

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
VIEŠOSIOS TEISĖS INSTITUTAS

ŠARŪNĖ VAITAITYTĖ – EIVIENĖ
(ADMINISTRACINĖ TEISĖ)

STATYBOS PROCESO ADMINISTRACINIO TEISINIO REGULIAVIMO PROBLEMOS

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
profesorė;
daktarė,
Rasa Ragulskytė-Markovienė

Vilnius, 2016

TURINYS

ĮVADAS	3
SANTRUMPŲ SĄRAŠAS	9
1. SAVAVALIŠKOS STATYBOS ĮTEISINIMO INSTITUTO ANALIZĖ	10
1.1. SAVAVALIŠKOS STATYBOS SĄVOKOS ANALIZĖ	10
1.2. SAVAVALIŠKOS STATYBOS SUBJEKTAS	12
1.3. SAVAVALIŠKOS STATYBOS OBJEKTAS	14
1.4. SAVAVALIŠKOS STATYBOS PADARINIŲ ŠALINIMO TEISINIS REGLAMENTAVIMAS.....	16
1.5. SAVAVALIŠKOS STATYBOS ĮTEISINIMO INSTITUTO GENEZĖ	21
1.6. ANKETINĖS APKLAUSOS SAVAVALIŠKŲ STATYBŲ KLAUSIMU REZULTATAI.....	26
2. TEISMŲ PRAKTIKOS, TAIKANT SAVAVALIŠKOS STATYBOS PADARINIŲ ŠALINIMĄ REGLAMENTUOJANČIAS TEISĖS NORMAS, ANALIZĖ	28
2.1. SAVAVALIŠKOS STATYBOS PADARINIŲ ŠALINIMO PROCEDŪRA IR TERMINAI.....	28
2.2. ĮSTATYMŲ, REGLAMENTUOJANČIŲ SAVAVALIŠKOS STATYBOS PADARINIŲ ŠALINIMĄ, TAIKYMAS LAIKO ATŽVILGIU	31
2.3. SAVAVALIŠKOS STATYBOS ĮTEISINIMO GALIMYBIŲ RIBOS.....	32
2.4. SENATIES TERMINAS ŠALINANT SAVAVALIŠKOS STATYBOS PADARINIUS	36
2.5. NUOSAVYBĖS TEISĖ Į SAVAVALIŠKAI PASTATYTĄ STATINĮ.....	37
2.6. SAVAVALIŠKOS STATYBOS FAKTO NUSTATYMAS	41
3. PROBLEMOS KYLANČIOS DĖL SAVAVALIŠKŲ STATYBŲ	44
3.1. VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ „VIRSMAS“ DAUGIABUČIAIS.....	44
3.2. SAVAVALIŠKA NESUDĖTINGO STATINIO STATYBA.....	54
3.3. SAVAVALIŠKŲ STATYBŲ PROBLEMOS SPRENDIMAS.....	56
IŠVADOS	65
PASIŪLYMAI	67
LITERATŪRA	68
ANOTACIJA	80
SANTRAUKA LIETUVIŲ KALBA	81
SUMMARY	82
PRIEDAI	83
PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ	102

IVADAS

Statybos pramonė yra vienas iš svarbiausių ir didžiausių įtaką šalies ekonomikai turinčių sektorių. Esant ekonomikos pakilimui, klesti statybos sektorius. Esant ekonomikos nuosmukiui, nebeprasitinkant bankais žmonės savo pinigus investuoja į nekilnojamąjį turtą, dažnai statybos proceso metu sukurdami naują objektą. Statybos proceso apibrėžimo nepateikia nei vienas statybos teisinius santykius reglamentuojantis teisės aktas. Sąvoka „statyba“ pateikta Statybos įstatymo 2 str. 13 d., pagal kurią statyba apibrėžiama kaip veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį. Ši sąvoka taip pat apima kultūros paveldo statinių tvarkomuosius statybos darbus ar statinių statybą kultūros paveldo objektų teritorijose.¹ „Procesas“ (lot. *processus* – žengimas į priekį, eiga) apibrėžiamas kaip eiga, vyksmas, raida, būvių kaita, veiksmas; priežastiniais ryšiais susijusių, vienas po kito vykstančių pokyčių seka². Kaip konstatavo LVAT, statybos procesą (plačiaja prasme) sudaro skirtingi etapai, kurių kiekvienas reikalauja atitinkamo dėmesio, specialių žinių, specialaus teisinio reglamentavimo, kontrolės ir įvairių institucijų darbo: teritorijų planavimas, statinio projektavimas, statybų priežiūra, statinio pripažinimas tinkamu naudoti, registracija, naudojimo priežiūra bei tam tikrais atvejais – nugriovimas³. Atsižvelgiant į tai, kad statybos procesas apima daug ir skirtingų etapų, akivaizdu, kad kiekviename jų yra tam tikros konkrečiam etapui būdingos problemos. Vykdamas teritorijų planavimą susiduriama su interesų pusiausvyros problema, kadangi galiojantis teisinis reguliavimas, leidžiantis statybas be detaliojo plano, ypač žinant itin abstraktų bendruosiuose planuose įtvirtintų reikalavimų pobūdį, yra parankus verslui, tačiau yra pagrindo įtarti, kad nėra sukurta pakankamai priemonių, kurios leistų ginti ir kitų silpnesnių ir mažiau organizuotų visuomenės grupių interesus⁴. Pokyčiai, susiję su visuomenės galimybe dalyvauti planuojant teritorijas, lėmė, kad visuomenė šiame procese realiai beveik nedalyvauja (sunkiai įsivaizduojami atvejai, kad žmonės kiekvieną dieną tikrintų savivaldybės interneto puslapius)⁵. Vykdamas statybą be detaliojo plano, teritorijos naudojimo reglamentas yra nustatomas savivaldybės administracijos direktoriaus (kuriam nėra keliama jokių kompetencijos aplinkos formavimo srityje reikalavimų – *aut. pastaba*) statytojui išduodamuose specialiuose architektūros reikalavimuose, kurie yra teisės taikymo aktai, tačiau iš specialiųjų architektūros reikalavimų teisinio reguliavimo matyti, kad savivaldybės administracija vis dėl to yra

¹ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

² *Tarptautinių žodžių žodynas* (Vilnius: Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985).

³ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas,“ prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai.html>

⁴ Giedrė Lastauskienė, Daiva Bakšienė, „Visuomenės interesų apsaugos problema planuojant teritorijas,“ *VU mokslo darbai. Teisė* 96, (2013): 62.

⁵ *Ibid.*, p. 66

įpareigojama ne tik taikyti, bet ir kurti teisės normas reikalavimuose nustatydamą naujus veiklos žemės sklype apribojimus⁶. Statybos procesą komplikuoja didelė administracinė našta, kuri yra perkeliama statytojams dėl neefektyviai veikiančio „vieno langelio“ principo, taip pat nepagrįstai ilgai užtrunkantis statinio projekto patikrinimas, per didelis privalomų pateikti dokumentų sąrašas⁷ ir kt.

Problemų statybos proceso administraciniame teisiniame reguliavime sąrašas ilgas ir visų jų dėl ribotos darbo apimties išnagrinėti nepavyktų, todėl atsižvelgiant į tai, kad viena iš aktualiausių šių dienų problemų statybos procese, kuri „įklampina“ ir aukščiausius valdžios organus, yra savavališkos statybos, šiame baigiamajame darbe bus nagrinėjama savavališka statyba ir jos padarinių šalinimas.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas pažymėjo, kad statybos susijusios ir su kitomis fundamentalaus pobūdžio asmens teisėmis bei laisvėmis – nuosavybės teise, ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva, teise į saugias ir sveikas darbo sąlygas ir t.t.⁸ Nuosavybės teisė, kaip viena iš pamatinių vertybių, yra saugoma įstatymų, o visų pirma Konstitucijos, kurios 23 str. įtvirtinta, kad nuosavybė neliečiama. Vienas iš nuosavybės įgijimo būdų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 str., yra naujo daikto pagaminimas. Šis procesas gan sudėtingas, nes pagrindinis statybos teisinius santykius reglamentuojantis teisės aktas – Statybos įstatymas ir kiti šiuos santykius reglamentuojantys teisės aktai pakankamai dažnai keičiami ir pildomi. CK 4.103 str. 1 d. numatyta, kad jeigu statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, tai tokiu statiniu (jo dalimi) naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.) draudžiama⁹. Todėl labai svarbu, kad statybos proceso administracinis teisinis reguliavimas būtų kuo aiškesnis, nebūtų dviprasmybių ir spragų, kuriomis pasinaudotų nesąžiningi asmenys.

Tiriama problema. Baigiamajame darbe nagrinėjama savavališkų statybų problema Lietuvoje, savavališkos statybos padarinių šalinimo teisinis reglamentavimas, jo efektyvumas, savavališkų statybų atsiradimo priežastys ir viena iš šiuo metu aktualių problemų – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų „virsmas“ daugiabučiais.

Vienas iš savavališkų statybų padarinių šalinimo būdų – šių statybų įteisinimas. Tokia galimybė buvo iki 2006 m. spalio 31 d., paskui vėl atsirado tik 2010 m. spalio 1 d., įsigaliojus

⁶ Giedrė Lastauskienė, Daiva Bakšienė, *supra* note 4, p. 61.

⁷ „Kaip pagreitinti statybos procesą,“ *Lietuvos laisvasis rinkos institutas. Faktai ir analizė*, kovo 29, 2016, <http://www.llri.lt/naujienos/ekonomine-politika/faktai-ir-analize-kaip-pagreitinti-statybos-procesa/lrinka>

⁸ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas,“ prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai.html>

⁹ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,“ *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

naujai Statybos įstatymo redakcijai. Ar žinojimas, jog savavališka statyba galės būti įteisinta, neskatina pradėti statybos darbus arba nukrypti nuo esminių projekto sprendinių neturint statybas leidžiančio dokumento? Darbe bus analizuojama, kokios priežastys lėmė, kad buvo panaikintas savavališkos statybos įteisinimo institutas ir kodėl po 4 metų vėl atsirado galimybė tokiu būdu pašalinti savavališkos statybos padarinius.

Kaip ne kartą savo sprendimuose bylose dėl savavališkų statybų padarinių šalinimo pažymėjo teismai, įstatymo leidėjo savavališkos statybos statytojui nustatyta teisė įteisinti savavališką statybą nelaikoma neribota. Teismai, nagrinėjantys įvairius statybas reguliuojančių teisės aktų pažeidimus, savo sprendimais kuria ir teisinį aiškumą, kuris yra būtinas tiek planuojant, tiek vykdant pačias statybas, tiek paprastam žmogui, tiek verslininkui, planuojančiam dideles investicijas¹⁰, todėl darbe bus nagrinėjama teismų praktika savavališkų statybų klausimu.

Šiuo metu viena iš didesnių problemų statybos srityje yra ta, kad nesąžiningi asmenys naudodamiesi teisės aktų spragomis, prisidengdami vieno ar dviejų butų gyvenamųjų namų statyba, stato daugiabučius namus ten, kur tokių pastatų statyba apskritai yra negalima. Tokių verslininkų siekis – gauti didžiausią pelną kuo mažesnėmis sąnaudomis, todėl jie veikia neatsižvelgdami į socialinį aspektą. Atsižvelgiant į tai, kad nesąžiningi statytojai nepažeidžia teisės aktų, o pasinaudoja statybos reglamentavimo spragomis, jie lieka nenubausti, nes Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos patikrinus tokius atvejus, nenustatoma teisės aktų pažeidimų nei išduodant statybą leidžiančius dokumentus, nei juos statant. Todėl Aplinkos ministerija inicijavo teisės aktų pakeitimą, kuris turėjo užkirsti kelią daugiabučių namų atsiradimui teritorijų planavimo dokumentuose nenumatytose vietose. Nuo 2015-01-01 įsigaliojo nauja statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „*Gatvės. Bendrieji reikalavimai*“ redakcija STR 2.06.04:2014 „*Gatvės ir vietinės reikšmės keliai*“. Šiame reglamente nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius prie įvairios paskirties statinių, tarp jų – vieno ir dviejų butų gyvenamųjų pastatų, statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose¹¹. Pagal šį reglamentavimą privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius prie vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų priklauso nuo namo naudingojo ploto. Tačiau, kaip rodo šių dienų situacija, šie teisės aktų pakeitimai nėra pakankami ir nesustabdė nesąžiningų nekilnojamojo turto vystytojų, kurie teritorijų planavimą ir statybą reglamentuojančiuose teisės aktuose vis randa landų nesąžiningai veiklai.

Baigiamojo darbo aktualumas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad „statinio projektas, leidimas statybai reikalingi tiek viešajam interesui, tiek privačių asmenų

¹⁰ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas,“ prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai.html>

¹¹ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, „Norite didesnio 1–2 butų namo – teks įrengti kelias vietas automobiliams,“ žiūrėta 2016 02 06, <http://vtpsi.lt/node/2131>

teisėms nuo galimų pažeidimų apsaugoti. Teisės aktai nustato atitinkamus reikalavimus statiniui ir statybos procesui. Tokių reikalavimų įvykdymas užtikrina, kad statant statinį bus užtikrinama statinio kokybė, nepažeidžiami teisėti asmenų interesai. Tokių reikalavimų įvykdymo kontrolė vykdoma išduodant statybos leidimą. Savavališka statyba, kuomet statinys statomas be galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, neužtikrina minėtų reikalavimų įvykdymo ir taip pažeidžiamas tiek viešasis interesas, tiek privačių asmenų teisės bei interesai.¹² Į paviršių išlenda vis įžūlesnį savavališkų statybų atvejai, savavališkų statybų klausimą į viešumą dažnai kelia žiniasklaida, o tai rodo, kad ši problema yra opi ir reikšminga, kelianti valstybės ir visuomenės, kuri suinteresuota ginti savo pažeidžiamas teises, susirūpinimą.

Temos aktualumą patvirtina ir paskutiniu metu inicijuoti daugelio statybas reglamentuojančių teisės aktų pakeitimai bei Aplinkos ministerijos sudaryta speciali darbo grupė, turinti išspęsti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų „virsmo“ daugiabučiais problemą.

Baigiamojo darbo mokslinis naujumas ir ištyrimo lygis. Lietuvoje statybų temą plačiai nagrinėja prof. dr. Sigitas Mitkus, kuris parašė Statybos teisės vadovėlį, daug straipsnių, Statybos įstatymo komentarą ir kt. Tačiau savavališkos statybos situacijos, savavališkos statybos padarinių šalinimo ir iš to kylančių problemų bei pasekmių klausimo moksliniu požiūriu literatūros rasti nepavyko. Tai rodo, jog minėtas klausimas nėra ištirtas. Šią temą plačiai aprašinėja ir į viešumą kelia žiniasklaida, o tai pagrindžia būtinybę savavališkų statybų klausimą ištirti moksliniu požiūriu. Pagrindinis šaltinis, kuriuo remiantis atliekamas mokslinis tyrimas – Lietuvos Respublikos teismų sprendimai bei teisės aktai.

Baigiamojo darbo reikšmė. Aplinkos ministerijos sudaryta speciali darbo grupė numatė papildomas priemones, padėsiančias sustabdyti statomų vieno ir dviejų butų namų „virsmo“ daugiabučiais procesą¹³. Vienas iš siūlymų, kaip sumažinti didelio ploto namų atsiradimą, yra statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „*Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai*“ papildymas nuostata apie statytojo prievolę gauti besiribojančių žemės sklypų savininkų (valdytojų) rašytinius sutikimus, kai planuojamas statyti 290 kv. m ir didesnio naudingojo ploto namas. Baigiamajame darbe bus nagrinėjami šie Aplinkos ministerijos sudarytos specialios darbo grupės pasiūlymai, taip pat bus pasiūlyti kiti šios problemos sprendimo būdai, kurie bus labiau orientuoti į pastato paskirtį, kadangi esminis pažeidimas yra tas, kad pastatas yra statomas nukrypstant nuo esminių statinio projekto sprendinių, iš kurių vienas yra – statinio paskirtis, o tai jau yra savavališka statyba.

¹² “Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2012 m. birželio 18 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-2271-794/2012,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiska/tekstas.aspx?id=32865129-56f8-446f-8f31-4cc6a04e1476>

¹³ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, “Numatytos naujos priemonės nesąžiningiems statytojams sutramdyti,“ žiūrėta 2016 02 20, <http://vtpsi.lt/node/2734>

Tyrimo tikslas. Nagrinėjant statybos procesą reglamentuojančius teisės aktus, teismų praktiką bei atliekant tyrimą išnagrinėti savavališkų statybų situaciją Lietuvoje. Išnagrinėti statybos teisinius santykius reglamentuojančius teisės aktus, nustatyti spragas teisės aktuose, suteikiančias galimybes atsirasti savavališkom statybom. Pateikti išvadas ir pasiūlymus savavališkų statybų problemos sprendimui. Ištirti ar pakankami ir efektyvūs nustatyti saugikliai turintys užtikrinti, kad nebūtų piktnaudžiaujama savavališkos statybos įteisinimo galimybe.

Tyrimo uždaviniai:

1. Atskleisti savavališkos statybos sąvoką, nustatyti savavališkos statybos požymius, ištirti savavališkos statybos įteisinimo institutą ir jo raidą.
2. Nustatyti savavališkos statybos atsiradimo priežastis.
3. Išnagrinėti aktualią teismų praktiką bylose dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo.
4. Ištirti savavališkas statybas, kai vieno ar dviejų butų gyvenamieji namai „virsta“ daugiabučiais, ir pasiūlyti problemos sprendimo būdus.
5. Nustatyti kokie teisės aktų pakeitimai leistų sumažinti savavališkų statybų skaičių.

Tyrimo metodika.

Lyginamasis istorinis ir teleologinis metodai buvo naudojamas siekiant ištirti savavališkos statybos įteisinimo institutą ir jo raidą. Siekiant nustatyti kokios priežastys lėmė, jog savavališkos statybos padarinių šalinimo būdas jas įteisinant buvo panaikintas ir vėliau vėl įteisintas.

Siekiant išanalizuoti problemą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų „virsmą“ daugiabučiais, ir pasiūlyti sprendimo būdus sisteminės analizės metodo pagalba buvo analizuojami ne tik teisės aktai, reglamentuojantys statybos teisinius santykius, bet ir teisės aktai, reglamentuojantys civilinius teisinius santykius.

Dokumentų analizės metodas naudotas nagrinėjant Lietuvos Respublikos ir Europos Žmogaus Teisių Teismo sprendimus, nagrinėjant teisės aktus, mokslininkų straipsnius. Šio metodo pagalba buvo nagrinėjamos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kadastrinių matavimų bylos, siekiant ištirti ar juose yra „paslėpti“ daugiabučiai bei teismų sprendimai bylose dėl savavališkos statybos fakto nustatymo pakeitus naudojimo paskirtį.

Anketinis metodas naudotas apklausiant respondentus, siekiant išsiaiškinti visuomenės nuomonę savavališkų statybų ir jos padarinių šalinimo klausimu, išsiaiškinti savavališkos statybos atsiradimo priežastis bei nustatyti, ar galimybė įteisinti savavališkas statybas, neskatina pradėti statybos darbų neturint statybą leidžiančių dokumentų.

Lingvistinis teisės aiškinimo metodas naudotas siekiant išsiaiškinti teisės normų prasmę, atskleidžiant sąvokų reikšmes.

Tyrimo struktūra. Baigiamąjį darbą sudaro trys dalys.

Pirmoje dalyje atskleidžiama savavališkos statybos sąvoka, nustatomas savavališkos statybos subjektas ir objektas, išnagrinėjamas savavališkos statybos padarinių šalinimo teisinis reglamentavimas bei savavališkos statybos įteisinimo instituto raida. Apibendrinami anketinio tyrimo rezultatai.

Antroje dalyje nagrinėjama ir apibendrinama teismų praktika bylose, taikant savavališkos statybos padarinių šalinimą reglamentuojančias teisės normas.

Trečioje dalyje siekiama nustatyti teisės aktų spragas, leidžiančias statyti daugiabučius prisidengiant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba, analizuojami jau pateikti šios problemos sprendimo būdai bei pateikiami nauji. Taip pat nagrinėjamas galiojantis savavališkos statybos padarinių šalinimo teisinis reglamentavimas bei tiriami šio reglamentavimo pakeitimo projektai.

Ginamieji teiginiai.

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas, leidžiantis savavališkos statybos padarinių šalinimą ją įteisinant, yra teisingas ir proporcingas padarytam nusižengimui, tačiau saugikliai, turintys apsaugoti nuo piktnaudžiavimo šia teise yra nepakankamai griežti, todėl tokia galimybė skatina statybas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus.

Siekiant panaikinti statybos teisinio reglamentavimo spragas, suteikiančias galimybę vieno ir dviejų butų gyvenamiesiems namams „virsti“ daugiabučiais, reikia griežtinti statinių projektų kontrolę, jų registraciją nekilnojamojo turto registre bei jų perleidimą dalimis.

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

ANK – Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas

ATP – administracinės teisės pažeidimas

ATPK – Lietuvos Respublikos administracinės teisės pažeidimų kodeksas

CK – Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas

CPK – Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas

EŽTT – Europos Žmogaus Teisių Teismas

Inspekcija – Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos

KT – Konstitucinis Teismas

LAT – Lietuvos Aukščiausiasis Teismas

LVAT – Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas

SĮ – Lietuvos Respublikos statybos įstatymas

SS – savavališka statyba

1. SAVAVALIŠKOS STATYBOS ĮTEISINIMO INSTITUTO ANALIZĖ

Norint suprasti ir ištirti savavališkos statybos įteisinimo institutą ir jo svarbą statybos teisiniams santykiams, labai svarbu teisingai suprasti pačią sąvoką „savavališka statyba“, išsiaiškinti savavališkos statybos subjektą ir objektą, jiems keliamus reikalavimus.

1.1. Savavališkos statybos sąvokos analizė

Pirmoji 1996 m. kovo 19 d. priimto Statybos įstatymo¹⁴ redakcija įsigaliojo 1996 m. rugsėjo 1 d., tačiau joje nebuvo apibrėžta sąvoka „savavališka statyba“. Tik 2002 m. liepos 1 d. įsigaliojus naujai šio įstatymo redakcijai¹⁵ atsirado apibrėžimas „savavališka statinio statyba (griovimas)“, kuris apėmė tik veiklą, vykdomą neturint Įstatymo nustatyta tvarka gauto statybą leidžiančio dokumento. Tokia nuostata leido savavališkai statybai nepriskirti statybos darbų, vykdomų turint statybą leidžiantį dokumentą, tačiau nesilaikant statinio projekto. 2006 m. spalio 17 d. priėmus Statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymą Nr. X-857¹⁶ „savavališkos statybos“ sąvoka buvo išplėsta ir dar kartą keitėsi 2010 m. liepos 2 d. priėmus Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23¹ straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir Įstatymo papildymo 28¹ straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymą Nr. XI-992¹⁷.

Šiuo metu galiojančio Statybos įstatymo¹⁸ 2 str. 71 p. pateikiamas savavališkos statybos apibrėžimas, pagal kurį savavališka statyba apibrėžiama kaip statinio ar jo dalies statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius. Sisteminė ir lingvistinė šios nuostatos analizė leidžia daryti išvadą, jog norint konstatuoti savavališkos statybos atvejį, būtina konstatuoti, jog šios statybos metu yra siekiama pastatyti naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį. Taigi būtina prielaida imtis teisinių priemonių savavališkos statybos padarinių šalinimui yra aplinkybė, jog vykdoma statinio (Statybos įstatymo prasme) statyba,

¹⁴ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 32, 788 (1996).

¹⁵ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

¹⁶ „Statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas,“ *Valstybės žinios* 116, 4402 (2006).

¹⁷ „Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23¹ straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir Įstatymo papildymo 28¹ straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas,“ *Valstybės žinios* 84, 4401 (2010).

¹⁸ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

konstatavimas.¹⁹ Pati statinio sąvoka, kuri yra labai svarbi siekiant išnagrinėti savavališką statybą, bus analizuojama magistrinio darbo 1.3. poskyryje.

Įstatymų leidėjas, apibrėždamas savavališkos statybos sąvoką, konkrečiai reglamentavo atvejus, kurie gali būti kvalifikuojami kaip savavališka statyba:

- galiojančio statybą leidžiančio dokumento neturėjimas;
- esminių statinio projekto sprendinių pažeidimas, turint galiojančią statybą leidžiantį dokumentą.

Statybą leidžiantys dokumentai ir jų išdavimo procedūros įtvirtintos Statybos įstatymo 23 str. Šias nuostatas detalizuoja statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. Šie dokumentai yra:

- leidimas statyti naują ypatingą ir neypatingą statinį;
- leidimas rekonstruoti ypatingą ir neypatingą statinį;
- leidimas atnaujinti (modernizuoti) pastatą;
- atitinkamos rūšies statinio projektas, kuriam raštu pritarė įgaliotas valstybės tarnautojas;
- rašytinis žemės sklypo ar gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimas (susitarimas) dėl statybos;
- leidimas tęsti sustabdytą statybą.

Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad ne visais atvejais yra reikalingi statybą leidžiantys dokumentai, todėl prieš konstatuojant savavališkos statybos faktą būtina įsitikinti, ar konkrečiu atveju statybą leidžiantis dokumentas buvo būtinas. Atvejai, kada privaloma rengti atitinkamos rūšies statinio projektą ir gauti šiam projektui rašytinį pritarimą, pateikiami statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ 6 priede. Jei tokio projekto rengti neprivaloma, kaip statybą leidžiančius dokumentus būtina turėti rašytinius žemės sklypo ar gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimus, kurių privalomumo atvejai nurodyti minėto statybos techninio reglamento 33 punkte. Tačiau kaip yra konstatavęs Vyriausiasis administracinis teismas, statinio statybą galima pripažinti savavališka ir atsižvelgiant į statybos darbų tikslus, nors atitinkami statiniai dar nėra pastatyti, rekonstruoti, remontuoti ar nugriauti²⁰.

Siekiant išsiaiškinti, kas tai yra savavališka statyba, taip pat labai svarbu žinoti kokie yra esminiai statinio projekto sprendiniai. Šios sąvokos definicija pateikta Statybos įstatymo 2 str. 93 d., kurioje įstatymų leidėjas numatė baigtinį esminių statinio projekto sprendinių sąrašą.

Tai statinio projekto sprendiniai, kurie:

- nustato statinio vietą sklype;

¹⁹ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas,“ prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai.html>

²⁰ *Ibid.*

- nustato statinio ar jo dalių paskirtį;
- nustato statinio laikančiąsias konstrukcijas ir jų išdėstymą;
- nustato statinio išorės matmenis (aukštį, ilgį, plotį ir pan.);
- įgyvendina specialiuosius saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimus ir (ar) specialiuosius paveldosaugos reikalavimus.

Pakeitus esminius projekto sprendinius (projekte suprojektuotų statinių, kuriuos norint statyti, rekonstruoti, remontuoti ar griauti privalomas statybą leidžiantis dokumentas) ir norint tęsti statybą, privaloma gauti naują statybą leidžiantį dokumentą²¹.

Išanalizavus teisės aktų normas, galima daryti išvadą, kad statybos teisėtumo aspektas vertintinas atsižvelgiant į statybą leidžiančio dokumento buvimą ir jo galiojimą. Tai patvirtina ir Statybos įstatymo 23 str. 28 d., kurioje nurodyta, jog statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento, kai jis privalomas, draudžiama²².

1.2. Savavališkos statybos subjektas

Statybos teisinių santykių subjektai yra statybos dalyviai, kurie išvardinti Statybos įstatymo 11 str.: statytojas (užsakovas), tyrinėtojas, statinio projektuotojas, rangovas, statinio statybos techninis prižiūrėtojas, statybos produktų gamintojas, importuotojas, platintojas, įgaliotasis atstovas. Be šiame straipsnyje išvardintų subjektų, teisiniuose statybos santykiuose dalyvauja ir įvairios valstybės bei savivaldos institucijos²³. Kadangi magistriniame darbe siekiama išanalizuoti savavališkos statybos įteisinimo institutą, darbe nagrinėjami ne visi statybos teisinių santykių subjektai, o būtent savavališkos statybos subjektas.

Savavališkos statybos faktas nustatomas surašant savavališkos statybos aktą. Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 14 str. 1 d. nustatyta, kad savavališkos statybos aktas surašomas ir įteikiamas statytojui, o jeigu jo nėra – vienam iš šių asmenų:

- 1) statinio ar jo dalies savininkui, valdytojui ar naudotojui;
- 2) žemės sklypo ar jo dalies, kurioje nustatyta savavališka statyba, savininkui, valdytojui ar naudotojui²⁴.

Kaip matome, minėtas įstatymas numato subjektų ratą, kuriems gali būti surašyti savavališkos statybos aktai ir reikalavimai pašalinti savavališkos statybos padarinius.

²¹ „Statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai,“ *Valstybės žinios* 116, 5944 (2010).

²² „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

²³ Sigitas Mitkus, *Statybos teisė: vadovėlis* (Vilnius: Technika, 2002), 142.

²⁴ „Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas,“ *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

Statybos įstatymo 2 str. 41 d. pateikta statytojo (užsakovo) definicija: statytojas (užsakovas) – Lietuvos ar užsienio valstybės fizinis ar juridinis asmuo, kuris investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas (ar jas paveda atlikti kitam fiziniam asmeniui ar juridiniam asmeniui)²⁵. „Investuojamos į statybą lėšos priklauso statytojui, o šis daiktinės teisės normų prasme yra kuriamo daikto savininkas. Tai gali būti jo nuosavos ar pasiskolintos lėšos, bet abiem atvejais jos nuosavybės teise priklauso tam asmeniui, kuris investuoja į statybą, o faktinio statytojo ar užsakovo tik įsisavinamos.“²⁶ Todėl statytoju neturi būti suprantamas kaip statybą faktiškai vykdomas ar ją užsakantis asmuo.

Pagal to paties straipsnio 73 punktą statinio naudotojas – statinio savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, kuris naudoja statinį (jo dalį) Lietuvos Respublikos įstatymų, administracinių aktų, sutarčių ar teismo sprendimų pagrindu²⁷.

Išanalizavus šias teisės normas, darytina išvada, jog pagrindinis savavališkos statybos subjektas, kuriam atsiranda visos savavališkos statybos sąlygotos teisinės pasekmės, yra statytojas.

Vienas iš reikalavimų statybos teisinių santykių subjektui, kaip ir visų kitų teisinių santykių subjektams, yra teisinis subjektiškumas. Tai kompleksinė sąvoka, kurią sudaro du struktūriniai elementai: teisnumas ir veiksnumas²⁸. Visi asmenys turi teisnumą būti statytojas (užsakovas), tačiau subjektinę teisę būti statytojas (užsakovas) įgyja tik esant tam tikroms sąlygoms²⁹, nurodytoms Statybos įstatymo 3 str. 2 d.:

- 1) statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais;
- 2) statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas);
- 3) statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais pagrindais – statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais.

Statybos įstatyme nepateikta sąrašo, kokias teises į žemės sklypą (be nuosavybės teisės) gali turėti statytojas, tačiau Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse įtvirtintų daiktinių teisių apžvalga leidžia daryti išvadą, kad tokia teisė galėtų būti turto patikėjimo teisė, užstatymo teisė, kai kuriais atvejais – ir servitutas.³⁰

²⁵ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

²⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-545/2004,“ prieiga per internetą: http://www2.lai.lt/lat_web_test/4_tpbiuleteniai/senos/nutartis.aspx?id=27077

²⁷ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

²⁸ Alfonsas Vaišvila, *Teisės teorija: vadovėlis* (Vilnius: Justitia, 2009), 423.

²⁹ Sigitas Mitkus, *supra* note 13, p. 143.

³⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-72/2015,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=cb4aab64-80fe-4ca1-8902-21b8fc45b1af>

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta bei į savavališkos statybos sąvoką, galima daryti išvadą, kad savavališkos statybos subjektu statytojas (užsakovas) tampa, tada, kai naudojasi įstatymu jam suteikta teise būti statytoju (užsakovu), tačiau nevykdo teisinių pareigų – nepasirūpina statybą leidžiančiais dokumentais. Teisinė pareiga – rūšis ir mastas privalomo elgesio, kuriuo yra legalizuojama visuomenėje konkretaus asmens subjekcinė teisė – leidimas naudotis tam tikru gėriu³¹. Šiuo atveju naujo daikto pagaminimu sukurti sau nuosavybės teisę.

1.3. Savavališkos statybos objektas

Teisinių statybos santykių objektu gali būti daiktai, pinigai ir vertybiniai popieriai, kitas turtas bei turtinės teisės, intelektinės veiklos rezultatai, informacija, veiksmai ir jų rezultatai, taip pat kitos turtinės ir neturtinės vertybės³². Kaip pagrindinius savavališkos statybos objektus galima išskirti statinį ir statybos darbus.

Pagrindinio savavališkos statybos objekto – statinio, definicija pateikta Statybos įstatymo 2 str. 2 d. Ši sąvoka iš esmės keitėsi 2010 m. spalio 1 d. įsigaliojus Statybos įstatymo naujai redakcijai³³. Statinys – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamasis daiktas³⁴. Taigi kaip matome iš šio Statybos įstatyme pateikto apibrėžimo, tam, kad objektas būtų pripažintas statiniu, jis turi atitikti visus šiuos požymius:

1. turėti bent vieną laikančiąją konstrukciją, sumontuotą statybos vietoje;
2. būti nekilnojamasis daiktas.

Laikančiosios konstrukcijos apibrėžimas pateiktas Statybos įstatymo 2 str. 68 d.: laikančiosios konstrukcijos – konstrukciniai statinio elementai, kurių svarbiausia paskirtis – laikyti apkrovas (konstrukcijų, įrenginių, sniego, vėjo, žmonių, grunto ir pan.) ir užtikrinti statinio mechaninį atsparumą ir pastovumą³⁵. Prof. dr. S. Mitkus atkreipė dėmesį, kad „tam tikrais atvejais nėra lengva nustatyti, kuri konstrukcija yra laikančioji, o kuri – ne³⁶“. Dažniausiai pasitaikančios laikančiosios konstrukcijos yra pamatai, kolonos, sienos, perdangos, sąramos, sijos, santvaros, gegnės, grebėstai, ryšiai, taip pat inžinerinių statinių dalys: aikštelių, kelių

³¹ Alfonsas Vaišvila, *supra* note 25, p. 437.

³² Sigitas Mitkus, *supra* note 13, p. 132.

³³ „Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23¹ straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir Įstatymo papildymo 28¹ straipsniu, keturioliktojo skirsnio ir 1 priedu įstatymas“, *Valstybės žinios* 84, 4401 (2010).

³⁴ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“, *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Sigitas Mitkus, „Statiniai kaip teisinių statybos santykių objektai“, *VU mokslo darbai. Teisė* 86, (2013): 60.

dangos ir pagrindai (laiko automobilių, žmonių apkrovas), požeminių konstrukcijų vamzdžiai (laiko išorės grunto ar vidaus skysčių slėgį) ir t.t.³⁷.

Minėtoje statinio definicijoje nustatytas privalomas reikalavimas laikančiosioms konstrukcijoms, t.y. jos turi būti sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus. Prof. dr. S. Mitkus išskiria du laikančiųjų konstrukcijų sumontavimo statybos vietoje būdus:

1. monolitinių konstrukcijų įrengimas. Tokiu atveju į statybos vietą yra atvežama tik žaliava (pvz., betonas) iš kurios yra įrengiama (išliejama) reikalingos formos, stiprio ir kitų savybių laikančioji konstrukcija;
2. konstrukcijos sumontavimas statybos vietoje ją sujungiant su kitomis prieš tai įrengtomis konstrukcijomis³⁸.

Antrasis privalomas statinio požymis – jis turi būti nekilnojamas daiktas. Todėl statinio sąvoka turi būti aiškinama kartu su Civilinio kodekso 1.98 ir 4.2 straipsnių nuostatomis, kuriose pateikti nekilnojamojo daikto požymiai.

Iš šių nuostatų matome, kad nekilnojamieji daiktai gali būti nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Įstatymai gali pripažinti nekilnojamaisiais daiktais ir kitą turtą.³⁹

Kiekvienas statinys gali būti išardomas, tačiau tai nereiškia jo perkėlimo į kitą vietą. Byloje, kurioje kilo ginčas dėl to, ar anгарas laikytinas nekilnojamuoju daiktu Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, jog „tokį objektą išardžius, prarandama jo paskirtis, nes išardyto jo negalima naudoti pagal buvusią paskirtį, jis turi būti iš naujo montuojamas. Be to, didelio ploto angaro montavimas reikalauja nemažų sąnaudų, todėl jį išmontavus likusios konstrukcinės dalys yra mažesnės vertės, nei jau sumontuotas objektas. Taigi, išardžius tokį daiktą sumažėja jo vertė, reikalingos papildomos investicijos tam, kad būtų paruoštas pagrindas, anгарas sumontuotas kitoje vietoje ir vėl galėtų būti naudojamas pagal paskirtį“.⁴⁰

Civilinio kodekso 4.253 str. nustatyta, jog nekilnojamieji daiktai, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka, ir kurių įgijimo ir perleidimo pagrindų registravimą nustato teisės aktai

³⁷ Sigitas Mitkus, *Statybos teisė: vadovėlis*. (Vilnius: VĮ Registrų centras, 2013), 100.

³⁸ *Ibid.*, p. 106.

³⁹ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,“ *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

⁴⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-324/2012,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/184275508846500/3K-3-324/2012>

yra registruojami viešame registre.⁴¹ Statinys kaip nekilnojamasis daiktas registruojamas, jei yra Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka suformuotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas ir jam suteiktas unikalus numeris. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenis nustato matininkai, turintys įstatymo nustatyta tvarka išduotas licencijas. Reikia pažymėti, kad nuo 2015 m. lapkričio 1 d. yra numatyta privaloma teisinė statinių registracija. Nebaigtas statyti ar rekonstruoti statinys ir daiktinės teisės į jį Nekilnojamojo turto registre turi būti įregistruoti ne vėliau kaip per trejus metus nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos, o atlikus statinio užbaigimo procedūras – ne vėliau kaip per tris mėnesius.

Statinys yra gamybos proceso metu, t.y. atliekant statybos darbus sukurtas nekilnojamasis daiktas. Statybos darbų sąvoka apibrėžta Statybos įstatymo 2 str. 15 d.:

statybos darbai – visi darbai, atliekami statant arba griauinant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo).

Iš pateiktos definicijos matoma, kad statybos darbai yra apibrėžiami per statinio sąvoką. Tai loginė klaida (ydingas ratas) – viena sąvoka (statinys) apibrėžiama per kitą (statybos darbai) ir atvirkščiai⁴².

1.4. Savavališkos statybos padarinių šalinimo teisinis reglamentavimas

Pagrindinis savavališkos statybos padarinių šalinimą reglamentuojantis teisės aktas – 2013-07-02 priimtas ir nuo 2014-01-01 įsigaliojęs Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas⁴³, kuris nustato teritorijų planavimo valstybinės priežiūros ir statybos valstybinės priežiūros tvarką, priežiūrą atliekančias institucijas, jų kompetenciją, pareigas ir teises. Statybos įstatymo 28¹ straipsnyje reglamentuotas statybos pagal neteisėtą išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas. Statybos sustabdymo, savavališkos statybos sustabdymo ir jos padarinių šalinimo, statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-09-28 įsakymu Nr. D1-827 patvirtintas statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“⁴⁴.

⁴¹ “Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,” *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

⁴² Sigitas Mitkus, *supra* note 24, p. 59.

⁴³ “Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas,” *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

⁴⁴ “Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas,” *Valstybės žinios* 116, 5946 (2010).

Pagal savavališkos statybos padarinių atsiradimo priežastis, padarinių šalinimo procedūras galima suskirstyti į dvi grupes,:

1. pirmoji grupė – statybos darbai buvo atliekami neturint statybą leidžiančių dokumentų arba nukrypstant nuo esminių projekto sprendinių;
2. antroji grupė – savavališkos statybos padariniai atsirado panaikinus statybas leidžiantį dokumentą.

Pirmosios grupės procedūros pradedamos statybos patikrinimu, kurį atlieka Inspekcijos pareigūnai pagal:

- 1) metinius veiklos planus;
- 2) savo iniciatyva tikrindami statybą;
- 3) viešojo administravimo subjektų, fizinių asmenų, juridinių asmenų ir jų padalinių, kitų juridinio asmens statuso neturinčių organizacijų ir jų padalinių pateiktų skundų ar pranešimų pagrindu;
- 4) vykdydami teisėsaugos ir kitų valstybės institucijų pavedimus;
- 5) kitais teisės aktų numatytais atvejais.⁴⁵

Jei Inspekcijos pareigūnas statybos patikrinimo metu nustato, kad statyba yra savavališka, surašo savavališkos statybos aktą, kurį įteikia statytojui, o jei jo nėra – statinio ar jo dalies savininkui, valdytojui ar naudotojui arba žemės sklypo ar jo dalies, kurioje nustatyta savavališka statyba, savininkui, valdytojui ar naudotojui ir per 10 darbo dienų pateikia privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius. Padariniai šalinami asmens, kuriam surašytas savavališkos statybos aktas, lėšomis vienu iš šių būdų, nurodytu privalomajame nurodyme:

- 1) nugriauti savavališkai pastatytą statinį ir sutvarkyti statybviетę;
- 2) išardyti savavališkai pastatytas (įrengtas, sumontuotas ir pan.) ar perstatytas statinio dalis ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybviетę;
- 3) atstatyti (atkurti) nugriautą kultūros paveldo statinį (išardytas jo dalis) ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybviетę;
- 4) atstatyti savavališkai nugriautą statinį ar savavališkai išardytas statinio dalis, jeigu dėl to buvo pažeistas viešasis interesas, ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybviетę.⁴⁶

Tačiau tais atvejais, kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame (kurioje) nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio

⁴⁵ “Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas,“ *Valstybės žinios* 116, 5946 (2010).

⁴⁶ “Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas,“ *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

rekonstravimo, remonto ar griovimo darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius planus ar žemės valdos projektus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius planus ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams, sumokėjęs įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, asmuo turi teisę aktų nustatyta tvarka parengti statinio projektą ir gauti statybą leidžiantį dokumentą.⁴⁷

Jei per nustatytą terminą neįvykdomas privalomasis nurodymas arba asmuo nepasinaudoja jam įstatymo suteikta teise įteisinti savavališkas statybas, Inspekcijos pareigūnas kreipiasi į teismą dėl įpareigojimo vykdyti privalomąjį nurodymą. Teismas, atsižvelgdamas į savavališkos statybos padarinių aplinkai ir visuomenės interesams mastą, savavališkos statybos padarinių šalinimo pasekmes ir galimybes atkurti iki savavališkos statybos buvusią padėtį, įvertindamas administracinių aktų pagrindu turtines teises įgijusių asmenų sąžiningumą, savo sprendimu gali įpareigoti asmenį, kuriam surašytas privalomasis nurodymas, šio asmens lėšomis per nustatytą terminą:

- 1) leisti teisės aktų nustatyta tvarka parengti projektinę dokumentaciją ir, sumokėjęs įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, gauti statybą leidžiantį dokumentą, išskyrus Statybos įstatymo 23 str. 1 d. 5 p. nurodytą statybą leidžiantį dokumentą – žemės sklypo ar gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai, tais atvejais, kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame (kurioje) nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio rekonstravimo, remonto ar griovimo darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius planus ar žemės valdos projektus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius planus ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams;
- 2) nugriauti statinį ir sutvarkyti statybviетę;
- 3) išardyti savavališkai perstatytas ar pertvarkytas statinio dalis ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybviетę;
- 4) atstatyti (atkurti) nugriautą kultūros paveldo statinį (išardytas jo dalis) arba statinį (išardytas jo dalis), dėl kurio nugriovimo (išardymo) buvo pažeistas viešasis interesas, ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybviетę.⁴⁸

Antrosios grupės procedūros pradedamos, kai pagal metinius veiklos planus, taip pat viešojo administravimo subjektų, fizinių asmenų, juridinių asmenų ir jų padalinių, kitų juridinio

⁴⁷ "Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas," *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

⁴⁸ *Ibid.*

asmens statuso neturinčių organizacijų ir jų padalinių pateiktų skundų ar pranešimų pagrindu, Inspekcijos pareigūnas pradeda statybą leidžiančių dokumentų išdavimo teisėtumo patikrinimą.⁴⁹

Jei Inspekcija nustato, kad statybą leidžiantis dokumentas išduotas neteisėtai, asmenų skundų ar pranešimų pagrindu arba savo iniciatyva, kreipiasi į:

1. bendrosios kompetencijos teismą dėl statybą leidžiančio dokumento galiojimo panaikinimo ir įpareigojimo pašalinti statybos padarinius, kai statyba yra pradėta;
2. administracinį teismą, kai statyba dar nėra pradėta ir teisme ginčijamas tik statybą leidžiantis dokumentas.⁵⁰

Kreiptis į teismą dėl statybą leidžiančio dokumento galiojimo panaikinimo taip pat turi teisę asmenys, kurių teisės ir teisėti interesai yra pažeidžiami, Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos ar statinio saugos ir paskirties valstybinės priežiūros institucijos pagal kompetenciją. Jeigu yra pažeistas viešasis interesas, šios institucijos dėl viešojo intereso gynimo turi teisę kreiptis į prokuratūrą. Bylose dėl neteisėtai išduotų statybą leidžiančių dokumentų galiojimo panaikinimo atsakovais laikomi asmenys, neteisėtai pritarę statybą leidžiančio dokumento išdavimui.⁵¹

Jeigu teismas savo sprendimu panaikina statybą leidžiančio dokumento galiojimą, jis statytoją (užsakovą), jeigu jo nėra, – statinio ar jo dalies savininką, valdytoją, naudotoją, žemės sklypo ar jo dalies, kurioje pastatytas ar statomas statinys (jo dalis), savininką, valdytoją ar naudotoją savo sprendimu:

- 1) įpareigoja per nustatytą terminą teismo pripažintų kaltais asmenų lėšomis nugriauti statinį ir sutvarkyti statybviety;
- 2) įpareigoja per nustatytą terminą teismo pripažintų kaltais asmenų lėšomis išardyti perstatytas ar pertvarkytas statinio dalis ar atstatyti (atkurti) kultūros paveldo statinį (jo dalį) arba statinį (jo dalį), kurį (kurią) nugriovus (išardžius) buvo pažeistas viešasis interesas;
- 3) leidžia per nustatytą terminą pagal reikiamai pertvarkytą projektinę dokumentaciją gavus naują statybą leidžiantį dokumentą perstatyti ar pertvarkyti statinį ar jo dalį, jeigu toks statinio perstatymas ar pertvarkymas yra galimas pagal galiojančius detaliuosius planus ar žemės valdos projektus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius planus ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos,

⁴⁹ “Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas,” *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

⁵⁰ “Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas,” *Valstybės žinios* 116, 5946 (2010).

⁵¹ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,” *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams; šių veiksmų per nustatytą terminą neatlikus, – vykdyti 1 ar 2 punkte nurodytus reikalavimus;

4) įpareigoja kompetentingas institucijas per nustatytą terminą pagal tinkamai pertvarkytą projektinę dokumentaciją (jeigu tai būtina), jeigu statinio statyba nepažeidžia galiojančių detaliųjų planų ar žemės valdos projektų (jeigu jie privalomi), taip pat bendrųjų planų ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams, išduoti naują statybą leidžiantį dokumentą tuo atveju, kai statybą leidžiantis dokumentas buvo išduotas neteisėtai dėl kompetentingų institucijų neteisėtai atliktų procedūrų.⁵²

Išnagrinėjus šį savavališkos statybos padarinių šalinimo teisinį reglamentavimą matome, kad tuo atveju, kai savavališkos statybos padariniai atsiranda dėl to, kad statyba yra vykdoma neturint statybą leidžiančio dokumento arba nukrypstant nuo esminių statinio projekto sprendinių, esant galimybei įteisinti savavališkas statybas, asmuo, privalo sumokėti įmoką už savavališkos statybos įteisinimą. Įmokos už savavališkos statybos įteisinimą mokėjimo principai nustatyti Statybos įstatymo 1 priede. Įmokos dydis kinta priklausomai nuo savavališkai atliktų statybos darbų, įskaitant panaudotus statybos produktus, sąnaudų vertės, tačiau įmoka negali būti mažesnė kaip 86 eurai ir didesnė kaip 144 810 eurų⁵³. Įmokos dydžiui apskaičiuoti taikoma formulė $I = V^2/289\ 620$ Eur, kur:

- 1) I – įmokos dydis;
- 2) V – sąnaudų vertė.

Sąnaudų vertė nustatoma asmens, įgyvendinančio Statybos įstatymo numatytą galimybę savavališkos statybos atveju gauti statybą leidžiantį dokumentą, iniciatyva ir lėšomis atliekant statinio ar statinio projekto ekspertizę pagal statybos darbų įkainius ir statybos produktų kainas savavališkos statybos akto surašymo metu. Priklausančią mokėti įmoką apskaičiuoja statybą leidžiantį dokumentą išduodanti institucija pagal asmens pateiktą statinio ar statinio projekto ekspertizės aktą.⁵⁴

Inspekcijos pareigūnui, nustačiusiam savavališkos statybos atvejį, numatyta pareiga Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso nustatytais atvejais, tvarka ir terminais surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus⁵⁵. Pavyzdžiui, naujo nesudėtingo statinio (tokie dažniausiai savavališkai statomi) savavališka statyba užtraukia baudą nuo vieno šimto keturiasdešimt keturių iki dviejų šimtų aštuoniasdešimt devynių eurų, bauda už naujo

⁵² “Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,” *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ “Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas,” *Valstybės žinios* 116, 5946 (2010).

neypatingo statinio (šiai kategorijai priskiriami didesni kaip 80 kv. m bendrojo ploto pastatai, kurie nepriskirtini ypatingiems) savavališką statybą siekia nuo aštuonių šimtų šešiasdešimt aštuonių iki dviejų tūkstančių trijų šimtų šešiolikos eurų. Jeigu statinys statomas teritorijoje, kuriai taikomas tam tikras apsaugos reglamentas, baudos gerokai didesnės⁵⁶.

1.5. Savavališkos statybos įteisavimo instituto genezė

Iki 2006-10-31 galiojusioje Civilinio kodekso⁵⁷ 4.103 str. 3 d. buvo numatyta teismo, nagrinėjančio bylą dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo, teisė priimti sprendimą įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai patvirtinti projektą, padaryti reikiamus jo pakeitimus, gauti nustatytą leidimą ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su statinio statybos dokumentų tinkamu įforminimu. Analogiška nuostata buvo įtvirtinta 2002-07-01 įsigaliojusiame Statybos įstatymo⁵⁸ (2001-11-08 redakcija) 28 str. 2 d., kurioje buvo nustatyta statybos valstybinę priežiūrą atliekančių institucijų teisė, išnagrinėjus savavališkos statybos aktą, leisti statytojui (užsakovui) parengti statinio projektą ir gauti statybos leidimą, jei statinio statyba galima. Taigi buvo teisiškai įtvirtinta galimybė įteisinti savavališkas statybas.

2006 m. spalio 17 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymą Nr. X-858⁵⁹ bei Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymą Nr. X-857⁶⁰, kurie įsigaliojo 2006-10-31. Šiais pakeitimais buvo panaikinta galimybė įteisinti savavališkas statybas. Vadovaujantis Statybos įstatymo (2006-10-17 redakcija – *aut. pastaba*) 28 str. 2 d. statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos galėjo tik pareikalauti iš statytojo (užsakovo) per nustatytą terminą savo lėšomis likviduoti savavališkos statybos padarinius – nugriauti ar pagal reikalavimus pertvarkyti savavališkai pastatytą statinį ar savavališkai pastatytą jo dalį ir sutvarkyti statybvietę. Atitinkamai teismas galėjo tik patvirtinti statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos sprendimą.

Norint išsiaiškinti šių pakitimų priežastis, reikia analizuoti įstatymų projektų rengimo medžiagą (*travaux preparatores*). Tiek aiškinamajame rašte dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto, tiek aiškinamajame rašte dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo

⁵⁶ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, "Savavališkos statybos: susitvarkyti statybos dokumentus pigiau nei griauti," žiūrėta 2015 01 20, <http://vtpsi.lt/node/2017>

⁵⁷ "Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas," *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

⁵⁸ "Lietuvos Respublikos statybos įstatymas," *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

⁵⁹ "Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas," *Valstybės žinios* 116, 4403 (2006).

⁶⁰ "Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas," *Valstybės žinios* 116, 4402 (2006).

įstatymo projekto nurodoma, kad projektų tikslas – užkirsti kelią savavališkoms statyboms, užtikrinti statybų proceso ir statinių kokybės kontrolę⁶¹. Minėtų įstatymų pakeitimo projektų rengimas inicijuotas Aplinkos ministerijoje, gavus Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos duomenis apie šalyje vykdomų savavališkų statybų mastus: 2002 metais įregistruoti 849 savavališkos statybos atvejai, iš jų minėtais metais buvo įteisinta 68 procentai statybų, 2003 metais iš 718 užregistruotų savavališkos statybos atvejų įteisina 73,8 procentai, 2004 metais įteisinta apie 80 procentų tais metais užregistruotų savavališkų statybų⁶². Pagal šiuos duomenis matyti, kad labai didelė dalis statytojų statybas pradeda savavališkai, pasinaudodami Civilinio kodekso ir Statybos įstatyme numatyta galimybe statinį įteisinti vėliau⁶³.

Galimybė įteisinti savavališką statybą vėl atsirado 2010 m. spalio 1 d., įsigaliojus Statybos įstatymo⁶⁴ pakeitimams (2010-07-02 redakcija – *aut. pastaba*). 2010-07-02 Seimas taip pat priėmė Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 str. pakeitimo įstatymą Nr. XI-993⁶⁵ (įsigaliojo 2011 m. sausio 1 d. – *aut. pastaba*), pagal kurį minėtame Civilinio kodekso straipsnyje nebereglamentuojama, kokį sprendimą gali priimti teismas, nagrinėdamas bylas dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo, o nurodoma, jog šį klausimą teismas sprendžia įstatymų nustatyta tvarka. Šiuos teisės aktų pakeitimus sąlygojo tai, jog savavališkos statybos padarinių šalinimo reglamentavimas, galiojęs nuo 2006-10-31, neatitiko ekonomiškumo, proporcingumo ir racionalaus ūkininkavimo principų.

Statybos įstatymo pakeitimo įstatymo rengėjų aiškinamajame rašte nurodoma, jog įstatymo projektu „siekiama nustatyti išimtinę savavališkai statomų (pastatytų) statinių įteisinimo galimybę ir numatyti aiškias šios galimybės įgyvendinimo ribas bei sąlygas, taip pat siekiama nustatyti juridinių asmenų atsakomybę už pažeidimus statybos procese. Tiek Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (2006-10-17 redakcija – *aut. pastaba*), tiek Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 str. (2006-10-17 redakcija – *aut. pastaba*) nustatyta, kad dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo gali būti priimti tik šie sprendimai: per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.) arba per nustatytą terminą statinį

⁶¹ “Statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas Nr. XP-768,“ prieiga per internetą:

http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=261459&p_tr2=2

⁶² “Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XP-767,“ prieiga per internetą:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.261463?positionInSearchResults=12&searchModelUUID=a80281eb-42d9-4b9e-8520-e90442b1147f>

⁶³ “Statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas Nr. XP-768,“ prieiga per internetą:

http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=261459&p_tr2=2

⁶⁴ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23¹ straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir Įstatymo papildymo 28¹ straipsniu, keturioliktoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas,“ *Valstybės žinios* 84, 4401 (2010).

⁶⁵ “Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas,“ *Valstybės žinios* 84, 4402 (2010).

nugriauti. Taigi, šis reglamentavimas numatė tik aukščiau minėtus savavališkų statybų padarinių šalinimo būdus, neleido atsižvelgti į teisės pažeidimo pobūdį, jo mastą ir vietą bei kitas reikšmingas aplinkybes (pvz., be statybos leidimo (privalomojo dokumento) pastatytas statinys realiai atitinka visus konkrečioje teritorijoje galiojančius bendruosius teritorijų planavimo ir kitus reikalavimus) ir, vadovaujantis teisingumo, protingumo kriterijais, nuspręsti, kad sankcija – įpareigojimas statinį nugriauti arba pertvarkyti – neturi būti taikoma, nes dėl tam tikrų itin svarbių aplinkybių yra akivaizdžiai neproporcinga (neadekvati) padarytam teisės pažeidimui ir dėl to neteisinga. Vadinasi, pagal minėtą reglamentavimą be statybos leidimo (privalomojo dokumento) pastatytas statinys, atitinkantis bendruosius teritorijų planavimo ir kitus reikalavimus, negali būti įteisintas kitaip, negu jį nugriaunant ir po to pastatant identišką statinį. Tokiu būdu statytojas patiria didelių sąnaudų. Tačiau, nugriovus statinį ir pastačius identišką, užstatyta teritorija vis tiek grąžinama į prieš tai buvusį *status quo*. Toks reglamentavimas visiškai prieštarauja ekonomiškumo, proporcingumo ir racionalaus ūkininkavimo principams. Siekiant išvengti savavališkų statinių įteisinimo piktnaudžiavimo atvejų siūloma nustatyti, kad asmenys, siekiantys pasinaudoti šia teise, mokėtų įmoką už savavališkos statybos padarinių šalinimą, taip pat siūloma nustatyti atsakomybę juridiniams asmenims (statytojams, rangovams ir pan.) už dalyvavimą savavališkų statybų procese.⁶⁶

Labai svarbus yra ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“⁶⁷. Nors šis nutarimas priimtas jau pakeitus ginčijamas teisės normas, jis tik dar labiau patvirtina jų pakeitimo tikslingumą. Rengiant bylą buvo gauti Seimo atstovų rašytiniai paaiškinimai, kuriuose išdėstytos skirtingos pozicijos minėto teisinio reguliavimo atitikties Konstitucijai klausimu.

Iš minėto Konstitucinio Teismo nutarimo matyti, jog Seimo atstovas, pritariantis teisės aktų pakeitimui, savo poziciją argumentavo tuo, kad ginčijamas teisinis reguliavimas prieštarauja Konstitucijai, nes atėmus iš teismų galimybę priimti sprendimą vadovaujantis teisingumo ir protingumo kriterijais, atsižvelgiant į tam tikras itin svarbias aplinkybes, teismo sprendimas taptų grynai formalus ir nereikalingas. Teisinė valstybė pripažįsta ne įstatymo, o teisės viršenybę, dėl kurios būtina pirmumą teikti realiai žmogaus teisių apsaugai, o ne formalizmui.⁶⁸

⁶⁶ „Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto,“ XIP-1076 (2009).

⁶⁷ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,“ *Valstybės žinios* 14, 602 (2011).

⁶⁸ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28

Visiškai priešingos pozicijos laikėsi kitas Seimo atstovas, kuris savo rašytiniuose paaikškinimuose teigė, kad ginčijamas teisinis reguliavimas neprieštarauja Konstitucijai, nes iš ne teisės teisė nekylo. Šiuo teisiniu reguliavimu siekta užkirsti kelią savavališkoms statyboms, nes nemažai statytojų plačiai naudojosi iki tol įstatymuose buvusia galimybe statinį įteisinti vėliau, siekta sumažinti korupcijos, susijusios su nelegaliai statomų statinių įteisinimu, mastą. Konstitucija ir įstatymas gina tik teisėtai įgytas nuosavybės teises, tad abejotina, ar įstatyme galėtų būti įtvirtinta galimybė savavališkai pastatytą statinį įteisinti net ir tuo atveju, kai savavališkai pastatyto statinio statyba yra galima.⁶⁹

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad teisės sistema turi būti grindžiama konstituciniu teisinės valstybės principu, kuris suponuoja ir nustatytos teisinės atsakomybės proporcingumą⁷⁰. Konstituciniai teisingumo, teisinės valstybės principai suponuoja ir tai, kad už teisės pažeidimus valstybės nustatomos poveikio priemonės turi būti proporcingos (adekvačios) teisės pažeidimui, jos turi atitikti siekiamus teisėtus ir visuotinai svarbius tikslus, neturi varžyti asmens akivaizdžiai labiau negu reikia šiems tikslams pasiekti⁷¹; tarp siekiamo tikslo nubausti teisės pažeidėjus ir užtikrinti teisės pažeidimų prevenciją bei pasirinktų priemonių šiam tikslui pasiekti turi būti teisinga pusiausvyra (proporcingumas)⁷².

Konstitucinis Teismas 2011 m. sausio 31 d. nutarime byloje Nr. 3/2009-24/2009-37/2009-1/2010-3/2010-4/2010-5/2010-11/2010-17/2010-26/2010-45/2010-57/2010-58/2010-59/2010-60/2010-61/2010 konstatavo, jog negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuris neleistų teismui, atsižvelgus į visas turinčias reikšmės bylos aplinkybes ir vadovaujantis teise, nenusižengiant iš Konstitucijos kylantiems teisingumo, protingumo imperatyvams, priimti teisingą sprendimą byloje ir šitaip įvykdyti teisingumą. Tačiau pažymėjo ir tai, jog negali būti nustatytas toks teisinis reguliavimas, kurį taikant asmuo, nesilaikantis teisės aktų reikalavimų, galėtų išvengti teisinės atsakomybės.⁷³

straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,“ *Valstybės žinios* 14, 602 (2011).

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ “Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. spalio 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 269 straipsnio 4 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,“ *Valstybės žinios* 85, 2977 (2001).

⁷¹ “Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 40 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir 251 straipsnio pakeitimo įstatymo 1 ir 2 straipsnių, Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 27 straipsnio 5 dalies, 50 straipsnio 3 ir 9 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,“ *Valstybės žinios* 105, 3318 (2000).

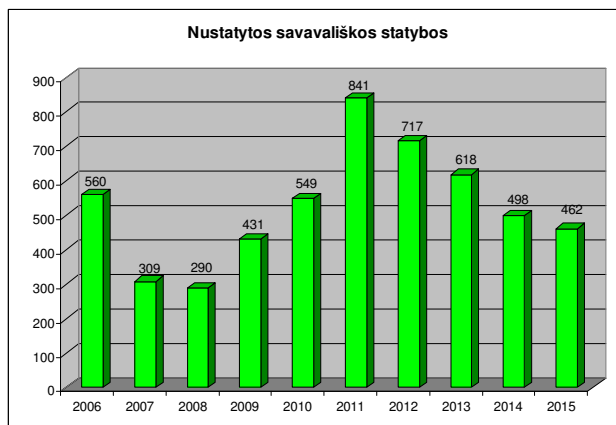
⁷² “Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. spalio 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 269 straipsnio 4 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,“ *Valstybės žinios* 85, 2977 (2001).

⁷³ “Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,“ *Valstybės žinios* 14, 602 (2011).

Galiojant Lietuvos Respublikos statybos įstatymo⁷⁴ 2006-10-17 ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso⁷⁵ 4.103 str. 2006-10-17 redakcijoms buvo imperatyviai nustatyta, jog teismas, nagrinėdamas bylą dėl savavališkos statybos gali priimti vieną iš dviejų sprendimų: įpareigoti statytoją reikiamai pertvarkyti statinį arba statinį nugriauti, todėl buvo apribotos galimybės teismui įvykdyti teisingumą ir priimti teisingą sprendimą. Konstitucijos 109 str. 1 d. nustatyta, kad teisingumą Lietuvos Respublikoje vykdo tik teismai. Iš šios nuostatos teismams kyla pareiga teisingai ir objektyviai išnagrinėti bylas, priimti motyvuotus ir pagrįstus sprendimus, nes konstitucinė vertybė yra ne pats sprendimo priėmimas teisme, bet būtent teisingo sprendimo priėmimas. Dėl šios priežasties įstatymų leidėjas privalo nustatyti kriterijus arba (ir) atvejus, kuriems esant teismas, įvertinęs visas bylos aplinkybes ir vadovaudamasis teisingumo, protingumo ir proporcingumo principais, galėtų priimti teisingą sprendimą ir šitaip įvykdyti teisingumą.⁷⁶

Siekiant išsiaiškinti, ar galimybės įteisinti savavališką statybą panaikinimas ir vėl jos atsiradimas turėjo įtakos savavališkų statybų skaičiui, buvo atlikta Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2008 – 2015 metų veiklos ataskaitų analizė.

1 paveikslas. Nustatytų savavališkų statybų skaičius 2006 – 2015 metais



Saltinis: VTPSI 2008-2014 m. veiklos ataskaitos.

Savavališkos statybos nebuvo galima įteisinti nuo 2006-11-01 iki 2010-09-30, todėl galima būtų teigti, kad galimybės įteisinti savavališkas statybas panaikinimas turėjo įtakos 2007 bei 2008 metais matomam savavališkos statybos skaičiaus sumažėjimui. 2010 metais surašyta 118 daugiau savavališkos statybos aktų nei 2009 metais. Tokią tendenciją galima paaiškinti

⁷⁴ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymas,” *Valstybės žinios* 116, 4402 (2006).

⁷⁵ “Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas,” *Valstybės žinios* 116, 4403 (2006).

⁷⁶ “Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,” *Valstybės žinios* 14, 602 (2011).

Inspekcijos pareigūnų aktyviau atliekama statybos valstybine priežiūra ir padidėjusiu visuomenės aktyvumu. Savavališkų statybų skaičiaus padidėjimą nulėmė ir Statybos įstatymo pakeitimai – šiame įstatyme įtvirtinta savavališkos statybos sąvoka buvo praplėsta, įtraukiant tai, kas anksčiau nebuvo laikoma savavališka statyba, pvz., statinio statyba neturint žemės sklypo ar gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų⁷⁷. Iš diagramos matome, kad 2011 m. nustatytų savavališkų statybų skaičius pats didžiausias. Tokį šuolį galima paaiškinti tuo, kad 2010 m. pabaigoje įsigaliojus Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23¹ straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir Įstatymo papildymo 28¹ straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymui, kuris vėl suteikė galimybę įteisinti savavališkai pastatytus statinius, 2011 m. asmenys ypač aktyviai naudojosi šia galimybe, todėl užfiksuotas didesnis savavališkų statybų skaičius. Taip pat dėl pasikeitusio reglamentavimo nėra galimybės tiksliai palyginti 2010 m. ir 2011 m. užfiksuotų savavališkų statybų atvejų, kadangi 2011 m. savavališkos statybos aktai rašomi kiekvienam statiniui, 2010 m. pirmus 3 ketvirčius savavališkos statybos aktas buvo rašomas statinių kompleksui (pvz., Vienas aktas visiems sodyboje esantiems statiniams).⁷⁸ Nuo 2011 m. savavališkų statybų skaičius pamažu mažėja. Dėl aktyvios statybų valstybinės priežiūros bei numatytų griežtų priemonių su ja kovoti galima tikėtis, kad savavališkų statybų skaičiaus mažėjimo tendencija 2016 metais bus gerokai didesnė.

1.6. Anketinės apklausos savavališkų statybų klausimu rezultatai

Empirinis tyrimas atliktas naudojant anketinį metodą. Buvo sudaryta anoniminė anketa (1 priedas) susidedanti iš 10 klausimų. Pirmieji du klausimai skirti išsiaiškinti respondento amžių ir išsilavinimą, likusieji klausimai skirti išsiaiškinti visuomenės nuomonę savavališkų statybų klausimu, nustatyti kokios priežastys lemia savavališkos statybos atsiradimą, koks požiūris į galimybę įteisinti savavališkas statybas ir ar tai neskatina asmenų pradėti statybas neturint statybą leidžiančių dokumentų. Tyrimas atliktas 2015 m. lapkričio – 2016 m. sausio mėnesiais, išdalinant anketas tiesiogiai respondentams arba persiunčiant elektroniniu paštu. Tyrimo duomenys apdoroti MS Excel programa, susisteminti anketinės apklausos metu gauti duomenys pateikti 2 priede.

Apklausoje dalyvavo 60 respondentų, iš kurių 64 proc. turintys aukštąjį išsilavinimą, 24 proc. – aukštesnįjį (aukštąjį neuniversitetinį) ir 8 proc. – vidurinį.

⁷⁷ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, “2010 metų veiklos ataskaita,” žiūrėta 2016-01-15, <http://www.vtpsi.lt/node/467>

⁷⁸ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, “2011 metų veiklos ataskaita,” žiūrėta 2016-01-15, <http://www.vtpsi.lt/node/467>

Apklaustų respondentų nuomone, statybą reglamentuojantys teisės aktai Lietuvoje yra painūs ir sudėtingi, taip pat dažnai keičiami. Tik 3 proc. apklaustųjų nurodė, jog šios srities teisinis reglamentavimas yra aiškus ir suprantamas. Taip pat anketoje du respondentai pažymėjo, jog yra sunku rasti reikiamą informaciją, kadangi ji išdėstyta per kelis teisės aktus, nenurodant kuriame tiksliai reikia ieškoti norimos informacijos. (Diagrama Nr. 3, Priedas Nr. 2).

Kas laikoma savavališka statyba žinojo 40 iš 60 apklaustųjų. Jie pasirinko atsakymą, kuriame buvo pateiktas Statybos įstatyme suformuluotas savavališkos statybos apibrėžimas. 18 apklaustųjų manė, jog tik statyba neturint statybą leidžiančio dokumento laikytina savavališka. Tačiau buvo ir 2 respondentai pažymėję, jog savavališka statyba konstatuojama, kai statinys statomas nukrypstant nuo projekto. Apibendrinant galima teigti, jog visuomenė yra informuota ir supranta, kokia statyba laikytina savavališka. (Diagrama Nr. 4, Priedas Nr.2).

Jog savavališkos statybos yra problema mano 33 apklaustieji, o 7 respondentams tai atrodo žiniasklaidos išpūstas burbulas. Nemažas skaičius respondentų (20) šiuo klausimu neturėjo nuomonės. (Diagrama Nr. 5, Priedas Nr. 2).

Pastangas kovoti su savavališkom statybom teigiamai įvertino, t. y. nurodė, jog dėmesio šiai problemai skiriama pakankamai 37 proc. į anketą atsakiusių respondentų, tačiau beveik tiek pat – 38 proc. mano, jog šiai problemai skiriama per mažai dėmesio. 25 proc. apklaustųjų neturėjo nuomonės. (Diagrama Nr. 6, Priedas Nr. 2).

Siekiant išsiaiškinti visuomenės nuomonę apie savavališkų statybų padarinių šalinimo būdą, suteikiant teisę tokias statybas įteisinti, galima buvo pasirinkti kelis atsakymo variantus. Atsakymą, jog šis būdas yra teisingas ir proporcingas padarytam nusižengimui, nes galima įteisinti tik tas statybas, kurios toje vietoje pagal visus galiojančius teisės aktų reikalavimus yra galimos, taip pat yra numatyta įmoka už savavališkos statybos įteisinimą pasirinko 53 proc. apklaustųjų, dalis jų (6 respondentai) taip pat pasirinko ir variantą, jog šis būdas skatina vykdyti statybas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, nes nustatius savavališkos statybos faktą, asmuo vis tiek turės galimybę jas įteisinti. Pastarąjį variantą taip pat pasirinko 32 proc. į anketą atsakiusių respondentų. 15 proc. apklaustųjų mano, jog savavališkų statybų įteisinimas yra neteisingas, nes įstatymas turi ginti tik teisėtai įgytas nuosavybės teises, o iš ne teisės teisė neatsiranda. (Diagrama Nr. 7, Priedas Nr. 2).

Apibendrinant galima teigti, jog didžioji dalis apklaustos visuomenės pritaria, jog esant tam tikrom sąlygom ir susimokėjus įmoką, savavališkos statybos būtų įteisintos, tačiau respondentų nuomone ši galimybė taip pat gali skatinti pažeisti teisės aktų reikalavimus.

Atsižvelgiant į baigiamojo magistro darbo uždavinius, vienas iš pagrindinių anketos tikslų buvo išsiaiškinti savavališkos statybos priežastis. Respondentai pateiktas priežastis vertino nuo 1 iki 5, kur 1 reiškė, jog ši priežastis visiškai neturi įtakos savavališkos statybos atsiradimui,

o 5 – labai didelė įtaka. Išanalizavus duomenis galima daryti išvadą, jog savavališkai statybai atsirasti didžiausią įtaką turi visuomenės mentalitetas, sunkiai suprantami ir dviprasmiški statybas reglamentuojantys teisės aktai bei galimybė įteisinti savavališkas statybas. Taip pat prie savavališkų statybų, respondentų nuomone, nemažai prisideda ir korumpuoti statybą leidžiančius dokumentus išduodantys asmenys. Kaip mažiausią įtaką savavališkų statybų atsiradimui turintį veiksnį, respondentai nurodė laiką, per kurį išduodamas statybą leidžiantis dokumentas. Galima daryti išvadą, jog žmonėms sunku suvokti, kad tai, jog turtas jiems priklauso nuosavybės teise, dar nereiškia, jos su juo jie gali elgtis kaip nori. (Diagrama Nr. 8, Priedas Nr. 2).

2. TEISMŲ PRAKTIKOS, TAIKANT SAVAVALIŠKOS STATYBOS PADARINIŲ ŠALINIMĄ REGLAMENTUOJANČIAS TEISĖS NORMAS, ANALIZĖ

2.1. Savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūra ir terminai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 str., savavališkos statybos padariniai šalinami Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo nustatyta tvarka. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2014 m. kovo 12 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. A-438-265/2014 konstatavo, kad savavališkos statybos padarinių šalinimas, kaip procedūra, susideda iš keleto stadijų, nuosekliai einančių viena po kitos:

1. savavališkos statybos fakto konstatavimas;
2. termino ir būdo savavališkos statybos padariniams pašalinti nustatymo;
3. šio termino pratęsimo tiek administracine, tiek teismine tvarka;
4. savavališkos statybos įteisinimo administracine tvarka per nustatytus terminus pašalinus savavališkos statybos padarinius;
5. savavališkos statybos padarinių šalinimo teismine tvarka, statytojui per nustatytus terminus nepašalinus savavališkos statybos padarinių⁷⁹.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija 2015-03-12 nutartyje administracinėje byloje Nr. A-283-822/2015 akcentavo, kad savavališka statyba negali tęstis neapibrėžtą laiką, priešingu atveju būtų paneigtas teisinio reguliavimo tikslas – kad statybos būtų vykdomos griežtai laikantis teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad teritorijos būtų plėtojamos, o statybos vykdomos derinant visų suinteresuotų asmenų interesus, laikantis aplinkosaugos,

⁷⁹ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. kovo 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-438-265/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/177516931067191/A-438-265-14>

gyvenamųjų vietovių, gamybos ir infrastruktūros sistemų formavimo reikalavimų, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisėms teritorijoje nustatyti⁸⁰.

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 14 str. numato, jog inspekcijos pareigūnas, nustatęs, kad statyba yra savavališka, surašo savavališkos statybos aktą ir per 10 darbo dienų įteikia statytojui ar vienam iš asmenų nurodytų minėto straipsnio 1 d. privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius. Privalomieji nurodymai turi būti įvykdyti per 6 mėnesius arba išimtiniais atvejais per Inspekcijos nurodytą trumpesnį terminą. Inspekcija, jeigu yra svarbių priežasčių, asmens rašytiniu prašymu gali šiuos terminus vieną kartą pratęsti 3 mėnesiams, dėl pratęsimo ilgesniam laikotarpiui ar dėl atsisakymo jį pratęsti asmuo gali kreiptis į teismą.⁸¹

Išanalizavus šį teisinį reguliavimą matyti, kad įstatymų leidėjas reikalavimo pašalinti savavališkos statybos padarinius įvykdymui nustatė 6 mėnesių terminą, su galimybe jį pratęsti 3 mėnesiams. Asmeniui palikta teisė kreiptis į teismą dėl termino pratęsimo ilgesniam nei 9 mėnesių laikotarpiui. Administracinių teismų praktikoje konstatuota, kad reikalavimui įvykdyti nustatyto termino pratęsimo procedūroje egzistuoja du elgesio variantai – asmuo turi teisę: 1) kreiptis į Inspekciją ir prašyti reikalavimo įvykdymo terminą pratęsti 3 mėnesiams, arba 2) iki reikalavimo įvykdymo termino pabaigos kreiptis į teismą ir prašyti terminą pratęsti ilgiau nei 3 mėnesiams. Antruoju atveju asmuo gali kreiptis į teismą ir kai Inspekcija jau pratęsė šį terminą 3 mėnesiams, tačiau asmuo mano, kad jo nepakaks reikalavimui įvykdyti.⁸²

Lingvistiniu metodu išanalizavus Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 14 str. 3 dalį, akivaizdu, kad šis teisės aktas nenumato reikalavimo įvykdymo termino atnaujinimo. LVAT taip pat yra pažymėjęs, kad asmuo kreiptis į teismą su prašymu pratęsti terminą savavališkos statybos padariniams pašalinti ilgesniam laikui nei buvo nustačiusios kompetentingos institucijos gali tol, kol nėra pasibaigęs kompetentingos institucijos nustatytas terminas savavališkos statybos padariniams šalinti⁸³. Pažymėtina, jog minėtos teisės aktų normos skirtos reguliuoti reikalavimui įvykdyti nustatyto termino pratęsimą, o ne atnaujinimą, todėl darytina išvada, jog šiuo atveju taikoma bendra taisyklė, jog galima pratęsti dar nepasibaigusius terminus, o tuo tarpu, kai terminas jau yra pasibaigęs, jo pratęsimo galimybė išnyksta⁸⁴. Taigi šis terminas yra naikinamasis ir teismas jo atnaujinti negali, o tai reiškia, kad asmuo praranda jam

⁸⁰ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. kovo 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-283-822/2015,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/81752424721910/A-283-822/2015>

⁸¹ “Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas,“ *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

⁸² “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. vasario 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-377/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/208795479245779/A-662-377-14>

⁸³ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. kovo 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-438-265/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/177516931067191/A-438-265-14>

⁸⁴ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. gruodžio 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-3130/2012,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/20311100468977/A-662-3130-12>

suteiktą teisę įteisinti savavališkas statybas. Tačiau reikia pažymėti, jog statybos techniniame reglamente STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 38 p. numatyta, jog nustačius, kad yra svarbių priežasčių pratęsti privalomojo nurodymo pašalinti savavališkos statybos padarinius įvykdymo terminą, jis vieną kartą pratęsiamas 3 mėnesiams, skaičiuojant nuo šio nurodymo įvykdymo termino pabaigos dienos, nepriklausomai nuo to, ar prašymas gautas iki šios dienos ar po jos⁸⁵. Nurodymo įvykdymo terminas nepratęsiamas, jei Inspekcija dėl įpareigojimo vykdyti nurodymą kreipėsi į teismą. Tai reiškia, kad spėjus pateikti prašymą dėl termino pratęsimo, kol inspekcijos pareigūnai nesikreipė į teismą, asmuo dar gali įgyvendinti jam suteiktą teisę įteisinti savavališkas statybas.

Taip pat akivaizdu, jog tam, kad reikalavimo pašalinti savavališkos statybos padarinius terminas būtų pratęstas, turi egzistuoti svarbios priežastys, sukliudžiusios įvykdyti šį reikalavimą nustatytais terminais. Įstatymų leidėjas svarbiomis laiko priežastis, kurios yra susijusios su procedūromis (projektinės dokumentacijos pakeitimo ir kitų savavališkai statybai įteisinti reikalingų dokumentų gavimo ar jų patikslinimo, papildymo ir pan.), kurių trukmei asmuo negali daryti įtakos⁸⁶.

Teismas išskiria bent dvi procedūras, kurias pradėjus atsiranda pagrindas tęsti reikalavimo pašalinti savavališkos statybos padarinius terminą:

- 1) pirmoji procedūra, kada yra keičiama projektinė dokumentacija siekiant gauti statybą leidžiantį dokumentą;
- 2) antroji procedūra, kada imamasi veiksmų kitų reikalingų dokumentų gavimui ar jų pertvarkymui, tačiau taip pat bet kokių atveju nukreipta į tai, kad būtų įteisinta arba pateisinta statyba, kuri reikalavime įvardijama kaip savavališka ir kurios padarinius reikalaujama pašalinti.⁸⁷

Taigi svarbios priežastys lemiančios galimybę pratęsti reikalavimo pašalinti savavališkos statybos padarinius terminą siejamos su procedūromis, skirtomis įteisinti savavališką statybą. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegijos vertinimu, tai, kad asmuo, kuriam buvo surašytas savavališkos statybos aktas ir pateiktas reikalavimas pašalinti savavališkos statybos padarinius, kreipėsi į teismą dėl šių aktų teisėtumo ir pagrįstumo ir vyksta

⁸⁵ “Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas,“ *Valstybės žinios* 116, 5946 (2010).

⁸⁶ “Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas,“ *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

⁸⁷ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. vasario 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-678/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/235581424006827/A-662-678-14>

bylos nagrinėjimo procesas, pripažintina kaip procedūra, kuri taip pat gali sąlygoti reikalavimo pašalinti savavališkos statybos padarinius termino pratęsimą⁸⁸.

Savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūra yra užbaigiama, kai savavališka statyba nustatyta tvarka yra įteisinama, arba kai likviduojamos tos pasekmės, kurias sukėlė savavališka statyba. Šis teisinis reguliavimas lemia, kad po to, kai savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūra yra užbaigiama, pakartotinai inicijuoti atskirų jos stadijų vykdymą, tame tarpe ir terminų pratęsimą, nėra pagrindo.⁸⁹

2.2. Įstatymų, reglamentuojančių savavališkos statybos padarinių šalinimą, taikymas laiko atžvilgiu

2010-07-02 Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23¹ straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28¹ straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymo Nr. XI-992 24 str. 1 d. nustatyta, kad šio įstatymo nuostatos dėl savavališkų statybų, išskyrus nuostatas, išdėstytas keturioliktajame skirsnyje „Juridinių asmenų atsakomybė už įstatymo pažeidimus“, ir dėl statybų pagal neteisėtai išduotus statybą leidžiančius dokumentus taikomos ir santykiams, atsiradusiems iki šio įstatymo įsigaliojimo.

Nuosekliai plėtojamoje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išaiškinta, kad statybos teisiniai santykiai yra kompleksiniai ir susiję ne tik su privačių statytojo tikslų įgyvendinimu, bet ir su tam tikrais viešaisiais tikslais (pvz., aplinkosaugos, ekonomiais, socialiniais ir kt.) bei trečiųjų asmenų interesais. Statybos teisinius santykius reglamentuojantys teisės aktai yra gana dažnai keičiami ir pildomi. Atsižvelgiant į šią aplinkybę bei į tai, kad statyba (rekonstrukcija) yra tęstinis procesas, susidedantis iš tam tikrų etapų, pradedant statinio projektavimu, baigiant statybos užbaigimu (anksčiau – statinio pripažinimu tinkamu naudoti), sprendžiant ginčus, kylančius iš šių santykių, svarbu tinkamai nustatyti konkrečiam etapui taikytinas teisės normas. Klausimas dėl statinio statybos (rekonstrukcijos) teisėtumo turi būti sprendžiamas pagal statybos teisinius santykius ir statinio reikalavimus nustatančius teisės aktus, galiojusius būtent šio statinio statybos metu.⁹⁰

⁸⁸ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. vasario 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-377/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/208795479245779/A-662-377-14>

⁸⁹ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. kovo 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-438-265/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/177516931067191/A-438-265-14>

⁹⁰ “Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-616/2012,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiska/tekstas.aspx?id=652476d4-b2e4-4a25-9995-329f2636fae7>

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra išaiškinta, kad statybos procesas yra tęstinio pobūdžio, todėl, nors teisinis santykis ir yra atsiradęs iki įsigaliojant konkrečiam įstatymui, teisėms, pareigoms ar faktams, atsirandantiems galiojant naujam įstatymui, turi būti taikomos tuo metu galiojančio įstatymo nuostatos. Teisinį santykį privalu analizuoti, atsižvelgiant į jo susiformavimo etapus, stadijas ir jį paveikusių juridinių faktų atsiradimo momentą. Išvados, jog turi būti taikomos teisės aktų, galiojusių savavališkos statybos pradžios momentu, nuostatos, negali būti laikomos teisėtomis ir pagrįstomis. Taip aiškinant teisę, taikytiną ginčo santykiams, įstatymai taptų neveikiantys, nes savavališkos statybos pradžios momento konstatavimas būtų apsunkintas. Nepriklausomai nuo to, kada savavališka statyba pradėta, ji vis tiek lieka savavališka ir jos padariniams šalinti taikytini įstatymai, galiojantys savavališkos statybos padarinių šalinimo metu.⁹¹

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išaiškinta, kad neteisėtos statybos padariniai turi būti šalinami taikant įstatymus, galiojančius šių padarinių konstatavimo ir šalinimo metu.⁹²

2.3. Savavališkos statybos įteisinimo galimybių ribos

Įstatymų leidėjo suteikta teisė savavališkos statybos statytojui įteisinti savavališką statybą negali būti laikoma neribota ir sudaryti galimybę įteisinti bet kokią savavališką statybą. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad savavališka statyba gali būti legalizuota tik esant dviejų būtinų juridinių faktų sutapčiai: pirma, kompetentingos valstybės institucijos turi teisės aktų nustatyta tvarka pripažinti statybos atitiktį normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimams, antra, turi būti konstatuota, kad savavališkos statybos įteisinimas esmingai nepažeis suinteresuotų asmenų teisių ir įstatymo saugomų interesų⁹³. Kiekvienu konkrečiu atveju teismas, sprenddamas dėl galimybės leisti statytojui (savininkui) įteisinti savavališką statybą, turėtų aiškintis, kada ir esant kokioms faktinėms bei teisinėms aplinkybėms statytojas atliko statybos darbus, kokie faktiniai ir teisiniai pagrindai nulėmė jo veiksmus. Pagal nustatytas aplinkybes teismas turėtų spręsti, ar tokių statinių statyba atitinkamoje teritorijoje iš viso galima, dėl kokių priežasčių savavališka statyba nėra įteisinta ir ar statytojo nurodytos galimybės ją

⁹¹ "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492/2008," prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=ec6b8201-c7ed-433f-838f-32e1660e4024>

⁹² "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-616/2012," prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=652476d4-b2e4-4a25-9995-329f2636fae7>

⁹³ "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133/2008," prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=2103df29-47e3-4f68-a9d1-4e7a4a3334b2>

įteisinti yra realios, taip pat per kokį terminą statytojas galėtų sutvarkyti reikalingą statybų dokumentaciją⁹⁴.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų kolegija yra nurodžiusi, kad teismas, nagrinėdamas bylą dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo ir išsiaiškinęs, kad tokių statinių statyba atitinkamoje teritorijoje yra galima, atsižvelgdamas į savavališka statyba sukeltų padarinių aplinkai ir visuomenės interesams mastą, savavališkos statybos padarinių šalinimo padarinius ir galimybes atkurti iki savavališkos statybos buvusią padėtį, turi spręsti dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo būdo, t. y. ar įpareigoti statytoją nugriauti statinį ar jo nenugriaunant leisti statybą įteisinti. Be to, teisėjų kolegija pažymėjo, kad kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, kad teisminiai neteisėtos statybos padariniai turi būti taikomi laikantis ginčo šalių interesų derinimo ir taikomų priemonių proporcingumo siekiamam tikslui principų; kurią iš įstatymo nurodytų priemonių taikyti, sprendžia teismas kiekvienu konkrečiu atveju, priklausomai nuo aplinkybių, kurioms esant padarytas teisės pažeidimas, taip pat pažeidimo sunkumo, ginamos teisės svarbos ir kitų aplinkybių; savavališkų statinių nugriovimas yra kraštutinė priemonė ir turi būti taikoma, nesant teisinės galimybės kitaip spręsti savavališkos statybos padarinių šalinimo klausimą.⁹⁵

Byloje, kurioje atsakovė statydama nesudėtingus statinius, privalėjo turėti žemės sklypų bendraturčių sutikimą, kaip statybą leidžiantį dokumentą, tačiau statybos darbus atliko pažeisdama teisės aktų reikalavimus, t.y. nesikreipė į žemės sklypo bendraturčius dėl statinių statybos, o pastarieji tokioms statyboms prieštaravo, teismas konstatavo, kad „jos teisė būti statytoja negali būti ginama, nes pagal visuotinai pripažįstamus teisės principus niekas negali turėti naudos iš savo neteisėtų veiksmų (lot. *Nullus commodum capere de sua injuria propria*), o iš ne teisės negali atsirasti teisė (lot. *Ex injuria jus non oritur*)“. „Atsakovė neįgyvendino savo teisių teisės aktų nustatyta tvarka. Ji, žinodama apie statybą leidžiančių dokumentų būtinumą, nustatyta tvarka nesikreipė dėl jų gavimo į bendraturčius, savavališkai pastatė statinius, nors jai buvo žinoma, kad bendraturčiai tam nepritaria“. Teismas, vadovaudamasis bendroju protingumo principu, tokio elgesio nelaikė sąžiningu teisių įgyvendinimo būdu statybų srityje, todėl, įvertinęs proporcingumo, teisingumo principų taikymą konkrečiu atveju, nusprendė, kad savavališkos statybos padarinių šalinimo priemonė – ginčo statinių nugriovimas – pagrįsta ir

⁹⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-388/2014,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=c397c237-8674-4d6f-a262-45b98b2c4a68>

⁹⁵ „Kauno apygardos teismo 2013 m. liepos 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-990-413/2013,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=efb55a98-2e4b-432d-9d2d-6645bc96a2b6>

proporcinga. Taip pat pažymėjo, jog atsakovė neginčijo ieškovo prašomos savavališkos statybos padarinių šalinimo priemonės.⁹⁶

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2014-05-02 priėmė nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-251/2014, kurioje buvo sprendžiamas ginčas dėl žemės sklypo priskyrimo miško žemei ir su tuo susijusių apribojimų taikymo, taip pat galimybės įteisinti miško žemėje pastatytą gyvenamosios paskirties statinį. Žemės sklypo, kuriame įvykdyta statyba, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, kartu nustatyta, kad dalis šio žemės sklypo yra miško žemė. Buvo konstatuotas neteisėtas miško kirtimo faktas ir kad kirtavietė, kurioje pradėta namo statyba, priskirtina miško žemei. „Remiantis galiojančiomis Miškų ir Žemės įstatymo nuostatomis, Konstitucinio Teismo jurisprudencija, formuojama Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, miško žemėje gyvenamųjų ir su jais susijusių pastatų statyba draudžiama.“ Kasatorė teigė, kad jai tapus ginčo žemės sklypo bendraturte, žemės sklypo dalis, dėl kurios vyksta ginčas, nebuvo apaugusi mišku, o žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, teikė pagrįstą lūkestį, kad ji galės statyti gyvenamą pastatą, tačiau teismas atmetė šiuos argumentus kaip nepagrįstus. Teismas konstatavo, „kad bet kokio pobūdžio statyba turi būti planuojama ir vykdoma laikantis jai Statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose keliamų reikalavimų bei atsižvelgiant į teritorijai, kurioje siekiama statyti, taikomus apribojimus“. Tai, kad viso žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, taip pat, kad jo dalis, kurioje vykdoma statyba, neapaugusi mišku (pagal Miškų įstatymo 2 str. 3 d., miško žemei priskiriamas apaugęs mišku (medynai) ir neapaugęs mišku (kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštelės, medynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos) nepanaikina pareigos domėtis teisės aktų reikalavimais ir atsižvelgti į statybai taikomus apribojimus. Teismas konstatavo, kad nenustačius Miškų įstatyme įtvirtintų sąlygų, kurioms esant miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis, visumos, darytina išvada, kad ginčo gyvenamasis namas pastatytas pažeidžiant imperatyviuosius teisės aktų reikalavimus, todėl vienintelis galimas neteisėtos statybos padarinių šalinimo būdas – įpareigojimas statinį nugriauti.⁹⁷

Administracinėje byloje Nr. A-502-1841/2014 teismas atmetė pareiškėjo skundą, kuriuo jis prašė panaikinti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos reikalavimą pašalinti savavališkos statybos padarinius bei sutvarkyti statybvietę. Pareiškėjas teigė, kad atsakovas nepagrįstai taikė griežčiausią Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytą sankciją – išardyti statinį ir tokiais veiksmais pažeidė proporcingumo

⁹⁶ “Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. sausio 28 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-4709-934/2013,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=dc2721e1-845c-40b6-8d0f-25d19a2d02e9>

⁹⁷ “Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-251/2014,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=9e4d84f2-8a74-4d3b-b6bf-6b1583af134b>

principą, taip pat, kad teismas turėjo pasinaudoti jam suteikta diskrecijos teise ir panaikinti reikalavimą bei suteikti pareiškėjui galimybę per teismo nustatytą terminą atlikti būtinus projektinės dokumentacijos pakeitimo darbus. Buvo konstatuota, jog statybos darbai buvo atlikti pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. vietoje projekto sprendiniuose nurodyto užstatomo 900 kv. m valstybinio žemės sklypo ploto, betono trinkelėmis išgrindė 2266 kv. m, t. y. 1366 kv. m ploto valstybinės žemės išgrindė savavališkai. Dėl to Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus specialistai surašė administracinio teisės pažeidimo protokolą dėl neteisėto valstybinės žemės sklypo užėmimo. Asmeniui savavališkai užėmus valstybinę žemę, Nacionalinė žemės tarnyba neišduoda pritarimo (neprieštaravimo) savavališkai statybai įteisinti. Šioje byloje teismas pažymėjo, kad statytojo teisė įgyvendinama, kai statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais arba statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais pagrindais – statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad pareiškėjas savavališkas statybas vykdė valstybei priklausančiame žemės sklype, todėl pareiškėjas nėra tinkamas subjektas statytojo teisei įgyvendinti, todėl pirmos instancijos teismas, atvirksčiai nei teigė pareiškėjas, neturėjo nustatyti termino atlikti būtinus projektinės dokumentacijos pakeitimo darbus.⁹⁸

Civilinėje byloje Nr. 3K-3-72/2015 susidarė specifinė situacija, nes savavališku pripažintas pastatas buvo statomas esant galiojančiam statybos leidimui, kuris vėliau buvo teismų pripažintas negaliojančiu. Teismas nustatė, kad ginčo pastato neteisėtumą lėmė tai, kad atsakovui (statinio savininkui) neteisėtai valstybės įgaliotų institucijų buvo suteiktas ir perleistas nuosavybės žemės sklypas. Tuo metu, kai buvo pastatytas ginčo pastatas, atsakovas valstybinės žemės sklypo dalies pirkimo – pardavimo sutarties pagrindu valdė žemės sklypą po juo ir statybos leidimas ginčo pastatui statyti buvo galiojantis. Statybos leidimas ir statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas buvo pripažinti negaliojančiais dėl to, kad atsakovui neteisėtai buvo suteiktas žemės sklypas. Minėtoje byloje susidarė padėtis, kai atsakovui savavališkai pastatytas pastatas negali būti įteisintas dėl to, kad jis nėra įgijęs teisių į žemės sklypą, ant kurio stovi pastatas, o kasatorius (Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos) nesutinka formuoti žemės sklypo, nes jame yra be statybos leidimo pastatytas pastatas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, formuodamas praktiką, yra pasisakęs, kad neleistina tokia situacija, jog atskirų teisių įgyvendinimas būtų susijęs taip, kad neįgyvendinus vienos teisės būtų negalimas kitos teisės realizavimas, o tos antrosios teisės nebūtų galima realizuoti, kol neįgyvendinta

⁹⁸ “Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. rugpjūčio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-502-1841/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/136075633054409/A-502-1841-14>

pirmoji. Teismas konstatavo, kad tokiu atveju pirmiausia turėtų būti nagrinėjama galimybė suteikti atsakovui žemės sklypo valdymo ir naudojimo teises, pvz., išnuomojant žemės sklypą, nustatant servitutą ir pan.⁹⁹ Tokio pobūdžio situacijose labai svarbus visų suinteresuotų asmenų glaudus bendradarbiavimas, siekiant išsiaiškinti galimybes atsakovui suteikti žemės sklypo valdymo ir naudojimo teises, ir tik nustačius, kad nėra teisinių priemonių suteikti žemės valdymo ir naudojimo teises prie jo valdomo neteisėtai pastatyto pastato, proporcinga priemone galėtų būti pripažintas statinio griovimas¹⁰⁰.

2.4. Senaties terminas šalinant savavališkos statybos padarinius

Ieškinio senatis – tai įstatymų nustatytas laiko tarpas (terminas), per kurį asmuo gali apginti savo pažeistas teises pareikšdamas ieškinį¹⁰¹. Ieškinio senaties instituto tikslas – sudaryti realią galimybę asmeniui apginti savo pažeistą teisę, užtikrinti civilinių santykių stabilumą ir užkirsti kelią begaliniam bylinėjimuisi, skatinti asmenį kuo greičiau ginti savo pažeistą teisę, palengvinti įrodinėjimo procesą¹⁰². Reikia pažymėti, kad statybos teisinius santykius reglamentuojančiuose teisės aktuose senaties terminai savavališkų statybų atveju nereglamentuoti.

Civilinėje byloje Nr. 2^A-990-413/2013 atsakovė teigė, jog ieškovas (Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos) praleido įstatymų nustatytą ieškinio senaties terminą reikšti reikalavimą dėl savavališkos statybos padarinių, kadangi apie savavališkos statybos faktą jam tapo žinoma dar 1995 m., kai atsakovei už savavališką statybą buvo surašytas administracinio teisės pažeidimo protokolas. Teismas konstatavo, jog teismų praktikoje laikomasi nuostatos, kad ieškovui, kaip viešojo administravimo subjektui, pažeidus terminą kreiptis į teismą, dėl ko jis prarastų teisę į ieškinio patenkinimą, o atsakovas įgytų teisę naudotis ir disponuoti neteisėtai pastatytais statiniais, prieštarautų tiek CK 4.103 str., draudžiančio naudotis ir disponuoti neteisėtais statiniais, esmei ir paskirčiai, tiek Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje ne kartą akcentuotam principui, jog iš ne teisės negali atsirasti teisė. Aukščiausiasis Teismas tokiais atvejais pripažįsta, kad tokių terminų pažeidimas gali sukelti

⁹⁹ "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-72/2015," prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=cb4aab64-80fe-4ca1-8902-21b8fc45b1af>

¹⁰⁰ "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-388/2014," prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=c397c237-8674-4d6f-a262-45b98b2c4a68>

¹⁰¹ "Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas," *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

¹⁰² *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga* (Vilnius: Justitia, 2001), 249.

pasekmes pačiam pareigūnui dėl jo pareigų tinkamo atlikimo, tačiau negali būti pagrindas atmesti ieškinį.¹⁰³

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija civilinėje byloje Nr. 3K-7-230/2010 pažymėjo, kad ieškinio senaties taikymas reikalavimams pripažinti statybą neteisėta reikšti yra specifinis dėl teisių pažeidimo ypatumų – norminių teisės aktų reikalavimų pažeidimai statybų srityje paprastai yra akivaizdūs – tai yra svarbu, nustatant ieškinio senaties termino pradžią. Ieškinio senaties terminas prasideda nuo tos dienos, kurią asmuo sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisės pažeidimą. Šioje byloje nustatyta, kad ginčo atraminė sienelė pastatyta 1997 m., kasatorius V. O. žinojo apie sienelę nuo 1997 m., o kasatorius V. Č. – nuo 2000 m. kovo 3 d., kai įsigijo žemės sklypą. Išplėstinė teisėjų kolegija pažymėjo, kad bylą nagrinėjęs pirmosios instancijos teismas nepagrįstai pripažino, kad kasatorių teisių pažeidimas yra trunkamojo pobūdžio, nes toks pažeidimas įvyksta tuo momentu, kai statinys pastatomas, pažeidžiant teisės aktų reikalavimus. Reikalaujant pripažinti statybą neteisėta, nereikia įrodyti šios statybos neigiamų padarinių (kurie ir gali būti trunkamojo pobūdžio), o tik patį pažeidimo faktą, kuris tiksliai apibrėžiamas statinio statybos laiku.¹⁰⁴

2.5. Nuosavybės teisė į savavališkai pastatytą statinį

Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti¹⁰⁵. Vienas iš nuosavybės teisių įgijimo būdų yra naujo daikto pagaminimas. Vadinasi pastatant statinį yra sukuriamas nuosavybės teisės objektas. Teismai nagrinėdami bylas savavališkos statybos klausimu laikosi susiformavusios praktikos, kad daikto pagaminimas būtų teisėtas, jo pagaminimo procesas turi vykti teisės normose nustatyta tvarka ir sąlygomis, jeigu daiktas sukuriamas nesilaikant teisės normų nustatytų reikalavimų, jis negali būti pripažįstamas teisėtai sukurtu nuosavybės objektu, o asmuo neįgyja į jį nuosavybės teisių¹⁰⁶.

CK 4.103 str. 1 d. nustatyti civiliniai teisiniai padariniai, kuriuos sukelia savavališka arba nesavavališka, tačiau pažeidžianti statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, statyba – tokiu statiniu (jo dalimi) naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar

¹⁰³ “Kauno apygardos teismo 2013 m. liepos 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-990-413/2013,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=efb55a98-2e4b-432d-9d2d-6645bc96a2b6>

¹⁰⁴ “Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-230/2010,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=7d5209b4-fa1f-4d9b-8716-413ceee4b064>

¹⁰⁵ “Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,“ *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

¹⁰⁶ “Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=2767bbbd-8c12-4fda-a7da-a55d77aca016>

pan.) draudžiama¹⁰⁷. Byloje, kurioje kasatorius UAB „Sabonio klubas ir partneriai“ kėlė klausimą dėl jo, kaip sąžiningo įgijėjo ir statinių savininko, teisių pažeidimo, įpareigojus jį nugriauti neteisėtai pastatytus statinius, teismas konstatavo, kad jis negalėjo iš neteisėto statytojo, trečiojo asmens G. V. teisėtai įgyti pastatų, kurie pradėti statyti neteisėtai, nuosavybės teise, t. y. pastatų perleidimo sandoriu negalėjo būti įteisintas neteisėtų statybų rezultatas¹⁰⁸. Kasacinio teismo suformuotoje teisės aiškinimo ir taikymo praktikoje ne kartą yra nurodyta, kad įgyti nuosavybę į statinį ir kartu visas savininko teises bei savininko teisių garantijas galima ne dėl bet kokio statybos proceso, bet tik tokiu atveju, kai statyba buvo pradėta ir vykdoma laikantis jos procesą reglamentuojančių norminių aktų reikalavimų, t. y. jei statybos procesas buvo teisėtas¹⁰⁹.

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, 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 daiktą¹¹⁰. Kaip matome, vienas iš reikalavimų įgyti nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu yra sąžiningas jo įgijimas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacijoje Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo“ išaiškino, kad kai statinys pastatytas savavališkai, t. y. pažeidus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir šio įstatymo nuostatas detalizuojančiuose teisės aktuose nustatytą statinių statybos tvarką, negalima pripažinti, kad savavališkos statybos metu sukurtas daiktas įgyjamas ir pradedamas valdyti teisėtai¹¹¹.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nagrinėjo civilinę bylą, kurioje pareiškėjas prašo nustatyti nuosavybės teisės į pastatą įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktą. Jis teigia, kad 1991 m. suremontavo, perstatė ir pritaikė arklidėms apleistą ir niekieno nenaudojamą pastatą-sandėliuką ir valdo šį pastatą sąžiningai, teisėtai, atvirai ir nepertraukiamai jau daugiau kaip dešimt metų. VĮ Registrų centre nėra duomenų, kad šis pastatas būtų įregistruotas kaip kieno nors nuosavybė. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Rasų seniūnija sutiko, kad pareiškėjas naudotųsi šiuo pastatu, taip pat leido jam naudotis prie pastato esančiu žemės sklypu. Per visą valdymo laikotarpį niekas kitas neįgyvendino savo teisių į šį pastatą. Teismas konstatavo, kad daiktas gali

¹⁰⁷ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,“ *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

¹⁰⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-143/2010,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiaska/tekstas.aspx?id=818d0e60-1de1-4927-b2ae-9b2d7c448ba6>

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,“ *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

¹¹¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo,“ prieiga per internetą: http://www2.lai.lt/lat_web_test/4_tpbuuletieniai/senos/nutartis.aspx?id=26354

būti įgyjamas įgyjamąja senatimi, jeigu jis gali būti privačios nuosavybės teisės objektu. Pirmiausia jis turi būti nuosavybės teisės objektu. Tai teisei neprieštaraujančiu būdu ar tvarka atsiradęs daiktas. Nekilnojamasis daiktas gali atsirasti kaip naujo daikto sukūrimas ar esamo daikto rekonstrukcija statybos būdu. Jeigu prašoma nustatyti nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktą į nekilnojamąjį daiktą, kuris atsirado statybos būdu, tai įgyjamosios senaties teisės normos nekilnojamajam daiktui įgyti nuosavybės teise gali būti taikomos, jeigu nustatoma, kad daiktas sukurtas statybą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Jeigu objektas šių reikalavimų neatitinka, tai jis nėra privačios nuosavybės teisės objektas, neatitinka CK 4.68 straipsnio 1 dalies reikalavimų. Tada turi būti konstatuojama, kad nėra visų sąlygų įgyjamosios senaties faktui patvirtinti. Aplinkybės, kad neteisėtai statybai panaudotos pareiškėjui nuosavybės teise priklausančios medžiagos, įdėtas jo darbas, lėšos ar panaudoti kiti jo ar pasitelkti resursai, neturi teisinės reikšmės taikant nuostatas dėl nuosavybės teisės įgyjamosios senaties pagrindu fakto pripažinimo, nes kaip neteisėtos statybos rezultatas toks statinys negali būti pripažintas nuosavybės teisės objektu (CK 4.69 straipsnio 1 dalis).¹¹²

Civilinėje byloje Nr. 3K-3-89/2013 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija pažymėjo, jog jei statybai vykdyti būtini dokumentai negauti, nėra pagrindo teigti, kad, ilgai naudojantis neteisėtai pastatytais statiniais, atsiranda pagrįstas tokios statybos įteisinimo lūkestis. Kolegija konstatavo, kad neteisėtai (be būtinų statybai vykdyti dokumentų) pastatyto statinio įteisinimą lemia ne tai, kiek ilgai tokiu statiniu statytojas naudojosi, o tai, kokios yra galimybės, laikantis teisės normų reikalavimų, tokį statinį pripažinti teisėtu. Asmuo turi teisę kreiptis į statybą leidžiančius dokumentus išduodančius subjektus dėl statybą leidžiančio dokumento išdavimo ir, teisės aktų nustatyta tvarka parengęs projektinę dokumentaciją, gauti statybą leidžiantį dokumentą.¹¹³

Kaip vieną iš esminių teisės principų A. Vaišvila įvardina principą – iš neteisės neatsiranda teisė (Ex injura non oritur jus), kuris reiškia, kad ta teisė, kuria asmuo naudojasi nevykdydamas pareigų, nėra teisė¹¹⁴. Šis principas dažnai minimas ir teismų sprendimuose bylose dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo, kuris šiuo atveju reiškia, jog neteisėtų veiksmų pagrindu negali atsirasti asmenų teisės. Asmenys, vykdę savavališką statinio statybą, negali turėti teisėtų lūkesčių įgyti statinius pagal įgyjamąją senatį ir tikėtis, kad savavališkos statybos padariniai nebus šalinami arba bus šalinami kitokia nei įstatymu nustatyta tvarka.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2015-05-27 nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-287-611/2015 konstatavo, kad bylą nagrinėję teismai

¹¹² "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-514/2008," prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=ea0fc78e-c785-4cc3-900b-1960d13f7661>

¹¹³ "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-89/2013," prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=46c92163-ae5c-4ab8-a797-7d76f114d2c0>

¹¹⁴ Alfonsas Vaišvila, *supra* note 17, p. 144.

pagrįstai ir teisėtai pripažino, jog ieškovė negali būti laikoma statytoja Statybos įstatymo prasme ir neįgijo nuosavybės teisių CK 4.47 straipsnio 4 punkte nurodytu pagrindu, nes neatitinka Statybos įstatymo 2 straipsnio 41 dalyje ir 3 straipsnio 2 dalyje įtvirtintų reikalavimų statytojui visumos, o ginčo pastatas, į kurį nuosavybės teises ji prašo pripažinti, yra savavališka statyba, atlikta neturint leidimo statyti gyvenamąjį namą, todėl jos nuosavybės teisės į ginčo statinį neturi būti ginamos. Kasatorė kasaciniame skunde nurodė, kad pagal Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudenciją net ir neteisėtai pastatytas statinys laikytinas statytojo nuosavybe, saugomas ir ginamas pagal nuosavybės neliečiamumo principą (2007 m. lapkričio 27 d. sprendimas byloje Hamer prieš Belgiją, 21861/03). Teisėjų kolegija konstatavo, kad toks kasatorės teiginys neteisingai formuluojamas kaip principinė taisyklė, išplaukianti iš EŽTT praktikos. Atvirkščiai, EŽTT jurisprudencijoje retai, tik išskirtinėmis aplinkybėmis „neteisėti statiniai“ traktuojami kaip Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos (toliau – Konvencija) 1 protokolo 1 straipsnyje saugoma „nuosavybė“.¹¹⁵ EŽTT sprendime Hamer prieš Belgiją teismas pareiškėjos turtinį naudojimosi neteisėtu statiniu (poilsio namais, pastatytais be statybų leidimo miškų teritorijoje) interesą pripažino „realiu“, gintinu, sudarančiu „teisėtą lūkestį“, nes pati valstybė šį lūkestį sukūrė, ilgai toleruodama susidariusią situaciją. Nagrinėjamoje byloje statinys egzistavo dvidešimt septynerius metus, iki nacionalinės valdžios institucijų pažeidimo nustatymo. EŽTT atkreipė dėmesį į tai, kad statybos teisės aktų pažeidimų konstatavimas bei atitinkamų priemonių ėmimasis buvo susijęs su valstybės atsakomybe.¹¹⁶ Taigi valdžios institucijos toleravo susidariusią situaciją dvidešimt septynerius metus ir jokių pasikeitimų neįvyko dar dešimt metų po to, kai buvo pranešta dėl neteisėtos statybos. Po tokio ilgo periodo pareiškėjos turtinis naudojimosi poilsio namais interesas buvo pakankamai svarbus ir pripažintas tam, kad sudarytų realų interesą, taigi – „nuosavybę“ pagal Konvenciją.¹¹⁷

Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 1 protokolo¹¹⁸ 1 straipsnis, kuriame nustatyta, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe ir, kad iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tik įstatymo nustatytais sąlygomis bei vadovaujantis

¹¹⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-287-611/2015,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=832512ea-acdd-42aa-a536-96a6afc16aaf>

¹¹⁶ Hamer c. Belgique, no 21861/03, §75, CEDH 2007-V (extraits), prieiga per internetą: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-75448>

¹¹⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-287-611/2015,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=832512ea-acdd-42aa-a536-96a6afc16aaf>

¹¹⁸ „Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11,“ *Valstybės žinios* 156, 7391 (2011).

bendraisiais tarptautinės teisės principais, negarantuoja teisės įgyti nuosavybę¹¹⁹. Pareiškėjas gali skųstis Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnio pažeidimu tiek, kiek skundžiama priemonė ar sprendimai, susiję su „turtu“ pagal šią nuostatą. „Nuosavybės / turto“ samprata neapsiriboja „egzistuojančia nuosavybe“ ir gali apimti turtą, įskaitant reikalavimo teises, dėl kurių pareiškėjas gali teigti turįs bent jau pagrįstą „teisėtų lūkesčių“, kad jos bus efektyviai įgyvendintos¹²⁰. Teisėtas lūkestis toliau mėgautis „turtu“ turi būti grindžiamas „pakankamu pagrindu vidaus teisėje“¹²¹. EŽTT savo praktikoje yra atskyręs paprastą viltį nuo teisėto lūkesčio, kuris turi būti konkretesnio pobūdžio negu vien tik viltis ir pagrįstas teisine nuostata arba teisės aktu, pavyzdžiui, teismo sprendimu¹²². Kiekvienu atveju reikia iširti, ar pagal bylos aplinkybes, nagrinėjamas kaip visuma, pareiškėjas turėjo teisę į materialinį / realiai egzistuojantį interesą, saugomą pagal Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnį¹²³. EŽTT praktika dėl Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnyje saugomos „nuosavybės“ statybų kontekste atskleidžia, kad vertinant, ar konkretus objektas gali būti laikomas konvencine „nuosavybe“, analizuojami įvairūs veiksniai – lūkesčių svarumas nacionalinės teisės požiūriu (reglamentavimas, teismų praktika, teisiniai aktų, suteikusių konkrečias teises, egzistavimas ir pan.), bylos aplinkybės, kurių visuma gali suteikti gintiną interesą, netgi esant nesuderinamumui su nacionaline teise (ilgo toleravimo laikotarpiai), kito asmens gintino intereso svoris, veiksmai (ar jis toleravo susidariusią situaciją ar jai prieštaravo nuo pradžių), kalbant apie statinius – ar jie buvo pastatyti, turint kokių nors teisių į sklypą, objekto paskirtis (gyvenamasis būstas turi didesnę potencialą būti ginamas) ir kt.¹²⁴

2.6. Savavališkos statybos fakto nustatymas

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 14 str. 1 d. yra numatyta Inspekcijos pareigūno pareiga nustačius, kad statyba yra savavališka, surašyti savavališkos

¹¹⁹ SCI La Roseraie c. France, no 14819/08, § 31, CEDH, prieiga per internetą: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-108847>

¹²⁰ Depalle c. France [GC], no 34044/02, § 63, CEDH 2010-III, prieiga per internetą: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-86305>

¹²¹ Kopecký c. Slovaquie [GC], no 44912/98, § 52, CEDH 2004-IX, prieiga per internetą: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-66760>

¹²² Peter Gratzinger et Eva Gratzingerova c. la République tchèque [GC], no 39794/98, § 73, CEDH 2002-VI, prieiga per internetą: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-43787>

¹²³ Öneriyıldız c. Turquie [GC], no 48939/99, § 124, CEDH 2004-XII, prieiga per internetą: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67616>

¹²⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-287-611/2015,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesaspresdimupaieska/tekstas.aspx?id=832512ea-acdd-42aa-a536-96a6afc16aaf>

statybos aktą. Kauno apygardos administracinis teismas yra pažymėjęs, kad savavališkos statybos akto pagrindinė paskirtis yra fiksuoti savavališkos statybos faktą¹²⁵.

Ar statyba atlikta laikantis statybos procesą reglamentuojančių reikalavimų, gali būti sprendžiama pagal tai, ar buvo užfiksuota savavališka statyba ir taikytos su savavališka statyba susijusios priemonės¹²⁶. Statybos valstybinę priežiūra atlieka Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. Inspekcijos pareigūnas savavališką statybą nustato ir surašo savavališkos statybos aktą pagal Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo jam priskirtą kompetenciją. Savavališkos statybos nustatymas atliekamas administracine tvarka laikantis tam nustatytų procedūrų ir atlikus statinio statybos vietoje patikrinimą. Byloje, kurioje atsakovė įrodinėjo tai, jog ji neatliko naujos statybos, o tik esamų statinių rekonstrukciją, kuriai nereikalingas statybą leidžiantis dokumentas (šiuo atveju bendraturčių sutikimas), teismas pasisakė, jog tik kilus ginčui dėl savavališkos statybos akto ir (ar) jo padarinių taikymo teismas patikrina šio akto surašymo ir numatytų savavališkos statybos padarinių šalinimo priemonių teisinį pagrįstumą, o kol Inspekcijos priimti sprendimai dėl savavališkos statybos ir jos padarinių šalinimo nenuginčyti, tai savaime yra pagrindas pripažinti savavališkos statybos faktą.¹²⁷

Administracinėje byloje Nr. 2A-1476-178/2011 buvo nagrinėjama situacija, kai teismo sprendimu buvo panaikinti išduoti statybos leidimai ir Statybos inspekcijos tarnybos pažyma, kurios pagrindu statiniai buvo registruoti nekilnojamojo turto registre. Atsakovė teigė, kad ieškovas (Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos) apskritai neturėjo teisės pareikšti ieškinio, nes bet kokius tolimesnius veiksmus, susijusius su savavališkos statybos padarinių pašalinimu (tarp jų ir surašyti reikalavimą nugriauti statinį), jis gali atlikti tik išnagrinėjęs savavališkos statybos aktą bei atlikęs kitus įstatymų nurodytus veiksmus. Teismas konstatavo, kad Administraciniam teismui panaikinus atsakovams išduotus statybos leidimus, statyba Statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalies kontekste laikytina savavališka nuo tokio teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos ir be atskiro savavališkos statybos akto surašymo.¹²⁸

„Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas savo jurisprudencijoje yra išaiškinęs, kad savavališkos statybos aktas pagal savo turinį nėra individualus administracinis aktas.

¹²⁵ „Kauno apygardos administracinio teismo 2012 m. liepos 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. IK-387-554/2012,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=bc53ffa8-7fde-437c-a735-90c1bf34e370>

¹²⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-406/2003,“ prieiga per internetą: http://www2.lat.lt/lat_web_test/3_nutartys/senos/nutartis.aspx?id=8726

¹²⁷ „Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. sausio 28 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-4709-934/2013,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=dc2721e1-845c-40b6-8d0f-25d19a2d02e9>

¹²⁸ „Vilniaus apygardos teismo 2011 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1476-178/2011,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=d36b0b57-bdb1-473f-8cab-316ff4bdca6d>

Savavališkos statybos akte yra fiksuojamos tik nustatytos savavališkos statybos faktinės aplinkybės. Šio akto pagrindu įgalioti viešojo administravimo subjektai priima atitinkamus sprendimus, kurie ir sukelia juridines pasekmes. Be to, vertinant šį aktą individualiam administraciniam aktui būdingų požymių kontekste, akivaizdu, jog savavališkos statybos aktas neturi individualiam administraciniam aktui būdingų požymių: nėra teisės taikymo aktas, neįtakoja administracinių teisinių santykių atsiradimo, pasikeitimo ar pasibaigimo, neturi privalomojo pobūdžio ir t. t. Kitaip sakant, toks aktas pats savaime negali sukelti teisinių pasekmių, todėl jis negali būti ginčo administraciniame teisme dalyku, kadangi tiesioginio poveikio asmenų, kurių atžvilgiu jis surašytas, teisėms ar įstatymų saugomiems interesams nedaro“.¹²⁹

Kitoje byloje pareiškėjas kėlė ginčą dėl Inspekcijos surašyto savavališkos statybos akto panaikinimo. Ginčijamu aktu Inspekcijos specialistas nustatė, kad statinys ūkio pastatas statomas savavališkai. Minėtu aktu atsakovas reikalauja nevykdyti jokių statinio statybos darbų, išskyrus darbus, kuriuos būtina atlikti šalinant savavališkos statybos padarinius, apsaugoti statybvietai ir aplinką. Kolegija pažymėjo, „jog vertinant, ar atitinkamas aktas, gali būti skundžiamas administraciniam teismui, turi būti įvertinta, ar juo sukurtos tam tikros teisinės pasekmės pareiškėjui, ar tokiam akte įtvirtinti tam tikri įpareigojimai pareiškėjui. Šiuo atveju skundžiamame savavališkos statybos akte pažymima, jog ginčo statinyje yra padėti betonų stulpelių pamatai, sienos medžio karkaso apšildytos, medinė perdanga, stogo konstrukcija, čerpių danga, nesustatyti langai, durys ir atsakovas reikalauja nevykdyti jokių statinio statybos darbų, išskyrus darbus, kuriuos būtina atlikti šalinant savavališkos statybos padarinius, apsaugoti statybvietai ir aplinką. Atitinkamai, pareiškėjas nurodo, jog pavėsinės karkasas, sienos, stogas yra pastatyti, bet pati statyba iki galo nebaigta, nes nebaigtos tvarkyti sienos, aplinka ir pan. Skundžiamo savavališko akto reikalavimas sustabdyti statybas sukėlė teisinės pasekmes pareiškėjui, nes statybos buvo sustabdytos. Pareiškėjas pažymi, jog nustatyti valiniai įpareigojimai yra jam aktualūs. Teisėjų kolegija nagrinėjamu atveju neturi pagrindo priešingai vertinti pareiškėjo nurodytų argumentų, su jais nesutikti, juos iš dalies patvirtina ir skundžiamame savavališkos statybos akte konstruota statybos faktinė padėtis. Dėl šių priežasčių teisėjų kolegija nesutinka su pirmosios instancijos teismo išvada, jog skundžiamame akte nurodyti valiniai patvarkymai yra nereikšmingi ir neaktualūs pareiškėjui“.¹³⁰

¹²⁹ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. vasario 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-442-183/2013,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/190840811837918/A-442-183-13>

¹³⁰ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. sausio 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS-858-34/2014,“ prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/238674129216910/AS-858-34-14>

3. PROBLEMOS KYLANČIOS DĖL SAVAVALIŠKŲ STATYBŲ

3.1. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų „virsmas“ daugiabučiais

Viena iš šiuo metu opiausių problemų statybos srityje yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų „virsmas“ daugiabučiais. Nesąžiningi statytojai, siekdami kuo trumpesnėmis laiko bei mažesnėmis sąnaudomis gauti kuo didesnę pelną, naudojami teisės aktų spragomis, kurios jiems suteikia galimybę oficialiai statant vieno ar dviejų butų namą, realizuoti jį kaip daugiabutį. Ši gudravimo schema yra labai paprasta: vieno ar dviejų butų paskirties gyvenamųjų namų projektai rengiami taip, kad juose esančias patalpas galima padalinti į atskiras funkcines zonas – butus, ir pardavinėti jas kaip gyvenamojo namo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, neformuojant atskirų turtinių vienetų. Pirkimo – pardavimo sutartyse iškart numatoma naudojimosi tvarka, t. y. kokios patalpos priklausys pirkėjui nuosavybės teise, o kokiomis kartu su kitais bendraturčiais naudosis bendros dalinės nuosavybės teise, atsisakoma pirmumo teisės pirkti bendraturčio dalį ir kt. Taip namas padalinamas kartais net į 24 dalis ir tokiu atveju gaunasi, kad vienbutis namas turi mažų mažiausiai 24 savininkus. Kaip pažymėjo Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, nors visa gauta informacija apie tokius atvejus yra tikrinama, neretai tenka pripažinti, kad teisės aktų reikalavimų pažeidimų nei išduodant tokių namų statybą leidžiančius dokumentus, nei juos statant nepadaryta¹³¹. Tokių namų statyba formaliai vykdoma laikantis reikalavimo, jog statybos darbai turi būti atlikti pagal statinio projektą, kuriam įgyvendinti išduotas statybą leidžiantis dokumentas. Statybos darbų metu arba ją užbaigus, namo patalpos apjungiamos į funkcines zonas atitinkančias butus perstumdant vidines pertvaras, taip nepažeidžiant esminių statinio projekto sprendinių. Pakanka atitinkamai pakeisti statinio projektą ir statytojui gali būti skirta bauda tik už statinio statybą pažeidžiant statinio projekto sprendinius, taip išvengiant savavališkos statybos konstatavimo ir visų su tuo susijusių pasekmių¹³².

Šią problemą buvo bandyta išspręsti vieno ir dviejų butų namams numatant privalomas automobilių stovėjimo vietas, kurių skaičius priklauso nuo namo naudingojo ploto. 2015 metų sausio 1 d. įsigaliojusios naujos statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ redakcijos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“¹³³ 107

¹³¹ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, „Numatytos naujos priemonės nesąžiningiems statytojams sutramdyti,“ žiūrėta 2016 02 20, <http://vtpsi.lt/node/2734>

¹³² „Ką daryti, jeigu perkate namą, bet jums parduodamas butas?“, *Statybų naujienos*, vasario 05, 2016, <http://www.statybunaujienos.lt/naujiena/Ka-daryti-jeigu-perkate-nama-bet-jums-parduodamas-butas/6923>

¹³³ „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-533 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ patvirtinimo pakeitimo,“ TAR, 7690 (2014).

p. numato minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių prie įvairios paskirties statinių. Taigi gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 kv. m, numatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 1 vieta, pastatui, kurio naudingas plotas nuo 70 iki 140 kv. m – 2 vietos, didesnio kaip 140 kv. m ploto pastatui – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv. m didesniai kaip 140 kv. m esančiam plotui¹³⁴. Tai reiškia, kad namui, kurio naudingasis plotas būtų iki 175 kv. m, reikėtų 3 vietų automobiliams, iki 210 kv. m – 4 ir t. t. Tuo tarpu daugiabučiui namui numatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius priklauso nuo jame esančių butų skaičiaus – po vieną vietą kiekvienam butui. Tačiau, kaip rodo šių dienų situacija, šis teisės aktų pakeitimas nėra pakankamas – ir toliau aiškėja naujų faktų apie individualių namų kvartaluose dygstančius daugiabučius namus.

Aplinkos ministerijos sudaryta speciali darbo grupė numatė papildomas priemones, padėsiančias sustabdyti statomų 1-2 butų namų virsmo daugiabučiais procesą. „Parengtais teisės aktų pakeitimo projektais siūloma savivaldybių taryboms suteikti teisę savo sprendimais atskiroms miestų ar miestelių dalims (kvartalams, gatvėms, zonoms ar pan.) nustatyti mažesnius už reglamentuotus maksimalius sklypų užstatymo tankius. Savivaldybės turėtų atsakingai vertinti situaciją konkrečioje užstatomoje teritorijoje ir, esant reikalui, sumažinti užstatomo sklypo plotą. Tokiu būdu bus prevenciškai sumažintas galimo statyti statinio sklype plotas ir atsiras didesnė galimybė kontroliuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų *de facto* virsmą daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Galimybes atsirasti didelio ploto namams siūloma suvaržyti papildžius statybos techninį reglamentą „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostata, kad statytojas iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo privalo gauti besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus, kai planuojamas statyti 290 kvadratinių metrų ir didesnio naudingojo ploto namas. Kurortuose šis plotas dar mažesnis – 190 kvadratinių metrų. Ši priemonė leis konkrečios teritorijos sklypų savininkų bendruomenei spręsti, ar didelio ploto pastatai gali būti statomi toje teritorijoje.“¹³⁵ Tačiau reikia pastebėti, kad dažnai tokie nesąžiningi turto vystytojai vieną šalia kito turi kelis žemės sklypus, todėl reikia atsižvelgti į situaciją, kai rašytinį sutikimą dėl didesnio ploto gyvenamojo namo statybos duos sau pats statytojas. Taip pat abejotina, ar ši priemonė bus efektyvi ir neapsunkins statybos proceso sąžiningiems statytojams, kadangi vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų „virsmas“ daugiabučiais yra susijęs su projektiniais sprendimais, vėlesniu statinio naudojimu ne pagal paskirtį.

Šiame darbe bandysim pažiūrėti į šią problemą savavališkos statybos kontekste.

¹³⁴ „Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai,“ TAR, 7690 (2014).

¹³⁵ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, „Naujos priemonės nesąžiningiems statytojams sutramdyti,“ žiūrėta 2016 02 27, http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=16813

Kaip jau buvo minėta anksčiau, Statybos įstatymo 2 str. 71 d. savavališka statyba apibrėžiama kaip statinio ar jo dalies statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius¹³⁶. Vienas iš esminių statinio projekto sprendinių – statinio naudojimo paskirtis. Statybos įstatymo 2 str. 77 d. nurodyta, jog statinio paskirtis – statinio viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomus reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose¹³⁷. Statinių klasifikavimo pagal paskirtį pagrindines grupes (pogrūpius) ir požymius, kuriais vadovaujantis nustatoma statinių naudojimo paskirtis ir statiniai priskiriami šioms grupėms (pogrūpiams), nustato Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003-06-11 įsakymu Nr. 289 patvirtintas statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“.

Statinio naudojimo paskirtis priklauso nuo to, kokios paskirties statinių statyba galima žemės sklype, kuriame norima pradėti statybos darbus. Taigi svarbus pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypo naudojimo būdas. Nagrinėjamu atveju aktuali kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Tokie žemės sklypai skirti vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statyti. Norint pastatyti daugiabutį gyvenamąjį namą, reikėtų keisti žemės sklypo naudojimo būdą į „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“. Tai savaime suprantama reikalauja papildomų investicijų ir laiko, o kartais toks pakeitimas yra neįmanomas, nes teritorijų planavimo dokumentuose tokia galimybė nenumatyta. Dėl šių priežasčių statinio projektavimo darbai pradedami kaip vieno arba dviejų butų paskirties gyvenamojo namo statybai, projekte paslepiant daugiabutį. Pagal Statybos įstatymo 2 str. 27 p. statinio projektas yra normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytos sudėties dokumentų, kuriuose pateikiami statytojo sumanyto statinio sprendiniai, skirtų statinio statybai įteisinti ir vykdyti, visuma¹³⁸. Statinio projekto pavadinime turi būti nurodyta statinio pagrindinė naudojimo paskirtis. Vienas iš projekto rengimo dokumentų, kuriuo vadovaujantis rengiamas projektas, yra statinio projektavimo užduotis, kurioje išdėstyti statytojo reikalavimai, nurodomi sumanyto statyti statinio pagrindiniai funkciniai, architektūriniai, techniniai, kokybiniai, ekonominiai, kiti rodikliai ir reikalavimai, kuriais būtina vadovautis rengiant projektą¹³⁹. Taigi

¹³⁶ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,” *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ *Ibid.*

¹³⁹ “Statybos techninis reglamentas STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“, *Valstybės žinios* 115, 5902 (2010).

statinio pagrindinė naudojimo paskirtis priklauso nuo žemės sklypo, kuriame ketinama statinį statyti, naudojimo būdo ir statytojo sumanymo.

Reikia pažymėti, kad projektuojant vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus taikomas statybos techninis reglamentas STR 2.02.09:2005, o projektuojant kitus gyvenamuosius pastatus – STR 2.02.01:2004, taigi keliami skirtingi techniniai bei saugos reikalavimai.

Statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ 7 p. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (namai) apibrėžiami kaip skirti gyventi vienai šeimai, gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (namai) – skirti gyventi dviem šeimoms, o daugiabutis namas apibrėžiamas kaip trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas¹⁴⁰. Šiuose apibrėžimuose svarbios yra buto ir šeimos sąvokos.

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 4.13. p. pateiktas buto apibrėžimas, pagal kurį butu laikoma gyvenamojo namo (pastato) dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių, virtuvės ir kitų patalpų atitvaromis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų¹⁴¹.

Su šeimos sąvoka yra kiek sudėtingiau, kadangi vieningo apibrėžimo nėra, o teisės aktuose pateikiami šeimos sąvokos apibrėžimai taikomi tam konkrečiam įstatymui ar konkrečiai jų grupei. Štai pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 2 str. 13 d. šeima apibrėžiama kaip sutuoktiniai ir, jeigu turi, jų vaikas (įvaikis) (vaikai (įvaikiai), taip pat susituokęs asmuo, su kuriuo teismo sprendimu dėl sutuoktinių gyvenimo skyrium yra likęs (likę) gyventi jų vaikas (įvaikis) (vaikai (įvaikai), arba vienas iš tėvų ir jo vaikas (įvaikis) (vaikai (įvaikai) iki 18 metų. Į šeimos sudėtį taip pat įskaitomi nedirbantys ir savarankiškos veiklos nevykdantys nesusituokę ir savo vaikų (įvaikių) neauginantys pilnamečiai vaikai (įvaikiai) iki 24 metų, kurie mokosi bendrojo ugdymo mokyklose ir kitose formaliojo švietimo įstaigose, aukštosiose mokyklose pagal nuolatinės formos studijų programas (studentai), taip pat bendrojo ugdymo mokyklas baigę pilnamečiai vaikai (įvaikiai) laikotarpiu nuo bendrojo ugdymo mokyklų baigimo dienos iki tų pačių metų rugsėjo 1 dienos, taip pat asmenys, teismo tvarka pripažinti šeimos nariais, arba asmenys, teismo pripažinti neveiksniais ir likę gyventi su savo tėvais, jeigu jiems nustatyta globa. Šeimos nariais gali būti laikomi sutuoktinių ar asmens kartu gyvenantys tėvai (įtėviai).¹⁴² Lingvistiniu metodu aiškinant, šeima yra žmonių grupė, susidedanti iš tėvų, vaikų (kartais ir artimų giminių), gyvenančių kartu: šeima – visuomenės ląstelė (maža socialinė grupė), svarbiausia asmeninės buities organizavimo forma, pagrįsta santuokos sąjunga

¹⁴⁰ „Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį,“ *Valstybės žinios* 58, 2611 (2003).

¹⁴¹ „Statybos techninis reglamentas STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai,“ *Valstybės žinios* 23, 721 (2004).

¹⁴² „Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas,“ TAR, 15180 (2014).

ir giminystės ryšiais¹⁴³. 2011 m. rugsėjo 28 d. LR Konstitucinis Teismas priėmė nutarimą dėl Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. birželio 3 d. nutarimu Nr. X-1569 „Dėl Valstybinės šeimos politikos koncepcijos patvirtinimo“ patvirtintos valstybinės šeimos politikos koncepcijos nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, kuriame išsakė poziciją, kad konstitucinė šeimos samprata negali būti kildinama tik iš santuokos instituto, įtvirtinto Konstitucijos 38 straipsnio 3 dalyje, pagal Konstituciją saugomos ir ginamos ir kitokios nei santuokos pagrindu sudarytos šeimos, *inter alia*, santuokos nesudariusių vyro ir moters bendras gyvenimas, grindžiamas pastoviais emocinio prierašumo, tarpusavio supratimo, atsakomybės, pagarbos, bendro vaikų auklėjimo ir panašiais ryšiais bei savanorišku apsisprendimu prisiimti tam tikras teises ir pareigas¹⁴⁴.

Didžiojoje Britanijoje pastatai skirstomi pagal naudojimo klases. Gyvenamieji namai priskirti C3 klasei ir yra suskirstyti į 3 grupes. Pirmoji grupė C3(a) apima gyvenamuosius namus, naudojamus vieno ar kelių kartu gyvenančių asmenų ir vedančių vieną bendrą namų ūkį, kuriuos galima apibūdinti kaip šeimą.¹⁴⁵ Kas tai yra vienas bendras namų ūkis apibrėžta Būsto Akte 2004 (Housing Act 2004). Bendrą namų ūkį sudaro vienos šeimos nariai. Asmenys laikomi šeimos nariais jei:

- yra susituokę arba kartu gyvena kaip vyras ir žmona (arba lygiavertėje partnerystėje jei asmenys yra tos pačios lyties);
- yra giminės;
- vieno iš sutuoktinių ar kartu kaip vyras ir žmona gyvenančių asmenų (arba gyvenančių lygiavertėje partnerystėje tos pačios lyties asmenų) giminaitis.

Į giminaičio apibrėžimą patenka tėvai, seneliai, vaikai, anūakai, broliai, seserys, dėdės, tetos, sūnėnai, dukterėčios ar pusbroliai.¹⁴⁶

Kai kalbama apie gyvenamąjį namą, skirtą vienos šeimos poreikiams tenkinti, turbūt niekam nekyla klausimų kas yra šeima ir kas tokiu namu turėtų naudotis. Kai tokios paskirties gyvenamąjį namą bendros dalinės nuosavybės teise valdo ir jame gyvena trys ar net daugiau sutuoktinių porų, tarpusavyje nesusijusių jokiais giminystės ryšiais, vieni kitų nepažįstantys, tampa aišku, jog pastatas naudojamas ne pagal paskirtį. O juk Statybos įstatymo 40 str. numatyta statinio naudotojo pareiga statinį (jo patalpas) naudoti pagal paskirtį.

¹⁴³ *Lietuvių kalbos žodynas* (Vilnius: Lietuvių kalbos institutas, 2005), www.lkz.lt

¹⁴⁴ “Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. rugsėjo 28 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. birželio 3 d. nutarimu Nr. X-1569 „Dėl valstybinės šeimos politikos koncepcijos patvirtinimo“ patvirtintos valstybinės šeimos politikos koncepcijos nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai,“ *Valstybės žinios* 118, 5564 (2011).

¹⁴⁵ Planning Portal, “Use Classes,“ žiūrėta 2016 03 01,

<http://www.planningportal.gov.uk/permission/commonprojects/changeofuse>

¹⁴⁶ “Housing Act 2004,“ prieiga per internetą: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

Lietuvos Respublikos teisės aktai neriboja nei bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvių skaičiaus, nei numato apribojimų tokios teisės objektui. Priešingai, Civilinio kodekso 4.72 str. 2 d. nustatyta, kad bendraturčiu gali būti kiekvienas asmuo, galintis būti nuosavybės teisiųjų santykių subjektu, o 4.74 str. nustato, jog bendrosios nuosavybės objektu gali būti kiekvienas daiktas ir kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita. Todėl akivaizdu, kad vadovautis vieno ar dviejų butų gyvenamojo namo savininkų skaičiumi, siekiant nustatyti savavališkos statybos faktą, būtų klaidinga, tačiau tokia informacija gali būti naudinga kaip papildoma priemonė siekiant įrodyti, jog pastatas naudojamas ne pagal paskirtį.

Vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo dalį įsigydami pirkėjai tampa bendraturčiais, t.y. valdo, naudoja jiems nuosavybės teise priklausantį objektą bei juo disponuoja bendros dalinės nuosavybės teise. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75 str. 1 d. nustatyta, kad bendros dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu¹⁴⁷, o tai reiškia, kad savininkai negalės laisvai disponuoti savo turtu, daryti remontų, rekonstrukcijų, taip pat kils kitų sunkumų prižiūrint bendro naudojimo patalpas. Taip pat tokių būstų pirkėjai nesusimąsto ir apie jiems gresiančias baudas. Pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189² straipsnį už statinio (jo patalpų) naudojimą pažeidžiant Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir kituose įstatymuose nustatytus reikalavimus ir (ar) naudojimas ne pagal paskirtį, išskyrus atvejus, kai statinys (jo patalpos) naudojamas (naudojamos) ne pagal paskirtį Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka, užtraukia baudą nuo vieno šimto keturiasdešimt keturių iki vieno tūkstančio keturių šimtų keturiasdešimt aštuonių eurų¹⁴⁸. Nuo 2017-01-01 turi įsigalioti Administracinių nusižengimų kodeksas¹⁴⁹, kurio 359 straipsnyje už šį nusižengimą numatyta bauda yra nežymiai didesnė ir siekia nuo vieno šimto keturiasdešimt vieno iki vieno tūkstančio penkių šimtų eurų. Tačiau atlikus Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos metinių veiklos ataskaitų analizę matome, kad pagal minėtą Administracinių teisės pažeidimų kodekso straipsnį 2014 metais nebuvo surašytas nei vienas ATP protokolas, 2013 metais – 8 ATP protokolai, taigi galima daryti išvadą, kad už statinio naudojimą ne pagal paskirtį asmenys dažnai lieka nebaudžiami¹⁵⁰.

Siekiant apsaugoti trečiuosius asmenis nuo nesąžiningų statytojų, kurie siekdami kuo didesnio pelno vieno ar dviejų butų paskirties gyvenamąjį namą paverčia daugiabučiu, būtų tikslinga statybos techniniame reglamente STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ pateiktuose vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų apibrėžimuose sąvoka

¹⁴⁷ “Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,” *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).

¹⁴⁸ “Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas,” *Vyriausybės žinios* 1, 1 (1985).

¹⁴⁹ “Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo tvarkos įstatymas. Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas,” *TAR*, 11216 (2015).

¹⁵⁰ “Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos veiklos ataskaitos,” prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>

„šeima“ pakeisti į sąvoka „bendras namų ūkis“. Tuomet gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas (namas) būtų suprantamas kaip skirtas gyventi vienam bendram namų ūkiui, o gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatas (namas) – dviem bendriam namų ūkiui. Nors Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo 2 str. 2 d. yra pateiktas bendrai gyvenančių asmenų¹⁵¹ apibrėžimas, statybos teisiniuose santykiuose jis nelabai tinka. Bendro namų ūkio sampratą galima būtų apibrėžti vadovaujantis Didžiosios Britanijos teisės akte pateikta samprata. Tokiu atveju bendras namų ūkis būtų laikomas vieno ar poros asmenų, susituokusių ar kartu gyvenančių kaip vyras ir žmona, kiekvieno iš jų giminaičių ar kartu gyvenančių giminaičių vedamas bendras namų ūkis. Į giminaičio apibrėžimą patenka tėvai, seneliai, vaikai, anūikai, broliai, seserys, dėdės, tetos, sūnėnai, dukterėčios ar pusbroliai.

Civilinio kodekso 4.103 str. 1 d. nustatyta, kad, jeigu statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, tai tokiu statiniu (jo dalimi) naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.) draudžiama. Koks statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai, nustato įstatymai. Atlikus Statybos įstatymo normų sisteminę analizę nustatyta, kad statinys, kuris pastatytas pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, yra savavališka statyba. Taip pat Statybos įstatymo 40 str. 1 d. 1 p. numatyta statinio naudotojo pareiga statinį (jo patalpas) naudoti pagal paskirtį. Atsižvelgiant į šį teisinį reglamentavimą, į siūlomą naująjį vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų apibrėžimą bei Civilinio kodekso 4.74 str. numatytą išlygą, jog bendrosios nuosavybės objektu gali būti kiekvienas daiktas ir kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita, galima siūlyti Statybos įstatyme įtvirtinti nuostatą, kad sudarant vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų dalių perleidimo sandorius, asmenys, įsigyjantys minėtų pastatų dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje, privalo įrodyti priklausymą bendram namų ūkiui.

Nustatyti savavališkos statybos faktą, kai vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas statomas pažeidžiant esminį statinio projekto sprendinį, t.y. statomas ne pagal projekte numatytą paskirtį, labai sunku. Tai iliustruoja ginčas vykstantis teismuose jau nuo 2012 m. Asociacija „Raudonupio bendruomenė“ kovoja dėl savo narių pažeistų teisių. Gyvenvietėje, kurioje galima vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba, dygsta du „užkoduoti“ daugiabučiai. Asociacija, siekdama saugios aplinkos ir užkirsti kelią daugiabučiams, kurių atsiradimas tam

¹⁵¹ Bendrai gyvenantys asmenys – sutuoktiniai ir jų vaikai (įvaikiai) iki 18 metų; susituokęs asmuo, su kuriuo teismo sprendimu dėl sutuoktinių gyvenimo skyrium yra likę gyventi jų nepilnamečiai vaikai (įvaikiai), arba vienas iš tėvų ir jo vaikai (įvaikiai) iki 18 metų; neįregistruotą santuokos ir bendrą ūkį tvarkantys pilnamečiai ar veiksniais pripažinti nepilnamečiai vyras ir moteris ir jų vaikai (įvaikiai) iki 18 metų. Į bendrai gyvenančių asmenų sudėtį taip pat įskaitomi dirbantys (taip pat savarankiškai dirbantys), jeigu per mėnesį jų gaunamos pajamos yra mažesnės kaip 1 valstybės remiamų pajamų dydis, arba nedirbantys (taip pat savarankiškai nedirbantys) nesusituokę ir savo vaikų (įvaikių) neauginantys pilnamečiai vaikai (įvaikiai) iki 24 metų, kurie mokosi pagal bendrojo ugdymo programą ar pagal formaliojo profesinio mokymo programą arba studijuoja aukštojoje mokykloje (studentai), įskaitant akademinį atostogų dėl ligos ar nėštumo laikotarpį, taip pat pilnamečiai vaikai (įvaikiai) nuo bendrojo ugdymo programos baigimo dienos iki tų pačių metų rugsėjo 1 dienos.

nenumatytoje vietoje, didina triukšmą, automobilių srautą bei sudaro problemų jų parkavimui, 2012 m. kreipėsi į teismą su ieškiniu, prašydama įpareigoti atsakovus – BUAB „BaltCapital“ ir BUAB „Arbeka“ – pašalinti savavališkos statybos padarinius. Taip pat prašė taikyti laikinąsias apsaugos priemones – uždrausti perleisti gyvenamuosius namus, kadangi interneto svetainėse yra paskelbta apie parduodamus butus ginčo objektuose. Asociacija teismui pateikė asmens, kuris ketino įsigyti butą viename iš šių gyvenamųjų namų, paaiškinimą, kuris tik patvirtina, kad šiuose namuose pardavinėjama daugiau nei po du butus kiekviename name, nors leidimai išduoti dvibučių gyvenamųjų namų statybai. Paaiškėjus aplinkybei, kad parduodamas ne atskiras butas, bet pastato dalis, potencialus pirkėjas atsisakė sudaryti būsto preliminariąją pirkimo – pardavimo sutartį.¹⁵²

Savarankiškus reikalavimus dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo buvo pareiškusi ir Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. Iš atsakovų buvo reikalaujama išardyti perstatytas statinio dalis, atstatyti statinį pagal projektinius sprendinius. BUAB „BaltCapital“ ir BUAB „Arbeka“ ėmėsi veiksmų ir pradėjo savavališkos statybos padarinių šalinimą – siekdama įteisinti savavališką statybą, kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administraciją dėl statybą leidžiančių dokumentų išdavimo ir gavo naujus statybą leidžiančius dokumentus gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatų statybai. Inspekcija 2013-04-09 pateikė pareiškimą dėl reikalavimų atsiėmimo, kadangi statybą leidžiančio dokumento parengimo ir išdavimo atitikties teisės aktų reikalavimams patikrinimo aktais ir statinio atitikties statinio projektui patikrinimo aktais buvo nustatyta, kad statomi dvibučiai gyvenamieji namai atitinka esminius statinio projekto sprendinius, todėl konstatuotinas privalomojo nurodymo pašalinti savavališkos statybos padarinius įvykdymas.¹⁵³

Tačiau asociacija „Raudonupio bendruomenė“ nepasiduoda ir siekia, jog ginčo pastatai būtų pripažinti savavališka statyba, t.y. pastatyti pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius – pagrindinę statinio naudojimo paskirtį. Anot asociacijos, tai, jog pakeista statinio naudojimo paskirtis, patvirtina 2013-06-03 faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas, 2013-06-03 specialisto išvada, kuri papildyta 2014-02-12. Aplinkybę, kad yra statomi daugiabučiai pastatai patvirtina 2012-12-09 faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas, kuriuo patvirtinta, kad internetinėse svetainėse www.aruodas.lt ir www.bmggroups.lt skelbiama, jog kiekviename name yra po 12 butų. Iš namo plano matyti, kad name įrenginėjamos atskiros patalpų grupės, atitinkančios buto sampratą. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2014-11-26 nutartimi tenkino asociacijos prašymą dėl ekspertizės skyrimo, kurios tikslas nustatyti, ar pastatai yra dvibučiai ar

¹⁵² “Vilniaus apygardos teismo 2013 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-760-431/2013,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesaspredimupaieska/tekstas.aspx?id=86b802a2-a3a7-4692-9177-c4cc70a6b77c>

¹⁵³ “Vilniaus apygardos administracinio teismo 2014 m. gruodžio 29 d. nutartis Nr. I-8178-580/2014,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesaspredimupaieska/tekstas.aspx?id=88312832-bc91-4f58-88d3-b9c697d56561>

daugiabučiai, t.y. ar atitinka išduotus statybos leidimus. Ekspertui pavesta atsakyti į šiuos klausimus:

1. Ar ginčo pastatai yra dvibučiai gyvenamieji namai, ar daugiabučiai?
2. Ar pastatuose buvo atliekami statybos darbai, kuriais buvo siekiama pašalinti daugiabučio gyvenamojo namo statybos požymius? Jeigu taip, kokie konkrečiai darbai buvo atlikti, kuriais buvo siekiama pašalinti daugiabučio gyvenamojo namo statybos požymius?¹⁵⁴

Tačiau, kaip matyti iš 2016-01-26 Vilniaus apygardos teismo nutarties, teismo paskirtas ekspertas negali užbaigti ekspertizės, kadangi nesudaromos galimybės patekti į ginčo pastatus. Teismo ekspertas kreipėsi į teismą informuodamas ir prašydamas teismo išaiškinti kokius veiksmus jis turėtų atlikti, kai atsakovų bankroto administratorius neleidžia ekspertui atlikti su ekspertizės vykdymu susijusių veiksmų. Patikrinus IS „Infostatyba“ duomenis, nustatyta, kad ginčo objektams 2015-12-29 išduotos deklaracijos apie statybos užbaigimą.¹⁵⁵

Taigi nuo 2012 m. niekaip nepavyksta įrodyti savavališkos statybos fakto, jog pastatai statomi pažeidžiant vieną iš esminių statinio projekto sprendinių – statinio naudojimo paskirtį.

Paanalizuosime kadastrinių matavimų metu nustatytus minėtų pastatų kadastro duomenis bei aukštų planus (žr. Priedus Nr. 3 ir Nr. 4), pabandysim atsakyti į ekspertui užduotus klausimus. Abiejų gyvenamųjų namų, dėl kurių kilęs ginčas, paskirtis kadastrinių matavimų byloje nurodyta kaip gyvenamoji (dviejų butų pastatai). Pirmąjį pastatą, kurio bendras plotas – 884,21 kv. m, sudaro du butai – pirmąjį butą sudaro 15 kambarių ir jo bendras plotas – 417,10 kv. m, antrąjį butą sudaro 4 kambariai ir jo bendras plotas – 127,00 kv. m. Namų bendro naudojimo patalpų plotas – 340,11 kv. m, iš kurio 241,06 kv. m skirti garažui. Antrojo pastato bendras plotas – 840,41 kv. m ir jame taip pat yra du butai – pirmo 4 kambarių buto bendras plotas – 121,72 kv. m, antrame bute yra 14 kambarių ir jo bendras plotas – 377,51 kv. m. Šio namo bendro naudojimo patalpų plotas – 341,18 kv. m, iš kurio 242,12 kv. m skirti garažui. Žinant, jog dažniausiai Lietuvoje šeima susideda iš keturių asmenų, butas su 15 kambarių mažų mažiausiai atrodo neįprastas, o garažas, kuriame lengvai tilptų daugiau nei dešimt automobilių, gyvenamajame name skirtam dviem šeimoms gyventi, šiais laikais taip pat neatrodo racionalus sprendimas. Paanalizavus aukštų planus, nereikia būti ir ekspertu, kad suprastum, jog kiekviename namo aukšte iš laiptinės yra numatyta po keturis įėjimus, tai reiškia, kad viename aukšte bus keturi butai, vadinasi viename name jų bus aštuoni. Ne veltui teismo paskirtam ekspertui buvo užduotas ir klausimas ar pastatuose buvo atliekami statybos darbai, kuriais buvo

¹⁵⁴ “Vilniaus apygardos teismo 2015 m. balandžio 30 d. nutartis Nr. 2S-125-798/2015,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=c1881779-6d2d-4c54-9d1b-7715e658234c>

¹⁵⁵ “Vilniaus apygardos teismo 2016 m. sausio 26 d. nutartis Nr. 2S-331-232/2016,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=223b5135-fe0e-466b-912a-0ac4fde224c2>

siekama pašalinti daugiabučio gyvenamojo namo statybos požymius, kadangi matosi, jog kapitalinėse sienose esančios angos (durys į butus) šiuo metu yra panaikintos jas užtaisant. Taip pat iš aukštų planų nesunku suformuoti atskiras patalpų grupes neturinčias tarpusavyje tiesioginio ryšio, nors toks ryšys šiuo metu matomas. Taigi net neapžiūrėjus pastatų natūroje galima daryti išvadą, jog šie pastatai neatitinka dviejų butų gyvenamųjų namų funkcinės paskirties, o turi daugiabučio pastato savybes.

Kadangi byla dėl šių dvibučių gyvenamųjų namų pripažinimo savavališka statyba yra sustabdyta iki kol bus atlikta ekspertizė, o ekspertas negali atlikti jam pavestos užduoties, šiame baigiamajame darbe nebus pateiktas galutinis bylos sprendimas.

Siekiant užkirsti kelią vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų „virsmui“ daugiabučiais dar iki pradedant statybas, buvo pakeistas statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“¹⁵⁶. Padaryti minėto statybos techninio reglamento 10 punkto pakeitimai suteikia teisę įgaliotiems savivaldybės administracijos valstybės tarnautojams neišduoti statybą leidžiančio dokumento, jeigu tikrinant projektą jiems kyla pagrįstų abejonių dėl projektuojamo statinio nurodytos paskirties ir tipo atitikimo projekto sprendiniams. Atsižvelgiant į tai, kad statytojo sumanymą įgyvendina statinio projektuotojas, kuris statinio projektavimo metu stengiasi užmaskuoti tikruosius nesąžiningo statytojo kėslus, nustačius, jog vieno ar dviejų butų gyvenamojo namo projektas pritaikytas šio pastato „virsmui“ daugiabučiu, projektuotojui turi būti taikomos drausminės priemonės: įspėjimas, neeilinė atestacija ir pan.

Vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų, išskyrus tuos, kurių plotas neviršija 80 kv. m, statyba užbaigiama statytojui surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą, ją patvirtinant ir įregistruojant Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje. Atsižvelgiant į tai, kad vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai, kurių plotas neviršija 80 kv. m, priskiriami II grupės nesudėtingų statinių kategorijai, deklaracija apie tokių statinių statybos užbaigimą Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje netvirtinama. Tačiau iki 80 kv. m ploto statiniai yra per maži, kad būtų eksploatuojami kaip daugiabučiai gyvenamieji namai, todėl tokie atvejai nepapuola į nagrinėjamos problemos ribas. Deklaracija apie statybos užbaigimą yra pagrindas įregistruoti statinį Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į tai, kad patalpų pastate išdėstymas ir pritaikymas naudoti kaip daugiabutį gyvenamąjį namą pakeičiamas statybos darbų eigoje, statybos techniniame reglamente STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“ turi būti numatyta, kad Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko įgalioti Inspekcijos padalinių pareigūnai priėmę prašymą patvirtinti deklaraciją, kilus

¹⁵⁶ „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. kovo 7 d. įsakymas „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymo Nr. D1-826 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ patvirtinimo“ pakeitimo,“ TAR, 4464 (2016).

įtarimui, jog vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas neatitinka statinio paskirties, inicijuotą tokio pastato patikrinimą.

3.2. Savavališka nesudėtingo statinio statyba

Statybos įstatymo 2 str. 6 d. pateiktas nesudėtingo statinio apibrėžimas, pagal kurį nesudėtingu statiniu laikomas paprastų konstrukcijų pastatas, kurio didžiausias aukštis 8,5 m, kurio visų aukštų, antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų suma yra ne didesnė kaip 80 kvadratinų metrų ir kurio rūsysis (pusrūsysis) yra ne didesnis kaip vieno aukšto; paprastų konstrukcijų inžinerinis statinys¹⁵⁷. Nesudėtingų statinių sąrašą ir statinių priskyrimo nesudėtingiems statiniams ypatumus nustato Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr. D1-812 patvirtintas statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“. Norint statyti nesudėtingą statinį, kaip statybą leidžiančius dokumentus privaloma turėti:

- ✓ Rašytinį pritarimą supaprastintam statinio statybos ar rekonstravimo projektui šiais atvejais:
 - statant ar rekonstruojant I grupės nesudėtingą statinį – kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, Kuršių nerijoje;
 - statant ar rekonstruojant II grupės nesudėtingą statinį – mieste (miestais laikomos daugiau kaip 3000 gyventojų turinčios gyvenamosios vietovės), konservacinio prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje.
- ✓ Rašytinį pritarimą kapitalinio remonto aprašui šiais atvejais:
 - atliekant II grupės nesudėtingo statinio – visuomeninės paskirties pastato kapitalinį remontą mieste, konservacinio prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti arba kai keičiamos laikančiąsias savybes praradusios pavienės konstrukcijos nesusilpninant ir nepašalinant kitų laikančiųjų konstrukcijų;
 - atliekant nesudėtingo statinio kapitalinį remontą, kai keičiama statinio ar patalpų paskirtis;

¹⁵⁷ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas,“ *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).

- atliekant nesudėtingo statinio kapitalinį remontą (kai keičiama statinio išorės išvaizda) Kuršių nerijoje.
- ✓ Rašytinį pritarimą paprastojo remonto aprašui atliekant nesudėtingo statinio paprastąjį remontą (kai keičiama statinio išorės išvaizda) Kuršių nerijoje.¹⁵⁸

Jei rašytinio pritarimo atitinkamam projektui nereikia, kaip statybą leidžiančius dokumentus būtina turėti rašytinius sutikimus (susitarimus):

- ✓ žemės sklypo bendraturčių – kai žemės sklypas nuosavybės teise priklauso dviem (keliems) bendraturčiams;
- ✓ besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų – kai statinį numatoma statyti ar rekonstruoti arčiau žemės sklypų ribų, negu numatyta teisės aktuose (tik tuo atveju, jei teisės aktai tokį susitarimą numato);
- ✓ žemės sklypo savininko ar valdytojo – kai statinį numatoma statyti ar rekonstruoti ne statytojui priklausančiame ar valdomame žemės sklype.¹⁵⁹

Nesudėtingų statinių statyba yra užbaigiama statytojui surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą, kuri yra pagrindas įregistruoti statinį Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 23 str. 3 d. yra numatyta, jog dokumentai, kurių pagrindu patvirtinamos, atsiranda, baigiasi, perleidžiamos ar suvaržomos daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai, turi atitikti teisės aktų reikalavimus¹⁶⁰, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas turi pareigą, prieš įregistruodamas nekilnojamąjį daiktą ir teises į jį, patikrinti ar statytojo užpildyta ir pateikta deklaracija apie statybos užbaigimą atitinka teisės aktų reikalavimus. Todėl statytojas, statantis nesudėtingą statinį be statybas leidžiančio dokumento kai jis yra privalomas, neturi galimybės jo įteisinti. Numačius pareigą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui apie tokius atvejus pranešti Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai, būtų palengvinta nesudėtingų statinių statybos kontrolė.

Dažniais atvejais statant nesudėtingą statinį jokio statybą leidžiančio dokumento turėti neprivaloma, o pastačius statinį ir atlikus jo kadastrinius matavimus paaiškėja, kad statinio visų aukštų, antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų suma viršija 80 kv. m. Tokiu atveju statinys jau yra priskiriamas neypatingų statinių kategorijai ir jo statybai ar rekonstrukcijai privaloma gauti leidimą statybai. Akivaizdu, kad asmuo, nors ir neturėdamas išankstinių ketinimų, pažeidžia teisės aktų reikalavimus ir tampa savavališkos statybos

¹⁵⁸ “Statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai,“ *Valstybės žinios* 116, 5944 (2010).

¹⁵⁹ “Statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai,“ *Valstybės žinios* 116, 5944 (2010).

¹⁶⁰ “Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas,“ *Valstybės žinios* 100, 2261 (1996).

vykdytojų. Reikia paminėti, kad pagal šiuo metu galiojantį teisinį reglamentavimą, jei Inspekcija šio atvejo neužfiksuo, statytojas pasirūpinęs statybą leidžiančiais dokumentais, galėtų tokį statinį įteisinti išvengdamas dėl savavališkos statybos atsirandančių pasekmių – baudos už savavališką statinio statybą, įmokos už tokio statinio įteisinimą ir kt. Tačiau pritarus ir įsigaliojus Statybos įstatymo pakeitimams (apie šiuos pakeitimus plačiau kalbama 3.3. poskyryje – *aut. pastaba*) Inspekcija turės teisę reikalauti iš statytojo sumokėti įmoką už savavališkos statybos įteisinimą ir tais atvejais, kai bus nustatyta, kad statytojas įteisinio savavališką statybą gaudamas statybą leidžiantį dokumentą ir nusišė faktą, kad ji buvo įvykdyta savavališkai. Toks teisinis reglamentavimas paskatintų statytojus atsakingiau žiūrėti į nesudėtingų statinių statybą. Nors statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ 6 priede numatyta, kad jei statybą leidžiantis dokumentas nėra privalomas, atitinkamas statinio projektas rengiamas tik statytojui pageidaujant, šio projekto parengimas sumažintų tikimybę tapti savavališkos statybos vykdytoju.

3.3. Savavališkų statybų problemos sprendimas

Nors kaip rodo Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos statistika, savavališkų statybų mastas Lietuvoje mažėja, tačiau atliktas tarptautinis Baltijos valstybių tyrimas parodė, kad tokių įžūlių savavališkos statybos atvejų kaip Lietuvoje kitose kaimyninėse šalyse nėra¹⁶¹. Lietuvoje gausu itin įžūlių nelegalių statybų, kurios vykdomos su visais savivaldybių leidimais, tačiau negalimose vietose, pavyzdžiui, statybos Kamšos draustinyje, Vijūnėlės dvaras, statybos Kuršių nerijoje. Į viešumą iškyla skandalingi ypatingų statinių savavališkų statybų atvejai, tokie kaip Kalvarijų gatvėje statomas 11 aukštų daugiabutis gyvenamas namas. Anot Latvijos ir Estijos žurnalistų, jų šalyse tokių atvejų tiesiog nėra, todėl savavališkos statybos nelaikoma didžiule problema. Tarptautinio Baltijos valstybių tyrimo duomenimis, Estijos ir Latvijos tarnybos negalėjo pateikti tikslių skaičių, kiek nelegalių statybų per penkerius metus buvo nustatyta jų šalyje. Estijoje visos šalies mastu nėra jokios duomenų bazės, kuri kauptų duomenis apie nelegalias statybas šalyje. Latvijoje statybas kontroliuoja kiekviena savivaldybė atskirai, todėl labai sunku pasakyti, kiek nelegalių statybų šalyje yra, nes nėra bendros duomenų bazės, duomenis turi tik kiekviena savivaldybė atskirai. Lietuvoje daug ką piktina įstatymo nuostata, kad pradėjus statyti statinį be leidimo vėliau galima jį įteisinti ir

¹⁶¹ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 261 straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projektų aiškinamasis raštas,“ prieiga per internetą:
<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/e4f09de0f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbie5>

gauti leidimą, susimokėjus specialią įmoką, jeigu toje vietoje statyba yra galima. Vis dėlto, tokia galimybė galioja ir Estijoje, kur tarnybos pirmiausiai ieško galimybių statinį įteisinti, jeigu toje vietoje tai įmanoma. Ten ir statybų leidimų išdavimas, ir statybų kontrolė yra sutelkta vienos savivaldybių rankose, o jeigu kažkas nesutinka su vietos valdžios sprendimais, ginčai sprendžiami teismuose. Pasak vietoje dirbančių žurnalistų, visiškai pastatyto namo, kuriame gyvena žmonės, nugriauti beveik neįmanoma ir apskritai net nebaigti statyti nelegalūs statiniai griaujami ganėtinai retai. Tokia galimybė galioja ir Latvijoje.¹⁶²

2015 m. buvo surašyti 462 savavališkos statybos aktai¹⁶³, todėl akivaizdu, kad šiuo metu galiojantis teisinis reguliavimas neatgraso statytojų imtis savavališkų statybų, kurios kelia grėsmę darniam teritorijos vystymuisi, sveikos gyvenamosios aplinkos formavimui ir deramai gyvenamųjų vietovių plėtrai. Kadangi savavališkų statybų problema yra akivaizdi, į susidariusią savavališkų statybų situaciją Lietuvoje reagavo atsakingos institucijos, kurios inicijavo teisės aktų pakeitimus. Atsižvelgiant į tai, kad baigiamojo darbo rengimo metu buvo užregistruoti Lietuvos Respublikos Prezidentės teikti Statybos įstatymo, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo bei Civilinio proceso kodekso pakeitimo įstatymų projektai, tikslinga atlikti jų analizę ir nustatyti ar šie pakeitimai užtikrins savavališkų statybų skaičiaus mažėjimą.

Aptarsim koks yra šiuo metu galiojantis statybos teisinių santykių reguliavimas, kurį numatoma keisti.

Konstatavęs savavališkos statybos faktą Inspekcijos pareigūnas surašo ir įteikia asmeniui privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius. Jei šis nurodymas per nustatytą terminą neįvykdomas arba negaunamas statybą leidžiantis dokumentas, Inspekcija visais atvejais dėl jų vykdymo privalo kreiptis į teismą dėl įpareigojimo vykdyti šį nurodymą¹⁶⁴. Statybos įstatymo, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo bei Civilinio proceso kodekso pakeitimo įstatymų projektų aiškinamajame rašte teigiama, kad dėl tokio galiojančio teisinio reglamentavimo savavališkos statybos padarinių šalinimas, kai pats statytojas arba kitas asmuo jų nepašalina, yra labai ilgai trunkanti procedūra, sukurianti didelę administracinę ir materialinę naštą valstybės institucijoms. Tokia privalomųjų nurodymų vykdymo tvarka neleidžia užtikrinti operatyvaus statybos pažeidžiant teisės aktų reikalavimus padarinių šalinimo ir sukuria prielaidas savavališkas statybos darbus vykdytusiems asmenims vilkinti procesą, toliau gauti pajamas iš neteisėtų statinių ir tikslingai tęsti neteisėtumo

¹⁶² Birutė Davidonytė, Gunita Gailane ir Erik Rand, "Didžiausia Lietuvos gėda: analogų surasti sunku," žiūrėta 2016 03 02, <http://www.delfi.lt/grynas/aplinka/didziausia-lietuvos-geda-analogu-surasti-sunku.d?id=70565888>

¹⁶³ Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, "Statyti savavališkai ryžtasi vis mažiau gyventojų," žiūrėta 2016 03 11, <http://www.vtpsi.lt/node/2798>

¹⁶⁴ "Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas," *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).

situaciją.¹⁶⁵ Kaip pažymėta teisės aktų pakeitimo įstatymų projektų aiškinamajame rašte Suomijoje, Estijoje, Švedijoje, Kroatijoje, Škotijoje, Rumunijoje priežiūros institucijų statybų srityje nurodymai yra vykdomieji dokumentai, t. y. šiose šalyse priežiūros institucijos neturi šių nurodymų nevykdymo atvejais kreiptis į teismą su atskiru ieškiniu dėl jų pačių priimtų sprendimų privalomo vykdymo¹⁶⁶. Taip pat reikia paminėti, kad šiuo metu statybas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus vykdžiusiems asmenims nėra nustatyta sankcijų už teismų sprendimų nevykdymą, todėl jie patys nėra motyvuoti jų vykdyti¹⁶⁷. Valstybinę statybos priežiūrą atliekančios institucijos iniciatyva nugriovus neteisėtai pastatytą statinį, iš teisės aktų pažeidėjų galima išieškoti tik griovimo išlaidas, todėl finansinės sąnaudos yra vienodos. Pažeidėjui tokia situacija yra netgi naudinga, nes jam nereikia gaišti laiko ir organizuoti nelegalaus statinio griovimo darbų. Be to, tam, kad Inspekcija galėtų įvykdyti teismo sprendimą ir nugriauti neteisėtai pastatytą statinį, turi būti organizuojamos viešųjų pirkimų procedūros, kurios užtrunka ilgą laiko tarpą. Tai suteikia teisę pažeidėjui, nevykdančiam teismo sprendimo nugriauti nelegalų statinį, dar kurį laiką naudotis pažeidžiant teisės aktų reikalavimus pastatytais statiniais. Nors Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso¹⁶⁸ 771 str. 5 d. numatyta teismo teisė skirti iki dviejų šimtų aštuoniasdešimt devynių eurų baudą už kiekvieną uždelstą įvykdyti sprendimą dieną išieškotojo naudai, tačiau teismai baudų neskiria. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2013 m. spalio 25 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-520/2013 konstatavo, kad CPK 771 straipsnio 5 dalies norma taikoma tuo atveju, jeigu teismas įpareigoja skolininką atlikti ar nutraukti tokius veiksmus, kuriuos gali atlikti ar nutraukti išimtinai tik pats skolininkas (pvz., susijusius su tėvų pareigų vykdymu), arba juos atliekant kitiems asmenims, iš esmės keistūsi įvykdymo kokybė. Teismo nustatytą pareigą nugriauti statinius gali atlikti ne tik skolininkas, bet ir išieškotojas, teismui jam tokią teisę suteikus. Įstatymų leidėjas pripažįsta, kad neteisėtos statybos padarinių šalinimas, nugriaunant neteisėtai pastatytus statinius, nepriskirtinas prie tokių veiksmų, kuriuos gali atlikti tik pats atsakovas. Kadangi neteisėtos statybos padarinių šalinimo atveju teismo sprendimo įvykdymas nėra išskirtinai asmeninis, tai už įpareigojimo nugriauti neteisėtai pastatytus statinius nevykdymą negali būti skiriama bauda, nustatyta CPK 771 straipsnio 5 dalyje. Tam neturi reikšmės teismo sprendime, kuriuo nustatytas įpareigojimas, nurodyti jo neįvykdymo padariniai, aptarti CPK 273 straipsnio 1 dalyje, ar ne. Teisėjų kolegija

¹⁶⁵ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 261 straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projektų aiškinamasis raštas,“ prieiga per internetą:
<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/e4f09de0f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbie5>

¹⁶⁶ *Ibid.*

¹⁶⁷ *Ibid.*

¹⁶⁸ “Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas,“ *Valstybės žinios* 36, 1340 (2002).

pažymėjo, kad nustatyti galimus teismo sprendimų nevykdymo padarinius, taip pat ir sankcijų forma, yra įstatymų leidėjo prerogatyva. Baudų skyrimas pagal įstatymo analogiją negalimas.¹⁶⁹

Statybos įstatyme nėra numatyta galimybė statinio projektinio derinimo procese dalyvaujantiems subjektams patiems panaikinti savo priimtus tarpinius administracinius sprendimus statybą leidžiančių dokumentų išdavimo procese, todėl susidaro situacija, kai atsakingos institucijos neturi galimybės operatyviai taisyti savo padarytų klaidų, kol nėra priimtas galutinis neteisėtas administracinis sprendimas – statybą leidžiančio dokumento išdavimas, kuris vėliau gali būti panaikintas tik teismine tvarka, o jo pagrindu atsiradę neteisėti padariniai (pastatyti statiniai) dažnai padaro didelę žalą aplinkai ir valstybei¹⁷⁰.

Kaip vieną iš efektyviausių priemonių kovojant su savavališkom statybom Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos vadovė Laura Nalivaikienė nurodė dideles ekonomines sankcijas¹⁷¹. Išanalizavus Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 26¹ straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projektų aiškinamąjį raštą, atkreiptinas dėmesys į tai, kad už ypatingų ir neypatingų statinių naują savavališką statybą ir savavališką rekonstrukciją bei statinių statybą saugomose teritorijose nustatytos baudos juridiniams asmenims santykinė išraiška lyginant su vidutine tokių statybų verte yra nedidelės. Taip pat vis dar pasitaiko savavališkų statybų saugomose teritorijose, kurios daro didelę žalą viešajam interesui. Statytojų – juridinių asmenų vykdomos savavališkos statybos pasižymi didesniu mastu nei fizinių asmenų, nes jos paprastai vykdomos siekiant statinius parduoti, išnuomoti ar kitaip jais disponuoti, tuo sukeliant žalą ir tretiesiems asmenims bei apsunkinant statybos padarinių pašalinimą. Atsižvelgiant į pastaruosius savavališkos statybos atvejus (statybos Kamšos draustinyje, Vijūnėlės dvaras, statybos Kuršių nerijoje, Vilniuje Kalvarijų gatvėje statomas 11 aukštų daugiabutis gyvenamas namas) galima daryti išvadą, kad baudos už savavališkas statybas ir įmoka už jų įteisinimą nėra atgrasanti.¹⁷²

¹⁶⁹ “Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-520/2013,“ prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiieska/tekstas.aspx?id=92fb9f58-3eb2-4246-bdd5-16dccc2e436>

¹⁷⁰ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 261 straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projektų aiškinamasis raštas,“ prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/e4f09de0f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbie5>

¹⁷¹ Birutė Davidonytė, “Pagaliau prakalbusi Statybų inspekcijos viršininkė – atvirai apie tai, kas dedasi Lietuvoje,“ žiūrėta 2015 12 16, <http://www.delfi.lt/grynas/aplinka/pagaliau-prakalbusi-statybu-inspekcijos-virsininke-atvirai-apie-tai-kas-dedasi-lietuvoje.d?id=69846510>

¹⁷² Aiškinamasis raštas, *supra* note 167.

Siekiant išspręsti šias problemas, įtakojančias savavališkų statybų mastą ir ilginančias jų padarinių šalinimą, inicijuotas Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3, 23, 28¹, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimai, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimai ir įstatymo papildymas 26¹ straipsniu, taip pat Civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimas ir kodekso papildymas 777¹ straipsniu.

Jei Seimas pritaro šioms įstatymų pakeitimams, nuo 2017-01-01, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatyme numatyti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos privalomieji nurodymai taps vykdomaisiais dokumentais, vykdomais Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka¹⁷³. Tai reiškia, kad jeigu asmuo per nustatytą privalomojo nurodymo įvykdymo terminą nurodymo dėl savavališkos statybos padarinių pašalinimo neįvykdo arba negauna statybą leidžiančio dokumento, Inspekcija privalomąjį nurodymą perduoda priverstinai vykdyti antstoliui, išskyrus, kai iškelta byla dėl privalomojo nurodymo teisėtumo arba privalomojo nurodymo įvykdymo termino pratęsimo. Tokiais atvejais privalomasis nurodymas, jei buvo skundžiamas jo teisėtumas, perduodamas vykdyti antstoliui po teismo sprendimo nepanaikinti privalomojo nurodymo įsiteisėjimo arba kai sueina teismo nustatyti papildomi privalomojo nurodymo įvykdymo terminai ar įsiteisėja teismo sprendimas dėl privalomojo nurodymo termino nepratęsimo.¹⁷⁴ Civilinio proceso kodeksas bus papildytas 771¹ straipsniu, kuriame bus nustatyta priverstinio privalomųjų nurodymų vykdymo tvarka. Išanalizavus Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projekto lyginamąjį variantą matome, kad taip pat numatyta bauda nuo 10 iki 289 eurų, kurią teismas galės skirti už kiekvieną uždelstą dieną įvykdyti privalomąjį nurodymą išieškotojo naudai. Šią baudą teismas galės skirti visais atvejais, nepriklausomai nuo to, ar yra galima alternatyvi teismo sprendimo vykdymo tvarka. Taip bus užtikrinamas operatyvus ir efektyvus statybos pažeidžiant teisės aktų reikalavimus padarinių šalinimas. Nuėmus dalį administracinės ir materialinės naštos nuo valstybės institucijų, sutaupytus laiko ir finansų resursus būtų galima panaudoti efektyviai savavališkų statybų prevencijai.¹⁷⁵

¹⁷³ „Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projekto lyginamasis variantas,“ prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/cc28ed80f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=1clcwotg1c>

¹⁷⁴ Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 26¹ straipsniu įstatymo projekto lyginamasis variantas,“ prieiga per internetą:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/90d3b800f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=1clcwotg15>

¹⁷⁵ „Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projekto lyginamasis variantas,“ prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/cc28ed80f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=1clcwotg1c>

Privalomajame nurodyme dėl savavališkos statybos padarinių pašalinimo bus nurodoma, asmens teisė teisės aktų nustatyta tvarka parengti projektinę dokumentaciją ir sumokėjus Statybos įstatymo 1 priede nustatytą įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, gauti statybą leidžiantį dokumentą, šalinantį savavališkos statybos padarinius, išskyrus Statybos įstatymo 23 straipsnio 1 dalies 5 punkte nurodytą statybą leidžiantį dokumentą, tais atvejais, kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame (kurioje) nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio rekonstravimo, remonto ar griovimo darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius planus ar žemės valdos projektus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius planus ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams bei nurodytas vienas iš įstatyme numatytų būdų pašalinti savavališkos statybos padarinius. Jeigu asmuo įpareigojamas nugriauti savavališkai pastatytą statinį ir sutvarkyti statybvietę, privalomajame nurodyme nurodoma, kad Inspekcija turi teisę nugriauti savavališkai pastatytą statinį ir sutvarkyti statybvietę šio asmens lėšomis, jam per nustatytą terminą neįvykdžius privalomojo nurodymo.¹⁷⁶

Vienas iš esminių siūlomų Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimų, turėsiančių įtakos savavališkos statybos padarinių šalinimui, yra tas, kad bus draudžiamas savavališkai valstybinėje žemėje statomų ir pastatytų naujų statinių įteisinimas, jeigu statybos darbai atlikti neturint žemės valdymo ar naudojimo teisių. Pritarus šiai nuostatai, ji įsigaliojotų nuo 2019-01-01, taip nustatant pereinamąjį laikotarpį, per kurį asmenims būtų suteikta teisė įteisinti vykdytas savavališkas statybas valstybinėje žemėje.¹⁷⁷ Išnagrinėjus teismų sprendimus (žr. pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014m. rugpjūčio 21 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-502-1841/2014) matome, kad teismų praktikoje jau seniai buvo laikomasi pozicijos, jog neturint žemės valdymo ar naudojimo teisių savavališkai valstybinėje žemėje statomų ir pastatytų naujų statinių įteisinimas negalimas. Todėl tokios nuostatos įtvirtinimas įstatyme įneš aiškumo sprendžiant savavališkos statybos padarinių šalinimo klausimą bei privers asmenis susilaikyti nuo neteisėtų statybų valstybinėje žemėje.

Numatyta Statybos įstatymo 23 straipsnį papildyti 33 dalimi, numatančia, jog statybą leidžiančio dokumento išdavimo proceso metu iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo neteisėtai priimtus administracinius sprendimus administracine tvarka galės panaikinti šiuos

¹⁷⁶ „Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 7711 straipsniu įstatymo projekto lyginamasis variantas,“ prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/cc28ed80f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=1clcwotg1c>

¹⁷⁷ Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 261 straipsniu įstatymo projekto lyginamasis variantas,“ prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/90d3b800f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=1clcwotg15>

sprendimus priėmę subjektai arba teismas¹⁷⁸. Taip bus suteikta galimybė operatyviai taisyti savo padarytas klaidas.

Išanalizavus Statybos įstatymo, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo bei Civilinio proceso kodekso pakeitimo įstatymų projektų aiškinamąjį raštą matyti, kad siekiant atgrasyti nuo savavališkų statybų siūloma didinti juridiniams asmenims skiriamas baudas už savavališką statybą ir už jos įteisinimą mokamas įmokas. Pritarus Statybos įstatymo pakeitimui, visi asmenys, siekiantys įteisinti savavališką statybą, turėtų mokėti įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, neatsižvelgiant į tai, ar savavališkos statybos faktas buvo užfiksuotas Inspekcijos ar ne. Inspekcija turės teisę reikalauti sumokėti įmoką iš statytojo ir tais atvejais, kai bus nustatyta, kad statytojas įteisino savavališką statybą gaudamas statybą leidžiantį dokumentą ir nusišė faktą, kad ji buvo įvykdyta savavališkai.¹⁷⁹

Lentelė Nr. 1. Baudų juridiniams asmenims už savavališką statybą palyginimas.

Bauda skiriama už	Galiojantis baudos dydis, Eur		Nuo 2017-01-01 numatytas baudos dydis, Eur	
	Min	Max	Min	Max
Naujo ypatingo statinio SS	7240	14481	10000	30000
Naujo ypatingo statinio SS saugomoje teritorijoje	11584	21721	16000	40000
Naujo neypatingo statinio SS	1448	4344	2000	9000
Naujo neypatingo statinio SS saugomoje teritorijoje	2896	5792	4500	11000
Naujo nesudėtingo statinio SS	289	579	350	700
Naujo nesudėtingo statinio SS saugomoje teritorijoje	579	868	700	1200
Ypatingo statinio savavališką rekonstravimą	5792	11584	7000	17000
Ypatingo statinio savavališką rekonstravimą saugomoje teritorijoje	11584	17377	14000	25000
Neypatingo statinio savavališką rekonstravimą	2027	4344	2400	6000
Neypatingo statinio savavališką rekonstravimą saugomoje teritorijoje	2896	7240	4000	10000
Nesudėtingo statinio savavališką rekonstravimą	144	289	180	350
Nesudėtingo statinio savavališką rekonstravimą saugomoje teritorijoje	289	579	450	800
Ypatingo statinio savavališką griovimą	5792	8688	6000	8700
Ypatingo statinio savavališką griovimą saugomoje teritorijoje	8688	13032	9000	15000

¹⁷⁸ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas,“ prieiga per internetą:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/33c25720f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=1clcwotggm>

¹⁷⁹ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 261 straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 7711 straipsniu įstatymo projektų aiškinamasis raštas,“ prieiga per internetą:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/e4f09de0f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbie5>

Bauda skiriama už	Galiojantis baudos dydis, Eur		Nuo 2017-01-01 numatytas baudos dydis, Eur	
	Min	Max	Min	Max
Neypatingo statinio savavališką griovimą	1448	2896	1500	2900
Neypatingo statinio savavališką griovimą saugomoje teritorijoje	2316	4344	2500	4500
Nesudėtingo statinio savavališką griovimą	144	289	150	300
Nesudėtingo statinio savavališką griovimą saugomoje teritorijoje	289	579	300	600

Šaltinis: Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas.

Taigi apibendrinant matome, kad baudos juridiniams asmenims padidėjo. Labiausiai, net dvigubai, padidėjo baudos už naujo ypatingo ir naujo neypatingo statinio savavališką statybą. Toks ženklus baudų padidėjimas turėtų atgrasyti nuo noro vykdyti savavališkas statybas.

Pritarus šiam Statybos įstatymo pakeitimo projektui, didėtų ne tik baudos, bet ir įmokos už savavališkos statybos įteisinimą. Maksimalus įmokos dydis padidėtų du kart, ir negalėtų viršyti 300 000 Eur ir 70 procentų savavališkai atliktų statybos darbų sąnaudų vertės. Šiuo metu didžiausia įmoka už savavališkos statybos įteisinimą negali būti didesnė nei 144 810 Eur. Du kart didėtų ir pati įmoka už savavališkos statybos įteisinimą.

Statybos įstatymo 1 priedą siūloma papildyti 2¹ straipsniu, kuriame pateikiama įmokos dydžio apskaičiavimo formulė tais atvejais, kai savavališkos statybos darbai, dėl kurių nebuvo surašytas savavališkos statybos aktas, buvo įteisinti gaunant statybą leidžiantį dokumentą ir šią aplinkybę Inspekcija nustato po statybą leidžiančio dokumento išdavimo. Taip pat numatoma lengvata asmenims, kurie patys nurodys atlikę savavališkos statybos darbus, kai šio fakto dar nebus užfiksavusi Inspekcija – įmoka už savavališkos statybos įteisinimą bus mažinama 50 procentų.¹⁸⁰

Nuo 2017-01-01 įsigaliojus Administracinių nusižengimų kodeksui baudų už savavališkai vykdomus statybos darbus dydžiai kis ir fiziniams asmenims. Žemiau pateikiamoje lentelėje lyginami Administracinių teisės pažeidimų kodekse ir Administracinių nusižengimų kodekse nustatyti baudų dydžiai.

Lentelė Nr. 2. Baudų fiziniams asmenims už savavališką statybą palyginimas.

Bauda skiriama už	Galiojantis baudos dydis, Eur		Nuo 2017-01-01 numatytas baudos dydis, Eur	
	Min	Max	Min	Max
Naujo nesudėtingo statinio SS	144	289	150	300
Naujo nesudėtingo statinio SS saugomoje teritorijoje*	289	579	300	560

¹⁸⁰ “Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 281, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas,“ prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/33c25720f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=1clcwotggm>

Bauda skiriama už	Galiojantis baudos dydis, Eur		Nuo 2017-01-01 numatytas baudos dydis, Eur	
	Min	Max	Min	Max
Naujo neypatingo statinio SS	868	2316	800	2400
Naujo neypatingo statinio SS saugomoje teritorijoje*	1448	2896	1400	3000
Naujo ypatingo statinio SS	2896	5792	2000	5700
Naujo ypatingo statinio SS saugomoje teritorijoje*	5792	10136	4500	6000
Nesudėtingo statinio savavališką rekonstravimą	57	289	60	300
Nesudėtingo statinio savavališką rekonstravimą saugomoje teritorijoje*	144	579	140	600
Neypatingo statinio savavališką rekonstravimą	1158	2316	1200	2300
Neypatingo statinio savavališką rekonstravimą saugomoje teritorijoje*	1737	3475	1700	3500
Ypatingo statinio savavališką rekonstravimą	2896	5792	2900	5800
Ypatingo statinio savavališką rekonstravimą saugomoje teritorijoje*	4344	8688	4300	6000
Nesudėtingo statinio savavališką griovimą	57	115	30	50
Nesudėtingo statinio savavališką griovimą saugomoje teritorijoje*	-	-	60	120
Neypatingo statinio savavališką griovimą	579	1448	600	1450
Neypatingo statinio savavališką griovimą saugomoje teritorijoje*	1158	2896	1100	3000
Ypatingo statinio savavališką griovimą	2896	5792	2900	5800
Ypatingo statinio savavališką griovimą saugomoje teritorijoje*	4344	8688	4300	6000

*kultūros paveldo objekto teritorija, kultūros paveldo vietovė, jų apsaugos zonos, konservacinės apsaugos prioriteto teritorija, kompleksinė saugoma teritorija ar pajūrio juosta.

Šaltinis: Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas ir Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas.

Taigi, kaip matome, įsigaliojus Administracinių nusižengimų kodeksui, baudos už savavališką statybą stipriai nesikeičia, tačiau ženkliai sumažėja bauda už naujo ypatingo statinio savavališką statybą, rekonstravimą ar nugriovimą kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, jų apsaugos zonose, konservacinės apsaugos prioriteto teritorijoje, kompleksinėje saugomoje teritorijoje ar pajūrio juostoje.

Atsižvelgiant į tai, kad atlikus tyrimą paaiškėjo, jog viena iš savavališkos statybos priežasčių yra galimybė jas įteisinti, darytina išvada, kad šiuo metu galiojantys baudų ir įmokos už savavališkos statybos įteisinimą dydžiai yra sąlyginai maži, todėl neatgraso asmenų nuo statybų pažeidžiant teisės aktų reikalavimų. Dėl šios priežasties Statybos įstatymo pakeitimo projekte numatytas baudų ir įmokos už savavališkos statybos įteisinimą didinimas, turėtų būti veiksminga priemonė kovojant su savavališkom statybomis.

Šių teisės aktų pakeitimai teikia pagrįstų vilčių, kad savavališkų statybų skaičius Lietuvoje stipriai sumažės.

IŠVADOS

Atlikta statybos teisinius santykius reglamentuojančių teisės aktų analizė, anketinis tyrimas, savavališkų statybų nagrinėjimas bei siūlomų teisės aktų pakeitimų analizė parodė, kad ginamieji teiginiai pasitvirtino, todėl daromos tokios išvados:

1. Galimybės įteisinti savavališkas statybas panaikinimą nuo 2006-10-31 lėmė tai, jog nebuvo numatytos aiškios šios galimybės įgyvendinimo ribos bei sąlygos, todėl labai didelė dalis statytojų statybas pradėdavo savavališkai ir pasinaudodavo teisės aktuose numatyta galimybe statinį įteisinti vėliau. Tačiau tokios galimybės panaikinimas neatitiko ekonomiškumo, proporcingumo ir racionalaus ūkininkavimo principų, nes savavališkos statybos padariniai buvo šalinami įpareigojant nugriauti net ir tokį statinį, kurio statyba toje vietoje iš esmės galima. Nuo 2010-10-01 vėl įtvirtinta galimybė įteisinti savavališkas statybas, tačiau numatytos ir aiškios šios galimybės įgyvendinimo ribos bei sąlygos, taip užkertant kelią piktnaudžiavimo atvejams. Asmenys, siekiantys pasinaudoti šia teise turi susimokėti įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, taip pat numatyta atsakomybė juridiniams asmenims
2. Remiantis anketinio tyrimo rezultatais nustatyta, kad pagrindinė ir didžiausia savavališkų statybų priežastis – visuomenės mentalitetas. Taip pat didelę įtaką savavališkų statybų atsiradimui daro sunkiai suprantami ir dviprasmiški statybas reglamentuojantys teisės aktai bei galimybė įteisinti savavališkas statybas. Atsižvelgiant į pastarąją savavališkų statybų atsiradimo priežastį, daroma išvada, jog šiuo metu taikomi saugikliai – baudos už savavališkos statybos vykdymą ir įmoka už savavališkos statybos įteisinimą, yra per mažos, todėl neatgraso pažeidėjų nuo neteisėtų veiksmų.
3. Savavališkos statybos fakto, kai yra pažeidžiama pastato naudojimo paskirtis, įrodymas yra sunkus ir ilgas procesas, todėl turi būti sugriežtinta statinio projekto kontrolė ne tik išduodant statybą leidžiantį dokumentą, bet ir tvirtinant statytojo pateiktą deklaraciją apie statybos užbaigimą, kuri yra pagrindas įregistruoti nekilnojamąjį daiktą ir nuosavybės teises į jį nekilnojamojo turto registre, taip paleidžiant į apyvartą objektą, kuriuo pagal teisės aktus disponuoti draudžiama. Todėl kilus įtarimui dėl statinio paskirties ir tipo atitikimo projekto sprendiniams prieš patvirtinant deklaraciją turi būti inicijuotas tokio statinio paskirties ir tipo atitikimo projekto sprendiniams patikrinimas.

4. Statybos įstatyme numaćius vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų perleidimo dalimis apsunkinimą bus apsaugotos trečiųjų asmenų teisės nuo neteisėtai pasipelnęti siekiančių asmenų, taip pat toks apsunkinimas mažins paklausą, ko pasėkoje mažės ir tokių gudravimo atvejų.
5. Dvigubai padidinta įmoka už savavališkų statybų įteisinimą, įmokos privalomumas net ir tada, kai statytojas įteisino savavališką statybą gaudamas statybą leidžiantį dokumentą, bet nuslėpė faktą, kad ji buvo įvykdyta savavališkai, taps atgrasančia priemone imtis veiksmų pažeidžiančių teisės aktų reikalavimus. Įmokos sumažinimas 50 proc. asmeniui, siekiančiam įteisinti statybas ir pripažinusiam atlikus savavališkos statybos darbus, kol šio fakto dar neužfiksavusi Inspekcija, paskatins asmenis prisiimti atsakomybę už neteisėtus veiksmus.
6. Teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos privalomuosius nurodymus pripažinus vykdomaisiais dokumentais bus užtikrintas operatyvus ir efektingesnis statybos pažeidžiant teisės aktų reikalavimus padarinių šalinimas. Taip bus sutaupoma tiek laiko, tiek valstybės lėšų, kuriuos bus galima skirti savavališkų statybų prevencijai.

PASIŪLYMAI

Ištirus savavališkų statybų atvejį, kai vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai „virsta“ daugiabučiais, o nesąžiningi statytojai lieka nenubausti ir siekiant, kad ši problema būtų išspręsta, parengti pasiūlymai teisės aktų pakeitimams:

1. Siūloma Statybos įstatyme įtvirtinti nuostatą, kad sudarant vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų dalių perleidimo sandorius, asmenys, įsigyjantys minėtų pastatų dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje, privalo įrodyti priklausymą bendram namų ūkiui. Šio tikslo įgyvendinimui siūlomi Statybos įstatymo 2 str. papildymo 111 d., ir 34¹ straipsniu projektas (žr. 5 priedą) bei statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ 7.1. ir 7.2. punktų pakeitimo projektas (žr. 6 priedą).
2. Siūlomas statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“ papildymo 39.4. punktu projektas (7 priedas). Šio punkto atsiradimas padės užkirsti kelią tokių statinių patekimui į civilinę apyvartą, nes Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko įgalioti Inspekcijos padalinių pareigūnai, priėmę prašymą patvirtinti deklaraciją, kilus įtarimui, jog vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas neatitinka statinio paskirties, inicijuotų tokio pastato paskirties atitikimo patikrinimą.
3. Siekiant sumažinti vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų „virsmą“ daugiabučiais, siūloma numatyti drausminę atsakomybę (įspėjimą, neeilinę atestaciją ir pan.) statinio projektuotojui, nustačius, jog vieno ar dviejų butų gyvenamojo namo projekte siekta užmaskuoti daugiabutį.

LITERATŪRA

Teisės aktai

1. "Lietuvos Respublikos Konstitucija." *Lietuvos aidas* 220, 0 (1992).
2. "Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas." *Valstybės žinios* 74, 2262 (2000).
3. "Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas." *Valstybės žinios* 36, 1340 (2002).
4. "Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas." *Vyriausybės žinios* 1, 1 (1985).
5. "Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas." *TAR*, 11216 (2015).
6. "Lietuvos Respublikos statybos įstatymas." *Valstybės žinios* 101, 3597 (2001).
7. "Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas." *Valstybės žinios* 76, 3848 (2013).
8. "Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas." *Valstybės žinios* 100, 2261 (1996).
9. "Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas." *Valstybės žinios* 58, 1704 (2000).
10. "Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas." *TAR*, 15180 (2014).
11. "Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11." *Valstybės žinios* 156, 7391 (2011).
12. "Statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai." *Valstybės žinios* 115, 5903 (2010).
13. "Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys." *Valstybės žinios* 119, 5372 (2002).
14. "Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį." *Valstybės žinios* 58, 2611 (2003).
15. "Statybos techninis reglamentas STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas." *Valstybės žinios* 115, 5902 (2010).
16. "Statybos techninis reglamentas STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai." *Valstybės žinios* 116, 5944 (2010).
17. "Statybos techninis reglamentas STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai." *Valstybės žinios* 54, 2150 (2002).
18. "Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas." *Valstybės žinios* 116, 5946 (2010).

19. "Statybos techninis reglamentas STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas.“ *Valstybės žinios* 116, 5947 (2010).
20. "Statybos techninis reglamentas STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai.“ *Valstybės žinios* 23, 721 (2004).
21. "Statybos techninis reglamentas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.“ *Valstybės žinios* 93, 3464 (2005).
22. "Statybos įstatymo pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas Nr. IXP-413(3SP).“
Prieiga per internetą:
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=151442&p_tr2=2
23. "Statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas Nr. XP-768.“ Prieiga per internetą:
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=261459&p_tr2=2
24. "Statybos įstatymo 1, 2, 4, 8, 14, 15, 16, 20, 23, 27, 28, 29, 40, 42 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 45, 46 straipsniais įstatymo projekto aiškinamasis raštas Nr. XP-3071.“ Prieiga per internetą:
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=319283&p_tr2=2
25. "Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas Nr. XIP-1076.“ Prieiga per internetą:
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=352386&p_tr2=2
26. "Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo ir įstatymo papildymo 28¹ straipsniu įstatymo projekto aiškinamasis raštas Nr. XIP-1351.“ Prieiga per internetą:
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=356785&p_tr2=2
27. "Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XP-767.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.261463?positionInSearchResults=12&searchModelUUID=a80281eb-42d9-4b9e-8520-e90442b1147f>
28. "Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso projekto ir Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo tvarkos įstatymo projekto aiškinamasis raštas.“ Prieiga per internetą:
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=422916
29. "Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 28¹, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 26¹ straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio

- proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projektų aiškinamasis raštas.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/e4f09de0f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbie5>
30. “Statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 28¹, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo projektas.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/12502d10f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?positionInSearchResults=52&searchModelUUID=9ac8ad3f-bb5e-40ce-80a1-01203cb40067>
31. “Statybos įstatymo Nr. I-1240 3, 23, 28¹, 35, 48 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/33c25720f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbdxj>
32. “Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 26¹ straipsniu įstatymo projektas.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/6e0ab080f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?positionInSearchResults=51&searchModelUUID=9ac8ad3f-bb5e-40ce-80a1-01203cb40067>
33. “Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 23 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 26¹ straipsniu įstatymo projekto lyginamasis variantas.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/90d3b800f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbdx1>
34. “Civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir Kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projektas.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/b7a109b0f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?positionInSearchResults=50&searchModelUUID=9ac8ad3f-bb5e-40ce-80a1-01203cb40067>
35. “Civilinio proceso kodekso 273, 587, 771 straipsnių pakeitimo ir Kodekso papildymo 771¹ straipsniu įstatymo projekto lyginamasis variantas.“ Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/cc28ed80f0fb11e5bf4ee4a6d3cdb874?jfwid=-aor8dbdwg>
36. “Housing Act 2004.“ Prieiga per internetą: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

Knygos

1. Brzeski, Wladyslaw J., et al. *Nekilnojamojo turto vadovas*. Vilnius: Krokuvos nekilnojamojo turto institutas, „Privati erdvė“, 2006.
2. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga*. Vilnius: Justitia, 2001.
3. Mitkus, Sigitas. *Statybos teisė: vadovėlis*. Vilnius: Technika, 2002.
4. Mitkus, Sigitas. *Statybos teisė: vadovėlis*. Vilnius: VĮ Registrų centras, 2013.
5. Papirtis, Leonas Virginijus, et al. *Civilinė teisė. Bendroji dalis. II tomas: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005.
6. Tidikis, Rimantas. *Socialinių mokslų tyrimo metodologija: vadovėlis*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2003.
7. Vaišvila, Alfonsas. *Teisės teorija: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2009.

Moksliniai straipsniai

8. Lastauskienė, Giedrė, Bakšienė, Daiva. “Visuomenės interesų apsaugos problema planuojant teritorijas.“ *VU mokslo darbai. Teisė* 96, (2013): 52-70.
9. Mitkus, Sigitas. “Statiniai kaip teisinių statybos santykių objektai.“ *VU mokslo darbai. Teisė* 86, (2013): 57-70.
10. Urmonas, Algimantas. “Administracinė teisė socialinių pokyčių erdvėje.“ *Jurisprudencija* 5, 83 (2006): 34-47.
11. Vaišvila, Alfonsas. “„Kitos šeimos formos“, arba bandymas priderinti šeimos sąvoką prie atskiro asmens subjektyvumo.“ *Socialinių mokslų studijos* 4, 3 (2012): 953-972.

Elektroniniai leidiniai

12. “Kaip pagreitinti statybos procesą.“ *Lietuvos laisvasis rinkos institutas. Faktai ir analizė*, kovo 29, 2016. <http://www.llri.lt/naujienos/ekonomine-politika/faktai-ir-analize-kaip-pagreitinti-statybos-procesa/lrinka>
13. *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: pirmieji dešimt galiojimo metų*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013. <http://ebooks.mruni.eu/reader/lietuvos-respublikos-civilinis-kodeksas-pirmieji-deimt-galiojimo-met/1190>
14. *Lietuvių kalbos žodynas*. Vilnius: Lietuvių kalbos institutas, 2005. www.lkz.lt
15. Davidonytė, Birutė, Gailane, Gunita, ir Rand, Erik. “Didžiausia Lietuvos gėda: analogų surasti sunku.“ *Žiūrėta* 2016 03 02. <http://www.delfi.lt/grynas/aplinka/didziausia-lietuvos-geda-analogu-surasti-sunku.d?id=70565888>
16. “Stebuklai pajūryje: stato namą, o parduoda kaip daugiabutį.“ *Lietuvos rytas*, rugpjūčio 01, 2014. <http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamas-turtas/stebuklai-pajuryje-stato-nama-o-parduoda-kaip-daugiabuti.htm>

17. Marčėnaitė, Rusnė. "Įstatymų sukurti stebuklai: kaip daugiabučiais virsta vienučiai namai." Žiūrėta 2015 03 25. <http://sa.lt/istatymu-sukurti-stebuklai-kaip-daugiabuciais-virsta-vienbuciai-namai/>
18. Davidonytė, Birutė. "Pagaliau prakalbusi Statybų inspekcijos viršininkė – atvirai apie tai, kas dedasi Lietuvoje." Žiūrėta 2015 12 16. <http://www.delfi.lt/grynas/aplinka/pagaliau-prakalbusi-statybu-inspekcijos-virsininke-atvirai-apie-tai-kas-dedasi-lietuvoje.d?id=69846510>
19. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Savavališkos statybos: susitvarkyti statybos dokumentus pigiau nei griauti." Žiūrėta 2015 01 20. <http://vtpsi.lt/node/2017>
20. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Vienbučių „virsmas“ daugiabučiais bus pažabotas." Žiūrėta 2015 01 20. <http://vtpsi.lt/node/1990>
21. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Savavališkų statybų tendencijos nuteikia optimistiškai." Žiūrėta 2015 01 20. <http://vtpsi.lt/node/1971>
22. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Savavališkos statybos: statistika, tendencijos, pasekmės." Žiūrėta 2015 01 20. <http://vtpsi.lt/node/1874>
23. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Įstatymų nuostatos dėl savavališkos statybos įteisinimo veikia." Žiūrėta 2015 01 20. <http://vtpsi.lt/node/1690>
24. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Savavališkų statybų baigtis – griovimas." Žiūrėta 2015 01 20. <http://vtpsi.lt/node/1443>
25. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Numatytos naujos priemonės nesąžiningiems statytojams sutramdyti." Žiūrėta 2016 02 10. <http://vtpsi.lt/node/2734>
26. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Būstų pirkėjai, nesileiskite apgaudinėjami!" Žiūrėta 2016 02 10. <http://vtpsi.lt/node/2708>
27. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Penktadalis visų savavališkai statomų statinių – individualūs namai." Žiūrėta 2016 02 05. <http://vtpsi.lt/node/2202>
28. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. "Norite didesnio 1-2 butų namo – teks įrengti kelias vietas automobiliams." Žiūrėta 2016 02 06. <http://vtpsi.lt/node/2131>

29. "Ką daryti, jeigu perkate namą, bet jums parduodamas butas?." *Statybų naujienos*, vasario 05, 2016. <http://www.statybunaujienos.lt/naujiena/Ka-daryti-jeigu-perkate-nama-bet-jums-parduodamas-butas/6923>
30. "Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2008 metų veiklos ataskaita." Prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>
31. "Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2009 metų veiklos ataskaita." Prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>
32. "Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2010 metų veiklos ataskaita." Prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>
33. "Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2011 metų veiklos ataskaita." Prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>
34. "Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2012 metų veiklos ataskaita." Prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>
35. "Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2013 metų veiklos ataskaita." Prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>
36. "Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2014 metų veiklos ataskaita." Prieiga per internetą: <http://www.vtpsi.lt/node/467>
37. "LVAT praktikos, taikant teritorijų planavimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas." Prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai.html>
38. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant teritorijų planavimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas." Prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai.html>
39. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas." Prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai.html>
40. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos apžvalga 2013 m. birželio 1 d. – 2013 m. birželio 30 d." Prieiga per internetą: <http://www.lvat.lt/lt/teismu-praktika/naujausia-teismo-praktika.html>
41. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo." Prieiga per internetą: http://www2.lai.lt/lat_web_test/4_tpiuletiniai/senos/nutartis.aspx?id=26354
42. Planning Portal. "Use Classes." Žiūrėta 2016 03 01. <http://www.planningportal.gov.uk/permission/commonprojects/changeofuse>

Konstitucinio Teismo nutarimai

43. "Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 6 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 40 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir 251 straipsnio pakeitimo įstatymo 1 ir 2 straipsnių, Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 27 straipsnio 5 dalies, 50 straipsnio 3 ir 9 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai.“ Prieiga per internetą: <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta348/content>
44. "Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. spalio 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 269 straipsnio 4 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai.“ Prieiga per internetą: <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta329/content>
45. "Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, teisinių pasekmių.“ Prieiga per internetą: <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta144/content>
46. "Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. rugsėjo 28 d. nutarimas „Dėl valstybinės šeimos politikos koncepcijos.“ Prieiga per internetą: <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta159/content>

Teismų sprendimai

Savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūra ir terminai

47. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. gruodžio 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-3130/2012.“ Prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/20311100468977/A-662-3130-12>
48. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. vasario 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-377/2014.“ Prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/208795479245779/A-662-377-14>
49. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. vasario 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-678/2014,“ Prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/235581424006827/A-662-678-14>
50. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. kovo 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-438-265/2014.“ Prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/177516931067191/A-438-265-14>
51. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. kovo 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-283-822/2015.“ Prieiga per internetą: <http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=9dafab73-cd33-4ef7-85ae-4a5a783c2df6>

Įstatymų, reglamentuojančių savavališkos statybos padarinių šalinimą, taikymas laiko atžvilgiu

52. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492/2008." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiseska/tekstas.aspx?id=ec6b8201-c7ed-433f-838f-32e1660e4024>
53. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-616/2012." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiseska/tekstas.aspx?id=652476d4-b2e4-4a25-9995-329f2636fae7>

Savavališkos statybos įteisinimo galimybių ribos

54. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133/2008." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiseska/tekstas.aspx?id=2103df29-47e3-4f68-a9d1-4e7a4a3334b2>
55. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-251/2014." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiseska/tekstas.aspx?id=9e4d84f2-8a74-4d3b-b6bf-6b1583af134b>
56. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. rugpjūčio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-502-1841/2014." Prieiga per internetą:
<http://eteismai.lt/byla/136075633054409/A-502-1841-14>
57. "Kauno apygardos teismo 2013 m. liepos 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-990-413/2013." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiseska/tekstas.aspx?id=efb55a98-2e4b-432d-9d2d-6645bc96a2b6>
58. "Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. sausio 28 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2-4709-934/2013," prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiseska/tekstas.aspx?id=dc2721e1-845c-40b6-8d0f-25d19a2d02e9>

Senaties terminas šalinant savavališkos statybos padarinius

59. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-230/2010," prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaiseska/tekstas.aspx?id=7d5209b4-fa1f-4d9b-8716-413ceee4b064>

60. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-388/2014." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=c397c237-8674-4d6f-a262-45b98b2c4a68>
61. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-72/2015." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=cb4aab64-80fe-4ca1-8902-21b8fc45b1af>
62. "Vilniaus apygardos teismo 2013 m. kovo 13 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2A-1104-275/2013." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=247b75b7-7072-4c2a-804c-0c140f19f009>

Nuosavybės teisės į savavališkai pastatytą statinį

63. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-514/2008." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=ea0fc78e-c785-4cc3-900b-1960d13f7661>
64. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-143/2010." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=818d0e60-1de1-4927-b2ae-9b2d7c448ba6>
65. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-89/2013." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=46c92163-ae5c-4ab8-a797-7d76f114d2c0>
66. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-287-611/2015." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=832512ea-acdd-42aa-a536-96a6afc16aaf>
67. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014," prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=2767bbbd-8c12-4fda-a7da-a55d77aca016>

Savavališkos statybos fakto nustatymas

68. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-406/2003," prieiga per internetą:
http://www2.lat.lt/lat_web_test/3_nutartys/senos/nutartis.aspx?id=8726
69. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. vasario 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-442-183/2013." Prieiga per internetą:
<http://eteismai.lt/byla/190840811837918/A-442-183-13>
70. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. sausio 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS-858-34/2014." Prieiga per internetą:
<http://eteismai.lt/byla/238674129216910/AS-858-34-14>
71. "Kauno apygardos administracinio teismo 2012 m. liepos 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. IK-387-554/2012," prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=bc53ffa8-7fde-437c-a735-90c1bf34e370>
72. "Klaipėdos apygardos administracinio teismo 2012 m. balandžio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-329-243/2012." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=aec4ec0b-4689-441a-bc02-68cbc68bfe90>
73. "Vilniaus apygardos teismo 2011 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1476-178/2011." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=d36b0b57-bdb1-473f-8cab-316ff4bdca6d>

Kiti teismų sprendimai

74. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-20/2012." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=44fb0740-d0df-474d-b9da-84e7a7e78049>
75. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-324/2012." Prieiga per internetą: <http://eteismai.lt/byla/184275508846500/3K-3-324/2012>
76. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-180/2013." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=69fbd418-e699-4cc0-baf3-fe06919ec2c9>

77. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gegužės 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. T-65-2013." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=166422bc-cb7f-4929-8779-42a1d3fdff73>
78. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. rugpjūčio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. T-101-2014." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=58dd8b48-0fc0-4b48-b7a2-7a7d70a1f306>
79. "Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-43/2015." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=cb1951c2-e519-40c5-b39d-11780595f89d>
80. "Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. rugsėjo 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-502-2355/2012." Prieiga per internetą:
<http://eteismai.lt/byla/217455649379511/A-502-2355-12>
81. "Kauno apygardos teismo 2014 m. rugpjūčio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1183-436/2014." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=947a3ab3-7e06-48ae-afc8-f63cfa638a1f>
82. "Vilniaus apygardos administracinio teismo 2014 m. gruodžio 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-8178-580/2014." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=88312832-bc91-4f58-88d3-b9c697d56561>
83. "Vilniaus apygardos teismo 2015 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-125-798/2015." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=c1881779-6d2d-4c54-9d1b-7715e658234c>
84. "Vilniaus apygardos teismo 2016 m. sausio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-331-232/2016." Prieiga per internetą:
<http://liteko.teismai.lt/viesasprendimupaijeska/tekstas.aspx?id=223b5135-fe0e-466b-912a-0ac4fde224c2>

Europos Žmogaus Teisių Teismo sprendimai

85. Hamer c. Belgique, no 21861/03, §75, CEDH 2007-V (extraits). Prieiga per internetą:
<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-75448>

86. *SCI La Roseraie c. France*, no 14819/08, § 31, CEDH. Prieiga per internetą:
<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-108847>
87. *Depalle c. France* [GC], no 34044/02, § 63, CEDH 2010-III. Prieiga per internetą:
<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-86305>
88. *Kopecký c. Slovaquie* [GC], no 44912/98, § 52, CEDH 2004-IX. Prieiga per internetą:
<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-66760>
89. *Peter Gratzinger et Eva Gratzingerova c. la République tchèque* [GC], no 39794/98, § 73, CEDH 2002-VI. Prieiga per internetą: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-43787>
90. *Öneryıldız c. Turquie* [GC], no 48939/99, § 124, CEDH 2004-XII. Prieiga per internetą:
<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67616>

ANOTACIJA

Šio magistro baigiamojo darbo *tyrimo esmė* išnagrinėti savavališkų statybų padėtį Lietuvoje, atskleisti savavališkos statybos sąvoką, ištirti vieną iš opiausių problemų, kai pasinaudojant teisės aktų spragomis vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai „virsta“ daugiabučiais tose vietose, kur tokios paskirties pastatų statyba negalima, išanalizuoti savavališkos statybos padarinių šalinimą reglamentuojančius teisės aktus. *Tikslas* – įvardinti savavališkos statybos atsiradimo priežastis, nustatyti kokie teisės aktų pakeitimai leistų sumažinti savavališkų statybų skaičių Lietuvoje, pasiūlyti sprendimo būdus, kurių įgyvendinimas užkirstų kelią nesąžiningiems statytojams vieno ir dviejų butų namus paversti daugiabučiais.

Gauti rezultatai – atlikus tyrimą paaiškėjo, kad didžiausią įtaką savavališkų statybų skaičiui turi visuomenės mentalitetas, taip pat didelę įtaką savavališkų statybų atsiradimui daro sunkiai suprantami ir dviprasmiški statybas reglamentuojantys teisės aktai bei galimybė įteisinti savavališkas statybas. Nustatyta, jog pasiūlyti Statybos įstatymo, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo bei Civilinio proceso kodekso pakeitimų projektai, juos įgyvendinus turi ženkliai sumažinti savavališkų statybų skaičių.

Raktiniai žodžiai: savavališka statyba, savavališkos statybos įteisinimas, vieno ir dviejų butų gyvenamieji pastatai, savavališkos statybos padarinių šalinimas.

ABSTRACT

The *essence* of the final paper for Master's degree is to investigate the situation of unauthorized construction in Lithuania, to reveal unauthorized construction concept, to explore one of the most acute problems when taking advantage of legal loopholes single – family or two - families dwelling house turns into a "multi-apartment" in the places where this kind of buildings can not be built, analyze legislation of unauthorized construction consequences removal. *The aim* – identify unauthorized construction causes, determine what legislative changes would reduce the number of unauthorized construction in Lithuania, offer solutions, the implementation of which would prevent unscrupulous builders of single and two-family homes to convert apartment buildings.

Results obtained: the investigation has shown that the greatest impact on the number of unauthorized construction have the mentality of society, also difficult to understand and ambiguous construction legislation, the possibility to legalize unauthorized construction have significant impact on the emergence of unauthorized construction. It was found that the proposed draft amendments of Law on Construction, Spatial Planning and Construction Supervision Act and the Civil Procedure Code, if implemented, should substantially reduce the number of unauthorized construction.

Keywords: unauthorized construction, legalization of unauthorized construction, single – family or two - families' dwelling house, unauthorized construction consequences removal.

SANTRAUKA LIETUVIŲ KALBA

Magistro baigiamojo darbo tema – Statybos proceso administracinio teisinio reguliavimo problemos.

Tikslas. Nagrinėjant statybos procesą reglamentuojančius teisės aktus, teismų praktiką bei atliekant tyrimą išnagrinėti savavališkų statybų situaciją Lietuvoje. Išnagrinėti statybos teisinius santykius reglamentuojančius teisės aktus, nustatyti spragas teisės aktuose, suteikiančias galimybes atsirasti savavališkom statybom. Pateikti išvadas ir pasiūlymus savavališkų statybų problemos sprendimui. Ištirti ar pakankami ir efektyvūs nustatyti saugikliai turintys užtikrinti, kad nebūtų piktnaudžiaujama savavališkos statybos įteisinimo galimybe.

Tyrimo uždaviniai:

1. Atskleisti savavališkos statybos sąvoką, nustatyti savavališkos statybos požymius, ištirti savavališkos statybos įteisinimo institutą ir jo raidą.
2. Nustatyti savavališkos statybos atsiradimo priežastis.
3. Išnagrinėti teismų praktiką bylose dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo.
4. Ištirti savavališkas statybas, kai vieno ar dviejų butų gyvenamieji namai „virsta“ daugiabučiais, ir pasiūlyti problemos sprendimo būdus.
5. Nustatyti kokie teisės aktų pakeitimai leistų sumažinti savavališkų statybų skaičių.

Magistro baigiamąjį darbą sudaro trys dalys: Savavališkos statybos įteisinimo instituto analizė. Teismų praktikos, taikant savavališkos statybos padarinių šalinimą reglamentuojančias teisės normas, analize. Problemos kylančios dėl savavališkų statybų.

Pagrindiniai rezultatai: atlikus savavališkos statybos įteisinimo instituto raidos analizę, nustatytos priežastys lėmusios galimybės įteisinti savavališkos statybos padarinius panaikinimą ir jos grąžinimą. Atlikus anketinį tyrimą, gauti rezultatai atskleidė, jog pagrindinės savavališkos statybos atsiradimo priežastys yra visuomenės mentalitetas, sunkiai suprantami ir dviprasmiški statybas reglamentuojantys teisės aktai bei galimybė įteisinti savavališkas statybas. Ištirta vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų „virsmo“ daugiabučiais problema bei pasiūlyti jos sprendimo būdai. Nustatyti teisės aktų pakeitimai, leisiantys sumažinti savavališkų statybų mastą Lietuvoje.

SUMMARY

Title of the final paper for Master's degree: The Problems of Construction Process Administrative Legal Regulation.

Objective: the examination of the construction process of legislation, case law and the investigation to examine the situation of unauthorized construction in Lithuania. To analyze the construction of the legal relations legislation, identify gaps in the legislation, giving opportunities to arise unauthorized construction. Deliver conclusions and recommendations in regards to the solution of unauthorized construction problem. To investigate whether established safeguards which have to prevent abuse of unauthorized construction validation option are sufficient and effective.

Research tasks:

1. Reveal unauthorized construction concept, identify unauthorized construction signs, investigate the institute of unauthorized construction validation and its development.
2. Identify unauthorized construction causes.
3. Examine the courts of law in matters of removal of the consequences of unauthorized construction.
4. To investigate the unauthorized construction, when single – family or two - families dwelling house "becomes" apartment buildings, and propose solutions.
5. Determine what legislative changes would reduce the number of unauthorized construction.

The final paper for Master's degree consists of three parts: The analysis of institute of unauthorized construction validation. The case law analysis of application of legal rules of removal of the consequences of unauthorized construction. Problems caused by the unauthorized construction.

Main results: The analysis of the institute of unauthorized construction validation set out the reasons why the possibility to legalize unauthorized construction was eliminated and why this possibility was returned. The results of questionnaire survey showed that the main causes of unauthorized construction is the public mentality, difficult to understand and ambiguous construction legislation and the possibility to legalize unauthorized construction. The unauthorized construction investigation when single – family or two - families dwelling house "becomes" apartment buildings was carried out and the solutions of this problem were offered. The changes in legislation that could reduce the extent of unauthorized construction in Lithuania were determined.

PRIEDAI

- 1 priedas. Anketa savavališkų statybų klausimu.
- 2 priedas. Susisteminti anketinės apklausos metu gauti duomenys.
- 3 priedas. Pirmo dvibučio gyvenamojo namo nuotraukos ir aukštų planai.
- 4 priedas. Antro dvibučio gyvenamojo namo nuotraukos ir aukštų planai.
- 5 priedas. Statybos įstatymo 2 str. pakeitimo ir papildymo 34¹ straipsniu projektas.
- 6 priedas. Statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ 7.1. ir 7.2. punktų pakeitimo projektas.
- 7 priedas. Statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ papildymo 39.4. punktu projektas.

ANKETA

Gerb. Respondente, esu Mykolo Romerio universiteto Administracinės teisės magistrantūros studentė ir atlieku tyrimą, kuriuo siekiu išsiaiškinti visuomenės požiūrį į savavališkas statybas bei jų padarinių šalinimą. Man labai svarbi Jūsų nuomonė, tad būčiau dėkinga, jei nuoširdžiai atsakytumėte į pateiktus klausimus. Anketa yra anoniminė ir gauta informacija bus naudojama tik duomenų analizei rašant baigiamąjį magistro darbą.

Pažymėkite Jūsų nuomone tinkamą atsakymo variantą.

1. Kuriai amžiaus grupei Jūs priklausote?

- nuo 25 iki 35 metų
- nuo 36 iki 45 metų
- nuo 46 iki 55 metų
- nuo 56 metų ir vyresni

2. Jūsų išsilavinimas:

- vidurinis
- aukštesnysis (aukštasis neuniversitetinis)
- aukštasis

3. Statybas reglamentuojantys teisės aktai Lietuvoje yra (galimi keli variantai):

- dažnai keičiami
- aiškūs ir suprantami
- painūs ir sudėtingi
- neišsamūs
- kita (įrašykite)_____

4. Jūsų nuomone savavališka statyba tai:

- tik statyba neturint statybas leidžiančio dokumento
- kai statinys statomas nukrypstant nuo projekto
- statinio ar jo dalies statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius

5. Ar savavališkos statybos yra problema Lietuvoje?

- taip ir labai didelė
- ne, tai tik žiniasklaidos išpūstas burbulas
- neturiu nuomonės

6. **Ar Jūsų nuomone atitinkamos institucijos pakankamai skiria dėmesio kovai su savavališkom statybom?**

- šiai problemai skiriama per mažai dėmesio
- dėmesio skiriama pakankamai
- neturiu nuomonės

7. **Savavališkų statybų padarinių šalinimo būdas, suteikiant teisę tokias statybas įteisinti, yra** (galimi keli variantai):

- teisingas ir proporcingas padarytam nusižengimui, nes galima įteisinti tik tas statybas, kurios toje vietoje pagal visus galiojančius teisės aktų reikalavimus yra galimos, taip pat yra numatyta įmoka už savavališkos statybos įteisinimą
- skatinantis vykdyti statybas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, nes nustačius savavališkos statybos faktą, asmuo vis tiek turės galimybę jas įteisinti
- neteisingas, nes įstatymas turi ginti tik teisėtai įgytas nuosavybės teises, o iš ne teisės teisė neatsiranda

8. **Pagrindinės savavališkos statybos priežastys** (5 – labai didelė įtaka savavališkos statybos atsiradimui, 1 – visiškai neturi įtakos):

<i>Priežastys</i>	5	4	3	2	1
Sunkiai suprantami, dviprasmiški statybas reglamentuojantys teisės aktai					
Korumpuoti statybą leidžiančius dokumentus išduodantys asmenys					
Galimybė įteisinti savavališkas statybas					
Per ilgą statybą leidžiančių dokumentų išdavimo laiką					
Statybos eigoje atsiradęs poreikis pakeisti projekto sprendinius					
Siekis pasipelninti					
Teisės aktų reikalavimų nežinojimas					
Piktnaudžiavimas suteiktomis teisėmis					
Visuomenės mentalitetas					

Kita (įrašykite kitas priežastis) _____

9. **Ar esate susidūręs su savavališkom statybom?**

- taip, esu su tuo susidūręs tiesiogiai:
 - pats vykdyčiau savavališkas statybas
 - kaimynystėje vyko savavališkos statybos
 - kita _____
- esu apie tai girdėjęs tik iš žiniasklaidos

10. **Ar praneštumėte Statybos inspekcijai apie vykdomą savavališką statybą?**

- jei tai vyktų mano kaimynystėje
- praneščiau visais atvejais apie statybą, kuri sukeltų įtarimą
- nepraneščiau

Ačiū už atsakymus!

SUSISTEMINTI ANKETINĖS APKLAUSOS METU GAUTI DUOMENYS

Diagrama Nr. 1

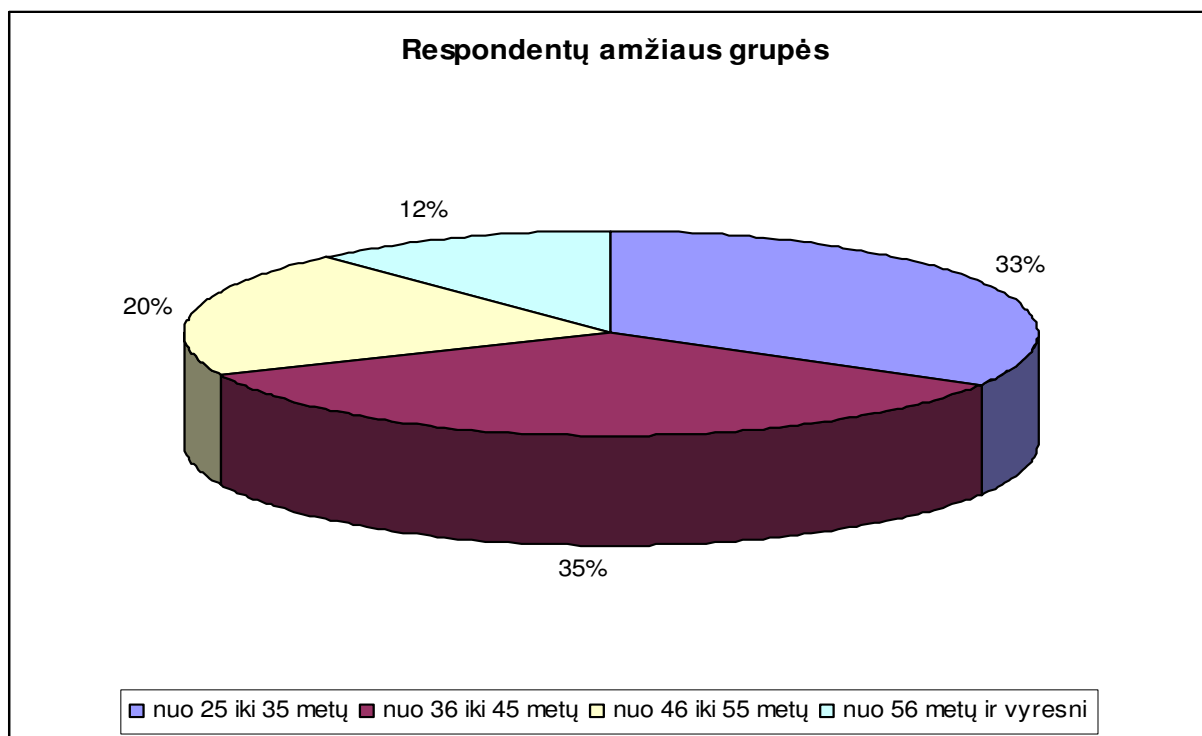


Diagrama Nr. 2

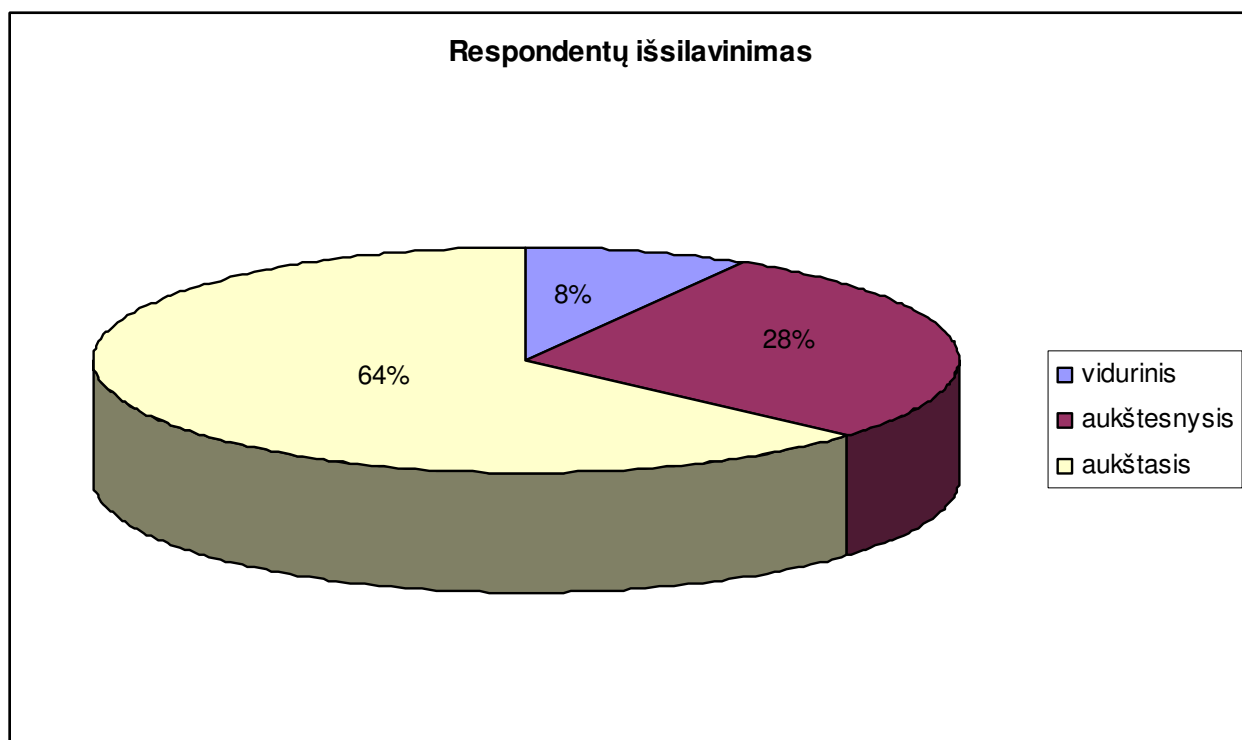


Diagrama Nr. 3

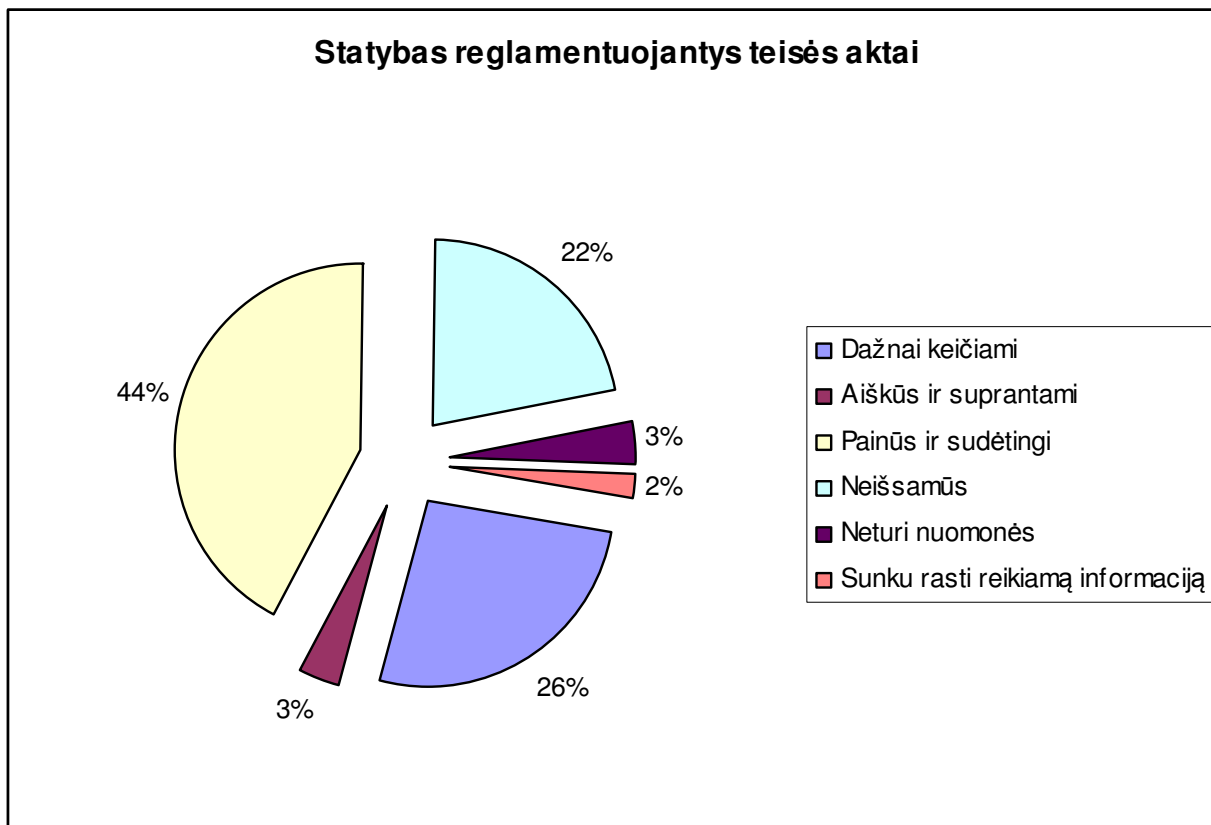


Diagrama Nr. 4

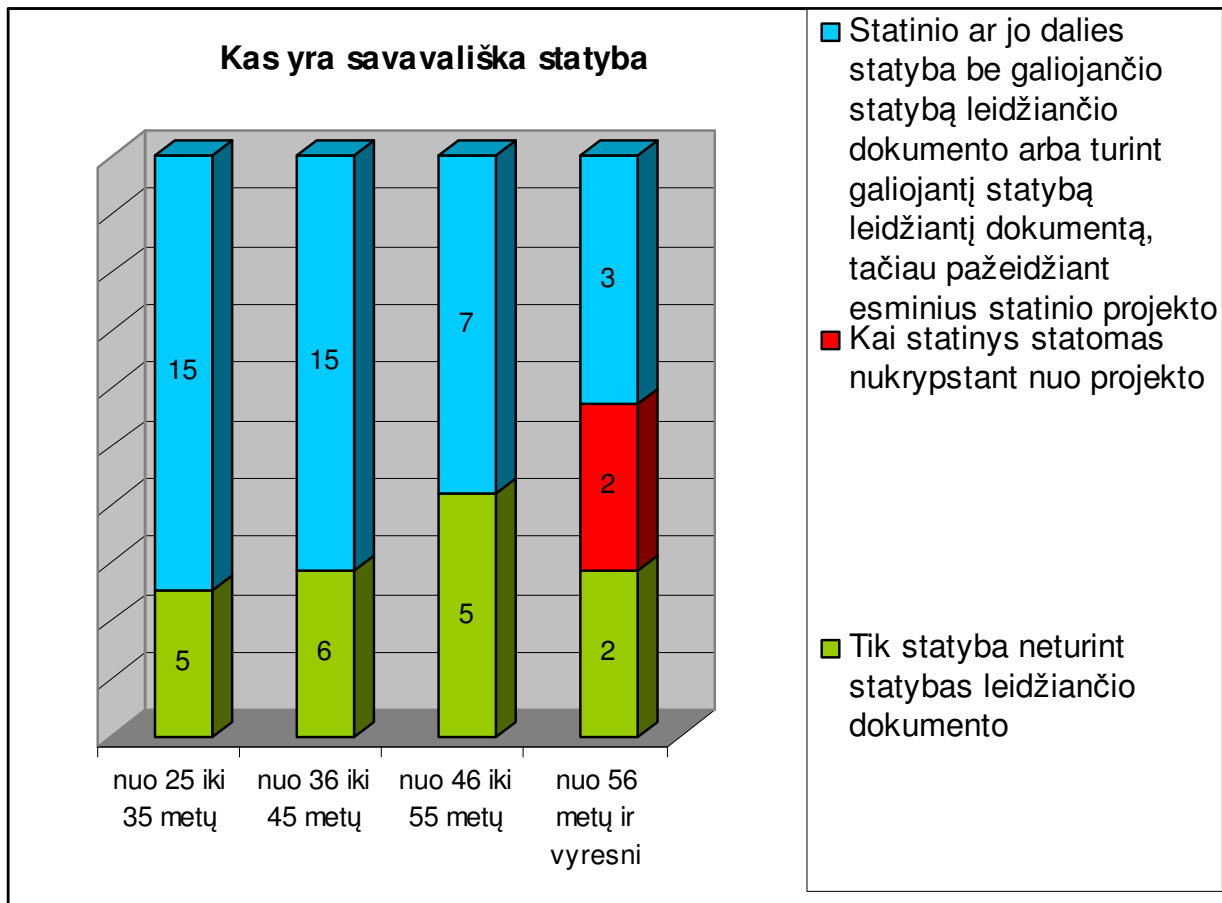


Diagrama Nr. 5

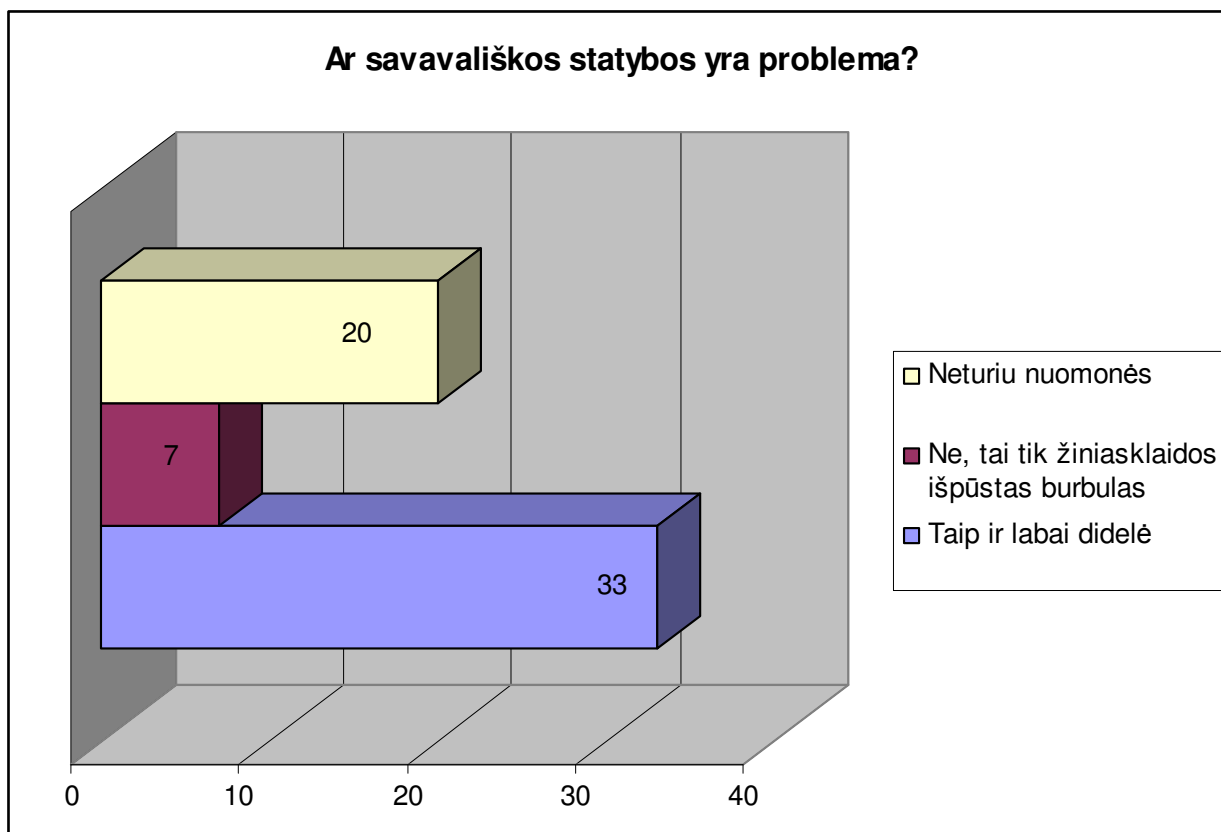


Diagrama Nr. 6

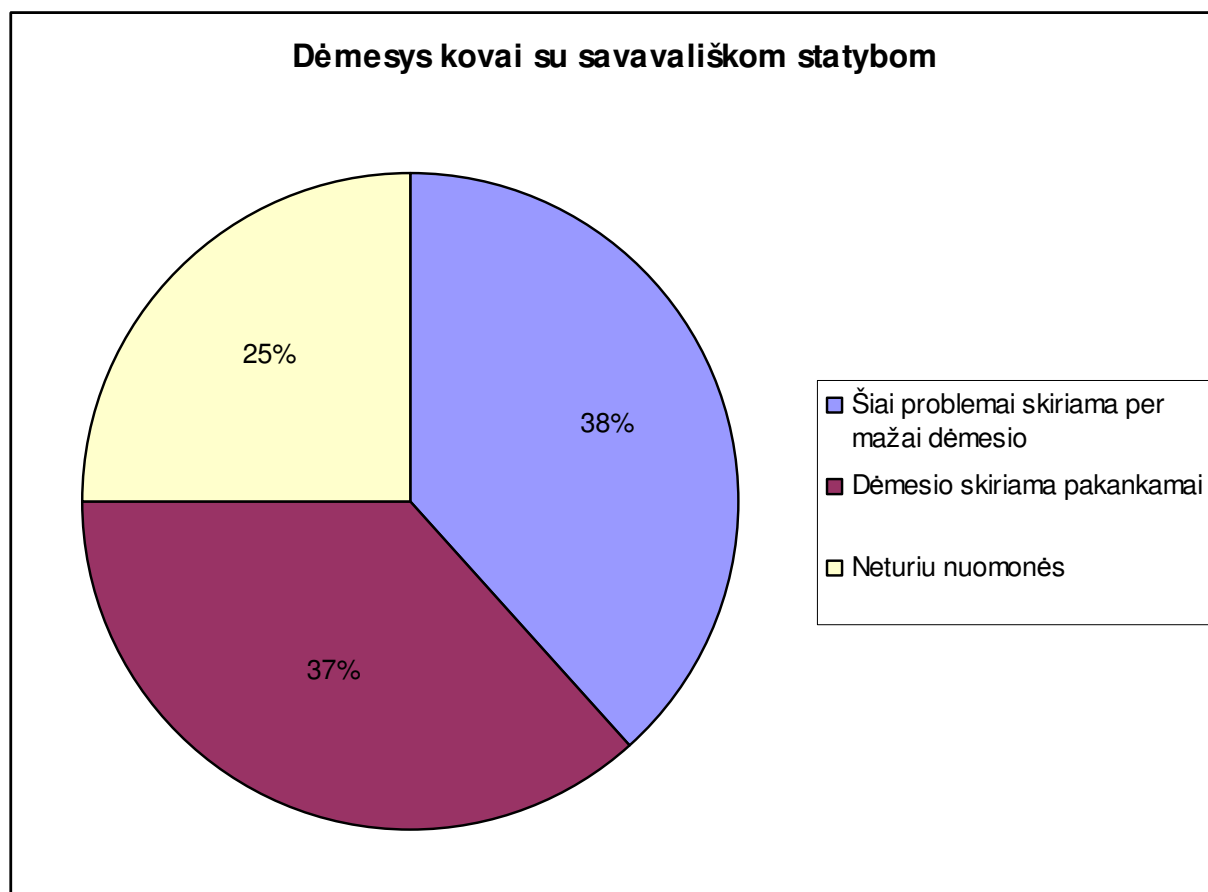


Diagrama Nr. 7

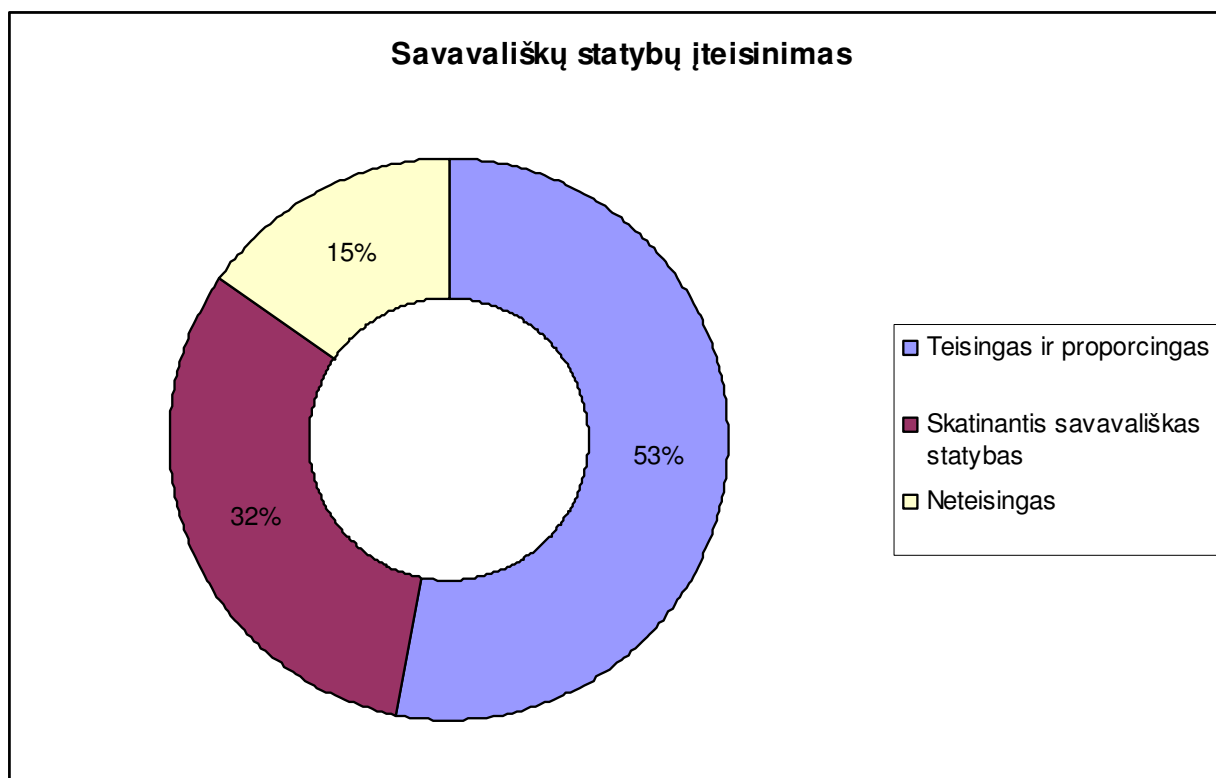


Diagrama Nr. 8

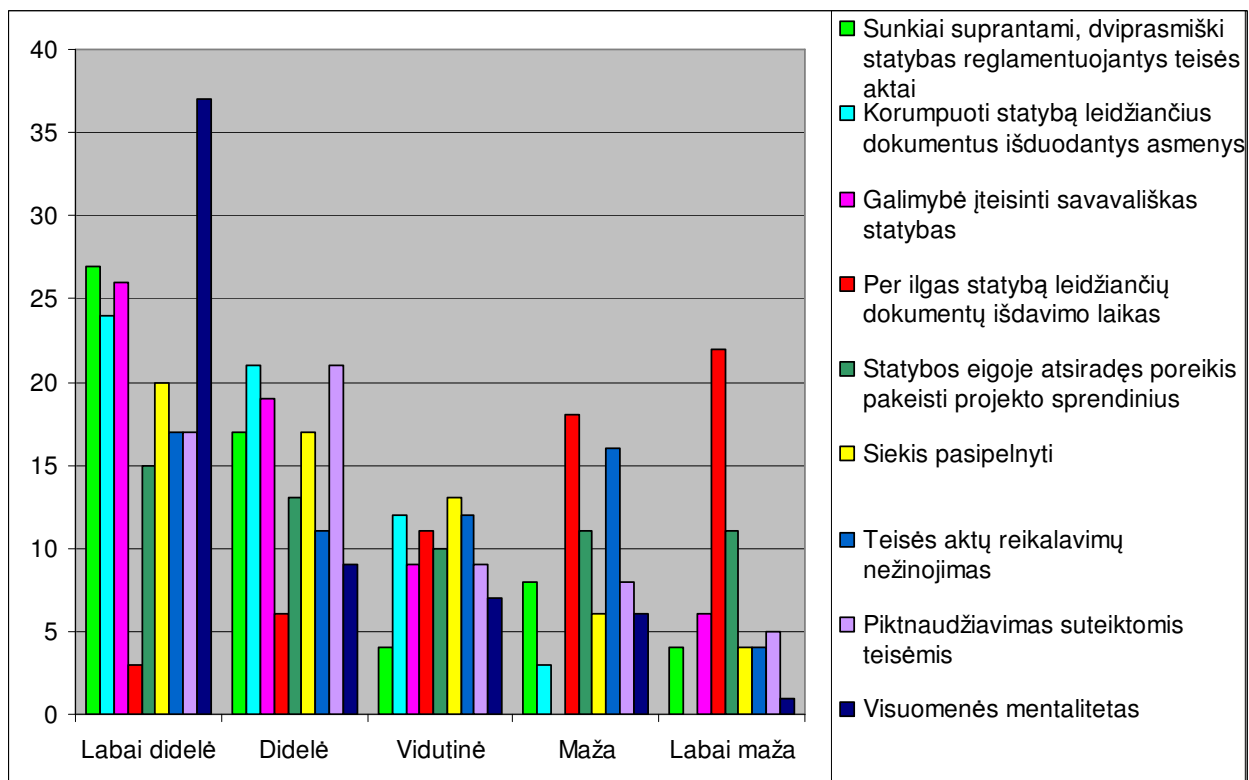


Diagrama Nr. 9

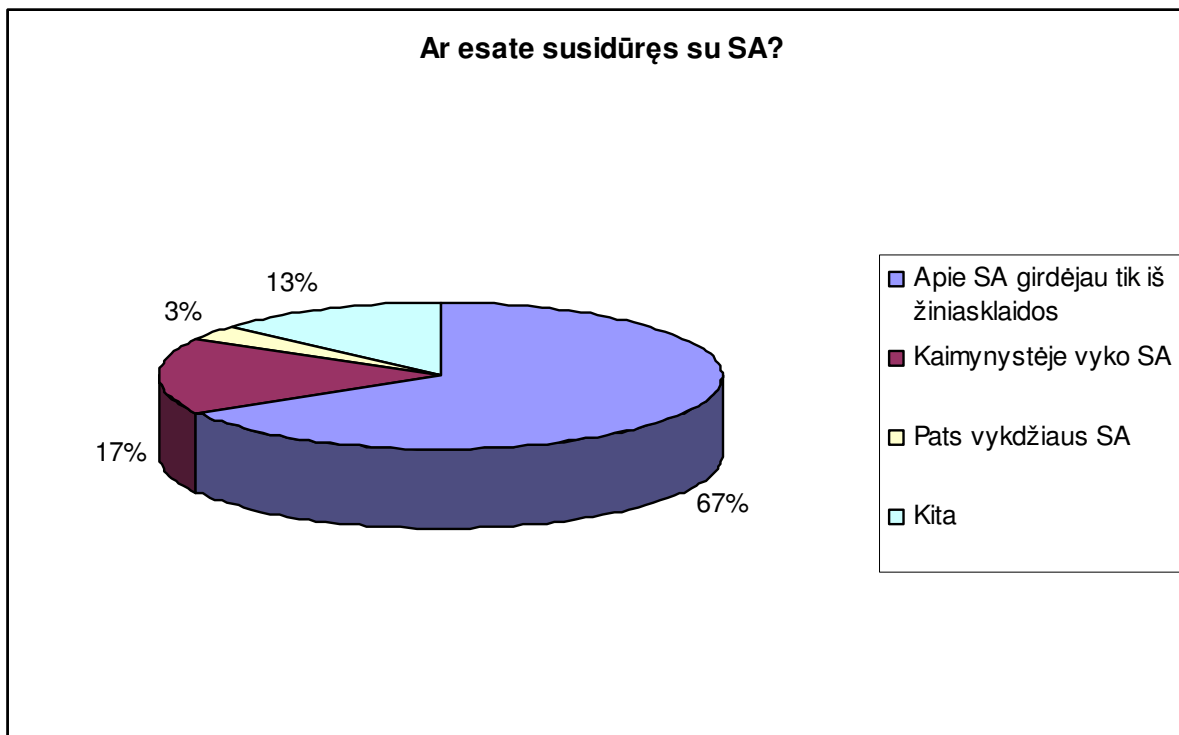
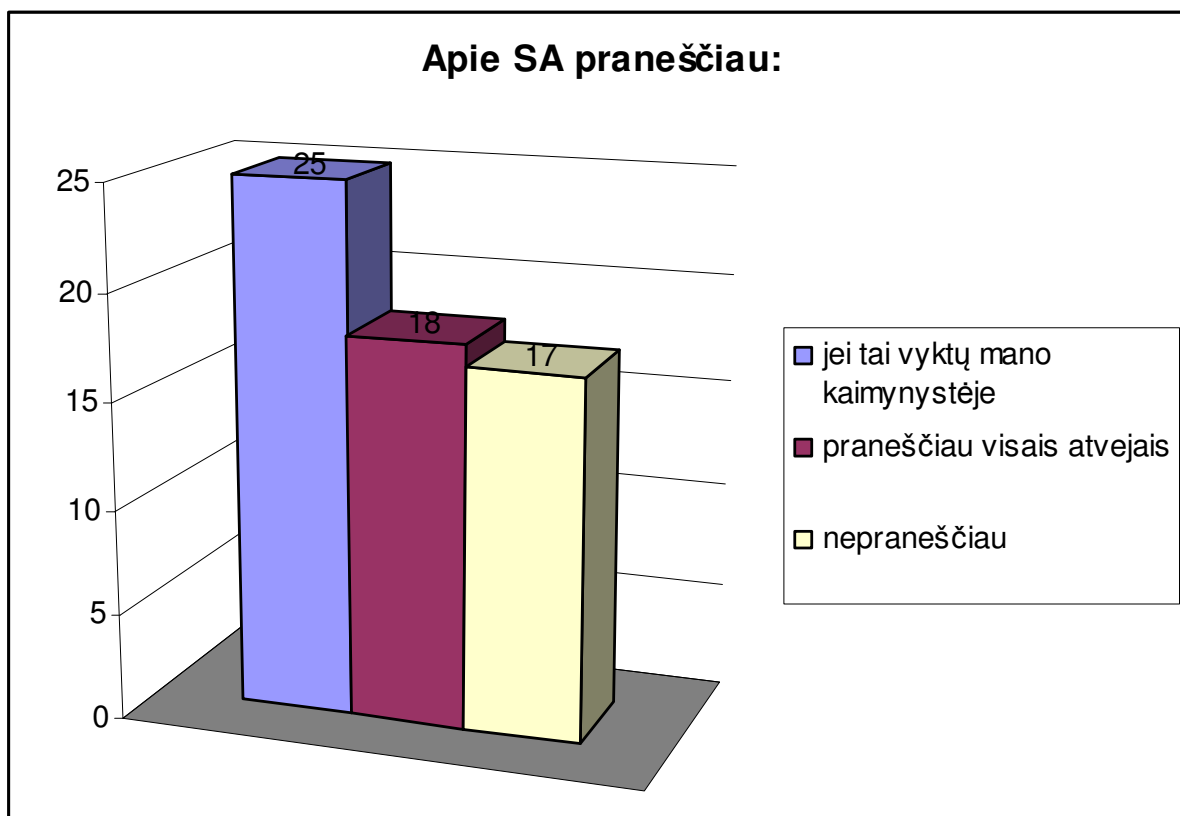


Diagrama Nr. 10



Pirmojo dviejų butų gyvenamojo namo nuotraukos ir aukštų planai

1F FORMA

Statinio nuotraukos

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m.

Unikalus Nr.

Žymėjimas 1A2/b

Pavadinimas Dvibutis gyvenamasis namas

Paskirtis Gyvenamoji (2 butų past.)

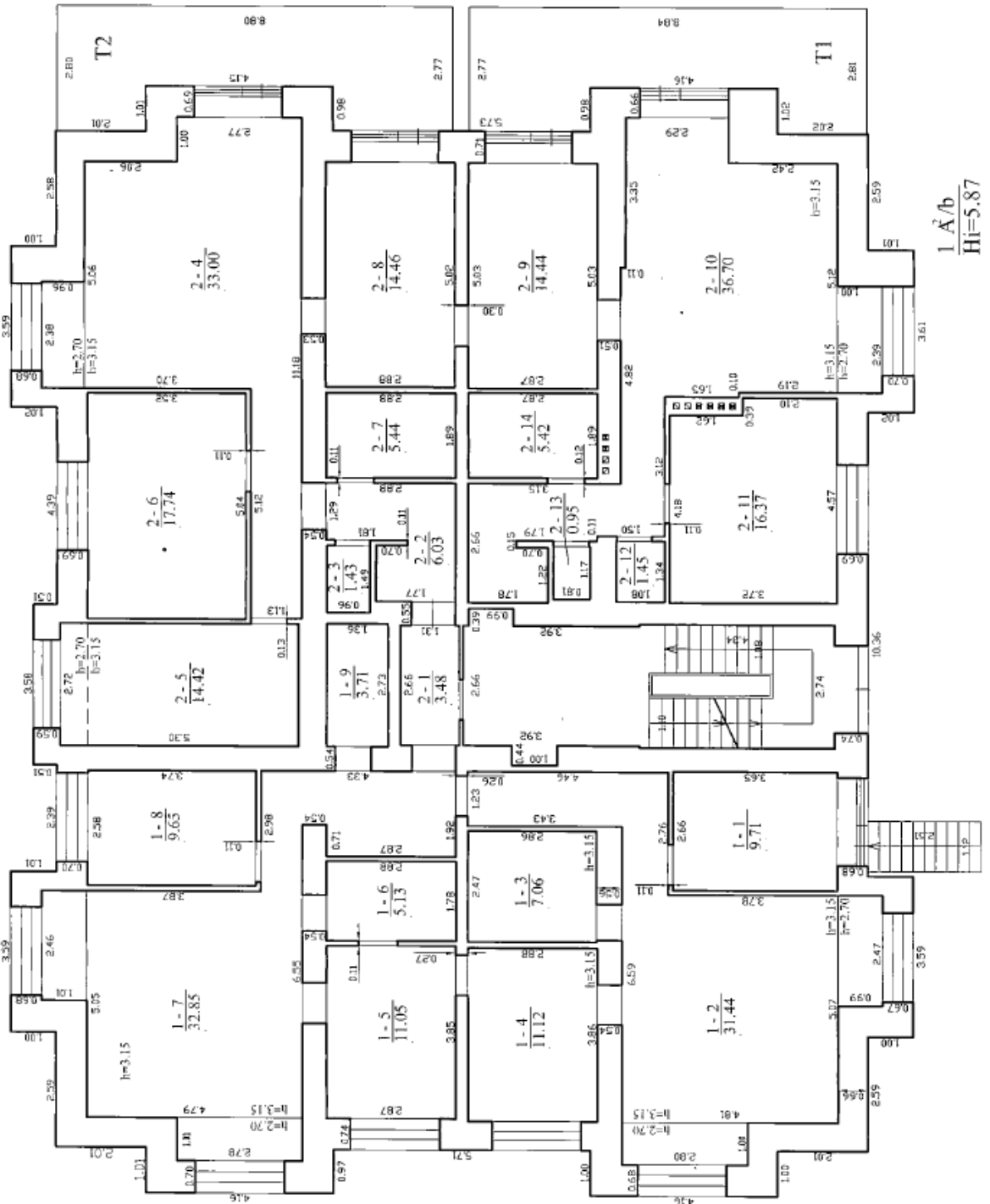
Matavimų data 2015-12-04



Parengė

A.V.

PIRMAS AUKŠTAS



$$\frac{1}{Hi} = \frac{A}{b}$$

$$Hi = 5.87$$

Antrojo dviejų butų gyvenamojo namo nuotraukos ir aukštų planai

1F FORMA

Statinio nuotraukos

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m.

Pavadinimas Dvibutis gyvenamasis namas

Unikalus Nr.

Žymėjimas 1A2/b

Paskirtis Gyvenamoji (2 butų past.)

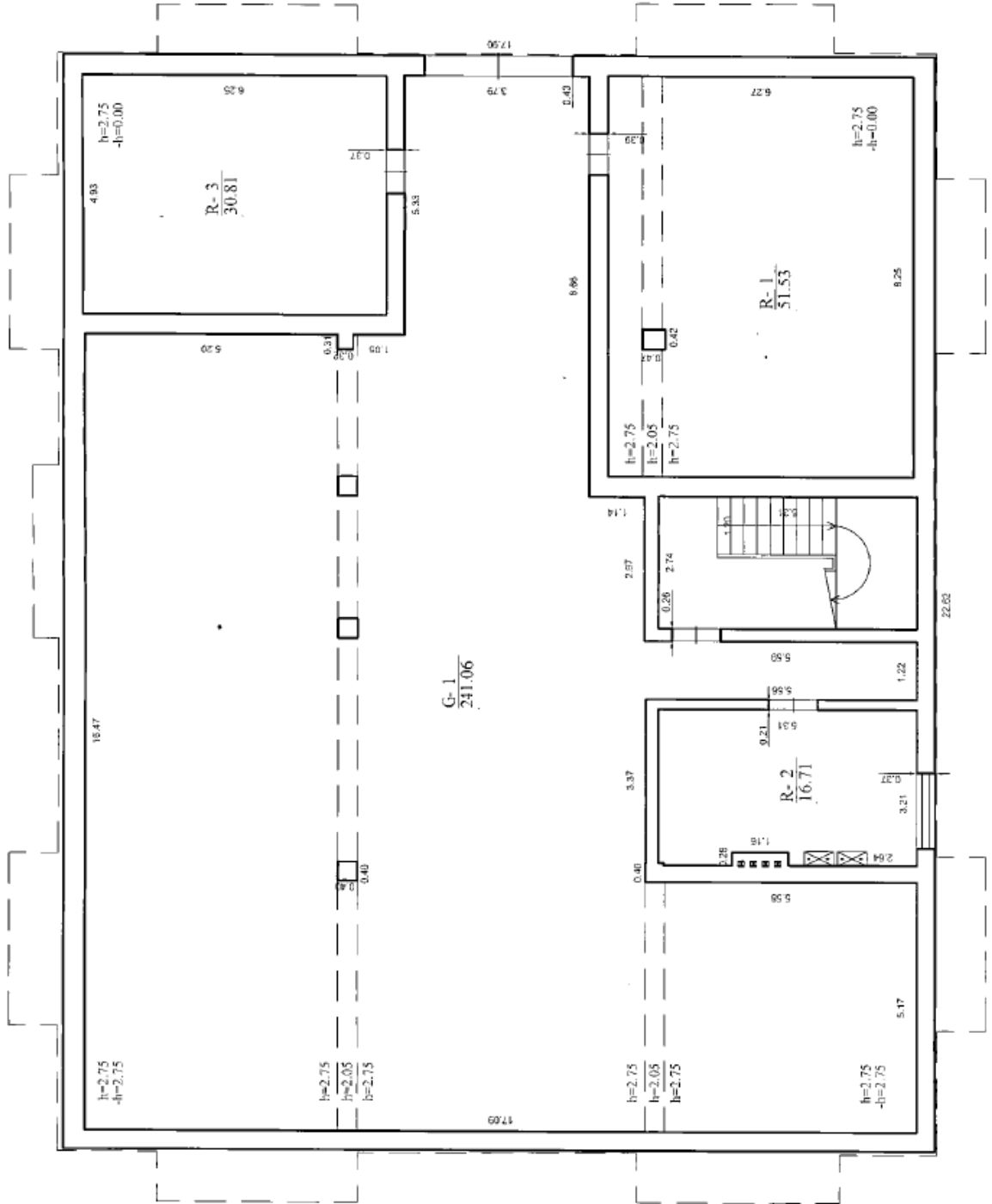
Matavimų data 2015-12-04



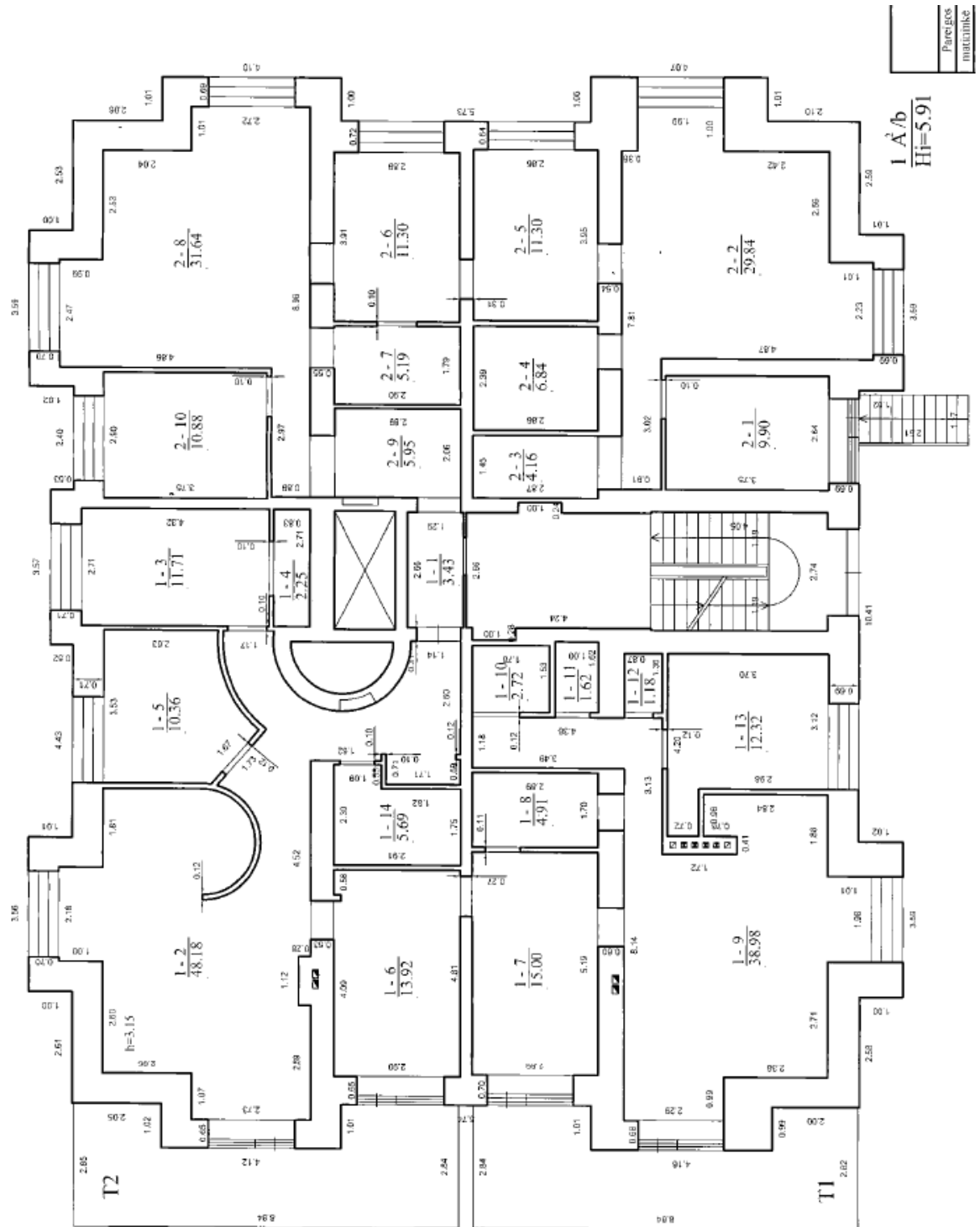
Parengė

A.V.

RÜSYS



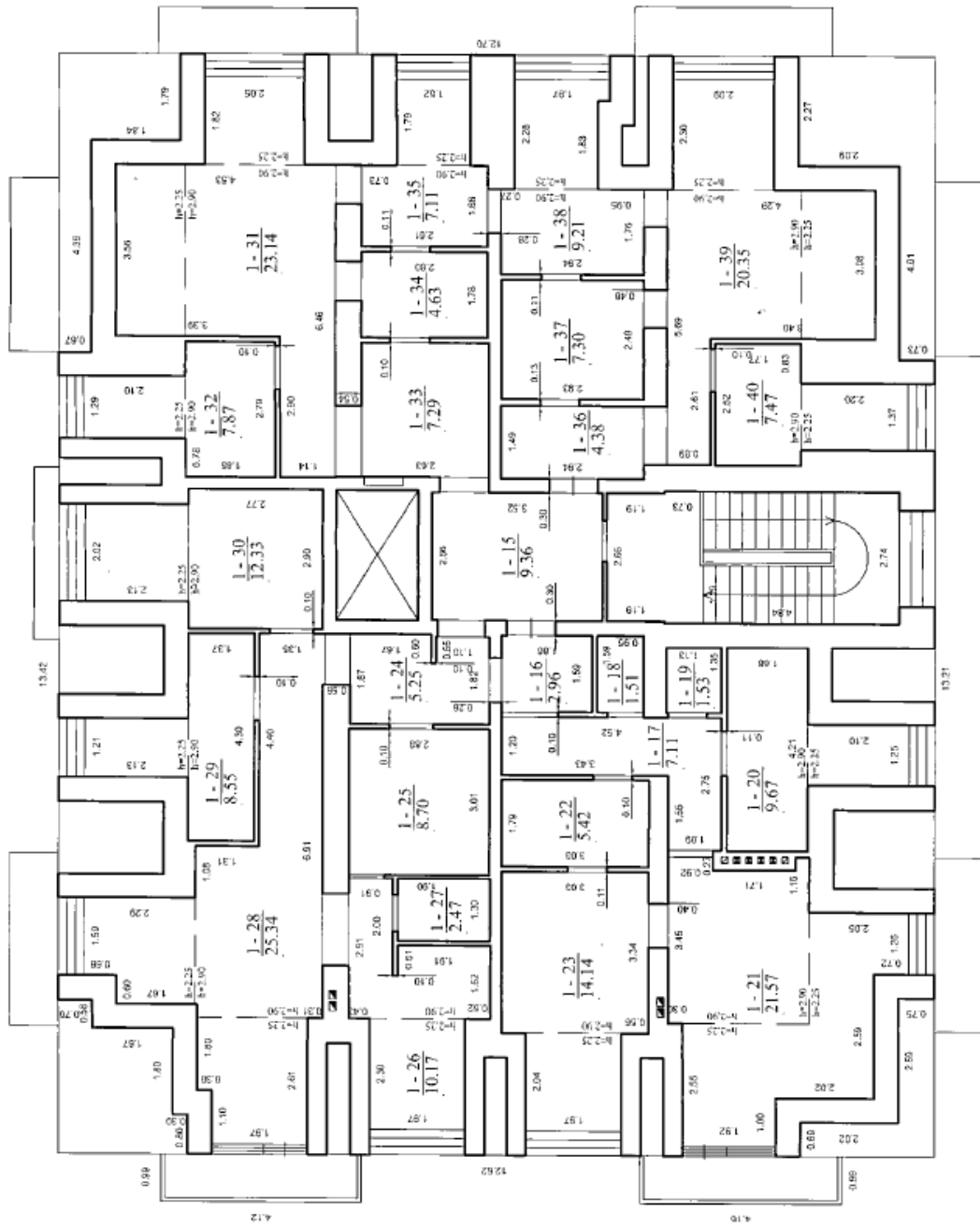
PIRMAS AUKŠTAS



1 Ā/b
H=5.91

Pareigis	
Matētiņš	

ANTRAS AUKŠTAS



OLG

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
STATYBOS ĮSTATYMO Nr. I-1240 2 STRAIPSNIO PAKEITIMO IR PAPILDYMO 34¹
STRAIPSNIU
ĮSTATYMAS**

2016 m. d. Nr.

Vilnius

1 straipsnis. 2 straipsnio pakeitimas

Papildyti 2 straipsnį nauja 111 dalimi:

„111. **Bendras namų ūkis** – vieno ar poros asmenų, susituokusių ar kartu gyvenančių kaip vyras ir žmona, kiekvieno iš jų giminaičių ar kartu gyvenančių giminaičių vedamas bendras namų ūkis. Į giminaičio apibrėžimą patenka tėvai, seneliai, vaikai, anūikai, broliai, seserys, dėdės, tetos, sūnėnai, dukterėčios ar pusbroliai.

2 straipsnis. Įstatymo papildymas 34¹ straipsniu

Papildyti įstatymą 34¹ straipsniu:

„**34¹ straipsnis. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) ir gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatų (namų) perleidimas dalimis**

Kai perleidžiama gyvenamosios paskirties (vieno buto) ar gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatų (namų) dalis bendros dalinės nuosavybės teise, šią dalį ketinantys įsigyti asmenys privalo įrodyti priklausymą bendram namų ūkiui.

3 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas

Šis įstatymas įsigalioja 2016 m. balandžio 1 d.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

Respublikos Prezidentė

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO

Į S A K Y M A S

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO 2003 M. BIRŽELIO 11 D.
ĮSAKYMO Nr.289 „DĖL STATYBOS TECHNINIO REGLAMENTO STR 1.01.09:2003
„STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“ PATVIRTINIMO“
PAKEITIMO

2016 m. kovo 26 d. Nr.

Vilnius

P a k e i č i u statybos techninį reglamentą STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ patvirtinimo“ (Žin., 2003, Nr. 58-2611):

1. Išdėstau 7.1. punktą taip:

„7.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (namai) – skirti gyventi ~~vienai šeimai~~ **vieno bendro namų ūkio nariam**. Šiam pastatų pogrupiui priskiriami atskiri vieno buto namai bei namų poros ar keli sublokuoti vieno buto namai, kurių kiekvienas butas turi atskirą stogą ir įėjimą iš lauko. Vieno buto namą gali sudaryti šie aukštai: rūšio, cokolinis (pusrūšis), antžeminiai bei mansardinis“

2. Išdėstau 7.2. punktą taip:

„7.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (namai) – skirti gyventi ~~dviem šeimoms~~ **bendro namų ūkio nariam**. Šiam pastatų pogrupiui priskiriami atskiri namai, namų poros ar keli sublokuoti namai, išskyrus vieno buto namus, atitinkančius 7.1. punkto reikalavimus;

APLINKOS MINISTRAS

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO

ĮSAKYMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO
2010 M. RUGSĖJO 28 D. ĮSAKYMO NR. D1-828 „DĖL STATYBOS TECHNINIO
REGLAMENTO STR 1.11.01:2010 „STATYBOS UŽBAIGIMAS“ PATVIRTINIMO“
PAKEITIMO

2016 m. kovo 24 d. Nr.

Vilnius

P a k e i č i u statybos techninį reglamentą STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. D1-828 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“ patvirtinimo“:

1. Papildau šiuo 39.4. papunkčiu:

„39.4. ar nurodyta statinio naudojimo paskirtis ir tipas atitinka projekto sprendinius. Kilus pagrįstų abejonų dėl projektuojamo statinio nurodytos paskirties ir tipo atitikimo projekto sprendiniams atsisako patvirtinti Deklaraciją ir inicijuoja šio pastato paskirties atitikimo projekto sprendiniams patikrinimą.“

APLINKOS MINISTRAS

PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ

2015-04-
Vilnius

Aš, Mykolo Romerio universiteto (toliau – Universitetas),

Konstitucinės ir Administracinės teisės instituto, administracinės teisės

(fakulteto / instituto, programos pavadinimas)

Studentė Šarūnė Vaitaitytė-Eivienė

(vardas, pavardė)

patvirtinu, kad šis magistro baigiamasis darbas

„Statybos proceso administracinio teisinio reguliavimo problemos“:

1. Yra atliktas savarankiškai ir sąžiningai;
2. Nebuvo pristatytas ir gintas kitoje mokslo įstaigoje Lietuvoje ar užsienyje;
3. Yra parašytas remiantis akademinio rašymo principais ir susipažinus su rašto darbų

metodiniais nurodymais.

Man žinoma, kad už sąžiningos konkurencijos principo pažeidimą – plagijavimą studentas gali būti šalinamas iš Universiteto kaip už akademinės etikos pažeidimą.

(parašas)

Šarūnė Vaitaitytė-Eivienė
(vardas, pavardė)