektus, kurie neturi materialios daiktinės išraiškos, pvz., turtines teises. Taigi,

<sup>60</sup> Vokietijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb)>.

<sup>61</sup> PAKALNIŠKIS, V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje. *Jurisprudencija*, 2005, t. 71 (63), p. 77.

nuosavybės teisė nėra apribota materialiajame pasaulyje egzistuojančiais daiktais, ji taip pat gali apimti kitokį, nematerialaus pobūdžio turtą, įskaitant klientūrą, profesinės veiklos reputaciją, ekonominį interesą, susijusį su galimybe gauti pajamų iš licencijuojamos veiklos. Sprendžiant klausimą, ar atitinkamas objektas gali būti laikomas „nuosavybe“, svarbu nustatyti, ar jis susijęs su neabejotina galimybe gauti turtinę naudą.<sup>62</sup> Taigi, esminė nuosavybės teisės objekto savybė, anot LAT, yra objekto duodama ekonominė nauda, bet ne materialumas.

Teismo *op. cit.* argumentai dėl nuosavybės teisės objekto CK 4.38 str. prasme gali būti vertinami keliais aspektais.

Viena vertus, daiktinės teisės objektą visiškai atibojus nuo materialumo sąlygos, labiau komplikotas tampa specifiškumo reikalavimo taikymas, kuris suponuoja, jog daiktinės teisės objektai turi būti identifikuoti. Daugelį nematerialių objektų, kaip pavyzdžiui, Teismo nurodytą profesinės veiklos reputaciją, yra sunku identifikuoti, todėl įgyvendinti absoliutumo sąlygą, informuojant trečiuosius asmenis, kas yra daiktinių teisių objektas, ne visada įmanoma. Dar daugiau, absoliutumo požymis suponuoja tik daiktinėje teisėje taikytinus jos gynybos būdus *inter alia* teisę pareikšti *rei vindicatio*. Pagal CK 4.95 str. daikto savininkas, praradęs daikto valdymą, turi teisę išreikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo. Taigi, vindikacija galima tik į materialų objektą – daiktą, kuris be kita ko turi būti apibūdintas pagal individualius požymius arba individualizuotas iš kitų rūšiniais požymiais apibūdintų daiktų taip, kad tokį daiktą būtų galima identifikuoti (*specifiškumo reikalavimas*).<sup>63</sup>

Kita vertus, daiktinės teisės objekto sampratą apribojant tik daiktų kategorija, nuošaly liktų technologinės ir socialinės pažangos inspiruoti visuomeniniai santykiai, susiklostantys dėl nematerialių pasaulio objektų. Dar daugiau, pagrįstai gali būti keliamas klausimas, ar visada daiktas dėl jo vartojamųjų savybių asmeniui yra svarbesnis už nematerialų objektą, *e.g.* autoriaus teisė į kurinį ir *etc.* Todėl nesant visiškai savarankiško su šiais objektais susijusių santykių teisinio reglamentavimo, gali būti pateisinamas šių santykių reglamentavimas daiktinės teisės normomis.

---

<sup>62</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo. 2007 m. gruodžio mėn. 1 d. *Specifiniai Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnio (teisė į nuosavybės apsaugą) apsaugos objektai (klientūra, ekonominis interesas, susijęs su galimybe gauti pajamų iš licencijuojamos veiklos, profesinės veiklos reputacija) (IATRIDIS v. Graikija santrauka, H. J. BATELAAN ir J. HUIGES v. Nyderlandų Karalystė, TRE TRAKTÖRER AKTIEBOLAG v. Švedija santrauka) Nr. TA, kat. 19.*

<sup>63</sup> MIKELĖNAS, V. Vindikacija ir jos taikymas. *Justitia*, nr. 1(55), 2005, p. 4.

Atsižvelgiant į tai, kad išviešinimo principo atskleidimui daiktų identifikavimo kontekste, svarbus yra daikto tiek prigimtinis, tiek teisinis statusas, todėl toliau šiame darbe daiktų identifikavimas analizuojamas remiantis jau romėnų teisės laikais reikšmingiausiu laikytu daiktų skirstymu į kilnojamuosius (*res mobiles*) ir nekilnojamuosius (*res immobiles*) daiktus.<sup>64</sup>

### **2.1.1. Kilnojamųjų daiktų samprata, jų identifikavimas bei identifikavimo reikšmė**

CK 4.2 str. 3 d. įtvirtinta, kad kilnojamaisiais daiktais pagal prigimtį yra laikomi tokie daiktai, kuriuos galima perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Aiškinant šią CK nuostatą kartu su CK 1.98 str. 4 d. konstatuotina, kad ne visų kilnojamųjų pagal prigimtį režimas yra toks pat – įstatymas iš prigimties kilnojamiesiems daiktams gali nustatyti nekilnojamiesiems daiktams būdingą režimą. Tokiais daiktais pagal Lietuvos teisę pripažįstami laivai<sup>65</sup> ir orlaiviai<sup>66</sup>.

Kilnojamųjų daiktų identifikavimui taip pat aktuali daiktų klasifikacija yra pagal jų požymius. CK 4.4 str. 1 d. nurodyta, kad individualiais požymiais apibūdintais daiktais laikomi daiktai, kurie vienu ar kitu būdu atskiriami nuo kitų daiktų tuo tarpu rūšiniais požymiais apibūdinti daiktai yra tokie, kurie turi visai tai daiktų rūšiai požymius (CK 4.4 str. 2 d.). Todėl tam, kad rūšiniais požymiais apibūdintas daiktas būtų identifikuotinas, būtina jį individualizuoti. Šiuo atveju taip pat pažymėtina, kad individualiais požymiais apibūdinti daiktai – nepakeičiamieji (CK 4.3 str. 2 d.), o daiktai neturintys individualių požymių – pakeičiamieji (CK 4.3 str. 1 d.).

Vertinant aukščiau nurodytą CK normų turinį Teismas nutartyje<sup>67</sup> byloje 3K-3-299/2014 turinį konstatavo, kad rūšies požymiais apibrėžtas daiktas, įgijęs tam tikrą iš kitų vienarūšių daiktų jį išskiriančių požymių, nors ir būdamas individualizuotas (identifikuotinas), ne visais atvejais savaime įgyja nepakeičiamojo daikto statusą, kadangi toks aiškinimas esant tam tikroms konkrečioms bylos aplinkybėms gali neatitikti protingumo principo, nes daikto pakeičiamumas (arba nepakeičiamumas) siejamas ne vien su objektyvia daikto savybe – individualizuojančiu požymiu, bet ir su subjektyviu asmens vertinimu dėl tų individualizuojančių požymių reikšmingumo.

<sup>64</sup> Daiktų skirstymas į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius taip pat yra įtvirtintas CK 4.2 str.

<sup>65</sup> Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1996-10-18, nr. 101-2300.

<sup>66</sup> Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000-11-03, nr. 94-2918.

<sup>67</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Krone Scanbalt“ v. UAB „Degarda“, Nr. 3K-3-299/2014, kat. 45.1.

Vadinasi, vertinant daikto pakeičiamumą, galima teigti, kad individualizuotų, rūšiniais požymiais apibūdintų, daiktų pakeičiamumas priklauso ne tik nuo jo identifikuotumo, bet ir nuo savininko subjektyvaus vertinimo dėl individualizuoto daikto pakeičiamumo.

Kalbant apie kilnojamųjų daiktų identifikavimo reikšmę, pabrėžtina, kad tik individualiais požymiais apibrėžtas arba individualizuotas rūšiniais požymiais apibrėžtas daiktas gali būti daiktinės teisės objektu. Taigi, specifiškumo reikalavimas reiškia, kad daiktas turi būti žmogaus valia išskirtas iš materialaus pasaulio jį pasisavinant ar pagaminant (CK 4.1 str.) taip, jog tretieji asmenys galėtų žinoti, į kurį daiktą teisės turėtojas turi daiktinę teisę.<sup>68</sup>

Be to, vindikacija pagal CK 4.95 str., galima tik į individualiais požymiais apibūdintus arba individualizuotus rūšiniais požymiais apibūdintus daiktus. Kadangi daugelis kilnojamųjų daiktų yra rūšiniais požymiais apibūdinti daiktai, tad kol šie daiktai nėra išskirti iš kitų tos pačios rūšies daiktų, vindikacija į tokius daiktus negalima. Jeigu prarandamas pagal rūšinius požymius apibūdintas daiktas, kuris nebuvo individualizuotas, tai ir asmens, turinčio jį be teisinio pagrindo, galima išreikalauti pareiškus ieškinį dėl neteisėto praturtėjimo.<sup>69</sup>

Šiame kontekste taip pat reikia pažymėti, kad tam tikriems, specifiniams daiktams, įstatymų leidėjas nustato juos indentifikuojančius požymius. Pavyzdžiui, *op. cit* Teismo nutartyje nurodoma, kad transporto priemonė yra identifikuotina pagal gamintojo jai suteiktą kodą. Tuo tarpu kitų vienuolikos daiktų individualizavimui įstatymų leidėjas savininkui suteikia galimybę pačiam, atsižvelgiant į daikto fizines savybes bei individualizuojant taikomas techninių priemonių galimybes, priskirti daiktui tokias savybes, pagal kurias jį galima būtų atskirti nuo kitos rūšies daiktų.<sup>70</sup>

Kita vertus, daiktinės teisės objektu pripažįstant nematerialius objektus *inter alia* turtines teises specifiškumo reikalavimo taikymas sudėtingėja. Atsižvelgiant į tai, kad pagal teisės doktriną turtinės teisės patenka į kilnojamojo turto sąvoką<sup>71</sup>, todėl šiame kontekste taip pat aptartina su turtinių teisių, kaip daiktinės teisės objektų, identifikavimu susijusi problematika.

---

<sup>68</sup> Šiame kontekste pažymėtina, kad siekiant komercinių santykių dinamikos, tam tikrų daiktinių teisių objektui specifiškumo reikalavimas apskritai nėra taikomas (e.g. turtinių kompleksų įkeitimas (CK 4.202 str.).

<sup>69</sup> MIKELĖNAS, V. Vindikacija ir jos taikymas. *Justitia*, nr. 1(55), 2005, p. 4-5.

<sup>70</sup> BARANAUSKAS, E., et al. *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 24.

<sup>71</sup> SMALIUKAS, A., et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Ketvirtoji knyga: Daiktinė teisė. XI skyrius Hipoteka. Vilnius: Justitia, 2013, p. 23.

*Turtinių teisių identifikavimo problematika.* CK 1.112 str. 1 d. įtvirtina, kad turtinės teisės, kaip civilinių teisių objektai, yra daiktinės teisės, prievolinės teisės, taip pat teisės, atsirandančios iš intelektualinės veiklos rezultatų. Šios teisės gali būti perduodamos ir paveldimos (CK 1.112 str. 2 d.).

Pagal CK įtvirtintą reglamentavimą, turtinės teisės gali būti nuosavybės teisės objektu (CK 4.38 str.). Dar daugiau, CK *expressis verbis* numato teisių pirkimą – pardavimą (CK 6.425 str. – 6.427 str.) bei jų įkeitimą (CK 4.201 str. 1 d.), tačiau atsižvelgiant į tai, kad turtinės teisės pripažįstamos civilinių teisių objektu (CK 1.97 str. 1), konstatuotina, kad leidžiamas ir kitoks disponavimas turtinėmis teisėmis. Tačiau kalbant apie nuosavybės teisę į turtines teises, teisės doktrinoje nurodoma, kad tokiu atveju susiduriama su „teisės į teisę“ situacija, kuri dažnai kritikuojama dėl savo neapibrėžto pobūdžio, kadangi sudaro prielaidas atsirasti teisių struktūrai iki begalybės, dėl ko teisinio santykio požiūriu pasimeta teisės objektas, t. y. vertybė, dėl kurios ir atsiranda teisė.<sup>72</sup>

Kita vertus, tam tikros turtinės teisės (e.g. teisė atkurti nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą pagal Lietuvos Respublikos Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą<sup>73</sup>) yra labai konkrečiai susijusios su turtinės teisės objektu (vertybe)<sup>74</sup>, todėl vienareikšmiškai teigti, jog esant „teisės į teisę“ situacijai pasimeta šios teisės objektas, negalima. Dar daugiau, pažymėtina, kad nemažai turtinių teisių yra apibrėžtos, o kai kurios ir registruojamos (e.g. hipotekos teisė), todėl turtinėms teisėms, kaip daiktinės teisės objektams, specifškumo reikalavimas taip pat gali būti įgyvendintas.

### **2.1.2. Nekilnojamųjų daiktų samprata, jų identifikavimas bei identifikavimo reikšmė**

CK 4.2 str. 1 d. ir 2 d. nurodoma, kad nekilnojamaisiais daiktais laikomi 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, taip pat pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Taigi, CK nekilnojamaisiais daiktais pripažįsta: **1)** daiktus, kurie dėl savo fizinių savybių nekilnojami; **2)** daiktus,

<sup>72</sup> SAKAVIČIUS, J. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija* t. 5(107), 2008, p. 46.

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1997-07-09, nr. 65-1558.

<sup>74</sup> E.g. pagal Lietuvos Respublikos Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (su pakeitimais ir papildymais) *Valstybės žinios*, 1997-07-09, nr. 65-1558, galimas: **1)** nekilnojamojo turto atkūrimas natūra; **2)** lygiaverčio žemės, miško ar vandens telkinio ploto perdavimas neatlygintinai; **3)** atlyginimas už nekilnojamąjį turtą pinigais (ar įskaitant pinigines prievoles).

kurie dėl savo teisinio režimo gali būti laikomi nekilnojamaisiais. Visi nekilnojamieji daiktai laikomi individualiais požymiais apibūdintais (CK 4.4 str. 1 d.) ir nepakeičiamais (4.3 str. 2 d.) daiktais.

Nekilnojamaisiais daiktais pagal prigimtį yra laikomi žemės sklypas bei taip su žeme susiję daiktai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties, taip pat ir iš esmės nesumažinus jų vertės (CK 4.2 str. 2 d.) Suprantama, kad daugelį pagal prigimtį nekilnojamųjų daiktų galima perkelti iš vienos vietos į kitą pakeitus jų paskirtį, tačiau dėl to tokie iki pasikeičiant paskirčiai buvę daiktai negali būti laikomi kilnojamaisiais, nes paskirties pasikeitimas reiškia daikto pasikeitimą.<sup>75</sup> Tačiau netgi ir tuo atveju, kai nekilnojamas daiktas yra perkeliamas iš vienos vietos į kitą, nepakeičiant daikto paskirties, būtina įvertinti daikto vertės pasikeitimą – jeigu dėl nekilnojamojo daikto perkėlimo iš vienos vietos į kitą iš esmės sumažėja daikto vertė, toks daiktas taip pat nelaikytinas kilnojamoju.

Tuo tarpu CK 1.98 str. 3 d. įtvirtinta nuostata kilnojamosius daiktus pagal prigimtį (laivus ir orlaivius) prilygina nekilnojamesiems daiktams pagal vieną iš nekilnojamųjų daiktų teisinio režimo požymių – privalomą teisinę registraciją.<sup>76</sup> Tačiau teisinės registracijos požymis *ipso facto* lemia ir kitus žemiau šiame darbe nurodytus nekilnojamųjų daiktų teisinio režimo ypatumus. Pažymėtina, kad pagal CK 1.110 str. 1 d. įmonė taip pat pripažįstama nekilnojamoju daiktu.

Aukščiau nurodyta nekilnojamųjų daiktų samprata suponuoja, kad įprastai nekilnojamieji daiktai yra vertingi bei turi ypatingą socialinę ir ekonominę reikšmę. Visų pirma tai pasakytina apie daiktus, kurie pagal savo prigimtį yra nekilnojamieji, ypatingai, žemę. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – **LR KT**) nutarime<sup>77</sup> yra pažymėjęs, kad *žemė yra visuotinė vertybė, turinti socialinę funkciją – tarnauti tautos gerovei*. Be to, nekilnojamųjų daiktų socialinė funkcija taip pat pasireiškia per jų reikšmę žmonių poreikių, tokių kaip gyvenamojo ploto, kuriam įstatymų numatytais atvejais<sup>78</sup> taip pat taikoma didesnė teisinė apsauga, tenkinimui.

---

<sup>75</sup> MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; ir TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 216.

<sup>76</sup> *Ibid.*, 216.

<sup>77</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. *1998 m. spalio 27 d. nutarimas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į žemę ir gyvenamosius namus atkūrimo“*, Nr. 15/97.

<sup>78</sup> E.g. CK 3.85 str. 2 d. ir 3 d. įtvirtinti ribojimai, susiję su šeimos turtu, kuriuo taip pat pripažįstama šeimos gyvenamoji patalpa (CK 3.84 str. 2 d. 2p.).

Aptarus nekilnojamųjų daiktų sampratą, būtina nurodyti ir nekilnojamųjų daiktų teisinio režimo ypatumus: **1)** visi nekilnojamieji daiktai registruojami viešuose registruose; **2)** sandoriai dėl nekilnojamųjų daiktų yra sudaromi notarine tvarka ir yra registruojami.<sup>79</sup> Be minėtų požymių teisės doktrinoje taip pat nurodomi nekilnojamojo daikto teisinio režimo požymiai: **1)** nuosavybės teisė ir kitos daiktinės teisės turi būti registruojamos; **2)** prievolė, kurios dalykas yra nekilnojamas daiktas, vykdoma jo buvimo vietoje; **3)** nuosavybės teisei ir kitoms daiktinėms teisėms į nekilnojamąjį daiktą atsirasti taikoma jo buvimo vietos valstybės teisė; **4)** nekilnojamojo daikto įgijamosios senaties terminas yra dešimt metų.<sup>80</sup> Vertinant aukčiau nurodytus nekilnojamųjų daiktų teisinio režimo ypatumus, galima daryti išvadą, kad nekilnojamųjų daiktų identifikavimui esminę reikšmę turi jų registracija viešuose registruose.

CK 4.253 str. 1 d. nustatyta, kad registruojami daiktai – nekilnojamieji daiktai ir pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka ir kurių įgijimo ir perleidimo pagrindų registravimą nustato teisės aktai. LAT nutartyje<sup>81</sup> byloje 3K-7-309/2010 nurodė, jog minėta CK norma įtvirtina, kad registruojami daiktai – jie gali būti nekilnojamieji daiktai ir pagal prigimtį kilnojamieji daiktai; antra, kad registruojami ne bet kokie nekilnojamieji daiktai ir pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, bet tik tokie, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka; trečia – tie nekilnojamieji daiktai ir pagal prigimtį kilnojamieji daiktai turi būti ne tik suformuoti, bet ir jų įgijimo ir perleidimo pagrindų registravimas turi būti nustatytas teisės aktais. Toks atitinkamo daikto registravimas gali būti nustatytas ne tik įstatyme, bet ir poįstatyminiame akte. Tai reiškia, kad nekilnojamas daiktas ir pagal prigimtį kilnojamas daiktas yra registruojamas, jeigu įgyvendintos abi (antra ir trečia) sąlygos. Nesant vienos jų, daiktas neturi būti registruojamas. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamųjų daiktų pagal prigimtį reikšmė, jų skaičius bei civilinė apyvarta yra didesnė už pagal prigimtį kilnojamuosius daiktus, kurie įstatymo yra pripažįstami nekilnojamaisiais, todėl aptariant nekilnojamųjų daiktų identifikavimą toliau šiame darbe didžiausias dėmesys šiame darbe yra skiriamas daiktams, kurie pagal prigimtį yra nekilnojamieji.

---

<sup>79</sup> BARANAUSKAS, E., *et al. Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 23.

<sup>80</sup> MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; ir TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 215.

<sup>81</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje G. M. v. uždaroji akcinė bendrovė „Automera“ ir kt., Nr. 3K-7-309/2010, kat. 33; 35.3.6; 35.5; 43.1; 62.1.



Nekilnojamųjų daiktų suformavimo tvarka reglamentuota Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme<sup>82</sup> (*toliau – NTKĮ*) ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose<sup>83</sup> (*toliau – NTKN*), o nekilnojamųjų daiktų, su jais susijusių juridinių faktų, ir daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą įregistravimo tvarka – Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme<sup>84</sup> (*toliau – NTRĮ*) ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatuose<sup>85</sup> (*toliau – NTRN*).

NTRĮ 9 str. 1 str. įtvirtintas Nekilnojamojo turto registre (*toliau – NTR*) registruojamų daiktų sąrašas, pagal kurį NTR registruojami šie nekilnojamieji daiktai: **1)** žemės sklypai; **2)** statiniai; **3)** butai daugiabučiuose namuose; **4)** patalpos, jeigu jie NTKĮ nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris. NTRĮ 9 str. 2 d. nustato nekilnojamojo daikto įregistravimo momentą – nekilnojamojo daikto įregistravimu NTR yra laikomas NTKĮ nustatyta tvarka daikto duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą (NTRĮ 9 str. 2 d.) - susistemintą ir metodiškai suvarkytą nekilnojamųjų daiktų grafinių ir atributinių duomenų rinkinį (valstybinėje koordinačių sistemoje), saugomą kompiuterių laikmenose (NTKĮ 2 str. 8 d.), o nekilnojamojo daikto įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimas NTR. Taigi, sistemiškai analizuojant aukščiau nurodytas nuostatas, konstatuotina, kad nekilnojamasis daiktas yra laikomas įregistruotu, kai jis yra įregistruojamas NTR, tačiau nekilnojamojo daikto įregistravimui NTR yra keliamos sąlygos: **1)** jis turi būti suformuotas NTKĮ nustatyta tvarka kaip atskiras objektas; **2)** jam turi būti suteiktas unikalus numeris.

NTRĮ 7 str. 1-3 d. nurodo nekilnojamojo daikto formavimo būdus tuo tarpu NTKĮ įstatymo 7 str. 4 d. įtvirtina, kad nekilnojamasis daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti. Taigi, minėtų nuostatų analizė suponuoja, kad gali būti išskiriami šie nekilnojamųjų daiktų

---

<sup>82</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000-07-19, nr. 58-1704.

<sup>83</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimo nr. 695 redakcija), *Valstybės žinios*, 2002-04-19, nr. 41-1539.

<sup>84</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1996-10-16, nr. 100-2261.

<sup>85</sup> Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379. *TAR*, 2014-04-30, nr. 4930.

suformavimo būdai: **1)** faktinis nekilnojamojo daikto suformavimas; **2)** teisinis nekilnojamojo daikto suformavimas.

*Faktiniu* nekilnojamojo daikto suformavimu laikytinas jo kadastro duomenų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka tuo tarpu *teisiniu* – teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti. Tik įgyvendinus abi šias sąlygas, bus laikoma, kad nekilnojamas daiktas yra tinkamai suformuotas ir galima tokį daiktą registruoti NTR.

Kalbant apie žemės sklypų faktinį suformavimą, be bendrų visiems nekilnojamiems daiktams taikomų nekilnojamojo daikto būdų, įtvirtintų NTKĮ 7 str. 1 d.<sup>86</sup>, žemės sklypai taip pat gali būti formuojami – Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka, rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus, o miestuose – Teritorijų planavimo įstatymo ir Žemės įstatymo nustatyta tvarka, rengiant detaliuosius planus arba žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, kai žemės reformos metu grąžinama turėta žemė, perduodama arba suteikiama nuosavybėn neatlyginamai, parduodama arba nuomojama valstybės žemė (NTKĮ 7 str. 2 d. 1 p.) tuo tarpu kitais atvejais – Žemės įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka, rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus (NTKĮ 7 str. 2 d. 2 p.).

Pernelyg nedetalizuojant atskirų žemės sklypo suformavimo būdų, kadangi tai nėra tikslinga šios temos kontekste, žemės sklypo faktiniam suformavimui esminiais laikytini šie veiksmai: **1)** žemės sklypų kadastrinių matavimų atlikimas, nustatant žemės sklypų ir riboženklių kordinates valstybinėje koordinačių sistemoje (NTKĮ 8 str. 2 d.), ir kurio metu yra parengiamas žemės sklypo planas (NTKĮ 8 str. 3 d. 5 p.); **2)** nekilnojamojo daikto pažymėjimas kadastro žemėlapyje (NTKĮ 17 str. 1 d.), kadangi pažymėdamas žemės sklypą kadastro žemėlapyje, kadastro tvarkytojas pažymi: **a)** žemės sklypo ribų posūkio taškų kordinates valstybinėje koordinačių sistemoje, nustatytas kadastrinių matavimų metu arba vektorizuojant planus (NTKN 111 nuost. ir NTKN 111.1. nuost.); **b)** įrašo kiekvieno nekilnojamojo daikto identifikavimo kodą (NTKN 112 nuost.).

---

<sup>86</sup> Nekilnojamieji daiktai formuojami šiais būdais: **1)** suformuojant naują nekilnojamąjį daiktą; **2)** padalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą į atskirus nekilnojamuosius daiktus; **3)** atidalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruoto bendrosios nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo daikto dalis ir jas suformuojant kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus; **4)** sujungiant kelis Nekilnojamojo turto registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus į vieną nekilnojamąjį daiktą; **5)** atliekant nekilnojamojo daikto amalgamaciją.

Tuo tarpu *teisiniu* žemės sklypo suformavimu laikomas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo priimtas sprendimas patvirtinti nustatytus kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą) (NTKN 12 nuost.).

Kalbant apie *faktinį* statinių, taip pat patalpų juose suformavimą visų pirma pažymėtina, kad statiniai formuojami Statybos įstatymo<sup>87</sup> (*toliau – SI*) nustatyta tvarka (NTKĮ 7 str. 3 d.), o patalpos juose – NTKĮ 7 str. 1 d. įtvirtintais bendraisiais nekilnojamųjų daiktų formavimo būdais.

Registruotinu statiniu NTKĮ prasme laikomas toks statinys (taip pat nebaigtas statyti), kurio statybai reikalingas statybą leidžiantis dokumentas (kai jis yra privalomas), arba statinys kuris pastatytas turint kitą statybos teisėtumą patvirtintą dokumentą (NTKĮ 5 str. 1 d. 2 p.). Šių normų lingvistinis aiškinimas suponuoja, kad *faktiškai* statinys yra suformuojamas statybos procese, o statyba suvokiama kaip veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį (SĮ 2 str. 13 p.).

Kadangi patalpų formavimas negali būti atskirtas nuo statinio suformavimo, tai kalbant apie patalpų statinyje suformavimą, SĮ 4 str. 3 d. nurodo, kad statinių klasifikavimą pagal jų naudojimo paskirtį, naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo (kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas statinyje, statinius ir (ar) patalpas padalijant, atidalijant, sujungiant, perdalijant) tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija. Šiuo atveju aktualūs yra Aplinkos apsaugos ministro įsakymu tvirtinami statybos techniniai reglamentai<sup>88</sup>, o vertinant *faktinį* tiek statinių, tiek patalpų juose formavimo užbaigimą, esminiu laikytinas nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymas, atliekant kadastrinius matavimus (NTKĮ 8 str. 1 d.).

Galiausiai, *teisiniu* statinių suformavimu laikomas SĮ 24 str. nustatyta tvarka kompetentingų institucijų pripažinimas tinkamu statinį naudoti, ir tik tuomet statinys gali būti teisiškai registruojamas .

Užbaigus nekilnojamojų daiktų formavimą aukščiau nurodyta tvarka, ir įrašant nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į kadastrą, kadastro tvarkytojo padaliniai

---

<sup>87</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (nauja įstatymo redakcija nuo 2002 m. liepos 1 d., *Valstybės žinios*, Nr. 101-3597). *Valstybės žinios*, 1996-04-10, nr. 32-788.

<sup>88</sup> E.g. STR 1.01.01:2005, „Kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentai“; STR 1.01.06:2013, „Ypatingi statiniai“; STR 1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“ ir kt.

kiekvienam nekilnojamajam daiktui suteikia identifikavimo kodą: **1)** žemės sklypui yra suteikiamas: **a)** žemės sklypo kadastro numeris; **b)** žemės sklypo unikalus numeris, nekintantis visą žemės sklypo egzistavimo laiką; **2)** statiniui - unikalus statinio numeris, nekintantis visą statinio egzistavimo laiką; **3)** patalpoms, kurios suformuotos kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas - unikalus numeris, nekintantis visą patalpos egzistavimo laiką (NTKN 102 nuost.). Lietuvos Respublikos Vyriausiasis administracinis teismas nutartyje<sup>89</sup> byloje A<sup>442</sup>-1273/2009 nurodė, kad nekilnojamojo turto objektas unikalus numerio paskirtis yra daiktų registruojamų nekilnojamojo turto kadastrė, identifikavimas, ir neturi jokios įtakos nekilnojamojo turto objekto savininko ar valdytojo teisėms. Todėl, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad kadastro tvarkytojui, suteikus nekilnojamajam daiktui unikalų numerį (žemės sklypui – ir kadastro numerį), toks daiktas tampa identifikuotinas ir į tokį daiktą gali būti registruojamos daiktinės teisės *inter alia* nuosavybės teisė.<sup>90</sup>

Be to, nekilnojamojo daikto identifikavimas yra svarbus sudarant nekilnojamojo daikto perleidimo, daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandorius.

CK 6.396 str. 1 d. ir 2 d. eksplicitiškai įtvirtinta, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti nurodyti duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamajame daikte, o jeigu sutartyje minėtų duomenų nėra, tai sutartis negali būti notaro tvirtinama, o patvirtinta – negalioja. Kadangi nekilnojamojo daikto perleidimui yra keliami privaloma notarinė forma, tai tvirtindamas nekilnojamojo daikto perleidimo sandorį, notaras sutartyje privalo nurodyti nekilnojamojo daikto unikalų numerį, bei aprašyti daiktą – nurodyti jo adresą, rūšį ir panašiai. Tokią poziciją palaiko ir LAT, nutartyje<sup>91</sup> byloje Nr. 3K-7-540/2009 nurodęs, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties dalykas turi būti individualizuotas, sutartyje nurodant duomenis apie daiktą, jo lokalizaciją žemės sklype ar kitame daikte.

---

<sup>89</sup> Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2009 m. spalio 29 d. nutartis administracinėje byloje R. S., A. O. ir kt. v. valstybės įmonė Registrų centras ir valstybės įmonė Registrų centras Vilniaus filialas, Nr. A-442-1273-09, kat. 12.3.4.

<sup>90</sup> Nekilnojamojo turto registro įstatymo 13 str. 1 d. įtvirtina, kad Nekilnojamojo turto registre daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai gali būti registruojami tik tuo atveju, kai nekilnojamojo turto registre įregistruotas pats nekilnojamasis daiktas.

<sup>91</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje V. G. v. K. P., P. P. ir kt., Nr. 3K-7-540/2009, kat. 21.4.4; 45.6; 114.4; 114.11.

Šiame kontekste taip pat pažymėtina, kad tvirtinant bet kurį žemės sandorį, privaloma sandorio dalis – žemės sklypo (sandorio objekto) planas, patvirtintas valstybinės žemėtvarkos tarnybos (ŽĮ 30 str. 1 d.). Pažymėtina, kad žemės sklypo planas, kaip vienas iš nekilnojamąjį daiktą identifikuojančių elementų, yra aktualus ne tik konkrečiam žemės sklypo ar jo ribų apibrėžimui, tačiau ir tam tikrų daiktinių teisių, pavyzdžiui, servituto<sup>92</sup> įgyvendinimui. Nors servituto teisė yra registruojama NTR (NTR 11 str. 1 d. 4 p.) kartu aprašant: **1)** daiktą, į kurį nustatomas servitutas; **2)** servituto įregistravimo pagrindą; **3)** servituto plotą; **4)** servituto turinį, tačiau tretiesiems asmenims tinkamai įgyvendinti servituto teisę, sprendžiant tik iš NTR centrinio duomenų banko išrašo (NTR 37 str. 2 str.) apie žemės sklypą, gali būti problematiška, kadangi nebus aišku, kokiais konkrečiais žemės sklypo daliais yra nustatytas atitinkamas servitutas. Todėl būtent žemės sklypo planas, kuriuo yra ne tik apibrėžiamos žemės sklypo ribos, tačiau ir nurodomos kitos daiktinės teisės bei daiktinių teisių ar žemės sklypo suvaržymai, suteikia pakankamą ir reikšmingą informaciją tretiesiems asmenims sužinant, kokiais konkrečiais žemės sklypo daliais, yra nustatyti aktualūs ribojimai.

Taigi, daiktinės teisės požymių taikymas suponuoja trečiųjų asmenų informavimą visų pirma atskleidžiant, kas yra šių teisių objektas. Todėl trečiųjų asmenų atžvilgiu daiktinės teisės objektas privalo būti identifikuoamas. Daiktinės teisės objektą suvokiant siaurai ir konkrečiai, t. y. kaip materialų daiktą, specifiskumo reikalavimas gali būti įgyvendinamas paprasčiau. Tačiau technologinė ir socialinė pažanga suponuoja naujų, nematerialių, dažnai sunkiai identifikuojamų objektų atsiradimą, priskiriant juos daiktinės teisės objekto kategorijai. Atsižvelgiant į tai, kad išviešinimo principas reikalauja objekto specifiskumo, viena vertus, manytina, kad skirtingoms objektų grupėms, turėtų būti taikomas skirtingas teisinis režimas, t. y. daiktams turėtų būti taikomos daiktinės teisės normos, turtinėms – prievolinės teisės normos, intelektinės veiklos rezultatams – intelektinės teisės normos ir t. t. Pateisinamu ir logišku galėtų būti laikomas toks teisinių reiškinių reglamentavimas, kai naujai atsiradusiai vertybei (objektui), remiantis tam tikrais įstatymais, būtų kuriama savarankiška teisinė bazė ir

---

<sup>92</sup> **Servitutas** – teisė naudotis svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą (CK 4.111 str. 1 d.).

nesistengiama šios naujos vertybės reglamentuoti tradiciniais civilinės daiktinės teisės metodais, kurie pasirodo ne visuomet tinkami.<sup>93</sup>

Kita vertus, griežtas tam tikrų objektų priskyrimas vienam ar kitam civilinės teisės pošakiui, dėl šių objektų savybių ne visada yra įmanomas. Dar daugiau, technologinė pažanga bei socialinė raida suponuoja, jog civilinėje apyvartoje atsiranda vis daugiau naujų objektų, kurie negali būti taip greitai įstatymų leidėjo identifikuojami, todėl įstatymų leidėjui nepateikiant konkrečios daiktinės teisės objekto sąvokos, manytina, kad objektų identifikavimas ir jų priskyrimas vienam ar kitam civilinės teisės pošakiui, yra teismų praktikos bei teisės doktrinos analizės dalykas.

---

<sup>93</sup> SAKAVIČIUS, J. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija* t. 5(107), 2008, p. 46-47.

### 3. DAIKTINIŲ TEISIŲ TURINYS IR JO ATSKLEIDIMO REIŠKMĖ IŠVIEŠINIMO PRINCIPO DAIKTINĖJE TEISĖJE KONTEKSTE

Išviešinimo principas daiktinėje teisėje paprastai grindžiamas aksioma, kad tik išviešintos – tretiesiems asmenims žinomos – daiktinės teisės gali būti panaudotos prieš trečiuosius asmenis.<sup>94</sup> Tai reiškia, kad tretieji asmenys turi būti informuoti apie tai, kokio turinio daiktinės teisės gali būti sukuriamos. Taigi, išviešinimo principas glaudžiai susijęs su *numerus clausus* principu, kadangi tiek tretieji asmenys, būdami pasyviai įpareigoti nepažeisti teisės turėtojo turimos daiktinės teisės, tiek asmenys, įgyjantys daiktines teises, turi žinoti, koks yra konkrečios daiktinės teisės turinys

Kalbant apie *numerus clausus* principą, buvo pažymėta, kad ne visos asmenų sukurtos teisės pripažįstamos teisėmis *in rem*, o tik tos, kurios atitinka *numerus clausus* principą, *i.e.* tos, kurias daiktinėmis teisėmis pripažįsta teisės sistema. Todėl, atsižvelgiant į daiktinės teisės požymius *inter alia* jų veikimą *erga omnes* trečiųjų asmenų atžvilgiu, tretiesiems asmenims yra svarbu, kad daiktinių teisių turinys būtų aiškus ir žinomas, o apie konkrečių daiktinių teisių turinį tretieji asmenys sužino per jų įtvirtinimą ir apibrėžimą civiliniuose įstatymuose.

Kita vertus, teisės doktrinoje nurodoma, kad tretieji asmenys gali būti suklasifikuoti į: 1) daiktinių teisių įgijėjus; 2) asmenis, kuriems daiktinė teisė daro tiesioginę įtaką; 3) neapibrėžtą asmenų ratą. Atitinkamai, kokią padėtį trečiasis asmuo užima, nuo to priklauso jam aktualios informacijos apie daiktinę teisę kiekis. Jeigu daiktinės teisės įgijėjui paprastai yra svarbi visa (bet kokia) informacija apie daiktinę teisę, tai asmeniui, kuriam daiktinė teisė daro tiesioginę įtaką, pakanka standartizuotos informacijos apie daiktinės teisės turinį tuo tarpu neapibrėžtam asmenų ratui aktualu yra žinoti tik, kad atitinkama daiktinė teisė egzistuoja. Todėl daiktinių teisių turinio atskleidimas, remiantis *numerus clausus* principu, padeda bet kuriai iš *supra* minėtų trečiųjų asmenų grupių gauti aktualią informaciją visų pirma apie standartizuotą daiktinės teisės turinį, taip be kita ko sumažinant trečiųjų asmenų patiriamus kaštus, jiems siekiant įgyti informacijos apie daiktinę teisę patiems.<sup>95</sup>

<sup>94</sup> HAMWIJK, D.J.Y. *The puzzling concepts of publicity and possession: to the heart of property law* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04] Priega per internetą: <[http://www.degruyter.com/dg/viewarticle.fullcontentlink:pdfeventlink/\\$002fj\\$002feplj-2012-1-issue-2\\$002feplj-2012-0012\\$002feplj-2012-0012.pdf?t:ac=j\\$002feplj-2012-1-issue-2\\$002feplj-2012-0012\\$002feplj-2012-0012.xml](http://www.degruyter.com/dg/viewarticle.fullcontentlink:pdfeventlink/$002fj$002feplj-2012-1-issue-2$002feplj-2012-0012$002feplj-2012-0012.pdf?t:ac=j$002feplj-2012-1-issue-2$002feplj-2012-0012$002feplj-2012-0012.xml)>.

<sup>95</sup> AKKERMANS, B., *Standardisation of Property Rights in European Property Law* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04] Priega per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2316188](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2316188)>.

Atsižvelgiant į tai, kad visas daiktines teises yra įprasta klasifikuoti pagal konkrečios daiktinės teisės suteikiamų įgaliojimų į daiktą apimtį, todėl toliau šiame darbe daiktinių teisių turinys atskleidžiamas analizuojant: **1)** nuosavybės teisę; **2)** valdymą, kaip savarankišką daiktinę teisę; **3)** ribotas daiktines teises.

### **3.1. Nuosavybės teisės turinys ir jo atskleidimo reikšmė**

Nuosavybės santykiai – vieni iš svarbiausių visuomeninių santykių – tiek ekonominis, tiek socialinis kiekvienos visuomenės (valstybės) pamatas, todėl siekiant garantuoti šių santykių stabilumą, aiškumą, jau nuo senovės laikų šiems santykiams reguliuoti yra pasitelkiama teisė, kaip vienas iš didžiausių įtaką turinčių socialinių reguliatorių. Be kita ko, teisės, kaip socialinio fenomeno, tikslas – reguliuoti svarbiausius visuomeninius santykius,<sup>96</sup> kartu parodo ir nuosavybės santykių svarbą, kadangi nuosavybės santykiai yra reglamentuojami tiek tarptautinių, tiek nacionalinių teisės aktų, o nuosavybės teisė kai kurių iš jų pripažįstama prigimtinė žmogaus teisė.<sup>97</sup>

Nuosavybės teisė, kaip savarankiška teisinė kategorija, buvo suformuota senovės Romos teisininkų, atskyrus faktinę valdžią daiktui nuo juridinės valdžios, t.y. valdymą (lot. – *possessio*) nuo nuosavybės teisės (lot. – *dominium* arba *propietas*). Nors romėnų teisė nepateikė nuosavybės teisės apibrėžimo, tačiau vien tai, kad buvo atskirtos faktinio daikto valdymo ir nuosavybės teisės kategorijos, laikoma vienu iš svarbiausių romėnų teisinės minties pasiekimų.<sup>98</sup>

Šiuolaikinei kontinentinės teisės tradicijai būdinga nuosavybės teisės koncepcija buvo įtvirtinta po Didžiosios Prancūzijos revoliucijos, panaikinus feodalinę santvarką, bei priėmus romėnų teisės pagrindais paremtą Prancūzijos civilinį kodeksą.<sup>99</sup>

Teisės doktrinoje nurodoma, kad kontinentinės teisės tradicijoje nuosavybės teisei būdingi šie požymiai: **1)** unitarinis pobūdis – tai reiškia, kad gali būti tik vienos rūšies nuosavybės teisė; nuosavybės teisė negali būti skaidoma; **2)** nuosavybės teisę į tą patį daiktą gali turėti tik vienas asmuo; tai pati plačiausia savo turiniu absoliuti daiktinė teisė, kurią gali asmuo turėti į daiktą; **3)** kadangi nuosavybės teisė egzistuoja tol, kol egzistuoja nuosavybės teisės objektas, todėl nuosavybės teisė negali būti limituota laike; **4)** kaip ir

<sup>96</sup> VAIŠVILA, A. *Teisės teorija: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2009, p. 195.

<sup>97</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2005 m. rugpjūčio 23 d. nutarimas „Dėl piniginių kompensacijų už nekilnojamąjį turtą sumokėjimo terminų pailginimo“, Nr. 19/02.

<sup>98</sup> JONAITIS, M. *Romėnų privatinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, p. 185.

<sup>99</sup> AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Antwerp: Intersentia, 2008, p. 6.



kitos daiktinės teisės – nuosavybės teisė galima tik į individualizuotus daiktus (daikto specifiškumo reikalavimas); **5)** nuosavybės teisė gali būti apribota tik išvestinės daiktinės teisės pagrindu.<sup>100</sup>

Suprantama, aukščiau nurodyti nuosavybės teisės požymiai yra teisės doktrinos analizės rezultatas, todėl atsižvelgiant į socialinę nuosavybės prigimtį, nuosavybės teisė visais atvejais negali būti suprantama kaip absoliuti ir neribojama asmens galimybė elgtis su daiktu bet koku jam norimu būdu. Nuosavybės teisę asmuo gali įgyvendinti tik nepažeisdamas įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų (CK 4.37 str. 1 d.), o tam tikrais atvejais nuosavybės teisė gali būti ribojama ne tik išvestinėmis daiktinėmis teisėmis, tačiau ir viešosios teisės reglamentavimu. CK 4.39 str. 1 d. nurodo, kad nuosavybės teisė gali būti apribota paties savininko valia, įstatymų ar teismo sprendimo.

LR KT, aiškindamas Konstitucijos 23 str., nutarime<sup>101</sup> pažymėjo, kad Konstitucija<sup>102</sup>, garantuodama nuosavybės apsaugą, kartu įtvirtina ir konstitucinę teisę įgyti nuosavybę bei garantuoja šios teisės apsaugą. Toks LR KT išaiškinimas konstitucinėje doktrinoje suponuoja nuosavybės teisės fundamentalumą, pagal kurį turi būti užtikrinamos ne tik esamo savininko nuosavybės neliečiamumas, bet ir kiekvieno asmens teisė į nuosavybę (t. y. galimybė tapti savininku).<sup>103</sup> Be to, neretai LR KT nutarimuose<sup>104</sup> nuosavybės teisė yra analizuojama remiantis civilinėje teisėje įtvirtintos nuosavybės sampratos pagrindu.

Nepaisant to, jog konstitucinė doktrina laikytina itin svarbia analizuojant nuosavybės teisę, tačiau civiliniams santykiams esminę reiškmę turi CK įtvirtinta nuosavybės teisės samprata.

CK 4.37 str. 1 d. įtvirtina, kad nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Iš pateiktos definicijos galima matyti, kad įstatymų leidėjas nuosavybės teisę apibrėžė absoliučios subjektinės teisės prasme, įtvirtindamas tokias nuosavybės teisės turinį sudarančias teisės grupes: **1)** asmens teisė savo nuožiūra

<sup>100</sup> MICHAEL MILO, J. Property and real rights. Iš *Elgar Encyclopedia of Comparative Law, Second Edition*. Cornwall: MPG Books Ltd, Bodmin, 2012, p. 738-739.

<sup>101</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas „Dėl neprivatizuotos žemės sklypų suteikimo Lietuvos veterinarijos akademijai ir Ginklų fondui“, Nr. 05/07.

<sup>102</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*, 1992, nr. 33-1014;

<sup>103</sup> ŠILEIKIS, E. *Alternatyvi konstitucinė teisė. Antras pataisytas ir papildytas leidimas*. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005, p. 307.

<sup>104</sup> E.g. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1996 m. sausio 24 d. nutarimas „Dėl valstybinių įmonių turto pirminio privatizavimo“, Nr. 7/95; Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2005 m. rugpjūčio 23 d. nutarimas „Dėl piniginių kompensacijų už nekilnojamąjį turtą sumokėjimo terminų pailginimo“, Nr. 19/02.

valdyti nuosavybės teisės objektą; 2) asmens teisė savo nuožiūra naudoti nuosavybės teisės objektą; 3) asmens teisė savo nuožiūra disponuoti nuosavybės teisės objektu. Teisės doktrinoje teigiama, kad nuosavybės teisės apibrėžimas išvardijant nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių grupes, yra užtektinas visiškai apibūdinti nuosavybės teisės turiniui, kartu nurodant, kad: 1) savininko teisė valdyti – tai daikto turėjimas savo žinioje, turint teisę daryti daiktui fizinį bei ūkinį poveikį; 2) savininko teisė naudoti – teisė gauti iš daikto naudos, kuria pasireiškia daikto ekonominis naudingumas; 3) savininko teisė disponuoti – teisė nustatyti daikto teisinę padėtį, teisinį likimą, pakeisti jo ekonominę būklę.<sup>105</sup>

Kita vertus, teisės doktrinoje taip pat nurodoma, kad nuosavybės teisės sąvoka, apibrėžta per savininko galimybių „triadą“ tik iš dalies apibūdina nuosavybės teisės turinį. Dar daugiau, nurodoma, kad nuosavybės teisės apibrėžimas, pasitelkiant „triados“ koncepciją yra būdingas Rusijos civilinės teisės doktrinai, o vakarų Europos valstybių civilinėje teisėje nepateikia išsamios ir tikslios nuosavybės teisės definicijos. Pavyzdžiui, Vokietijos civilinio kodekso (BGB)<sup>106</sup> 903 str. nurodo, kad turto savininkas gali elgtis su savo daiktu, kaip jis nori, neleidamas niekam jam trukdyti, kiek tai neprieštarauja įstatymams ar trečiųjų asmenų teisėms. Panašų nuosavybės teisės apibrėžimą pateikia ir Prancūzijos civilinis kodeksas<sup>107</sup>, pagal kurio 544 str. nuosavybės teisė suprantama kaip teisė naudotis bei disponuoti daiktu pačiu absoliučiausiu būdu ir įgyvendinti šią teisę, nepažeidžiant draudimų, nustatytų įstatymais arba taisyklėmis. Visgi, vertinant nuosavybės teisės apibrėžimą per nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių grupių „triadą“, konstatuotina, kad toks įstatymų leidėjo pasirinkimas apibrėžti nuosavybės teisę nėra *per se* neigiamas dalykas, ypačingai, trečiųjų asmenų atžvilgiu.

CK 4.39 str. įtvirtinta, kad nuosavybės teisės turinys gali būti apribotas, taip pat ji gali būti suvaržyta (CK 4.9 str.) *inter alia* nustatant tam tikras išvestines teises į daiktą. Todėl atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisė negali būti suvaržyta taip, jog būtų paneigta jos, kaip absoliučios ir plačiausios savo turiniu daiktinės teisės, esmė, nustatant nuosavybės teisės apsunkinimus, jie bus orientuoti į konkrečią ją sudarančių teisių grupę, bet ne į nuosavybės teisę pilna apimtimi.

---

<sup>105</sup> TAMINSKAS, A. Nuosavybės teisė. Iš *Civilinė teisė. Vadovėlis. Antrasis pataisytas leidimas*. Kaunas: Vijusta, 1998 p. 259.

<sup>106</sup> Vokietijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb)>.

<sup>107</sup> Prancūzijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1950/13681/version/3/file/Code\\_22.pdf](https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1950/13681/version/3/file/Code_22.pdf)>

Dar daugiau, išvestinių teisių turėtojai ir tretieji asmenys, žinodami šių teisių turinį ir ribas, gali tinkamiau įgyvendinti ir ginti jiems suteiktas teises. Pavyzdžiui, nustačius uzufukto<sup>108</sup> teisę į daiktą, tretieji asmenys žinos, kad ši teisė apima daikto valdymą ir naudojimą, bet neapima disponavimo teisės.

Kita vertus, manytina, kad CK įtvirtintas nuosavybės teisę sudarančių teisių turinys atspindi visišką ekonominę ir socialinę naudą, kurią daikto savininkas gali iš daikto gauti. Galiausiai pripažįstama, kad nors teismai *inter alia* LR KT, aiškindami nuosavybės teisės turinį, įpastai remiasi CK įtvirtinta nuosavybės teisės sąvoka, tačiau jos turiniui suteikia plečiamąją prasmę.<sup>109</sup>

Atsižvelgiant į tai, kad savininko nuosavybės teisės apimčiai (jos turiniui) aktualus nuosavybės teisės įgijimo pagrindas, todėl būtina aptarti nuosavybės teisės įgijimą.<sup>110</sup>

Nuosavybės teisei į daiktus atsirasti yra būtinas juridinis faktas<sup>111</sup> ar jų sudėtis. Tiek LAT praktikoje, tiek LR KT doktrinoje ne kartą buvo išaiškinta, kad nuosavybės teisiniai santykiai atsiranda, pasikeičia ar pasibaigia įvykus juridiniam faktui, kurie paprastai būna: naujo daikto sukūrimas gamybinės ar kitokios veiklos metu, turto įgijimas pagal sandorius, vaisių ir pajamų gavimas.<sup>112</sup>

Nuosavybės teisės įgijimo būdams apibrėžti aktualus iš romėnų teisės kilęs nuosavybės teisės įgijimo pagrindų klasifikavimas į *pirminius* ir *išvestinius* būdus.<sup>113</sup> *Pirminis būdas* – tai toks būdas, kai įgijėjo nuosavybės teisė į daiktą atsiranda pirmą kartą arba nepriklausomai nuo ankstesnių teisių į jį. Tokiu būdu įgyta nuosavybė yra laisva nuo bet kokių prievolių. Tuo tarpu *išvestiniu būdu* įgyta nuosavybės teisė yra kildinama ir

<sup>108</sup> **Uzufuktas** – asmens gyvenimo trukmei ar apibrėžtam terminui, kuris negali būti ilgesnis už asmens gyvenimo trukmę, nustatyta teisė (uzufuktoriaus teisė) naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas (CK 4.141 str. 1 d).

<sup>109</sup> BIRŠTONAS, R. Valdymas ir nuosavybės teisė. Iš *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ. Mokslo studija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, p. 543.

<sup>110</sup> CK 4.47 str. įtvirtina, kad nuosavybės teisė gali būti įgyjama: **1)** pagal sandorius; **2)** paveldėjimu; **3)** pasisavinant vaisius ir pajamas; **4)** pagaminant naują daiktą; **5)** pasisavinant bešeimininkį daiktą; **6)** pasisavinant laukinius gyvūnus, laukines ir namines bites; **7)** pasisavinant bepriziūrius ir priklydusius naminius gyvūnus; **8)** pasisavinant radinį, lobį; **9)** atlygintinai paimant netinkamai laikomas kultūros vertybes ir kitus daiktus (turta) visuomenės poreikiams; **10)** konfiskuojant ar kitu būdu už pažeidimus paimant pagal įstatymą daiktus (turta); **11)** įgyjamąja senatimi; **12)** kitais įstatymo nustatytais pagrindais

<sup>111</sup> **Juridiniai faktai** – konkrečios gyvenimo aplinkybės, įvykiai, su kurių buvimu teisės norma sieja konkrečių teisinių santykių atsiradimą, pasikeitimą arba pasibaigimą. VAIŠVILA, A. *Teisės teorija: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2009, p. 417.

<sup>112</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje N. Ž. v. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, V. K. ir kt., Nr. 3K-3-242/2014, kat. 30.3; 30.10; 30.5; 30.7; 32.1; 45.6; Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1994 m. birželio 15 d. nutarimas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į gyvenamuosius namus atstatymo“, Nr. 11-1993/9-1994.

<sup>113</sup> NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 129.

išvesta ankstenio savininko nuosavybės teisės.<sup>114</sup> Pastaruoju atveju svarbi *nemo dat quod non habet* taisyklė, kuri *expressis verbis* yra įtvirtina CK 4.48 str. 2 d., ir pagal kurią perdavimo būdu naujasis savininkas įgyja į perduotą daiktą (turta) tiek teisių ir pareigų, kiek jų turėjo buvęs daikto (turto) savininkas, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita. Todėl nuosavybės teisės turinys ir jo atskleidimas tiek, kiek tai yra susiję su nuosavybės teisės suvaržymais ir apribojimais, yra ypatingai svarbus, kalbant apie nuosavybės teisės įgijimą išvestiniu būdu.

Pagrindžiant *supra* nurodytą teiginį aptartina LAT nutartis<sup>115</sup> byloje Nr. 3K-3-377/2006, kurioje kilo ginčas dėl savininko nuosavybės teisės į statinius turinio įgyvendinimo, šalims susitarus dėl ribotos laike nuosavybės teisės.

Pagal byloje esančias faktines aplinkybes, tretieji byloje esantys asmenys VĮ Turto fondas ir UAB „Stepra“ sudarė pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią VĮ Turto fondas pardavė UAB „Stepra“ gyvenamąjį namą ir šulinį, kurie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. kovo 26 d. nutarimu Nr. 325 „Dėl privatizavimo objektų sąrašo patvirtinimo“ (toliau – **Vyriausybės nutarimas**), buvo įtraukti į nugriautinų privatizuojamų objektų sąrašą. Minėtoje pirkimo-pardavimo sutartyje taip pat buvo nurodyta, kad objektai yra parduodami nugriauti ir ši pastaba buvo įregistruota viešame registre. Po kiek laiko UAB „Stepra“ pirkimo-pardavimo sutartimi perleido iš VĮ Turto fondo įsigytus statinius trečiajam asmeniui R. L., o pastarasis asmuo šiuos statinius pardavė trečiajam asmeniui I. M., kuris minėtų statinių nenugriovė ir pradėjo gyvenamojo namo rekonstrukciją. Ieškovas Klaipėdos apskrities viršinininko administracija ir trečiasis asmuo VĮ Turto fondas kreipėsi į teismą, prašydami įpareigoti atsakovą I. M. nugriauti ginčo objektu esančius statinius, kadangi jie yra teritorijoje, kurioje negalima gyvenamoji pastato paskirtis, motyvuodami, kad statiniai pirkimo-pardavimo sutartimi tarp VĮ Turto fondo ir UAB „Stepra“ buvo perduoti nugriauti, ir kadangi tokia pastaba buvo padaryta viešame registre, taigi, laikytina, kad atsakovui I.M perėjo suvaržyta nuosavybės teisė, ir vadovaujantis tuo, kad daiktinės teisės suvaržymai kartu su daiktu perleidžiami naujajam daikto savininkui nepriklausomai nuo to, kiek kartų tas daiktas perleidžiamas, dėl to pirminėje pirkimo-pardavimo sutartyje apibrėžta

---

<sup>114</sup> *Ibid.*, p. 130.

<sup>115</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos apskrities viršinininko administracija ir VĮ Valstybės turto fondas v. I. M ir kt., Nr. 3K-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13.

turto įgijėjo prievolė nugriauti įsigytus statinius perėjo tiek UAB „Stepra“, tiek ir vėlesniems turto savininkams - R. L. bei I. M.

LAT konstatavo, kad viešame registre įregistruotas daiktinės nuosavybės teisės suvaržymas – pareiga nugriauti nuosavybės įgytą statinį – dėl ryšio su daiktu, per tai taikant absoliutumo ir sekimo principus yra privalomas bet kuriam daiktą nuosavybės įgijusiam asmeniui, nors jo įgijimo sandoryje tai nenurodyta. Toks įgijėjas negali gintis sąžiningumu, nes nuosavybės teisės ribojimo faktas yra pavišintas per registrą. Teismas taip pat nurodė, kad teisių įgijėjas teisių turi tiek, kiek jam galėjo perduoti ankstesnis teisių turėtojas, jeigu įstatymai ar nutartis nenustato ko kita (CK 4.48 straipsnis). Nuosavybės teisės suvaržymai, kurie atsirado teisės aktų pagrindu – šiuo atveju suvaržymai kilo iš Vyriausybės nutarimo, kuriuo gyvenamasis namas ir šulinys buvo įtraukti į nugriautinų privatizuojamų objektų sąrašą, o vėliau buvo perkelti į sutartį, vėlesnių nuosavybės teisės objekto įgijėjų vienašališka valia negali būti panaikinti, o panaikinimas ar jų neįrašymas į perleidimo sutartis turi būti traktuojamas kaip niekinis, nesukeliantis teisinių pasekmių, kitokių, negu jas numato galiojantis teisės aktas. Taigi, nuosavybės teisė buvo suvaržyta teisės aktu ir priešingi jo įgyvendinimui asmenų valiniai veiksmai prieštarautų imperatyviosioms įstatymo nuostatomis ir būtų niekiniai (CK 1.78 straipsnio 1 dalis). Todėl Teismas paliko galioti apeliacinės instancijos teismo sprendimą, kuriuo įpareigojo atsakovą I.M. per tris mėnesius nugriauti įgytus statinius.

Atsižvelgiant į tai, kad Teismas *supra* nurodytoje byloje vertino nuosavybės teisės suvaržymų aktualumą jų išviešinimo kontekste, todėl pasisakytina dėl Teismo argumentų.

Viena vertus, CK 4.39 str. 1 d. įtvirtina, kad savininko nuosavybės teisė gali būti apribota savininko valia, įstatymų arba teismo sprendimu. Šiuo atveju Teismas laikė, kad nuosavybės teisė buvo suvaržyta teisės aktu – Lietuvos Vyriausybės nutarimu, taigi, vadovaujantis CK 4.39 str. 1 d., savininkas turėjo teisę savo valia apriboti nuosavybės teisę, prisiimant įsipareigojimą nugriauti statinius. Todėl, sutinkamai su Vyriausybės nutarimu CK 4.39 str. 1 d. bei CK 4.37 str. 1 d. įtvirtinta savininko teise disponuoti daiktu, kuri be kita ko reiškia savininko teisę nustatyti daikto teisinę padėtį bei teisinį likimą, galima būtų teigti, kad UAB „Stepra“ yra saistoma iš pirkimo-pardavimo sutarties bei Vyriausybės nutarimo atsiradusios prievolės nugriauti statinius.

Kita vertus, UAB „Stepra“ prievolės nugriauti statinius neįvykdė ir perleido statinius trečiajam asmeniui, kuris pirkimo-pardavimo sutartyje neišreiškė valios nugriauti

statinius. Šiuo atveju Teismas konstatavo, jog viešame registre įregistruotas UAB „Stepra“ valia priiimtas įsipareigojimas, kurio pagrindas – Vyriausybės nutarimas, nugriauti statinius, yra daiktinės nuosavybės teisės suvaržymas, todėl vadovaujantis CK 4.9 str. 2 d. yra privalomas bet kuriam daiktą nuosavybėn įgijusiam asmeniui, nors jo įgijimo sandoryje tai nenurodyta. Nepasaint to, kad tokį Teismo aiškinimą būtų galima laikyti pakankamai nuosekliu ir logišku, tačiau manytina, kad šiuo atveju taip pat turi būti įvertinta ir kita pozicija.

Visų pirma lingvistiškai aiškinant CK 4.39 str. 1 d. reikia nurodyti, kad apriboti nuosavybės teisę savininko valia gali tik pats savininkas, todėl toks ribojimas yra daugiau susijęs su asmeniu, o ne su daiktu. Atsižvelgiant į tai, kad vėlesni statinių įgijėjai neišreiškė valios nugriauti pirkimo-pardavimo sutartimis įgytus statinius, konstatuotina, kad jų nuosavybės teisės CK 4.39 normos prasme nebuvo apribotos savininko valia. Taigi, šiuo atveju vėlesniems įgijėjams kilusi pareiga nugriauti pirkimo-pardavimo sutartimis įgytus statinius gali būti vertinama tik Vyriausybės nutarimo pagrindu. Todėl šiame kontekste pasisakytina dėl tokio nuosavybės teisės suvaržymo Vyriausybės nutarimo pagrindu.

CK 4.9 str. 1 d. įtvirtina, jog daiktinės teisės suvaržymais laikomi su daiktu susieti įsipareigojimai. Dar daugiau, pagal CK 4.9 str. 2 d. daiktinės teisės suvaržymai kartu su daiktu perleidžiami naujam daikto savininkui, o kai daiktinės teisės suvaržymai turi būti registruojami, kartu su daiktu perleidžiami tik įregistruoti suvaržymai (CK 4.9 str. 3 d.). Šiuo atveju atsižvelgiant į tai, kad UAB „Stepra“ pirkimo-pardavimo sutartimi priiimtas įsipareigojimas nugriauti įgytus statinius, atsiradęs CK 4.39 str. 1 d. pagrindu, yra susijęs daugiau su asmeniu, tačiau ne daiktu, todėl galima būtų vertinti, kad kitiems statinių įgijėjams toks suvaržymas neperėjo. Todėl šiuo atveju sistemiškai siejant Vyriausybės nutarimą su CK 4.9 str. 1 d., aktualus įstatyminis nuosavybės teisės apribojimo pagrindas, įtvirtintas 4.39 str. 1 d., juolab, kad LR KT nutarime<sup>116</sup> konstatavo, jog pagal Konstituciją nuosavybės teisė nėra absoliuti, ji gali būti įstatymu ribojama dėl nuosavybės objekto pobūdžio, dėl padarytų teisei priešingų veikų ir (arba) dėl visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio.

Tačiau *supra* nurodytame LR KT nutarime LR KT kartu nurodė ir nuosavybės teisės ribojimo sąlygas, kurių turi būti visais atvejais laikomasi: ji gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; ribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant

---

<sup>116</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“, Nr. 17/02-24/02-06/03-22/04.

apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus; turi būti paisoma proporcingumo principo. Todėl konstatuotina, kad jeigu pareigą nugriauti statinius siesime su Vyriausybės nutarimu, tai prieštarauja LR KT įtvirtintiems nuosavybės teisės ribojimo pagrindams, pagal kuriuos nuosavybės teisės ribojimas galimas tik įstatymu, bet ne žemesnės juridinės galios teisės aktu. Taigi, šiuo atveju konstatuotina, kad vien tik įsipareigojimo nugriauti statinius įregistravimas viešame registre, negalėjo būti vertinamas kaip nuosavybės teisės suvaržymas, kuris seka paskui daiktą, kadangi pagal CK 4.39 str. 1 d., kai nuosavybės teisė yra ribojama savininko valia, tokią valią nugriauti statinius turėjo išreikšti bet kuris vėlesnis jų įgijėjas, o Vyriausybės nutarimas, kurio statiniai buvo įtraukti į privatizuojamų ir nugriautinų statinių sąrašą, pagal LR KT doktriną, nėra pakankamas teisinis pagrindas įpareigoti įgijėjus nugriauti statinius, nesant šių asmenų valios.

Dar daugiau, *numerus clausus* principas suponuoja, kad šalys gali susitarti tik dėl tokios daiktinės teisės, kokia yra leidžiama, atsižvelgiant į šį principą. Remiantis unitarine nuosavybės teisės koncepcija, kuria yra grindžiama CK įtvirtinta nuosavybės teisė samprata, nuosavybės teisė gali būti perduodama tik visa (CK 4.37 str. 1 d.). Atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisė negali būti skaidoma į dalis, CK 4.37 str. 2 d. įtvirtinta savininko teisė perduoti kitam asmeniui konkrečias CK 4.37 str. 1 d. įtvirtintas teises, reiškia ne ką kitą, kaip tik savininko teisę, įgyvendinant turimą nuosavybės teisę, sukurti išvestines daiktines teises, kurių turėtojas galės įgyvendinti tik jam suteiktą nuosavybės teisės turinį sudarančių teisių grupę. Todėl minėtoje byloje UAB „Stepra“ pirkimo-pardavimo sutartimi į daiktus įgijo pilnos apimties nuosavybės teisę, kaip tai apibrėžta CK 4.37 str. 1 d., kuri tik paties savininko valia buvo apribota 4.39 str. 1 d. pagrindu.

Taigi, nuosavybės teisės turinio atskleidimas dėl šios teisės požymių *inter alia* jos turinio platumo yra ypatingai reikšmingas. Atsižvelgiant į tai, kad *numerus clausus* principu atskleidžiant (išviešinant) nuosavybės teisę yra apsaugomas istoriškai kontinentinėje susiformavęs unitarinis nuosavybės teisės pobūdis santykiyje tarp šios teisės turėtojo bei bet kurių trečiųjų asmenų, todėl manytina, kad vien tik išviešinant ar priimant žemesnės juridinės galios negu įstatymas teisės aktą negali būti sukuriami tokie nuosavybės teisės suvaržymai ir apribojimai, kurie neatitiktų CK įtvirtintos nuosavybės teisės sampratos.

### 3.2. Valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, turinys ir jo atskleidimo reikšmė

Valdymas (lot. – *possessio*), kaip daiktinės teisės institutas, susiformavo senovės Romoje, atribojant faktinį daikto valdymą nuo juridinės valdžios daiktui.<sup>117</sup> Kalbėdami apie valdymą Romos teisininkai sakė „Aš turiu daiktą“, o apie nuosavybę: „Aš turiu teisę į daiktą.“<sup>118</sup>

Tačiau kontinentinėje teisės tradicijoje, nors daugiausiai ir grindžiamoje romėnų private teise, keičiantis teisiniam reglamentavimui, valdymo samprata įgijo daugiau reikšmių, kurios nebuvo žinomos senovės Romos teisininkams.

Lietuvoje daikto valdymo institutas yra įtvirtintas CK 4.22 - 4.36 str, o sisteminė teisės normų, suteikiančių valdymui tam tikrą reiškmę, analizė leidžia daryti išvadą, kad daikto valdymas pagal Lietuvos teisę gali būti suprantamas keliomis prasmėmis: **1)** valdymas kaip sudėtinė nuosavybės teisės turinio dalis; **2)** valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė. Tokią poziciją palaiko ir LAT, nutartyje<sup>119</sup> byloje 3K-3-385/2011 konstatavęs, kad Lietuvos teisėje valdymo samprata turi dvi prasmes: pirma, valdymas be teisinio titulo (savarankiška daiktinė teisė); antra, titulinis valdymas – išvestinė teisė, kuri yra sudėtinė daiktinės teisės (e.g. nuosavybės teisės) dalis arba prievolės elementas (e.g. daikto nuomininko valdymo teisė). Šiame kontekste pažymėtina, kad teisės doktrinoje yra išskiriamas ir valdymas, kaip faktinė būseną,<sup>120</sup> todėl valdymas bendrai gali būti suprantamas šiomis prasmėmis: **1)** valdymas kaip sudėtinė nuosavybės teisės turinio dalis; **2)** valdymas kaip faktinė būseną; **3)** valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė.

*Supra* nurodytas valdymo reikšmių skirstymas yra svarbus praktiniu požiūriu, nes skirtingos valdymo reikšmės sąlygoja atitinkamas tretiesiems asmenims reikšmingas teises pasekmes. Atsižvelgiant į tai, kad tik valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė, gali transformuotis į nuosavybės teisę įgijamosios senaties pagrindu, todėl nagrinėjamos temos kontekste aktualiausia yra valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, analizė.

Daikto valdymas visų pirma pasireiškia fizine daikto kontrole. Tai reiškia, kad daikto valdymas neturi būti siejamas su nuosavybės teisės į valdomą daiktą turėjimu.

<sup>117</sup> JONAITIS, M. *Romėnų privatinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014, p. 186.

<sup>118</sup> NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 111.

<sup>119</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2011 m. spalio 11 d. nutartis civilinėje byloje V. O. T. v. E. T., Nr. 3K-3-385/2011, kat. 29.4.*

<sup>120</sup> BIRŠTONAS, R. Valdymas ir nuosavybės teisė. Iš *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ. Mokslo studija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, p. 524.



Suprantama, dažniausiai faktinis daikto turėjimas yra kildinamas iš nuosavybės teisės, kai faktinį daikto valdymą įgyvendina pats daikto savininkas, tačiau galimos ir tokios situacijos, kai faktiškai daiktą valdantis asmuo neturi nuosavybės teisės į daiktą. Todėl labai svarbus yra daikto nuosavybės teisės ir faktinės būsenos atirbojimas, kadangi praradus faktinį daikto valdymą, juridinė valdžia daiktui nesibaigia – nuosavybės teisės turėtojas turi teisę išreikalauti jį iš svetimo neteisėto valdymo, pareikšdamas *rei vindicatio* tuo tarpu teisėtas valdytojas turi teisę ginti prarastą valdymą posesoriniu būdu.

Teisės doktrinoje yra išskiriami šie faktinio daikto valdymo turinį sudarantys elementai: **1) corpus** – reiškiantis fizinį asmens santykį su daiktu; **2) animus** – reiškiantis valdytojo norą valdyti daiktą kaip savo. Tik abiejų šių valdymo turinį sudarančių elementų buvimas romėnų teisėje reiškė valdymą ir galėjo būti pagrindu įgyti nuosavybės teisei įgijamąją senatimi.<sup>121</sup>

Kita vertus, teisės moksle vyrauja ir kita valdymo teorija – germaniškoji – pagal kurią valdymas – tai tik paprastas fizinis daikto turėjimas, kai apsiribojama tik *corpus* elementu ir nereikalaujama *animus* elemento.<sup>122</sup>

Vertinant Lietuvoje įtvirtintą daikto valdymo sampratą, pažymėtina, kad daikto valdymas, turintis tiek *corpus* („...faktinis daikto turėjimas...“), tiek *animus* („...turint tikslą jį valdyti kaip savą“) elementus, yra suprantamas kaip savarankiška daiktinė teisė<sup>123</sup>.

Visgi, nacionalinėje teisės doktrinoje dėl valdymo pripažinimo savarankiška daiktine teise nėra vieningos nuomonės. Pavyzdžiui, V. Nekrošius teigia, kad daikto valdymas gali būti suprantamas tik kaip faktinė būseną ir jokių būdu ne daiktinė teisė<sup>124</sup> tuo tarpu V. Pakalniškis nurodo, kad valdymas gali būti laikytinas daiktine teise.<sup>125</sup>

Pažymėtina, kad ne tik nacionalinėje, tačiau ir tarptautinėje teisės doktrinoje nesutariama dėl valdymo teisinės prigimties,<sup>126</sup> todėl vienareikšmiškai atsakyti į klausimą, ar valdymas gali būti vertinamas tik faktinė būseną, ar ir teisė *in rem*,

<sup>121</sup> NEKROŠIUS, V. Valdymo atsiradimo ir pasibaigimo pagrindai Lietuvos civilinėje teisėje. *Justitia*, 2004, nr. 6(54), p. 13.

<sup>122</sup> *Ibid.*, p. 13.

<sup>123</sup> CK 4.22 str. įtvirtina, kad daikto valdymu, kaip savarankiška daiktine teise, kuri yra pagrindas nuosavybės teisei pagal įgyjamąją senatį įgyti, laikomas faktinis daikto turėjimas turint tikslą jį valdyti kaip savą.

<sup>124</sup> *Ibid.*, p. 13.

<sup>125</sup> PAKALNIŠKIS, V. Valdymas ir valdymo gynimas Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse. *Jurisprudencija*, t. 54(46), p. 29–40.

<sup>126</sup> Žr. LURGER, B., et al. *Principles of European Law. Acquisition and Loss of Ownership of Goods*. Sellier European Law Publishers, 2011, p. 347-350.

negalima, juolab, kad Lietuva nėra vienintelė valstybė<sup>127</sup> daikto valdymui suteikusi savarankiškos daiktinės teisės statusą.

Įstatymų leidėjui *expressis verbis* daikto valdymą įtvirtinus kaip savarankišką daiktinę teisę (CK 4.22 str. 1 d.), jam gali būti priskiriami teisėms *in rem* būdingi bruožai – ryšys su daiktu, absoliutumas, *le droit de suite*. Tai be kita ko reiškia, kad teisiniu valdymo instituto reglamentavimu turi būti užtikrinti ne tik valdytojo, bet ir trečiųjų asmenų teisės bei teisėti interesai, kadangi tinkamai įgyvendinta valdymo teisė gali sukelti ir tretiesiems asmenims reikšmingas teises pasekmes – nuosavybės teisės įgijimą įgyjamąja senatimi.<sup>128</sup> Todėl, siekiant trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų apsaugos, įstatymų leidėjas, reglamentuodamas valdymo institutą įtvirtino tam tikrus daikto valdymui keliamus reikalavimus, kuriuos būtina aptarti nagrinėjamos temos kontekste.

*Pirma*, asmuo, siekiantis įgyti nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu turi būti sąžiningai įgijęs ir sąžiningai valdęs daiktą visą įgyjamosios senaties laikotarpį. Sąžiningumas – bendrasis teisės principas, kuriuo yra grindžiama visa teisės sistema. Civilinėje teisėje sąžiningumas suprantamas kaip vertybinis teisinių santykių subjekto elgesio matas, nustatomas pagal objektyvųjį ir subjektyvųjį kriterijus. Objektyviuoju požiūriu sąžiningumas suprantamas kaip elgesys, atitinkantis protingumo ir teisingumo principų reikalavimus, t. y. rūpestingas, apdairus ir atidus elgesys. Subjektyviuoju požiūriu sąžiningumas nusako asmens vidinę būklę konkrečioje situacijoje, be kita ko, veikiamą subjektą individualizuojančių savybių, *e.g.* jei tai fizinis asmuo – jo amžiaus, išsimokslinimo, praktinių įgūdžių ir pan., jei tai juridinis asmuo – veiklos pobūdžio, jos ypatybių, verslo patirties ir t. t. Siekiant nustatyti, ar asmuo yra sąžiningas, būtina taikyti abu šiuos kriterijus. Sąžiningumas konkrečioje situacijoje yra fakto klausimas, tačiau reikalavimai jo turiniui gali skirtis, priklausomai nuo to, kokie sandoriai yra sudaromi ir kokioje situacijoje asmenys veikia.<sup>129</sup> Sąžiningumas civilinėje teisėje daugelio atvejų

---

<sup>127</sup> *E.g.* Kipro Respublikos civilinėje teisėje faktinis valdymas, turintis animus elementą, pripažįstamas teise *in rem*. Žr. *ibid.*, p. 349.

<sup>128</sup> Fizinis ar juridinis asmuo, kuris nėra daikto savininkas, bet yra sąžiningai įgijęs daiktą bei sąžiningai, teisėtai, atvirai, nepertraukiamai ir kaip savą valdęs nekilnojamąjį daiktą ne mažiau kaip dešimt metų arba kilnojamąjį daiktą ne mažiau kaip trejus metus, kai per visą valdymo laikotarpį daikto savininkas turėjo teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, bet nė karto nepasinaudojo ja, įgyja nuosavybės teisę į tą daiktą (CK 4.68 str. 1 d.).

<sup>129</sup> ARLAUSKAS S., JOBUKAUSKAS R. *Sąžiningumo principas prievoliniuose teisiniuose santykiuose. Jurisprudencija*, t. 20(4), 2013, p. 1384.

preziumuojamas, todėl asmuo teigiantis, jog kitas asmuo yra nesąžiningas, privalo nesąžiningumo faktą įrodyti.<sup>130</sup>

CK 4.70 str. 1 d. įtvirtina, kad asmuo, įgyjantis daiktą nuosavybėn įgyjamąja senatimi, turi būti ne tik sąžiningas to daikto įgijėjas, t. y. užvaldydamas daiktą turėjo būti pagrįstai įsitikinęs, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į užvaldomą daiktą, bet taip pat jis privalo išlikti sąžiningas valdytojas visą įgyjamosios senaties laiką ir net įgydamas daiktą nuosavybėn įgyjamąja senatimi neturi žinoti apie kliūtis, trukdančias įgyti jam tą daiktą nuosavybėn, jeigu tokių kliūčių būtų. Taigi, valdytojo sąžiningumas yra siejamas su dviem aspektais: **1)** sąžiningumas daikto užvaldymo momentu; **2)** sąžiningumas visą daikto valdymo laikotarpį.

Vertinant asmens sąžiningumą daikto užvaldymo momentu, CK 4.26 str. 1 d. nurodo, kad valdymas gali būti atsiradęs sąžiningai ir nesąžiningai. Daikto valdymo atsiradimas yra laikomas sąžiningu, kai valdyti pradėdantis asmuo yra įsitikinęs, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į daiktą, kurį jis pradeda valdyti (CK 4.26 str. 3 d.) tuo tarpu nesąžiningu valdymo atsiradimu laikomas daikto valdymo atsiradimas, kai daiktą valdantis asmuo žinojo arba privalėjo žinoti, kad jis neturi teisės tapti to daikto valdytoju arba kad kitas asmuo turi daugiau teisių į jo užvaldomą daiktą. (CK 4.26 str. 4 d.). Taigi, sąžiningumas užvaldant daiktą yra siejamas su dviem kriterijais: **1)** subjektyviuoju – asmens, pradėdančio valdyti daiktą, žinojimu apie kitų asmenų teises į užvaldomą daiktą; **2)** objektyviuoju – asmens turėjimu žinoti apie kitų asmenų teises į užvaldomą daiktą.

Kaip minėta, CK 4.70 str. 1 d. reikalauja sąžiningumo ne tik daikto užvaldymo momentu, bet ir sąžiningumo visą daikto valdymo laikotarpį.

LAT nutartyje<sup>131</sup> byloje 3K-3-469/2014 konstatavo, kad asmens sąžiningumas teisėje vertinamas pagal asmens informatyvumą apie tam tikrus faktus. Vienu atveju įstatyme nustatytas reikalavimas, kad asmuo žinotų apie tam tikras aplinkybes, kitu atveju – asmuo neturi tam tikrų aplinkybių žinoti. „Žinojimas“ suprantamas kaip asmens turėjimas tam tikrų duomenų, o „turėjimas žinoti“ aiškinamas kaip asmens pareiga veikti aktyviai, nustatyta pareiga pasidomėti, todėl nepagrįstas neveikimas vertinamas kaip nesąžiningas elgesys. Taigi, sąžiningu gali būti laikomas tas įgijėjas, kuris jam

<sup>130</sup> MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; ir TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 74.

<sup>131</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje E. Z. v. T. Č., S. Č. ir kt., Nr. 3K-3-469/2014, kat. 21.4.1.1, 46., 74.2.4., 75.6.1.

prieinamomis priemonėmis pasidomėjo,<sup>132</sup> o asmens tam tikrų faktų galėjimas (turėjimas) žinoti, kuriais apibūdinamas sąžiningumo principas, yra taikytini iki to momento, kol asmuo, siekiantis įgyti nuosavybės teisę į daiktą įgyjamąja senatimi, kreipiasi į teismą dėl nuosavybės teisės įgyjamąja senatimi fakto nustatymo.

*Antra*, daiktas turi būti valdomas teisėtai. CK 4.23 str. 1 d. yra išskiriami teisėtas ir neteisėtas daikto valdymas. Teisėtu laikomas daikto valdymas įgytas tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė, kartu įtvirtinant prezumpciją, kad daikto valdymas laikomas teisėtu, kol neįrodyta priešingai (CK 4.23 str. 2 d.) Taigi, teisėtas valdymas turi remtis tokiu juridiniu faktu (pavyzdžiui, sandoriu), kuris yra pagrindas nuosavybės teisei atsirasti, tačiau kuri dėl tam tikrų priežasčių į daiktą neatsiranda.<sup>133</sup> E.g. LAT nutartyje<sup>134</sup> byloje 3K-3-85/2013 konstatavo, kad nesant teisinio pagrindo įgyti nuosavybės teisių į daiktą pagal daikto perleidimo sutartį vien dėl neatliktų sandorio teisinės registracijos veiksmų, tai nereiškia, valdymo neteisėtumo fakto.

Tuo tarpu neteisėtu daikto valdymu laikomas per prievartą, slaptai ar kitaip pažeidžiant teisės aktus įgyto daikto valdymas (CK 4.23 str. 3 d.).

*Trečia*, daiktas turi būti valdomas kaip savo. Šis reikalavimas viena vertus gali būti suprantamas kaip valdytojo subjektyvus įsitikinimas, kad kiti asmenys neturi daugiau teisių už jį į valdomą daiktą. Kita vertus, šiam reikalavimui kartais suteikiama savarankiška prasmė – valdytojas turi objektyviai elgtis kaip savininkas – daiktą prižiūrėti, patirti išlaidas ir panašiai.<sup>135</sup> Pavyzdžiui, valdytojui keliamą pareigą atlyginti daikto, kurį jis valdo, padarytą materialinę ar moralinę žalą.<sup>136</sup>

*Ketvirta*, daikto valdymas turi būti atviras. LAT nutartyje, kad atviras daikto valdymas yra tada, kai asmuo valdo daiktą kaip savą nesislapstydamas.<sup>137</sup> Tai reiškia, kad šis valdymui, kaip savarankiškai daiktinei teisei, keliamas reikalavimas turi būti

---

<sup>132</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje *A. P. individuali įmonė v. uždaroji akcinė bendrovė „Neringos žuvis“ ir kt.*, Nr. 3K-3-168/2007, kat. 35.6.1., 41., 45.12., 110.1., 111.2., 116.10.1.

<sup>133</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto savivaldybė v. A. B. ir kt.*, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33.

<sup>134</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje *L. V. v. A. V., R. Ž. ir kt.*, Nr. 3K-3-85/2013, kat. 30.3; 30.8.

<sup>135</sup> Birštonas, R. *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ. Mokslo studija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, 530 p.

<sup>136</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2013 m. gruodžio 6 d. nutarimas „Dėl didesnio pavojaus šaltinio valdytojo atsakomybės“, Nr. 43/2011.

<sup>137</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje *O. L. v. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus apskrities viršinininko administracija ir kt.*, Nr. 3K-3-514/2008, kat. 30.8; 92.

analizuojamas kartu su kitais *supra* nurodytais reikalavimais *inter alia* daikto valdymu kaip savo.

Atsižvelgiant į Lietuvos teismų praktikos aiškinimo ir taikymo nenuoseklumą, manytina, kad šiame kontekste turi būti atskirai įvertintas atviras nekilnojamojo daikto valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė.

Visų pirma Lietuvos teismai aiškindami ir taikydami įgyjamosios senaties institutą į nekilnojamuosius daiktus valdymo atvirumo sąlygos nesureikšmindavo.<sup>138</sup> Tačiau tokia praktika vienareikšmiškai pasikeitė LAT nutartyje<sup>139</sup> byloje Nr. 3K-3-363/2007 daikto atviro valdymo sąlygą susiejus su valdymo teisės įregistravimu viešame registre: fakto, kad asmuo daiktą valdo kaip savą, išviešinimas kitiems asmenims yra to daikto valdymo savo vardu įregistravimas viešame registre. Anot LAT, ši pozicija yra pagrįsta tiek sisteminiu, tiek teleologiniu metodu aiškinant CK 4.68 str. 1 d. įtvirtintą įgyjamosios senaties sampratą su CK 4.27 str. 2 d. ir 3 d. įtvirtintomis nuostatomis, pagal kurias nekilnojamojo daikto valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė, atsiranda nuo valdymo įregistravimo viešame registre momento, o toks valdymas negali būti registruojamas viešame registre, jeigu jame jau yra įregistruota nuosavybės teisė į šį daiktą: reikalavimas registruoti nekilnojamojo daikto valdymą nustatytas siekiant sudaryti galimybę daikto savininkui (jeigu toks yra) įgyvendinti savo teisę į daiktą, pavyzdžiui, pareikšti ieškinį dėl daikto išreikalavimo iš svetimo neteisėto valdymo (*rei vindicatio*).<sup>140</sup> Galiausiai, nuosekliai nuo nutarties byloje Nr. 3K-3-363/2007 formuota Teismo praktika atviro nekilnojamojo daikto valdymo klausimu buvo pakeista, LAT nutartyje<sup>141</sup> byloje 3K-7-67/2011 motyvuojant tuo, kad esamas atviro valdymo sąlygos aiškinimas yra žalingas, kadangi nepagrįstai apsunkina įgyjamosios senaties instituto taikymą.

*Supra* nurodytoje nutartyje LAT aiškindamas CK 4.22 str. 1 d., konstatavo, kad daikto valdymu, kaip pagrindu įgyti nuosavybės teisę pagal įgyjamąją senatį, laikomas faktinis daikto turėjimas turint tikslą valdyti jį kaip savą. Taigi, šiuo atveju Teismas valdymą, esantį pagrindu įgyti nuosavybės teisei įgyjamąją senatimi, susiejo su šiais elementais: **1)** faktiniu daikto turėjimu; **2)** turint tikslą jį valdyti kaip savą. Kartu LAT pažymėjo, jog 4.27 str. 1 d. yra įtvirtinta bendroji taisyklė, pagal kurią nekilnojamojo

---

<sup>138</sup> Birštonas, R. *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ. Mokslo studija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, 537-537 p.

<sup>139</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje K. M. v. A. S. ir kt., Nr. 3K-3-363/2007, kat. 30.8; 114.11.

<sup>140</sup> *Ibid.*

<sup>141</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos miesto savivaldybė v. A. B. ir kt., Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33.

daikto valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė, gali atsirasti ne tik fiziškai užvaldžius daiktą, bet ir kai perduodantis valdyti nekilnojamąjį daiktą asmuo nurodo, kad daiktas perduotas, jeigu nėra jokių kliūčių patekti į tą daiktą ar kitu panašiu būdu jį fiziškai užvaldyti. Anot Teismo, abi šios nuostatos (CK 4.22 str. 1 d. ir 4.27 str. 1 d.) nekilnojamojo daikto valdymą reglamentuoja kaip faktinę padėtį, kurią nustatčius teismas turi pagrindą spręsti dėl valdymo teisės.

Konstatavęs valdymą kaip faktinę būseną ir vertindamas teisinę nekilnojamojo daikto valdymo registraciją, Teismas pažymėjo, kad nei CK 4.22 str. 1 d., kurioje nurodyta valdymo samprata, nei CK 4.27 str. 1 d. įtvirtinta bendroji taisyklė, nustatanti nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo pagrindus, nenustato, jog nekilnojamojo daikto valdymo registravimas yra būtinas nekilnojamojo daikto valdymo teisės atsiradimo elementas. Dar daugiau, Teismas pažymėjo, kad CK 4.27 str. 2 d., nustatanti nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momentą nepaneigia galimybės, jog nekilnojamojo daikto valdymas, kaip pagrindas įgyjamajai senačiai taikyti, gali atsirasti ne tik jį įregistravus, o teisinė valdymo registracija yra skirta visiems atvejams, kai siekiama įregistruoti daikto valdymą, taip pat kai nėra tikslo įgyti daiktą įgyjamąja senatimi. Anot Teismo, teisinė registracija reikalinga valdytojo teisių apsaugai, tačiau įgyjamoji senatis ir valdymas, kaip savarankiška teisė, yra atskiri teisiniai institutai, todėl valdymas nebūtinai turi būti siejamas su tikslu įgyti valdomą daiktą įgyjamosios senaties pagrindu.

Galiausiai, LAT konstatavo, kad asmens teisių registracija viešame registre atlieka ne teises nustatančią, o teisių išviešinimo funkciją. Teismas nurodė, jog nuosavybės teisės į konkretų daiktą teisinė registracija yra išvestinis veiksmas, priklausantis nuo nuosavybės teisės į registruotiną daiktą atsiradimo pagrindo (sandorio, administracinio akto, naujo daikto sukūrimo ir kt.), todėl atsižvelgiant į tai, jog teisinė registracija nenurodyta kaip valdymo sampratos elementas ar valdymo atsiradimo pagrindas, ji nesukuria teisės ir negali paneigti kitais pagrindais atsirandančios teisės.

Teismui pripažinus, kad valdymas iš esmės yra faktinė būseną, konstatuotina, kad toks valdymo sampratos aiškinimas neatitinka CK 4.22 str. 1 d. eksplicitiškai įtvirtintos valdymo, kaip savarakiškos daiktinės teisės, sampratos, kuri yra pagrindas nuosavybės teisei pagal įgyjamąją senatį įgyti.

*Visų pirma* sutiktina su Teismo išaiškinimu, jog faktinis daikto turėjimas yra būtina sąlyga tiek daikto valdymo kaip savarakiškos daiktinės teisės, tiek valdymo kaip faktinės būsenos prasme. Tačiau Teismas, sistemiškai aiškindamas CK 4.22 str. 1 d. ir

CK 4.27 str., nepagrįstai konstatavo, jog CK 4.27 str. 1 d. įtvirtinta bendroji taisyklė, nustatanti nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo pagrindus, nenustato, kad nekilnojamojo daikto valdymo registravimas yra būtinas nekilnojamojo daikto valdymo teisės atsiradimo elementas. Teismas CK 4.27 str. 2 d. įtvirtintos normos neįvertino kaip specialios CK 4.27 str. 1 d. įtvirtintai normai, nors lingvistiniu ir sisteminiu metodu aiškinant šias normas, galima daryti išvadą, kad CK 4.27 str. 2 d., įtvirtinta norma, nustatanti nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momentą nuo valdymo įregistravimo viešame registre momento, yra speciali CK 4.27 str. 1 d. įtvirtintai normai, todėl vadovaujantis principu *lex specialis derogat legi generali* turėtų būti taikoma CK 4.27 str. 2 d. nustatyta norma. Šiame kontekste taip pat pažymėtina, jog LAT neatsižvelgė į CK 4.27 str. 3 d. įtvirtintą imperatyvią normą, draudžiančią registruoti daikto valdymą, jeigu viešame registre jau yra įregistruota nuosavybės teisė į šį daiktą. Būtent CK 4.27 str. 3 d. įtvirtintas draudimas registruoti daikto valdymą, jeigu viešame registre jau yra įregistruota nuosavybės teisė į šį daiktą, leidžia daryti išvadą dėl privalomos nekilnojamojo daikto valdymo teisinės registracijos, kadangi: **1)** įstatymas draudžia įgyti nuosavybės teisės įgyjamosios senaties pagrindu įgyti į kito asmens (ne valdytojo) vardu registruotus daiktus (CK 4.69 str. 3 d.); **2)** valdymo įregistravimas suponuoja teisinę galimybę daikto savininkui įgyvendinti savo teisę į daiktą, *inter alia* pareikšti vindikacinį ieškinį.

Dar daugiau, Teismo argumentas, kad 4.27 str. 2 d. įtvirtinta valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, registracija viešame registre yra reikalinga tik valdytojo teisių apsaugai, nėra pakankamai pagrįstas, kadangi bet kuris teisėtas faktinis daikto valdytojas, turintis tiek ir savarankiškas (CK 4.22 str. 1 d.), tiek ir išvestines valdymo teises (CK 4.22 str. 2 d.), gali ginti valdytojo teises, remiantis CK 4.34 str., kai jas pažeidžia tretieji asmenys. Tuo atveju, kai faktinis daikto turėtojas daikto valdytoju ir savininku pripažįsta kitą asmenį (CK 4.22 str. 2 d.), pažeistų valdytojo teisių gynimo pagrindas yra faktinio daikto turėjimo atsiradimo pagrindas tuo tarpu daikto valdytojas CK 4.22 str. 1 d. prasme, pažeistas valdymo teises gina valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės (ne kaip faktinės būsenos) pagrindu.<sup>142</sup>

Šiame kontekste pažymėtina, kad Teismui nurodžius, jog teisinė registracija yra išvestinis veiksmas, priklausantis nuo nuosavybės teisės į registruotiną daiktą atsiradimo

---

<sup>142</sup> BIRŠTONAS, R. Valdymas ir nuosavybės teisė. Iš *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ. Mokslo studija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, p. 525-527.

pagrindo, teisinei valdymo registracijai buvo suteikta nuosavybės teisei taikomą teisinę registracijos sampratą. Tačiau CK 4.47 str. eksplicitiškai nurodo, kad vienas iš nuosavybės teisės įgijimo pagrindų yra įgijamoji senatis, todėl laikyti, kad teisinė valdymo registracija nekilnojamojo daikto atžvilgiu nėra privaloma, nes teisinė registracija yra išvestinis veiksmas, priklausantis nuo nuosavybės teisės į registruotiną daiktą atsiradimo pagrindo (sandorio, administracinio akto, naujo daikto sukūrimo ir kt.), nėra pagrindo, kadangi būtent teisinis pagrindas – įgijamoji senatis, tiksliau, jai keliamų reikalavimų turinys, numato privalomą valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, teisinę registraciją. Būtent valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė, yra pagrindas asmeniui įgyti nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu, todėl suteikiant valdymui savarankiškos daiktinės teisės pobūdį, įstatymų leidėjas eksplicitiškai įtvirtino ir jos atsiradimo pagrindą – teisinę registraciją, kai valdomas daiktas, į kurį yra siekiama įgyti nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu, yra nekilnojamas (CK 4.27 str. 1 d.). Galima teigti, kad šiuo reikalavimu valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė, buvo atskirta nuo valdymo kaip faktinės būsenos. Atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisės ir valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, prigimtis yra skirtinga, todėl negali būti pagrįsti Teismo argumentai dėl valdymo teisės registravimo pasekmių.

Šiame kontekste pažymėtina ir tai, kad valdymas pasižymi atsakomybės funkcija.<sup>143</sup> Todėl būtent per nekilnojamojo daikto valdymo teisės registraciją viešame registre yra įgyvendinamos kitos CK įtvirtintos nuostatos, kurios, neįregistravus valdymo, nebūtų tinkamai įgyvendintos *inter alia* statinių savininko (vadytojo) atsakomybė, įtvirtinta CK 6.266 str.

Galiausiai, valdymą pripažįstant savarankiška daiktine teise, jai yra taikomi ne tik daiktinėms teisėms būdingi bruožai, taisyklės, bet ir principai *inter alia* išviešinimo. Kaip jau minėta, išviešinimo principas yra svarbus tuo, kadangi padeda apsaugoti trečiųjų asmenų interesus, užtikrina teisinį tikrumą, o taip pat ir civilinės apyvartos stabilumą, nes informuoja asmenis apie kitų asmenų daiktines teises į konkretų daiktą. NTRĮ 42 str. įtvirtina, 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, ir kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę

---

<sup>143</sup> BIRŠTONAS, R. Valdymas ir nuosavybės teisė. Iš *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ. Mokslo studija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, p. 524.



naudotis viešo registro duomenimis (CK 4.261 str.). Todėl šia prasme valdymo teisės registracija viešame registre padeda įgyvendinti tiek valdytojo, tiek daikto savininko sąžiningumą, taip pat užtikrina daikto valdymo kaip savo reikalavimą, siekiant įgyti nuosavybės teisę į daiktą įgyjamą senaties pagrindu, ir be kita ko suteikia teisinę galymbę daikto savininkui įgyvendinti savo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą.

*Penkta*, CK 4.68 str. 1 d. nurodo, kad daikto savininkas per visą daikto valdymo laikotarpį turi turėti teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, tačiau nė karto nepasinaudoti ja. Todėl tam, kad valdytojas galėtų įgyti nuosavybės teisę į daiktą įgyjamą senatimi, vien valdytojo valios išraiškos neužtenka – reikalaujama, kad daikto savininkas: **1)** visą daikto valdymo laikotarpį turėtų teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą; **2)** nė karto šia galimybe nepasinaudotų.

Teisinės galimybės įgyvendinti savo teisę į daiktą turėjimas reiškia, kad daikto savininkas ne tik turi turėti teises galimybes pasinaudoti nuosavybės teisės turinį sudarančiomis teisėmis, bet ir kitomis įstatymų savininkui garantuojamomis teisėmis, kaip antai, pareikšti ieškinį dėl daikto išreikalavimo iš svetimo neteisėto valdymo.<sup>144</sup> Tai taip pat reiškia tiek teisinių kliūčių įgyvendinti savininko teisės į daiktą nebuvimą, tiek ir tam tikrų sąlygų, kurioms esant, gali būti konstatuota, jog daikto savininkas turėjo galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, buvimą. Iki nutarties<sup>145</sup> byloje 3K-7-67/2011 LAT laikė, kad valdymo teisės registravimas viešame registre sudaro daikto savininkui galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą.<sup>146</sup>

*Supra* nurodyti reikalavimai yra svarbūs dėl terminų, per kuriuos daikto savininkas turi teisę pareikšti ieškinį dėl daikto išreikalavimo iš svetimo valdymo. Sistemaiškai aiškinant CK 1.127 str. 1 d. ir 4.68 str. 1 d. ieškinys dėl nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš svetimo valdymo, kurio pagrindu valdytojas siekia įgyti nuosavybės teisę įgyjamą senatimi, turi būti pareiškiamas per 10 metų nuo tos dienos, kai savininkas sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisės pažeidimą, o ieškinys dėl kilnojamojo daikto – per 3 metus nuo tos dienos, kai savininkas sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisės pažeidimą. Nekilnojamojo daikto valdymo pradžią siejant su valdymo teisės įregistravimo viešame registre faktu – terminas išreikalauti daiktą iš svetimo neteisėto valdymo būtų skaičiuojamas nuo valdymo teisės įregistravimo

---

<sup>144</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje K. M. v. A. S. ir kt., Nr. 3K-3-363/2007, kat. 30.8; 114.11.

<sup>145</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos miesto savivaldybė v. A. B. ir kt., Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33.

<sup>146</sup> *Ibid.*

pradžios, tačiau LAT pakeitus nekilnojamojo daikto atviro valdymo sąlygos aiškinimo praktiką, ir nurodžius, kad nekilnojamojo daikto valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė, atsiranda nuo jo faktinio užvaldymo momento, nelieka objektyvaus pagrindo nustatyti valdymo teisės į nekilnojamąjį daiktą atsiradimo momento.

Tuo tarpu savininko nepasinaudojimas teisine galimybe įgyvendinti savo nuosavybės teisę į daiktą reiškia, jog tam, kad valdytojas galėtų įgyti nuosavybės teisę į daiktą įgyjamosios senaties pagrindu, reikia, kad daikto savininkas nei pats, nei per kitus asmenis neišreikštų savo valios, kuri suponuotų, jog daikto savininkas pasinaudojo bet kuria iš įstatymų garantuojamų savininko teisių.

*Šešta*, daikto valdymui, kaip savarankiškai daiktinei teisei, yra keliamas valdymo nepertraukiamumo kriterijus. Daikto valdymas laikomas nepertraukiamu, kai asmuo daiktą nepertraukiamai valdė nuo valdymo teisės į daiktą įgijimo iki nuosavybės teisės į tą daiktą įgijimo įgyjamąja senatimi (CK 4.68 str.). Todėl šiuo atveju yra svarbus juridinis faktas, su kuriuo siejamas daikto valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, atsiradimas.

*Septinta*, nekilnojamojo daikto valdymo teisė turi tęstis ne mažiau kaip dešimt metų, o kilnojamojo – nemažiau kaip trejus metus.

Taigi, daikto valdymas gali būti suprantamas keliomis prasmėmis: **1)** valdymas, kaip sudėtinis nuosavybės teisės turinį sudarantis elementas; **2)** valdymas, kaip faktinė būseną; **3)** valdymas, kaip daiktinė teisė. Lietuvoje įstatymų leidėjas valdymui, kuris yra pagrindas įgyti nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi, suteikė daiktinės teisės statusą, kas *ipso facto* reiškia, kad valdymui yra būdingi daiktinės teisės bruožai *inter alia* veikimas prieš trečiuosius asmenis *erga omnes*. Visgi, vertinant Teismo nutartyje<sup>147</sup> byloje 3K-7-67/2011 išdėstytus argumentus, manytina, kad Teismui daikto nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimo momentą, susiejus vien tik su jo užvaldymu momentu, daikto valdymas CK prasme buvo priartintas prie faktinės būsenos, nors CK 4.22 str. 1 d. *epressis verbis* yra įtvirtinta, kad valdymas, turintis tiek *corpus*, tiek *animus* elementus yra suprantamas savarankiška daiktinė teisė.

---

<sup>147</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos miesto savivaldybė v. A. B. ir kt., Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33.

### 3.3. Ribotų daiktinių teisių turinys ir jo atskleidimo reikšmė

Ribotos daiktinės teisės – tai daiktinės teisės į svetimus daiktus, kurios jų turėtojui suteikia ribotą valdžią į kitam asmeniui priklausantį daiktą.<sup>148</sup> Šios daiktinės teisės taip pat kaip ir nuosavybės ar valdymo teisė pasižymi visoms daiktinėms teisėms būdingais požymiais. Be kita ko, šalys gali sukurti tik tokias ribotas daiktines teises, kurios atitinka *numerus clausus* principą. Nepaisant to, kad ribotos daiktinės teisės paprastai yra kildinamos iš nuosavybės teisės, kuriomis suvaržomas nuosavybės teisės turinys, tačiau tuo pačiu paminėtina, kad ribotomis daiktinėmis teisėmis gali būti suvaržomos ir ribotos daiktinės teisės (e.g. galimas daiktinių teisių kaip civilinių teisių objektų įkeitimas (CK 4.204 str.).

Pabrėžtina, kad nors ribotų daiktinių teisių pagrindas – CK 4.37 str. 1 d., pagal kurią savininkas gali perduoti tretiesiems asmenims konkrečias nuosavybės teisės turinį sudarančias teises – valdymą, naudojimąsi, disponavimą, tačiau riboto turinio daiktinės teisės gali būti nustatomos ir kitais pagrindais – administraciniu aktu ar teismo sprendimu.<sup>149</sup>

CK yra įtvirtintas šis ribotų daiktinių teisių sąrašas: **1)** servitutas (CK 4.111 str.); **2)** uzufruktas (CK 4.141 str.); **3)** užstatymo teisė (*superficies*) (CK 4.160 str.); **4)** ilgalaikė nuoma (*emphyteusis*) (CK 4.165 str.); **5)** hipoteka (CK 4.170 str.); **6)** įkeitimas (CK 4.198 str.).

Pabrėžtina, kad CK įtvirtintos ribotos daiktinės teisės gali būti suskirstytos, o tam reikšmingas senovės Romoje taikytas šių teisių skirstymas į ribotas, naudojimo teisę (*ius utendi*), įskaitant ir vaisių įgijimą (*ius utendi et fruendi*) suteikiančias teises, bei ribotas, disponavimo teisę suteikiančias teises. Prie pirmųjų priskirtinos turto patikėjimo teisė, servitutas, uzufruktas, užstatymo teisė (*superficies*), ilgalaikė nuoma (*emphyteusis*) tuo tarpu prie disponavimą suteikiančių – hipoteka ir įkeitimas.

Vertinant ribotų daiktinių teisių turinio atskleidimo tretiesiems asmenims reikšmę, visų pirma nurodytina, kad tam tikros ribotos daiktinės teisės gali būti nustatomos neapibrėžtam ratui asmenų (e.g. kelio servitutas (CK 4.117 str.) ir etc.). Todėl nežinodami konkrečios ribotos daiktinės teisės turinio, tretieji asmenys gali netinkamai įgyvendinti jiems suteiktas ribotas daiktines teises ir taip pažeisti tiek savininko (teisėto valdytojo), tiek kitų trečiųjų asmenų interesus. Pavyzdžiui, administraciniu aktu yra

<sup>148</sup> JONAITIS, M. *Romėnų privatinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014, p. 236.

<sup>149</sup> E.g. Servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas (CK 4.124 str. 1 d.).

nustatomas kelio servitutas, suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku (CK 4.118 str. 1 d.), tačiau asmuo, įgyvendinamas servituto teisę ir nežinodamas jo turinio, pėsčiųjų taku važiuoja motorine transporto priemone ir taip padaro žalos tarnaujančiam daiktui. Todėl šiuo atveju siekiant, kad nebūtų pažeidžiamos kitų daiktinių teisių turėtojų teisės ir interesai, svarbu, jog tretieji amenys žinotų, koks yra jiems skirtų ribotų daiktinių teisių turinys.

Dar daugiau, kadangi ribotos daiktinės teisės varžo kitas daiktines teises visų pirma nuosavybės teisę, todėl ribotos daiktinės teisės turinio atskleidimo faktas yra svarbus nuosavybės teisės perleidimo atveju.

Daiktinės teisės taisyklė *nemo dat quod non habet* be kita ko suponuoja, kad daiktinės teisės suvaržymai kartu su daiktu perleidžiami naujam daikto savininkui (CK 4.9 str 2 d.). Todėl naujasis daikto savininkas turi būti pakankamai informuotas apie ribotos daiktinės teisės, varžysiančios jo nuosavybės teisę, turinį. Dar daugiau, ribotos daiktinės teisės turėtojas taip pat gali turėti interesą, jog tretieji asmenys žinotų daiktinės teisės turinį. Pavyzdžiui, LAT nutartyje<sup>150</sup> byloje 3K-3-405/2013 kasatorius savo reikalavimą dėl žalos atlyginimo grindė argumentu, kad *vadovaujantis* CK 4.170 straipsnio 3 dalimi, notaras, tvirtindamas sandorį, susijusį su hipoteka suvaržyto turto disponavimu, siekdamas apsaugoti sandorio šalių interesus, privalėjo išsiaiškinti kreditoriaus teises bei interesus. Teismas su tokiu kasatorio aiškinimu sutiko.

Taigi, atsižvelgiant į tai, kad ribotomis daiktinėmis teisėmis yra varžomos kitų asmenų turimos daiktinės teisės *inter alia* nuosavybės teisė, todėl šiuo atveju siekiant interesų pusiausvyros tarp teisės turėtojų interesų bei trečiųjų asmenų, aktualus yra ribotų daiktinių turinio atskleidimas.

---

<sup>150</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje E. P., G. P. v. „If P&C Insurance AS“ ir uždaroji akcinė bendrovė draudimo kompanija „PZU Lietuva“ ir kt., Nr. 3K-3-405/2013, kat. 44.2; 73.2.6.4.1.

#### 4. DAIKTINIŲ TEISIŲ EGZISTAVIMO IŠVIEŠINIMAS

Daiktinių teisių veikimas *erga omnes* prieš trečiuosius asmenis, suponuoja, jog egzistuojančios daiktinės teisės turi būti žinomos tretiesiems asmenims. Kita vertus, tam tikrų daiktinių teisių egzistavimas priklauso nuo tinkamo jų išviešinimo. Todėl galima teigti, kad daiktinių teisių egzistavimo atskleidimas yra svarbus dėl sekančių priežasčių: **1)** tam tikrų daiktinių teisių galiojimas priklauso nuo daiktinės teisės atskleidimo; **2)** tik tinkamai išviešinus turimą daiktinę teisę, teisės turėtojas gali panaudoti šią teisę prieš trečiuosius asmenis; **3)** jeigu daiktinės teisės suvaržymai turi būti registruojami, kartu su daiktu perleidžiami tik įregistruoti suvaržymai; **4)** išviešinant daiktines teises yra apsaugomos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai.

Atsižvelgiant į daikto pobūdį (nekilnojamas daiktas ar kilnojamas daiktas), teisės doktrinoje išskiriami šie teisių daiktinių teisių egzistavimo atskleidimo būdai: **1)** teisinė registracija; **2)** faktinis daikto valdymas.<sup>151</sup>

##### 4.1. Teisinė registracija kaip daiktinių teisių egzistavimo atskleidimo būdas

Teisinė registracija, kaip daiktinių teisių egzistavimo atskleidimo būdas, visų pirma yra susijusi su daiktinių teisių egzistavimo į nekilnojamuosius daiktus atskleidimu. CK 4.253 str. 2 d. įtvirtina, kad teisių į CK 4.253 str. 1 d. nurodytus daiktus<sup>152</sup> suvaržymai, daiktinės teisės, o įstatymų numatytais atvejais – ir juridiniai faktai, turi būti registruojami viešame registre. Pažymėtina, kad NTR registruojamos šios daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą: **1)** nuosavybės teisė; **2)** turto patikėjimo teisė; **3)** valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė; **4)** servitutas; **5)** uzufuktas; **6)** užstatymo teisė (*superficies*); **7)** ilgalaikė nuoma (*emphyteusis*) (NTRĮ 11 str. 1 d.). Tačiau ne visos daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą yra registruojamos tik NTR. Pagal Lietuvos Respublikos Hipotekos registro įstatymo<sup>153</sup> (toliau – **HRĮ**) 3 str. hipoteka ir įkeitimas (kilnojamųjų daiktų atveju) yra registruojami Hipotekos registre – pagrindame valstybės registre, kurio paskirtis – registruoti HRĮ 3 str. nurodytus registro objektus, rinkti, kausti, apdoroti, sisteminti, saugoti ir teikti fiziniams ir juridiniams asmenims registro duomenis ir dokumentus, atlikti kitus registro duomenų tvarkymo veiksmus (HRĮ 2 str.).

<sup>151</sup> AKKERMANS, B. Property law. Iš *Introduction to law*. Springer International Publishing Switzerland 2014, p. 88-89.

<sup>152</sup> Registruojami daiktai – nekilnojamieji daiktai ir pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka ir kurių įgijimo ir perleidimo pagrindų registravimą nustato teisės aktai (CK 4.253 str. 1 d.).

<sup>153</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos registro įstatymas (nauja įstatymo redakcija nuo 2012-07-01, *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-187 (2012-01-10). *Valstybės žinios*, 1996-10-16, nr. 100-2266.

Nurodžius, kokios daiktinės teisės, susijusios su nekilnojamaisiais daiktais, yra registruojamos viešuose registruose, šiame kontekste būtina nurodyti ir teisinės registracijos reikšmę. Teisės doktrinoje paprastai yra išskiriami šie teisinės registracijos modeliai: **1)** deklaratyvinis registracijos modelis, kai daiktinės teisės sukuriamos šalių susitarimu ar kitais įstatyme nustatytais pagrindais, o teisių registracija tik išviešina jau egzistuojančias daiktines teises; **2)** konstitutyvinis modelis, kai registracija yra būtinas daiktinių teisių sukūrimo elementas; be teisinės registracijos daiktinės teisės apskritai neatsiranda.<sup>154</sup>

CK 1.75 str. 1 d. įtvirtina, jog įstatymas gali nustatyti privalomą tam tikrų sandorių teisinę registraciją. Šalims sandoris galioja, nors ir nėra privalomai įregistruotas. Šalių teisės ir pareigos tokiais atvejais atsiranda ne nuo sandorio įregistravimo, o nuo to momento, kuris yra nustatytas įstatyme ar šalių susitarimu, išskyrus atvejus, kai CK nustato, kad šalių teisės ir pareigos atsiranda tik nuo sandorio įregistravimo. Tačiau tuo atveju, jeigu įstatymas numato privalomą atitinkamų sandorių registraciją, tai neįregistravus sandorio, asmuo savo pagal tokį sandorį įgytomis teisėmis negali pasinaudoti prieš trečiuosius asmenis (CK 1.75 str. 2 d.). Antai, jeigu treiasis asmuo savo ruožtu sudarys sandorį su kitu asmenu, kurio vardu daiktas įregistruotas tai ankščiau įgijęs šį daiktą, bet neįregistravęs savo teisių negalės reikalauti įgijimo sutartį pripažinti negaliojančia.<sup>155</sup> Atsižvelgiant į tai, kad CK 4.253 str. 2 d. daiktinių teisių teisinę registraciją sieja tik su registruotiniais objektais CK 4.253 str. 1 d. prasme, todėl toliau šiame darbe analizuojamas daiktinių teisių<sup>156</sup> egzistavimo atskleidimas į nekilnojamuosius daiktus.<sup>157</sup>

*Nuosavybės teisė.* CK 4.49 str. 2 d. įtvirtina, kad pagal sandorį nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjama nuo to momento, kuris yra nustatytas įstatymo, o lingvistiškai aiškianant CK 6.398 1 d. ir 2 d., nuosavybės teisė pagal sandorį atsiranda nuo priėmimo-perdavimo akto pasirašymo momento, jeigu ko kita nenumato įstatymai ar sutartis. Išimtis, su kuria yra siejamas nuosavybės teisės perleidimo į nekilnojamąjį

---

<sup>154</sup> Šios klasifikacijos pagrindas - įtaka, kurią teisinė registracija atlieka daiktinių teisių įgijimui. BIRŠTONAS, R. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registravimo teisinės pasekmės. *Jurisprudencija*, t.19(4), 2012, p. 1482.

<sup>155</sup> MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; ir TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 173.

<sup>156</sup> Teisinė registracija šiame kontekste analizuojama aptariant šių daiktinių teisių išviešinimą: **1)** nuosavybės teisės; **2)** valdymo kaip savarankiškos daiktinės teisės; **3)** ribotų daiktinių teisių. Hipotekos ir įkeitimo egzistavimo atskleidimas šiame darbe nagrinėjamas atskirai (šio darbo IV dalies 4.1.3. punkte.).

<sup>157</sup> Šiuo atveju, kaip ir kalbant apie nekilnojamųjų daiktų teisinę registraciją (šio darbo II dalies 2.1.2. punkte), dėmesys yra skiriamas nekilnojamųjų daiktų pagal prigimtį teisinei registracijai.

daiktą sandorio įregistravimo būtinumas, yra įtvirtinta CK 4.100 str. 4 d., pagal kurią nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą valstybei pereina nuo nekilnojamojo daikto įregistravimo viešame registre momento, bei Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 str. 2 d., pagal kurią valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje turi būti numatoma, kad pirkėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo privalo įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą NTR. Taigi, nuosavybės teisei pagal sandorį atsirasti yra taikomas deklaratyvinis teisinės registracijos modelis – šiuo atveju teisių registracija tik išviešina jau egzistuojančias daiktines teises. Tokia pozicija yra patvirtinęs ir LAT, nutartyje<sup>158</sup> byloje 3K-3-332/2010 nurodęs, kad nuosavybės teisės atsiradimo ar pasibaigimo pagrindas yra ne registracijos faktas, kaip toks, o įstatyme nustatyta aplinkybė (sandoris, įvykis, aktas ar kt.), su kuria siejamas civilinių ir pareigų atsiradimas ar pasibaigimas. Teisinė registracija yra atsiradusios subjektinės teisės įregistravimo ar pasibaigusios tokios teisės išregistravimo pagrindas.

Šiame kontekste pažymėtina, kad iki CK kodekso įsigaliojimo galiojęs 1964 m. civilinis kodeksas<sup>159</sup> (toliau - **1964 m. CK**) įtvirtino konsitutyvinę nuosavybės teisės registracijos reikšmę. Pavyzdžiui, 1964 m. CK 255 str. nustatė, kad nekilnojamojo turto pirkimo paravimo sutartis turi būti notariškai patvirtinta ir per tris mėnesius įregistruota atitinkamoje turto registravimo įstaigoje, jeigu įstatymai nenusto kitokio termino, o notarinės formos nesilaikymas ir/arba sutarties per nustatytą trijų mėnesių terminą neįregistravimas daro sutartį negaliojančia. Dar daugiau, pagal 1964 m. CK 149 str. 2 d. nuosavybės teisė asmeniui, įgijusiam nekilnojamąjį daiktą, buvo įregistruojama sutarties įregistravimo momentu. Tuo pačiu paminėtina ir tai, kad 1964 m. CK 255 str. įtvirtino galimybę asmenims, dėl svarbių priežasčių praleidusiems sandorio įregistravimo terminą, kreiptis į teismą dėl termino atstatymo.

LAT nutartyje<sup>160</sup> byloje 3K-3-404/2012, aiškindamas ir taikydamas 1964 m. CK 255 straipsnį, kuris nuosavybės teisės perleidimo sandoriui įtvirtino konstatuojamąją teisinę registracijos reikšmę, konstatavo, kad ne teisinė registracija sukuria nuosavybės teisę; nuosavybės teisė atsiranda teisės aktuose nustatytais pagrindais, o teisine registracija yra tik įregistruojami nuosavybės teisių atsiradimo ir pasikeitimo juridiniai faktai. Todėl

---

<sup>158</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. liepos 10 d. nutartis civilinėje byloje G. P. v. I. B. ir kt., Nr. 3K-3-332/2010, kat. : 30.3; 30.10; 33; 45.6.

<sup>159</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1964, nr. 19–138.

<sup>160</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje E. M. v. S. I. ir kt., Nr. 3K-3-404/2012, kat. 33; 45.6.

konstatuotina, kad teisinė nekilnojamojo daikto perleidimo sandorio registracija konstitutyvinės teisinės registracijos doktrinoje turi būti vertinama kaip būtinas teisinio santykio elementas tam, kad juridinio fakto, šiuo atveju, sandorio pagrindu kilusios šalių teisės ir pareigos įgytų teisinį privalomumą tiek tarp šalių susiklostančiuose santykiuose, tiek šalių santykiuose su trečiaisiais asmenimis.

Nuosavybės teisės įregistravimas ir jos atskleidimas tretiesiems asmenims yra svarbus dėl kelių aspektų.

Visų pirma pagal CK 4.48 str. 1 d. perduoti nuosavybės teisę gali tik pats savininkas arba savininko įgaliotas asmuo. Jeigu asmuo perleido nuosavybės teisę nebūdamas jo savininkas, tai daikto savininkas turi teisę išreikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo (CK 4.95 str.). Tačiau pažymėtina, kad iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas nekilnojamas daiktas, išskyrus atvejus, kai savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo (CK 4.96 str. 2 d.), išskyrus atvejį, jeigu daiktas neatlygintinai įgytas iš asmens, kuris neturėjo teisės jo perleisti (CK 4.96 str. 3 d.).

Analizuojant *rei vindicatio* taikymo į nekilnojamuosius daiktus galimybę, teisės doktrinoje yra išskiriami du svarbūs aspektai: **1)** viešo registro duomenų reikšmė; **2)** notarinės formos dėl daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo reikalavimas.<sup>161</sup>

Viešo registro duomenų funkcija yra suteikti patikimą informaciją visiems galimiems turto įgijėjams apie kliūčių įgyti nekilnojamąjį daiktą buvimą ar nebuvimą. Tai reiškia, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę naudotis viešo registro duomenimis, išskyrus įstatymų nustatytus apribojimus (CK 4.261 str., NTRĮ 42 str. 1 d.). Atsižvelgiant į sąžiningumo principą<sup>162</sup>, asmeniui, siekiančiam įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, yra nustatyta iš šio principo išplaukianti pareiga kreiptis į NTR tvarkytoją ir gauti iš jo duomenis apie siekiamą įgyti daiktą bei, atlikus šių duomenų analizę, įsitikinti, kad juose nėra fiksuota jokios informacijos, kuri keltų abejonių dėl siekiamo sudaryti turto įgijimo sandorio teisėtumo (*i.e.* turto savininku registre yra nurodytas daiktą perleidžiantis asmuo, registro išrašė nėra įrašų apie apribojimus daiktą perleisti, apie pradėtą bylą dėl daikto, *etc.*).<sup>163</sup>

---

<sup>161</sup> BIRŠTONAS, R. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registravimo teisinės pasekmės. *Jurisprudencija*, t.19(4), 2012, p. 1483-1484.

<sup>162</sup> Sąžiningumo samprata analizuojama šio darbo III dalies 3.2. punkte.

<sup>163</sup> *Ibid.*, p. 1483-1484.



Kita vertus, *supra* nurodytos įgyjėjui keliamos pareigos nereikia pernelyg sureikšminti – būtina atsižvelgti, jog praktikoje paties dažniausio ir svarbiausio nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo – sandorio pagrindu – atveju į perleidimo mechanizmą privalomai įsiterpia notaras (CK 1.74 str. 1 p.).<sup>164</sup>

Pagal šiuo metu galiojantį teisinį reglamentavimą, notaras, patvirtinęs nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį, nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per vieną darbo dieną nuo sandorio patvirtinimo privalo perduoti NTR šio sandorio pagrindinius duomenis, kurių pagrindų NTR yra įregistruojama žyma apie turto perleidimo sutarties sudarymą (NTRĮ 17 str. 1 d.). Manytina, kad pareigos įregistruoti nekilnojamojo turto perleidimo sandorį perdavimas notarui, o ne šalims, padeda geriau apsaugoti tiek šalių, tiek trečiųjų asmenų *inter alia* potencialių turto įgijėjų interesus, kadangi sandorio įregistravimas viešame registre padeda užtikrinti, kad nekilnojamasis daiktas nebūtų perleistas kelis kartus.

Kita vertus, negali būti sutinkama su doktrinoje išdėstyta pozicija, jog notaras, patvirtinęs nekilnojamojo turto perleidimo sutartį ir per 24 val. informavęs NTR, kurio pagrindu NTR įregistruoja žymą apie turto perleidimo sutarties sudarymą (NTRĮ 17 str. 1 d.), išsprendžia laiko tarpo tarp sandorio sudarymo ir nuosavybės teisės registracijos problemą.<sup>165</sup> Šiuo atveju reikia atskirti NTR 17 str. įtvirtintą pareigą notarui perduoti informaciją apie sudarytą ir patvirtintą nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį nuo prašymo įregistruoti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą (NTRĮ 23 str.). Iki NTRĮ Nr. XII-1833 pakeitimo įsigaliojimo (2015-11-01), notaras buvo įpareigotas tik perduoti duomenis apie sudarytą nekilnojamojo turto perleidimo sandorį, o prašymas įregistruoti nuosavybės teisę NTR galėjo būti pateikiamas tiek per sandorį patvirtinusį notarą, tiek asmeniui pačiam kreipiantis į NTR tvarkytoją. Todėl galėjo susidaryti tokia situacija, kad patvirtinus nekilnojamojo turto perleidimo sandorį, viešame registre yra matoma žyma apie sudarytą nekilnojamojo turto perleidimo sandorį, tačiau daikto savininku (nuosavybės teisės turėtoju), kadangi turto įgijėjas dėl vienokių ar kitokių priežasčių nepateikia prašymo įregistruoti nuosavybės teisės, viešame registre yra nurodytas nekilnojamojo turto perleidėjas. Tai, savaime suprantama, galėjo apsunkinti mokesčių surinkimą ir administravimą, kreditorinių reikalavimų įvykdymą ir pan., todėl tokioms situacijoms išvengti buvo padaryti atitinkami NTRĮ pakeitimai, pagal kuriuos

---

<sup>164</sup> *Ibid.*, p. 1484.

<sup>165</sup> *Ibid.*, p. 1484.

asmens prašymas registruoti nuosavybės teisę gali būti perduodamas tik per notarą, o šiuos duomenis notaras privalo perduoti nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per 24 valandas nuo sandorio patvirtinimo (NTRĮ 23 str.). Dar daugiau, NTRĮ 23 str. *teisės aktų registre* padarytoje pastaboje buvo nurodyta, kad tie asmenys, kurie iki NTRĮ Nr. XII-1833 įsigaliojimo (2015-11-01) įgiję, bet NTR 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). Todėl manytina, kad šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas, pagal kurį tiek nekilnojamojo turto perleidimo sandoriai, tiek asmens prašymu nuosavybės teisė yra privalomai registruojami per notarą, užtikrina pakankamą tiek teisiškai reikšmingo juridinio fakto apie nuosavybės teisės perleidimą, tiek ir įgytų teisių apsaugą.

Tęsiant nuosavybės teisės atskleidimo tretiesiems asmenims reikšmę, pažymėtina, kad nuosavybės teisės neįregistravimas viešame registre, taip pat gali sukelti neigiamas pasekmes ir nuosavybės teisės perleidėjui. *E.g.* LAT nutartyje<sup>166</sup> byloje Nr. 3K-3-114/2009 kasatorius savo reikalavimą pripažinti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį negaliojančia grindė tuo, kad atsakovas sąmoningai neregistruoja sutarties ir kadangi nėra mokama už nekilnojamojo turto komunalines paslaugas, anstoliai pradėjo išieškojimą iš kasatoriaus, dėl ko jis patiria žalą (pažymėtina, kad šioje byloje ginčas kilo dėl nuosavybės teisės įregistravimo pagal 1964 m. CK, kuriame buvo įtvirtinta konsitutyvinė teisinės registracijos reikšmė).

Dar daugiau, nuosavybės teisės neįregistravimas viešame registre, gali turėti neigiamos įtakos pačiam turto įgijėjui. *E.g.* pagal byloje 3K-3-404/2012 (LAT nutartis<sup>167</sup>) esančias faktines aplinkybes, ieškovas pirkimo-pardavimo sutartimi perleido trečiajam asmeniui nekilnojamuosius daiktus, ir kadangi turto įgijėjas per 1964 m. CK nustatytą trijų mėnesių terminą pirkimo-pardavimo sutarties neįregistravo viešame registre, todėl anstoliui vykdant išieškojimą iš turto perleidėjo, buvo areštuotas minėta pirkimo-pardavimo sutartimi trečiojo asmens įgytas turtas bei parduotas iš viešųjų varžytinių.

Šiame kontekste būtina paminėti, kad viešame registre registruojama ne tik daiktinė, šiuo atveju – nuosavybės teisė, tačiau ir su daiktinėmis teisėmis susiję suvaržymai ir su

---

<sup>166</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje J. O. v. J.K. ir kt., Nr. 3K-3-114/2009, kat. 33; 45.6.

<sup>167</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje E. M. v. S. I. ir kt., Nr. 3K-3-404/2012, kat. 33; 45.6.

šių teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai (CK 4.253 str. 2 d.). Pavyzdžiui, NTRĮ 11 str. 1 d. 1 p. įtvirtintas visų daiktinių teisių, įskaitant ribotas daiktines teises, sąrašas, kurios yra registruojamos NTR. Ši registracija yra aktuali perleidžiant nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą. CK 4.9 str. 2 d. įtvirtina, kad jeigu daiktinės teisės suvaržymai turi būti registruojami, kartu su daiktu perleidžiami tik įregistruoti suvaržymai. Atsižvelgiant į tai, kad pagal CK 4.253 str. 2 d. su nekilnojamuoju daiktu susiję suvaržymai turi būti registruojami NTR, todėl tik išviešinti suvaržymai NTR pereis naujam daikto savininkui (CK 4.9 str. 2 d.).

*Valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė.* Valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės teisės, išviešinimo problematika, kiek tai susiję su valdymo teisės į nekilnojamąjį daiktą egzistavimo atskleidimu, jau buvo aptarta šiame darbe,<sup>168</sup> todėl šiame darbo poskyryje paminėtini tik esminiai aspektai.

NTR 11 str. 1 d. 3 p. įtvirtina, kad valdymo teisė į nekilnojamąjį daiktą yra viena iš registruojamų daiktinių teisių, o valdymo teisė į nekilnojamąjį daiktą yra registruojama tada, kai nėra įregistruota nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą (NTR 13 str. 2 d.). Šiuo atveju taip pat aktualios CK 4.28 str. 2 d. ir 3 d. įtvirtintos nuostatos, pagal kurias įstatymų leidėjas *expressis verbis* įtvirtina, kad nekilnojamojo daikto valdymas atsiranda nuo valdymo įregistravimo viešame registre momento, ir kad daikto valdymas negali būti registruojamas viešame registre, jeigu jame jau yra įregistruota nuosavybės teisė į šį daiktą. Taigi, valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, į nekilnojamąjį daiktą egzistavimas iš esmės yra (turėtų būti) atskleidžiamas per teisinę valdymo teisės registraciją NTR.

Tačiau Teismui nutartyje<sup>169</sup> byloje 3K-7-67/2011 konstatavus, kad nekilnojamojo daikto valdymas atsiranda nuo momento, kai yra fiziškai užvaldomas daiktas (CK 4.27 str. 1 d.), ir nurodžius, nekilnojamojo daikto valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, atsiradimo momentas negali būti siejamas su teisine valdymo teisės registracija viešame registre, galima konstatuoti, kad nekilnojamojo daikto valdymas, kaip savarankiška daiktinė teisė, į nekilnojamąjį daiktą taip pat gali būti atskleidžiama per faktinį nekilnojamojo daikto valdymą, kuris be bendrų CK 4.25 str. įtvirtintų pagrindų<sup>170</sup>

<sup>168</sup> Žr. šio darbo III dalies 3.2. punkte.

<sup>169</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos miesto savivaldybė v. A. B. ir kt., Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33.

<sup>170</sup> **1)** Valdymas gali atsirasti užvaldant daiktą, perduodant ar paveldint valdymo teisę. **2)** Valdymas atsiranda fiziškai užvaldant daiktą, kai tik užvaldęs daiktą asmuo gali paveikti daiktą pagal savo valią. Taip

į nekilnojamąjį daiktą gali atsirasti ne tik fiziškai užvaldžius daiktą, bet ir kai perduodantis valdyti nekilnojamąjį daiktą asmuo nurodo, kad daiktas perduotas, jeigu nėra jokių kliūčių patekti į tą daiktą ar kitu panašiu būdu jį fiziškai užvaldyti (CK 4.25 str. 1 d.).

*Ribotos daiktinės teisės.* NTRĮ 11 str. 1 d. įtvirtintos šios ribotos NTR registruojamos daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą: **1)** servitutas; **2)** uzufruktas; **3)** užstatymo teisė (*superficies*); **4)** ilgalaikė nuoma (*emphyteusis*).

Pažymėtina, jog priešingai nuo nuosavybės teisės egzistavimo atskleidimo, servituto (CK 4.111 str. 1 d.) ir uzufrukto (CK 4.141 str. 1 d.) teisinei registracijai įstatymų leidėjas įtvirtino konstitutvyninę reikšmę. CK 4.124 str. 2 d. nurodoma, kad iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai. Taip pat iš uzufrukto kylančios teisės į daiktą, kuriam privaloma teisinė registracija, ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus uzufruktą, išskyrus atvejus, kai uzufruktą nustato įstatymas (CK 4.147 str. 2 d.).

Taigi, galima konstatuoti, kad daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus egzistavimo atskleidimas pasireškia per daiktinių teisių bei jų suvaržymų ir su daiktinėmis teisėmis bei jų suvaržymais susijusių juridinių faktų registraciją NTR. Teisinė registracija yra skirta ne tik apsaugoti daiktinės teisės turėtoją ir trečiuosius asmenis, tačiau ir tam tikrų CK įtvirtintų daiktinių teisių – servituto ir uzufrukto – būtinas elementas, kad iš šių daiktinių teisių šalims kylančios teisės ir pareigos įgytų teisinį privalomumą.

#### **4.2. Faktinis valdymas kaip daiktinių teisių egzistavimo atskleidimo būdas**

Skirtingai nuo daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą egzistavimo atskleidimo, daiktinės teisės į kilnojamąjį daiktą paprastai atskleidžiamos per faktinį kilnojamojo daikto valdymą. Didelis kilnojamųjų daiktų skaičius bei jų civilinės apyvartos dinamika suponuoja teisinės registracijos į kilnojamuosius daiktus neįmanomumą. Jeigu asmuo faktiškai valdo kilnojamąjį daiktą, jis juo gali ir naudotis bei jį veikti pagal savo valią, o svarbiausia – netgi disponuoti kilnojamuoju daiktu visiškai užtenka daikto valdymo fakto, t.y. pats kilnojamojo daikto valdymo faktas, trečiųjų asmenų akimis, yra teisės disponuoti daiktu patvirtinimas.<sup>171</sup>

---

pat užvaldant daiktą turi būti išreikšta asmens valia turėti tą daiktą kaip savą. **3)** Užvaldyti daiktą asmuo gali ir nesant tiesioginio ar netiesioginio fizinio kontakto tarp jo ir daikto (CK 4.25 str.).

<sup>171</sup> BIRŠTONAS, R. Valdymas ir nuosavybės teisė. Iš *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ*. Mokslo studija. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, p.

Tačiau šiuo atveju būtina nurodyti, kad kai kurios daiktinės teisės (e.g. nuosavybės teisė) į tam tikrus kilnojamuosius daiktus<sup>172</sup> atskleidžiamos ne tik per faktinį valdymą, bet ir teisinę registraciją. Visgi, šiuo atveju aktualu pažymėti, kad daiktinių teisių į tokius daiktus atskleidimas yra susijęs su viešosios teisės reglamentavimo dalyku ir neturėtų būti siejamas su CK 1.75 str. 1 d. įtvirtinta privaloma teisine sandorių registracija. Pavyzdžiui, nutartyje<sup>173</sup> byloje 3K-3-54/2011 Teismas konstatavo, kad transporto priemonės teisinės registracijos duomenų nepakeitimas, t. y. transporto priemonės nuosavybės teisės perdavimo kitam asmeniui pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu neišviešinimas transporto priemonių registre, yra teisiškai nereikšminga aplinkybė sprendžiant, kas pagal transporto priemonės pirkimo-pardavimo sutartį, kurioje nėra sąlygos dėl transporto priemonės perregistravimo kaip nuosavybės teisės perėjimo pirkėjui momento, yra transporto priemonės savininkas.

Kilnojamojo daikto valdymas pagal CK 4.28 str. asmeniui atsiranda: **1)** kai pageidaujantysis, kad atsirastų kilnojamojo daikto valdymas, paima tą daiktą į savo rankas; **2)** kai pageidaujantysis, kad atsirastų kilnojamojo daikto valdymas, pradėjo saugoti daiktą ar tai daroma jo nurodymu; **3)** kai norinčio, kad atsirastų daikto valdymas, asmens nurodymu daiktas perduotas jo nurodytam asmeniui; **4)** kai daiktas padedamas į patalpą, priklausančią asmeniui, pageidaujančiam, kad atsirastų to daikto valdymas; **5)** kai pageidaujančiam, kad atsirastų valdymas, asmeniui perduoti raktai nuo patalpos, kurioje yra daiktas; **6)** kai pageidaujantis, kad atsirastų valdymas, asmuo atitinkamai pažymėjo niekieno nevaldomą daiktą; **7)** kai gaudomas daiktas pakliuvo į spąstus, tinklus ir pan.; **8)** atlikus kitus veiksmus, išreiškiančius asmens valią užvaldyti daiktą.

Be kita ko, šiuo atveju taip pat pažymėtina, kad faktinį daikto valdymą reglamentuojančios teisės normos įtvirtina tiek valdymo teisėtumo, tiek ir valdymo sąžiningumo prezumpcijas. CK 4.23 str. 2 d. įtvirtinta, kad daikto valdymas laikomas teisėtu, kol neįrodyta priešingai, tuo tarpu CK 4.26 str. 2 d. nurodo, kad valdymas laikomas atsiradusiu sąžiningai, kol neįrodyta priešingai. Todėl šiuo atveju sąlygos savininkui vindikuoti kilnojamąjį daiktą iš svetimo neteisėto valdymo (CK 4.95 str.) skiriasi nuo sąlygų, taikomų nekilnojamojo daikto vindikacijai.

---

<sup>172</sup> E.g. Lietuvos Respublikos kelių transporto priemonių registre registruojamos motorinės transporto priemonės ir jų priekabos. Motorinių transporto priemonių ir jų priekabų registravimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro 2001 m. gegužės 25 d. įsakymu nr. 260 (Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro 2014 m. birželio 30 d. įsakymo nr. 1V-445 redakcija). *Valstybės žinios*, 2001-06-06, nr. 48-1683.

<sup>173</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje L. N. v. UAB „Airidvika“ ir kt., Nr. 3K-3-54/2011, kat. 33; 35.3.6; 35.5; 43.1; 62.1

Visų pirma reikia pažymėti, kad iš neteisėto nesąžiningo valdytojo savininkas turi teisę išreikalaut daiktą visais atvejais. Tačiau, jeigu neteisėtas valdytojas yra sąžiningas, tai vindikacijai keliama CK 4.96 str. 1 d. įtvirtinti reikalavimai: **1)** kilnojamasis daiktas turi būti atlygintinai įgytas iš asmens kuris neturėjo teisės jo perleisti nuosavybėn; **2)** įgijėjas to nežinojo ir neturėjo žinoti (sąžiningas įgijėjas); **3)** daiktas yra savininko ar asmens, kuriam savininkas buvo perdavęs jį valdyti, pamestas, arba iš kurio nors iš jų pagrobtas, arba kitaip be jų valios nustojo būti jų valdomas. Taigi, šiuo atveju esminę reikšmę lemia įgijėjo sąžiningumas.<sup>174</sup> Jeigu įgijėjas daikto įgijimo momente buvo sąžiningas – nežinojo ir neturėjo žinoti, kad kilnojamojo daikto perleidėjas nėra daikto savininkas, tai daiktą galima išreikalauti tik tuo atveju, jeigu daiktas yra savininko ar asmens, kuriam savininkas buvo perdavęs jį valdyti, pamestas, arba iš kurio nors iš jų pagrobtas, arba kitaip be jų valios nustojo būti jų valdomas.

Taigi, daiktinių teisių į kilnojamąjį daiktą egzistavimas paprastai yra atskleidžiamas per kilnojamojo daikto faktinį valdymą. Dar daugiau, atsižvelgiant į kilnojamųjų daiktų skaičių ir jų civilinės apyvartos dinamiką, bei siekiant civilinės apyvartos stabilumo, savininko teisė vindikuoti kilnojamąjį daiktą iš svetimo neteisėto valdymo yra siejama ne tik su įgijėjo sąžiningumu, bet ir kitomis aplinkybėmis.

### **4.3. Hipotekos ir įkeitimo teisių egzistavimo atskleidimas**

Šiame kontekste atskirai nuo aptartų ribotų daiktinių teisių išskirtinas CK 6.70 str. 1 d. įtvirtintų daiktinių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų – įkeitimo (hipotekos) – teisinis reglamentavimas, kadangi įkeitimo (hipotekos) reformos<sup>175</sup> įgyvendinimas kartu palietė ir šių daiktinių teisių išviešinimo aspektą.

Hipoteka – daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui (CK 4.170 str. 1 d.) tuo tarpu įkeitimas – daiktinė teisė į svetimą kilnojamąjį turtą ir turtines teises, kuria užtikrinamas esamo ar būsimo turtinio įsipareigojimo įvykdymas (CK 4.198 str. 1 d.). Be to, įkeitimo objektas gali būti perduodamas kreditoriui, trečiajam asmeniui arba paliekamas valdyti įkaito davėjui (CK 4.198 str. 2 d.).

Aiškinant įkeitimo (hipotekos) institutą, teisės doktrinoje nurodoma, kad įkeitimui (hipotekai) būdingi visi daiktinės teisės požymiai – absoliutumas, sekimo teisė,

<sup>174</sup> Sąžiningumo samprata analizuojama šio darbo III dalies 3.2. punkte.

<sup>175</sup> Nuo 2012 m. liepos 1 d. Lietuvoje galioja pakeista ir papildyta hipotekos ir įkeitimo teisė. SMALIUKAS, A., et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Ketvirtoji knyga: Daiktinė teisė. XI skyrius Hipoteka. Vilnius: Justitia, p. 9.

pirmumas prieš kitus kreditorius, kuriais pasižymi daiktinės teisės į svetimą turtą. Taigi, įstatymo leidėjas įkeitimą (hipoteką) vienareikšmiškai priskiria prie daiktinių teisių.<sup>176</sup>

Šiuolaikinės įkeitimo teisės pagrindai – senovės Romoje egzistavusios įkeitimo teisės formos: **1) *fiducia***; **2) *pignus***; **3) *hypotheca***. Pagrindinis šių įkeitimo teisės formų skirtumas buvo tas, kad tiek *fiducia*, tiek *pignus* atveju skolininkas (įkaito davėjas) įkeistą daiktą perduodavo kreditoriui (įkaito gavėjui) tuo tarpu *hypotheca* įkeistas daiktas nebuvo perduodamas kreditoriui (įkaito gavėjui).<sup>177</sup> Toks senovės Romoje egzistavęs įkeitimo teisės modelis, apėmęs minėtas įkeitimo formas, teisės doktrinoje<sup>178</sup> įvardijamas „klasikiniu“ įkeitimo teisės modeliu.

Tačiau recepuojant romėnų teisę, „klasikiniame“ įkeitimo teisės modelyje buvo išžvelgta „tariamo turto“ problema, kurios esmę sudaro tai, jog neposesorinis kilnojamojo turto įkeitimas suklaidina trečiuosius asmenis, potencialius skolininko kreditorius, nes skolininkui valdant daug turto, apie kurio apsunkinimą ankstesniais įkeitimais potencialus kreditorius nieko nežino, susidaro klaidingas skolininko kreditingumo įspūdis. Be to, jei skolininkas perleidžia turtą, nuslėpdamas jo įkeitimo faktą, kyla sąžiningo ir kreditoriaus teisių konfliktas. Šiai problemai spręsti įkeitimo teisės reglamentavime pamatiniais principais buvo įtvirtintas įkeitimo posesoriškumas ir specifiškumas, kadangi šie principai tuo metu (XIX a.) buvo laikomi vienintelėmis prienamomis įkeitimo teisės išviešinimo priemonėmis. Toks įkeitimo teisės modelis, kai įkeitimo objektas turi būti aiškiai identifikuotas ir perduotas kreditoriui valdyti, teisės doktrinoje įvardijamas „tradiciniu“ įkeitimo modeliu.<sup>179</sup>

Suprantama, „tradicinio“ įkeitimo teisės modelio aktualumas pasireiškė kilnojamųjų daiktų įkeitimui, kadangi įkeitimo teisės į kilnojamąjį daiktą išviešinimo užtikrinimui tuo metu nebuvo tinkamesnės alternatyvos negu kad daikto valdymo teisės perdavimas kreditoriui. Tuo tarpu įkeitimo teisės į nekilnojamąjį daiktą išviešinimą buvo įmanoma užtikrinti registruojant įkeitimą žemės knygoje ar analogiškuose nekilnojamojo turto registruose, todėl romėnų *hypotheca* recepcijoje buvo padaryta korekcija - jos objektu galėjo būti tik nekilnojamasis daiktas arba tik tam tikras *expressis verbis* įstatyme įvardytas kilnojamasis daiktas.<sup>180</sup>

---

<sup>176</sup> *Ibid.*, p. 16.

<sup>177</sup> JONAITIS, M. Romėnų privatinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014, p. 251.

<sup>178</sup> SMALIUKAS, A. Istorinė kilnojamojo turto įkeitimo teisės analizė – klasikinis ir tradicinis modeliai. *Teisė*, t. 45, 2002, p. 125-127.

<sup>179</sup> *Ibid.*, p. 127-128.

<sup>180</sup> *Ibid.*, p. 127.

Vystantis ekonominei ir technologinei raidai, kilnojamieji daiktai įgavo vis didesnę reikšmę, todėl savaime suprantama, kad „tradicinis“ įkeitimo teisės modelis ėmė neatitikti ekonominių sąlygų ir turėjo būti reformuotas visų pirma sumažinant posesorinio įkeitimo reikšmę. Pažymėtina, kad daugelyje kontinentinės teisės tradicijos valstybių tame tarpe ir Lietuvoje įkeitimo teisė „išgyveno“ vienokias ar kitokias transformacijas, perimdama tam tikrus elementus tiek iš „klasikinio“, tiek iš „tradicinio“ įkeitimo teisės modelio.<sup>181</sup>

Šiuo metu Lietuvoje galiojantis reglamentavimas numato tiek neposesorinio, tiek posesorinio įkeitimo galimybę (CK 4.198 str. 2 d.) tuo tarpu hipoteką apibrėžiant kaip neposesorinę daiktinę teisę (CK 4.170 str. 1 d.). Įkeitimo posesoriškumas yra labai svarbus, kalbant apie šios daiktinės teisės egzistavimo atskleidimą.

Visų pirma reikia nurodyti, kad hipotekos ir įkeitimo sandoriams, kai įkeitimo objektas neperduodamas kreditoriui, o lieka pas įkaito davėją ar perduodamas trečiajam asmeniui, privaloma notarinė forma (CK 4.185 str. 1 d. ir CK 4.209 str. 2 d.).

Pagal CK 4.185 str. 4 d. hipotekos sandorį patvirtinęs notaras Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka pateikia Hipotekos registrui duomenis hipotekai įregistruoti. Be kita ko, hipoteka – vienas su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais susijusių juridinių faktų registruojamų NTR (NTRĮ 15 str. 2 d. 13 p.). Ši CK nuostata *mutatis mutandis* yra taikoma įkeitimo teisės į kilnojamąjį daiktą išviešinimui, o įkeitimo teisė registruojama Hipotekos registre.

Pagal hipotekos registro nuostatų<sup>182</sup> (*toliau – HRN*) 27 nuost. notaras, patvirtinęs sutartinės hipotekos (įkeitimo) sandorį, registro tvarkytojui ne vėliau kaip kitą darbo dieną pateikia pranešimą apie hipotekos (įkeitimo) sandorio patvirtinimą ir elektroniniu parašu patvirtintą šio sandorio teksto skaitmeninę kopiją, taip pat pateikia prašymą dėl hipotekos (įkeitimo) registravimo, išskyrus atvejus, kai šalys pareiškia valią neregistruoti hipotekos. Taigi, nors notaras, patvirtinęs hipotekos (įkeitimo) sandorį ir privalo pranešti Hipotekos registrui apie hipotekos (įkeitimo) sandorio patvirtinimą, tačiau įstatymas šalims palieka teisę susitarti dėl hipotekos (įkeitimo) teisės išviešinimo.

Šiuo atveju pažymėtina, kad hipoteka (įkeitimas) – registruotinos daiktinės teisės, todėl naujam savininkui kartu su daiktu hipoteka (įkeitimas) pereis tik įregistravus šias teises (CK 4.9 str. 2 d.), taip apsaugant sąžiningą daikto įgijėją.

---

<sup>181</sup> *Ibid.*, p. 127.

<sup>182</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatai patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimu nr. 1246 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimo nr. 571 redakcija). *Valstybės žinios*, 2001-10-24, nr. 90-3173.



Dar daugiau, šiame kontekste aktuali CK 4.187 str. 1 d. nuostata, pagal kurią sandorio šalims hipotekos sandoris įsigalioja nuo jo sudarymo momento (jeigu pačiame sandoryje šalys nesusitaria kitaip), o prieš sąžiningus trečiuosius asmenis hipotekos sandoris gali būti panaudotas tik tuo atveju, kai hipoteka Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka įregistruota Hipotekos registre. Sistemine hipotekos išviešinimą reglamentuojančių teisės normų analizė leidžia daryti išvadą, kad šiuo metu galiojantis reglamentavimas hipotekos įregistravimui suteikia tik deklaratyvinę reikšmę, išskyrus priverstinę hipoteką, kuri įsigalioja nuo jos įregistravimo Hipotekos registre momento (CK 4.187 str. 3 d.). Šiame kontekste būtina nurodyti, kad hipoteką reglamentuojančios taisyklės, kiek tai susijusios su hipotekos įsigaliojimo momentu ir teisine šios daiktinės teisės registracijos reikšme, mutatis *mutandis* taikomos ir įkeitimo teisiniams santykiams.

Lyginant šiuo metu galiojančią hipotekos (įkeitimo) teisinį reglamentavimą su anksčiau galiojusiu šių institutų teisiniu reglamentavimu, pažymėtina, kad nuo 1998 m. balandžio 1 d. iki 2012 m. liepos 1 d., notarui patvirtinus hipotekos ar įkeitimo sandorį, jo teisėtumą dar kartą tikrindavo hipotekos teisėjas, kuris priimdavo ir sprendimą dėl sandorio įregistravimo Hipotekos registre, o hipotekos (įkeitimo) sandoris įsigaliodavo nuo jo įregistravimo registre.<sup>183</sup> Tai reiškia, kad anksčiau galiojęs hipotekos (įkeitimo) santykių teisinis reglamentavimas teisei registracijai suteikė konstitutyvinę reikšmę, kuri buvo pakeista įgyvendinus įkeitimo (hipotekos) teisės reformą.

Taigi, galima konstatuoti, kad tiek hipotekos, tiek įkeitimo, kai turtas nėra perduodamas kreditoriui, atskleidimas pasireiškia per sandorių, kuriais sukuriama šios daiktinės teisės, registraciją viešuose registruose – Hipotekos registre ir NTR tuo tarpu posesorinio įkeitimo atveju šios teisės atskleidimą atlieka – faktinis daikto valdymas.

---

<sup>183</sup> ČAPLINSKIENĖ, E. Notarų funkcijos tvirtinant sandorius. Iš *Notariato teisė*, Klaipėda: Druka, 2014, p. 229.

## IŠVADOS

1. Nepaisant to, kad dėl nematerialaus turto pripažinimo daiktinės teisės objektu, taip pat dėl tam tikrų teisių, turinčių tiek daiktinės, tiek prievolių teisės požymių, egzistavimo, griežta daiktinės ir prievolių teisės distinkcija mažėja, tačiau minėtų civilinės teisės požakių atribojimo reikšmė, pagrindžiant daiktinės teisės svarbą trečiųjų asmenų teisėms be teisėtiems interesams, išlieka aktuali.
2. Jeigu kilnojamas daiktas yra rūšies požymiais apibūdintas daiktas, toks daiktas identifikuojamas jį individualizuojant tuo tarpu nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį, būdami individualiais požymiais apibūdintais daiktais, identifikuojami pagal NTR tvarkytojo suteiktą unikalų numerį (žemės sklypas – ir kadastro numerį bei žemės sklypo planą).
3. Nepaisant to, kad daiktinių teisių turinys tretiesiems asmenims yra atskleidžiamas per CK įtvirtintą baigtinį daiktinių teisių sąrašą, tačiau teismų praktikos analizė leidžia daryti išvadą, kad remiantis net ir poįstatyminiu teisės aktu, šalys gali sukurti ribotą laike nuosavybės teisę, kurios nenumato CK įtvirtinta nuosavybės teisės samprata, laikant, kad tai yra nuosavybės teisės suvaržymas.
4. Įstatymų leidėjas įtvirtinęs daikto valdymą, kaip savarankišką daiktinę teisę, kartu *expressis verbis* įtvirtino nekilnojamojo daikto valdymo atskleidimo sąlygą – teisinę valdymo registraciją viešame registre, kuri, anot Teismo, nėra privalomas reikalavimas įgyti nekilnojamąjį daiktą įgyjamosios senaties pagrindu.
5. Daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą egzistavimas tretiesiems asmenims atskleidžiamas per šių teisių bei jų suvaržymų, taip pat juridinių faktų, susijusių su daiktinėmis teisėmis, registraciją NTR. Todėl savininko teisė vindikuoti nekilnojamąjį daiktą iš svetimo neteisėto valdymo yra labiau ribota negu kilnojamojo daikto savininko, kadangi daiktinės teisės į kilnojamąjį daiktą tretiesiems asmenims paprastai yra atskleidžiamos per faktinį kilnojamojo daikto valdymą.
6. Hipotekos ir neposesorinio įkeitimo teisė pagal šiuo metu galiojančią teisinį reglamentavimą atskleidžiamos šias teises registruojant Hipotekos registre bei NTR tuo tarpu posesorinio įkeitimo egzistavimo išviešinimą atlieka faktinis įkeisto daikto valdymas.

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### Teisės norminiai aktai:

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*, 1992, nr. 33-1014;
- 2) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74 –2262;
- 3) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1964, nr. 19–138;
- 4) Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1996-10-18, nr. 101-2300;
- 5) Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000-11-03, nr. 94-2918;
- 6) Lietuvos Respublikos Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1997-07-09, nr. 65-1558;
- 7) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000-07-19, nr. 58-1704;
- 8) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1996-10-16, nr. 100-2261;
- 9) Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (nauja įstatymo redakcija nuo 2002 m. liepos 1 d., *Valstybės žinios*, nr. 101-3597). *Valstybės žinios*, 1996-04-10, nr. 32-788;
- 10) Lietuvos Respublikos hipotekos registro įstatymas (nauja įstatymo redakcija nuo 2012-07-01, *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-187 (2012-01-10). *Valstybės žinios*, 1996-10-16, Nr. 100-2266;
- 11) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimo nr. 695 redakcija). *Valstybės žinios*, 2002-04-19, nr. 41-1539;
- 12) Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379. *Teisės aktų registras*, 2014-04-30, nr. 4930;
- 13) Motorinių transporto priemonių ir jų priekabų registravimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro 2001 m. gegužės 25 d. įsakymu nr. 260 (Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro 2014 m. birželio 30 d. įsakymo nr. 1V-445 redakcija). *Valstybės žinios*, 2001-06-06, nr. 48-1683.

### **Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo doktrina:**

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1994 m. birželio 15 d. nutarimas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į gyvenamuosius namus atstatymo“, Nr. 11-1993/9-1994;
- 2) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1996 m. sausio 24 d. nutarimas „Dėl valstybinių įmonių turto pirminio privatizavimo“, Nr. 7/95;
- 3) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1998 m. spalio 27 d. nutarimas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į žemę ir gyvenamuosius namus atkūrimo“, Nr. 15/97;
- 4) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2005 m. rugpjūčio 23 d. nutarimas „Dėl piniginių kompensacijų už nekilnojamąjį turtą sumokėjimo terminų pailginimo“, Nr. 19/02.
- 5) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“, Nr. 17/02-24/02-06/03-22/04.
- 6) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas „Dėl neprivatizuotos žemės sklypų suteikimo Lietuvos veterinarijos akademijai ir Ginklų fondui“, Nr. 05/07.
- 7) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2013 m. gruodžio 6 d. nutarimas „Dėl didesnio pavojaus šaltinio valdytojo atsakomybės“, Nr. 43/2011.

### **Specialioji literatūra:**

- 1) ARLAUSKAS S., JOBUKAUSKAS R. *Sąžiningumo principas prievoliniuose teisiniuose santykiuose*. Jurisprudencija, t. 20(4), 2013;
- 2) AKKERMANS, B. Property law. Iš *Introduction to law*. Springer International Publishing Switzerland, 2014;
- 3) AKKERMANS, B. *Standardisation of Property Rights in European Property Law* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04] Priega per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2316188](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2316188)>;
- 4) AKKERMANS, B. *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*. Antwerp: Intersentia, 2008;
- 5) BARANAUSKAS, E., et al. *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010;
- 6) BIRŠTONAS, R. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registravimo teisinės pasekmės. *Jurisprudencija*, t.19(4), 2012;

- 7) BIRŠTONAS, R. Susijungimas kaip nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindas Lietuvos civilinėje teisėje. *Jurisprudencija*, 2013, t. 20 (3);
- 8) BIRŠTONAS, R. Valdymas ir nuosavybės teisė. Iš *LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS: PIRMIEJI DEŠIMT GALIOJIMO METŲ. Mokslo studija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013;
- 9) ČAPLINSKIENĖ, E. Notarų funkcijos tvirtinant sandorius. Iš *Notariato teisė*, Klaipėda: Druka, 2014;
- 10) DIRIX, E. Effect of Security Rights vis-a-vis Third Persons. Iš *Divergences of Property Law: An Obstacle to the Internal Market?* Munchen: Sellier. European Law Publishers GmbH, 2006;
- 11) ERP, van S. Comparative Property law. Iš *The Oxford Handbook Of Comparative Law*. Oxford University Press, 2008;
- 12) ERP, van S. *European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=995979](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=995979)>;
- 13) ERP, van S. *From „classical“ to modern European property law?* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1372166](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1372166)>;
- 14) HAMWIJK, D.J.Y. *The puzzling concepts of publicity and possession: to the heart of property law* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04] Prieiga per internetą: <[http://www.degruyter.com/dg/viewarticle.fullcontentlink:pdfeventlink/\\$002fj\\$002feplj-2012-1-issue-2\\$002feplj-2012-0012\\$002feplj-2012-0012.pdf?t:ac=j\\$002feplj-2012-1-issue-2\\$002feplj-2012-0012\\$002feplj-2012-0012.xml](http://www.degruyter.com/dg/viewarticle.fullcontentlink:pdfeventlink/$002fj$002feplj-2012-1-issue-2$002feplj-2012-0012$002feplj-2012-0012.pdf?t:ac=j$002feplj-2012-1-issue-2$002feplj-2012-0012$002feplj-2012-0012.xml)>;
- 15) JONAITIS, M. *Romėnų privatinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014;
- 16) LURGER, B., et al. *Principles of European Law. Acquisition and Loss of Ownership of Goods*. Sellier European Law Publishers, 2011;
- 17) MCGUIRE, M.R. National Report on the Transfer of movables in Germany. Iš *National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume 3: Germany, Greece, Lithuania, Hungary*. Munich: Sellier. European law publishers GmbH, 2011;

- 18) MICHAEL MILO, J. Property and real rights. Iš *Elgar Encyclopedia of Comparative Law, Second Edition*. Cornwall: MPG Books Ltd, Bodmin, 2012;
- 19) MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; ir TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001;
- 20) MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002;
- 21) MIKELĖNAS, V. Vindikacija ir jos taikymas. *Justitia*, nr. 1(55), 2005;
- 22) NEKRAŠAS, E. *Filosofijos įvadas*. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidykla, 1993;
- 23) NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas*. Vilnius: Justitia, 1999;
- 24) NEKROŠIUS, V. Valdymo atsiradimo ir pasibaigimo pagrindai Lietuvos civilinėje teisėje. *Justitia*, 2004, nr. 6(54);
- 25) PAKALNIŠKIS, V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje. *Jurisprudencija*, 2005, t. 71 (63);
- 26) PAKALNIŠKIS, V. Valdymas ir valdymo gynimas Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse. *Jurisprudencija*, t. 54(46);
- 27) SAKAVIČIUS, J. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai. *Jurisprudencija* t. 5(107), 2008;
- 28) SMALIUKAS, A. Istorinė kilnjamąjo turto įkeitimo teisės analizė – klasikinis ir traidicinis modeliai. *Teisė*, t. 45, 2002;
- 29) SMALIUKAS, A., et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Ketvirtoji knyga: Daiktinė teisė. XI skyrius Hipoteka. Vilnius: Justitia;
- 30) SMALIUKAS, A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos. *Teisė*, t. 46, 2003;
- 31) ŠILEIKIS, E. *Alternatyvi konstitucinė teisė. Antras pataisytas ir papildytas leidimas*. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005.
- 32) TAMINSKAS, A. Nuosavybės teisė. Iš *Civilinė teisė. Vadovėlis. Antrasis pataisytas leidimas*. Kaunas: Vija, 1998;
- 33) VAIŠVILA, A. *Teisės teorija: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2009;

#### **Teismų praktika:**

- 1) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2004 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje B. R. v. V. P., J. G. ir kt., Nr. 3K-3-188/2004, kat. 25.8.2;
- 2) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2006 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos apskrities viršininko administracija ir VĮ Valstybės turto fondas v. I. M ir kt., Nr. 3K-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13;
- 3) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje A. P. individuali įmonė v. uždaroji akcinė bendrovė „Neringos žuvis“ ir kt., Nr. 3K-3-168/2007, kat. 35.6.1., 41., 45.12., 110.1., 111.2., 116.10.1;
- 4) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje K. M. v. A. S. ir kt., Nr. 3K-3-363/2007, kat. 30.8; 114.11;
- 5) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Kauno apskrities viršininko administracija v. R.Š., Nr. 3K-7-396/2007, kat. 118.1; 128.2;
- 6) Lietuvos Aukščiausiojo Teismas. 2007 m. gruodžio mėn. 1 d. Specifiniai Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnio (teisė į nuosavybės apsaugą) apsaugos objektai (klientūra, ekonominis interesas, susijęs su galimybe gauti pajamų iš licencijuojamos veiklos, profesinės veiklos reputacija) (IATRIDIS v. Graikija santrauka, H. J. BATELAAN ir J. HUIGES v. Nyderlandų Karalystė, TRE TRAKTÖRER AKTIEBOLAG v. Švedija santrauka) Nr. TA, kat. 19;
- 7) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje O. L. v. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus apskrities viršininko administracija ir kt., Nr. 3K-3-514/2008, kat. 30.8; 92;
- 8) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje J. O. v. J.K. ir kt., Nr. 3K-3-114/2009, kat. 33; 45.6;
- 9) Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas. 2009 m. spalio 29 d. nutartis administracinėje byloje R. S., A. O. ir kt. v. valstybės įmonė Registrų centras ir valstybės įmonė Registrų centras Vilniaus filialas, Nr. A-442-1273-09, kat. 12.3.4;

- 10) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje *V. G. v. K. P., P. P. ir kt.*, Nr. 3K-7-540/2009, kat. 21.4.4; 45.6; 114.4; 114.11;
- 11) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. liepos 10 d. nutartis civilinėje byloje *G. P. v. I. B. ir kt.*, Nr. 3K-3-332/2010, kat. : 30.3; 30.10; 33; 45.6;
- 12) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje *G. M. v. uždaroji akcinė bendrovė „Automera“ ir kt.*, Nr. 3K-7-309/2010, kat. 33; 35.3.6; 35.5; 43.1; 62.1;
- 13) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *L. N. v. UAB „Airidvika“ ir kt.*, Nr. 3K-3-54/2011, kat. 33; 35.3.6; 35.5; 43.1; 62.1;
- 14) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto savivaldybė v. A. B. ir kt.*, Nr. 3K-7-67/2011, kat. 29.1; 30.8; 33;
- 15) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje *Furniture Production International A/S v. uždaroji akcinė bendrovė „Baldjoda“*, Nr. 3K-3-367/2011, kat. 42.9; 44.5.1;
- 16) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. spalio 11 d. nutartis civilinėje byloje *V. O. T. v. E. T.*, Nr. 3K-3-385/2011, kat. 29.4;
- 17) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje *E. M. v. S. I. ir kt.*, Nr. 3K-3-404/2012, kat. 33; 45.6;
- 18) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje *L. V. v. A. V., R. Ž. ir kt.*, Nr. 3K-3-85/2013, kat. 30.3; 30.8;
- 19) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje *E. P., G. P. v. „If P&C Insurance AS“ ir uždaroji akcinė bendrovė draudimo kompanija „PZU Lietuva“ ir kt.*, Nr. 3K-3-405/2013, kat. 44.2; 73.2.6.4.1;
- 20) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje *N. Ž. v. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, V. K. ir kt.*, Nr. 3K-3-242/2014, kat. 30.3; 30.10; 30.5; 30.7; 32.1; 45.6;



21) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje E. Z. v. T. Č., S. Č. ir kt., Nr. 3K-3-469/2014, kat. 21.4.1.1, 46., 74.2.4., 75.6.1.

**Kita praktinė medžiaga:**

1) Austrijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[http://www.internet4jurists.at/gesetze/bg\\_abgb01.htm](http://www.internet4jurists.at/gesetze/bg_abgb01.htm)>;

2) Nyderlandų civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm>>;

3) Prancūzijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1950/13681/version/3/file/Code\\_22.pdf](https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1950/13681/version/3/file/Code_22.pdf)>;

4) Vokietijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-06]. Prieiga per internetą: <[http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb)>;

5) Lietuvių kalbos institutas. *Lietuvių kalbos žodynas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-04-04]. Prieiga per internetą: <<http://lkzd.lki.lt/Zodynas/Visas.asp>>.

## **SANTRAUKA. IŠVIEŠINIMO PRINCIPAS DAIKTINĖJE TEISĖJE**

Šiame magistro darbe nagrinėjamas išviešinimo principas daiktinėje teisėje. Darbo tikslas – atskleisti išviešinimo principo esmę bei svarbą, analizuojant atskirus jo pasireiškimo aspektus: **1)** daiktinės teisės objekto identifikavimą; **2)** daiktinių teisių turinio atskleidimą; **3)** daiktinių teisių egzistavimo išviešinimą. Todėl išviešinimo principas visų pirma atskleidžiamas per jo santykį su kitais daiktinės teisės principais – numerus clausus ir specifiškumo principu. Siekiant išsamios išviešinimo principo analizės šiame darbe apžvelgiamas kilnojamųjų, įskaitant turtines teises, ir nekilnojamųjų daiktų identifikavimas bei su šiuo aspektu susijusi problematika, taip pat atskleidžiamas nuosavybės teisės, valdymo, kaip savarankiškos daiktinės teisės, bei ribotų daiktinių teisių turinys, galiausiai, nurodomi ir aptariami su daiktinių teisių egzistavimo išviešinimu susiję būdai – teisinė registracija bei faktinis valdymas. Tuo tikslu yra ne tik kreipiamas dėmesys į pozityviojoje teisėje įtvirtintą reglamentavimą, tačiau tuo pačiu yra vertinamos bei kritikuojamos kai kurios teismų praktikoje įtvirtintos pozicijos, susijusios su aukščiau minėtais ir šiame darbe analizuojamais išviešinimo principo aspektais.

## **SUMMARY. PRINCIPLE OF PUBLIC DISCLOSURE IN MATERIAL LAW**

This Master thesis analyzes principle of public disclosure in a right *in rem*. The object of the thesis is to reveal essence and importance of principle of public disclosure by analyzing its individual occurrence aspects: **1)** identification of object of rights *in rem*; **2)** disclosure of the content of rights *in rem*; **3)** public disclosure of existence of rights *in rem*. Therefore principle of public disclosure primarily is revealed through relation with the other principles of rights *in rem* – numerus clausus and the principle of specificity. In order to obtain a comprehensive analysis of principle of public disclosure this thesis gives an overview of identification of movable, including property rights, and immovable objects and problematics related to this aspect, also discloses the content of property rights, control, as independent rights *in rem* and limited rights *in rem*, finally identifies and discusses methods related to public disclosure of the existence of rights *in rem* – legal registration and control de facto. In view of this we focus not only on the regulation established in the positive law, but at the same time we evaluate and criticize some positions established in court practice related to the above mentioned aspects of principle of public disclosure analyzed in this thesis.