

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
VERSLO TEISĖS KATEDRA**

**BIRUTĖ BAREIŠAITĖ
VERSLO TEISĖS PROGRAMOS (62401S105)
MAGISTRANTŪROS IŠTĚSTINIŲ STUDIJŲ
II KURSO STUDENTĖ**

**UŽSTATYMO TEISĖS SUTEIKIMO STATINIAMS
STATYTI YPATUMAI**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovė –
lektorė
Kristina Saukalienė

Darbo konsultantas –
Doc. dr.
Egidijus Baranauskas

Vilnius, 2010

TURINYS

ĮVADAS	3
1. UŽSTATYMO TEISĖS, SUTEIKIAMOS STATINIAMS STATYTI, SAMPRATA	5
1.1. Užstatymo teisės sąvoka	5
1.2. Užstatymo teisės istorinė raida	7
1.2.1. <i>Superficies romėnų teisėje</i>	8
1.2.2. <i>Užstatymo teisė Lietuvoje</i>	10
1.3. Užstatymo teisės ypatumai lyginant su kitomis daiktinėmis teisėmis	14
1.3.1. <i>Užstatymo teisės ir servituto skirtumai</i>	15
1.3.2. <i>Užstatymo teisės ir uzufrukto, ilgalaikės nuomos skirtumai</i>	17
1.4. Užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, ypatumai santykis su kitomis užstatymo teisėmis	20
2. UŽSTATYMO TEISĖS, SUTEIKIAMOS STATINIAMS STATYTI, OBJEKTAS	24
2.1. Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto, samprata	24
2.2. Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto, ypatumai	28
3. TEISĖS STATYTI STATINIUS, SUTEIKIAMOS PAGAL UŽSTATYMO TEISĘ, YPATUMAI	31
3.1. Teisės statyti statinius, suteikiamos pagal užstatymo teisę, samprata	31
3.2. Statybos, vykdomos pagal suteiktą užstatymo teisę statiniams statyti, rūšys	33
4. UŽSTATYMO TEISĖS SUTEIKIMO STATINIAMS STATYTI SANDORIŲ IR SUBJEKTŲ YPATUMAI	36
4.1. Užstatymo teisės suteikimo statiniams statyti sandoriai	36
4.2. Asmenys, suteikiantys užstatymo teisę statiniams statyti	41
4.3. Asmenys, įgyjantys užstatymo teisę statiniams statyti	45
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI	50
LITERATŪROS SĄRAŠAS	52
SANTRAUKA	55
SUMMARY	56
PRIEDAS	

ĮVADAS

Temos aktualumas. Užstatymo teisė (toliau – UT), suteikiama statiniams statyti, yra laikytina vienu iš pagrindų įgyti teisę statyti statinius ir ją įgyvendinti suprojektuojant pageidaujamos kokybės statinius pagal savo poreikius, kai dėl tam tikrų aplinkybių visumos nulemtų žemės naudojimo, disponavimo, valdymo apribojimų neįmanoma, neapsimoka pasirinkti kitų variantų ir (arba) UT suteikimas užtikrina ekonominės naudos gavimą ar UT įgijimas laikytinas ekonomiškiausia, racionaliausia alternatyva įgyti teisę statyti statinius.

Lietuvos Respublikoje teisės aktuose yra įtvirtintos vos kelios teisės normos, reglamentuojančios UT, suteikiamą statiniams statyti, yra negausi teismų praktika ir nedaug mokslinių darbų, kuriuose paminima ar analizuojama UT. Tai suponuoja siaurą UT, suteikiamos statiniams statyti, supratimą: ši teisė dažniausiai yra apibūdinama kaip teisė, pagal kurią gali būti įgyvendinama teisė statyti statinius ant svetimos žemės. Kaip matyti, šiame apibrėžime atspindimi vos keli UT, suteikiamos statiniams statyti, aspektai, tačiau nėra įvardijama, kuo ši teisė išsiskiria iš kitų daiktinių teisių, kokiais atvejais, kokiems asmenims ji gali būti suteikta ir pan. Taigi, nors UT yra vienas iš pagrindų įgyti teisę statyti statinius, nėra atskleidžiami UT suteikimo statiniams statyti ypatumai.

Darbo tikslai. Darbe bus siekiama atskleisti, kokie yra UT suteikimo statiniams statyti išskirtiniai bruožai, nagrinėjant, kokiais atvejais gali būti suteikiama UT statiniams statyti, *kuri yra pagrindas įgyti statinio nuosavybės teisę*¹, t. y. analizuojant UT, suteikiamos statiniams statyti, šios teisės objekto, teisės statyti statinius, suteikiamos pagal UT, apimties, UT statiniams statyti suteikimo sandorių, asmenų, galinčių tapti šios teisės subjektais, ypatumus, kokie yra ribojimai suteikti (įgyti) šią teisę, iškelti su UT suteikimu statiniams statyti susijusias problemas, pasiūlyti jų sprendimų būdus.

Hipotezė. UT, suteikiamos statiniams statyti, teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikoje riboja asmenų galimybę suteikti ir įgyti teisę statyti statinius pagal UT.

Tyrimo metodai. Lyginamasis metodas – darbe UT, suteikiama statiniams statyti, lyginama su kitomis daiktinėmis teisėmis. Istorinis metodas – darbe analizuojama UT, suteikiamos statiniams statyti, istorinė raida. Sisteminės analizės metodas – siekiant geriau

¹ Užstatymo teisė, suteikiama statiniams statyti, gali būti suteikiama siekiant įgyti statinio nuosavybės teisę ar įgyvendinti teisę naudoti žemės gelmes. Šiame darbe bus nagrinėjamas tik atvejis, kai pagal užstatymo teisę suteikiama teisė statyti statinius yra pagrindas įgyti statinio nuosavybės teisę.

atskleisti UT, suteikiamos statiniams statyti, kaip būdo suteikti ir įgyti teisę statyti statinius, taikymo tikslus ir sąlygas, analizuojama šio būdo – UT, suteikiamos statiniams statyti – vieta tarp kitų būdų suteikti ir įgyti teisę statyti statinius. Dokumentų analizės metodas – darbe analizuojami įvairūs dokumentai, kurie yra pagrindiniai pirminių duomenų šaltiniai. Apibendrinimo metodas – apibendrinami darbe naudoti informacijos šaltiniai, daromos išvados.

1. UŽSTATYMO TEISĖS, SUTEIKIAMOS STATINIAMS STATYTI, SAMPRATA

UT, suteikiama statiniams statyti, nėra plačiai teisiškai reglamentuota, o leidiniuose, kuriuose yra nagrinėjamos žemės teisės, statybos teisės klausimai, dažniausiai yra tik užsimenama apie UT, todėl, norint atskleisti UT, suteikiamos statiniams statyti, sampratą, turinį, būtina įvertinti keletą pagrindinių šios sąvokos esmę lemiančių aspektų:

1) UT, suteikiama statiniams statyti, kuri yra pagrindas įgyti statinių nuosavybės teisę, yra viena iš galimų UT variantų, todėl, tam, kad būtų tinkamai įvertinti UT, suteikiamos statiniams statyti, ypatumai, turi būti atskleista UT esmė, samprata ir turinys (žr. 1.1 poskyrį „Užstatymo teisės sąvoka“, 1.2 poskyrį „Užstatymo teisės istorinė raida“, 1.3 poskyrį „Užstatymo teisės ypatumai lyginant su kitomis daiktinėmis teisėmis“);

2) teisė statyti statinius yra viena iš teisių, kuri gali būti suteikiama pagal UT, todėl nagrinėtina, kuo UT, suteikiama statiniams statyti, skiriasi nuo kitų UT (žr. 1.4 poskyrį „Užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, ypatumai lyginant su kitomis užstatymo teisėmis“).

Taigi šiame skyriuje siekiama atskleisti UT, suteikiamos statiniams statyti, sampratą nagrinėjant UT sampratą, išskirtinius bruožus, istorinę raidą ir pagal UT suteikiamas žemės naudojimo teises.

1.1. Užstatymo teisės sąvoka

Visose Europos valstybių teisinėse sistemose yra įtvirtinta bendra romėniškoji taisyklė *superficies solo cedit*, kuri reiškia, kad žemės nuosavybės teisės sudedamoji dalis yra statinių, esančių (pastatytų) ant tos žemės, nuosavybės teisė², tačiau ši taisyklė turi išimčių, kai žemės nuosavybės teisė yra atskirta nuo statinių ar kitų nekilnojamųjų daiktų nuosavybės teisės. Viena iš *superficies solo cedit* išimčių – UT³ (lot. *superficies*).

UT įtvirtinimo įvairių valstybių nacionaliniuose teisės aktuose pagrindiniai tikslai yra neleisti dirvonuoti žemei, skatinti asmenis naudoti žemę, statyti gyvenamuosius namus, kitokio

² General Report on Real Property Law and Procedure in the European Union: European University Institute (EUI) /European Private Law Forum/Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, 2005. P.14. // <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>; prisijungimo laikas: 2010-09-17.

³ Ten pat.

pobūdžio pastatus ar net sodinti daugiamečius sodinius, t. y. nemažinti žemės vertės ar ją didinti, skatinti ekonominę vystymąsi, pažangą, užtikrinti asmeniui, naudojančiam kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančią žemę, galimybę apginti savo nuosavybės teise valdomą turtą ir garantuoti daiktinių teisų bei susiklosčiusių civilinių teisinių santykių stabilumą.

UT dažniausiai įvardijama kaip vieno asmens teisė naudotis svetima žeme statiniams valdyti nuosavybės teise. UT atsiranda suteikus asmeniui teisę naudoti žemę, kuri nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui. Šiuo atveju žemės savininkas turi („išlaiko“) žemės nuosavybės teisę, kurią teoriškai sudaro teisė valdyti, naudoti žemę ir ja disponuoti, tačiau realiai žemės nuosavybės teisę sudaranti teisė naudoti žemę tam tikra apimtimi yra atskiriama nuo šios nuosavybės teisės ir perleidžiama kitam asmeniui – UT įgijėjui (turėtojui) tokiu būdu sukuriant suvaržytą žemės nuosavybės teisę savininkui. Suteikiant UT, yra apribojamos tam tikra apimtimi ir kitos daiktinės bei iš prievolinių teisinių santykių kylančios teisės, sukuriant žemės savininkui, tiek kitiems asmenims pareigą nepažeisti UT įgijėjo (turėtojo) teisę įgyvendinti UT.

Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse⁴ (toliau – LR CK) taip pat yra įtvirtintos teisės normos, reglamentuojančios UT sąvoką, atlygintinumą, turinį, nustatymą bei pabaigą (LR CK 4.160–4.164 straipsniai).

LR CK 4.160 straipsnio 1 dalyje pateikiama UT (lot. *superficies*) sąvoka: UT – teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ar įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti.

Remiantis šiuo UT apibrėžimu, žemės savininkui, UT suteikėjui, leidus naudotis kitam asmeniui, UT įgijėjui (turėtojui), žeme, t. y. suteikus UT, yra sukuriama civiliniai teisiniai santykiai. Taigi UT atsiradimas siejamas su tam tikros apimties žemės naudojimo teisės, dėl kurios taikymo ribų, nepažeidžiant imperatyvių teisės aktų reikalavimų, susitariama, suteikimu.

Žemės naudojimas pagal UT sąvoką, pateiktą LR CK 4.160 straipsnyje, bei pagal LR CK 4.162 straipsnio 1 dalies nuostatas gali būti suprantamas ir gali pasireikšti ribotai tik kaip:

- 1) statyba – suteikiama teisė *statyti* statinį ant kitam asmeniui priklausančios žemės;
- 2) daiktų įsigijimas – suteikiama teisė *įsigyti* statinius, daugiamečius sodinius, esančius ant kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančios žemės;
- 3) statinių valdymas nuosavybės teise – suteikiama teisė nuosavybės teise *valdyti* statinius, esančius ant kitam asmeniui priklausančios žemės;
- 4) žemės gelmių naudojimas – suteikiama teisė naudotis žeme žemės gelmėms *naudoti*;
- 5) daugiamečių sodinių turėjimas – suteikiama teisė ant kitam asmeniui priklausančios

⁴ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

žemės turėti daugiamečius sodinius.

Nagrinėtina, ar visos aukščiau išvardintos teisės, kurios gali būti suteikiamos pagal UT, yra laikytinos žemės naudojimo teisėmis.

Daikto valdymo teisė suprantama kaip teisė turėti daiktą savo žinioje, teisę daryti jam fizinį bei ūkinį poveikį⁵, o naudojimo teisė – teisė gauti iš daikto naudos⁶. Statinio valdymas nuosavybės teise, žemės gelmių naudojimas, daugiamečių sodinių turėjimas yra neabejotinai žemės naudojimo teisės. Tuo tarpu, teisė įsigyti statinius, daugiamečius sodinius, esančius ant kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančios žemės, nelaikytina žemės naudojimo teise, nes daikto įsigijimas yra tik pagrindas gauti žemės naudojimo teisę.

Taip pat vertintina, ar pagal UT suteikiama teisė statyti statinius yra žemės naudojimo teisė. Pagal UT suteikiant teisę statyti statinius yra leidžiama ne tik gauti naudos iš svetimos žemės, bet taip pat vykdyti statybą, t. y. daryti ūkinį bei fizinį poveikį žemei (kaip tai apibrėžiama aukščiau pateiktoje daikto valdymo teisės sąvokoje). Šiuo atveju reiktų atsižvelgti į tai, kad suteikiamos naudojimo teisės išskirtinis objektas yra žemė. Vadovaujantis teisės aktu (Teritorijų planavimo įstatymo⁷ 2 straipsnio 56 dalis, Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų, pobūdžių specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151⁸), numatančių žemės *naudojimo* paskirties nustatymą, nuostatomis, žemė turi būti naudojama tik pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį. Šiuose teisės aktuose taip pat numatyta, kad vienas iš žemės *naudojimo būdų*, esant nustatytai tam tikrai žemės naudojimo paskirčiai, gali būti statinių statyba. Taigi, darytina išvada, kad žemės naudojimo teise gali būti laikoma teisė statyti statinius (teisė daryti fizinį poveikį žemei statybos būdu), jei ji neprieštarauja nustatytai žemės naudojimo paskirčiai.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UT turėtų būti suprantama kaip teisė naudotis kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančia žeme: 1) statiniams statyti ir juos valdyti nuosavybės teise; 2) statiniams statyti ir žemės gelmėms naudoti; 3) įsigytiems statiniams valdyti nuosavybės teise; 4) žemės gelmes naudoti įsigijus statinius; 5) turėti nuosavybės teise daugiamečius sodinius.

1.2. Užstatymo teisės istorinė raida

Norint tinkamai atskleisti UT suteikimo statiniams statyti ypatumus, būtina apžvelgti

⁵ Mitkus S. Statybos teisė. Vilnius: Technika, 2002. P.79.

⁶ Ten pat.

⁷ Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas // Valstybės Žinios. 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617.

⁸ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymas Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ // Valstybės Žinios. 2005, Nr. 41-1317.

UT istorinę raidą, todėl šiame poskyryje bus aptariamoms UT ištakos (žr. 1.2.1 skyrelį „*Superficies* romėnų teisėje“).

Šiame magistro baigiamajame darbe daugiausia dėmesio bus skiriama Lietuvos Respublikos teisės normoms, reglamentuojančioms UT suteikimą statiniams statyti, todėl taip pat aptarsime ir UT raidą Lietuvoje (žr. 1.2.2. skyrelį „Užstatymo teisė Lietuvoje“).

Pažymėtina, šiame poskyryje bus aptariamais tik UT istorinės raidos aspektai, susiję ir turėję ar galėję turėti įtakos nagrinėjamos UT, suteikiamoms statiniams statyti, formavimuisi.

1.2.1. *Superficies* romėnų teisėje

Romos imperijos gyvavimo laikotarpiu daug dėmesio buvo skiriama privatinei teisei, ypač daiktinei teisei, įvairių rūšių sutartims, todėl romėnų teisėje daugiau nei prieš 2000 metų buvo įvirtintos ir UT nuostatos.

Romos imperijoje *superficies* buvo suprantama kaip „paveldima ir nusavinama teisė ko plačiausiai naudotis svetimu žemės sklypu statybos reikalams, arba visai nenustatomas (amžinas).“⁹ P. F. Girard pažymi, kad *superficies* buvo apibūdinama kaip paveldimos statybos teisė.¹⁰ Ciceronas panaudojo terminą *Superficies Aedium*¹¹, kuris apibūdina namą, pastatytą ant kito asmens žemės. Gajus teigė, kad *Aedes Superficiariae* yra tai, kas pastatyta ant išnuomos žemės¹² – UT siejama su statybų procesu.

UT, kaip teisė, pradėjo vystytis, formuotis dėl poreikio reglamentuoti asmenų naudojimąsi viešąja žeme. Remiantis G. Long¹³ pateikiama informacija, valstybė ir miestų bendruomenės leisdavo asmenims statyti pastatus ant viešosios žemės, sudarydavo nuomos sutartis su asmenimis, kurie pagal UT pastatydavo pastatus, bei išnuomodavo už tam tikrą mokesį. Ši sistema buvo palanki miestams, kuriuose buvo pakankamai dideli nedirbamos žemės plotai, ir taip būdavo aprūpinami asmenys, kurie neturėdavo lėšų nusipirkti žemės¹⁴. Vėliau *superficies* buvo pradėta taikyti ir privačių stambių žemvaldžių žemėje.

UT atsiradimas turėjo dvigubą naudą:

⁹ Girard P. F. Romėnų teisė I. Kaunas: Vytauto Didžiojo universiteto teisių fakultetas, 1931. P.485.

¹⁰ Ten pat. P.485.

¹¹ Pagal: Long G./red. Smith W. *Superficies* // A Dictionary of Greek and Roman Antiquities). London: John Murray, 1875. P.1078–1079. // http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Superficies.html; prisijungimo laikas: 2009-09-17.

¹² Pagal tą patį.

¹³ Long G./red. Smith W. *Superficies* // A Dictionary of Greek and Roman Antiquities. London: John Murray, 1875. P.1078–1079. //

http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Superficies.html; prisijungimo laikas: 2009-09-17.

¹⁴ Baranauskas E., Laurinavičius K., Pakalniškis V., Vasarienė D. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010. P.234.

1) žemvaldžiai galėjo būti garantuoti dėl tinkamo žemės panaudojimo bei jos vertės didinimo ar bent jau nemažėjimo;

2) asmenys, kurie gavo UT, galėjo realizuoti savo elementarius poreikius, naudotis pastatytu būstu ar kito pobūdžio statiniu.

Taigi UT atsiradimas užtikrino asmenims galimybę patenkinti abipusius norus, gauti tam tikrą abipusę naudą.

Superficies apėmė teisę statyti ir naudoti statinius ant kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo: UT galėjo būti suteikiama tik statiniams statyti, o vėliau, kai pastatas būdavo pastatytas, tapdavo teise naudotis šiuo statiniu, tačiau žemės bei *Aedes Superficiarae* nuosavybės teisė priklausė tam, kas valdė žemę nuosavybės teisėmis, – UT turėtojas nieko neturėjo *in bonis*¹⁵, t. y. negalėjo būti laikomas statinio, kurį pats pastatė ant svetimos žemės, savininku, neturėjo teisių į žemę.

Asmuo, norėdamas gauti UT, pirmiausia turėdavo kreiptis į žemės savininką, gauti jo leidimą statyti statinį ant žemės, priklausančios jam nuosavybės teisėmis. Gavus leidimą bei sudarius sutartį, asmeniui būdavo suteikiama *ius superficarium* ir asmuo be leidimo statyti statinį kartu gaudavo ir teisę naudotis žeme po ir prie šio statinio¹⁶.

Asmuo, turintis UT, turėdavo įsipareigoti tinkamai naudotis suteikta UT, nepažeisti UT naudojimosi tvarkos, nustatytos sutartimi, bei mokėti mokesčius, vadinamus *solarium*, kurie buvo laikomi kartu ir žemės nuomos mokesčiais, jei tokie buvo nustatyti sutartyje¹⁷.

Teisės normos, reglamentuojančios UT turėtojo teisinę padėtį, buvo palankesnės žemės savininkui, tačiau UT turėtojas taip pat turėjo teisę į gynybą – pretorius suteikė vartotojui [UT įgijėjui] specialų interdiktą *de superficibus*, leidusį ginti savo teisę prieš trečiuosius asmenis¹⁸. Remiantis Romėnų teisės enciklopediniame žodyne¹⁹ pateikta informacija apie *superficies*, šiuo interdiktu Romos imperijoje UT turėtojui trečiųjų asmenų atžvilgiu buvo suteiktos teisės veikti kaip žemės bei statinių savininkui.

Vėliau naudotojas [UT turėtojas] įgijo ir specialiuosius ieškinius, kuriais galėjo gintis ne tik nuo trečiųjų asmenų, bet ir nuo savininko. Taip *superficies* galutinai susiformavo kaip

¹⁵ Long G./red. Smith W. *Superficies // A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*. London: John Murray, 1875. P.1078–1079 // http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Superficies.html; prisijungimo laikas: 2009-09-17.

¹⁶ Ten pat.

¹⁷ Ten pat.

¹⁸ Baranauskas E., Laurinavičius K., Pakalniškis V., Vasarienė D. *Daiktinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010. P.235.

¹⁹ Berger A. *Encyclopedic dictionary of Roman law*. Clark, New Jersey: The Lawbook exchange, Ltd., 2004. T.43. P.725. //

http://books.google.lt/books?id=iklePELr6QC&printsec=frontcover&dq=Encyclopedic+dictionary+of+Roman+law&source=bl&ots=Og_-IysR7m&sig=JwZRhyUwC724_ueCzoipJIpar-s&hl=lt&ei=1C7QTPipDIimgOsn55fgE&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CBkQ6AEwAA#v=onepage&q=superficies&f=false; prisijungimo laikas 2009-09-18

daiktinė teisė.²⁰

Taigi jau romėnų teisėje buvo įtvirtintos teisės normos, kurios iš esmės atitinka šiuolaikinės UT, suteikiamos statiniams statyti, esmę, todėl, remiantis tuo, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Romos imperijos gyvavimo metu atsiradęs *superficies* turėjo įtakos UT, suteikiamos statiniams statyti, formavimuisi.

1.2.2. Užstatymo teisė Lietuvoje

Romėnų teisės normų sistema buvo laikoma visuotine teise, viena iš tobuliausių, todėl ne viena valstybė perėmė romėnų teisės tradicijas, – ne išimtis ir Lietuva.

Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės Statutai (toliau – LDK Statutai). Svarbiausiais viduramžių Lietuvos rašytiniais teisės šaltiniais laikytinuose 1529 m., 1566 m., 1588 m. LDK Statutuose, kuriuose buvo įtvirtinti žemės bei kito nekilnojamojo turto nuosavybės, žemės paveldėjimo teisių, žemės sandorių bei žemės servitutų, kiti nuosavybės teisių ribojimai, kaip teigia V. Raudeliūnas²¹, yra jaučiama romėnų teisės įtaka.

Pagal LDK 1529 m. Statutą dvarai buvo skirstomi pagal nuosavybės atsiradimo pagrindus į 1) pirktus dvarus; 2) dvarus, paveldėtus iš tėvo, motinos ar senelio; 3) suteiktus dvarus. Toks pats dvarų skirstymas buvo įtvirtintas ir 1566 m., ir 1588 m. LDK Statutuose.

Pirkti dvarai bei dvarai, suteikti amžinam naudojimui, nelaikytini nagrinėjimo objektu, nes pagal sandorius buvo suteikiama absoliuti šių dvarų nuosavybės teisė. Taip pat nenagrinėsime sąlyginiam naudojimui suteiktų dvarų atveju, nes LDK Statutų normos, reglamentavusios šių dvarų valdymą bei naudojimą, yra panašesnės į nuomos teisę.

A. Plateris teigė, kad paveldėti dvarai nebuvo absoliuti savininko nuosavybė. Tiesa, kol gyvas, jis galėjo juos valdyti ir net užstatyti.²² Darytina išvada, kad paveldėto dvaro nuosavybės teisės sudarydavo tik teisė naudotis dvaru, užstatyti dvaro žemę, teisė valdyti dvarą savo nuožiūra bei ribota teisė disponuoti šiuo dvaru. Ši nuosavybės teisė negalėjo būti laikoma absoliučia nuosavybės teise, o galėjo būti vertinama nuomos teisės kontekste, kitaip tariant LDK 1522 m. Statute minima paveldima dvaro nuosavybės teisė yra panaši į paveldimą nuomos teisę su teise užstatyti dvaro žemę, kuri, kaip atlyginimas, būdavo pažadama už pagalbą kunigaikščiui karo atveju.

LDK Statutuose buvo aptartos valstiečių teisės. Tarp kunigaikščio, bajorų, dvasininkų

²⁰ Baranauskas E., Laurinavičius K., Pakalniškis V., Vasarienė D. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010. P.235.

²¹ V. Raudeliūnas. Romėnų teisės recepcija Lietuvoje // Socialistinė teisė. – 1974, Nr. 4, P.45–50.

²² Sud. Plateris A. Didžiosios Lietuvos Kunigaikštijos 1529 metų statutas. Chicago: A. Mackaus Knygų Leidimo Fondas, 1971. P.25.

ir kitų kilmingųjų galėjo būti sudaromos pirkimo-pardavimo sutartys. Žemė dažniausiai buvo parduodama su joje esančiais valstiečių ūkiais, t. y. žemės, ant kurios būdavo valstiečių ūkis, nuosavybės teisė priklausė ne valstiečiams, o kilmingiesiems. Pagal LDK Statutuose įtvirtintas paveldėjimo teisės normas valstiečio ūkis (išskyrus žemę) kartu su ūkį sudarančiais statiniais buvo pripažįstamas valstiečio nuosavybės teise valdomu turtu, kurį paveldėdavo jo sūnūs²³. Taigi valstiečiai turėjo teisę statyti ir nuosavybės teise valdyti statinius, esančius ant kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančios žemės.

Taigi jau XVI a. Lietuvos teritorijoje galiojusiuose teisės aktuose buvo įtvirtintos teisės normos, reglamentavusios teisę statyti statinius ant svetimos žemės.

Rusijos imperijos įstatymų sąvadas²⁴ (toliau – Sąvadas). 1840 m., panaikinus 1588 m. LDK Statutą, įsigaliojo 1832 m. išspausdinto Sąvado nuostatos, kurios dar galiojo ir sukūrus nepriklausomą Lietuvos valstybę.

Sąvado X tomo I dalies Antrosios knygos II skirsnio II perskyrimo VIII skiltyje „Statymo teisė“ yra kaip atskiras privatinės teisės institutas įtvirtintos teisės normos, reglamentavusios statymo teisę ant svetimos žemės. To laikotarpio statymo teisės apibrėžimas atitiko LR CK UT, suteiktos statiniams statyti, sampratą.

Sąvade įtvirtinta nuostata, kad, norint statyti statinius svetimoje žemėje, pirmiausia turi būti sudaroma tvirtybine (notarine) forma sutartis tarp asmens, kuriam nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, bei asmens, kuriam yra leidžiama statyti pastatus šiame sklype. Taip pat turėdavo būti nurodomas terminas, aptariamam atlyginimo klausimas nepažeidžiant imperatyvių teisės normų reikalavimų. UT suteikimo terminas galėjo būti mažiausiai 36 metai, bet ne ilgesnis nei 99 metai. Atlyginimas negalėjo būti keičiamas vienašališkai, atlyginimu už statymo teisę negalėjo būti *žmogaus patarnavimai* – pažeidus šią imperatyvią įstatymo normą, *grėسė sandorio netikrumas*.

Statymo teisės suteikėju galėjo būti asmuo, valdantis žemę nuosavybės teise, t. y. miestai, įvairių tikybių dvasinės įstaigos ir pan. Statymo teisės gavėju galėjo būti bet kuris asmuo, kuris turėjo teisę įsigyti nekilnojamojo turto tame krašte.

Atkreiptinas dėmesys į Vyriausiojo Tribunolo 1929 m. rugsėjo 27 d. sprendimą byloje Nr. 126, kuriame teigiama, kad: „*Namai, jei jie priklauso pačiam žemės savininkui, yra žemės priklausinys, ir todėl turi būti laikomi nekilnojamoju turtu, bet įstatymas leidžia namus statyti ir svetimoje žemėje, iš savininko išnuomotoje, šiuo atsitikimu namai negali būti laikomi nekilnojamoju turtu, kadangi ji šiuo atveju nėra žemės priklausinys, ir jų savininkas gali juos perleisti kitam asmeniui tik nusikelti ir naujas tokių namų įsigijėlis gali juos laikyti nenukeltus*“

²³ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.38.

²⁴ Sud. Šalkauskis K. Civiliniai įstatymai. Kaunas: „Literatūros“ knygynas, 1933.

*tikrai įgijęs teisės naudoti taja žeme, kurioje pastatyti namai.*²⁵ Taigi namas, statomas ar pastatytas pagal statymo teisę nebuvo laikomas žemės priklausiniu, be to, jie buvo priskiriami kilnojamojo turto kategorijai, o, esant tam tikroms sąlygoms, buvo laikomi nekilnojamoju turtu.

Pagal Sąvado nuostatas statymo teisė apėmė ne tik žemės sklypo ar jo dalies plotą, reikalingą naujam statiniui pastatyti, bet ir plotą, reikalingą tinkamo statinio eksploatavimo užtikrinimui²⁶.

Taigi Sąvado teisės normos, reglamentavusios statymo teisę, atitinka UT, suteikiamą statiniams statyti.

Rusijos Tarybų Federacinės Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas²⁷ (toliau – RTFSR CK). Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos Prezidiumo 1940 m. lapkričio 6 d. įsaku „Dėl laikino taikymo RTFSR baudžiamųjų, civilinių ir darbo įstatymų Lietuvos, Latvijos ir Estijos Tarybų Socialistinių Respublikų teritorijoje“ nuo 1940 m. gruodžio 1 d. Lietuvos teritorijoje įsigaliojo 1922 m. RTFSR CK.

RTFSR CK 53 straipsnyje nustatyta, kad žemė išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybei, o pagal RTFSR civilinio kodekso 54 straipsnį private nuosavybe gali būti nemunicipalizuoti trobesiai, t. y. egzistavo situacija, kai žemės nuosavybės teise priklausė vienam subjektui, o ant jos esantys, statomi statiniai galėjo priklausyti kitiems subjektams, todėl RTFSR CK buvo įtvirtintos teisės normos, reglamentuojančios UT.

RTFSR CK yra numatyti atvejai, kai pagal UT suteikiama teisė statyti statinius: a) naujai statybai; b) esant nebaigtam statiniui – statybai baigti; c) sugriuvus trobesiams – atstatyti; d) pristatyti prie trobesių naujus aukštus; e) pristatyti prie esamų statinių naujus pastatus, panaudojant esančio trobesio sienas; f) perstatyti mažus ir menkaverčius trobesius į didelės kubatūros ir vertės namus, jei kompetentinga institucija pripažįsta ūkiškai tikslingu dalyku; g) jei paliekama neužstatyta (tuščia) žymi dalis sodybinio sklypo, kuri gali būti išnaudota pastatyti papildomam trobesiui, techniškai susietam su esančiu trobesiu kiemo bendrumu, atskiro išvažiavimo nebuvimu, vandentraukio, kanalizacijos, centrinio šildymo vienumu ir pan.

Sutartyje dėl UT turi būti nurodytas šios sutarties galiojimo laikas, t. y. terminas, atitinkantis RTFSR CK 71 straipsnio nuostatas – mūriniams (plytiniams) ir gelžbetoniniams trobesiams iki 65 metų, mišriems pastatams – iki 60 metų ir mediniams trobesiams – iki 50 metų. Be šio termino taip pat turėjo būti nurodyta užstatymo pradėjimo terminas (ne vėliau kaip

²⁵ Ten pat.

²⁶ Rusijos imperijos įstatymų sąvado 542³ straipsnyje nustatyta, kad statymo teisė gali siekti ir tokią sutartimi pavestą žemės sklypo dalį, kuri kad ir neskirta pastatams, bet turi tarnauti paties statymo reikalui.

²⁷ Rusijos Tarybų Federacinė Socialistinė Respublikos civilinis kodeksas su pakeitimais iki 1940 m. lapkričio 15 d. // Lietuvos TSR Teisingumo Liaudies Komisariato leidinys. Kaunas: 1941;

po metų nuo sutarties dėl UT sudarymo²⁸), statybos baigimo terminas. Sutartyje dėl UT taip pat turėjo būti aptartos sąlygos dėl mokėjimo dydžio, mokėjimo periodiškumo, sąlygos trobesiams išlaikyti tinkamoje padėtyje, drausti ir jiems atstatyti, jei jie žūtų, ir, svarbu, netesa tam atvejui, jei UT turėtojas praleistų terminą ir kitaip peržengtų sutartį.

Pagal RTFSR CK 71 straipsnį UT subjektais gali būti juridiniai ir fiziniai asmenys. Kadangi pagal RTFSR CK 53 straipsnį žemė yra išimtinė valstybės nuosavybė, UT suteikėju galėjo būti tik valstybė, atstovaujama kompetentingų valstybinių institucijų padalinių, o žemės sklypo UT įgijėjais (turėtojais) – fiziniai bei juridiniai asmenys. Pažymėtina, tam tikriems valstybiniais juridiniams asmenims (suvisuomeninto sektoriaus įstaigoms, įmonėms bei organizacijoms) suteikta UT buvo vadinama neterminuoto naudojimosi teisėmis.

Sutarties dėl UT suteikimo šalys nebuvo lygiavertės šio teisinio santykio dalyvės, – tokią situaciją sąlygojo UT suteikėjo, valstybės, išskirtinė teisinė padėtis. Tai įrodo RTFSR CK 84 straipsnis, kuriame įtvirtinama valstybės teisė vienasmeniškai nuspręsti žemės sklypo užstatymo klausimą, panaikinti anksčiau sudarytas sutartis neatsižvelgiant į žemės naudotojų, statinių, esančių tame žemės sklype, kurie taip pat galėjo būti statomi pagal UT, savininkų teises bei interesus.

Taigi šiame teisės akte yra numatyta, kad pagal UT gali būti suteikta teisė statyti statinius, detaliam apibrėžtos statybos rūšys, kurios gali būti vykdomos pagal UT, tačiau RTFSR CK yra nustatyta kitokios apimties sandorio šalių teisės bei, galima teigti, įtvirtinta šalių nelygybė, todėl UT, įvardijama RTFSR CK, negali būti laikoma tapati ar iš esmės panaši į šiuolaikinę UT, suteikiamą statiniams statyti.

RTFSR CK nuo 1954 m. sausio 1 d. nebeliko nuostatų, reglamentuojančių tokią UT. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos 1964 m. liepos 7 d. patvirtintame civiliniame kodekse taip pat nėra teisės normų apie UT.

LR CK²⁹. LR CK Ketvirtosios knygos II dalies IX skyriuje įtvirtintos teisės normos, reglamentuojančios UT. Šiame skyrelyje LR CK, kaip istorinio šaltinio apie UT, nenagrinėsime, nes kituose šio darbo skyriuose bus plačiai aptariamas UT, jos svarba, ypatybės pagal LR CK.

Remiantis tuo, kas išdėstyta šiame poskyryje bei 1.1. poskyryje „Užstatymo teisės samprata“, mūsų nagrinėjama šiuolaikinė UT, suteikiama statiniams statyti, yra kilusi Romos imperijos gyvavimo laikotarpiu, yra „perimta“ iš romėnų teisės ir negali būti tapatinama su RTFSR CK reglamentuota UT. Pažymėtina, kad nors Lietuvos teritorijoje buvo reglamentuotos

²⁸ Tai bendroji taisyklė. Išimtys nustatytos RTFSR civilinio kodekso 73 straipsnio 2 pastaboje.

²⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262; 2000, Nr. 77; 2000, Nr. 80; 2000, Nr. 82.

teisės *panašios* į UT ir anksčiau, tačiau UT, suteikiama statiniams statyti, buvo įtvirtinta Lietuvos teritorijoje įsigaliojus Sąvado nuostatomis.

1.3. Užstatymo teisės ypatumai lyginant su kitomis daiktinėmis teisėmis

UT yra daiktinė teisė, todėl šiame poskyryje aptartini UT ypatumai lyginant su kitomis daiktinėmis teisėmis.

Daiktinė teisė – tai teisė, pasireiškianti teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš šių teisių. Daiktinė teisė yra suvokiama kaip teisės normų visuma, reguliuojanti turtinius santykius tarp asmenų, galinčių būti civilinių teisinių santykių subjektais. Daiktinės teisės subjektui suteikiamos tam tikros teisės į daiktą, tuo tarpu kiti asmenys yra įpareigojami netrukdyti daiktinės teisės subjektui tinkamai naudotis daiktine teise. Taigi daiktinių teisių subjektas, turėdamas daiktą, pagal jam suteiktą daiktinę teisę gali turėti šias teises: 1) daikto valdymo teisę (teisė turėti daiktą savo žinioje, teisę daryti jam fizinį bei ūkinį poveikį)³⁰; 2) daikto naudojimo teisę (teisė gauti iš daikto naudos. Nauda gali būti gaunama naudingai pritaikant daikto savybes ir gaunant iš jos vaisius, produkciją bei pajamas)³¹; 3) disponavimo daiktu teisę (teisė sudaryti sandorius dėl daikto, keisti daikto teisinę padėtį. Daikto disponavimu gali būti laikomas daikto pardavimas, dovanojimas, sunaikinimas ir t. t.)³².

Atskirų daiktinių teisių turinys gali būti siauresnis. Subjektas gali turėti ne visas aukščiau išvardytas teises, o taip pat, pažymėtina, atskirų teisių (valdymo teisės, naudojimo teisės ir disponavimo teisės) apimtis bei tarpusavio santykis, kaip sudarančių konkrečią daiktinę teisę, kiekvienos daiktinės teisės atžvilgiu gali skirtis, t. y. skiriasi kiekvienos daiktinės teisės turinys ir apimtis.

Pagal UT suteikiama žemės naudojimo teisė ir suvaržoma žemės nuosavybės teisė, todėl šiame magistro baigiamajame darbe reiktų aptarti UT santykį su keliomis išvestinėmis daiktinėmis teisėmis: servitutu (žr. 1.3.1 skyrelį „Užstatymo teisės ir servituto skirtumai“), uzufuktu bei ilgalaikė nuoma (žr. 1.3.2 skyrelį „Užstatymo teisės ir uzufukto, ilgalaikės nuomos skirtumai“), nes šių daiktinių teisių pagrindu taip pat yra suteikiama teisė asmenims naudotis kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančiu daiktu, daikto dalimi. Tai padės atskleisti bei geriau suprasti UT, suteikiamos statiniams statyti, kaip vienos iš daiktinių teisių, esmę bei ypatumus.

³⁰ Mitkus S. Statybos teisė. Vilnius: Technika, 2002. P.79.

³¹ Ten pat.

³² Ten pat.

1.3.1. Užstatymo teisės ir servituto skirtumai

LR CK 4.111 straipsnio 1 dalyje servitutas apibūdinamas kaip teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiu daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančio daikto), tinkamą naudojimą. Šiame apibrėžime nurodomi keli servituto aspektai: 1) servitutas yra teisė į svetimą *nekilnojamąjį* daiktą; 2) servitutu suteikiama teisė *naudoti* svetimą daiktą; 3) servitutu suteikiama teisė naudoti *svetimą daiktą*; 4) servituto suteikimu siekiama *užtikrinti* viešpataujančio daikto tinkamą naudojimą.

Kaip matyti, servitutas bei UT yra panašūs, nes jais gali būti suteikiama teisė naudotis kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančiu nekilnojamuoju daiktu, bei suvaržoma daikto savininko teisė įgyvendinti teises į tą daiktą. Tam, kad būtų galima įvertinti UT statiniams statyti suteikimo ypatumus, turime atskleisti nagrinėjamų teisių skirtumus UT suteikimo statiniams statyti atžvilgiu (žr. 1 lentelę „Užstatymo teisės ir servituto skirtumai“).

1 lentelė.

Užstatymo teisės ir servituto skirtumai³³

	Servitutas	UT
Subjektai	Asmenys, galintys būti civilinių santykių subjektais.	Asmenys, galintys būti civilinių santykių subjektais.
Nustatymas	Įstatymu, sandoriu, teismo sprendimu bei administraciniu aktu.	Abipusiu žemės savininko ir UT turėtoju tampančio asmens susitarimu arba testamentu.
Valios pasireiškimas	Viešpataujančio daikto savininko valios pareiškimas nebūtinai nustatant servitutą įstatymu, teismo sprendimu ar administraciniu aktu.	a) Sudarant susitarimą turi būti abipusis šalių valios išreiškimas; b) testamente turi būti išreikšta testatoriaus valia. Paveldėtojas valią išreiškia palikimo priėmimo metu.
Objektas	Servitutas gali būti nustatytas nekilnojamajam daiktui, kuris savo pastoviomis savybėmis neterminuotam laikui gali užtikrinti viešpataujančio daikto, dėl kurio nustatomas servitutas,	UT gali būti nustatyta tik žemei.

³³ Lentelėje pateikiamas palyginimas pagal užstatymo teisę ir servitutą reglamentuojančias Lietuvos Respublikos civilinio kodekso teisės normas.

	tinkamą naudojimą.	
Teisės turinys	a) Suteiktu servitutu gali naudotis ir tarnaujančio daikto savininkas, jei šių teisių įgyvendinimas netrukdo nustatytam servitutui;	a) Suteikus UT, žemės savininko teisė naudotis užstatyta teritorija apribojama;
	b) servitutu užtikrinamas tinkamas naudojimas daiktų, kurie jau egzistuoja;	b) UT gali būti suteikta dar neegzistuojant daiktams, dėl kurių suteikiama UT;
	c) servitutas gali būti suteiktas daikto, patenkančio į suteikiamo servituto teritoriją, naudojimui, daikto, kuris ribojasi su servituto teritorija, bei daikto, kuris nesiriboja su servituto teritorija.	c) UT teritorija visada apima daikto, dėl kurio suteikiama UT, buvimo vietą.
Atlygintinumas	a) Servituto teisės turėtojas <i>turi</i> pareigą tinkamai išlaikyti tarnaujantį daiktą, atlyginti visus dėl servituto atsiradusius nuostolius; b) tarnaujančio daikto savininkas turi teisę reikalauti kompensacijos, kaip atlyginimo už jo teisių suvaržymą.	UT nustatančiame akte <i>gali</i> būti numatyta, kad UT turėtojas turi sumokėti žemės savininkui vienkartinę sumą arba už ją mokėti periodiškai.

Vadovaujantis 1 lentelėje pateiktu palyginimu, UT ir servitutas skiriasi savo turiniu, apimtimi, paskirtimi, tačiau tam tikrais atvejais objektai, subjektai gali būti tokie patys.

Pagal LR CK nuostatas ir 1 lentelėje pateikiamą informaciją UT negali būti nustatyta nei administraciniu aktu, nei įstatymu, nei teismo sprendimu – teisės aktuose, reglamentuojančiuose UT, yra įtvirtintas sutarčių laisvės principas, – tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau – LAT) 2009 m. balandžio 3 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-157/2009 pažymėjo, kad:

„Laisvai disponuodami subjektinėmis teisėmis nekilnojamojo turto savininkai gali susitarti dėl pastato eksploatavimui reikalingo žemės sklypo nuomos ar daiktinių teisių: UT (superficies), ilgalaikės nuomos (emphyteusis). Sprendžiant dėl šių civilinių teisių įgyvendinimo būdų santykio su įstatyminėmis servituto nustatymo teismo sprendimu prielaidomis svarbu yra tai, kad, priešingai nei servituto atveju, suinteresuotiems asmenims dėl jų nesusitarus, teismas

*neturi diskrecijos arba turi labai siaurą diskreciją spręsti dėl jų taikymo.*³⁴

Taigi LAT pasisakė, kad yra leidžiama, nors ir ribotai, nustatant UT veikti ir teismui. Tokia teismų diskrecijos teisė paaiškinama sutarčių laisvės principo išimtimi³⁵ ir teismui suteikiama teisė spręsti dėl įpareigojimo sudaryti sutartį, kai gali būti pažeisti asmens teisės ir teisėti interesai³⁶, o įstatymas ar savanoriškas susitarimas nustato pareigą sudaryti tokią sutartį³⁷. Tokios LAT pozicijos suformavimą galėjo lemti dar vienas UT bei servituto skirtumas: servitutu negali būti nustatytos teisės, susijusios su viešpataujančio daikto valdymu ar disponavimu, tuo tarpu pagal UT gali būti suvaržomos UT turėtojo daikto, dėl kurio yra suteikiama (nustatoma) UT, naudojimo, statymo, griovimo (LR CK 4.162 straipsnio 2 dalis) ir (ar) disponavimo teisės (LR CK 4.164 straipsnio 2 ir 3 dalys).

LR CK 4.113 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad nustatant servitutą, gali būti nustatyta prievolė *statyti statinius*, sodinti augalus ar atlikti kitus darbus, kurie yra būtini servitutui įgyvendinti. Pastebėtina, kad pagal šią LR CK nuostatą yra įgyvendinama pareiga (prievolė), o ne teisė statyti statinius. Be to, ši prievolė yra tik papildoma, reikalinga servituto įgyvendinimui užtikrinti, kai tuo tarpu pagal UT suteikiama teisė statyti statinius yra pagrindinė suteikiama teisė ir jos suteikimo tikslas – įgyvendinus statymo teisę, įgyti nuosavybės teisę į pastatytus statinius.

Atkreiptinas dėmesys, kad LR CK 6.395 straipsnio 2 dalyje numatyta, jog UT ar kita atitinkama teisė turi būti nustatyta nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje, tačiau nenustačius šių teisių nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje, gali būti nustatytas *tik* servitutas, nesant abipusio susitarimo, UT, remiantis LR CK nuostatomis, negali būti nustatyta nesant tokio nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties šalių sutarimo.

Nors UT ir servitutas skiriasi suteikiamų teisių bei pareigų apimtimi bei iš dalies – pobūdžiu, tačiau, kaip matyti, šios daiktinės teisės tam tikrais atvejais gali būti ir viena kitos alternatyvos.

1.3.2. Užstatymo teisės ir uzufukto, ilgalaikės nuomos skirtumai

UT tam tikru atžvilgiu gali būti sutapatinta ar painiojama su uzufuktu, kuris apibrėžiamas kaip asmens gyvenimo trukmei ar apibrėžtam terminui, kuris negali būti ilgesnis

³⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje žemės ūkio kooperatyvas „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., bylos Nr. 3K-3-157/2009.

³⁵ Ten pat.

³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje D. P v. UAB „Dextera“, bylos Nr. 3K-3-468/2008.

³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje žemės ūkio kooperatyvas „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., bylos Nr. 3K-3-157/2009.

už asmens gyvenimo trukmę, nustatyta teisė naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas (LR CK 4.141 straipsnio 1 dalis), bei ilgalaikė nuoma, kuri yra suprantama kaip teisė naudotis kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu ar kitu nekilnojamuoju daiktu nebloginant jo kokybės, nestatant statinių, nesodinant daugiamečių sodinių ir neatliekant kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas (LR CK 4.165 straipsnio 1 dalis). Tiek UT, tiek uzufukto, tiek ilgalaikės nuomos objektu gali būti nekilnojamas daiktas-žemė, o taip pat pagal visas šias teises yra suteikiama teisė naudoti svetimą daiktą, tad būtina išskirti UT ypatybes lyginant su aukščiau minėtomis teisėmis (žr. 2 lentelę „Užstatymo teisės ir uzufukto, ilgalaikės nuomos skirtumai“).

2 lentelė.

Užstatymo teisės ir uzufukto, ilgalaikės nuomos skirtumai³⁸

	Uzufukto	UT	Ilgalaikė nuoma
Subjektai	Uzufukto negali keistis.	Gali keistis bet kuris subjektas.	Kaip ir UT.
Nustatymas	Uzufukto gali būti nustatytas įstatymu, sandoriais, teismo sprendimu, kai tai numato įstatymai.	UT nustatoma abipusiu šalių susitarimu ar testamentu.	Kaip ir UT.
Valios pasireiškimas	Privalo būti išreikšta uzufukto valia, išskyrus įstatymuose nustatytus atvejus.	a) Sudarant susitarimą turi būti išreikšta šalių abipusė valia; b) testamente turi būti išreikšta testatoriaus valia. Paveldėtojas valią išreiškia palikimo priėmimo metu.	Kaip ir UT.
Objektas	Nekilnojamieji daiktai ir nesunaudojamieji kilnojamieji daiktai, kurie yra nuosavybės teisės objektai.	Žemė.	a) Žemės sklypas; b) kitas nekilnojamas daiktas.
Terminai	a) Fizinio asmens gyvenimo trukmei, juridiniam asmeniui	terminuotai/neterminuotai. Minimalus terminas	Terminuotai/ neterminuotai.

³⁸ Lentelėje pateikiamas palyginimas pagal užstatymo teisę, uzufukto ir ilgalaikę nuomą reglamentuojančias Lietuvos Respublikos civilinio kodekso teisės normas.

	– 30 metų; b) terminui, neilgesniam už asmens gyvenimo trukmę.	nenustatytas.	Terminas ne trumpesnis nei 10 metų.
Teisės turinys	Suteikiama teisė naudoti uzufrukto objektą bei gauti iš jo vaisius, pajamas, produkciją.	Teisė naudotis žeme statiniams statyti; statinius ir daugiamečius sodinius valdyti nuosavybės teise; žemės gelmėms naudoti.	Teisė naudotis daiktu nedidinant jo vertės, nekeičiant tikslinės paskirties be savininko sutikimo.
Atlygintinumas	a) Atlygintinumo nėra; b) nustatyta uzufuktoriaus pareiga rūpintis svetimu daiktu kaip geram šeimininkui.	Atlygintinumas gali būti: UT nustatančiame akte <i>gali</i> būti numatyta, kad šios teisės turėtojas turi sumokėti žemės savininkui vienkartinę sumą arba už ją mokėti periodiškai.	Kaip ir UT.

Remiantis 2 lentelėje pateiktu palyginimu, UT labai skiriasi nuo uzufrukto, tuo tarpu UT ir ilgalaikė nuoma turi daug panašumų, todėl šiame skyrelyje daugiau dėmesio bus skiriama atskleisti UT išskirtinumą lyginant su ilgalaikė nuoma.

Uzufuktu yra suteikiama teisė naudotis svetimu daiktu, t. y. leidžiama gauti pajamas, produkciją bei vaisius, nekeičiant to daikto teisinės padėties ir paskirties³⁹. Pažymėtina, kad uzufuktas, kitaip nei UT, yra nustatomas konkrečiam asmeniui ir negali būti paveldimas ar perduodamas kitam asmeniui. LAT 2007 m. gruodžio 21 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-584/2007 išaiškino, kad: „uzufuktorius įgyja teisę daiktą valdyti ir jį naudoti pagal paskirtį. Teisė valdyti suprantama kaip teisė turėti daiktą savo žinioje ir daryti jam fizinį bei ūkinį poveikį. Naudojimas yra suprantamas kaip gavimas iš daikto ekonominės naudos, taigi uzufuktorius asmeninių poreikių patenkinimas“⁴⁰. Dažniausiai uzufuktas yra nustatomas žemės ūkio paskirties sklypams⁴¹. Taigi uzufukto atveju, kitaip nei pagal UT, suteikiama

³⁹ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.123.

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje L. P. v. A. J. P., bylos Nr. 3K-3-584/2007.

⁴¹ General Report on Real Property Law and Procedure in the European Union: European University Institute (EUI) /European Private Law Forum/Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. 2005. P.16. //

asmeninio pobūdžio teisė naudotis daiktu ir jį valdyti, – tuo tarpu UT gali būti perleidžiama kitiems asmenims, ir pagal šią teisę leidžiama tik *ribotai* naudotis svetimu daiktu, bet ne jį valdyti.

Pagal UT suteikiama teisė naudotis svetima žeme yra suvaržyta: gali būti leidžiama naudotis kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančia žeme statyti, valdyti nuosavybės teise statinius, turėti daugiamečiams sodiniams, žemės gelmėms naudoti. Pagal ilgalaikę nuomą suteikiama žemės sklypo naudojimo teisė taip pat yra suvaržyta, tačiau suvaržymas yra negatyvus – neleidžiama statyti statinių, sodinti daugiamečių sodinių, atlikti kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas. Esant nuomotojo sutikimui gali būti statomi ir statiniai, tačiau statiniai pagal ilgalaikę nuomą reglamentuojančias teisės normas gali būti statomi tik tada, kai jie yra reikalingi *užtikrinti* tinkamą žemės naudojimą pagal paskirtį. Tuo tarpu įgyvendinant UT, suteiktą statiniams statyti, nėra keliamas reikalavimas, kad pagal UT statomi statiniai būtų reikalingi būtent tinkamam žemės naudojimui. UT atveju suteikta teisė naudotis svetima žeme yra teisė statyti ir valdyti nuosavybės teise statinį: šiuo atveju teisė statyti statinius yra pagrindinė (ne šalutinė) teisė, o UT suteikimo tikslas yra tinkamai įgyvendinti kito daikto-statinio nuosavybės teisę. Taigi UT ir ilgalaikė nuoma suteikiama žemės naudojimo teisė skiriasi savo apimtimi bei paskirtimi.

Tiek pagal ilgalaikę nuomą, tiek pagal UT reglamentuojančias teisės normas, pasibaigus suteiktai teisei, nekilnojamojo daikto naudojimo teisė „grįžta“ pas asmenį, valdantį šį daiktą nuosavybės teise. Atkreiptinas dėmesys, kad UT atveju, asmuo, valdantis žemę nuosavybės teise, kitaip nei ilgalaikės nuomos teisės suteikimo atveju, turi pareigą atlyginti asmeniui statinių ar sodinių vertę.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, skiriasi UT, uzufukto, ilgalaikės nuomos teisinis reglamentavimas – pagal kiekvieną iš jų yra suteikiamos skirtingos apimties teisės, o šių teisių esminis skirtumas – šių teisių paskirtis ir tikslas, kuriam įgyvendinti jos yra suteikiamos.

1.4. Užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, santykis su kitomis užstatymo teisėmis

UT pagrindinė paskirtis – suteikti ir garantuoti teisę tinkamai naudoti statinius, esančius ant svetimos žemės. Daugumos valstybių, kaip antai Belgijos, Portugalijos, Ispanijos, Vokietijos, teisės normose yra įtvirtinta teisė pagal UT statyti ir valdyti nuosavybės teise

statinius; Estijoje įtvirtinta, kad UT yra suteikiama nelaikiniams statiniams, susietiems su žeme, valdyti nuosavybės teise⁴² arba statomiems statiniams⁴³. Be šių teisių pagal UT gali būti suteikiamos ir kitos teisės, pvz.: Šveicarijoje, Prancūzijoje, Tailande⁴⁴ UT gali būti suteikta ne tik statiniams valdyti nuosavybės teise ir juos statyti, bet taip pat ir valdyti nuosavybės teise tam tikras struktūras, plantacijas⁴⁵.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, pagal UT teisę suteikiama žemės naudojimo teisė gali pasireikšti įvairiai. Atsižvelgiant į tai, kad šiame darbe analizuojami Lietuvos Respublikos teisės aktuose reglamentuojamos UT suteikimo statiniams statyti, ypatumai, nagrinėsime UT, suteikiamas statiniams statyti, ir kitų UT, kurios išskirtinos pagal 1.1 poskyryje „Užstatymo teisės sąvoka“ įvardytas žemės naudojimo teises (teisė valdyti statinius nuosavybės teise, teisė turėti nuosavybės teise daugiamečius sodinius, teisė naudoti žemės gelmes), santykis.

UT, suteikiamą statiniams statyti, lengviausia atskirti nuo UT daugiamečiams sodiniams turėti. Šios teisės, kitaip nei UT, suteikiamos statiniams statyti, suteikimo pagrindinė paskirtis – užtikrinti tinkamą turimų daugiamečių sodinių naudojimą.

Aptartinas pagal UT suteikiamos teisės statyti statinius ir teisės valdyti statinius nuosavybės teise santykis. Šios teisės yra tarpusavyje panašesnės, nes jas sieja bendras objektas – statinys. UT statiniams valdyti gali atsirasti kaip UT, suteikiamos statiniams statyti, suteikimo rezultatas, pasekmė, t. y. gali būti išskiriama UT, suteikiama statyti ir valdyti nuosavybės teise statinį.

UT suteikimo statiniams statyti momentu dar nėra baigtas formuoti nekilnojamasis daiktas arba Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas tik tam tikras statomo statinio baigtumo procentas. UT suteikimo statiniams statyti atveju nėra pastatyto *statinio*, kaip nuosavybės teisės objekto, o statinio valdymo teisė pagal UT gali būti įgyjama tik egzistuojant statiniui kaip 100 procentų pabaigtam statiniui-civilinės apyvartos objektui. Darytina išvada, kad pagal UT teisė valdyti statinius nuosavybės teise suteikiama dėl jau egzistuojančios nuosavybės teisės objekto-statinio, o teisė statyti statinius suteikiama tik dėl ateityje būsimo sukurto nekilnojamojo daikto-statinio, į kurį pagal tą pačią UT, tik vėliau, kai jis bus baigtas, atsiras teisė jį valdyti nuosavybės teise.

Taip pat nagrinėtinas pagal UT suteikiamos teisės statyti statinius santykis su teise naudoti žemės gelmes. UT, suteikiama statiniams statyti, yra suprantama kaip teisė statyti

⁴² Law of property act // <http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/node42.php>; prisijungimo laikas: 2009-10-05.

⁴³ http://www.juridica.ee/print_article_et.php?document=en/international/2001/1/24148.ART.14.pub.php; prisijungimo laikas: 2009-10-05.

⁴⁴ <http://www.isaanlawyers.com/en/property/superficies.html>; prisijungimo laikas: 2009-10-05.

⁴⁵ Thai Civil and Commercial Code // <http://www.isaanlawyers.com/images/superficies%20in%20Thailand.pdf>; prisijungimo laikas: 2009-10-05.

statinius *ant* žemės (LR CK 4.162 straipsnio 1 dalis), o pagal teisę naudoti žemės gelmes yra naudojamos žemės gėlmės, t. y. nekilnojamasis daiktas, esantis *po* žeme⁴⁶, sausumoje ar vidaus vandenyse, kuris yra išimtinė valstybės nuosavybė (kontinentiniame šelfe ir ekonominėje zonoje Baltijos jūroje valstybei priklauso išimtinės teisės į žemės gėlmes)⁴⁷. Be to, teisė statyti statinius pasireiškia kaip statinio statyba, o žemės gėlių naudojimas apibrėžiamas kaip žemės gėlių tyrinėjimas, žemės gėlių išteklių naudojimas, žemės ertmių naudojimas, t. y. skiriasi šių pagal UT suteikiamų teisių turinys.

Kaip minėta 1.1 poskyryje „Užstatymo teisės sąvoka“, UT gali būti suteikiama statyti statinius žemės gėlmėms naudoti. Pagal UT suteikiama teisė statyti statinius gali būti laikoma pagrindu tinkamai įgyvendinti teisę naudoti žemės gėlmes, t. y. UT gali būti suteikiama statyti statinius *ant* žemės, kad būtų galima įgyvendinti teisę naudoti žemės gėlmes – nekilnojamąjį daiktą, esantį *po* žeme. Norint suteikti, įgyti ir įgyvendinti UT, suteikiamą statiniams statyti ir žemės gėlmėms naudoti, turi būti tenkinamos Žemės gėlių įstatymo⁴⁸ nuostatos (Žemės gėlių įstatyme yra numatyti ribojimai, kas gali būti žemės gėlių naudotojais pvz.: nustatyta, kad tam tikrais atvejais žemės gėlių naudojimo subjektais gali būti tik juridiniai asmenys ar juridinių asmenų grupės, yra numatyti atvejai, kai privaloma gauti leidimus žemės gėlmėms naudoti ir pan. Įstatymiškai apribojant, kas gali būti žemės gėlių naudojimo subjektais, kartu atitinkamai apribojama ir asmenų, kuriems gali būti suteikta UT statyti statinius žemės gėlmėms naudoti, skaičius.). Darytina išvada, kad pagal UT suteikiama teisė statyti statinius gali būti pagrindu tinkamai įgyvendinti teisę naudoti žemės gėlmes.

Pažymėtina, kaip minėta magistro baigiamojo darbo įvade, šiame darbe nagrinėsime UT, suteikiamą statiniams statyti, kaip pagrindą įgyti statinio nuosavybės teisę, tačiau plačiau neanalizuosime UT, suteikiamos statiniams statyti, kaip pagrindo tinkamai įgyvendinti žemės gėlių naudojimo teisę, todėl toliau UT, suteikiama statiniams statyti turint tikslą įgyti statinių nuosavybės teisę, yra vadinama tiesiog UT, suteikiama statiniams statyti.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UT, suteikiama statiniams statyti, iš kitų UT išsiskiria tuo, kad, sudarant sandorį dėl UT suteikimo statiniams statyti, statinys, dėl kurio suteikiama UT, bus sukurtas statybos būdu ir tik po tam tikro laiko tarpo nuo sandorio dėl UT sudarymo momento. Be to, UT, suteikiamos statiniams statyti, įgyvendinimo tikslas gali būti įgyti statinio nuosavybės teisę arba tinkamai įgyvendinti teisę naudoti žemės gėlmes. UT, suteikiama statiniams statyti ir valdyti, bei UT, suteikiama statyti statinius žemės gėlmėms naudoti skiriasi

⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas v. UAB „Avižienių nekilnojamasis turtas“, bylos Nr. 3K-3-433/2008.

⁴⁷ Lietuvos Respublikos Žemės gėlių įstatymas // Valstybės žinios. 1995, Nr. 63-1582; 2001, Nr. 35-1164.

⁴⁸ Ten pat.

savo suteikiamų teisių apimtimi ir, svarbiausia, – tikslu.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta šiame skyriuje, UT, suteikiama statiniams statyti, savo paskirtimi, tikslu ir apimtimi skiriasi nuo kitų UT bei kitų daiktinių teisių. UT, skirta statiniams statyti, yra laikytina *superficies solo cedit* taisyklės išimtimi, kurios suteikimas bei įtvirtinimas teisės aktuose pakankamai dispozityvių teisės normų, reglamentuojančių UT, jau nuo pat Romos imperijos gyvavimo laikotarpio užtikrina asmenų teisę pasirinkti ekonomiškiausią, optimaliausią variantą įgyvendinti savo interesus statyti statinius, o po to – ir valdyti nuosavybės teise.

2. UŽSTATYMO TEISĖS, SUTEIKIAMOS STATINIAMS STATYTI, OBJEKTAS

LR CK 4.160 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad UT yra suteikiama naudotis *žeme*. Vadovaujantis šia teisės norma, žemė laikytina UT, suteikiamos statiniams statyti, objektu, todėl būtina atskleisti, kokiai žemei gali būti nustatoma UT statiniams statyti įvertinant UT reglamentuojančiose teisės normose vartojamos sąvokos „žemė“ turinį (žr. 2.1 poskyrį „Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto, samprata“), taip pat žemės, kaip UT, suteikiamos statiniams statyti, objekto ypatumus (žr. 2.2 poskyrį „Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto, ypatumai“).

2.1. Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto, samprata

LR CK 4.160 straipsnyje numatyta, kad UT objektas yra žemė, tačiau nekonkretizuojama, kaip turėtų būti suprantama sąvoka „žemė“, kai žemė yra UT, suteikiamos statiniams statyti, objektas.

P. Aleknavičius pateikia tokią „žemės“ sąvoką: „*Žemė – tai Žemės plutos (litosferos) dalis, apimanti sausumos plotus bei paviršinius vidaus ir teritorinius vandenis, ir apibrėžiama gamtinėmis ir ūkinėmis charakteristikomis*“⁴⁹, Žemės įstatymo⁵⁰ 2 straipsnio 6 dalyje nurodyta, kad žemė – Lietuvos Respublikos žemės *paviršiuje* esantys sausumos plotai, paviršiniai vidaus ir teritoriniai vandenys.

Vadovaujantis UT reglamentuojančiomis teisės normomis, UT įgijėjui suteikiama teisė naudotis kito asmens nuosavybės teise valdoma žeme, t. y. UT įgijėjas (turėtojas) įgyja dalį UT suteikėjo, žemės savininko, teisių į žemę, todėl „žemės“ sąvokos prasmė gali būti atskleidžiama atsižvelgiant ir į LR CK 4.40 straipsnio, reglamentuojančio žemės sklypo savininko teisių turinį, nuostatas. Žemės sklypo savininkas:

1) turi nuosavybės teisę į *viršutinį* žemės sklypo sluoksnį, kiek ši teisė neprieštarauja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį;

2) turi nuosavybės teisę į žemėje esančias *naudingąsias iškasenas* tiek, kiek ši teisė neprieštarauja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį;

3) į virš jo sklypo esančią *oro erdvę* turi tokias teises, kiek jos neprieštarauja

⁴⁹ Aleknavičius P. Žemės teisė. Kaunas: Akademija, 2007. P.5.

⁵⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868.

įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį.

Atsižvelgiant į tai, kad UT suteikėjas negali suteikti kitam asmeniui (UT turėtoji) daugiau teisių nei pats turi, bei į LR CK 4.160 straipsnio 1 dalies nuostatą, galima būtų *manyti*, kad UT, suteikiamos statiniams statyti, objektas yra suvokiamas plačiau nei apibrėžta žemės sąvokoje, pateikiamoje Žemės įstatyme, t. y. UT, suteikiamos statiniams statyti objektu galėtų būti laikomas viršutinis žemės sluoksnis bei oro erdvė virš žemės sklypo, kiek tai neprieštarauja imperatyvioms teisės normoms, tačiau atkreiptinas dėmesys į LR CK 4.162 straipsnio 1 dalį.

UT turėtojas, pastatęs statinį, įgyja teisę valdyti šį statinį nuosavybės teise, todėl, vertinant UT, suteikiamos statiniams statyti, objektą, taip pat būtina analizuoti ir aplinkybes, atsirandančias įgyvendinant teisę statyti statinį bei užbaigus statinio statybą.

LR CK 4.162 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad UT turėtojas turi teisę *ant* kitam asmeniui priklausančios nuosavybės teise žemės įsigyti nuosavybėn ar turėti nuosavybės teise statinius bei daugiamečius sodinius. Pagal šią teisės normą, UT turėtojas, pastatęs statinį, gali nuosavybės teise turėti statinius, esančius *ant* žemės. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau bei į šią teisės normą, UT suteikimo statiniams statyti atveju „žemė“ turėtų būti suprantama tik kaip žemės paviršius, o ne žemės viršutinis sluoksnis. Be to, asmuo, tapdamas UT statyti statinius turėtoju, kaip ir žemės savininkas, įgyja teisę naudoti erdvę *virš* žemės ir po ja, tačiau šios erdvės gali būti naudojamos tik tiek, kiek būtina statinio, statomo *ant* žemės, statymo teisei įgyvendinti, kiek tai neprieštarauja įstatymams bei kiek reikalinga naudoti žemės sklypą pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir statinį pagal nustatytą jo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį.

Virš ir po žeme. Nagrinėtina, ar Lietuvoje UT gali būti suteikiama statiniams statyti virš ar po žeme.

Išskirtiniai naujos kartos nekilnojamojo turto statiniai vadinami 3D nekilnojamuoju turtu (angl. *3D real estate*)⁵¹. Toks, pavyzdžiui, yra Singapūro kompanijos „Far East Organization“ užsakymu „Office for Metropolitan Architecture“ suprojektuotas Singapūre iškilsiantis įspūdingas 36 aukštų (153 metrų aukščio) gyvenamasis namas „Scotts Tower“. Jis ypatingas tuo, kad prie vienos bendros ašies skirtingame aukštyje „prilipę“ keturi savarankiški daugiaaukščiai – jų pagrindas nesiekia žemės⁵². Lietuvoje 3D nekilnojamojo turto pavyzdžiais laikytini Vilniuje, Gedimino prospekte, esantis Seimo viešbutis, pastatytas ant dalies Geležinio Vilko gatvės tunelio, ir ant kitos to paties tunelio pusės – „Vilniaus vartų“ kompleksas.

Iki 2010 m. spalio 1 d. galiojusios redakcijos Statybos įstatymo⁵³ 2 straipsnio 2 dalyje

⁵¹ Nuosavybė danguje ir po žeme // <http://nt.eversus.lt/naujienos/193>; prisijungimo laikas: 2010-11-01.

⁵² Ten pat; prisijungimo laikas: 2010-11-01.

⁵³ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.

buvo įtvirtinta, kad statinys – visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra *tvirtai sujungta su žeme*. <...> Apibrėžimas „tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną) – statiniai galėjo būti statomi betarpiškai tik ant žemės. Požeminei automobilių stovėjimo aikštelei, tuneliui ar metro žemės paviršiaus nereikia, tačiau mūsų šalies teisės aktuose aiškiai įvardyta to tikrai nėra. Taigi išvada viena – Lietuvos teisinė bazė nepritaikyta statyti statinius skirtinguose erdvės lygmenyse⁵⁴.

2010 m. spalio 1 d. įsigaliojusios redakcijos Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje pateikiama patikslinta statinio sąvoka – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas. Šioje sąvokoje nebeliko reikalavimo, kad statinys būtų tvirtai sujungtas su žeme – įstatymų leidėjas siekia padaryti šią sąvoką universalesnę.

Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“⁵⁵ (toliau – STR 1.01.08:2002) 17 punkte numatyta, kad naujo antžeminio statinio statyba yra, kai ji vykdoma žemės paviršiaus plote, kuriame nėra kitų statinių. Naujo požeminio statinio statyba gali būti vykdoma ir tuo atveju, kai žemės paviršiaus plotas, po kuriuo statomas požeminis statinys, užimtas kitais statiniais.⁵⁶

Darytina išvada, kad statyba galima *ant* žemės ir *po žeme*, tačiau, kaip išaiškinta

⁵⁴ Cit. A. Mudėnaitė pagal Nuosavybė danguje ir po žeme // <http://nt.eversus.lt/naujienos/193>; prisijungimo laikas: 2010-11-09.

⁵⁵ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymas Nr. 622 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ patvirtinimo“ // Valstybės Žinios. 2002, Nr. 119-5372.

⁵⁶ Statybos įstatymo 2 straipsnio 17 dalyje numatyta, kad naujo statinio statyba – statybos rūšis, kurios tikslas – statinių neužimtame žemės paviršiaus plote pastatyti statinį, atstatyti visiškai sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą statinį. Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ (toliau šioje išnašoje – STR) 17 punkte numatyta, kad naujo požeminio statinio statyba gali būti vykdoma ir tuo atveju, kai žemės paviršiaus plotas, po kuriuo statomas požeminis statinys, užimtas kitais statiniais. Taigi, nors Statybos įstatyme naujo statinio statyba siejama su neužimtu žemės paviršiaus plotu, STR įvardijama, kad naujo statinio statyba gali būti vykdoma ir tam tikrais atvejais netenkinant šios sąlygos.

Statybos įstatyme pateikiama naujo statinio statybos sąvoka labiau atitinka naujo antžeminio statinio statybos sąvoką – nurodoma, kad statinys gali būti statomas žemės paviršiaus plote (ne po žemės paviršiumi), tuo tarpu STR yra išskiriami du atvejai: 1) naujo antžeminio statinio statyba (atitinka Statybos įstatymo naujo statinio statybos sąvoką); 2) naujo požeminio statinio statyba, kuri, kaip minėta, gali būti vykdoma ir tais atvejais, kai žemės paviršiaus plotas, po kuriuo statomas statinys, užimtas kitais statiniais. Taigi, šiuose teisės aktuose naujo statinio statyba yra suvokiama skirtingai.

Pastebėtina, kad nors Statybos įstatyme nėra išskiriama naujo požeminio statinio sąvoka, tačiau šio įstatymo 21 straipsnyje yra numatyti tam tikri požeminių statinių statybai keliami reikalavimai, o 8 straipsnyje numatyta, kad statybos techniniai reglamentai – Vyriausybės įgaliotos institucijos teisės aktai (branduolinės energetikos objektams – šios institucijos ir Valstybinės atominės energetikos saugos inspekcijos teisės aktai), kurie nustato statinių, *jų statybos*, naudojimo ir priežiūros techninius reikalavimus tiesiogiai arba nuorodomis į standartus arba statybos ar statinių naudojimo ir techninės priežiūros taisykles, t. y. Statybos įstatyme pateikiama nuoroda, kad statinių statyba yra reglamentuojama statybos techniniuose reglamentuose (STR reglamentuoja statinių statybos rūšis).

Remiantis tuo, kas išdėstyta, Lietuvos Respublikoje naujo statinio statyba turėtų apimti tiek Statybos įstatyme, tiek ir STR įvardijamą naujo statinio statybą ir turėtų būti suprantama kaip naujo antžeminio statinio statyba ir kaip naujo požeminio statinio statyba.

aukščiau, pagal UT reglamentuojančias teisės normas UT statiniams statyti gali būti suteikta tik statyti statinius *ant* žemės, t. y. žemės paviršiaus plote.

Pateiktinas „Vilniaus vartų“ komplekso statybos atvejis:

„*Vilniaus apskrities viršininko administracija, kaip valstybinės žemės sklypo savininko patikėtinis, 2004 m. kovo 17 d. raštu Nr. (30)-1.2-860 davė leidimą statyti tunelio pratęsimą ir komercinės paskirties pastatą, kurio pagrindu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybai surengus konkursą Vilniaus miesto savivaldybė bei atsakovas UAB "Ranga IV", kaip šio viešojo konkurso laimėtojas, 2004 m. liepos 5 d. sudarė sutartį Nr. 61, kuria bendrovei suteikta teisė Vilniaus miesto tarybos 2002 m. gruodžio 21 d. sprendimo Nr. 748 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir sklypo Gynėjų g. 14 bei teritorijos virš Geležinio Vilko gatvės detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" nustatytomis sąlygomis **statyti virš Geležinio Vilko gatvės 17 aukštų pastatą, kuris tampa įmonės nuosavybe, įrengti tunelio tęsinį taip, kaip nustato šios teritorijos detalusis planas (sutarties 5 p.)**“⁵⁷.*

Kaip minėta, „Vilniaus vartų“ kompleksas yra pastatytas pagal UT ant kito statinio – Geležinio Vilko gatvės tunelio, t. y. *virš* žemės. Nors UT reglamentuojančiose teisės normose yra numatyta statyba tik *ant* ir *po* žeme, o tuo metu galiojusios redakcijos Statybos įstatyme buvo numatytas reikalavimas, kad statinys turi būti tvirtai sujungtas su žeme (o ne su kitu statiniu), tačiau UT buvo įgyvendinama ir tokiais atvejais.

Taigi nors teisės aktuose numatyta, kad pagal UT statiniai gali būti statomi tik ant žemės, tačiau realybėje taip pat praktikuojami ir kiti būdai.

Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, žemė, kaip UT, suteikiamos statiniams statyti objektas, turėtų būti suprantama kaip žemės paviršius. Įvertinus „žemės“ sampratą UT suteikimo statiniams statyti atveju, galima teigti, kad ši samprata yra iš dalies ydinga. Atsižvelgiant į statybos praktiką, technologijų naujoves, „žemės“ apibrėžimas UT suteikimo statiniams statyti atveju turėtų būti išplėstas, įvardijant, kad pagal UT gali būti statomi statiniai ne tik ant žemės (žemės paviršiuje), bet taip pat:

1) po žeme – kai statiniai yra statomi po žemės paviršiumi – žemės viršutiniame sluoksnyje iki podirvių uolienu paviršiaus, kur prasideda žemės gelmės (kaip ši sąvoka apibrėžta Žemės gelmių įstatyme), priklausančios išimtinė nuosavybės teise Lietuvos Respublikai, kiek tai neprieštarauja imperatyvioms teisės normoms;

2) virš žemės⁵⁸ – kai statiniai yra statomi oro erdvėje virš žemės, kiek tai

⁵⁷ Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjo kolegijos 2008 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Euroconsult Group“, UAB „Baltic Capital“, M.G., V.G., A.V., ir S.V. v. UAB „Ranga IV investicijos“, bylos Nr. 2A-408/2008.

⁵⁸ Pagal užstatymo teisę galėtų būti suteikiama ir įgyvendinama teisė statyti statinius virš žemės, jei Lietuvos Respublikos teisės aktuose apskritai būtų numatyta galimybė statyti statinius virš žemės.

neprieštarauja imperatyvioms teisės normoms.

2.2. Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto, ypatumai

LR CK 4.2 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra *žemės sklypas* ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. LR CK 1.98 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad *žemė* – nekilnojamas daiktas, kuris yra civilinių teisių objektas; LR CK 1.109 straipsnyje – kad civilinių teisių objektu gali būti identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. LR CK 4.254 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad nekilnojamieji daiktai turi būti registruojami. Nekilnojamojo turto registro įstatymo⁵⁹ 9 straipsnio 1 dalies 1 punkte numatyta, kad nekilnojamojo turto registre yra registruojami *žemės sklypai*, jei jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo⁶⁰ nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris. Be to, vadovaujantis Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostatomis, UT turėtojas gali įgyvendinti suteiktą teisę statyti tik tuo atveju, jei jis *žemės sklypą*, kuriame statomas statinys, naudoja Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais.

Vadovaujantis šiomis teisės normomis, civilinių teisių, daiktinių teisių, objektu gali būti suformuotas, identifikuotas ir įregistruotas *žemės sklypas*. Taigi tam, kad *žemė* galėtų būti UT, suteikiamos statiniams statyti, objektu, ji pirmiausia turėtų būti identifikuota įregistruojant konkretų *žemės sklypą*, kurio ribos nustatytos geodeziniais matavimais ir kuriam yra suteiktas unikalus ir kadastrinis numeriai.

LR CK, kaip minėta, numatyta, kad UT, pagal kurią suteikiama teisė statyti statinius, nustatoma žemei, be to išaiškinome, kad UT, suteikiamos statiniams statyti, objektas yra žemės sklypas. Nei Lietuvos Respublikos, nei kitų valstybių teisės aktuose nekonkretizuojama, kokiam žemės plotui gali būti nustatoma UT. Galima daryti išvadą, kad šios teisės apimtis gali būti nustatoma UT subjektų sutarimu, todėl įvertintina, ar UT gali būti suteikta (nustatyta) ne tik visam žemės sklypui, bet ir žemės sklypo daliai ar keliems žemės sklypams.

Atsižvelgiant į sandorio sudarymo laisvės principą, teisę nustatyti tarpusavio santykių apimtis, UT, suteikianti teisę statyti statinius, gali būti nustatyta ir daliai žemės sklypo, tačiau šiai teisei įgyvendinti yra keliamas papildomas reikalavimas: jei UT statiniams statyti yra suteikiama tik žemės sklypo daliai, ji turėtų būti atribota nuo kitos žemės sklypo dalies

⁵⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948.

⁶⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530.

pažymint tai UT suteikimo statiniams statyti sandorio žemės sklypo plane atliekant kadastrinius matavimus ir (ar) nurodant žemės sklypo dydį dalies, kuri gali būti užstatyta pagal UT, – taip užtikrinant žemės savininko interesų apsaugą. Atitinkamai UT gali būti nustatyta keliems žemės sklypams.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UT, pagal kurią suteikiama teisė statyti statinius, gali būti nustatyta vienam žemės sklypui, žemės sklypo daliai ar keliems sklypams.

Žemės teisinis režimas. Visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti privati, valstybinė ir savivaldybių žemė sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą (Žemės įstatymo 3 straipsnio 1 dalis). Nagrinėtina, ar visų teisinių režimų žemė gali būti UT, suteikiamos statiniams statyti, objektu. Tam, kad žemė galėtų būti UT, suteikiamos statiniams statyti, objektu, turi egzistuoti teisinė galimybė disponuoti žeme.

Privačios žemės valdymui, naudojimui ir disponavimui taikomas dispozityvumo principas – leidžiama viskas, kas neuždrausta, todėl UT gali būti nustatyta privačiam žemės sklypui, jei atitinkami asmenys išreiškė tokią savo valią.

Daug griežčiau yra reglamentuojami valstybinės ir savivaldybių žemės, t. y. viešosios žemės valdymas, naudojimas ir disponavimas. Čia galioja imperatyvusis principas – draudžiama viskas, kas nėra leidžiama. Valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis viešosios teisės principu; šis principas reiškia, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais (Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo⁶¹ 8¹ straipsnio 4 punktas). Taigi sandoriai dėl viešosios žemės gali būti sudaromi tik tais atvejais, kai tai numatyta teisės aktuose.

Žemės įstatymo 14 straipsnyje nurodyta, kad savivaldybių žeme gali būti disponuojama ją perduodant valstybės nuosavybėn neatlygintinai, perduodant ją valdyti patikėjimo teise, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutų <...>. Kiti sandoriai dėl savivaldybių žemės negali būti sudaromi. Atitinkama teisės norma yra įtvirtinta ir Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje, reglamentuojančioje disponavimą valstybine žeme, tačiau, pastebėtina, šioje straipsnio dalyje taip pat nustatyta, kad kiti sandoriai negali būti sudaromi, *jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip*.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, privati žemė gali būti UT, suteikiamos statiniams statyti, objektu, savivaldybių žemė – negali, o valstybinė žemė – *galėtų* būti tik išimtiniais atvejais, jei

⁶¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas // Valstybės Žinios. 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412.

tai būtų numatyta įstatymuose.

UT suteikimo statiniams statyti tikslas – kuo efektyviau panaudoti žemę sukuriant naują šios teritorijos ekonominę vertę. Tai gali būti ypač naudinga valstybei, tačiau, pastebėtina, šiuo metu galiojančiuose įstatymuose nėra numatyta, kad UT statiniams statyti gali būti suteikiama valstybinei žemei. Taigi UT, kuri pagal prigimtį ir paskirtį gali būti efektyviai naudojama ir viešosios nuosavybės atžvilgiu, negali būti į ją nustatyta⁶².

Maždaug iki 2004 metų buvo labai menkai reglamentuotas UT suteikimas statiniams statyti ant viešosios žemės, todėl egzistavo palankios sąlygos tam tikrai asmenų grupei pasinaudoti susiklosčiusia teisine situacija – buvo būtina pažaboti susiklosčiusią situaciją atitinkamomis teisinėmis priemonėmis. Vietoj to, kad išplėstų naudojimosi viešąja nuosavybe būdus numatydamas ir papildomas priemones viešajam interesui užtikrinti, įstatymų leidėjas nuėjo paprastesniu keliu Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8¹ straipsniu apribodamas galimybes taikyti LR CK⁶³.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta šiame skyriuje, UT, suteikiamos statiniams statyti, objektas yra suformuotas, identifikuotas ir įregistruotas privatus žemės sklypas, kurio žemės paviršiuje pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį gali būti statomas statinys. Pagal UT statiniams statyti taip pat suteikiama teisė naudoti erdvę virš ir po žemės paviršiumi, reikalinga užtikrinti tinkamą pagal UT suteikiamos teisės statyti statinį įgyvendinimą.

⁶² Pagal Baranauskas E., Laurinavičius K., Pakalniškis V., Vasarienė D. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas., 2010. P.237.

⁶³ Baranauskas E., Laurinavičius K., Pakalniškis V., Vasarienė D. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas., 2010. P.237.

3. TEISĖS STATYTI STATINIUS, SUTEIKIAMOS PAGAL UŽSTATYMO TEISĖ, YPATUMAI

Šio darbo tikslas – atskleisti UT suteikimo statiniams statyti ypatumus, – jau aptarėme UT, suteikiamos statiniams statyti, sampratos, žemės, kaip UT, suteikiamos statiniams statyti, objekto, ypatumus, tačiau dar neanalizavome esminės pagal nagrinėjamą UT suteikiamos teisės, t. y. teisės statyti statinius ypatumų, todėl šiame skyriuje vertinama teisės statyti statinius, suteikiamos pagal UT, sąvoka, turinys bei apimtis (žr. 3.1 poskyrį „Teisės statyti statinius, suteikiamos pagal užstatymo teisę, samprata“).

Nors darbe nagrinėjami UT statiniams statyti *suteikimo* ypatumai, tačiau taip pat įvertintinos ir šios teisės *įgyvendinimo* ypatybės, nes teisė statyti statinius gali būti suteikiama tik tokia, kurią būtų įmanoma įgyvendinti atsižvelgiant į UT keliamus reikalavimus ir jos ribojimus (žr. 3.2 poskyrį „Statybos, vykdomos pagal suteiktą užstatymo teisę statiniams statyti, rūšys“).

3.1. Teisės statyti statinius, suteikiamos pagal užstatymo teisę, samprata

UT statiniams statyti – tai teisė naudotis kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančia žeme *statiniams statyti*. Teisės statyti statinius, suteikiamos pagal UT, sąvoka nėra pateikta statybos teisinius santykius reglamentuojančiuose teisės aktuose, tačiau ji gali būti atskleista per kitas teisės aktuose pateikiamas sąvokas, t. y. statybos, statytojo⁶⁴ bei statinio apibrėžimus.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 41 dalyje statytojas įvardijamas kaip Lietuvos ar užsienio valstybės fizinis ar juridinis asmuo, kuris investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas (ar jas paveda atlikti kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui). Statinys apibrėžiamas kaip pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus ir kuris yra nekilnojamasis daiktas (Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalis). Statyba – veikla, kurios metu yra vykdomi statybiniai tyrinėjimai, statinio projektavimas ir statinio projekto vykdymo priežiūra, statinio projekto ekspertizė, statinio ekspertizė, statybos darbai, statinio statybos

⁶⁴ Statytojo sąvoka, jos esmė yra nagrinėjama 4 skyriuje „Užstatymo teisės suteikimo statiniams statyti sandorių ir subjektų ypatumai“, todėl šiame skyriuje plačiau teisės tapti statytoju, teisės statyti statinius įgijimo neaptarsime.

techninė priežiūra (Statybos įstatymo 10 straipsnio 1 dalis), ir kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį (Statybos įstatymo 2 straipsnio 13 dalis).

Taigi teisė statyti statinius turėtų būti apibrėžiama kaip Lietuvos ar užsienio valstybės fizinio ar juridinio asmens, investuojančio lėšas į statybą ir kartu atliekančio užsakovo funkcijas (ar jas pavedančio atlikti kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui) teisė vykdyti statybą (statybinius tyrinėjimus, statinio projektavimą ir statinio projekto vykdymo priežiūrą, statinio projekto ekspertizę, statinio ekspertizę, statybos darbus, statinio statybos techninę priežiūrą) turint tikslą pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį.

Vadovaujantis LR CK 4.160 straipsnio 1 dalies nuostatomis, pagal UT šios teisės įgijėjui suteikiama teisė statyti statinius, jei UT įgijėjas, pastatęs statinius pagal UT, taptų jų teisėtu savininku. Be to, LR CK 4.47 straipsnio, reglamentuojančio nuosavybės teisės įgijimo pagrindus, 4 punkte numatyta, kad nuosavybės teisė gali būti įgyjama pagaminant naują daiktą, todėl UT suteikimo statiniams statyti atveju turi būti tenkinamos kelios sąlygos, susijusios su *teisės* statyti statinius suteikimu ir įgijimu.

Pirma, turi būti statomas naujas statinys. Pastebėtina, kad teisę statyti statinius, suteikiamą pagal UT, ant žemės, skirtos UT įgyvendinti, gali būti statomi vienas statinys, keli statiniai arba statinio dalis (pvz., 2003 m. gruodžio 22 d. Valstybės įmonė Registrų centras ir UAB „Vėtrūna“ sudarė sutartį dėl UT suteikimo, pagal kurią UAB „Vėtrūna“ buvo suteikta teisė Valstybės įmonės Registrų centro valdomame sklype pasistatyti pastatą ir (ar) *patalpas*⁶⁵, t. y. kai keli statytojai, bent vienas iš jų UT turėtojas, stato statinį). Antra, pastatomas statinys, galintis tapti nuosavybės teisės objektu, – tuo tarpu pagal aukščiau pateiktą teisės statyti statinius sampratą, ši teisė apima ne tik naujų nuosavybės teisės objektų kūrimą, bet taip pat ir egzistuojančių nuosavybės teisės objektų statybą nesukuriant naujo nuosavybės teisės objekto.

Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, darytina išvada, kad teisė statyti statinius pagal UT turėtų būti suprantama siauriau nei tai yra apibrėžiama aukščiau pateikiamoje teisės statyti statinius sąvokoje, t. y. teisė statyti statinius, suteikiama pagal UT, turėtų būti suprantama kaip UT įgijėjo (turėtojo) teisė vykdyti statybą (statybinius tyrinėjimus, statinio projektavimą ir statinio projekto vykdymo priežiūrą, statinio projekto ekspertizę, statinio ekspertizę, statybos darbus, statinio statybos techninę priežiūrą) turint tikslą pastatyti naują statinį, galintį tapti nuosavybės teisių objektu.

⁶⁵ Šis atvejis plačiau nagrinėjamas 4 skyriuje „Užstatymo teisės suteikimo statiniams statyti sandorių ir subjektų ypatumai“

3.2. Statybos, vykdomos pagal suteiktą užstatymo teisę statiniams statyti, rūšys

Atskleidus teisės statyti statinius, suteikiamos pagal UT, sampratos ypatumus, atsižvelgiant į tai, kad teisė statyti statinius, suteikiama pagal UT, galima tik tokia, kurią įgyvendinus, ji taptų pagrindu atsirasti UT statiniams valdyti nuosavybės teise, keltinas klausimas, ar visos statybos rūšys gali būti vykdomos pagal šią UT, ar teisė statyti statinius, suteikiama pagal UT, gali būti įvardijama kaip 1) teisė statyti naują statinį; 2) teisė rekonstruoti statinį; 3) teisė remontuoti statinį; 4) teisė griauti statinius.

Naujo statinio statyba. Naujo statinio statyba – statybos rūšis, kurios tikslas – statinių neužimtame žemės paviršiaus plote pastatyti statinį, atstatyti visiškai sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą statinį (Statybos įstatymo 2 straipsnio 17 dalis). Vadovaujantis STR 1.01.08:2002 8 punkto nuostatomis, teisė statyti statinius gali būti įgyvendinama statant naują antžeminį arba požeminį statinį⁶⁶.

Taigi nekyla abejonių, kad naujo statinio statyba gali būti vykdoma pagal UT, nes įgyvendinant suteiktą teisę statyti statinius naujo statinio statybos būdu yra sukuriamas nekilnojamasis daiktas, galintis tapti nuosavybės teisės objektu, tačiau, pažymėtina, atsižvelgiant į tai, kas buvo išdėstyta 2 skyriuje „Užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objektas“, tik tuo atveju, jei yra statomas naujas antžeminis statinys (plačiau paaiškinta 2.1 poskyryje „Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto, samprata“).

Statinio rekonstravimas. Statinio rekonstravimas – statybos rūšis, kurios tikslas – perstatyti statinį (pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, pakeičiant statinio išorės matmenis – ilgį, plotį, aukštį ir pan.) (Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 dalis). Vadovaujantis statinių statybą reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis, rekonstruojant statinį prie jo gali būti pristatytas priestatas (STR 1.01.08:2002 9.5 punktas). Nagrinėtina, ar toks statinys gali būti pripažįstamas daiktu, į kurį gali atsirasti UT turėtojo nuosavybės teisės.

LAT yra pasisakęs, kad „*pastatyti priestatai bei kiti ieškovo nuomojamų patalpų pertvarkymai yra nuomotojui priklausančio pastato rekonstrukcija, nes atlikti nuomotojui skirtame žemės sklype, pristatytos patalpos yra betarpiškai susijusios su buvusiomis patalpomis bendra funkcine paskirtimi (b. 1. 17). Todėl tai nėra naujo nuosavybės teisės objekto sukūrimas.*“⁶⁷. LAT išaiškino, kad „*pagal bendrąją taisyklę antraeilio daikto likimas tiesiogiai priklauso nuo pagrindinio daikto likimo, t. y. keičiantis pagrindinio daikto likimui, pvz.,*

⁶⁶ Žr. magistro baigiamojo darbo išnašą Nr. 56.

⁶⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. birželio mėn. 2 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Pirmoji kregždutė“ v. VŠĮ S. Dariaus ir S. Girėno sporto centras, Kauno miesto valdyba, Kauno apskrities viršininke administracija, bylos Nr. Nr. 3K-3-224/1999.

perleidžiant nuosavybės teisę į pagrindinį daiktą kitam asmeniui, kartu perleidžiama nuosavybės teisė ir į antraeilį daiktą, išskyrus atvejus, kai sutartyje arba įstatyme nustatyta kitaip.<...> Nustatant juridiskai reikšmingas sąsajas su pagrindiniu daiktu, svarbus ne fizinis (geografinė padėtis, buvimas greta vienas kito), bet funkcinis daiktų ryšys, t. y. priklausinių pripažįstamas daiktas, skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir susijęs su juo bendra ūkine paskirtimi bei skirtas tenkinti pagrindinio daikto poreikius.“⁶⁸

Remiantis tuo, kas išdėstyta, pagal UT statiniams statyti UT turėtojai gali būti suteikiama teisė rekonstravimo būdu įgyvendinti savo teisę pastatyti bei įgyti nuosavybės teisę į statinį, jei šis statinys gali būti nuosavybės teisės objektu, gali savarankiškai funkcionuoti ir (ar) pagrindinio statinio savininkas bei UT statiniams statyti turėtojas susitarė, kad naujasis statinys, pastatytas ant kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančios žemės, nuosavybės teise priklausys UT turėtojai.

Statinio remontas. Statinio remontas – statybos rūšis, turinti du porūšius: 1) statinio kapitalinis remontas; 2) statinio paprastasis remontas (STR 1.01.08:2002 7.3 punktas).

Statinio kapitalinis remontas – statybos rūšis, kurios tikslas – pertvarkyti statinį (Statybos įstatymo 2 straipsnio 20 dalis), t. y. pertvarkyti statinio laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant statinio išorės matmenų – ilgio, pločio, aukščio, skersmens ir pan. Laikoma, kad statinio laikančiosios konstrukcijos pertvarkomos, kai jos stiprinamos (išskyrus esamų angų užtaisymą), silpninamos, pakeičiamos (dalinai ar visos) to paties ar kitos tipo laikančiosiomis konstrukcijomis (STR 1.01.08:2002 10 punktas).

Taigi šiuo atveju teisė statyti naują statinį negali būti įgyvendinama, nes atliekant statinio kapitalinį remontą yra tik atnaujinami esami statiniai nekeičiant jų pagrindinių parametru, nėra pastatomas statinys, galintis būti nuosavybės teisių objektu, o remontuojamas statinys nuosavybės teise priklauso kitam asmeniui. Atitinkamai yra ir vykdomas statinio paprastąjį remontą, esantį statybos rūšimi, kurios tikslas – atnaujinti statinį, jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant (Statybos įstatymo 2 straipsnio 21 dalis).

Statinio griovimas. Statinio griovimas – statybos rūšis, kurios tikslas – išardyti (išmontuoti) visas statinio (jo dalies) konstrukcijas (išskyrus statinio rekonstravimui ar kapitaliniam remontui priskirtinus statybos darbus) (Statybos įstatymo 2 straipsnio 95 dalis)

Taigi statinio griovimo atveju taip pat nėra sukuriamas naujas statinys, galintis tapti UT turėtojo nuosavybės teisių objektu, todėl teisė griauti statinį negali būti viena iš pagrindinių UT sandoryje nustatomų UT įgijėjo (turėtojo) teisių.

68 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas v. UAB „Avižienių nekilnojamasis turtas“, bylos Nr. 3K-3-433/2008.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, pagal UT gali būti suteikiama tik statyti naują antžeminį statinį arba rekonstruoti egzistuojantį tokį statinį.

Apibendrinant tai, kas buvo išdėstyta šiame skyriuje, teisė statyti statinius, suteikiama pagal UT, turėtų būti suvokiama kaip UT įgijėjo (turėtojo) teisė vykdyti naujo antžeminio statinio statybą ar antžeminio statinio rekonstrukciją turint tikslą pastatyti statinį, galintį tapti UT įgijėjo (turėtojo) nuosavybės teisių objektu.

4. UŽSTATYMO TEISĖS SUTEIKIMO STATINIAMS STATYTI SANDORIŲ IR SUBJEKTŲ YPATUMAI

UT, pagal kurią gali būti įgyjama teisė statyti statinius ant svetimos žemės, suteikiama (nustatoma) sandoriu, todėl turi būti atskleisti šios UT suteikimo (nustatymo) sandorių ypatumai (žr. 4.1 poskyrį „Užstatymo teisės suteikimo statiniams statyti sandoriai“).

Viena iš esminių UT suteikimo statiniams statyti sandorio ir jo sudarymo teisėtumo sąlygų yra tinkamų asmenų tinkamai išreikšta valia, – remiantis LR CK nuostatomis, UT suteikimo statiniams statyti sandoris gali būti pripažintas negaliojančiu, jei sandorio šalys (šalis) neatitinka teisės aktuose nustatytų civilinių teisinių santykių subjektams keliamų reikalavimų, todėl šiame skyriuje bus aptariami UT, pagal kurią suteikiama teisė statyti statinius, subjektų, t. y. UT suteikėjo statiniams statyti (žr. 4.2 poskyrį „Asmenys, suteikiantys užstatymo teisę statiniams statyti“), UT, skirtos statiniams statyti, įgijėjo (turėtojo) (žr. 4.3 poskyrį „Asmenys, įgyjantys užstatymo teisę statiniams statyti“), jų teisių ir pareigų ypatumai.

4.1. Užstatymo teisės suteikimo statyti statinius sandoriai

UT, suteikiama statiniams statyti, kaip daiktinė teisė, gali būti įgyvendinama tik sukuriant tam tikrus civilinius teisinius santykius. Civiliniai daiktiniai teisiniai santykiai formuojasi ne kaip asmens santykis su daiktu, tačiau kaip asmens santykis su kitu asmeniu dėl daikto⁶⁹. Tam, kad daiktinis teisinis santykis galėtų pasireikšti kaip santykis tarp asmenų, reikalinga prievolinių teisių, t. y. asmenų teisių ir pareigų sąveikos pagalba⁷⁰, todėl, tam, kad atsirastų UT statiniams statyti, atitinkami suinteresuoti asmenys turi sudaryti sandorį, t. y. turi būti sudarytas žemės savininko ir UT turėtoju tampančio asmens susitarimas dėl UT suteikimo arba žemės savininko testamentas dėl UT nustatymo (LR CK 4.163 straipsnis).

Pagal Belgijos, Estijos teisės aktų nuostatas, UT statiniams statyti suteikiama suinteresuotiems asmenims sudarant sutartį. Šių valstybių teisės aktuose taip pat numatyta galimybė perleisti ir paveldėti UT⁷¹. Portugalijos⁷², Estijos⁷³, Belgijos⁷⁴ teisės aktuose yra

⁶⁹ J. Sakavičius. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai // Jurisprudencija. 2008, Nr. 5(107). P.42–49.

⁷⁰ Ten pat.

⁷¹ Law of property act // <http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/node42.php>; prisijungimo laikas: 2010-11-04;

imperatyvi teisės norma, įtvirtinanti pareigą įregistruoti UT, suteiktą statiniams statyti, kaip nekilnojamojo daikto-žemės nuosavybės teisių suvaržymą, registre: pvz.: Estijoje – Žemės Registre⁷⁵, Belgijoje – Hipotekos Registre⁷⁶. Taigi kai kuriose valstybėse civiliniai daiktiniai teisiniai santykiai pagal UT statiniams statyti atsiranda tik sudarius sandorį ir įregistravus suteiktą teisę oficialiame registre.

Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodyta, kad UT turi būti registruojama Nekilnojamojo turto registre, tačiau Lietuvos Respublikos teisės aktai nesieja UT, suteikiamos statiniams statyti, privalomos teisinės registracijos su civilinių teisių santykių sukūrimu. Pagal LR CK 1.75 straipsnio 2 dalį UT suteikimo statiniams statyti sandorio šalys, neįregistravusios sandorio, negali panaudoti sandorio sudarymo fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš juos remdamosi kitais įrodymais. Darytina išvada, kad, remiantis Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatomis, pagal UT, suteikiamą statiniams statyti, civiliniai teisiniai santykiai tarp UT subjektų atsiranda nuo tarpusavio sandorio sudarymo, o UT, suteikiamos statiniams statyti, įregistravimas ir išviešinimas suteikia teisę apginti sukurtus tarpusavio civilinius teisinius santykius nuo trečiųjų asmenų bei tam tikras garantijas sandorio šalių tarpusavio santykių stabilumui.

Pastebėtina, kad pagal UT, suteikiančią teisę statyti statinius, yra leidžiama naudoti tam tikrą žemės plotą, todėl UT suteikimo statiniams statyti sandoris yra laikytinas žemės sandoriu. Pagal Žemės įstatymo 30 straipsnio 1 dalies nuostatas prie žemės sandorių privalo būti pridedamas žemės sklypo planas, o kai žemės sklypas nuomojamas arba perduodamas

Bocken H., De Bondt W. Introduction to Beglian Law. The Hague, The Netherlands: Kluwer Law International. 2001. P.218. //

http://books.google.lt/books?id=fNwjZg0r8RgC&pg=PA218&lpg=PA218&dq=belgium+superficies+law&source=bl&ots=rWPFgsVQ2J&sig=TTZbpekV_3Tf7TsKAv1GRdgMfDg&hl=lt&ei=0ie6Stn-Fcj5_Aaisp3uBQ&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1#v=onepage&q=belgium%20superficies%20law&f=false; prisijungimo laikas: 2010-11-04.

⁷² Passinhas S. Real property law – Portugal report. P.12. //

<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Portugal.PDF>; prisijungimo laikas: 2010-10-30.

⁷³ Law of property act // <http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/node42.php>; prisijungimo laikas: 2010-11-04.

⁷⁴ Bocken H., De Bondt W. Introduction to Beglian Law. The Hague, The Netherlands: Kluwer Law International. 2001. P.218. //

http://books.google.lt/books?id=fNwjZg0r8RgC&pg=PA218&lpg=PA218&dq=belgium+superficies+law&source=bl&ots=rWPFgsVQ2J&sig=TTZbpekV_3Tf7TsKAv1GRdgMfDg&hl=lt&ei=0ie6Stn-Fcj5_Aaisp3uBQ&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1#v=onepage&q=belgium%20superficies%20law&f=false; prisijungimo laikas: 2010-11-04.

⁷⁵ Law of property act // <http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/node42.php>; prisijungimo laikas: 2010-11-04.

⁷⁶ Bocken H., De Bondt W. Introduction to Beglian Law. The Hague, The Netherlands: Kluwer Law International. 2001. P.218. //

http://books.google.lt/books?id=fNwjZg0r8RgC&pg=PA218&lpg=PA218&dq=belgium+superficies+law&source=bl&ots=rWPFgsVQ2J&sig=TTZbpekV_3Tf7TsKAv1GRdgMfDg&hl=lt&ei=0ie6Stn-Fcj5_Aaisp3uBQ&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1#v=onepage&q=belgium%20superficies%20law&f=false; prisijungimo laikas: 2010-11-04.

neatlygintinai naudotis iki trejų metų – žemės sklypo planas arba schema. Žemės sklypo planas ar schema yra neatskiriama žemės sandorio dalis. Vadovaujantis šia nuostata, UT suteikimo statiniams statyti sandorio privaloma dalis – žemės sklypo, kuriam nustatoma UT, planas.

Lietuvos Respublikos teisės aktuose nėra nustatyta daug ribojimų sandoriams, t. y. sandoriams dėl UT suteikimo statiniams statyti, jų sudarymui yra taikomas sutarčių laisvės principas, todėl šiuose sandoriuose gali būti išreikšta UT suteikimo subjektų valia dėl žemės ploto, kuriam nustatoma UT, dėl statinių statymo teisės apribojimų ir pan.

UT suteikimo statiniams statyti sandorio šalys taip pat gali susitarti dėl UT, suteikiamos statiniams statyti, galiojimo termino. Europos Sąjungos valstybių teisės aktuose dažnai yra nustatytas maksimalus UT terminas, kuris svyruoja nuo 20 iki 99 metų⁷⁷, pvz.: Belgijoje⁷⁸, Liuksemburge⁷⁹ – iki 50 metų, Estijoje⁸⁰ – iki 99 metų (Estijoje taip pat yra nustatytas minimalus 36 metų terminas). Tuo tarpu Ispanijos teisės aktuose numatyta, kad UT gali būti suteikiama 50, 75 arba 99 metams⁸¹, o Lietuvoje – neribojama. Vadovaujantis LR CK teisės normomis, reglamentuojančiomis UT, UT subjektai gali patys savanoriškai nusistatyti UT, suteikiamos statiniams statyti ir valdyti, terminą arba jo nenustatyti (neterminuota UT), kiek tai neprieštaruja kitoms imperatyvioms teisės normoms.

Aptarus bendrus UT suteikimo statiniams statyti sandorių bruožus, nagrinėtini susitarimo ir testamento, kurie, vadovaujantis LR CK 4.163 straipsniu, laikytini UT, suteikiamos statiniams statyti, atsiradimo pagrindais, ypatumai bei, atsižvelgiant į LAT praktiką, teismų vaidmuo suteikiant UT statiniams statyti.

Susitarimas. LR CK 6.159 straipsnyje nurodyta, kad sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra veiksmų šalių *susitarimas*, o įstatymų nustatytais atvejais – ir sutarties forma, todėl suinteresuotų asmenų susitarimas dėl UT suteikimo statiniams statyti laikytinas esmine sutarties dėl UT suteikimo statiniams statyti galiojimo sąlyga.

⁷⁷ General Report on Real Property Law and Procedure in the European Union: European University Institute (EUI) /European Private Law Forum/Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. 2005. P.22. // <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>; prisijungimo laikas: 2010-10-29.

⁷⁸ Bocken H., De Bondt W. Introduction to Beglian Law. The Hague, The Netherlands: Kluwer Law International. 2001. P.218. //

http://books.google.lt/books?id=fNwjZg0r8RgC&pg=PA218&lpg=PA218&dq=belgium+superficies+law&source=bl&ots=rWPFgsVQ2J&sig=TTZbpekV_3Tf7TsKAv1GRdgMfDg&hl=lt&ei=0ie6Stn-Fcj5_Aaisp3uBQ&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1#v=onepage&q=belgium%20superficies%20law&f=false; prisijungimo laikas: 2010-10-29.

⁷⁹ Gerber-Lemaire M., Feyten O. P. Luxembourg Corporate Real Estate 2008/09 //

<http://www.oostvogels.lu/Articles/Luxembourg%20corporate%20real%20estate.pdf>; prisijungimo laikas: 2009-11-05.

⁸⁰ Law of property act // <http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/node42.php>; prisijungimo laikas: 2009-10-05.

⁸¹ Garrido P. Real property law – Spain Report. P.12. //

<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Spain.pdf>; prisijungimo laikas: 2010-11-02.

LR CK 4.163 straipsnyje UT statiniams statyti atsiradimą siejamas su susitarimo, o ne su sutarties sudarymu, todėl keltinas klausimas dėl tikrojo UT statiniams statyti atsiradimo momento.

Lietuvos apeliacinis teismas (toliau – LApT) pasisakė⁸², kad UT atsiranda nuo sutarties sudarymo, nors Vilniaus apskrities viršininke administracija, kaip valstybinės žemės sklypo savininko patikėtinis, ir Vilniaus miesto savivaldybė išreiškė sutikimą dėl UT. Taigi UT, suteikiama statiniams statyti, atsiranda ne nuo susitarimo sudarymo, kaip atitinkamų asmenų valios suderinimo, o nuo sutarties dėl UT sudarymo momento. LAT pažymėjo, kad „*savanoriškas susitarimas nustato pareigą sudaryti tokią sutartį*“⁸³. Darytina išvada, kad žemės savininko ir UT turėtoju tampančio asmens susitarimas pats savaime yra UT, suteikiamos statiniams statyti, būtinoji atsiradimo sąlyga, bet ne pagrindas šiai teisei atsirasti.

Be to, LR CK yra nustatyta privaloma notarinė daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perdavimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandorių forma – notarinės formos privalomumas yra numatytas ne susitarimui, kaip būtinajai sutarties galiojimo sąlygai, bet sandoriui. Taigi, tam, kad atsirastų UT, suteikianti teisę statyti statinius, būtina sutarties notarinė forma.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UT, suteikiamos statiniams statyti, atsiradimo momentas sietinas su notarinės formos žemės savininko ir UT turėtoju tampančio asmens sutarties sudarymu.

Teismo diskrecija dėl sutarties sudarymo. LAT, kaip jau minėta 1.3.1 poskyryje „Užstatymo teisės ir servituto skirtumai“, pasisakė⁸⁴, kad teismas gali turėti labai siaurą diskreciją spręsti dėl UT taikymo, kuri paaiškinama sutarčių laisvės principo išimtimi, pažymėjo, kad teismui suteikiama teisė spręsti dėl įpareigojimo sudaryti sutartį, kai gali būti pažeisti asmens teisės ir teisėti interesai⁸⁵, o įstatymas ar savanoriškas susitarimas nustato pareigą sudaryti tokią sutartį⁸⁶.

Taigi nors Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtintas sutarčių laisvės principas, teismui yra leidžiama reikšti iniciatyvą ir įpareigoti asmenis sudaryti UT suteikimo statiniams statyti sutartį išimtiniais atvejais, kai yra tenkinamos dvi sąlygos: 1) yra atitinkamų asmenų susitarimas; 2)

⁸² Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Euroconsult Group“, UAB „Baltic Capital“, M.G., V.G., A.V., ir S.V. v. UAB „Ranga IV investicijos“, bylos Nr. 2A-408/2008.

⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje žemės ūkio kooperatyvas „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., bylos Nr. 3K-3-157/2009.

⁸⁴ Ten pat.

⁸⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje D. P v. UAB „Dextera“, bylos Nr. 3K-3-468/2008.

⁸⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje žemės ūkio kooperatyvas „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., bylos Nr. 3K-3-157/2009.

yra būtina apsaugoti asmenų teisėtus interesus.

Testamentas. LR CK 4.163 straipsnyje numatyta, kad testamentu gali būti *nustatyta* UT, t. y. gali būti sukuriami civiliniai teisiniai santykiai, o LR CK 5.2 straipsnio 1 dalyje – kad gali būti *paveldima* pagal testamentą, – testamentu gali būti perleista paveldėtoju tik tai, ką turėjo testatorius (jo turtines teises, pareigas, kai kurias asmenines neturtines teises). Atsižvelgiant į tai, kad testatorius turi teisę palikti savo turtą kitiems asmenims tokiomis dalimis, kokiomis pats pageidauja, darytina išvada, kad UT nustatymas testamentu yra būdas be didelių išlaidų tai užtikrinti (pvz.: vienam asmeniui palieka namą, kitam – žemę, ant kurios stovi šis namas).

A. Vileita nurodo, kad jeigu į palikimą įeina pastatai ant žemės, kuri nepriklauso palikėjui nuosavybės teise, įpėdiniui kartu su paveldimais pastatais ar statiniais pereina palikėjo teisės į žemės sklypą, ant kurio šie stovi⁸⁷, tačiau nepateikiama pozicija, kaip gali būti, jei statiniai nėra baigti statyti.

UT, *suteiktos* statiniams statyti atveju, atsižvelgiant į LR CK teisės normas, testamentu gali būti *perleista* testatoriaus: 1) teisė įgyvendinti statybos teisę į pradėtą, bet nebaigtą statyti statinį pagal UT; 2) teisė įgyvendinti sudarytą sandorį dėl UT statiniams statyti, kai statybos darbai dar nepradėti; 3) nuosavybės teisė į žemę, kuriai yra nustatyta UT, suteikianti teisę kitam asmeniui statyti statinį šioje žemėje.

Šio darbo esmė atskleisti UT *suteikimo* statiniams statyti ypatumus. Pastebėtina, kad suteiktos UT teisės perleidimas nelaikytinas UT suteikimu (nustatymu), todėl plačiau nenagrinėsime UT, *suteiktos* statiniams statyti, perleidimo ypatumų. Svarstytinas atvejis, kai testatorius suteikia žemę vienam asmeniui, o teisę statyti statinį pagal UT – kitam asmeniui. Šis atvejis gali būti laikomas UT nustatymu statiniams statyti, jei testatorius suteikia „naują“ UT statiniams statyti, kuri neegzistavo iki testamento sudarymo ir kurios santykių dalyviais tampa žemės sklypo paveldėtojas (įgyja tokias pačias teises ir pareigas kaip ir UT suteikėjas, plačiau žr. 4.2 poskyrį „Asmenys, suteikiantys užstatymo teisę statiniams statyti“) ir kitas paveldėtojas, tampantis UT turėtoju (plačiau žr. 4.3 poskyrį „Asmenys, įgyjantys užstatymo teisę statiniams statyti“). Šiuo atveju, atsižvelgiant į LR CK 5.1 straipsnio nuostatas, taip pat įvertintina, ar testatorius turi žemės nuosavybės teisę ir teisę statyti statinius. Pažymėtina, kad testatoriaus turėta teisė statyti statinius negali būti pilnai įgyvendinta, t. y. testatorius gali būti pradėjęs įgyvendinti savo teisę statyti statinius, bet statinio statyba negali būti užbaigta. Taigi jei testatorius atitinka nurodytus kriterijus, testamentu gali būti *nustatyta* UT, suteikianti teisę statyti statinius.

⁸⁷ A. Vileita. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Penktoji knyga. Paveldėjimo teisė (1) // Justitia. 2003, Nr. 1-2 (43-44) P.16–31.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, teisė statyti statinius pagal UT gali būti nustatyta testamentu, jei yra tenkinamos kelios sąlygos: 1) testatorius yra žemės savininkas (žr. 4.2 poskyrį „Asmenys, suteikiantys užstatymo teisę statiniams statyti“); 2) testatorius turi teisę statyti statinius ant šios žemės (toks pats reikalavimas yra keliamas ir UT statiniams statyti įgijėjui (turėtojui), todėl plačiau apie teisę statyti statinius žr. 4.3 poskyryje „Asmenys, įgyjantys užstatymo teisę statiniams statyti“); 3) testamentu yra nustatoma „nauja“ UT statiniams statyti.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, UT statiniams statyti gali būti suteikiama žemės savininkui ir UT įgijėjui sudarius notarinės formos sutartį dėl UT statiniams statyti arba nustatoma žemę nuosavybės teise valdančio ir teisę statyti statinius šioje žemėje turinčio asmens testamentu.

Pastebėtina, kad UT suteikimo statiniams statyti atveju yra plačiai taikomas sutarčių laisvės principas, leidžiantis sandorių šalims nuspręsti dėl savo tarpusavio teisių ir pareigų apimties, kiek tai nėra ribojama imperatyviomis teisės normomis.

4.2. Asmenys, suteikiantys užstatymo teisę statiniams statyti

Tam, kad atsirastų UT statiniams statyti, vienas asmuo turi suteikti tam tikras teises kitam asmeniui pagal sandorį. Analizuotina, koks asmuo gali tapti UT statiniams statyti suteikėju, kokias teises ir pareigas šis asmuo turi ar įgyja pagal UT statiniams statyti.

Asmuo, būdamas veiksnus ir teisnus, norėdamas suteikti UT statiniams statyti kitam asmeniui ir sudaryti sandorį dėl šios teisės, pirmiausia, vadovaujantis LR CK 4.160 straipsnio 1 dalimi, privalo nuosavybės teise valdyti žemę, galinčią tapti UT statiniams statyti objektu. Atitinkamas reikalavimas taip pat įtvirtintas ir kitų valstybių teisės aktuose kaip viena iš pagrindinių UT suteikimo statiniams sąlygų, nes, kaip žinoma, joks trečiasis asmuo negali savavališkai nuspręsti už kitą asmenį, nagrinėjamu atveju – už žemės savininką, dėl jo teisių suvaržymo, t. y. daiktinės teisės turėtojo teisės neturi niekas pažeisti⁸⁸.

Nagrinėtina, ar asmuo gali tapti UT suteikėju, jei nėra žemės savininkas, o turimų teisių turinys iš esmės atitinka nuosavybės teisių turinį. Tokiu pavyzdžiu laikytinas atvejis, kai valstybės ar savivaldybių įmonės, įstaigos, organizacijos (toliau – viešieji juridiniai asmenys) patikėjimo teise anksčiau naudojo, valdė ir disponavo valstybei⁸⁹ nuosavybės teise priklausančia žeme.

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. birželio 5d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I.M., bylos Nr. 3K-3-377/2006.

⁸⁹ Pastebėtina, kad pagal šiuo metu galiojančias teisės normas užstatymo teisė negali būti nustatyta savivaldybių žemei, o valstybinei žemei galėtų būti nustatyta tik išimtiniais atvejais, jei tai būtų numatyta įstatyme.

Naudinga paanalizuoti vieną realią situaciją, susijusią su UT suteikimu. Vilniaus miesto savivaldybė, valdydama ir naudodama 60,8844 ha ploto žemės sklypą patikėjimo teise, planavo suteikti šio žemės sklypo UT UAB „Ogmios astra“ pramogų centrui iki 2099 m. spalio 20 d. Tai patvirtina Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2005 m. gegužės 20 d. valstybinio audito ataskaitoje Nr. 2030-8-58 „Žemės fondo administravimo auditas“ pateikiama informacija: „*nors LR CK 4.163 straipsnis numato, kad UT susitarimu gali nustatyti tik žemės savininkas, Vilniaus miesto taryba, nebūdama žemės savininku, 2003 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. 01A-41-188 patvirtino sutarties tarp Vilniaus miesto savivaldybės ir UAB „Ogmios astra“ pramogų centras redakciją, kurioje numatyta neatlygintinai suteikti UT UAB „Ogmios astra“ pramogų centras. Patvirtintą sutarties tekstą⁹⁰ Vilniaus miesto tarybos įgaliotas asmuo pasirašė 2004 m. rugpjūčio 10 d., Vilniaus miesto tarybai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. birželio 21 d. nutarimą Nr. 770 įgijus žemės savininko teises.“⁹¹*

Lietuvos Respublikos Seimo Laikinosios tyrimo komisijos 2005 metų balandžio–gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti išvadose, kurioms Lietuvos Respublikos Seimas 2005 m. gruodžio 8 d. nutarimu Nr. X-437 „Dėl Seimo Laikinosios tyrimo komisijos 2005 metų balandžio–gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti išvadų“ pritarė, teigiama, kad „*sprendžiant UT suteikimo leistinumą, turi būti atsižvelgiama tiek į LR CK ketvirtosios knygos IX skyriaus normas, tiek į savivaldybės, kaip patikėtinio, įgaliojimus, tiek į viešosios nuosavybės objektų specifiką. Vyriausybės atstovas konstatavo, kad savivaldybė, kaip valstybės turto patikėtinė, privalo paisyti Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytų apribojimų. Šio įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad patikėtinis neturi teisės priimti sprendimų, susijusių su turto perleidimu kitų asmenų nuosavybėn ar su daiktinių teisių suvaržymu. UT yra vienas iš tokių suvaržymų.⁹² Tokį patikėtinio teisių apribojimą patvirtina ir LR CK 4.163 straipsnio nuostata, kad UT nustatoma žemės savininko ir UT turėtoju tampančio asmens susitarimu. Be to, patys disponavimo viešąja*

⁹⁰ šios sutarties tekstas yra pateikiamas šio magistro baigiamojo darbo priede.

⁹¹ Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2005 m. gegužės 20 d. Valstybinio audito ataskaita Nr. 2030-8-58 „Žemės fondo administravimo auditas“.

⁹² Lietuvos Respublikos Seimo 2005 m. gruodžio 8 d. nutarimas Nr. X-437 „Dėl Seimo Laikinosios tyrimo komisijos 2005 metų balandžio–gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti išvadų“ cituojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovo Vilniaus apskrityje 2004 m. gegužės 12 d. rašto Nr. 3-821 Lietuvos Respublikos generalinės prokuratūros Civilinių bylų skyriaus vyriausiajai prokurorei D. Aleknavičienei.

*nuosavybe būdai irgi yra riboti.*⁹³

Remiantis tuo, kas išdėstyta bei Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatomis, UT suteikimo statiniams statyti sandoris negali būti sudaromas, jei UT suteikėju norintis tapti asmuo valdo žemę ne nuosavybės teise. Taigi, kaip matyti iš pateiktos situacijos, buvo planuojama neteisėtai suteikti UT kitam asmeniui pažeidžiant imperatyvias teisės normas, tačiau vėliau ši situacija buvo legalizuota Vilniaus miesto tarybai įgyjant ginčo žemės sklypo nuosavybės teises. Pastebėtina, kad po šių įvykių, įstatymų leidėjui patikslinus Žemės įstatymo teisės normas, savivaldybių žemė nebegali būti UT objektu (plačiau žr. 2.2 poskyrį „Žemės, kaip užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objekto ypatumai“).

Remiantis tuo, kas išdėstyta ir LR CK 4.160 straipsnio 1 dalimi, viešieji juridiniai asmenys neturi teisės sudaryti sandorio dėl UT suteikimo statiniams statyti, jei žemės nevaldo nuosavybės teise. Atitinkama išvada darytina ir apie kitus asmenis.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta šiame skyriuje ir 2 skyriuje „Užstatymo teisės, suteikiamos statiniams statyti, objektas“, UT suteikėju gali būti tik asmuo, nuosavybės teise valdantis privačią žemę.

UT suteikėjo žemės naudojimo teisė. Nuosavybės teisę sudaro teisė *savo nuožiūra*, nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti (LR CK 4.37 straipsnio 1 dalis). Nuosavybės teisė gali būti apribojama savininko valia (LR CK 4.39 straipsnio 1 dalis), ji išreiškiama sudarant sandorį (LR CK 1.64 straipsnis)⁹⁴. LR CK 4.160 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad pagal UT yra suteikiama teisė *naudoti* kito asmens žemę. Taigi žemės savininkas, sudarydamas sandorį bei suteikdamas teisę statyti statinius pagal UT kitam asmeniui, tam tikra apimtimi suvaržo savo teisę naudotis nuosavybės teise valdoma žeme bei įgyja pareigą nepažeisti UT įgijėjo (turėtojo) teisių įgyvendinant UT, suteiktą statiniams statyti (pvz.: žemės savininkas vienašališkai negali išnuomoti kitam asmeniui UT turėtojo naudojamos žemės pagal UT suteikimo sutartį), t. y. UT suteikimo statiniams statyti atveju žemės savininkas turi susilaikyti nuo bet kokių veiksmų žemės sklypo atžvilgiu.⁹⁵

Remiantis tuo, kas išdėstyta, nors UT suteikėjo žemės nuosavybės teisė išlieka, tačiau UT suteikimo statiniams statyti atveju, žemės savininkui išreiškus savo laisvą valią, teisė

⁹³ Lietuvos Respublikos Seimo 2005 m. gruodžio 8 d. nutarimas Nr. X-437 „Dėl Seimo Laikinosios tyrimo komisijos 2005 metų balandžio–gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti išvadų“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 148-5394.

⁹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. birželio 5d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I.M., bylos Nr. 3K-3-377/2006.

⁹⁵ Baranauskas E., Laurinavičius K., Pakalniškis V., Vasarienė D. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas., 2010. P.236.

naudoti žemę tam tikra apimtimi yra „atskiriama“ nuo žemės nuosavybės teisės ir suteikiama kitam asmeniui – UT įgijėjui (turėtojui) suvaržant žemės nuosavybės teisę.

UT suteikėjo žemės valdymo teisė. LR CK 4.160 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad UT suteikimas gali priklausyti nuo kitos daiktinės teisės arba nekilnojamojo daikto nuomos, todėl nagrinėtina, ar žemės savininkas neturėtų suteikti ir kitų teisių, kurios gali būti reikalingos UT įgijėjui (turėtojui) įgyvendinti pagal UT suteikiamą teisę statyti statinius, t. y. ar neturėtų būti suteikta tam tikra apimtimi ir žemės valdymo teisė, nors to tiesiogiai nenumato UT reglamentuojančios teisės normos.

Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodyta, kad statytojo teisė įgyvendinama, kai statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais. Pagal šią teisės normą teisė statyti statinius gali atsirasti jei yra tenkinama viena iš šių sąlygų: 1) statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise; 2) statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo *ir* naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais. UT suteikimo atveju gali būti tenkinama tik antroji sąlyga, nes, kaip žinoma, UT išskirtinis bruožas tas, kad statinys yra statomas ant svetimos žemės.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UT suteikimo statiniams statyti atveju UT suteikėjas, žemės savininkas, turėtų suteikti ne tik žemės naudojimo teisę tam tikra apimtimi, kaip numatyta LR CK, bet taip pat ir žemės valdymo teisę.

Darytina išvada, kad UT, suteikiama statiniams statyti, negali būti laikoma savarankiška daiktine teise, nes pagal UT suteikimo statiniams statyti sandorį žemės valdymo teisė, kuri yra būtina įgyvendinti teisę statyti statinius, nėra suteikiama, o UT, suteikiama statiniams statyti, gali būti įgyvendinama tik UT įgijėjui (turėtojui) turint ir žemės valdymo teisę (plačiau žr. 4.3 poskyryje „Asmenys, įgyjantys užstatymo teisę statiniams statyti“).

Remiantis tuo, kas išdėstyta, išskirtinos šios UT statiniams statyti suteikiančio asmens, ypatybės: 1) UT suteikėju gali būti tik privačios žemės savininkas; 2) UT suteikimo statiniams statyti atveju UT suteikėjo žemės nuosavybės teisė yra suvaržoma; 3) UT suteikėjas pagal sandorį dėl UT suteikimo statiniams statyti UT įgijėjui (turėtojui) turėtų suteikti ne tik žemės naudojimo teisę, kaip tai numato LR CK teisės normos, reglamentuojančios UT, bet, vadovaujantis Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktu, taip pat ir žemės valdymo teisę tam tikra apimtimi, užtikrinančia galimybę įgyvendinti teisę statyti statinius pagal UT.

4.3. Asmenys, įgyjantys užstatymo teisę statiniams statyti

Tam, kad atsirastų daiktinė teisė bei civiliniai daiktiniai teisiniai santykiai, sudarant UT statiniams statyti suteikimo sandorį turi egzistuoti dar vienas subjektas, sandorio šalis, – asmuo, *tampantis* UT turėtoju. Šis asmuo taip pat turi išreikšti savo laisvą valią.

UT turėtoju gali tapti asmuo, turintis teisę ir galintis savo veiksmais įgyti subjektines teises ir pareigas. Kitaip nei UT suteikėjui nėra keliami tokie griežti reikalavimai. Be to, neribojama užsienio subjektų teisė tapti UT, skirtos statyti statinius, turėtoju, – Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas⁹⁶ riboja užsienio subjektų teisę valdyti žemę nuosavybės teise, tačiau nenumato užsienio subjektų teisių ribojimo dėl žemės naudojimo ar valdymo. Taigi UT turėtoju Lietuvoje gali tapti ir užsienio subjektai, tokiu būdu sudarant šiems asmenims galimybę įgyvendinti teises ir pareigas, susijusias su teisių į nekilnojamąjį turtą įgijimu, įgyvendinimu nevaldant žemės nuosavybės teise.

Sudarant sandorį dėl UT suteikimo statiniams statyti, žemės savininkas UT įgijėjui suteikia teisę naudoti tam tikra apimtimi jam nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą, o taip pat turėtų suteikti ir žemės sklypo valdymo teisę, kad UT įgijėjas galėtų įgyvendinti suteikiamą teisę statyti statinius: tam, kad asmuo galėtų tapti statytoju, kaip jis suprantamas Statybos įstatyme, turi gauti iš kompetentingos institucijos statybą leidžiantį dokumentą (kai jis yra privalomas) (Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 2 punktą), kuris išduodamas jei yra tenkinama sąlyga, kad asmuo valdo nuosavybės teise ar valdo ir naudoja kitais pagrindais žemės sklypą, ant kurio planuojama statyti statinį.

Pastebėtina, kad realiai statybą leidžiantys dokumentai (kai jie yra privalomi) yra išduodami pateikus ir tik UT suteikiantį dokumentą, patvirtintą notaro, t. y. nereikalaujama pateikti žemės sklypo valdymo teisę patvirtinančio dokumento⁹⁷. Tai įrodo ir toks pavyzdys: „UAB „Mobilėja“ įgijus UT, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento direktoriaus pavaduotojas K. Ramonaitis šiam juridiniam asmeniui 2004 m. gruodžio 29 d. išdavė statybos leidimą – statyti „Arenos klubo vardo partnerio saloną-prekybinį

⁹⁶ Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 34-1418.

⁹⁷ Vilniaus miesto savivaldybės specialistai 2010 m. spalio 27 d. vykusių telefoninių pokalbių metu teigė, kad, norint gauti statybos leidimą, užstatymo teisę suteikiantis dokumentas, patvirtintas notariškai, yra pakankamas pagrindas gauti statybos leidimą, t. y. patvirtino, kad toks dokumentas atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktą. Be to, tokią praktiką patvirtina ir 2004 m. įvykiai, kai Vilniaus miesto savivaldybė sudarė užstatymo teisės suteikimo sutartį su UAB „Ogmios astra“ pramogų centras, 2003–2004 m. įvykiai, susiję su Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialo administracinio pastato statyba (Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos 2007 m. liepos 5 d. išvada „Dėl Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialo administracinio pastato statybos“).

pastatą“. Statybos leidimas išduotas dviejų dalių automobilių pardavimo salono su atskiromis automobilių serviso patalpomis, bendru detalių sandėliu ir administracinėmis patalpomis statybai“⁹⁸. Duomenų apie žemės valdymo teisės suteikimą nėra.

Panaši situacija yra susijusi su Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialo administracinio pastato statyba: „2003 m. gruodžio 22 d. pasirašyta projektavimo ir statybos rangos sutartis Nr.1 tarp VĮ Registrų centro <...> ir UAB “Vėtrūna” <...>. Sutartyje numatyta galimybė UAB “Vėtrūna” **užsakovo valdomame sklype pasistatyti visuomeninės ir (ar) komercinės paskirties pastatą ir (ar) patalpas, taip pat, kad teisę pasistatyti pastatą ar jo dalį UAB “Vėtrūna” gali perleisti trečiajam asmeniui be VĮ Registrų centro sutikimo.** <...> 2004 m. spalio 5 d. UAB “Nekilnojamojo turto gama“ <...> ir UAB “Vėtrūna” <...> sudarė teisės pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią UAB “Vėtrūna “ bendrovei “Nekilnojamojo turto gama” pardavė užstatymo teisę: teisė, pagal VĮ Registrų centro 2004-09-27 Valstybinės žemės panaudos sutartį panaudos teise valdomame 10950 kv.m. žemės sklype, Lvovo g. 25, Vilnius, pasistatyti nuosavybės teise priklausysiantį visuomeninės ir (ar) komercinės paskirties pastatą.<...> 2005 m. sausio 7 d. prie teisės pirkimo-pardavimo sutarties (2004 m. spalio 5 d.) UAB “Nekilnojamojo turto gama” ir UAB “Vėtrūna” sudarė susitarimą dėl teisės pirkimo-pardavimo sutarties įgyvendinimo <...>. UAB “Vėtrūna” paliekama teisė savo vardu **išimti leidimą pastato statybai, tačiau bet kuriuo metu pagal UAB “Nekilnojamojo turto gama” reikalavimą privalo jį perleisti UAB “Nekilnojamojo turto gama”⁹⁹. Duomenų, kad būtų buvusi suteikta žemės valdymo teisė nėra.**

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UT suteikimo statiniams atvejais, atitinkamų institucijų ir kitų asmenų suformuota praktika, manytina, neatitinka galiojančio Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostatų.

Sudarius sandorį dėl UT suteikimo ir kitų teisių, reikalingų UT statiniams statyti įgyvendinti, UT turėtoju tampantis asmuo *įgyja teisę naudoti žemę* ir kitas teises, o žemės savininkas atitinkamai įgyja pareigą nepažeisti kito UT subjekto turimų teisių, t. y. žemės savininko teisės yra apribojamos atitinkama apimtimi.

E. Monkevičius teigia, kad žemės naudojimo teisės įgijimo pagrindai yra: 1) privačios žemės nuosavybė, nuoma ir panauda; 2) valstybinės žemės suteikimas naudotis administraciniu aktu, jos nuoma ir panauda¹⁰⁰, tuo tarpu Žemės įstatymo 2 straipsnio 11 dalyje numatyta, kad

⁹⁸ Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2005 m. gegužės 20 d. Valstybinio audito ataskaita Nr. 2030-8-58 „Žemės fondo administravimo auditas“.

⁹⁹ Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos 2007 m. liepos 5 d. išvada „Dėl Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialo administracinio pastato statybos“.

¹⁰⁰ Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P.169.

žemės naudotojas – tai žemės savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, užsienio organizacija, juridinio asmens ar užsienio organizacijos filialas, kurie naudoja žemę įstatymų, administracinių aktų, teismo sprendimų, sandorių ar kitu teisiniu pagrindu. Vadovaujantis šia nuostata bei LR CK teisės normomis, reglamentuojančiomis UT, sandoriu UT įgijėjui (turėtojui) taip pat gali būti suteikiama teisė naudoti žemę, t. y. UT gali būti laikoma žemės naudojimo teisės įgijimo pagrindu.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, vertintina, ar UT įgijėjui (turėtojui) suteikiama žemės naudojimo teisė pagal UT, *skirtą statiniams statyti*, yra pakankamas pagrindas tapti UT įgijėjui (turėtojui) žemės naudotoju, kaip jis apibrėžiamas Žemės įstatyme. Kaip išaiškinome, UT statiniams statyti, vadovaujantis imperatyviomis teisės normomis, gali būti įgyvendinta tik suteikus žemės valdymo ir naudojimo teises. Be to, žemės naudojimo teisė apima teisę statyti statinius, kurią norint įgyvendinti, kaip minėta, reikalinga žemės valdymo teisė. Darytina išvada, kad UT suteikimo statiniams atveju, UT statiniams statyti įgijėjas (turėtojas) gali tapti žemės naudotoju, kaip jis apibrėžiamas Žemės įstatyme, tik įgijęs ir žemės valdymo teisę, t. y. sudaręs sandorį dėl žemės valdymo teisės įgijimo (pvz.: UT subjektai gali sudaryti žemės nuomos sutartį).

Suteikus UT turėtojui teisę naudoti žemę, šiam taip pat atsiranda pareiga tinkamai pagal sandoryje nustatytas sąlygas ir teisės aktų nuostatas naudoti suteiktą žemę. Tinkamas naudojimas, vadovaujantis Žemės įstatymo 21 straipsniu, yra suprantamas kaip tam tikrų pareigų įgyvendinimas: žemės naudotojas privalo naudoti *žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį*, naudojimo būdą bei pobūdį; laikytis žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės sandorio naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų; racionaliai naudoti ir tausoti žemę, mišką, vandenį; laikytis teisės aktų nustatytų melioracijos statinių ir kelių priežiūros bei eksploatavimo reikalavimų; vykdydami statybas laikytis teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuotos pažeistos žemės; savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami ūkinę ir kitą veiklą, nepažiesti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių ir įstatymų saugomų interesų; *statyti statinius ir įrenginius* tik teisės aktų nustatyta tvarka gavus leidimus ir kt.

Pažymėtina, kad Žemės įstatymo 21 straipsnyje nustatytos pareigos taikytinos ir žemės savininkui. UT suteikimo atveju daiktinių teisių į žemę, esančią UT objektu, turi tiek žemės savininkas tiek ir asmuo, tapęs UT turėtoju, todėl UT statiniams suteikimo atveju būtina išsiaiškinti, kiek pareigų, susijusių su tinkamu žemės naudojimu, lieka žemės savininkui, o kiek tenka UT įgijėjui (turėtojui).

Teisės aktuose nėra nustatyta, kurios pareigos, reikalingos užtikrinti tinkamą žemės naudojimą, sudarius sandorį dėl dalies žemės naudojimo teisių suteikimo pagal UT statiniams statyti, priskirtinos žemės savininkui, o kurios – UT turėtojui, tačiau, kaip minėta anksčiau, sudarant sandorius dėl UT suteikimo statiniams statyti, galioja sutarčių laisvės principas, tad UT suteikimo sandorio šalims yra suteikiama pakankamai plati diskrecija tarpusavio susitarimu nustatyti, kokia apimtimi asmeniui, tampančiam UT turėtoju, yra suteikiama teisė naudotis žeme ir kiek atitinkamai teisių į šią žemę netenka žemės savininkas. Taigi sandorio šalims susitarus dėl teisių suteikimo bei pareigų, UT įgijėjui (turėtojui) tenka prievolė tinkamai įgyvendinti gautas teises vykdant atitinkamas pareigas.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, UT turėtojas įgyja tiek žemės naudotojo pareigų, kiek jų reikia užtikrinti UT suteikimo sandoriu įgytą žemės naudojimo teisę pagal teisės aktus bei tiek, kiek šalys susitaria remdamosi tarpusavio poreikiais bei teisingumo, protingumo principais, nepažeisdamos imperatyvių teisės normų.

UT suteikimo statiniams statyti sandoryje privalo būti nustatyta viena iš privalomų žemės naudojimo sudedamųjų teisių – UT įgijėjo (turėtojo) teisė statyti statinius, kurios suteikimas yra laikytinas UT, skirtos statiniams statyti, išskirtiniu bruožu, todėl šiame darbe būtina aptarti UT įgijėjo (turėtojo) teisę statyti statinį, t. y. įgyti teisę statyti bei teisę įgyvendinti teisę statyti.

Statytoju Lietuvos Respublikoje gali būti Lietuvos bei užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys, kurie investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas (ar jas paveda atlikti kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui) (Statybos įstatymo 2 straipsnio 41 dalis), jei yra tenkinamos abi šios sąlygos: 1) statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais; šis reikalavimas netaikomas Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nustatytais atvejais, kai nėra suformuoti žemės sklypai (atnaujinant (modernizuojant) pastatus, atliekant statinio kapitalinį ar paprastąjį remontą ir pan.); 2) statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas), o statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais nuo 2010 m. spalio 1 d. turi būti tenkinama ir trečioji sąlyga – statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais atvejais (Statybos įstatymo 3 straipsnis).

Pirmąją sąlygą, reikalingą norint įgyti teisę statyti statinius bei įgyti UT statiniams statyti, jau aptarėme aukščiau šiame poskyryje bei 4.2 poskyryje „Asmenys, suteikiantys užstatymo teisę statiniams statyti“, o antroji sąlyga yra taip pat taikoma ir kitiems asmenims, norintiems įgyti teisę statyti statinius, todėl UT suteikimo statiniams statyti atveju nėra išskirtini UT įgijėjo (turėtojo), kaip statytojo, ypatumai pagal šią sąlygą. Trečioji sąlyga aktuali, kai UT yra įgyvendinama rekonstruojant statinį. Vadovaujantis šia teisės norma, tokiu atveju UT

turėtoju tampantis asmuo taip pat privalo turėti tam tikras teises į statinį, t. y. jį ar jo dalį valdyti ir naudoti įstatymų nustatytais pagrindais.

Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, Lietuvos Respublikoje nėra labai ribojama asmenų teisė tapti statytojais ir atitinkamai nėra apsunkinama asmenų teisė tapti UT statiniams statyti turėtojais, tačiau, tam, kad UT, pagal kurią suteikiama teisė statyti statinius, įgijėjas (turėtojas) įgytą teisę įgyvendinti teisę statyti statinius neužtenka vien tik sandorio dėl UT statiniams statyti suteikimo sudarymo: UT įgijėjui (turėtojui) turi būti suteikiama teisė naudoti ir valdyti žemę – UT suteikimo statiniams statyti atveju UT įgijėjas (turėtojas) gali tapti žemės naudotoju tik įgijęs žemės valdymo teisę.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta šiame skyriuje, UT statiniams statyti yra suteikiama UT suteikėjo ir UT turėtoju tampančio asmens notarinės formos sutartimi arba UT suteikėjo testamentu.

UT statiniams statyti suteikėjas – tai asmuo, nuosavybės teise valdantis privačios žemės sklypą, suteikiantis kitam asmeniui (UT statiniams statyti įgijėjui) tam tikros apimties žemės naudojimo teisę statiniams statyti, o UT statiniams statyti įgijėjas (turėtojas) – tai asmuo, pagal UT statiniams statyti sandorį įgyjantis teisę statyti statinius ir įgyvendinti šią teisę ant jam suteiktos naudoti kito asmens (UT statiniams statyti suteikėjo) nuosavybės teise valdomo privataus žemės sklypo. Tam, kad būtų įmanoma įgyvendinti UT statiniams statyti, žemės savininkas ir UT turėtoju tampantis asmuo atitinkamai turi suteikti ir įgyti žemės sklypo valdymo teisę.

Pažymėtina, kad testatorius, kaip UT statiniams statyti suteikėjas, turėtų būti įvardijamas kaip asmuo, nuosavybės teise valdantis privačios žemės sklypą ir turintis teisę statyti statinius ant šio žemės sklypo, pagal testamentą suteikiantis vienam asmeniui žemės sklypo nuosavybės teisę, o kitam – teisę naudoti ir valdyti šią žemę bei teisę statyti statinius ant jos. Paveldėtojai pagal testamentą, kuriuo nustatoma UT statiniams statyti, priimdami palikimą, atitinkamai įgyja UT statiniams statyti suteikėjo ir UT įgijėjo (turėtojo) statusą.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

Išanalizavus UT, suteikiamos statiniams statyti, sampratos, šios teisės objekto, teisės statyti statinius, suteikiamos pagal UT, UT suteikimo statiniams statyti sandorių, asmenų, kurie gali tapti UT, suteikiamos statiniams statyti, subjektais, ypatumus, galima teigti, kad iškelta hipotezė pasitvirtino, ir daryti šias išvadas:

1) UT suteikimas statiniams statyti yra žemės savininko ir UT turėtoju tampančio asmens notarinės formos sutarties, pagal kurią UT turėtoju tampantis asmuo įgyja žemės naudojimo teisę, apimančią tam tikrą teisę statyti statinį, o žemės savininko žemės naudojimo teisės yra suvaržomos atitinkama apimtimi, reikalinga UT statiniams statyti įgyvendinimui, sudarymas. UT statiniams statyti nustačius testamentu, ši teisė suteikiama paveldėtojams priimant palikimą, t. y. paveldėtojai, priimdami palikimą, atitinkamai įgyja UT statiniams statyti suteikėjo ir UT turėtojo statusą;

2) žemės sklypo savininko ir UT įgijėjo susitarimas dėl UT suteikimo statiniams statyti yra būtinoji šios teisės atsiradimo sąlyga, reikalinga sudaryti sutartį dėl UT suteikimo statiniams statyti, bet ne pagrindas UT statiniams statyti atsirasti;

3) UT suteikimo statiniams statyti pagrindinis tikslas – statinio pastatymas, t. y. sukūrimas naujo nuosavybės teisės objekto, į kurį nuosavybės teisės įgyja UT turėtojas, ant svetimo žemės sklypo. UT statiniams statyti suteikimo momentu nekilnojamasis daiktas–statinys (statinio dalis, keli statiniai) neegzistuoja – jis nėra baigtas formuoti kaip nekilnojamasis daiktas arba Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas tik tam tikras statomo statinio baigtumo procentas;

4) pagal UT gali būti suteikiama teisė statyti statinius vykdant naujo statinio statybą ar statinio rekonstrukciją, t. y. suteikiama teisė statyti statinius pagal UT yra siauresnės apimties nei statybą reglamentuojančiuose teisės aktuose numatyta teisė statyti statinius;

5) vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis, UT statiniams statyti nėra savarankiška teisė ir atitinkamai šios teisės suteikimas negali būti laikomas savarankišku pagrindu įgyti ir įgyvendinti teisę statyti statinius ant suteikto naudoti pagal UT žemės sklypo, nes tam, kad UT įgijėjas (turėtojas) galėtų įgyvendinti teisę statyti statinius pagal UT, šiam asmeniui taip pat turi būti suteikta šio žemės sklypo valdymo teisė. Toks įstatyminis ribojimas laikytinas nepagrįstu, nes prieštarauja UT suteikimo statiniams statyti tikslui ir esmei.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostatos keisti, nustatant, kad statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise *ar naudoja pagal suteiktą UT* arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais;

6) dėl pagal UT suteikiamos teisės valdyti nuosavybės teise statinius objekto ribojimo, nustatyto LR CK 4.162 straipsnio 1 dalyje, suvaržoma UT statiniams statyti įgijėjo (turėtojo) teisė statyti statinius. Vadovaujantis šia teisės norma, UT gali būti suteikiama statyti tik antžeminius statinius, nors statybą reglamentuojančiuose teisės aktuose taip pat numatyta teisė statyti ir požeminius statinius.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, turėtų būti patikslintas LR CK 4.162 straipsnis, nustatant, kad UT turėtojas turi teisę ant kitam asmeniui priklausančios nuosavybės teise žemės *ar po žeme* įsigyti nuosavybėn ar turėti nuosavybės teise statinius;

7) UT statiniams statyti gali būti nustatoma tik teisės aktų nustatyta tvarka privačiam identifikuotam žemės sklypui (žemės sklypo daliai, keliems sklypams). Teisės aktuose nepagrįstai ribojamas UT suteikimas statiniams statyti ant viešosios žemės, nes suteikiant UT statiniams statyti ant viešosios žemės gali būti užtikrinamas nenaudojamos viešosios žemės ekonominės vertės padidėjimas (nemažėjimas), verslo plėtra ar užtikrinami tam tikrų asmenų socialiniai poreikiai. Taigi turėtų būti patikslintos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 8¹ straipsnio 4 punkto, Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalies, 14 straipsnio 3 dalies nuostatos taip, kad UT statiniams statyti galėtų būti nustatyta visai viešajai žemei (ar bent valstybinei žemei), t. y. nurodant, kad atitinkami subjektai turi teisę sudaryti sandorius dėl UT suteikimo statiniams statyti. Toks UT statiniams statyti suteikimas galėtų būti ribojamas, pavyzdžiui, nurodant, kad ši teisė gali būti suteikta tik įgyvendinti tam tikrus tikslus, suderinamus su valstybės politika, atitinkamais strateginiais planais, numatant tam tikras efektyvios kontrolės procedūras.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

NORMINIAI TEISĖS AKTAI

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 34-1418;
- 2) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262; 2000, Nr. 77; 2000, Nr. 80; 2000, Nr. 82;
- 3) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas // Valstybės Žinios. 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617;
- 4) Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas // Valstybės žinios. 1995, Nr. 63-1582; 2001, Nr. 35-1164;
- 5) Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868;
- 6) Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597;
- 7) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948;
- 8) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530;
- 9) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas // Valstybės Žinios. 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412;
- 10) Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymas Nr. 622 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ patvirtinimo“ // Valstybės Žinios. 2002, Nr. 119-5372;
- 11) Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymas Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ // Valstybės Žinios. 2005, Nr. 41-1317;
- 12) Lietuvos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymas Nr. 622 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 119-5372;
- 13) Lietuvos Respublikos Seimo 2005 m. gruodžio 8 d. nutarimas Nr. X-437 „Dėl Seimo Laikinosios tyrimo komisijos 2005 metų balandžio–gegužės mėnesiais visuomenės informavimo priemonėse paskelbtiems faktams apie galimą korupciją Vilniaus miesto savivaldybėje ištirti išvadų“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 148-5394;
- 14) Rusijos Tarybų Federacinė Socialistinė Respublikos civilinis kodeksas su pakeitimais iki 1940 m. lapkričio 15 d. // Lietuvos TSR Teisingumo Liaudies Komisariato leidinys. Kaunas: 1941;
- 15) Law of property act // <http://www.fifoost.org/estland/recht/lawofproperty/node42.php>; prisijungimo laikas: 2009-10-05;
- 16) Thai Civil and Comercial Code // <http://www.isaanlawyers.com/images/superficies%20in%20Thailand.pdf>; prisijungimo laikas: 2009-10-05.

SPECIALIOJI LITERATŪRA

- 1) Aleknavičius P. Žemės teisė. Kaunas: Akademija, 2007;
- 2) Baranauskas E., Laurinavičius K., Pakalniškis V., Vasarienė D. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas., 2010;
- 3) Berger A. Encyclopedic dictionary of Roman law. Clark, New Jersey: The Lawbook exchange, Ltd., 2004. T.43 // http://books.google.lt/books?id=iklePELr6QC&printsec=frontcover&dq=Encyclopedic+dictionary+of+Roman+law&source=bl&ots=Og_-IysR7m&sig=JwZRhyUwC724_ueCzoipJpar-s&hl=lt&ei=1C7QTPipDImgOsn55fgE&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CBkQ6AEwAA#v=onepage&q=superficies&f=false; prisijungimo laikas 2009-09-18;
- 4) Bocken H., De Bondt W. Introduction to Beglian Law. The Hague, The Netherlands: Kluwer Law International. 2001 // http://books.google.lt/books?id=fNwjZg0r8RgC&pg=PA218&lpg=PA218&dq=belgium+superficies+law&source=bl&ots=rWPFgsVQ2J&sig=TTZbpekV_3Tf7TsKAv1GRdgMfDg&hl=lt&ei=0ie6Stn-Fcj5_Aaisp3uBQ&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1#v=onepage&q=belgium%20superficies%20law&f=false; prisijungimo laikas: 2010-11-04;
- 5) Garrido P. Real property law – Spain Report // <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Spain.pdf>; prisijungimo laikas: 2010-11-02.
- 6) Gerber-Lemaire M., Feyten O. P. Luxembourg Corporate Real Estate 2008/09 // <http://www.oostvogels.lu/Articles/Luxembourg%20corporate%20real%20estate.pdf>; prisijungimo laikas: 2009-11-05;
- 7) Long G./red. Smith W. Superficies // A Dictionary of Greek and Roman Antiquities. London: John Murray, 1875 // http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Superficies.html; prisijungimo laikas: 2009-09-17;
- 8) Mitkus S. Statybos teisė. Vilnius: Technika, 2002;
- 9) Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006;
- 10) Passinhas S. Real property law – Portugal Report // <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Portugal.PDF>; prisijungimo laikas: 2010-10-30;
- 11) Sud. Plateris A. Didžiosios Lietuvos Kunigaikštijos 1529 metų statutas. Chicago: A. Mackaus Knygų Leidimo Fondas, 1971;
- 12) Raudeliūnas V. Romėnų teisės recepcija Lietuvoje // Socialistinė teisė. – 1974, Nr. 4, P.45–50;
- 13) Sakavičius J. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai // Jurisprudencija. 2008, Nr. 5(107). P.42–49;
- 14) Sud. Šalkauskis K. Civiliniai įstatymai. Kaunas: „Literatūros“ knygynas, 1933;
- 15) Vileita A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Penktoji knyga. Paveldėjimo teisė (1) // Justitia. 2003, Nr. 1-2 (43-44). P.16–31.
- 16) Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2005 m. gegužės 20 d. Valstybinio audito ataskaita Nr. 2030-8-58 „Žemės fondo administravimo auditas“;
- 17) Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos 2007 m. liepos 5 d. išvada „Dėl Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialo administracinio pastato statybos“;
- 18) General Report on Real Property Law and Procedure in the European Union: European University Institute (EUI) /European Private Law Forum/Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. 2005 //

<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>; prisijungimo laikas: 2010-09-17;

- 19) Nuosavybė danguje ir po žeme // <http://nt.eversus.lt/naujienos/193>; prisijungimo laikas: 2010-11-01;
- 20) http://www.juridica.ee/print_article_et.php?document=en/international/2001/1/24148.ART.14.pub.php; prisijungimo laikas: 2009-10-05.
- 21) <http://www.isaanlawyers.com/en/property/superficies.html>; prisijungimo laikas: 2009-10-05.

TEISMŲ PRAKTIKA

- 1) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje žemės ūkio kooperatyvas „Naujieji Berniūnai“, Ž. B. ir D. M. v. J. S., bylos Nr. 3K-3-157/2009;
- 2) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje D. P v. UAB „Dextera“, bylos Nr. 3K-3-468/2008;
- 3) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas v. UAB „Avižienių nekilnojamas turtas“, bylos Nr. 3K-3-433/2008;
- 4) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. birželio mėn. 2 d. nutartis civilinėje byloje, UAB “Pirmoji kregždutė” v. VšĮ S. Dariaus ir S. Girėno sporto centras, Kauno miesto valdyba, Kauno apskrities viršininko administracija, bylos Nr. Nr. 3K-3-224/1999;
- 5) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. birželio 5d. nutartis civilinėje byloje Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I.M., bylos Nr. 3K-3-377/2006.
- 6) Lietuvos Apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjo kolegijos 2008 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Euroconsult Group“, UAB „Baltic Capital“, M.G., V.G., A.V., ir S.V. v. UAB „Ranga IV investicijos“, bylos Nr. 2A-408/2008;

SANTRAUKA

Sąvokos: užstatymo teisė; užstatymo teisė, suteikiama statiniams statyti; užstatymo teisės statiniams statyti suteikimas; teisė statyti statinius; užstatymo teisės statiniams statyti suteikėjas; užstatymo teisės statiniams statyti įgijėjas (turėtojas); žemė.

Šiame darbe siekiama atskleisti, kokie yra UT suteikimo statiniams statyti ypatumai nagrinėjant, kokie turi būti tenkinami Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimai norint suteikti ir atitinkamai įgyti UT statiniams statyti.

Pirmajame darbo skyriuje siekiama atskleisti UT, suteikiamos statiniams statyti, sampratą. UT, suteikiama statiniams statyti, yra viena iš UT, todėl šiame skyriuje analizuojama, kas yra UT nagrinėjant UT sąvoką, istorinę raidą, lyginant UT su kitomis daiktinėmis teisėmis. Įvertinus šiuos aspektus, bei atsižvelgiant į tai, kad teisė statyti statinius yra viena iš teisių, kuri gali būti suteikta pagal UT, analizuojami UT, suteikiamos statiniams statyti, ypatumai lyginant su kitomis UT.

Antrajame darbo skyriuje siekiama atskleisti UT, suteikiamos statiniams statyti, objekto ypatumus, todėl nagrinėjama žemės, kaip UT, suteikiamos statiniams statyti, objekto, samprata. Be to, šiame skyriuje siekiama atskleisti UT, suteikiamos statiniams statyti, objekto išskirtiniai bruožai nagrinėjant, ar Lietuvoje UT gali būti suteikiama statiniams statyti ant, po ar virš žemės, ar ši teisė gali būti nustatoma privačiai, viešai žemei.

Trečiajame skyriuje siekiama atskleisti teisės statyti statinius, suteikiamos pagal UT, ypatumus, todėl aptariami teisės statyti statinius, suteikiamos pagal UT, samprata, turinys bei apimtis. Atsižvelgiant į tai, kad šiame darbe analizuojamas suteikimas UT statiniams statyti, kuri yra pagrindas įgyti statinio nuosavybės teisę, skyriuje taip pat vertinamos UT, suteikiamos statiniams statyti, įgyvendinimo ypatybės nagrinėjant, kokios statybos rūšys gali būti vykdomos pagal šią teisę.

Ketvirtajame skyriuje siekiama atskleisti UT suteikimo statiniams statyti sandorių ypatumus vertinant, ar susitarimas ir testamentas yra pagrindas atsirasti UT statiniams statyti, nagrinėjant teismų vaidmenį suteikiant šią teisę. Skyriuje taip pat analizuojami UT suteikimo statiniams statyti subjektų ypatumai aptariant, kokias teises, būtiną UT, suteikiamos statiniams statyti, įgyvendinimui, žemės savininkas turi perleisti UT įgijėjui, kokie kiti reikalavimai keliami šiems asmenims, kokias teises ir pareigas jie atitinkamai suteikia ir įgyja pagal sandorį.

SUMMARY

Key words: right of superficies; right of superficies granted for the building construction; grant of the right of superficies for building construction; building construction right; provider of the right of superficies for building construction; superficiary for building construction; land.

This paper aims at revealing what are the peculiarities of the grant of right of superficies for building construction while analyzing what requirements of the laws of the Republic of Lithuania have to be met on purpose of granting and getting, respectively, the right of superficies for building construction.

The first part of the paper aims at revealing the concept of right of superficies which is granted for building construction. Right of superficies, granted for building construction, is one type of right of superficies, thus, this section analyzes what is right of superficies by analyzing the concept, historic development of right of superficies, comparing right of superficies with other real rights. After the assessment of these aspects and in respect that the right for building constructions is one of the rights, which can be granted according right of superficies, thus, the peculiarities of the right of superficies, granted for building construction, are analyzed comparing the right of superficies, granted for building construction, with other rights of superficies.

The second section of the paper aims to reveal the peculiarities of the object of the right of superficies, granted for building construction, thus, the conception of land, as the object of right of superficies granted for building construction. Moreover, this section aims at revealing exceptional features of the right of superficies, which is granted for building construction, while analyzing whether the right of superficies for building construction can be granted in Lithuania on, under or above the land, or whether this right can be established for the private or public land.

The third section aims at revealing the peculiarities of the right for building construction, which is granted according to the right of superficies, hence, the conception, content and amount of the right for building construction, granted according to the right of superficies, are discussed here. Considering the fact that this paper analyzes the grant of right of superficies for building construction, which is the basis for getting the ownership of building,

the section also assesses the features of realization of the right of superficies, granted for building construction, while analyzing what construction types can be realized according to this right.

The fourth section aims at revealing the peculiarities of the contracts of the grant of the right of superficies for building construction by evaluating, if an agreement or testament is the basis for the emergence of the right of superficies for building construction, while analyzing the role of the law courts in granting this right. The section also analyzes the peculiarities of the subjects of grant of right of superficies for building construction while discussing what rights, which are necessary for the right of superficies, granted for building construction and possession, the owner of the land has to alienate to the superfiary, what requirements are raised for these persons and what rights and responsibilities they grant and get, respectively, with reference to the contract.

VILNIAUS MIESTO TARYBA

SPRENDIMAS

**DĖL SUTARTIES SU UAB „OGMIOS ASTRA“ PRAMOGŲ CENTRU REDAKCIJOS
PATVIRTINIMO**

2003 m. gruodžio 17 d. Nr. 01A-41-188

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos nuostatomis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. liepos 30 d. nutarimo Nr. 895 „Dėl valstybinės žemės sklypų suteikimo naudotis Vilniaus miesto tarybai“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugsėjo 3 d. nutarimo Nr. 1381 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-07-30 nutarimo Nr. 895 „Dėl valstybinės žemės sklypų suteikimo naudotis Vilniaus miesto tarybai“ pakeitimo ir žemės sklypo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei vykdyti patikėjimo teise“ nuostatomis, Vilniaus miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a:**

1. Patvirtinti sutarties tarp Vilniaus miesto savivaldybės ir UAB „Ogmios astra“ pramogų centru redakciją (pridedama).

2. Įgalioti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorių Valdą Klimantavičių pasirašyti 1 punkte nurodytą sutartį.

Meras

Artūras Zuokas

S U T A R T I S

Sutartis sudaryta ir pasirašyta Vilniaus mieste, du tūkstančiai trečiųjų metų _____ mėnesio
_____ dieną.

UAB "OGMIOS ASTRA" PRAMOGŲ CENTRAS,
įmonės kodas 2434449,
rej. Nr. AB 2002-263),
registruota buveinė yra Šv. Ignoto g. 5, Vilniuje, Lietuvos Respublika,
(toliau vadinama - "Įmone"),
teisėtai atstovaujama Generalinio direktoriaus J. Dovidonio, a.k. _____ ,
veikiančio pagal Įmonės įstatus,

ir

Vilniaus miesto savivaldybė,
kodas 8864892,
adresas Gedimino pr. 9, Vilnius, LT-2600,
(toliau vadinama - "Savivaldybe"),
teisėtai atstovaujama, a.k. _____ ,
veikiančio pagal.....,

kartu toliau Sutartyje vadinamos "šalimis", o kiekviena atskirai - "šalimi",

sudarė šią Sutartį (toliau vadinama "Sutartimi").

1. Straipsnis.

Šalys:

vadovaudamosi, vykdydamos ir nepažeisdamos Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatų, Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos dienos Nr. bei Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos dienos Nr. nuostatų, 2001 m. sausio mėn. 15 d. sutarties tarp Vilniaus miesto savivaldybės ir UAB "Ogmios astra" pramogų centras bei ir 2002 m. spalio 14 d. susitarimo prie 2001 m. sausio 15 d. sutarties, kurie buvo įregistruoti VĮ Registrų centras, sąlygų,

atsižvelgdamos į pasikeitusią šalių sutartinių santykių teisinę reglamentaciją (visiškai įsigaliojus Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso ketvirtosios knygos normoms),

siekdamos tinkama forma užfiksuoti bei tinkamai patikslinti šalių sutartinius santykius, o taip pat naudojimo patogumui patvirtinti vieningą sutartį - bendrą patikslintą 2001 m. sausio mėn. 15 d. sutarties redakciją;

sudarė šią Sutartį ir susitarė pasirašyti ir patvirtinti naują 2001 m. sausio 15 d. sutarties redakciją, su žemiau užfiksuotais jos patikslinimais ir pakeitimais.

Bendrosios nuostatos

2. Straipsnis.

Sudarydamos šią Sutartį, šalys remiasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. liepos 30 d. nutarimu Nr.895 “Dėl valstybinės žemės sklypų suteikimo naudotis Vilniaus miesto tarybai”, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugsėjo mėn. 03 d. nutarimu Nr. 1381 “Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. liepos 30 d. Nutarimo Nr. 895 “Dėl valstybinės žemės sklypų suteikimo naudotis Vilniaus miesto tarybai” pakeitimo ir žemės sklypo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei valdyti patikėjimo teise”, Vilniaus miesto valdybos 2000 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr.2430 V “Dėl leidimo UAB “Ogmios astra” pramogų centrui įrengti ir eksploatuoti pramogų parką”, Vilniaus miesto tarybos 2001 05 09 dienos sprendimo Nr. 297 “Dėl darbo vietų kūrimo ir verslo skatinimo programos patvirtinimo” 3 dalies nuostatomis bei ...m. mėn... d. patvirtintu Vilniaus miesto bendroju planu, Vilniaus miesto tarybos 2003 dienos sprendimu Nr., dėl

Šalys susitaria, kad šios Sutarties tikslas yra – siekiant sudaryti geresnes sąlygas tenkinti Vilniaus miesto gyventojų reikmes ir organizuoti poilsį, pagal Vilniaus miesto savivaldybės patvirtintą šios teritorijos detalų planą (sudedamoji Sutarties dalis, jos Priedas Nr. 3, toliau Sutartyje – “Detalusis planas”), (su)tvarkyti (užstatyti, įrengti ir eksploatuoti) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugsėjo mėn. 03 d. Nutarimu Nr. 1381 “Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. liepos 30 d. Nutarimo Nr. 895 “Dėl valstybinės žemės sklypų suteikimo naudotis Vilniaus miesto tarybai” pakeitimo ir žemės sklypo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei valdyti patikėjimo teise”, Vilniaus miesto savivaldybei patikėjimo teise skirtą 608844 kv. m. žemės sklypą, tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės bei Geležinio Vilko gatvių, šiame žemės sklype sėkmingai ir tinkamai pastatant, įrengiant bei eksploatuojant pramogų parko kompleksą (toliau Sutartyje – “Sutarties tikslas”).

3. Straipsnis.

Sutartis įsigalioja šalims ją pasirašius ir galioja iki 2099 m. spalio mėn. 20 dienos.

Sutarties objektas

4. Straipsnis.

Sutarties objektas – Vilniaus miesto pramogų parko komplekso (toliau Sutartyje – „pramogų parkas“) pastatymas, įrengimas ir eksploatavimas, pagal Detalų planą, 608844 kv. m. ploto žemės sklype, kadastro nr. 0101/0021:476, tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės ir Geležinio Vilko gatvių, Vilniuje (toliau vadinamas – “žemės sklypu”), pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugsėjo mėn. 03 d. Nutarimą Nr. 1381 “Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. liepos 30 d. Nutarimo Nr. 895 “Dėl valstybinės žemės sklypų suteikimo naudotis Vilniaus miesto tarybai” pakeitimo ir žemės sklypo perdavimo Vilniaus miesto savivaldybei valdyti patikėjimo teise”, patikėjimo teisę priklausančiame Vilniaus miesto savivaldybei ir tam reikalingų žemės sklypo naudojimo teisių, nurodytų šios Sutarties 5 straipsnyje, suteikimas Įmonei už pramogų parko statybą, įrengimą ir eksploatavimą žemės sklype bei tam reikalingos investicinės veiklos tinkamą organizavimą ir vykdymą.

5. Straipsnis.

Šia sutartimi tam, kad būtų pasiektas Sutarties tikslas, Vilniaus miesto savivaldybė terminuotai – šios Sutarties galiojimo laikotarpiui, suteikia Įmonei žemės sklypo užstatymo teisę – tai yra teisę naudotis žemės sklypu tam, kad pagal Detalų planą tinkamai pastatyti, įrengti ir eksploatuoti žemės sklype pramogų parką bei organizuoti ir vykdyti sutarties prieduose ir teritorijos detalajame plane numatytą, investicinę veiklą, būtiną Sutarties tikslui pasiekti (įskaitant, bet neapsiribojant: teisę, kaip atitinkamam žemės sklypo naudotojui, įregistruoti šias žemės sklypo naudotojo teises atitinkamuose valstybiniuose registruose bei jomis naudotis, teisę rengti, derinti, teikti bei gauti visus pramogų parko statybai, įrengimui ir eksploatacijai reikalingus dokumentus, teisę statyti, įrengti, eksploatuoti bei valdyti nuosavybės teise žemės sklype pramogų parką, teisę žemės sklype organizuoti ir vykdyti investicinę veiklą, būtiną

Sutarties tikslui pasiekti) (toliau Sutartyje sutrumpintai – „žemės sklypo užstatymo teisė“), o Įmonė priima žemės sklypo užstatymo teisę ir žemės sklype pastato, tinkamai įrengia ir eksploatuoja pramogų parką bei organizuoja ir vykdo tam reikalingą Sutarties prieduose ir Detaliajame plane numatytą investicinę veiklą.

Savivaldybė įsipareigoja savo kompetencijos ribose tinkamai veikti, kad būtų pašalinti visi kliudymai, trukdantys Įmonei pagal Sutartį naudoti visą 608 844 kv. m. ploto žemės sklypą, suformuotą Vilniaus miesto valdybos 1998 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. 2519V "Dėl žemės sklypo tarp Ozo, Kalvarijų, Šiaurinės bei Geležinio Vilko gatvių ribų ir dydžio nustatymo" tam, kad pagal Detalų planą su(tvarkyti) žemės sklypą, pastatyti, įrengti ir eksploatuoti jame pramogų parką bei vykdyti tam reikalingą investicinę veiklą.

6. Straipsnis.

Sutarties tikslui pasiekti, Įmonė turi teisę ir įsipareigoja Sutartyje nustatytais sąlygomis, žemės sklype pastatyti, įrengti ir eksploatuoti pastatus, statinius bei įrenginius reikalingus ir užtikrinančius sėkmingą pramogų parko komplekso funkcionavimą ir veiklą bei tinkamą ir optimalų žemės sklypo naudojimą pagal Detalų planą (toliau Sutartyje - "objektai"), kurių aprašymas pateiktas Sutarties Priede Nr. 1.

Savivaldybė, kaip Žemės sklypo valdytojas, įsipareigoja teisės aktų nustatyta tvarka iki 2003 m. spalio mėn. 01 d. nekilnojamojo turto registre įregistruoti Žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, atitinkančią teritorijų planavimo dokumentus – Žemės sklypo Detalų planą.

7. Straipsnis.

Žemės sklypas, kuriuo Įmonė turi teisę naudotis ir kuriame jai suteikiama teisė vykdyti veiklą, patikėjimo teise priklauso Vilniaus miesto savivaldybei. Savivaldybė įsipareigoja savo kompetencijos ribose užtikrinti, kad jai suteikta patikėjimo teisė į žemės sklypą galios visą Sutarties galiojimo laikotarpį.

Įmonės šiame sklype sukuriama objektai, statiniai ir įrenginiai yra Įmonės nuosavybė.

Pasibaigus Sutarčiai, Šalys siekdamos užtikrinti tinkamą ir sėkmingą pramogų parko komplekso funkcionavimą, jo naudojimą pagal paskirtį bei atitinkamų Vilniaus miesto gyventojų ir svečių poreikių tekinimą, tarpusavio derybų keliu tarsis dėl tolesnio pramogų parko komplekso valdymo, naudojimo, eksploatacijos bei visų kitų su tuo susijusių klausimų tinkamo išsprendimo, ir Savivaldybės pageidavimu, teisės aktų nustatyta bei Šalių sutarta tvarka ir sąlygomis, Įmonė įsipareigoja:

- a) išlikdama pramogų parko komplekso (atitinkamos jo dalies) statinių savininke, Šalių suderintą papildomą laiko tarpą tinkamai vykdyti pramogų parko komplekso (atitinkamos jo dalies) eksploataciją, administravimą ir priežiūrą bendra Sutartyje nustatyta tvarka ir sąlygomis;
- b) perleisti Savivaldybei pramogų parko komplekso (atitinkamos jo dalies) statinius nuosavybėn, atsižvelgiant į juos ir jų balansinę vertę ir Šalių suderintą laiko tarpą tinkamai vykdyti pramogų parko komplekso (atitinkamos jo dalies) eksploataciją, administravimą ir priežiūrą.

Savivaldybė įsipareigoja atlikti visus jos kompetencijoje esančius veiksmus, kurie padėtų Įmonei parengti, suderinti ir patvirtinti visus reikiamus dokumentus, leidimus ir kt., reikalingus įrengti ir pastatyti žemės sklype objektus, statinius, pastatus ir kitus įrenginius, būtinus šioje Sutartyje numatytiems Įmonės įsipareigojimams vykdyti.

Šalys susitaria, kad šios Sutarties galiojimo metu, Vilniaus mieste nauji objektai, pagal savo veiklos pobūdį ir/ar specifika, panašūs į Sutarties Priedo Nr. 1 1 straipsnio 6 dalyje nustatytus objektus bus statomi, įrengiami ir/ar eksploatuojami, jei tai yra suderinta ir atitinka miesto bendrojo plano bei savivaldybės strateginio plano nuostatas.

8. Straipsnis.

Pajamos, gautos vykdant šioje sutartyje numatytą veiklą, priklauso Įmonei. Įmonė garantuoja teikiamų paslaugų kokybę.

9. Straipsnis.

Aukščiau nurodyto žemės sklypo detaliojo plano paruošimo finansavimą Įmonė vykdo savo lėšomis. Įmonė įsipareigoja užtikrinti, kad Sutarties 4 straipsnyje nurodyto žemės sklypo detalusis planas būtų parengtas ir nustatyta tvarka pateiktas tvirtinti įgaliotai Vilniaus miesto savivaldybės institucijai per 12 mėnesių nuo šios Sutarties pasirašymo. Į nurodytą 12 mėnesių laikotarpį neįeina detaliojo plano derinimo laikas, skaičiuojant nuo detaliojo plano pateikimo derinti kompetentingai institucijai iki suderinimo gavimo.

10. Straipsnis.

Pramogų parką Įmonė įsipareigoja naudoti pagal jo tikslinę paskirtį, Vilniaus miesto gyventojų ir svečių poreikiams tenkinti bei poilsiui organizuoti, t.y. naudoti pagal paskirtį, numatytą Sutartyje bei žemės sklypo Detaliajame plane.

11. Straipsnis.

Įmonė turi teisę Pramogų parke organizuoti masinius renginius, festivalius, šventes, meno kolektyvų pasirodymus, sporto varžybas, parodas ir pan.

Savivaldybė patvirtina, kad svarstys, kad įstatymų nustatyta tvarka Įmonės bei jos pagal sutarties 13 straipsnį įsteigtų įmonių, šios Sutarties tikslu žemės sklype statomi, įrengiami bei eksploatuojami atskiri pramogų parko objektai būtų neapmokestinami nekilnojamojo turto mokesčiu, ar šios Sutarties galiojimo laikotarpiui yra atleidžiamos nuo nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo, ir šią nuostatą Šalys įrašys kiekviename iš pagal Sutarties 24 straipsnį sudaromame trišaliame susitarime, pagal kurį bus statomas, įrengiamas ir eksploatuojamas toks neapmokestintas objektas.

Darbu vykdymo įsipareigojimai

12. Straipsnis.

Įmonė įsipareigoja užtikrinti darbų vykdymą, atsižvelgiant į Sutarties tikslą, žemės sklypo Detalųjį planą bei Sutarties Priedo Nr. 1 nuostatas, Šalių sutartais investicijų etapais, pradedant numatytus darbus po Sutarties pasirašymo ir baigiant juos 2013 metais (pagal Sutarties Priede Nr.2 nustatytą grafiką). Kai to reikia, konkrečius investicijų etapus bei darbų vykdymo grafikus šalys, atsižvelgdamos į Sutarties tikslą, žemės sklypo Detalųjį planą bei Sutarties Priedą Nr. 1, suderina, patvirtina bei tikslina Sutarties Priede Nr. 2, prieš pradedant atitinkamus darbus (jų dalį).

Šalys susitaria, kad visi darbų bei kitų Įmonės prievolių vykdymo terminai yra pratęsimi laikotarpiu, kurį Įmonė dėl Savivaldybės ar kitų valstybės/vietos savivaldos institucijų, tarnautojų ar pareigūnų veiksmų/neveikimo negali pradėti/vykdyti atitinkamų darbų ar prievolių.

Įmonės darbų bei kitų prievolių įvykdymo terminai taip pat yra pratęsimi laikotarpiu, kuris Įmonei yra reikalingas tam, kad Savivaldybės pageidavimu, Įmonei sutikus, būtų atlikti papildomi darbai ar prievolės, pakeisti jau suderinti ar atlikti darbai ar prievolės.

13. Straipsnis.

Tam, kad pasiekti Sutarties tikslą, sėkmingai ir tinkamai pastatyti, įrengti bei eksploatuoti pramogų parką, o taip pat organizuoti ir vykdyti investicinę veiklą, būtiną šiam tikslui pasiekti, Įmonė turi teisę viena ar kartu su investuotojais steigti atskiras įmones bei pavesti joms vykdyti tam tikras pramogų parko (atskirų jo objektų, jų dalių) pastatymo, įrengimo ir eksploatacijos funkcijas, perleidžiant pastarosioms atitinkamą, su pavestomis funkcijomis susijusią, žemės sklypo užstatymo teisių, atitinkamų prievolių bei atsakomybės už jų nevykdymą ar netinkamą vykdymą pagal šią Sutartį dalį, tokia tvarka:

1. Atitinkamos pramogų parko dalies (atskirų jo objektų, jų dalies) (pagal Detalųjį planą ir Sutarties Priedą Nr. 1) statybai, įrengimui ir eksploatacijai bei investicinei veiklai Įmonė atskiria tam pagal Detalųjį planą numatytą žemės sklypo dalį (-is), atitinkamai pažymėdama ją žemės sklype (atitinkamuose jo dokumentuose);

2. Su tokia atskirtąja žemės sklypo dalimi susijusias Įmonės žemės sklypo užstatymo teises bei atitinkamos objekto dalies statybos, įrengimo ir eksploatavimo bei investicinės veiklos organizavimo ir vykdymo prievolės ir atsakomybę už tai, pagal šią sutartį, Įmonė perleidžia tuo tikslu jos (arba jos kartu su investuotojais (-u)) įsteigtai įmonei, pasirašydama su pastarąja atskirą susitarimą (sutartį), užtikrinantį tinkamą prievolių pagal šią Sutartį bei joje nustatytų teisių vykdymą bei atitinkamos jų dalies perleidimą.

14. Straipsnis.

Savivaldybė sutinka, kad Sutarties tikslui pasiekti, Įmonė savo nuožiūra atitinkamą dalį žemės sklypo užstatymo teisių bei atitinkamos pramogų parko dalies (atskirų objektų) (pagal Detalų planą ir Sutarties Priedą Nr. 1) statybos, įrengimo ir eksploatavimo, investicinės veiklos organizavimo ir vykdymo prievolių bei atsakomybės už jų nevykdymą ar netinkamą vykdymą pagal šią Sutartį, perduotą 13 straipsnyje nurodyta tvarka naujai įsteigtai įmonei (-ėms), su sąlyga, kad jų perdavimas būtų įforminamas šios Sutarties 24 straipsnyje nustatyta tvarka.

Jeigu Savivaldybė Įmonei pateikia objektyviai pagrįstas priežastis, faktus ir aplinkybes, įrodančius, kad naujai įsteigta įmonė negalės tinkamai vykdyti Įmonės prievolių (atitinkamą jų dalį) pagal šią Sutartį, Įmonė tokias prievolės (atitinkamą jų dalį), bendra Sutartyje nustatyta tvarka ir sąlygomis, gali pavesti vykdyti naujai įsteigtai įmonei tiksliai teisiškai išlikdama solidariai atsakinga už tokių prievolių vykdymą arba pateikusi Savivaldybei kitą, pastarąją tenkinantį, prievolių įvykdymo užtikrinimą.

Draudimas

15. Straipsnis.

Įrengusi ir perdavusi eksploatuoti objektą ar jo dalį, įmonė gali pradėti jį eksploatuoti sudariusi draudimo sutartį su draudimo kompanijomis, jeigu tai privaloma pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius įstatymus.

16. Straipsnis.

Objekto draudimo rūšis įmonė gali pasirinkti savo nuožiūra, vadovaudamasi tuo metu galiojančiais įstatymais, nutarimais ir kitais norminiais aktais.

Sutarties vykdymo kontrolė

17. Straipsnis.

Savivaldybė turi teisę tikrinti, ar įmonė tinkamai vykdo šia sutartimi prisiimtus įsipareigojimus. Apie numatomą tikrinimą Savivaldybė privalo pranešti įmonei prieš 5 dienas raštu.

18. Straipsnis.

Įmonė įsipareigoja leisti savivaldybei tikrinti objekto būklę ir Įmonės juose vykdomą veiklą, o taip pat susipažinti su Įmonės prievolių pagal Sutartį pagrindu vykdoma ūkinė-komercinė veikla.

19. Straipsnis.

Savivaldybė įsipareigoja tikrinimo metu netrukdyti Įmonės veiklai ir neatskleisti sužinotų Įmonės komercinių paslapčių jeigu jos nesusijusios su Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų pažeidimu.

20. Straipsnis.

Savivaldybė per 25 dienas nuo tikrinimo pabaigos informuoja įmonę apie tikrinimo išvadą, nurodydama sutartinių sąlygų pažeidimus, jeigu tokie nustatyti. Jei Įmonė su savivaldybės išvadamis dėl sutartinių sąlygų pažeidimų nesutinka, ji privalo per 10 dienų nuo išvadų pateikimo dienos pateikti konkrečius argumentus, kuriuos savivaldybė turi apsprastyti.

21. Straipsnis.

Savivaldybė gali pateikti Įmonei pasiūlymus dėl objekto panaudojimo, jo būklės, teikiamų paslaugų apimtys ir kokybės gerinimo. Pateikiami pasiūlymai yra rekomendacinio pobūdžio.

Sutarties keitimas ir pildymas

22. Straipsnis.

Sutartis gali būti keičiama, pildoma ir (ar) sutarties galiojimo laikas pratęsiamas notaro patvirtintu šalių susitarimu.

23. Straipsnis.

Sutarties šalies rašytinį prašymą pakeisti, papildyti Sutarties sąlygas ar pratęsti sutarties galiojimo laiką kita šalis privalo išnagrinėti per 20 dienų nuo prašymo gavimo dienos. Gavusioji prašymą šalis apie savo sprendimą informuoja prašymą pateikusiają šalį raštu per 30 dienų nuo prašymo gavimo dienos.

24. Straipsnis.

Tam, kad pasiekti Sutarties tikslą, Įmonei dalį žemės sklypo užstatymo teisių, atitinkamos pramogų parko dalies - atskiro objekto, jo dalies (pagal detalų planą ir Sutarties Priedą Nr. 1), statybos, įrengimo ir eksploatavimo bei investicinės veiklos organizavimo ir vykdymo prievolių pagal šią Sutartį, jos 13 straipsnyje numatyta tvarka perleidus tam įsteigtoms įmonėms, Šalys per trisdešimt dienų trišaliu, notarinės formos susitarimu, tarp Savivaldybės, Įmonės ir atitinkamų teisių ir prievolių dalies perėmėjų (tam įsteigtų įmonių), kuris bus laikomas šios sutarties neatsiejamu priedu, įformina Įmonės užstatymo teisių, pramogų parko dalies - atskiro objekto, jo dalies, statybos, įrengimo ir eksploatavimo bei investicinės veiklos organizavimo ir vykdymo prievolių pagal šią Sutartį sumažėjimą perleistą dalimi, dėl kurios išsipareigojimus ir teises prisiima atitinkamų prievolių ir teisių dalies perėmėjai.

Šalys besąlygiškai pareiškia ir patvirtina, kad:

- šiame sutarties straipsnyje nurodyti trišaliai susitarimai yra Šalių iš anksto suderinti ir numatyti, Sutarties tinkamo vykdymo sandoriai, kurie yra sudėtinė, neatskiriama šios Sutarties dalis;

- šiame sutarties straipsnyje nurodyti, atitinkamos Įmonės prievolių bei teisių pagal sutartį dalies perėmėjai (tam įsteigtos įmonės), nėra laikomi naujomis šios Sutarties šalimis, o yra šalių šia Sutartimi numatyti ir patvirtinti, tinkami atitinkamos dalies Sutarties prievolių ir teisių perėmėjai ir vykdytojai.

Sutarties nutraukimas bei sankcijos

25. Straipsnis.

Savivaldybė turi teisę įstatymų nustatyta tvarka reikalauti nutraukti Sutartį nepasibaigus jos galiojimo laikui, jeigu:

25.1 Įmonė naudoja objektą ne pagal sutartyje nustatytą paskirtį jei Įmonė apie tai buvo daugiau kaip 3 kartus per vienerius metus pagrįstai įspėta ir neištaisė trūkumų;

25.2. Įmonė dėl savo kaltės investuoja mažiau kaip 2 000 000 (du milijonus) litų per 2,5 metų nuo žemės sklypo detaliojo plano patvirtinimo ir ilgiau kaip 90 dienų nuo įspėjimo neištaiso pažeidimo.

25.3. Įmonė vėluoja pateikti tvirtinti detalų planą Sutarties 9 straipsnyje numatytais sąlygomis ir terminais ilgiau kaip 30 dienų.

26. Straipsnis.

Įmonė turi teisę įstatymų numatyta tvarka reikalauti nutraukti sutartį nepasibaigus jos galiojimo laikui, jeigu savivaldybė nevykdo šia Sutartimi prisiimtų išsipareigojimų po to, kai buvo ne mažiau kaip tris kartus per vienerius metus pagrįstai dėl to įspėta.

27. Straipsnis.

Įmonė, Sutarties galiojimo laikotarpiu padariusi ekologinę žalą, privalo atlyginti ją visą Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

28. Straipsnis.

Jeigu Sutartis yra nutraukiama dėl kurios nors Sutarties šalies kaltės, kaltoji šalis privalo per 30 dienų atlyginti kitai šaliai dėl sutarties nutraukimo patirtus nuostolius.

29. Straipsnis.

Jeigu sutartines sąlygas kuri nors šalis pažeidžia dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių, šalys atleidžiamos nuo atsakomybės už šių sąlygų nevykdymą pagal Atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. liepos 15 d. nutarimu Nr. 840 "Dėl Atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms taisyklių patvirtinimo" ar kitas tuo metu galiojančias taisykles.

Ginčų sprendimo tvarka

30. Straipsnis.

Kilę nesutarimai ar ginčai tarp Savivaldybės ir Įmonės dėl sutarties aiškinimo ar vykdymo sprendžiami Sutarties šalių derybomis. Jeigu derybomis ginčo išspręsti nepavyksta, jis nagrinėjamas Lietuvos Respublikos teismuose.

Kitos sąlygos

31. Straipsnis.

Šia Sutartimi Savivaldybė neprisiima jokių finansinių įsipareigojimų ar įsipareigojimų, kurių vykdymas pareikalautų savivaldybės biudžeto ar savivaldybės nebiudžetinių sąskaitų lėšų.

32. Straipsnis.

Savivaldybė neatsako už šia Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą, jei įsipareigojimų vykdymas yra negalimas dėl trečiųjų asmenų inicijuotų teisminių procesų dėl šios arba žemės sklypo panaudos sutarties.

33. Straipsnis.

Kiekviena iš šalių (įskaitant Įmonės specialiai sutarties realizavimui pagal jos 13 straipsnį įsteigtas įmones) šia Sutartimi savo rizika ir savo lėšomis, įsipareigoja laiku ir tinkamai atlikti visus nuo kiekvienos iš šalių priklausančius veiksmus, tam kad ši Sutartis bei trišaliai susitarimai sudaryti pagal Sutarties 24 straipsnį ir jais suteikiamos daiktinės žemės sklypo užstatymo teisės, būtų laiku ir tinamai įregistruoti atitinkamame valstybiniame nekilnojamojo turto bei teisių į jį registre.

34. Straipsnis.

Šalys besąlygiškai pareiškia bei patvirtina, kad ši Sutartis yra nauja 2001 m. sausio 15 d. sutarties redakcija, ir visi 2001 m. sausio 15 d. sutarties priedai lieka galioti ir galioja bendra nustatyta tvarka tiek, kiek jų nuostatos neprieštarauja šiai Sutarčiai.

Šalys pareiškia, kad, pasirašius šią Sutartį, visos teisės ir pareigos, kylančios iš 2001 m. sausio 15 d. sutarties nėra pasibaigusios ir yra tęstinio pobūdžio, tai yra visos Šalių teisės ir pareigos nuo šios Sutarties sudarymo ir patvirtinimo momento pradedamos įgyvendinti ir vykdyti vadovaujantis šios Sutarties nuostatomis.

35. Straipsnis.

Atsižvelgdamos į tai, kad šios Sutarties sudarymo dieną pagal Susitarimą, Sutarties tikslu – pastatyti, įrengti bei eksploatuoti atskirą pramogų parko objektą – universalią pramoginių renginių areną, atitinkama dalis žemės sklypo užstatymo teisių bei atitinkamų, su tuo susijusių prievolių pagal Sutartį dalis, yra jau perleista Įmonės specialiai įsteigta UAB „Ozo arena“, Šalys šiuo susitaria atlikti visus reikalingus veiksmus tam, kad Susitarimas būtų tinkamai sudarytas ir įgyvendinamas pagal šią Sutartį.

36. Straipsnis.

Šalių pareiškiami:

36.1. Įmonės atstovo pareiškimai:

- Įmonės atstovas pareiškia, kad Įmonė yra teisėtai įsteigta ir tinkamai įregistruota Lietuvos Respublikos įmonė. Ji yra teisėtai ir tinkamai veikianti, ji nėra reorganizuojama ar likviduojama.
- Įmonės atstovas pareiškia, kad šios Sutarties sudarymas ir pasirašymas nepažeidžia Įmonės įstatų, Lietuvos Respublikos teisės norminių aktų ir kitų teisės aktų reikalavimų.
- Įmonės atstovas pareiškia, kad šios Sutarties sudarymas ir pasirašymas nepažeidžia Įmonės ir jos akcininkų teisių bei teisėtų interesų.
- Įmonės atstovas pareiškia, kad šios Sutarties sudarymas ir pasirašymas nepažeidžia Įmonės kreditorių ir kitų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.
- Įmonės atstovas užtikrina, kad yra priimti visi būtini sprendimai, reikalingi šios Sutarties pasirašymui ir asmuo, pasirašantis šią Sutartį, turi visus įgaliojimus ir visas teises ją pasirašyti.

36.2. Savivaldybės atstovo pareiškimai:

- Savivaldybės atstovas pareiškia, kad savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, įstatymais, kitais Lietuvos Respublikos Seimo priimtais teisės aktais, Lietuvos Respublikos tarptautinėmis sutartimis, Respublikos Prezidento dekretais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, Ministro Pirmininko potvarkiais, kitais teisės aktais, taip pat savo veiklos reglamentu.
- Savivaldybės atstovas pareiškia, kad šios Sutarties sudarymas ir pasirašymas nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų bei kitų teisės aktų reikalavimų, valstybės ir kitų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.
- Savivaldybės atstovas užtikrina, kad yra priimti visi būtini sprendimai, reikalingi šios Sutarties pasirašymui ir asmuo, pasirašantis šią Sutartį, turi visus įgaliojimus ir visas teises ją pasirašyti.

37. Straipsnis.

Visi tarp Šalių kylantys ginčai sprendžiami derybų keliu, vadovaujantis sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principais, o taip nepavykus jų išspręsti - nagrinėjami Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka Lietuvos Respublikos teismuose.

38. Straipsnis.

Jei kuri nors šios Sutarties nuostata būtų ar taptų dalinai ar visiškai negaliojančia, ji nedaro negaliojančiomis likusių nuostatų. Tokiu atveju Šalys susitaria pakeisti negaliojančią nuostatą teisiškai galiojančia norma, kuri, kiek tai įmanoma, turėtų tokį patį teisinį ir ekonominį poveikį, kaip ir negaliojanti nuostata.

39. Straipsnis.

Šalims yra paaiškinta ir joms yra žinoma, kad ši Sutartis prieš trečiuosius asmenis galės būti panaudota ir sukels jiems teises pasekmes tik tuo atveju, jei bus įregistruota viešame registre, t.y. Valstybės įmonės Registrų centras Vilniaus filiale - Bokšto g. 10, Vilniuje.

40. Straipsnis.

Šalių susitarimu Susitarimo sudarymo išlaidas moka Įmonė.

41. Straipsnis.

Sutartis sudaryta keturiais egzemplioriais, kurių vienas paliekamas Vilniaus m. 24-ojo notarų biuro archyve, vienas atiduodamas Savivaldybei du - Įmonei, iš kurių vieną ji įsipareigoja pateikti - Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialui.

42. Straipsnis.

Mokestis už Susitarimo įregistravimą nekilnojamojo turto registre (ne)sumokėtas.

Šalys pareiškia, kad ši Sutartis atitinka jų valią ir tikruosius jų ketinimus, Sutarties prasmė ir pasekmės Šalims išaiškintos.

Parašai:

Savivaldybė

Įmonė

Aš, Vilniaus-ojo notarų biuro notaras Asta Kielienė sutartį, pasirašytą ir, tvirtinu. Pasirašiusiujų sutartį asmenybės nustatytos pagal Lietuvos Respublikos piliečio pasus.

Registras AK -

Atlyginimas 100 Lt

Už dokumento spausdinimą 27 Lt