

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
VERSLO TEISĖS KATEDRA

Edita Bartulevičiūtė
Civilinės teisės magistrantūros dieninių studijų studentė

**NUOSAVYBĖS TEISĖ Į NEKILNOJAMĄJĮ DAIKTĄ, STATANT PASTATĄ
PAGAL STATYBOS RANGOS SUTARTĮ**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
doc. dr. Dalia Vasarienė

Konsultantas –
prof. dr. Vytautas Pakalniškis

Vilnius, 2006

TURINYS

IVADAS	3
1. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ DAIKTĄ, STATANT PASTATĄ PAGAL STATYBOS RANGOS SUTARTĮ, ĮGIJIMO PAGRINDAS	8
1.1. Pastato statyba pagal statybos rangos sutartį (pastato sukūrimas) – pirminis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas	8
1.2. Pagal statybos rangos sutartį atliktų darbų rezultato perdavimas – priėmimas ir jo reikšmė..	15
1.3. Pastatas - nekilnojamas daiktas ir nuosavybės teisės objektas	19
1.3.1. „Nebaigtos statybos“ / pastato sąvoka	21
1.3.2. „Nebaigtos statybos“ / pastato faktinis ir teisinis suformavimas. Teisėta statyba ir jos registracija	22
1.3.2. Neteisėta (savavališka) statyba	34
1.4. Nuosavybės teisės į pastatą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, įgijimo subjektas	39
2. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ DAIKTĄ, STATANT PASTATĄ PAGAL STATYBOS RANGOS SUTARTĮ, ĮGIJIMO MOMENTAS	42
2.1. Teisinė nuosavybės teisės į pastatą registracija. Jos reikšmė nuosavybės teisės turiniui.....	42
2.1.1. Įregistruota teisėta statyba	45
2.1.1.1. Baigta statyba	45
2.1.1.2. „Nebaigta statyba“	46
2.1.2. Neįregistruota statyba	47
2.1.2.1. Teisėta statyba	48
2.1.2.2. Neteisėta (savavališka) statyba	49
IŠVADOS	51
LITERATŪROS SĄRAŠAS	51
SANTRAUKA	56
SUMMARY	57

IVADAS

Temos aktualumas ir problema. Nekilnojamieji daiktai kitų civilinės apyvartos objektų tarpe užima ypatingą vietą. Tai lemia keletas priežasčių: visų pirma šie daiktai svarbūs civilinei apyvartai ekonomine prasme – jie yra didelės vertės, jiems sukurti reikia didelių investicijų, jie yra kitų daiktų gamybos bei ekonominės veiklos materialinė bazė. Nekilnojamųjų daiktų egzistavimas taip pat svarbus ir socialine prasme – jie yra naudojami kaip gyvenamasis būstas, taip pat kitos žmonių socialinės gerovės materialinis pagrindas. Šių aplinkybių nulemta nekilnojamųjų daiktų egzistavimo reikšmė sąlygoja ir teisinio reglamentavimo ypatumus, kurie akivaizdžiai pastebimi sistemiškai analizuojant Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinio kodekso) bei kitų teisės aktų struktūrą bei turinį.

Pastaraisiais metais itin išaugo naujai pastatytų statinių skaičius. Kartu išaugo ir statybos rangos sutarčių skaičius. Be to, atsižvelgiant į tai, kad populiariausia rinkoje yra butų apyvarta, sudaryta daug sutarčių dėl dar nepastatytų butų pirkimo. Visų šių sutarčių sudarymas ir vykdymas lemia tai, kad teismuose žymiai padaugėjo ginčų, susijusių su statybų procesu ir jo padariniais, padidėjo Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro (toliau – Nekilnojamojo turto registras) darbo krūvis nagrinėjant prašymus įregistruoti naują statinį ir nuosavybės teisę į jį.

Atrodytų, kad vykdant statybos rangos sutartis svarbiausias yra kokybės ir kainos bei terminų klausimas, tačiau teisinis neaiškumas dėl nuosavybės teisės įgijimo į pastatytą statinį momento, subjekto, įgyjančio nuosavybės teisę į naujai statomą ar pastatytą pastatą, klausimas sukelia nemažai diskusijų. Tinkamas atsakymas į šiuos klausimus svarbus ne tik teoriniu, bet ir praktiniu aspektu, kadangi tai susiję su subjekto, kuris gali įgyvendinti savininko teises pastatyto objekto atžvilgiu bei subjekto, kuriam gali ir turi būti reiškiamos trečiųjų asmenų, įskaitant valstybės institucijas, pretenzijos dėl tokių objektų statybos teisėtumo ar jų padarytos žalos.

Šiame darbe bus nagrinėjamas tik civilinės teisės materialinis teisinis pasirinktos temos aspektas, proceso teisės ir viešosios teisės normas analizuojant tik tiek, kiek yra būtina civilinės teisės normų analizei pagrįsti. Be to, dėl ribotos darbo apimties bus akcentuojamas teisinis reguliavimas pagal Lietuvos teisę, trumpai nurodant, kokie reglamentavimo ypatumai yra užsienio valstybėse. Darbe analizuojamas nuosavybės teisės į pastatą įgijimas, bet ne pasikeitimas ar praradimas.

Darbo hipotezės:

1. statybos rangos sutartis nėra teisinis pagrindas, lemiantis nuosavybės teisės į statomą / pastatytą pastatą įgijimą;

2. nuosavybės teisę galima įgyti tik į teisėtai statomą ar pastatytą pastatą, nepriklausomai nuo nekilnojamojo daikto ir nuosavybės teisės į jį teisinės registracijos;
3. nuosavybės teisės į statomą / pastatytą pastatą įgijimo subjektas – statytojas.

Darbo objektas – nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą jį sukuriant statybos rangos būdu įgijimo pagrindas ir momentas Lietuvos teisėje. Statybos rangos sutarties reguliuojami santykiai išsiskiria specifiškumu ir tai atspindi norminis reglamentavimas. Todėl būtina išanalizuoti, kaip šios specifinės rangos sutarties savybės lemia nuosavybės teisės įgijimo pagrindą ir momentą.

Darbo dalykas – visų pirma, pati statybos rangos sutartis ir įprastinės jos sąlygos. Teisinių spragų šalių tarpusavio santykiuose paprastai mažiau būna tuo atveju, kai sutartyje reglamentuojami papildomi klausimai. Tačiau be jų yra būtina atsižvelgti tiek į įstatymuose, tiek į poįstatyminiuose teisės aktuose įtvirtintas normas, tiesiogiai turinčias įtakos tiek nuosavybės teisės įgijimo momentui, tiek savininko teisių turiniui.

Darbo tikslas – teoriniu požiūriu išanalizuoti nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamąjį daiktą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, pagrindą ir momentą.

Darbo uždaviniai:

1. išanalizuoti nuosavybės teisės įgijimo pagrindą į nekilnojamąjį daiktą, šį daiktą pagaminant, pirminių ir antrinių nuosavybės teisės įgijimo pagrindų sistemoje, identifikuoti pagrindų skirtumus;
2. išanalizuoti statybos rangos sutartį ir jos pagrindų atliktų darbų rezultato perdavimą – priėmimą prievolintais ir daiktiniais aspektais;
3. apibrėžti pastatą ir nebaigtą statinį nekilnojamųjų daiktų sistemoje;
4. kompleksiskai įvertinti teisinį statybos proceso reglamentavimą ir jo aiškinimą teismų praktikoje.

Darbe naudojami metodai. Atsižvelgiant į tai, kad pagrindiniai darbo teisiniai šaltiniai yra norminiai aktai - Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (tiek 1964 m.¹, tiek 2000 m.²), Lietuvos Respublikos statybos įstatymas³, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro⁴, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymai⁵, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto

¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

² Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.

³ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. 116-4402.

⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704.

⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.

kadastro nuostatai⁶, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatai⁷, taip pat teismų praktika, tai lemia konkrečių tyrimo metodų panaudojimą. Darbe naudojami šie teoriniai metodai:

1. Analizuojant teisės normų turinį, jų galimus aiškinimo bei taikymo variantus remiamasi įprastais teisės analizės metodais, tokiais kaip sisteminis, lingvistinis, teleologinis ir pan.⁸
2. Apibendrinimo metodu bus naudojama darbo pabaigoje, apibendrinant, sisteminant prieš tai gautus literatūros, dokumentų analizės bei empirinio tyrimo duomenis.

Empirinis dokumentų ir teismų praktikos analizės metodas bus naudojamas analizuojant darbe iškeltus klausimus siejant juos su teisės mokslo nustatytais teiginiais.

Darbo struktūra. Struktūriškai šis darbas yra sudarytas iš įvado, dėstomosios dalies ir išvadų. Darbo įvade yra pagrindžiamas pasirinktos temos analizės aktualumas praktiniu bei teoriniu aspektais, jos mokslinis naujumas, taip pat nurodomi pasirinkti tyrimo metodai bei šaltiniai. Darbo dėstomoji dalis yra sudaryta iš dviejų tarpusavyje susijusių ir viena kitą papildančių dalių. Pirmojoje dalyje „Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą, statant pastatą pagal statybos rangos sutartį, įgijimo pagrindas“ keliamas tikslas pagrįsti iškeltą hipotezę, kad statybos rangos sutartis nėra teisinis pagrindas statytojui įgyti nuosavybės teisę į statomą / pastatytą pastatą. Antrojoje darbo dalyje „Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą, statant pastatą pagal statybos rangos sutartį, įgijimo momentas“ analizuojama nuosavybės teisės registravimo reikšmė nuosavybės teisės turiniui. Darbo pabaigoje yra formuluojamos išvados.

Temos ištyrimo lygis. Minėta magistro darbo tema pasižymi teisinių tyrimų stoka. Teisinėje literatūroje kalbant apie nuosavybės teisės įgijimą į daiktą jį pagaminant, nuosavybės teisės šiuo pagrindu įgijimas išimtinai nagrinėjamas tik kilnojamųjų daiktų atžvilgiu. Be to, didžiausias dėmesys skiriamas antriniams nuosavybės teisės įgijimo pagrindams.

Vytautas Pakalniškis straipsnyje „Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“⁹, remdamasis lyginamuoju, lingvistiniu bei literatūros analizės tyrimo metodais nagrinėja nuosavybės santykių Lietuvos Respublikoje teisinio reglamentavimo formavimosi istorines prielaidas, įvairių nuosavybės teisės doktrinų poveikį naujojo Civilinio kodekso normų

⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimas Nr. 695 „Dėl Lietuvos Respublikos 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2005, 80-2899.

⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077.

⁸ Išsamiau apie teisės aiškinimo metodus žr.: Mikelėnienė D., Mikelėnas V. Teismo procesas: teisės aiškinimo ir taikymo aspektai. Justitia. Vilnius, 1999. P.167-237; Корельский, В.М, Перевалов, В.Д. Теория государства и права. Москва: Норма, 1997, P. 358-376.

⁹ Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija. 2002, T. 28(20), P. 69-79.

turiniui, nuosavybės teisės instituto sąveiką su kitais civilinės teisės institutais. Autorius atskleidžia, jog nuosavybės turinio samprata yra labai reikšminga nustatant nuosavybės apsaugos ir gynimo ribas. Straipsnyje daroma išvada, kad nuosavybės teisė yra prigimtinė, todėl įstatyme nurodyta savininko galimybių triada tik iš dalies apibūdina nuosavybės teisės turinį, yra nepakankama, o tai paneigia rusų autorių teoriją, kad nuosavybės teisės triada yra absoliuti. Kitame straipsnyje „Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje“¹⁰ šis autorius daro išvadą, jog šiuolaikinė nuosavybės teisės samprata yra pliuralistinė, todėl nuosavybės teisės objektu gali būti ne tik realiai egzistuojantis materialus daiktas, bet ir ateityje sukurtas objektas. Vadovėlio „Civilinė teisė“¹¹ autoriai aptaria nuosavybės teisės sąvoką, jos įgijimo, pasikeitimo ir praradimo pagrindus bei analizuoja nuosavybės teisinių santykių elementus. Rangos, o kartu ir statybos rangos sutarties sampratą plačiau apibrėžia Dangutė Ambrasienė¹², kartu aptardama rangos sutartimi pagaminto kilnojamąjo daikto nuosavybės teisės įgijimo ir perdavimo momentą, šio daikto nuosavybės teisės subjektą - rangovą. Tačiau nuosavybės teisės įgijimo klausimai, statybos rangos sutarties pagrindu pastačius pastatą, neaptariaami. Užsienio literatūroje rusų¹³ autoriai užsimena, kad paprastos ir statybos rangos atvejais reikia atsižvelgti į skirtingą teisinį režimą, taikomą kilnojamiesiems ir nekilnojamiesiems daiktams, anglų¹⁴ teoretikai, analizuodami statybos, kaip nekilnojamąjo daikto sukūrimo, procesą, trumpai analizuoja nuosavybės teisę į statybines medžiagas, bet ne į patį nekilnojamąjį daiktą. Rengiant šį darbą buvo siekiama įvertinti minėtoje literatūroje išsakytas nuomones, tačiau didžiausias dėmesys, dėl mokslinių tyrimų stokos, darbe skiriamas teisės aktų ir teismų praktikos analizei.

Mokslinis darbo naujumas, teorinis bei praktinis reikšmingumas. Atlikus mokslinę dokumentų analizę paaiškėjo, kad darbo tema teisės moksle nėra konkrečiai analizuota, nors praktikoje, atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisės įgijimo klausimas siejamas su dažnai pasitaikančiu didelės vertės nekilnojamąjo daikto pagaminimu, keliama daug probleminių praktinių aspektų – kas ir nuo kurio momento įgyja nuosavybės teisę į pastatą, ar įgyjama nuosavybės teisė į neįregistruotą arba neteisėtai pastatytą pastatą, „nebaigtą statybą“, kokios teisinės pasekmės kyla savavališkos statybos atveju ir pan. Pažymėtina ir tai, kad ir pati teismų praktika vargu ar galėtų išsamiai išnagrinėti ir teisingai išspręsti ginčą nepasiremddama teisės doktrina. Kadangi Lietuvos teisės doktrinoje nuosavybės teisės įgijimas į pastatą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, dar

¹⁰ Pakalniškis V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje // Jurisprudencija. 2005, T.71(63), P.76 – 85.

¹¹ Vitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V. ir kt. Civilinė teisė. Kaunas: Vija, 1998. P. 247 – 296.

¹² Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublėnė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius, 2004. P. 432 – 437.

¹³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья. Москва: Статут, 2003. P. 102.

¹⁴ Mudoch J., Hughes W. Construction contracts. Law and management. Third edition. London and New York, 2000. P. 155 – 157.

nebuvo išsamiai nagrinėtas, tai šis aspektas, kartu su aukščiau aptartu praktiniu poreikiu analizuoti šį nuosavybės teisės įgijimo pagrindą, pagrindžia ir teorinį šio darbo aktualumą bei naujumą. Tyrimo rezultatai, atlikti šio darbo rengimo metu, praktikoje gali būti reikšmingi ne tik pačio nekilnojamojo daikto savininkui, tačiau ir tretiesiems asmenims, siekiant apibrėžti daiktinių ir prievolinių teisių apimtį bei ribas.

Pagrindinės darbe naudojamos sąvokos: nebaigtas statinys, „nebaigta statyba“, nekilnojamasis daiktas, nuosavybės teisė, pastatas, rangovas, statinys, statybos rangos sutartis, statytojas, užsakovas.

1. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ DAIKTĄ, STATANT PASTATĄ PAGAL STATYBOS RANGOS SUTARTĮ, ĮGIJIMO PAGRINDAS

1.1. Pastato statyba pagal statybos rangos sutartį (pastato sukūrimas) – pirminis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas

Teorinę šiame darbe nagrinėjamų klausimų analizę yra tikslinga pradėti nuo nuosavybės teisės įgijimo pagrindų analizės, kadangi nuo to tiesiogiai priklauso nuosavybės teisės įgijimo į pastatą teisinės pasekmės savininko teisių turinio prasme. Priklausomai nuo įgijimo pagrindo savininkui gali pereiti anksčiau buvę apribojimai arba jo teisės gali būti nesuvaržytos jais. Taip pat priklausomai nuo įgijimo pagrindo klasifikavimo gali būti išskiriami ir subjektai, galintys įgyti tokį objektą nuosavybės teise. Šis, iš pirmo žvilgsnio teorinis klausimas turi tiesioginę praktinę reikšmę: civilinėje apyvartoje vienas iš svarbiausių jos pažangos veiksnių yra stabilumas, suteikiantis civilinės apyvartos subjektams galimybę planuoti savo veiklą, numatyti jos pasekmes, kitaip sakant, plėtoti, vystyti, įgyvendinti įvairius projektus, suvokiant tiek teises, tiek ekonomines jų pasekmes.

Teorijoje dažniausiai yra išskiriamos trys nuosavybės teisės įgijimo pagrindų klasifikacijos pagal šiuos kriterijus¹⁵:

1. pagal subjektus nuosavybės teisės pagrindai skirstomi į bendruosius ir specialiuosius;
2. pagal atlygintinumą – į atlygintinius ir neatlygintinius;
3. pagal tai, ar teisės įgyjamos perimant buvusius suvaržymus (statusą) ar ne, arba pagal tai, ar nuosavybės teisė į daiktą yra įgyjama pirmą kartą ar ne – į pirminius ir išvestinius.

Nagrinėjamo darbo prasme aktualiausia yra trečioji klasifikacija, žinoma nuo romėnų teisės laikų. Prie pirminių nuosavybės teisės įgijimo būdų romėnų teisėje buvo priskiriami tokie būdai¹⁶:

1. užvaldymas (*occupatio*);
2. įgyjamoji senatis (*usucapio*);
3. perdėbimas (*specificatio*);
4. sujungimas ir sumaišymas (*accessio, confusio, commixtio*);
5. vaisių įgijimas.

Prie išvestinių būdų romėnai priskyrė:

1. mancipaciją (*mancipatio*);
2. *in iure cessio*;

¹⁵ Vitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V. ir kt. Civilinė teisė. Kaunas: Vija, 1998. P. 278 – 296.

¹⁶ Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Kaunas, 1996. P. 142-149.

3. perdavimą (*traditio*).

Analizuojant išvardintų pirminių bei antrinių nuosavybės teisės įgijimo būdų atskyrimo pagrindą pabrėžtina, kad pirminis nuosavybės teisės įgijimo būdas yra toks būdas, kai įgijėjo teisė į daiktą atsiranda pirmą kartą arba nepriklausomai nuo ankstesnių teisių į jį. Tokiu būdu nuosavybės teisė įgyjama į turtą, kuris neturėjo savininko arba įgyjama be ankstesnio savininko valios. Šitaip įgyta nuosavybė yra absoliuti ir laisva nuo bet kokių prievolių, t.y. neapsunkinta. Svarbiausias nuosavybės teisės kaip daiktinės teisės požymis yra jos absoliutumas. Jis pasireiškia teisės turėtojo galimybe įgyvendinti savo teisę neatsižvelgiant į kitų asmenų veiksmus. Turėdamas daiktą, t. y. jį valdydamas, savininkas gali jam daryti tiesioginį ir visapusišką poveikį. Be to, daiktas turi vartojamąją vertę, kuria galima tenkinti savininko poreikius. Todėl tradiciškai, kai kalbama apie nuosavybę, pirmiausia ji suvokiama per valdymą. Kai savininkas daikto nevaldo, pavyzdžiui, jis yra išnuomotas, tai dar nereiškia, kad jis jo neturi kaip nuosavybės objekto. Šiuo atveju jis daiktui tiesioginio poveikio daryti nebegali, tačiau nepraranda galimybės veikti kaip savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę. Taigi pagrįstai galima daryti išvadą, kad daikto valdymas nėra svarbiausias nuosavybės teisės požymis. Nuosavybės teisės įgijimas nėra siejamas su faktiniu daikto turėjimu. Šiuolaikinį požiūrį į nuosavybės teisės objektą ir pačios nuosavybės teisės esmę riboja į Lietuvos civilinę teisę įdiegta vadinamoji „triada“ – nuostata, kad nuosavybės teisės turinį sudaro trys savininko teisės – teisė turtą valdyti ir naudoti bei juo disponuoti. Tikrąją nuosavybės teisės esmę galima atskleisti sisteminiu metodu įvertinant ne tik Civilinio kodekso daiktinės teisės dalyje išdėstytas teisės normas, bet ir kitų Civilinio kodekso institutų normas¹⁷.

Išvestinis nuosavybės teisės įgijimo būdas yra toks būdas, kai naujojo savininko nuosavybės teisė remiasi ankstesnio savininko teise ir yra išvesta iš jo teisės. Vadinasi, išvestiniu būdu nuosavybės teisė perleidžiama naujam savininkui tokios apimties, kokios priklausė pirmajam savininkui, be to, išvestinis būdas susijęs ne tik su pirmojo savininko valia, bet ir su trečiųjų asmenų apsauga. Tai sutartinis nuosavybės teisės įgijimo būdas¹⁸. Įgyjant nuosavybės teisę antriniu būdu pasireiškia nuosavybės teisės sekimo požymis, t.y. šios teisės ėjimas su daiktu¹⁹.

Lietuvoje nuosavybės teisės įgijimo pagrindus reglamentuoja Civilinio kodekso 4.47 straipsnis, kuriame numatytas nebaigtinis nuosavybės teisės įgijimo (tiek į kilnojamuosius, tiek į nekilnojamuosius daiktus) pagrindų sąrašas:

¹⁷ Pakalniškis. V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija. 2002, T. 28(20), P. 69-79.

¹⁸ Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Kaunas, 1996. P. 142-149.

¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m. birželio 5 d. nutartis c.b. Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I. M., Nr. 3K-3-377/2006, kat. 33; 95.2;121.13 (S).

1. pagal sandorius;
2. paveldėjimu;
3. pasisavinant vaisius ir pajamas;
4. ***pagaminant naują daiktą;***
5. pasisavinant šeimininkų daiktą;
6. pasisavinant laukinius gyvūnus, laukines ir namines bites;
7. pasisavinant bepriziūrius ir priklydusius naminius gyvūnus;
8. pasisavinant radinį, lobį;
9. atlygintinai paimant netinkamai laikomas kultūros vertybes ir kitus daiktus (turta) visuomenės poreikiams;
10. konfiskuojant ar kitu būdu už pažeidimus paimant pagal įstatymą daiktus (turta);
11. įgyjamą senatimi;
12. kitais įstatymo nustatytais pagrindais.

Nuosavybės teisės, kaip subjektinės teisės, įgijimo pagrindas yra juridinis faktas. Šio darbo prasme svarbu aptarti ir atriboti nuosavybės teisės įgijimo pagrindus, numatytus Civilinio kodekso 4.47 str. 1 ir 4 dalyse bei kvalifikuoti nuosavybės teisės įgijimą statant statinį pagal statybos rangos sutartį. Sutartiniai (išvestiniai) nuosavybės teisės įgijimo pagrindai reglamentuojami Civilinio kodekso šeštojoje knygoje. Pirminis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas į daiktą jį pagaminant (*specificatio*) yra įtvirtintas Civilinio kodekso ketvirtosios knygos 4.55 ir 4.56 straipsniuose. Tačiau šis pagrindas, kaip jis buvo suprantamas romėnų teisėje ir minėtų Civilinio kodekso straipsnių prasme, negali būti prilyginamas nuosavybės teisės įgijimo pagrindui į pastatą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, vien todėl, kad pagaminęs daiktą asmuo nežino, kad daiktą pagamina iš svetimos medžiagos. Statybos rangos sutarčiai šių straipsnių taikymas yra nepriimtinas, nes šios sutarties šalys sutartyje aiškiai nustato, kas tiekia medžiagas ir iš jų stato pastatą, taip pat šalims yra suprantamos sutarties vykdymo pasekmės. Todėl analizuojant statybos rangos sutartį kaip nuosavybės teisės įgijimo į statinį teisinį pagrindą turi būti įvertinta ir tai, ar nuosavybės teisės įgijimo momentas ir subjektas, įgyjantis nuosavybės teisę, negali būti nustatomi sutarties prigimties bei turinio aiškinimu.

Nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamuosius daiktus išskirtinumas atsispindi jau Civilinio kodekso 4.49 str. 2 dalyje, kurioje nustatyta, kad „pagal sandorį nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgyjama nuo to momento, kuris yra nustatytas įstatymo“. Ši blanketinė norma nukreipia į kitas Civilinio kodekso ar kitų įstatymų normas, tačiau svarbu pažymėti tai, kad šios normos reguliavimo dalykas – nuosavybės teisės įgijimas išvestiniu nuosavybės teisės įgijimo būdu, t.y.

pagal sandorius. Ši išvada seka iš šios dalies turinio, sistemiškai jį aiškinant su 4.47 str. 1 punktu. Taigi jis nėra skirtas pirminioms nuosavybės teisės įgijimo būdams reglamentuoti, kuriuo taip pat yra ir naujo daikto sukūrimas²⁰. Todėl, sistemiškai analizuojant Civilinio kodekso nuostatas darytina išvada, kad Civilinio kodekso 6.645 str. 2 dalis, nustatanti, kad „jeigu rangos sutartis yra sudaryta daiktui pagaminti, tai rangovas užsakovui kartu su pagamintu daiktu perduoda ir teises į jį“, nėra ta teisės norma, į kurią blanketiškai nukreipia Civilinio kodekso 4.49 str. 2 dalis.

Teisinėje literatūroje autoriai, atsakydami į klausimą, kokių pagrindų ir kas įgyja nuosavybės teisę į daiktą, sukurtą rangos sutarties pagrindu, teigia, kad „nuosavybės teisė į rangovo sukurtą rezultatą pereina užsakovui tik nuo šio rezultato perdavimo užsakovui momento. Iki tol jis laikomas rangovo nuosavybe. <...> rangos atveju tam tikras materialus rezultatas dar nėra sukurtas, pagamintas ir šalys susitaria visų pirma dėl jo pagaminimo, pataisymo ar panašiai ir tik galiausiai dėl perdavimo užsakovo nuosavybės, t.y. rangos atveju daikto perdavimas kitos šalies nuosavybės niekada nesutampa su sutarties sudarymo momentu“²¹. Tačiau reikia atkreipti dėmesį į tai, kad tokia situacija galima paprastos rangos sutarties atveju, t.y. dėl kilnojamų daiktų pagaminimo ir perdavimo. Nagrinėjant statybos rangos sutartį (kai pagaminamas nekilnojamas daiktas) literatūroje nuosavybės teisės klausimas nėra analizuojamas arba tik užsimenama, kad statybos rangos sutarties atveju taikomas skirtingas teisinis režimas, numatytas nekilnojamiems daiktams²².

Jeigu pripažintume aukščiau nurodytą poziciją, taikytą paprastai rangos sutarčiai, teisinga, t.y., teigtume, kad rangovas perleidžia nuosavybės teisę užsakovui, ir statybos rangos sutarties atžvilgiu, tuomet tektų pripažinti, kad nuosavybės teisės į pastatą įgijimo pagrindas yra išvestinis, t.y., ne pastato sukūrimas (CK 4.47 str. 1 d. 4 p.), o sandoris (CK 4.47 str. 1 d. 1 p.), nes rangovas yra pirminis daikto savininkas ir perleidžia daiktą užsakovui, jau kaip antrajam savininkui. Tačiau tokios išvados neleidžia daryti nekilnojamiems daiktams taikomas teisinis režimas, taip pat statybos rangos sutarties tikslas. Šios sutarties numanoma sąlyga yra ta, kad statybos rangos sutartis sudaroma užsakovo naudai ir jo naudai kuriamas darbų rezultatas, o rangovas pagal statybos rangos sutartį turi tikslą už atliktą darbą, kurio rezultatas perduodamas užsakovui, gauti atlyginimą, t.y. rangovas nėra suinteresuotas įgyti nuosavybės teisę į statomą objektą, o siekia gauti sutartą atlyginimą už atliktą darbą. Be to, visus teisinius veiksmus, susijusius su daikto formavimu, pripažinimu tinkamu naudoti, įregistravimu, taigi su nuosavybės teisės įgyvendinimu, atlieka

²⁰ Vitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V. ir kt. Civilinė teisė. Kaunas: Vija, 1998. P. 278 – 296.

²¹ Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius, 2004. P.422-423.

²² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья. Москва: Статут, 2003. P. 102.

užsakovas savo (arba statytojo) vardu. Nepagrįsta būtų teigti, kad statybos rangos sutarties pagrindu nuosavybės teisę įgyja rangovas dar ir dėl to, kad tuomet subrangos sutartis tektų vertinti taip, kad kiekvienas subrangovas įgyja nuosavybės teisę į jo atliktų darbų rezultatą ir perduoda genrangovui, o pastarasis turi visas nuosavybės teises į atskirų darbų rezultatus ir viską perduoda užsakovui. Tokiais atvejais iškiltų ne tik sutarties (perdavimo aktu) formos klausimas, bet ir pačios sutarties kvalifikavimo klausimas. Jeigu asmuo pagal sutartį perleidžia jam priklausantį objektą už sutartą kainą, tokia sutartis turėtų būti kvalifikuojama kaip pirkimo - pardavimo sutartis. Tuo tarpu statybos rangos atveju yra kitaip. Užsakovas (statytojas) yra numatęs, koks pastatas jam turi būti pastatytas. Rangovas, turintis technines priemones, įgyvendina užsakovo (statytojo) tikslus, sukurdamas pastarajam priklausantį rezultatą.

Sprendimą nagrinėjant aukščiau aptartą klausimą dėl nuosavybės teisės į pastatą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, įgijimo pagrindo galima rasti aiškiai atskiriant daiktines (absoliutines) ir prievolinių (santykines, reliatyvines) teises ir atsižvelgiant į jų tarpusavio glaudžią sąveiką.

Civilinio kodekso 6.3 str. numatyta, kad prievolės dalyku gali būti:

- bet kokie veiksmai (veikimas, neveikimas), kurių nedraudžia įstatymai ir kurie neprieštarauja viešajai tvarkai ar gerai moralei;
- bet koks turtas, taip pat ir tas, kuris bus sukurtas ateityje, apibūdintas pagal rūšį ar kiekį arba kuri galima apibūdinti pagal kitus kriterijus.

Tradicinis prievolių skirstymas pagal jų dalyką, atėjęs iš romėnų teisės, prievolės skiria į tris rūšis²³:

1. prievolės, kurių dalykas yra ką nors duoti (*dare*). Tokios prievolės skolininkas privalo perduoti kreditoriui nuosavybės teisę į daiktą arba suteikti jam kitokią daiktinę teisę į daiktą, o kreditorius turi atitinkamą reikalavimo teisę (pavyzdžiui, nekilnojamojo daikto pirkimas – pardavimas. Šiuo atveju prievolę perduoti nuosavybės teisę papildo dar dvi prievolės – prievolė perduoti daiktą ir prievolė saugoti daiktą);
2. prievolės, kurių dalykas yra ką nors padaryti, atlikti (*facere*). Šios prievolės nesusijusios su nuosavybės ar kitokios daiktinės teisės perdavimu (pavyzdžiui, įsipareigojimas pastatyti namą);
3. prievolės, kurių dalykas yra ko nors nedaryti (*non facere*) Tokios prievolės skolininkas privalo neatlikti tam tikro veiksmo ar veiksmų, o kreditorius atitinkamai turi teisę reikalauti,

²³ Mikelėnas, V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002. P.67-69.

kad skolininkas nuo jų susilaikytų (pavyzdžiui, gretimų žemės sklypų savininkai gali susitarti, kad vienas be kito sutikimo nestatys aukštesnio kaip 5 metrų statinio).

Tačiau ši klasifikacija nėra vienintelė. Prancūzų teisininkas Rene Demogue XX amžiaus pradžioje pasiūlė klasifikuoti prievolės į tris rūšis atsižvelgiant į skolininko pareigos arba jos vykdymo pobūdį (intensyvumą)²⁴:

1. prievolė pasiekti tam tikrą rezultatą;
2. prievolė užtikrinti tam tikrą atidumo, rūpestingumo laipsnį;
3. prievolė garantuoti.

Šiai klasifikacijai įtakos turi minėtas prievolių skirstymas pagal jų dalyką, nes nuo to, ar visų prievolių ką nors perduoti ir prievolių ko nors nedaryti tikslas yra pasiekti tam tikrą rezultatą, o tuo tarpu prievolės ką nors padaryti gali būti tiek prievolės pasiekti tam tikrą rezultatą, tiek prievolės užtikrinti tam tikrą atidumo, rūpestingumo laipsnį. Statybos rangos sutarties atžvilgiu nekilnojamasis daiktas nėra rangovo prievolės dalykas. Šios prievolės dalykas yra veiksmų rezultatas, todėl pastatytas objektas perduodamas kaip rangovo veiksmų, atliktų statybos būdu, rezultatas, o ne kaip daiktinės teisės objektas. Taigi rangovo prievolės sukurti pastatą pasibaigimo pagrindas yra ne pastato kaip nuosavybės teisės objekto perdavimas. Priešinga situacija yra pirkimo - pardavimo sutarties atžvilgiu, kai daiktas nuo perdavimo momento pirkėjui tampa jo nuosavybės teisės objektu, nes pardavėjo prievolė yra perduoti daiktą. Ir tik perdavus daiktą, t.y. Civilinio kodekso 6.123 str. numatytu pagrindu tinkamai įvykdžius prievolę, prievolinė teisė transformuojasi į daiktinę. Atsižvelgiant į išdėstytus teiginius darytina išvada, statybos rangos sutartimi reguliuojami prievoliniai užsakovo ir rangovo teisiniai santykiai, o daiktiniai santykiai atsiranda kitu, Civilinio kodekso 4.47 str. 1 d. 4 p. numatytu, pagrindu.

Tai, kad nuosavybės teisė į pastatą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, nėra įgyjama išvestiniu pagrindu rodo ir tai, kad statybos rangos sutarties sudarymas ir vykdymas dar besąlygiškai nereiškia, kad bus sukurtas nekilnojamasis daiktas ir / ar įgyta nuosavybės teisė. Praktikoje neretai pasitaiko situacijų, kai statybos rangos sutartis nutraukiama dar tik pradėdant vykdyti statybos darbus, todėl tokiu atveju nekilnojamasis daiktas neužbaigiamas kurti. Nepriklausomai nuo rangovo valios perduoti užsakovui darbų rezultatą ar ne, užsakovas (statytojas) įgyja nuosavybės teisę į tokį nebaigtą statinį. Nuosavybės teisės, statant pastatą pagal statybos rangos sutartį, įgijimą pirminiu būdu patvirtina ir toks pavyzdys: kai statybos rangos sutartis yra vykdoma, o nekilnojamasis daiktas, nors faktiškai sukurtas, tačiau neįregistruotas, užsakovas gali perleisti iš rangos sutarties kylančius

²⁴ Mikelėnas. V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002. P.70-74.

įsipareigojimus ir teises trečiajam asmeniui. Tokia situacija traktuotina kaip statybos rangos sutarties pakeitimas (reikalavimo teisių perleidimas ir skolos perkėlimas), t.y. pirmasis užsakovas perleidžia prievolines teises ir pareigas antrajam užsakovui. Ar situacija pasikeistų, jei jau yra įregistruota „nebaigta statyba“? Šiuo atveju neužtenka tik statybos rangos šalies pakeitimo, o reikia atlikti ir nuosavybės teisės į „nebaigtą statybą“ perleidimo veiksmus, t.y. pirmasis užsakovas notariškai patvirtinta sutartimi turi perleisti nuosavybės teisę į įregistruotą objektą antrajam užsakovui kartu perleisdamas ir prievolinius įsipareigojimus. Antrasis užsakovas nuosavybės teisę įgyja antriniu būdu – sutarties pagrindu (Civilinio kodekso 4.47 str. 1 d. 1 p.). Jei teises ir pareigas, kylančias iš statybos rangos sutarties, trečiajam asmeniui perleidžia rangovas, nepriklausomai nuo to, ar jau yra įregistruotas nekilnojamasis daiktas, nuosavybės teisei į šį daiktą toks perleidimas įtakos neturi, nes yra perleidžiami tik prievoliniai įsipareigojimai.

Jei statybos rangos sutartis pripažįstama niekine, ji nesukuria jokių teisinių pasekmių, t.y. taikoma restitucija. Nepriklausomai nuo to, ar yra suformuotas pastatas kaip nekilnojamasis daiktas, restitucija taikoma tokiu būdu: rangovui užsakovas (statytojas) sumoka už faktiškai atliktus darbus, o rangovas perduoda užsakovui (statytojui) atliktų darbų rezultatą, tačiau rangovui nėra grąžinamas jo atliktų darbų rezultatas, o užsakovui (statytojui) – jo sumokėti pinigai už priimtą rezultatą. Analogiškos teisinės pasekmės kyla ir nutraukus statybos rangos sutartį.

Tai, kad nuosavybės teisės į pastatą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, įgijimo pagrindas yra pirminis, pripažįstama ir teismų praktikoje. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2002 m. vasario 8 d. konsultacijoje Nr. A3-65 teismams išaiškino, kad kai asmuo teisėtai pastato pastatą, tai jis įgyja nuosavybės teisę į tą pastatą CK 4.47 straipsnio 4 punkto pagrindu²⁵.

²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 8 d. konsultacija Nr. A3-65.

1.2. Pagal statybos rangos sutartį atliktų darbų rezultato perdavimas – priėmimas ir jo reikšmė

Statybos rangos sutarties samprata įtvirtinta Civilinio kodekso 6.681 straipsnio 1 dalyje. Šiame straipsnyje numatyta, kad statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultatą ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą. Šio straipsnio 2 dalis apibrėžia statybos rangos sutarties taikymo sritį (dalyką) - statybos rangos sutartis sudaroma įmonių, *pastatų*, gyvenamųjų namų ir kitokių statinių *statybai* ar rekonstrukcijai, taip pat montavimo, paleidimo ar kitokiems darbams atlikti. Šio skirsnio normos taikomos ir pastatų ar įrenginių kapitalinio remonto darbams, jeigu sutartyje nenumatyta kitaip.

Remiantis aukščiau minėtu Civilinio kodekso straipsniu būtina skirti dvi įstatymų leidėjo nustatytas statybos rangos sutarties rūšis, t.y., kai:

1. statomas statinys;
2. vykdomi kiti statybos rangos darbai.

Pirmuoju atveju, kuris yra nagrinėjamas šiame darbe, nekilnojamasis daiktas sukuriamas faktiškai ir teisiškai, t.y. sukuriamas naujas nekilnojamasis daiktas, kuris gali dalyvauti civilinėje apyvartoje. Antruoju atveju – nekilnojamasis daiktas pasikeičia faktiškai, be to, gali būti pasikeitimų ir teisine prasme (tačiau, priešingai negu pirmuoju atveju, ne visada), pavyzdžiui, atlikus einamojo remonto darbus jie nėra niekur teisiškai fiksuojami, nors nekilnojamasis daiktas pasikeičia faktiškai.

Atkreiptinas dėmesys, kad statybos rangos sutarčiai nėra numatyta privaloma notarinė forma. Be to, šią sutartį reglamentuojančios teisės normos nenumato netgi rašytinės formos reikalavimų. Tačiau, kad ši sutartis turi būti rašytinė leidžia tvirtinti sisteminiis teisės aktų aiškinimas – Civilinio kodekso 1.73 str. 1 d. 10 punktas ir specialaus LR statybos įstatymo 19 straipsnio 1 dalis. Rangos sutartis yra pagrindinis teisinis dokumentas, nustatantis užsakovo (statytojo) ir statybos rangovo tarpusavio santykius, atsiskaitymo tvarką ir formas, turtinę atsakomybę ir sutartinių įsipareigojimų vykdymą. Civilinio kodekso 1.93 str. 2 dalyje yra įtvirtintas draudimas remtis liudytojų parodymais įrodinėjant sandorio sudarymo faktą tada, kai nebuvo laikytasi įstatymo reikalaujamos sandorio paprastos rašytinės formos²⁶. Be to, įregistruojant nuosavybės teisę į

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2005 m. rugsėjo 28 d. nutartis c.b. UAB „Ir vėl“ v. UAB „Giedra“, Nr. 3K-3-432/2005, kat. 114.3; 114.9.2.

pastatytą objektą privaloma su prašymu pateikti ir statybos rangos sutartį²⁷, nes priešingu atveju prašymą įregistruoti nuosavybės teisę registratorius atsisako tenkinti.

Nors statybos rangos sutartis yra svarbus teisinis dokumentas, tačiau šios sutarties turinys turi būti aiškinamas ne tik pagal šalių pasirašytą sutarties tekstą ar Civiliniame kodekse nurodytas teisės normas, tačiau taip pat atsižvelgiant į viešosios teisės aktus (LR statybos įstatymą, Statybos techninius reglamentus (STR) ir kt.). Tam, kad statyba būtų teisėta, statybos dalyvių veiksmai turi atitikti šią veiklą reglamentuojančius teisės aktus, todėl teismų praktikoje pabrėžiama, kad nagrinėjant ginčus, kylančius iš statybos rangos sutarčių, kurios yra privatinės teisės dalykas, šias sutartis būtina vertinti ir viešosios teisės – statybos veiklą reglamentuojančių aktų požiūriu²⁸.

Statybos rangos sutarties esminės sąlygos yra kaina, terminai ir kokybė. Statybos ranga yra viena iš rangos rūšių, todėl jai taikomos ir bendrosios rangos sutarties nuostatos, išskyrus, jeigu įstatyme yra numatyta kitaip. Sutarties dalykas, kaip minėta, yra Civilinio kodekso 6.681 str. 2 dalyje išvardintų objektų statyba. Praktikoje paprastai daugiausia ginčų kyla dėl pagal statybos rangos sutartį atliktų darbų perdavimo – priėmimo ir netgi tenka išgirsti, kad atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktu rangovas užsakovui (statytojui) perleidžia nuosavybės teisę į pastatytą daiktą²⁹. Taigi, kokią reikšmę turi Civilinio kodekso 6.694 straipsnyje įtvirtinta atliktų darbų perdavimo – priėmimo procedūra?

Atliktų darbų rezultato perdavimas – priėmimas, kuris pagal Civilinio kodekso reikalavimus privalomai turi būti įforminamas raštu, yra tinkamas rangovo prievolės perduoti atliktų darbų rezultatą įvykdymas, kuris sudaro prielaidas užsakovui (statytojui) sukurti daiktinį teisinį santykį, t.y. suformuoti nekilnojamąjį objektą, į kurį būtų įgyjama nuosavybės teisė. Šiuo aktu patvirtinama, kad visos trys esminės statybos rangos sutarties sąlygos – kaina, terminas, kokybė – yra tinkamai įvykdytos, taip pat patvirtinama, kad darbai atlikti pagal viešosios teisės reikalavimus. Teismų praktikoje buvo nurodyta, kad „užsakovas priėmimo - perdavimo aktu pripažino, kad rangovas pastatė ieškovams (užsakovams) tinkamo dydžio ir reikiamos kokybės blokuotą gyvenamąjį namą ir abi sutarties šalys, kaip nurodoma akte, viena kitai pretenzijų neturi. Pastabų,

²⁷ Interneto prieiga: <http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/dokumentai.php>., prisijungimo laikas: 2006 m. spalio 10 d.

²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. gegužės 5 d. nutartis c.b. UAB „Šilda“ v. UAB „Žvaizdrė“, Nr. 3K-3-306/2004, kat. 47.3.

²⁹ Mītkus S., Skardinskas L. „Statybų teisė. Dokumentų rengimas pagal Fidic nuostatas“// 2006 m.lapkričio 27 d. seminaro medžiaga.

kad rangovo pastatytas užsakovams butas pagal projektinę dokumentaciją ar sutartį neatitinka sutarties sąlygų, akte nenurodyta (CK 6.694 str. 4 ir 6 dalys)³⁰.

Atliktų darbų perdavimo – priėmimo akto sudarymo tikslas - užfiksuoti momentą, kaip ir, ar pagal statybos rangos sutarties sąlygas vyksta statybos darbų procesas bei, kada sukurtas darbų rezultatas atiduodamas užsakovui. Kai yra sudaromi keli atliktų darbų aktai, tai traktuojama kaip dalinis prievolės įvykdymas (CK 6.40 str.). Be to, atliktų darbų perdavimo – priėmimo akto reikšmė yra ne tik, kad jis patvirtina tinkamą sutarties vykdymą, tačiau svarbus ir tuo, kad jis yra vienas iš dokumentų, pateikiamų valstybinei komisijai pastatą pripažįstant tinkamu naudoti³¹.

Jeigu teigtume, kad nuosavybės teisė į pastatą iki atliktų darbų rezultato perdavimo užsakovui (statytojui) priklauso rangovui, tai pripažintume, kad paprastos rašytinės formos perdavimo – priėmimo aktas, kuriame nurodyti atlikti darbai ir medžiagos, yra nuosavybės teisės perleidimo dokumentas. Tačiau tokios išvados negalime daryti. Tai, kad atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktu nėra perleidžiama nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pagrindžia ir sisteminis Civilinio kodekso aiškinimas. Civilinio kodekso 1.74 straipsnyje, reglamentuojančiame notarinės formos sandorių rūšis, imperatyviai numatyta, kad notarine forma turi būti sudaromi:

1) daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai;

<...>

3) kiti sandoriai, kuriems šis kodeksas nustato privalomą notarinę formą.

Statybos rangos sutarties pagrindu sudaromam atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktui Civilinis kodeksas nenumato privalomos notarinės formos. Tokie aktai nėra tvirtinami notaro. Vadinas, Civilinio kodekso 6.694 straipsnyje įtvirtintas atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktas yra rangovo statybos rangos sutarties įvykdymą, tačiau ne nuosavybės teisę ir jos perleidimą, patvirtinantis dokumentas. Šio straipsnio prasme terminai „perduoti“ ir „priimti“ reiškia ne objekto - daikto (pabrėžtina, kad atliktų darbų perdavimo priėmimo aktu neperduodamas nekilnojamas daiktas kaip nuosavybės teisės objektas), o darbų rezultato perdavimas ir priėmimas.

Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civiliniame kodekse numatytais atvejais galimas vienašališkas atliktų darbų perdavimo – priėmimo akto įforminimas, kurį gali atlikti tiek rangovas, tiek užsakovas. Analizuotina ir situacija, kai kita sutarties šalis, kurios atžvilgiu vienašališkai įformintas atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktas, kreipiasi į teismą su reikalavimu pripažinti

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. vasario 2 d. nutartis c.b. L. G. Šimanskienė, B. Šimanskis v. Balsio statybos įmonė, Nr. 3K-3-74/2004, kat. 47.3.

³¹ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 patvirtintas STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ // Valstybės žinios. 2002, 60-2475.

tokį aktą negaliojančiu. Tokio pobūdžio ieškinyje nėra keliamas nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą, sukurtą statybos būdu, klausimas, o yra vertinama, ar atliktų darbų rezultatas atitinka teisės aktų reikalavimus, t.y. iš esmės pasisakoma dėl atliktų darbų kokybės ir tinkamo statybos proceso rezultatų įforminimo.

Kaip nuosavybės teisės objektas pastatas arba „nebaigta statyba“ gali būti sukurtas ir iki darbu perdavimo - priėmimo (tuo atveju, jeigu statybos rangos sutartis numato, kad užsakovui bus perduodamas tik galutinis, o ne tarpiniai, darbų rezultatas), t.y. netgi nepatvirtinus, kad statybos rangos sutartis įvykdyta tinkamai, užsakovas (statytojas) bus įgijęs daiktinę nuosavybės teisę. Taigi rangovo prievolė perduoti atliktų darbų rezultatą gali ir nepasibaigti, o užsakovas (statytojas) jau taps statomo nekilnojamojo daikto savininku. Tokia situacija galima, kai užsakovas (statytojas) įregistruoja „nebaigtą statybą“, kaip nuosavybės teisės objektą, o kiti pastato statybos darbai atliekami ir perduodami užsakovas (statytojas) vėliau, kaip numatyta sutartyje. Jeigu rangovas neperduoda atliktų darbų ir nesudaro atliktų darbų perdavimo – priėmimo akto, tai turi įtakos tik rangovo ir užsakovo prievoliams santykiams. Užsakovas kaip savo teisių gynimo priemone gali pasinaudoti Civilinio kodekso 6.694 str. 4 dalimi ir vienašališkai įforminti atliktų darbų aktą, kuris laikomas teisėtu, kol nenuginčijamas teismine tvarka.

Taigi darytina išvada, kad statybos rangos sutarties prasme nekilnojamasis daiktas nėra prievolės dalykas (statybos rangos sutarties dalykas – rangovo veiksmų rezultatas), o tik statytojo daiktinės teisės objektas, todėl prievolės įvykdymą patvirtinantis dokumentas (atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktas) negali būti laikomas nuosavybės teisės perleidimo dokumentu.

1.3. Pastatas - nekilnojamasis daiktas ir nuosavybės teisės objektas

Civilinio kodekso 4.1 straipsnis apibrėžia daiktų sąvoką ir įtvirtina du alternatyvius daiktų atsiradimo būdus, t.y. civilinės teisės prasme daiktais laikomi iš gamtos pasisavinti arba **gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai**. Civilinio kodekso 1.98 str. 2 dalis ir 4.2 straipsnis daiktus suskirsto į dvi rūšis – nekilnojamuosius ir kilnojamuosius. Šio straipsnio 1 ir 2 dalys reglamentuoja nekilnojamųjų daiktų sąvoką ir numato, kad:

- **Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai (CK 4.2 str. 1 d.).**
- **Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (CK 4.2 str. 2 d.) (t.y. *pastatai*, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji) (CK 1.98 str. 2 d.).**

Analizuojant Civilinio kodekso 4.3 straipsnį, reglamentuojantį pakeičiamus ir nepakeičiamus daiktus, akivaizdu, kad pastatas yra nepakeičiamas daiktas, apibūdinamas individualiais požymiais. Civilinio kodekso 4.4 straipsnis numato, kad individualiais požymiais apibūdintais laikomi daiktai, kurie vienu ar kitu būdu atskiriami nuo kitų vienarūšių daiktų.

Iš nurodyto teisinio reglamentavimo darytina išvada, kad pastatas yra individualiais požymiais pasižymintis nekilnojamasis daiktas pagal prigimtį, sukurtas gamybos – statybos – proceso būdu. Nekyla ginčas, kad statybos būdu atsiranda nuosavybės teisės objektas³².

Civilinio kodekso 4.38 straipsnis apibrėžia nuosavybės teisės objektą ir numato, kad **nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai** ir kitas turtas, t.y. nuosavybės teisės objektų baigtinio sąrašo Civilinis kodeksas nenumato. Nuosavybės teisė yra daiktinė teisė ir atsižvelgiant į tai, kad Civilinis kodeksas skiria dvi daiktų, kaip nuosavybės teisės objektų, rūšis, šio darbo prasme svarbi Civilinio kodekso 4.21 straipsnio nuostata, numatanti, kad daiktinėms teisėms į nekilnojamuosius daiktus taikomas nekilnojamiesiems daiktams nustatytas teisinis režimas, o daiktinėms teisėms į kilnojamuosius daiktus – kilnojamiesiems daiktams nustatytas teisinis režimas, jeigu įstatymai nenustato kitaip.

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis c.b. S. Norvilos įmonė v. likviduojama 595-oji GNSB, VI Registrų centras, Nr. 3K-3-545/2004, kat. 25.3;28;47.3;126.

Nekilnojamųjų objektų egzistavimo reikšmė lemia ir teisinio reglamentavimo ypatumus, kurie akivaizdžiai pastebimi sistemiškai analizuojant Civilinio kodekso bei kitų teisės aktų struktūrą bei turinį³³, t.y.:

1. Civiliniame kodekse reglamentuojant teisinius santykius greta bendrų teisinius santykius reglamentuojančių normų paprastai yra išskiriamos ir teisės normos, skirtos sandoriams su nekilnojamaisiais daiktais reglamentuoti, pavyzdžiui, pirkimo - pardavimo, nuomos, rangos sutartys;
2. Sandoriams su nekilnojamaisiais daiktais yra nustatomi griežtesni sandorio formos reikalavimai (CK 1.73 str.). Šio reikalavimo tikslas, siekiamas įtraukiant notarus į tokių sandorių sudarymą, yra užtikrinti sandorių su šiais daiktais teisėtumą, o tuo pačiu ir civilinės apyvartos stabilumą³⁴;
3. Nekilnojamųjų daiktų ir teisių į juos registravimui yra sukurtas atskiras registras³⁵.

Visos nurodytos aplinkybės rodo, kad teisiniams santykiams dėl nekilnojamųjų daiktų reglamentavimui yra skiriamas labai didelis dėmesys, aiškiai siekiant apibrėžti juridinius faktus, kurie yra šių teisinių santykių atsiradimo, pasikeitimo ar pasibaigimo pagrindai. Iš šių visų juridinių faktų, vienam iš jų tenka ypatingas vaidmuo – tai juridinis faktas, kuris fiksuoja daikto atsiradimą civilinės apyvartos prasme, t.y. pirminiam nuosavybės teisės įgijimo pagrindui. Būtent nuo šio juridinio fakto atsiradimo momento daiktas yra laikomas egzistuojančiu civiline teisine prasme ir gali būti pradėtas naudoti civilinėje apyvartoje, o savininkas gali pradėti įgyvendinti nuosavybės teisės turinį sudarančias teises.

Aukščiau nurodyti teiginiai ir teisinio reglamentavimo ypatumai, skirti pažymėti skiriamą ypatingą reikšmę teisinių santykių dėl nekilnojamųjų daiktų reglamentavimui, neišvengiamai turi įtakos ir pirmojo juridinio fakto, nuo kurio daiktas laikomas egzistuojančiu civilinės apyvartos prasme, reglamentavimui. Šio darbo, skirto nuosavybės teisės į statomą pastatą įgijimo analizei, kontekste įvertintina būtent tai, kokią įtaką turi teisinių santykių dėl nekilnojamųjų daiktų reglamentavimo specifika nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus įgijimui statybos rangos pagrindu.

³³ Teisinių santykių dėl nekilnojamųjų daiktų ypatumai egzistuoja ne tik materialiniuose teisiniuose, bet taip pat ir procesiniuose teisiniuose santykiuose. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 31 str. nustato teisingumo, kilus ginčams dėl teisių į nekilnojamuosius, ypatumus. Taip pat egzistuoja tokių teisinių santykių reglamentavimo ypatumai ir viešosios teisės prasme, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741. Tačiau šiame darbe jie išsamiau neanalizuojami, pagrindiniu darbo tikslu iškeliant materialinių teisinių santykių reglamentavimo analizę.

³⁴ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28-810. 26 straipsnis.

³⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.

1.3.1. „Nebaigtos statybos“ / pastato sąvoka

Nuosavybės teisės objektas sukuriant jį statybos rangos būdu yra nekilnojamasis daiktas. Dažnai tiek literatūroje, tiek teismų praktikoje naudojamos įvairios sąvokos, siekiant apibrėžti statomą objektą - pastatas, statinys, „nebaigta statyba“ ir kt. Civilinio kodekso 6.681 str. 2 dalis išskiria pastato, gyvenamojo namo ir kitų statinių statybą.

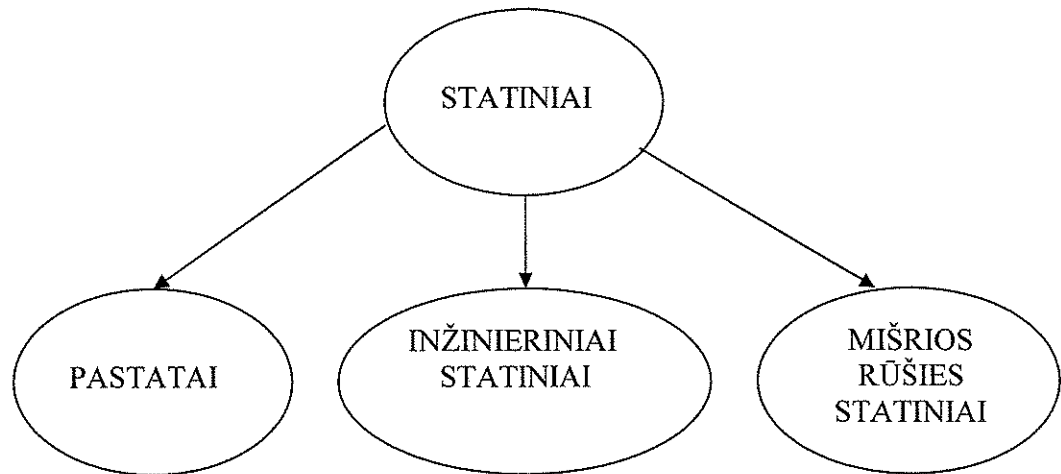
Minėtų sąvokų apibrėžimai yra pateikti specialiajame įstatyme – LR statybos įstatyme. Šio įstatymo 2 str. 2 dalyje numatyta, kad statiniu laikoma visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio, žemės ūkio ir kiti) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai (su inžineriniais statiniais sujungti pastatai), taip pat statinių priestatai, antstatai ir jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos. 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).

Pagal LR statybos įstatymą pastatas - stogu apdengtas statinys, kuriame yra vienas ar daugiau kambarių ar kitų patalpų, išdėstytų tarp sienų ir pertvarų ir naudojamų žmonėms gyventi ar žemės ūkio, prekybos, kultūros, transporto ir kitai veiklai (2 str. 7 d.). Šio darbo prasme reikšminga išskirti pastato požymius, kurie nustatomi analizuojant LR statybos įstatymo 2 str. 7 p. įtvirtintą pastato sąvoką. Taigi galima išskirti šiuos pastato požymius:

1. stogu apdengtas statinys;
2. patalpa tarp sienų ir pertvarų;
3. skirtas žmonių veiklai (žmonėms gyventi, žemės ūkio, prekybos, kultūros, transporto ir kitai veiklai).

Be to, LR statybos įstatyme atskirai išskiriamas nebaigtas statinys (šiuo darbe dar naudojama „nebaigtos statybos“ sąvoka) – tai statinys, kuris dėl neužbaigtų statybos darbų negali būti naudojamas pagal paskirtį ir nėra pripažintas tinkamu naudoti (LR statybos įstatymo 2 str. 5 d.).

Minėtas sąvokas galima pavaizduoti tokia schema:



Remiantis LR statybos įstatymo nuostatomis darytina išvada, kad sąvoka „statinys“ yra plačiausia ir apima tiek pastato, tiek nebaigto statinio („nebaigtos statybos“) sąvokas, todėl literatūroje bei teismų praktikoje ji vartojama pačia bendriausia prasme. Taigi nebaigtas statinys ir pastatas yra statinio rūšys, kurių išskyrimas reikšmingas šio darbo prasme, nes nuosavybės teisė įgyjama į konkrečios rūšies statinį, todėl kiekvienu atveju jį būtina tiksliai identifikuoti vertinant pagal teisės aktuose numatytus požymius.

1.3.2. „Nebaigtos statybos“ / pastato faktinis ir teisinis suformavimas. Teisėta statyba ir jos registracija

Vienas iš pirminių nuosavybės teisės įgijimo būdų yra pagaminimas naujo daikto (CK 4.47 str. 4 p.), kuris gali būti nuosavybės teisės objektu. Nekilnojamojo daikto pagaminimas, kai sujungus gaminimo medžiagas jos sudaro kokybiškai naują daiktą, kuris negali būti perkeliamas iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, tampa savarankišku nuosavybės teisės objektu³⁶.

Pirminiam nuosavybės teisės įgijimo pagrindui Civilinio kodekso 4.47 str. 4 punktas ir tiesioginis užsakovo teisių įgijimas į naujai sukuriama daiktą akivaizdžiai atsispindi teisių į

³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2001 m spalio 1 d. nutartis c.b. R. Rėkaitė v. S. Rinkevičius ir L. Rinkevičienė, Nr. 3K-3-885/2001, kat. 15.1; 15.2.1.1; 15.2.1.5; 18.2; 23; 25.3; 28; 38.2; 40.6; 90.

nekilnojamosius daiktus įgijimo reglamentavime. LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo³⁷ 7 straipsnyje vienu iš nekilnojamųjų daiktų suformavimo būdų yra nurodytas naujo nekilnojamojo daikto suformavimas. Pabrėžtina, kad pastatas kaip nekilnojamas daiktas ir nuosavybės teisės objektas, tam, kad būtų galima įgyti ir įgyvendinti visas savininko turinį sudarančias teises, turi būti suformuotas ne tik faktiškai, bet ir teisiškai, tačiau *nuosavybės teisės įgijimui užtenka ir faktinio pastato pagaminimo*.

Statybos rangos sutarties pagrindu pastatas sukuriamas jį pagaminant statybos būdu. LR statybos įstatymo 2 str. 13 dalyje numatyta, kad *statyba – veikla*, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį. Ši sąvoka taip pat apima nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių tvarkymo statybos darbus ar statinių statybą jų teritorijose. To paties straipsnio 17 dalyje įstatymų leidėjas apibrėžia *naujo statinio statybos sąvoką*, t.y. tai statybos rūšis, kai yra tikslas statybos sklype, kuriame yra ar nėra statinių, pastatyti naują statinį (nutiesti naujus inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas); pastatyti esamo statinio antžeminį ar požeminį priestatą, neatsižvelgiant į tai, ar jie savo paskirtimi bus susiję, ar ne (išskyrus priestatų statybą, kuri priskirta statinio rekonstravimui); atstatyti buvusį (sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą) statinį; atkurti sugriuvusią, sunaikintą ar išnykusią nekilnojamąją kultūros paveldo vertybę.

Taigi įstatymo nuostatos įtvirtina šias statybos rūšis:

1. naujo statinio statyba;
2. rekonstravimas;
3. remontas:
 - 3.1. kapitalinis;
 - 3.2. paprastas (einamasis);
4. griovimas;
5. nekilnojamųjų kultūros vertybių tvarkymo darbai.

Šių statybos rūšių išskyrimas svarbus tuo, kad ne visos aukščiau minėtos statybos rūšys reiškia naujo nekilnojamojo daikto sukūrimą, taigi ir nuosavybės teisės įgijimą. Kadangi šiame darbe nagrinėjama naujo pastato statyba, toliau ir bus aptariama ši statybos rūšis. Be to, atsižvelgiant į tai, kad naujo statinio statyba galima ne tik statant visiškai naują objektą, bet ir:

1. statant naują statinį;
2. statant priestatą (kai kuriais atvejais);

³⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704.

3. statant buvusį statinį;
4. atkuriant nekilnojamąją kultūros vertybę,

šiuo darbe apsiribojama pirmosios aukščiau išvardintos statybos rūšies analize.

Statybos procesas, tam, kad jis būtų teisėtas, turi atitikti teisės aktų jam keliamus reikalavimus. Šių nuostatų tinkamas įgyvendinimas labai svarbus dėl to, kad nuosavybės teisių į statinį įgijimas galimas ne bet kokios statybos metu, bet tik tokiu atveju, jei statyba buvo vykdoma laikantis jos procesą reglamentuojančių norminių aktų reikalavimų, t.y. jei statybos procesas buvo teisėtas³⁸. Vadinasi, nuosavybės teisės į pastatą įgijimas siejamas su viso statybos proceso teisėtu vykdymu, t.y. nepakanka teisėto statybos leidimo ir pan. Šio teiginio pagrindu kyla du esminiai klausimai, kada statybos procesas laikomas teisėtu ir kada jis laikomas baigtu?

Pradedant atsakyti į iškeltus klausimus svarbu pabrėžti, kad remiantis sistetine teisės aktų analize išskiriami šie pagrindiniai statybos etapai, kurių tinkamas realizavimas reiškia teisėtą statybos darbų vykdymą:

1. statybos leidimo gavimas;
2. statybos darbų pradžia;
3. žemės darbai;
4. kiti statybos darbai;
5. statinio pripažinimas tinkamu naudoti (tačiau svarbu paminėti ir tai, kad statinio pripažinimas tinkamu naudoti ne visais atvejais reiškia statybos darbų pabaigą, tačiau šis faktas nėra svarbus šio darbo prasme, nes tai daugiau susiję su kokybiniu nekilnojamojo daikto gerinimu, tačiau ne su nuosavybės teisės į jį įgijimu ar įgyvendinimu).

Nurodyti etapai atspindi situaciją, kai statybos darbai pradedami ir baigiami iki galo, tačiau atsižvelgiant į teisinį reglamentavimą galima kelti klausimą, kaip turi būti vertinami tie atvejai, kai yra pradėti statyti statiniai, tam yra panaudojamos piniginės lėšos, pavyzdžiui, įrengiama statybvieta, atliekami žemės darbai, iškasama duobė pamatams arba suformuojamas gruntas ir pan., tačiau toliau statyba nėra tęsiama. Atsakymas į šį klausimą pateiktinas vadovaujantis LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 str. 4 dalimi („Nekilnojamasis daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti“), o taip pat sistemiškai aiškinant Civilinio kodekso 1.5 ir 4.2. straipsnius. Nurodyta LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo norma laikytina imperatyvia. Tačiau visi įvardinti ir tolimesni statybos darbai yra atliekami ant kito nekilnojamojo

³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 1999 m. birželio 2 d. nutartis c.b. UAB "Pirmoji kregždutė" v. VĮ S.Dariaus ir S.Girėno sporto centras ir kt., Nr. 3K-3-224/1999, kat. 25.2.

daikto – žemės sklypo. Natūralu, kad šie darbai gali būti būtini vykdant statybos darbus ir nebūtinai jie turi būti registruojami, tačiau tai nereiškia, kad jie neturi įtakos civilinių teisinių santykių turiniui. Atlikti darbai keičia esamo daikto vertę – žemės sklypo vertę (preziumuojant, jog darbai bus tęsiami) didėja. Todėl sprendžiant klausimus, susijusius su žemės sklypu ir atliktiems darbams esant neįregistruotiems arba neregistruojamiems, turi būti atsižvelgiama į tai, kaip jie keičia žemės sklypo vertę. Tačiau šis teiginys nereiškia, jog atlikti darbai visais atvejais didina žemės sklypo vertę ir visais atvejais gali būti vertinami tik pozityviu aspektu. Nurodytų darbų atlikimas gali turėti ir negatyvų aspektą, kylantį iš teisę pažeidžiančių veiksmų. Imperatyvūs reikalavimai gali drausti atlikti tam tikrus veiksmus ir šie pažeidimai gali būti nepašalinami vadovaujantis Civilinio kodekso 4.103 straipsniu. Tokiais atvejais yra būtinas iki teisės pažeidimo buvusios padėties atkūrimas. Taigi būtini atlikti darbai, pavyzdžiui įpareigojimas nugriauti pradėtą statyti statinį, gali reikalauti finansinių išteklių ir tuo būdu mažinti žemės sklypo vertę.

Vadinasi, tol, kol nebaigtas statyti statinys nėra įregistruotas arba atlikti darbai dėl savo pobūdžio yra neregistruotini, jie turi įtakos žemės sklypo vertei, kuri gali būti tiek teigiama, tiek ir neigiama, tačiau atskirai tokiu objektu galės būti disponuojama tik įvykdžius LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo reikalavimus, nustatytus nekilnojamojų objektų formavimui.

Apibendrinant pažymėtina, jog nurodytos LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo normos tik įvardina momentą, nuo kurio nekilnojamojo turto objektas laikomas suformuotu, t.y. įvardina tik juridinį faktą. Savo prigimtimi – tai administracinis aktas (LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 str. 4 d.). Tokia teisinė šio juridinio fakto kvalifikacija svarbi ta prasme, kad nuo jos priklauso ir ginčų dėl šio juridinio fakto teisingumas. Be to, tam, kad būtų atliktas šis veiksmas, yra būtina laikytis įstatyme nustatytų sąlygų ir pateikti kompetentingai įstaigai visus įstatymo reikalaujamus dokumentus. Šios administracinio akto priėmimo sąlygos bus nagrinėjamos kitose šio darbo dalyse, tačiau ne atskirai, o įvertinant nebaigto statyti statinio bei pastato registravimo ypatumus.

Bet kuriuo atveju svarbu pabrėžti, kad kadangi pastatai yra registruotini daiktai (CK 4.253 str.), tai prieš trečiuosius asmenis savo nuosavybės teisę asmuo gali panaudoti tik įregistravęs daiktą ir nuosavybės teisę į jį įstatymų nustatyta tvarka (CK 4.256 straipsnis)³⁹.

Aptarus teisinį reguliavimą, pirmiausia nagrinėtinas tarpinis etapas kuriant nekilnojamąjį daiktą, t.y. statybos rangos metu nebaigto statyti statinio ir teisių į jį reglamentavimo klausimai. Analizuojami klausimai nagrinėtini šiais aspektais:

³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 8 d. konsultacija Nr. A3-65.

1. ar toks objektas gali būti civilinės apyvartos objektu;
2. koku būdu, įvertinant teisių į nekilnojamuosius daiktus įgijimo pirminiu būdu specifiką, yra įgyjamos teisės į jį, o pats daiktas tampa civilinės apyvartos objektu;
3. kokios teisinės pasekmės atsiranda, jei nebaigtas statyti objektas kuriamas (statomas) pažeidžiant įstatymo reikalavimus (savavališkos statybos atvejis);
4. koks yra savininko teisių į nebaigtą statyti statinį turinys;
5. kokios teisinės pasekmės atsiranda, jeigu statybos rangos sutartis nėra užbaigiama vykdyti.

Visų nurodytų klausimų analizės tikslas – atskleisti tuos ypatumus, kurie atsiranda palyginus su ta situacija, kai nekilnojamieji objektai sukuriami (užbaigiami statyti) ir įregistruojami laikantis įprastos tvarkos.

Kaip jau minėta, statinio pastatymas yra daikto sukūrimas, t.y. statinio gamyba atliekama statybos būdu. Jeigu statytojas laikosi įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytos statinių statybos tvarkos, jis įgytą nuosavybės teisę į pastatytą statinį pagal CK 4.47 str. 4 punktą. Nuosavybės teisė įgyjama pagaminant daiktą. Iki tol, kol daiktas nėra pagamintas, statytoją ir rangovą sieja prievoliniai santykiai, kurių objektas – rangovo veiksmai statant pastatą. Jeigu daiktas sukuriamas nesilaikant teisės normų nustatytų reikalavimų, tas daiktas negali būti pripažįstamas nuosavybės teisės objektu. Nekilnojamieji daiktai, tarp jų ir statiniai, yra registruotini daiktai, be to, jie privalo būti suformuoti įstatymo nustatyta tvarka (CK 4.253 str. 1 d.). Statinių, kaip atskirų nekilnojamojo turto objektų, suformavimo tvarka reglamentuota LR nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, o nekilnojamųjų daiktų (statinių), su jais susijusių juridinių faktų, pavyzdžiui, naujo nekilnojamojo daikto suformavimas, ir daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą (statinį) įregistravimo tvarka – LR nekilnojamojo turto registro įstatyme. Pastatų teisinė registracija atliekama nuosavybės teisės įgijimo dokumentų pagrindu, tačiau *pats pastatų registracijos atlikimo faktas nėra nuosavybės teisės įgijimo pagrindas*. Teisinė pastatų registracija yra tik įregistruojami nuosavybės teisės į pastatus įgijimo ir pasikeitimo juridiniai faktai, tačiau pati nuosavybės teisė įgyjama kitais įstatymo numatytais pagrindais⁴⁰.

Pastatui, kaip nuosavybės teisės objektui atsirasti reikalingos šios sąlygos:

1. turi būti teisinis pagrindas ant ko statyti pastatą, t.y. teisė į žemės sklypą (statinio projektas siejamas su vietoje, taip pat jis turi derėti su detaliaisiais planais).

LR statybos įstatymo 2 str. 23 p. numatyta, kad statybvieta – statinio statybos darbų vieta (teritorija, kurios ribos nustatomos statinio projekte atsižvelgiant į vykdomus statybos darbus, kuri

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2000 m. spalio 9 d. nutartis c.b. UAB „Orestas“ v. UAB „Pramoninis servisas“, Nr. 3K-3-977/2000, kat. 36.

gali sutapti ar nesutapti su statybos sklypo ribomis). Nesutapimo atveju statybvietės dalimi taip pat laikomas žemės plotas, kurio statytojas nevaldo nuosavybės teise arba nevaldo ir nenaudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais ir kurio ribas nustato statytojo ir šio žemės ploto savininko (ar asmens, disponuojančio žeme) sutartis; statinys – kai visi statybos darbai atliekami statinio viduje. To paties įstatymo 2 str. 24 punkte nustatyta, kad statybos sklypas – žemės naudojimo tikslinės paskirties nustatytų ribų žemės sklypas (teritorijos dalis), kuriame atliekami statybos darbai. Teismų praktikoje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad statybos užsakovas turi būti asmuo, kuris yra žemės sklypo, kuriame bus vykdoma statyba, teisėtas naudotojas, t.y. asmuo, kuriam žemės sklypas priklauso asmeninės nuosavybės teise, nuomos pagrindais arba kai jis yra faktinis žemės sklypo naudotojas. Už tai, kas vyksta žemės sklype atsako žemės savininkas, nuomininkas ar faktinis žemės sklypo naudotojas⁴¹.

2. su statinio projektu susiję reikalavimai (jų laikymasis) (LR statybos įstatymo 20 str.):
 - nustatyti dėl paties statytojo (saugumas ir t.t.);
 - nustatyti, kad nebūtų pažeistos kitų asmenų teisės (aplinkosauga ir t.t.).
3. nuosavybės teisė į statybines medžiagas.

Statybinės medžiagos – esminės sudėtinės pastato dalys (antraeiliai daiktai). Pradėdami statybas tiek užsakovas (statytojas), tiek rangovas nuosavybės teisę turi į statybines medžiagas, priklausomai nuo to, kurio tos medžiagos yra. Vadinasi, kol tos medžiagos rangovo atliekamų faktinių statybos veiksmų ir statytojo atliekamų teisinių veiksmų pagrindu netaps kokybiškai nauju nekilnojamuoju daiktu, tol atitinkamo subjekto nuosavybės teisė išliks tik į statybines medžiagas, kaip daiktą. Kai statybinės medžiagos bus sunaudojamos gamybos proceso (statybų) metu, nuosavybės teisė į jas bus prarandama. Pabrėžtina, kad medžiagos, iš kurių statomas pastatas, nuosavybės teise gali priklausyti trimis subjektams:

1. Rangovui;
2. Statytojui (užsakovui);
3. Tretiesiems asmenims.

Praktikoje ypač aktuali situacija, kada rangovas perka iš trečiojo asmens statybines medžiagas ir nesumoka už jas, nors iš tų medžiagų jau suformuota pastato dalis, pavyzdžiui, iš plytų pastatyta siena, o tretysis asmuo pareiškia reikalavimą gražinti statybines medžiagas. Tačiau tokiu atveju tretysis asmuo neišlaiko nuosavybės teisės į medžiagas, nes ji yra prarandama medžiagas sunaudojant kito daikto gamybai, ir turi teisę į nuostolių atlyginimą. Užsienio bendrosios teisės

⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 21 d. nutartis c.b. P. Simanovič v. Kauno apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-301/2005, kat. 30.3.

sistemos valstybių teisinėje literatūroje⁴² laikomasi kitos nuomonės, kad kai tik medžiagos sunaudojamos pastato statybai (įeina į pastatą), jos nustoja būti rangovo nuosavybe ir pereina užsakovo nuosavybėn. Kol medžiagos nėra sunaudojamos statant pastatą, nors jos ir yra statybos vietoje ir netgi, jei užsakovas už jas sumokėjo rangovui, jos vis tiek išlieka rangovo nuosavybe, nebent šalys sutartyje susitaria kitaip. Šios nuostatos yra itin aktualios, kai vienai iš statybos rangos sutarties šalių iškeliamas bankroto byla. Kai bankroto byla iškeliamas rangovui, jo kreditorių reikalavimai tenkinami ir iš medžiagų, kurios nors ir yra statybos vietoje, tačiau dar nesunaudotos pastato statybai. Priešinga situacija yra, kai bankroto byla iškeliamas užsakovui. Bendrosios teisės valstybių teismai laiko, kad tokiu atveju rangovo teisės naudoti užsakovui nuosavybės teise priklausančias medžiagas pastato statybai yra stipresnės ir apsaugotos nuo užsakovo kreditorių.

Vis dėlto, sunku apibrėžti, kada atsiranda pastatas kaip nuosavybės teisės objektas (t.y. kada nebe statybinių medžiagų krūva). Tai yra vertinimo dalykas.

Pastato statybai, kad ji būtų pradėdama teisėtai ir atsižvelgiant į tai, kad statyba yra pakankamai detalai formalizuotas procesas, pradėti yra reikalingi šie dokumentai, t.y. pradėti statinio statybos darbus leidžiama tik po to, kai statytojas (užsakovas) nustatyta tvarka gavo ir perdavė (tuo atveju, kai statybos darbai vykdomi rangos būdu) rangovui šiuos dokumentus⁴³:

1. statybos leidimą⁴⁴;
2. nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą (kai tai privaloma) statinio projektą (jei pagal rangos sutartį jį rengia statytojas (užsakovas))⁴⁵;
3. statybvietės perdavimo ir priėmimo aktą (kai rangovas ją priėmė) su nustatytais priedais (tarp jų turi būti statytojo (užsakovo) atliktų (iki akto pasirašymo dienos) paruošiamųjų darbų įvykdymo dokumentai, kuriuose būtina nurodyti atliktų darbų trūkumus (jei jų yra);
4. projektavimo sąlygų sąvadą⁴⁶;
5. statybos darbų žurnalą⁴⁷.

⁴² Mudoch J., Hughes W. Construction contracts. Law and management. Third edition. London and New York, 2000. P. 155 – 157.

⁴³ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 211 patvirtintas STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“// Valstybės žinios. 2002, 54-2150.

⁴⁴ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218 patvirtintas STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 55-2203).

⁴⁵ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-704 patvirtintas STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“// Valstybės žinios. 2005, Nr. 4-80.

⁴⁶ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 215 patvirtintas STR 1.05.07:2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 54-2153.

⁴⁷ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 211 patvirtintas STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“// Valstybės žinios. 2002, 54-2150.

Šio darbo prasme detaliau nėra nagrinėjamas išvardintų dokumentų turinys, analizuojant juos tik tuo aspektu, kiek susiję teisėta statyba. LR statybos įstatymo 23 str. 1 dalyje imperatyviai nustatyta, kad *leidimas vykdyti naujo statinio statybą, statinio rekonstravimą, statinio remontą bei nekilnojamosios kultūros vertybės tvarkymo statybos darbus privalomas, išskyrus:*

- 1) nesudėtingus statinius, kurių sąrašą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija;
- 2) statinio paprastąjį remontą. Vykdamas statinio paprastąjį remontą saugomoje teritorijoje, Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytais atvejais statybos leidimas reikalingas.

Nekilnojamojo turto objektų – žemės sklypų, statinių ir kito nekilnojamojo turto kadastro tvarkymo principus bei duomenų apie nekilnojamąjį turtą įrašymo į Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bazes tvarką nustato Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (2000 m. birželio 27 d. Nr. VIII-1764 redakcija). Šis įstatymas kaip ir Civilinis kodeksas apibrėžia nekilnojamojo turto objekto formavimo būdus. Šio darbo prasme aktualus yra įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punkte numatytas nekilnojamojo turto objekto formavimo būdas – suformuojant nekilnojamojo turto daiktinių teisių objektą.

LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 str. 1 d. 1 punkte įtvirtinta nuostata, kad nekilnojamasis daiktas gali būti formuojamas tokiu būdu - suformuojant naują nekilnojamąjį daiktą. Šio straipsnio 3 dalyje numatyta, kad statiniai (tarp jų ir pastatai) formuojami Statybos įstatymo nustatyta tvarka. To paties straipsnio 4 dalyje numatyta, kad *nekilnojamasis daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti.*

Nekilnojamojo turto kadastras (skirtas nuosavybės teisės objektams) yra pirmesnis ir gali egzistuoti atskirai nuo Nekilnojamojo turto registro (skirto subjektų, turinčių daiktines teises į Nekilnojamojo turto kadastrą įrašytus objektus, paviešinti), tačiau tiek Nekilnojamojo turto kadastras, tiek Nekilnojamojo turto registras kartu reikalingi norint disponuoti daiktu. Teismų bei notarų praktikoje laikomasi taisyklės, kad dėl neįregistruoto, taip pat kaip ir dėl būsimo nekilnojamojo daikto gali būti sudaromos tik preliminarios sutartys. Nebaigtas statyti pastatas yra Nekilnojamojo turto kadastro duomenų objektas. Ar jis automatiškai tampa Nekilnojamojo turto registro objektas? Jis gali būti Nekilnojamojo turto registro objektas, tačiau tik tuo atveju, jeigu yra suformuotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas. Būtina atkreipti dėmesį, kad pastato disponavimui būtina šį nekilnojamąjį daiktą tiek suformuoti pagal LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymą bei nuostatus, tiek įregistruoti LR nekilnojamojo turto registro įstatymo bei nuostatų numatyta tvarka.

Nekilnojamojo daikto formavimas pradedamas atliekant kadastrinius matavimus. Kadastriniai matavimai pagal LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 str. 4 p. yra veiksmai, kuriais identifikuojamas nekilnojamas daiktas ir yra būtini⁴⁸:

- statinių (pastatų, butų, patalpų) kadastriniai matavimai (statinių matavimas, kadastro duomenų surinkimas ir nustatyto turinio kadastro duomenų bylos parengimas) atliekami statiniams, kuriems LR statybos įstatymo nustatyta tvarka reikalingas leidimas statyti, rekonstruoti, remontuoti ar kitaip statinius pertvarkyti, taip pat statiniams, kuriems minėto leidimo nereikia, tačiau jie statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos turi būti pripažinti tinkamais naudoti;
- Nesudėtingų statinių, kuriems nereikia statybos leidimo ir laikinų statinių kadastriniai matavimai neatliekami.

Taigi visiems naujai pastatytiems statiniams, iki pripažįstant tinkamais naudoti, turi būti atlikti kadastriniai matavimai. Taip pat kadastriniai matavimai turi būti atlikti nebaigtiems statyti statiniams, kurių savininkai pageidauja šiuos statinius įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Statinių kadastro darbai - statinių kadastriniai matavimai ir kadastro duomenų bylos sudarymas statinio savininko (naudotojo) prašymu atliekami naujai formuojamiems (statomiems) arba jau suformuotiems statiniams, jei juos reikia padalinti, atidalinti, sujungti, atlikti amalgamaciją.

LR nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 18 punkte numatyta, jog statinių kadastriniai matavimai atliekami statinius *pastacius*, rekonstravus, kapitališkai suremontavus ar kitaip pertvarkius, jeigu LR statybos įstatymo nustatyta tvarka privalomas jų statybos leidimas ir/ar pripažinimas tinkamais naudoti, arba statinių savininkui ar naudotojui pageidaujant.

Nebaigti statyti statiniai matuojami ir kadastro duomenys apie juos renkami, kai galima nustatyti jų plotą, tūrį, kitus parametrus ir vertę (LR nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 32.2.4.2. p.). Kai statinys yra padalytas į patalpas ar butus, pirmiausia kadastro duomenys surenkami apie visą statinį, po to apie statinio sudėtinės dalis - butus bei patalpas.

STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 34 punkte numatyta, kad statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas yra pagrindas įregistruoti statinį nekilnojamojo turto registre. Šio teisės akto 3 priedo „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti komisijoms teikiamų dokumentų bendras sąrašas“ 15 punkte įtvirtinta, kad vienas iš valstybinei komisijai pateikiamų dokumentų yra statinio kadastrinių matavimų byla. Vadinasi, pastato kadastriniai matavimai turi būti atliekami iki pastato pripažinimo tinkamu naudoti. Kadastriniai matavimai turi būti atlikti nebaigtiems statyti

⁴⁸ Interneto prieiga: <http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/matavimai.php>., prisijungimo laikas: 2006 m. lapkričio 7 d.

statiniams, kurių savininkai pageidauja šiuos statinius įregistruoti nekilnojamojo turto registre, nors tokie statiniai iki jų visiško pabaigimo nebus pripažįstami tinkamais naudoti. STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 23 punkte numatyta, kad institucija, paskyrusi statinio pripažinimo tinkamu naudoti komisiją, per 14 kalendorinių dienų nuo akto pasirašymo perduoda pranešimą Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui apie statinio pripažinimą tinkamu naudoti. LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 10 str. 2 dalis numato tą pačią nuostatą, kad institucija, pripažinusi statinį tinkamu naudoti, per 14 kalendorinių dienų nuo pripažinimo dienos perduoda pranešimą Kadastro tvarkytojui. Kadastro tvarkytojas padaro žymą nekilnojamojo turto kadastre. Minėto reglamento 24 punkte numatyta, kad pasirašius statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktą, *statytojas (užsakovas) privalo statinį įregistruoti Nekilnojamojo turto registre* ir jį naudoti teisės aktais nustatyta tvarka.

LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnyje numatyta, kad nekilnojamojo turto registre registruojami nekilnojamieji daiktai (šio straipsnio 1 d. 2 p. nurodyti – statiniai), jeigu jie LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris. Nekilnojamojo daikto įregistravimu nekilnojamojo turto registre yra laikomas LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka to daikto duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą. Registruojant nekilnojamąjį daiktą į nekilnojamojo turto registrą, padaromas nekilnojamojo daikto registro įrašas. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys kaupiami nekilnojamojo turto registro duomenų banke.

LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 12 str. 9 punkte vienas iš registruojamų juridinių faktų yra naujo nekilnojamojo daikto suformavimas.

Taigi iš aptarto teisinio reglamentavimo akivaizdu, kad nuosavybės teisės registracija būdingas nekilnojamojo daikto teisinio režimo požymis, nors pačios nuosavybės teisės įgijimui įtakos nedaro.

Pagal LR nekilnojamojo turto registro įstatymą nekilnojamasis daiktas laikomas atsiradusiu nuo įregistravimo momento. Todėl įregistravus nebaigtą statyti pastatą, toks daiktas bus laikomas atsiradusiu. Nebaigto statyti pastato įregistravimas reiškia savininko teisių paviešinimą į būsimą pastatą ir sudaro sąlygas tuo pastatu disponuoti. Todėl „nebaigtos statybos“, kaip teisinės kategorijos išskyrimo tikslas, yra sudaryti savininkui galimybę disponuoti tokiu nekilnojamuoju daiktu, nors naudojimosi teisės jis „nebaigta statyba“ neturi.

Nagrinėjamos darbo temos aspektu svarbūs ne tik aukščiau išvardinti dokumentai, reikalingi daikto teisiniui suformavimui, bet ir pagrindinius duomenis ir dokumentus teisiniui registravimui rengiantys subjektai:

1. matininkai atlieka nekilnojamojo daikto (žemės sklypo, statinio (taip pat nebaigto statyti), patalpos, suformuotos kaip atskiras nekilnojamas daiktas) kadastrinius matavimus;
2. apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentai (skyriai) išduoda dokumentus: statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktą, pažymą apie nebaigtą statyti (remontuoti, kapitališkai remontuoti) statinį, aktą ar pažymą apie statinio nugriovimą ir t.t.⁴⁹

Registruodamas naujai pastatytą statinį, statinio savininkas Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui turi pateikti dokumentą, kuris įrodo, kad statinys pripažintas tinkamu naudoti. Registruojant nebaigtą statyti statinį visais atvejais turi būti pateikta apskričių viršininkų administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento (skyriaus) pažyma apie nebaigtą statyti statinį⁵⁰.

Dokumentai, pateikiami registruojant nekilnojamąjį daiktą - naujai pastatytą statinį, yra šie (norint įregistruoti nekilnojamąjį daiktą būtina pateikti visus išvardintus dokumentus):

1. Prašymas.
2. Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas.
3. Statinio kadastro duomenų byla.
4. Asmens tapatybę liudijantis dokumentas.

(Asmuo, atstovaujantis juridiniam asmeniui, papildomai pateikia:

1. jo atstovavimo teisę įrodantį dokumentą;
2. įmonės registravimo pažymėjimą;
3. įmonės įstatus (esant reikalui)).

Įstatymų nuostatų turinio aiškinimas atskleidžiamas teismų praktikoje. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje iš nagrinėtų bylų yra konstatavęs, kad nekilnojamojo daikto vienas svarbiausių požymių – ryšys su žeme. „*Nekilnojamoju turtu paprastai laikomi tokie daiktai, kurie yra susiję su žeme ir kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei esmės ir iš esmės nesumažinus jų vertės*; pvz.: žemė, pastatai, fabrikai ir kitas turtas, kuris pagal savo prigimtį yra nekilnojamas arba tokiu pripažįstamas įstatymuose. Šioje byloje buvo konstatuota, kad tokios būklės nebaigto statyti gyvenamojo namo dalis, kai *įrengti namo pamatai, atlikti visi mūro darbai, įrengtos lauko komunikacijos* reiškia, kad daiktas buvo susijęs su žeme ir negalėjo būti perkeltas iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties bei esmės ir iš esmės

⁴⁹ Interneto prieiga: http://www.kada.lt/ntr/savininkas/tei_dokumentai.php., prisijungimo laikas: 2006 m. gruodžio 3 d.

⁵⁰ Interneto prieiga: <http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/registravimas.php>., prisijungimo laikas: 2006 m. gruodžio 3 d.

nesumažinus jo vertės. Taigi, nebaigto statyti gyvenamojo namo dalis atitiko 1964 m. Civilinio kodekso 953 straipsnio 3 dalies nekilnojamojo turto apibrėžimą. Pagal šią teisės normą daiktas, kuris yra susijęs su žeme ir kuris negali būti perkeliamas iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo paskirties bei esmės ir iš esmės nesumažinus jo vertės, nekilnojamoju turtu buvo laikomas nepriklausomai nuo to, ar toks daiktas gali ir turi būti privalomai registruojamas, ar ne. Atsakovų nurodyti nebaigto statyti gyvenamojo namo požymiai – *draudimas valstybinei komisijai patvirtinti jo tinkamumą naudoti pagal tikslinę paskirtį, kol nebus baigta namo statyba, ir paprastai neprivaloma tokio daikto teisinė registracija nekilnojamojo turto registre – neturi įtakos nebaigto statyti namo priskyrimui nekilnojamojam turtui*, nes 1995 metais galioję įstatymai nenumatė, kad pastarieji atsakovo nurodyti kriterijai turi kokią nors įtaką daiktų klasifikavimui į kilnojamąjį ir nekilnojamąjį turtą⁵¹. Vadinas, nuo kada *nekilnojamas daiktas – pastatas – tampa nuosavybės teisės objektu, yra fakto klausimas, nepriklausantis nuo tokio daikto registravimo*.

Teismų praktikoje laikomasi taisyklės, kad tik po teisinės registracijos subjektas gali disponuoti nekilnojamoju daiktu, t.y. įgyvendinti nuosavybės teisės turinį sudarančias teises, susijusias su trečiaisiais asmenimis. Vienoje iš nagrinėtų bylų nustatyta, kad (Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Šiaulių filialo 1999 m. birželio 18 d. raštas Nr. 2041-4459; 2001 m. sausio 4 d. rašto Nr. 2040-9268 b.l. 8, 58) ginčo gyvenamasis namas 6A1/m yra nebaigtas statyti, statyba vykdoma turint išduotą leidimą statyti, viso statinio pastatyta 91 proc. Nebaigtas statyti gyvenamasis namas 6A1/m pripažintinas šalių nuosavybės teisės objektu. Tai, kad šis nekilnojamas daiktas nėra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, nepanaikina jo, kaip nuosavybės teisės objekto. <...> Tų pačių kadastro ir registro įmonės pažymėjimų duomenimis namų valdoje Bačiūnų g. 15, Šiaulių m. 1996 m. birželio 14 d. atlikti kadastriniai matavimai pastatams 6A1/m; 411/z, 511/m, kurie nėra teisiškai įregistruoti, šių pastatų statyba 1996 m. Visų namų valdoje esančių pastatų vertė 45 963 Lt. <...> Ta aplinkybė, kad gyvenamasis namas nėra visiškai baigtas pastatyti (baigtumas 91 proc.) ir nėra atlikta jo teisinė registracija, netrukdo šalims šį turtą valdyti ir juo naudotis, tačiau ribojama teisė šiuo turtu disponuoti, t.y. pilna apimtimi įgyvendinti įstatyme numatytas savininko teises santykiuose su trečiaisiais asmenimis (pvz., turtą įkeisti, parduoti ir kt.). Tokia išvada darytina remiantis LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 3, 11, 12, 16 ir kt. straipsnių analize, kurie nuosavybės teisės į registruotiną turtą atsiradimą sieja su šio turto registracija. Pagal LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 1 ir 2 straipsnius šis įstatymas

⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2001 m. spalio 1 d. nutartis c.b. R. Rėkaitė v. S. Rinkevičius ir L. Rinkevičienė, Nr. 3K-3-885/2001, kat. 15.1; 15.2.1.1; 15.2.1.5; 18.2; 23; 25.3; 28; 38.2; 40.6; 90.

reglamentuoja nekilnojamojo turto teisinį registravimą, kuriuo siekiama užtikrinti savininkų teisių į nekilnojamąjį turtą apsaugą bei kitų asmenų teises į tą turtą. <...> LR nekilnojamojo turto registro įstatyme įtvirtintas siekis teisiniu registravimu užtikrinti savininkų teisių į turtą apsaugą ir kitų asmenų teises į tą turtą. Kaip jau buvo minėta, ribojama teisė disponuoti neįregistruotu turtu ir tai apsaugo trečiuosius asmenis nuo neteisiškų savininko veiksmų. Paties savininko teisės yra saugomos įregistruojant pastatytus pastatus. Tam, kad būtų įregistruoti nekilnojamieji daiktai (šiuo atveju statinys) įstatymai ir kiti teisės aktai numato atitinkamus reikalavimus, pavyzdžiui, LR nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 28 str. 2 d. 3 p. ir LR Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtintų Nekilnojamojo turto registro nuostatų 16.1. p., registruojant nebaigtą statyti statinį turi būti pateikta statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos nustatyta tvarka parengta pažyma, kad statinys statomas iš esmės nenukrypstant nuo suderinto bei patvirtinto projekto ir kt., todėl vien teismo sprendimo priėmimas dėl nuosavybės teisių pripažinimo į nebaigtą statyti statinį ir jo padalijimo, nebus pagrindu registruoti nebaigtą statybą⁵².

Baigiant aptarti teisinę nekilnojamojo daikto suformavimo analizę pabrėžtina, kad nors teisės normų aiškinimas ir teismų praktika suformavo taisyklę, kad nekilnojamasis daiktas gali būti nuosavybės objektas ir neįregistruotas, tačiau Civilinio kodekso 4.177 straipsnyje reglamentuojančiame hipotekos nustatymą reikalavimams, susijusiems su statinių statybomis ar rekonstrukcija, užtikrinti numatyta, kad asmenų, susijusių su statinių statybomis ar rekonstrukcija, reikalavimams užtikrinti hipoteka gali būti nustatoma tik registruotam statiniui. Vadinasi, nors pastatas kaip daiktinės teisės objektas priklauso statytojui nuosavybės teise, tačiau, jeigu yra neįregistruotas, tokiu atveju, pavyzdžiui, rangovas, kurio teises pažeidė statytojas, neturi teisinių priemonių nukreipti savo reikalavimus į statytojo nekilnojamąjį turtą. Minėtas teisinis reguliavimas turėtų būti keistinas, siekiant užtikrinti rangovo teisių apsaugą.

1.3.2. Neteisėta (savavališka) statyba

Pastaraisiais metais tiek masinės informacijos priemonėse, tiek teismų praktikoje dažnai matome ir girdime „savavališkų statybų“ sąvoką. Šios sąvokos turinio ir teisinių pasekmių atskleidimas aktualus nuosavybės teisės į pastatą, statant jį statybos rangos būdu, įgijimui, todėl analizuotinas plačiau.

⁵² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2003 m. birželio 18 d. nutartis c.b. R. Šarlauskas v. R. Šarlauskienė, Nr. 3K-3-710/2003, kat. 25.3.; 25,6.2.; 69.7.

LR statybos įstatymo 2 str. 71 d. numatyta, kad *savavališka statinio statyba (griovimas)* –

1. be šio Įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos darbų vykdymas, kai statybos leidimas jau netekęs galios (nesudėtingo statinio atveju – neturint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento ar kai šis dokumentas jau netekęs galios), taip pat kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu;
2. statinio (jo dalies) statyba turint galiojantį statybos leidimą (nesudėtingo statinio atveju – turint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą privalomąjį dokumentą), tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. keičiama nustatyta statinio vieta sklype, sklypo, statinio ar jo dalių paskirtis, leistinas sklypo užstatymo tankis, leistinas statinio aukštis, nesilaikoma saugomos teritorijos apsaugos reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų, taip pat paveldosaugos reikalavimų“.

Ankstesnė šio straipsnio redakcija (galiojusi iki 2006 m. spalio 17 d.) numatė siauresnę neteisėtos statybos sąvoką, t.y. neteisėtą statybą siejo tik su statybos leidimo neturėjimu ir neteisėta laikė tik tokią statinio statybą, kuri vykdoma be šio įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo; nesudėtingo statinio statybą be normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto dokumento, kai statybos leidimas neprivalomas. Įstatymo pakeitimų reikalingumą, numatant, kad neteisėta statyba yra ne tik tada, kai ji atliekama neturint leidimo, bet ir pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, sąlygojo tai, kad praktikoje vis daugėja situacijų, kai statytojai, gavę statybos leidimą, nesilaiko teisėtai statybai teisės norminiuose aktuose numatytų reikalavimų ir pažeidžia trečiųjų asmenų teises.

Atitinkamai buvo keičiamas ir Civilinis kodeksas. Civilinio kodekso 4.103 straipsnis numato neteisėtos statybos civilines teises pasekmes (šio straipsnio pakeitimas Nr. X-858, 2006-10-17, Žin., 2006, Nr. 116-4403 (2006-10-31), kurios, palyginus su šio straipsnio 2000 m. liepos 1d. redakcija, numačiusia civilines teises pasekmes dėl statybos normatyvinių techninių dokumentų pažeidimo, yra sugriežtintos, t.y. pakeitus minėtą Civilinio kodekso straipsnį neliko galimybės statytojui, statančiam statinį be projekto ar statybos leidimo, ar juos turint kitokiems statybos darbams, tęsti statybas tinkamai įforminus šiuos dokumentus. Neteisėta statyba ją atliekantiems subjektams sukelia ir viešosios teisės pasekmes, t.y. jie atsako administracine tvarka⁵³, kurios šiame darbe nėra analizuojamos.

⁵³ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 216 patvirtintas STR 1.09.06:2002 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ // Valstybės Žinios. 2002, 55-2201.

Svarbu tai, kad Civilinio kodekso 4.103 straipsnio taikymui nėra būtina, kad pastatas būtų pabaigtas statyti ir / ar įregistruotas, t.y. šiame straipsnyje numatytos teisinės pasekmės taikomos tiek „nebaigtai statybai“, tiek faktiškai, bet dar ne teisiškai suformuotam statiniui.

Tokią išvadą leidžia daryti Civilinio kodekso 4.103 straipsnyje įtvirtintos nuostatos:

1. Jeigu statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, tai statytojas neturi teisės tokiu statiniu naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.). Koks statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai, nustato įstatymai.

2. Asmenys, kurių teisės ir interesai yra pažeidžiami, ir kiti įstatymų įgalioti asmenys dėl šio straipsnio 1 dalyje nurodytų pažeidimų turi teisę kreiptis į teismą.

3. Teismas savo sprendimu gali:

1) įpareigoti statytoją per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.);

2) įpareigoti statytoją per nustatytą terminą statinį nugriauti.

4. Jeigu statytojas per nustatytą terminą neįvykdo šio straipsnio 3 dalies 1 punkte nurodyto reikalavimo, statinys (jo dalis) teismo sprendimu pertvarkomas statytojo lėšomis.

5. Jeigu statytojas per nustatytą terminą neįvykdo šio straipsnio 3 dalies 2 punkte nurodyto reikalavimo, statinys teismo sprendimu nugriaunamas statytojo lėšomis.

6. Statybinės medžiagos, likusios statinius nugriovus, yra statytojo nuosavybė.

7. Dėl normatyvinių statybos techninių dokumentų pažeidimo padaryta žala atlyginama šio kodekso šeštosios knygos XXII skyriaus trečiajame skirsnyje nustatyta tvarka.

Kaip minėta, Civilinio kodekso 4.103 str. 1 dalis nukreipia į specialųjį LR statybos įstatymą, kurio 2 str. 71 dalyje įtvirtinta neteisėtos statybos sąvoka.

Jei statoma / pastatyta pažeidžiant teisės aktų reikalavimus (pažeidimai nėra formalūs, jų negalima pašalinti), statytojas nuosavybės teisę turi tik į statybines medžiagas ir tai tik tuo atveju, jei už jas sumokėjo, bet ne į pastatą. Vadinasi, nors faktiškai pastatas užbaigtas, tačiau teisiškai tai tik statybinių medžiagų krūva.

Jei sakytumėme, kad asmuo valdo (yra valdytojas) pastatą iki statybos pabaigos (t.y. iki to laiko, kol atsiras toks objektas kaip statinys), tuomet būtų paneigtas toks nuosavybės teisės įgijimo pagrindas kaip daikto pagaminimas. Be to, atsirastų galimybė pastatą, pastatytą nesilaikant visų teisės aktuose numatytų reikalavimų, įgyti nuosavybėn įgyjamosios senaties būdu. Todėl neteisėtai pastatyto statinio statytojas laikomas savininku, bet ne statinio, o statybinių medžiagų. Taigi, kai statinys pastatytas savavališkai, t.y. pažeidus LR statybos įstatyme ir šio įstatymo nuostatas

detalizuojančiuose teisės aktuose nustatytą statinių statybos tvarką, negalima pripažinti, kad savavališkos statybos metu sukurtas daiktas įgyjamas ir pradedamas valdyti teisėtai. Vadinasi, kiek besitęstų tokio daikto valdymas, jo valdytojui negalima į tą daiktą pripažinti nuosavybės teisės.

Atkreiptinas dėmesys, jog *statytojas dėl savavališkai pastatyto statinio įteisinimo* gali kreiptis į institucijas, kurios įstatymų ir kitų teisės aktų įgalios spręsti statinių projektų suderinimo, leidimų statyti išdavimo, statinių pripažinimo tinkamais naudoti ir kitus su tuo susijusius klausimus. Šių institucijų veiksmus statytojas turi teisę skusti teisės normų nustatyta išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo ir teismine tvarka. Kita vertus, asmenys, kurių teisės ir interesai pažeisti dėl neteisėtos (savavališkos) statybos, taip pat statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos turi teisę kreiptis į teismą, prašydami įpareigoti statytoją atlikti Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 3 dalyje nustatytus veiksmus (CK 4.103 str. 1, 2 d.)⁵⁴.

Nurodytų dokumentų tinkamas informinimas ir atitinkamai pagal juos statybos vykdymas svarbus tampa tada, kai tenka įrodinėti teisme savo teises, kurias pažeidžia tretieji asmenys. Ši teiginį pagrindžia teismų praktika. Nuosavybės teisių į daiktą (turtą) įgijimo pagrindai nustatyti CK 4.47 straipsnyje, dėl to asmuo, reikšdamas reikalavimą teisme dėl nuosavybės teisių pripažinimo į konkretų daiktą, privalo įrodyti tokio įstatyminio pagrindo buvimą, o tuo atveju, kai į tą patį daiktą nuosavybės teises jau turi kitas savininkas, taip pat tenka įrodinėjimo pareiga paneigti esamas savininko teises į daiktą. Vienoje iš kasacine tvarka nagrinėtų bylų ieškovas teises į statinį grindžia savo parengtu ir patvirtintu statinio projektu ir jam išduotu statybos leidimu, tačiau teismas konstatavo, kad vien šių juridinių faktų nepakanka tam, kad asmuo galėtų įgyti nuosavybės teises į statinį, kadangi pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalį statytojas įgyvendina savo teises ir gali įgyti statinį, kai žemės sklypą valdo nuosavybės teise arba sklypą valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais pagrindais. Be to, statinys įgyjamas tik tada, kai asmuo stato savarankišką statinį, kuris įregistruojamas atskiras nekilnojamojo turto objektas (t.y. patalpos turi būti išskirtos ir tarpusavyje nesusijusios funkciniu ryšiu. Priešingu atveju patalpos bus laikytinos esminėmis pagrindinio daikto dalimis, sujungtomis kartu su pagrindiniu daiktu ir pagerinančiomis pagrindinį daiktą (CK 4.15 straipsnis). Pagal CK 4.14 straipsnio 1 dalį esmines pagrindinio daikto dalis ištinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip. Ši įstatymo nuostata reiškia, kad ir tuo atveju, kai nekilnojamojo turto objektas yra išplečiamas naujomis patalpomis, tokiu būdu atliekant jo pagerinimą ir sukuriant didesnę to daikto vertę, tos naujos patalpos įgyja pagrindinio daikto statusą. Taigi pastačius priestatą virš atsakovei nuosavybės teisėmis priklausančio buto, toks

⁵⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo“.

priestatas tapo savininkės (atsakovės) nuosavybe, kadangi byloje nėra jokių duomenų apie tai, kad šalys buvo susitarusios dėl priestato perdavimo ieškovo nuosavybėn. Tokioje padėtyje ieškovas galėtų reikalauti nebent išlaidų priestato statybai atlyginimo, tačiau tik įrodęs, kad priestatą ieškovas faktiškai statė atsakovių sutikimu ir statybas apmokėjo savomis lėšomis. Vien iš ieškovo kasaciniame skunde nurodomų administracinių aktų, kuriais buvo patvirtintas ieškovo projektas į buto priestato statybą, taip pat išduotas statybos leidimas, nuosavybės teisė ieškovui į priestatą neatsiranda, šie įrodymai yra reikšmingi tik ta apimtimi, kiek šie įrodymai lemia nuosavybės teisės įgijimo pagrindų buvimą (CK 4.47 straipsnis). Pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 27 dalį statinio projektas yra normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytos sudėties dokumentų, kuriuose pateikiami statytojo sumanyto statinio sprendiniai (aiškinamoji dalis, projekto dalys, skaičiavimai, brėžiniai), skirtų statinio statybai įteisinti ir vykdyti, visuma. Statybos įstatymo 23 straipsnio 15 dalyje nustatyta, kad statiniams, suprojektuotiems viename statinio projekte, statyti ar rekonstruoti išduodamas statybos leidimas. Šiuose administraciniais aktais patvirtintuose dokumentuose išreiškiami numatomi statybos darbai bei statytojo teisė atlikti techninius statybos ar rekonstrukcijos darbus, tačiau šie dokumentai negali suteikti statytojui nuosavybės teisių į statomą ar rekonstruojamą nekilnojamojo turto objektą, kuris nuosavybės teisėmis priklauso kitam asmeniui, taip pat šie dokumentai negali būti prilyginami statinio nuosavybės teisių statytojui perleidimo sandoriui⁵⁵.

⁵⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Virbickas v. J. I. Stanaitytė, G. Stulgaitienė, VI Registrų centro Vilniaus filialas, VI Registrų centro Centrinio registratoriaus ginčų nagrinėjimo komisija ir Vilniaus apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-322/2005, kat. 30.3.

1.4. Nuosavybės teisės į pastatą, statant jį pagal statybos rangos sutartį, įgijimo subjektas

Teisėtos statybos pagrindu sukurtas naujas daiktas tampa statytojo nuosavybe. Statytojui (užsakovui) keliami reikalavimai statybos veiklą nustatančiuose aktuose yra imperatyvaus pobūdžio. Tokiu būdu yra užtikrinamas viešas interesas, kad vyktų teisėta statyba⁵⁶.

Statybos rangos sutarties šalys yra rangovas ir užsakovas. Statybų proceso teisinio reguliavimo specifika pasižymi tuo, jog statybos rangos teisiniuose santykiuose dalyvaujantiems subjektams keliami griežti reikalavimai (pavyzdžiui, LR statybos įstatymo 11 str. 1 d. 1 p.).

LR statybos įstatyme ir kituose viešosios teisės aktuose šalia užsakovo dar naudojama statytojo sąvoka. Pagal LR statybos įstatymo 11 str. 1 d. 1 p. statytojas ir užsakovas yra lygiavertės sąvokos, todėl gali būti naudojamos pakeisti vieną kitą. Tačiau teismų praktikoje atskleidžiamas šių sąvokų skirtumas, turintis esminės įtakos nuosavybės teisės įgijėjo nustatymui. Civilinio kodekso 4.47–4.49 straipsniai nereglamentuoja, kuris asmuo tampa statybos būdu kuriamo daikto savininku. Nekyla ginčas, kad statybos būdu atsiranda nuosavybės teisės objektas. Esminis klausimas yra tai, kam, kokiam asmeniui nuosavybės teisė atsiranda. *Statybos metu kuriamo objekto užsakovas yra statytojas. Jis ketina naujo daikto pagaminimu sukurti sau nuosavybės teisę.* Tuo jis įgyvendina savo ekonominį poreikį sukurti ir turėti daiktą. Statytojas naudoja lėšas statybai, nes jų pagrindu įgyja medžiagas ir užsako darbus naujam daiktui sukurti. Jis naujo daikto sukūrimo santykiuose neturi būti suprantamas kaip statybą faktiškai vykdomas (rangovas, statybininkas ar kt.) ar ją faktiškai užsakantis asmuo (užsakovas), nes faktiškai statybos darbus atliekantis asmuo gali būti, kad įsisavina kito asmens lėšas ir daiktą kuria ne sau, o užsakovas gali būti kito asmens atstovu. Teismų praktikoje suformuotas aiškinimas atsiskleidžia ir analizuojant teisės aktų nuostatas - pagal LR statybos įstatymo 2 str. 41 dalį statytojas statybos teisiniuose santykiuose apibrėžiamas kaip investuojantis lėšas į statybą tiek fizinis, tiek juridinis asmuo, kuris kartu atlieka užsakovo funkcijas ar jas paveda atlikti kitam asmeniui. Investuojamos į statybą lėšos priklauso statytojui, o šis daiktinės teisės normų prasme yra kuriamo daikto savininkas. Tai gali būti jo nuosavos ar pasiskolintos lėšos, bet abiem atvejais jos nuosavybės teise priklauso tam asmeniui, kuris investuoja į statybą, o faktinio statytojo (rangovo) ar užsakovo tik įsisavinamos. *Jei asmuo lėšas sutartimi*

⁵⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. gegužės 5 d. nutartis c.b. UAB „Šilda“ v. UAB „Žvaizdrė“, Nr. 3K-3-306/2004, kat. 47.3.

*patiki kitam asmeniui investuoti į statybą, bet neperleidžia jam nuosavybės teisių į lėšas, tai lėšų investuotojas turi būti vertinamas statomo objekto investuotoju ir gaminamo daikto savininku*⁵⁷.

Atsižvelgiant į teisės aktus, kuriuose numatytos dvi sąvokos (užsakovas ir statytojas) bei vertinant teismų praktikos suformuotas taisykles darytina išvada, kad statytojas yra daiktinės nuosavybės teisės subjektas, o užsakovas - prievolinės teisės subjektas. Šie subjektai gali sutapti, t.y. kai statybos užsakovas ir lėšas investuojantis asmuo yra tas pats, bet priešingu atveju šie subjektai skiriasi.

Tuo atveju, jeigu statybos rangos sutartį sudaro keli užsakovai - arba statybos rangos, arba kitoje sutartyje būtina aptarti, kieno nuosavybės statomas pastatas, nes priešingu atveju, t.y. neaptarus nuosavybės teisės klausimo, bus laikoma, kad pastatas įgyjamas bendrąja daline nuosavybe.

Kaip kvalifikuoti tokias situacijas, kai sudaroma statybos rangos sutartis, tačiau lėšas į statybą investuoja rangovas? Teismų praktikoje suformuota taisyklė, kad tokiu atveju, nors formaliai pasirašyta statybos rangos sutartis, tačiau tokia sutartis kvalifikuotina kaip preliminari nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis⁵⁸.

Kitos statybos rangos sutarties šalies – rangovo – sąvoką apibrėžia LR statybos įstatymo 2 str. 49 d., kuris numato, kad rangovas - tai fizinis asmuo, juridinis asmuo, kita užsienio organizacija, turintys šio įstatymo nustatytą teisę užsiimti statyba. Rangovas yra statybos rangos sutarties šalis, atliekanti faktinius statybos veiksmus (dėl to dar vadinamas faktiniu statytoju). Esminis rangovo atribojimas nuo statytojo yra tas, kad statytojas neatlieka faktinių statybos veiksmų, bet atlieka visus teisinius veiksmus, kiek jų nepaveda vykdyti rangovui statybos rangos sutartimi.

Ar gali būti tokia situacija, kai rangovas, pastatęs pastatą, įsiregistruoja jį savo vardu? Kadangi sudarant statybos rangos sutartį tiek užsakovui (statytojui), tiek rangovui yra žinoma, kad savininku yra užsakovas (statytojas), o ne rangovas, tai rangovas neturi jokio teisinio pagrindo įregistruoti statomą ar pastatytą pastatą, todėl Nekilnojamojo turto registre tokia registracija nebūtų atliekama. Tačiau, jeigu vis dėlto atsitiktų taip, kad rangovas įregistruotų arba patį nekilnojamąjį daiktą, arba nuosavybės teisę į šį daiktą, užsakovas (statytojas) savo teises turėtų galimybę ginti remdamasis civilinės teisės normomis, t.y. pateikdamas teismui ieškinį dėl registracijos pripažinimo neteisėta ir negaliojančia.

⁵⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis c.b. S. Norvilos įmonė v. likviduojama 595-oji GNSB, VI Registrų centras, Nr. 3K-3-545/2004, kat. 25.3; 28; 47.3;126.

⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2000 m. balandžio 17 d. nutartis c.b. A. Gušinec, T. Gušinec v. A. Zacharonko, Nr. 3K-3-438, kat. 43.

Kad statybos rangos sutarties pagrindu statomo objekto savininkas yra statytojas pagrindžia ir Civilinio kodekso normos, reglamentuojančios hipoteką. Civilinio kodekso 4.175 str. įtvirtinta hipotekos rūšys. Šio straipsnio 2 d. 2 punkte numatyta, kad priverstinė hipoteka atsiranda įstatymo arba teismo sprendimo pagrindu reikalavimams, susijusiems su statinių statybomis ar rekonstrukcija, užtikrinti. Civilio kodekso 4.177 straipsnis reglamentuoja hipotekos nustatymą reikalavimams, susijusiems su statinių statybomis ar rekonstrukcija, užtikrinti ir numato, kad asmenų, susijusių su statinių statybomis ar rekonstrukcija, *reikalavimams užtikrinti hipoteka gali būti nustatoma tik registruotam statiniui*. Hipoteka nustatoma rangovo, projektuotojo, medžiagų tiekėjo ar finansavusio asmens prašymu ne vėliau kaip per trisdešimt dienų nuo statybų ar rekonstrukcijos darbų užbaigimo. Prašyme nurodomas statinys, kuriam nustatoma hipoteka, skolininku esantis daikto savininkas, hipotekos nustatymo pagrindas, hipotekos terminas ir reikalavimo suma. Kartu su prašymu pateikiami jame nurodytus duomenis patvirtinantys dokumentai. Šio straipsnio analizė leidžia teigti, kad pastato savininku yra statytojas, nes įstatymas, nustatydamas subjektų, kurių naudai gali būti nustatyta priverstinė hipoteka, sąrašą, nenumato, jog vienas iš šių subjektų gali būti statytojas.

Taigi, apibendrinus galima teigti, kad nuosavybės teisę į statomą / pastatytą pastatą įgyja statytojas, jeigu:

1. investuoja lėšas (nepriklausomai nuo to, ar lėšos statybos proceso metu yra statytojo, rangovo ar trečiųjų asmenų);
2. vykdo teisėtą statybą.

2. NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ DAIKTĄ, STATANT PASTATĄ PAGAL STATYBOS RANGOS SUTARTĮ, ĮGIJIMO MOMENTAS

2.1. Teisinė nuosavybės teisės į pastatą registracija. Jos reikšmė nuosavybės teisės turiniui

Nuosavybės teisės įgijimo momento Civilinio kodekso 1.75 ir 4.47 straipsniai nesieja su jos teisine registracija, priešingai nei tai buvo nustatyta 1964 m. Civiliniame kodekse. Nuosavybės teisės registracija turi tik įrodomąją reikšmę ir tik prieš trečiuosius asmenis – tik įregistravus nuosavybės teisę galima panaudoti prieš trečiuosius asmenis. *Todėl pagal CK 4.47 straipsnio 4 punktą teisėtai pastatytas statinys yra daiktinių teisiųjų santykių objektas ir šalys turi teisę juo naudotis net ir jo teisiškai neįregistravus*⁵⁹. Vadinasi, nuosavybės teisės atsiradimas susijęs su daikto pagaminimu, bet ne su daikto ar nuosavybės teisės į jį registracija.

Pakeitus teisinį reguliavimą ir priėmus 2000 m. Civilinį kodeksą iš esmės pasikeitė nuosavybės teisės į nekilnojamuosius daiktus registravimo paskirtis ir reikšmė. Pagal iki 2000 m. Civilinio kodekso įsigaliojimo galiojusį LR nekilnojamojo turto registro įstatymą buvo laikoma, kad nuosavybės teisė atsiranda nuo įregistravimo momento. Po 2000 m. Civilinio kodekso įsigaliojimo pasikeitė ir LR Nekilnojamojo turto registro įstatymas, kuriame įtvirtinta, kad registracija atlieka tik viešumo funkciją (2 str.). Vadinasi, pastatas, kaip ir visi kiti nekilnojamieji daiktai, esantys nuosavybės teisės objektu, civilinėje apyvartoje gali būti naudojami (nepažeidžiant saugos naudojimo reikalavimų⁶⁰) ir jais disponuojama nepriklausomai nuo nuosavybės teisės į šiuos daiktus įregistravimo.

LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 1 d. 1 punkte įtvirtinta nuostata, kad Nekilnojamojo turto registre viena iš registruojamų daiktinių teisiųjų yra nuosavybės teisė. Būtina skirti nekilnojamojo daikto ir nuosavybės teisės į jį registraciją, nes paprastai nekilnojamasis daiktas registruojamas vieną kartą, o nuosavybės teisės subjektas į jį registruojamas (keičiasi) priklausomai nuo disponavimo šiuo daiktu atvejų skaičiaus.

Kadangi, kaip minėta, įsigaliojus 2000 m. Civiliniam kodeksui registracija atlieka tik viešinimo funkciją, būtina akcentuoti tai, kad į šį faktą reikia atsižvelgti analizuojant teismų praktiką. Iki 2000 m. Civilinio kodekso įsigaliojimo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pabrėžė naujai sukurto daikto registracijos teisinę reikšmę, konstatuodamas, kad daiktinė teisė (visų pirma –

⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2003 m. balandžio 16 d. nutartis c.b. N. Girulis v. M. Aškojus, Nr. 3K-3-519/2003, kat. 25.8.2.

⁶⁰ Pažymėtina, kad „naudojimo“ sąvoka šiuo atveju nebuvo vartojama viešosios teisės (pripažinimo tinkamu naudoti) prasme.

nuosavybės teisė) į tam tikrą nekilnojamojo turto objektą negali atsirasti, neįregistravus nekilnojamojo turto registre paties turto, o įregistruojant turtą, tuo pačiu metu šio turto savininko vardu yra įregistruojama ir nuosavybės teisė į turtą. Taigi kai kurias teises į nekilnojamąjį turtą suteikia ne nekilnojamojo turto, bet tam tikros daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą įregistravimas. Naujai sukurto nekilnojamojo turto objekto įregistravimas ir tuo pačiu momentu nuosavybės teisės įregistravimas nekilnojamojo turto registre būtent ir sudaro nekilnojamojo turto teisinės registracijos esmę. Tačiau pats nekilnojamasis turtas registre registruojamas tik vieną kartą – registruojant nuosavybės teisę pirmajam savininkui. Vėliau keičiantis turto savininkams ar kitoms daiktinėms teisėms į turtą, yra registruojamas tik teisių į nekilnojamąjį turtą pasikeitimas. Iš naujo pats nekilnojamasis turtas tokiu atveju neregistruojamas, nes tai neturėtų jokios teisinės prasmės. Nekilnojamojo turto teisinė registracija tokiais atvejais laikoma atlikta, įregistravus daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą pasikeitimus. <...> bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyviai prašymą įregistruoti nekilnojamąjį turtą ir teises į jį privalo paduoti kartu tik tuo atveju, kada bendrosios dalinės nuosavybės teise du ar daugiau asmenų įgyja naujai sukurtą nekilnojamojo turto objektą ir daiktinės teisės į naują turtą registruojamos pirmą kartą⁶¹. 1964 m. Civilinio kodekso 149 straipsnio 2 dalis nurodė, kad daikto įgijėjui nuosavybės teisė į daiktą atsiranda nuo daikto perleidimo sutarties įregistravimo momento, jeigu sutartis, kuria perleidžiamas daiktas, turi būti įregistruota. Kaip minėta, nekilnojamojo turto perleidimo sutartis, nepriklausomai nuo to, ar perleidimo objektas buvo registruotas anksčiau, turėjo būti registruojama. Neįregistravęs tokios sutarties asmuo, neįgydavo nuosavybės teisės į pastatą. Tuo pačiu jis neįgydavo ir galimybės nuosavybės teisę perleisti, nes niekas negali perleisti daugiau teisių nei turi pats.

Neretai kyla klausimas, kad jeigu registracija nesukuria nuosavybės teisės, tai kokia jos praktinė reikšmė? Pagrindinis registravimo privalumas - užtikrinama nekilnojamojo turto savininkų ir kitų asmenų teisių į tą turtą ir tų teisių apribojimų valstybinė apsauga saugioje, paprastoje ir ekonomiškoje Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje. Taip pat nurodoma, kad registruojant nekilnojamąjį turtą ir teises į jį (žemės sklypus, pastatus, butus ir kitas patalpas bei inžinerinius įrenginius):

1. juridškai įforminama nuosavybės ar naudojimo teisė,
2. įrašomi duomenys apie disponavimo nekilnojamuoju turtu apribojimus bei nekilnojamojo turto savininko prievolės,
3. garantuojamas sandorių konfidencialumas,

⁶¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2000 m rugsėjo 20 d. nutartis c.b. G. Pužienė v. E. Brazaitienė, Nr. 3K-3-861/2000, kat. 37.

4. sudėtingi dokumentai pakeičiami paprastomis formomis,
5. lengviau sprendžiami ginčai,
6. atsisakoma daugkartinių ir varginančių nuosavybės teisės tikrumo tikrinimų⁶².

Atsižvelgiant į aptartus nekilnojamojo daiktų ir teisių į juos privalumus, darytina išvada, kad registracija atlieka šias *funkcijas*:

1. viešumo. „Daiktų pasisavinimas yra ne vien tik fizinis veiksmas, bet ir socialinis reiškinys. Daikto priskyrimas sau visada viešas aktas“⁶³;
2. garantijų;
3. galimybės dalyvauti civilinėje apyvartoje. Lietuvos teismų praktikoje ne kartą pabrėžta, kad pirmiausia turi būti atliekama nekilnojamojo daikto registracija ir tik po to tuo daiktu savininkas gali disponuoti⁶⁴.

Pirmoje šio darbo dalyje yra aptarti dokumentai, kuriuos Nekilnojamojo turto registruoti turi pateikti nekilnojamojo daikto savininkas, siekdamas šį daiktą įregistruoti. Kadangi ši dalis skirta nuosavybės teisės įregistravimui, pateikiamas dokumentų, privalomų pateikti registruojant teises į nekilnojamojo daiktą, įgytą statybos rangos pagrindu, sąrašas:

1. Prašymas.
2. Statinio statybos rangos sutartis.
3. Statinio kadastro duomenų byla.
4. Asmens tapatybę liudijantis dokumentas.

(Asmuo, atstovaujantis juridiniam asmeniui, papildomai pateikia:

1. jo atstovavimo teisę įrodantį dokumentą;
2. įmonės registravimo pažymėjimą;
3. įmonės įstatus (esant reikalui)⁶⁵).

Atkreiptinas dėmesys, kad registruojant nuosavybės teisę į nekilnojamojo daiktą ji sukūrus statybos rangos sutarties pagrindu, vienas iš nuosavybės teisės įregistravimui būtinų pateikti dokumentų yra statybos rangos sutartis. Tačiau dar kartą pabrėžtina, kad nuosavybės teisė į pastatą įgyjama Civilinio kodekso 4.47 str. 4 dalies pagrindu, o nuosavybės teisės įregistravimui pateikiama statybos rangos sutartis reikalinga išviešinimo funkcijai tinkamai atlikti.

⁶² Interneto prieiga: http://www.kada.lt/ntr/savininkas/tei_dokumentai.php., prisijungimo laikas: 2006 m. gruodžio 8 d.

⁶³ Pakalniškis. V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje //Jurisprudencija. 2005, T.71(63). P. 79 – 80.

⁶⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2003 m. balandžio 16 d. nutartis c.b. N. Girulis v. M. Aškojus, Nr. 3K-3-519/2003, kat. 25.8.2.

⁶⁵ Interneto prieiga: <http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/dokumentai.php>., prisijungimo laikas: 2006 m. gruodžio 8 d.

Nagrinėjamos temos aspektu taip pat aktualus klausimas, kokios teisinės pasekmės kyla panaikinus nuosavybės teisės registraciją? Teismų praktikoje suformuluota taisyklė, kad teisinės registracijos panaikinimas nedaro turto bešeimininkiu. Teisinės registracijos tikslas yra išviešinti turto savininką, bet ne sukurti nuosavybės teisę. Nuosavybės teisė atsiranda ne teisinės registracijos, bet kitų juridinių faktų pagrindu. Jeigu turto savininku per teisinę registraciją skelbiamas ne tas asmuo, kuriam priklauso nuosavybės teisė, tai tokia registracija turi būti panaikinta. Jos panaikinimo faktas savaime nereiškia, kad turtas tapo bešeimininkiu. Kuriamo statybos būdu daikto savininkas yra į statybą lėšas investuojantis asmuo, t.y. asmuo, kuriam investuojamos lėšos priklauso nuosavybės teisė. Teismas nagrinėjamojoje byloje konstatavo, kad nėra įrodyta, kad investuojamų lėšų savininko nėra ar jis nežinomas, nes sutartyje nurodyta, kieno lėšos naudojamos buto statybai⁶⁶.

2.1.1. Įregistruota teisėta statyba

Nors nekilnojamojo daikto, statant jį statybos rangos sutarties pagrindu, registracija, kaip minėta, neturi įtakos nuosavybės teisės įgijimui, tačiau ji lemia nuosavybės teisės turinio ir įgyvendinimo ribas. Atsižvelgiant į tai, toliau analizuojamas nuosavybės teisės turinys, priklausomai nuo nekilnojamojo daikto – pastato (baigtos statybos) ar „nebaigtos statybos“ teisinio įregistravimo.

2.1.1.1. Baigta statyba

Nekilnojamojo daikto savininkas, Civilinio kodekso 4.253 – 4.254 straipsnių ir atitinkamų LR nekilnojamojo turto registro įstatymo straipsnių pagrindu įregistravęs baigtą statyti pastatą bei nuosavybės teisę į tokį pastatą gali įgyvendinti daiktinės nuosavybės teisės turinį sudarančias teises pilna apimtimi, t.y. pastatą valdyti (turėti savo žinioje ar daryti kitokį poveikį), juo naudotis (gauti iš pastato naudą) ir / ar disponuoti (santykiuose su trečiaisiais asmenimis gali įgyvendinti sutarčių laisvės principą ir pan.).

⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis c.b. S. Norvilos įmonė v. likviduojama 595-oji GNSB, VI Registrų centras, Nr. 3K-3-545/2004, kat. 25.3;28;47.3;126.

2.1.1.2. „Nebaigta statyba“

Nebaigto statinio teisinė kategorija įstatymo leidėjo išskirta tikslu sudaryti nekilnojamojo daikto savininkui galimybę tokiu daiktu disponuoti. Tokio disponavimo poreikį sąlygoja civilinė apyvarta. Sistemiškai aiškinant teisės aktų nuostatas ir atsižvelgiant į faktinę „nebaigtos statybos“ būklę darytina išvada, kad naudotis „nebaigta statyba“ savininkas neturi teisės, nes ji nėra pripažinta tinkama naudoti teisės aktų nustatyta tvarka (toks draudimas, o kartu ir nuosavybės teisės apribojimas nustatytas dėl asmenų sveikatos ir gyvybės apsaugos).

Taigi kyla klausimas, ar galima perleisti nebaigtą statyti pastatą? Norint perleisti reikia įregistruoti „nebaigtą statybą“ (LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 str. 2 d. 5 p.). Nuo to momento, kai galima įregistruoti „nebaigtą statytą“ („nebaigtos statybos“ kaip objekto teisinio suformavimo procesas aptartas pirmojoje šio darbo dalyje), statybinės medžiagos kokybiškai įgyja naujas savybes ir jau nebelaikomos medžiagų visuma, o nauju daiktu. „Nebaigta statyba“ teisine prasme nuosavybės teisinių santykių objektu pilnai gali būti tik įregistruota. Nekilnojamas daiktas turi būti įregistruotas norint pilnai įgyvendinti savininko teises.

Atsižvelgiant į tai, kad statybos procesas yra reglamentuojamas viešosios teisės aktais, *nebaigto statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti statinio perleidimo tvarką* reguliuoja specialusis LR statybos įstatymas (34 str.), kuris numato, kad:

1. Nebaigto statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti statinio perleidimo kitam juridiniam ar fiziniam asmeniui *sutartis gali būti notaro patvirtinta tik pateikus šio statinio statybos valstybinę priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pažymą, kad statinys statomas, rekonstruojamas ar kapitališkai remontuojamas be esminių nukrypimų nuo statinio projekto* (statinių, kuriems privalomas projekto tvirtinimas, – patvirtinto projekto).

2. Juridiniam ar fiziniam asmeniui, įsigijusiam nebaigtą statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti statinį, *visos statytojo, gavusio statybos leidimą, prievolės ir teisės pereina tik po to, kai šis leidimas perregistruojamas statinį įsigijusio asmens vardu.*

Pastebėtina, kad statybos leidimas perregistruojamas tik atlikus nuosavybės teisės į statinį perleidimo sandorį ir jį pateikus statybos leidimą išdavusiam viešojo administravimo subjektui. Taip pat svarbu, kad LR statybos įstatymas numato momentą, nuo kada naujam statytojui pereina ankstesnio statytojo teisės ir pareigos – nuo to momento, kai statybos leidimas perregistruojamas naujojo statytojo vardu. Ar ši nuostata reiškia ir daiktinės teisės įgijimo momentą? Atsakyti reikėtų neigiamai, nes LR statybos įstatymo 34 str. 2 dalis numato prievolinės teisės įgyvendinimo sąlygą

(t.y. ar gali naujasis statytojas įgyvendinti teisę statyti), o nuosavybės teisės į „nebaigtą statybą“ įgijimo klausimas išsprendžiamas perleidimo sandoriu.

Aukščiau išdėstytos nuostatos patvirtina, kad „nebaigtos statybos“ savininkas, norėdamas su jam nuosavybės teise priklausančiu nekilnojamuoju daiktu atlikti disponavimo veiksmus, turi laikytis ne tik privatinės, bet ir viešosios teisės nustatytų reikalavimų.

2.1.2. Neįregistruota statyba

Kadangi pastatai yra registruotini daiktai (CK 4.253 str.), tai prieš trečiuosius asmenis savo nuosavybės teise asmuo gali panaudoti tik įregistravęs daiktą ir nuosavybės teise į jį įstatymų nustatyta tvarka (CK 4.256 str.). Šiuo atveju vieninteliu nuosavybės teisės įrodymu prieš trečiuosius asmenis yra viešo turto registro duomenys.

Nekilnojamųjų daiktų ir daiktinių teisių į juos registravimą reglamentuoja LR nekilnojamojo turto registro įstatymas. Taigi asmuo, teisėtai pastatęs pastatą, šį pastatą ir nuosavybės teise į jį turi įregistruoti administracine tvarka (LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 12 str. 9 p., 13 str.). Tuo atveju, jeigu būtų atsisakyta įregistruoti nuosavybės teise, šį atsisakymą asmuo gali skusti administraciniam teismui (LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 30 str.).

Šio skyriaus tikslas atskirti teisėtą ir neteisėtą nekilnojamojo daikto naudojimą ir disponavimą, kai nuosavybės teise į šį daiktą nėra įregistruota, ir iš to išplaukiančias teisine pasekmes:

1. teisėtas naudojimas ir valdymas nekilnojamaisiais daiktais jų neįregistravus teoriškai yra galimas, tačiau problema kyla siekiant disponuoti tokiu daiktu. Civilinio kodekso 1.75 straipsnyje įtvirtinta, kad šalims sandoris galioja, nors ir nėra privalomai įregistruotas ir, kad šalių teisės ir pareigos tokiais atvejais atsiranda ne nuo sandorio įregistravimo, o nuo momento, kuris yra nustatytas įstatyme ar šalių susitarimu, išskyrus atvejus, kai šis kodeksas nustato, kad šalių teisės ir pareigos atsiranda tik nuo sandorio įregistravimo (1.75 str. 1 d.). Neįregistravusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis remdamosi kitais įrodymais (1.75 str. 2 d.). Šio straipsnio analizė leidžia daryti išvadą, kad nekilnojamieji daiktai, į kuriuos neįregistruota nuosavybės teisė, gali būti nuosavybės teisės objektais, bet prieš trečiuosius asmenis neįregistruotos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą savininkas negalės panaudoti (CK 1.75 str. 2 d.).

2. neteisėto nekilnojamojo daikto naudojimo ir disponavimo atvejai numatyti Civilinio kodekso 4.103 straipsnyje, kurio 1 dalyje imperatyviai įtvirtinta, kad „jeigu statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, tai statytojas **neturi teisės tokiu statiniu naudotis ar disponuoti** (parduoti, padovanoti, išnuomoti ir pan.)“.

2.1.2.1. Teisėta statyba

Jei buvo vykdoma teisėta statyba, tačiau ji nėra įregistruota – statytojas yra savininkas, tik jo nuosavybės teisių apimtis siauresnė. Apribojama savininko disponavimo pastatu / „nebaigta statyba“ teisė, nes su neįregistruotu nekilnojamoju daiktu gali būti sudaromos tik preliminarios sutartys. Tačiau teisėtai pastatytu ir pripažintu tinkamu naudoti pastatu savininkas turi teisę naudotis, jį valdyti.

Dėl nebaigto statyti pastato *perleidimo sandorio teisinės registracijos* Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pasisakė, kad įregistruoti pastato savininko pasikeitimą, taip pat šio pasikeitimo pagrindą - pastato perleidimo sutartį ir kt. – galima tuomet, kai yra atlikta pastato, kaip nekilnojamojo turto objekto, registracija. Pastato registracija - esminė sąlyga savininko pasikeitimui bei nekilnojamojo turto perleidimo sandoriui įregistruoti. Taigi, tiek nebaigto statyti pastato perleidimo sutartis, tiek ir pats nebaigtas statyti pastatas savininko pasikeitimo atveju turėjo būti registruojami⁶⁷.

Teismų praktikoje buvo pasisakyta ir dėl nuosavybės registracijos tuo atveju, jeigu asmuo, teisėtai pastatęs pastatą, bet neįregistravęs jo ir nuosavybės teisės į jį, miršta. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad pastato registraciją ir nuosavybės teisę į jį administracine tvarka turi teisę atlikti jo įpėdinis (įpėdiniai). Šiuo atveju įpėdinis (įpėdiniai) turi pateikti Nekilnojamojo turto registrai pažymą iš notaro biuro apie tai, kad kreipėsi dėl paveldėjimo teisės liudijimo išdavimo, leidimą statybai bei įrodymus, patvirtinančius, kad nėra nukrypta nuo normatyvinių statybos dokumentų reikalavimų. Šių dokumentų pagrindu Nekilnojamojo turto registre registruojamas pastatas, o jeigu jo statyba nebaigta – registruojamas nebaigtas statyti pastatas ir nuosavybės teisė į juos. Įregistravus pastatą ar nebaigtą statyti pastatą ir nuosavybės teisę

⁶⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2001 m. spalio 1 d. nutartis c.b. R. Rėkaitė v. S. Rinkevičius ir L. Rinkevičienė, Nr. 3K-3-885/2001, kat. 15.1; 15.2.1.1; 15.2.1.5; 18.2; 23; 25.3; 28; 38.2; 40.6; 90.

į juos, įpėdiniui (įpėdiniams) išduodamas pažymėjimas, kurio pagrindu notaras išduoda paveldėjimo teisės liudijimą⁶⁸.

2.1.2.2. Neteisėta (savavališka) statyba

Kaip minėta, neteisėta statyba, ją statęs asmuo, neturi teisės nei naudotis, nei disponuoti. Tačiau praktikoje neretai pasitaiko situacijų, kai asmenys, neteisėtai pastatę statinius, siekia teismine tvarka pripažinti juos neteisėtos statybos savininkais su tikslu įgyvendinti nuosavybės teisės turinį sudarančias teises.

Lietuvos Aukščiausias Teismas, atsakydamas į klausimą, ar galima nustatyti juridinį faktą, kad asmuo savavališkai pastatytą statinį valdo nuosavybės teise (vadovaujantis CPK 272 str. 2 d. 6 p.), išaiškino, kad teismas negali įteisinti veiksmų, jeigu tų veiksmų įteisinimas nepriklauso teismo kompetencijai (CPK 273 str.). Statinių projektus derina, leidimus statyti išduoda, statinius pripažįsta tinkamais naudoti ne teismas, o šiuos veiksmus atlikti įstatymų ir kitų teisės aktų įgaliotos institucijos. Be to, visuotinai žinoma, kad *ex iniuria ius non oritur* (iš neteisėtumo teisė neatsiranda). Ši nuostata atsispindi Civilinio kodekso 1.136 straipsnyje, išvardijančiame civilinių teisių atsiradimo pagrindus. Taigi neteisėtas daikto valdymas (*possessio iniusta*) (CK 4.23 str. 3 d.) negali sukurti tokiam daikto valdytojui nuosavybės teisės į jo valdomą daiktą. Vadinasi, teismas negali nustatyti juridinę reikšmę turinčio fakto, kad savavališkai pastatytas statinys valdomas nuosavybės teise, nes savavališka statyba yra pažeidžiamas Civilinio kodekso 4.253 straipsnio I dalies reikalavimas, nustatantis, jog nekilnojamas daiktas privalo būti suformuotas įstatymų nustatyta tvarka. Šiuo atveju nėra teisiškai sukurto ir įteisinto nuosavybės teisės objekto – nekilnojamojo daikto. Pagal CK 4.24 straipsnį valdymo teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas, kuris gali būti nuosavybės teisės objektu. **Statinys gali tapti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju, jeigu jo statyba yra teisėta.** Civilinės teisės požiūriu neteisėtos (savavališkos) statybos atveju statytojas nuosavybės teise valdo tik statybines medžiagas (CK 4.103 str. 6 d.)⁶⁹.

Be to, neteisėtos statybos negalima nuosavybės teise įgyti ir įgyjamosios senaties būdu⁷⁰, nes daiktas sukuriamas ir valdomas neteisėtai.

⁶⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 8 d. konsultacija Nr. A3-65.

⁶⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo“.

⁷⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo“.

Vadinasi, neteisėtos statybos statytojas neturi nuosavybės teisės objekto, nes jo nesukūrė remdamasis teisės aktų reikalavimais, todėl ir neturi pagrindo įgyti nuosavybės teisę.

Apibendrintai vertinant aukščiau išdėstytus, darytina išvada, kad visas nuosavybės teisės turinį sudarančias teises savininkas, t.y. statytojas, turi galimybę įgyvendinti tik įregistravęs baigtą pastato statybą ir nuosavybės teisę į sukurtą objektą. Iki registracijos jis gali įgyvendinti tik kai kurias nuosavybės teisės turinį sudarančias teises. Kol pastatas nėra pripažintas tinkamu naudotis, naudojimosi juo teisė yra apribota, t.y. draudžiama tokiu pastatu naudotis. Kitaip yra su disponavimo teise – statytojas turi teisę disponuoti pastatu nuo pastato įregistravimo momento: tiek įregistravęs „nebaigtą statybą“, tiek baigtą statyti pastatą. Valdymo teisė, kaip nuosavybės teisės dalis, gali būti įgyvendinama faktiškai nuo tada, kai nekilnojamasis daiktas yra kokybiškai laikomas naujai sukurtu.

IŠVADOS

Išanalizavus darbe iškeltus klausimus bei išsakytus teiginius, galima būtų pateikti šias svarbiausias išvadas:

1. Nuosavybės teisė į pastatą / „nebaigtą statybą“ įgyjama pirminiu pagrindu – Civilinio kodekso 4.47 str. 4 dalies pagrindu, t.y. jį pagaminant (sukuriant) statybos rangos būdu. Šiuo pagrindu nuosavybės teisė įgyjama nuo to momento, kai pagaminamas (sukuriamas, pastatomas) kokybiškai naujas nekilnojamas daiktas.
2. Statybos rangos sutarties prasme nekilnojamas daiktas nėra prievolės dalykas (statybos rangos sutarties dalykas – rangovo veiksmų rezultatas), o tik statytojo daiktinės teisės objektas, todėl prievolės įvykdymą patvirtinantis dokumentas (atliktų darbų perdavimo – priėmimo aktas) negali būti laikomas nuosavybės teisės įgijimo ar perleidimo dokumentu.
3. Pastatas / „nebaigta statyba“ gali tapti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju, jei jų visas statybos procesas buvo teisėtas.
4. Nuosavybės teisės į pastatą įgijimo subjektas – statytojas, kurio esminis požymis – lėšų investavimas į naujo daikto sukūrimą statybos rangos būdu.
5. Tiek nekilnojamojo daikto (pastato ir „nebaigtos statybos“), tiek nuosavybės teisės į jį teisinė registracija atlieka ne teisių sukūrimo, o teisių saugojimo ir teisių išviešinimo funkciją.
6. Nors teisinė nekilnojamojo daikto ir nuosavybės teisės registracija atlieka tik išviešinimo funkciją, disponavimo nekilnojamoju daiktu galimybė, t.y. santykiai su trečiaisiais asmenimis, priklauso nuo nekilnojamojo daikto ir nuosavybės teisės į jį teisinės registracijos. Be to, visas nuosavybės teisės turinį sudarančias teises savininkas turi galimybę įgyvendinti tik atlikęs baigto statyti pastato teisinę registraciją.

Galima konstatuoti, kad iškeltos darbo hipotezės pasitvirtino. Hipotezės buvo tikrinamos ir vertinamos naudojantis šio darbo įvade nurodytais metodais, iš kurių svarbiausieji – analizės ir sisteminis metodai, pasirinkti priklausomai nuo pagrindinių, įvade aptartų darbo šaltinių pobūdžio. Pažymėtina, kad darbo temą dar galima plėtoti aptariant klausimus, susijusius su nuosavybės teisės įgijimu į naujai statomus pastato priklausinius, statybos rangos sutarčių ir nekilnojamojo daikto preliminarinių ir pagrindinių pirkimo – pardavimo sutarčių atribojimu teoriniais ir praktiniais aspektais bei užsienio valstybių teismų praktikos analize.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Teisės norminiai aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.
3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.
4. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 36-1340.
5. Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas // Valstybės žinios. 1997, Nr. 63-1468.
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704.
7. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.
9. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28-810.
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.
11. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios. 2005, Nr. 143-5175.
12. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. 116-4402.
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimas Nr. 695 „Dėl Lietuvos Respublikos 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2005, 80-2899.
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077.
15. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 211 patvirtintas STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ // Valstybės žinios. 2002, 54-2150.
16. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 215 patvirtintas STR 1.05.07:2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 54-2153.

17. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 216 patvirtintas STR 1.09.06:2002 „Statybos sustabdymas. savavališkos statybos padarinių šalinimas“ // Valstybės žinios. 2002, 55-2201.
18. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218 patvirtintas STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 55-2203.
19. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 patvirtintas STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ // Valstybės žinios. 2002, 60-2475.
20. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-704 patvirtintas STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 4-80.

Specialioji literatūra:

1. Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius, 2004.
2. Fedosiuk O. Nuosavybė ir turtas Civiliniame ir Baudžiamajame kodeksuose // Jurisprudencija. 2002, T.28(20).
3. Mikelėnas V., Vileita A., Taminskas A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001.
4. Mikelėnas V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I). Vilnius: Justitia, 2003.
5. Mikelėnas. V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002.
6. Mikelėnienė D., Mikelėnas V. Teismo procesas: teisės aiškinimo ir taikymo aspektai. Justitia. Vilnius, 1999.
7. Mitkus S., Skardinskas L. „Statybų teisė. Dokumentų rengimas pagal Fidic nuostatas“ // 2006 m. lapkričio 27 d. seminaro medžiaga.
8. Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Kaunas, 1996.
9. Pakalniškis V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje“ // Jurisprudencija. 2005, T.71(63), P.76 – 85.
10. Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Jurisprudencija. 2002, T. 28(20), P. 69-79.

11. Papirtis L. V., Baranauskas E., Kiršienė J. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis II tomas. Vilnius, 2005.
12. Vaišvila A. Teisės teorija. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2000.
13. Vitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V. ir kt. Civilinė teisė. Kaunas: Vijusta, 1998.
14. Mudoch J., Hughes W. Construction contracts. Law and management. Third edition. London and New York, 2000. P. 155 – 157.
15. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья. Москва: Статут, 2003.
16. Корельский, В.М, Перевалов, В.Д. Теория государства и права. Москва: Норма, 1997.

Teismų praktika:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo“.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 8 d. konsultacija Nr. A3-65.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 1999 m. birželio 2 d. nutartis c.b. UAB „Pirmoji kregždutė“ v. VĮ S.Dariaus ir S.Girėno sporto centras ir kt., Nr. 3K-3-224/1999, kat. 25.2.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2000 m. balandžio 17 d. nutartis c.b. A. Gušinec, T. Gušinec v. A. Zacharonko, Nr. 3K-3-438, kat. 43.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2000 m. rugsėjo 20 d. nutartis c.b. G. Pužienė v. E. Brazaitienė, Nr. 3K-3-861/2000, kat. 37.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2000 m. spalio 9 d. nutartis c.b. UAB „Orestas“ v. UAB „Pramoninis servisas“, Nr. 3K-3-977/2000, kat. 36.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2001 m. spalio 1 d. nutartis c.b. R. Rėkaitė v. S. Rinkevičius ir L. Rinkevičienė, Nr. 3K-3-885/2001, kat. 15.1; 15.2.1.1; 15.2.1.5; 18.2; 23; 25.3; 28; 38.2; 40.6; 90.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2003 m. balandžio 16 d. nutartis c.b. N. Girulis v. M. Aškojus, Nr. 3K-3-519/2003, kat. 25.8.2.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2003 m. birželio 18 d. nutartis c.b. R. Šarlauskas v. R. Šarlauskienė, Nr. 3K-3-710/2003, kat. 25.3.; 25.6.2.; 69.7.
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. vasario 2 d. nutartis c.b. L. G. Šimanskienė, B. Šimanskis v. Balsio statybos įmonė, Nr. 3K-3-74/2004, kat. 47.3.

11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. gegužės 5 d. nutartis c.b. UAB „Šilda“ v. UAB „Žvaizdrė“, Nr. 3K-3-306/2004, kat. 47.3.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis c.b. S. Norvilos įmonė v. likviduojama 595-oji GNSB, VĮ Registrų centras, Nr. 3K-3-545/2004, kat. 25.3; 28; 47.3; 126.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Virbickas v. J. I. Stanaitytė, G. Stulgaitienė, VĮ Registrų centro Vilniaus filialas, VĮ Registrų centro Centrinio registratoriaus ginčų nagrinėjimo komisija ir Vilniaus apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-322/2005, kat. 30.3.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 21 d. nutartis c.b. P. Simanovič v. Kauno apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-301/2005, kat. 30.3.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2005 m. rugsėjo 28 d. nutartis c.b. UAB „Ir vėl“ v. UAB „Giedra“, Nr. 3K-3-432/2005, kat. 114.3; 114.9.2.
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo CBS teisėjų kolegijos 2006 m birželio 5 d. nutartis c.b. Klaipėdos apskrities viršininko administracija v. I. M., Nr. 3K-3-377/2006, kat. 33; 95.2; 121.13 (S).

Interneto svetainių adresai:

1. http://www.kada.lt/ntr/savininkas/tei_dokumentai.php.
2. <http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/dokumentai.php>.
3. <http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/registravimas.php>.

SANTRAUKA

Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą, statant pastatą pagal statybos rangos sutartį

Pagrindinės sąvokos: nebaigtas statinys, „nebaigta statyba“, nekilnojamasis daiktas, nuosavybės teisė, pastatas, rangovas, statinys, statybos rangos sutartis, statytojas, užsakovas.

Šiame magistro darbe nagrinėjamas pirminis nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įgijimo pagrindas – nekilnojamojo daikto pagaminimas statybos rangos būdu. Taip pat analizuojamas nuosavybės teisės į naujai sukurta pastatą įgijimo momentas.

Kaip šio darbo temai reikšmingos kategorijos, nagrinėjamos statybos rangos sutarties įprastinės sąlygos, nekilnojamojo daikto ir nuosavybės teisės registracija, jos teisinės pasekmės ir kiti privatinės teisės aspektai. Ypatingas dėmesys skiriamas prievolių ir daiktinių teisinių santykių atribojimui, pastato, kaip nekilnojamojo daikto, suformavimo sąlygoms. Naudojant sisteminių ir analizės metodus siekiama nustatyti, kas yra aptariamam būdu įgyto pastato / „nebaigtos statybos“ savininkas, nuo kurio momento jis gali įgyvendinti visas savininko teises. Taip pat atskirai aptariamas neteisėtos statybos atvejis, darant išvadą, kad tokia statyba nesukuria nei nekilnojamojo daikto, nei nuosavybės teisės.

SUMMARY

The Ownership to the Immovable Thing constructing the building by the agreement on Construction Independent Works

Keywords: “not finished construction”, immovable thing, ownership, building, contractor, agreement on Construction Independent Works, employer.

This study is devoted to the analysis of the ground of the original acquisition of the ownership to the immovable thing constructing the building by the agreement on construction independent works. The moment of the original acquisition of the ownership to the immovable thing – the building - is analyzed as well.

The purpose of the study is to evaluate the main conditions of the agreement on construction independent works, the registration of the immovable thing and the right of the ownership, the legal consequences and other civil legal aspects. Particular attention is given to distinguish absolute legal relations and relative legal relations, to define the conditions of constructing and formatting building in legal manner. By using systemic and analysis methods on purpose to define the owner of the building / “not finished construction” and to identify the moment until the owner is able to exercise all rights of the ownership. Also, it is evaluated the case of illegal construction making a conclusion that such construction does not create the immovable thing or the right of the ownership.