

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS**  
**TEISĖS FAKULTETAS**  
**VERSLO TEISĖS KATEDRA**

**ANDRIUS KALESNYKAS**  
Transporto teisės studijų programa

**NETEISĖTOS STATYBOS TEISINIS**  
**REGLAMENTAVIMAS**  
Magistro baigiamasis darbas

**Darbo vadovas**  
**Dr. Evaldas Klimas**

**Vilnius, 2013**

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS**  
**TEISĖS FAKULTETAS**  
**VERSLO TEISĖS KATEDRA**

**ANDRIUS KALESNYKAS**  
Transporto teisės studijų programa

**NETEISĖTOS STATYBOS TEISINIS**  
**REGLAMENTAVIMAS**  
Magistro baigiamasis darbas

**Recenzentas**

**Vadovas**

**Dr. Evaldas Klimas**

**Atliko**

**Stud.**

**Andrius Kalesnykas**

**2013 03 15**

**Vilnius, 2013**

## TURINYS

ĮVADAS.....	4
<b>1. BENDRIEJI NETEISĖTOS STATYBOS TEISINIO REGLAMENTAVIMO KLAUSIMAI.....</b>	<b>7</b>
1.1. Nuosavybės teisės apsaugos ir šios teisės ribojimo santykis reglamentuojant neteisėtas statybas.....	7
1.2. Atsakomybės už neteisėtą statybą teisiniai aspektai.....	11
1.3. Civilinio kodekso ir Statybos įstatymo santykis reglamentuojant neteisėtų statybų pasekmes.....	14
1.4. Sąvokos „savavališka statyba“ vartojimo problematika.....	15
1.5. Savavališkos statybos kriterijai ir jų taikymas.....	17
<b>2. NETEISĖTOS STATYBOS TEISINĖS PASEKMĖS .....</b>	<b>20</b>
2.1. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Civilinį kodeksą.....	20
2.2. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Administracinių teisės pažeidimų kodeksą.....	24
2.3. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Statybos įstatymą.....	25
2.4. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal statybos techninius reglamentus.....	26
<b>3. TEISĖ KREIPTIS Į TEISMĄ DĖL NETEISĖTOS STATYBOS.....</b>	<b>30</b>
3.1. Teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos teisiniai aspektai.....	30
3.2. Dėl Statybos įstatyme nustatytos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos teisės imtis veiksmų užfiksavus, kad statyba pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai.....	33
3.3. Dėl kitų institucijų teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos.....	37
<b>4. NETEISĖTOS STATYBOS TEISINIS REGLAMENTAVIMAS 2001 – 2013 M.</b>	<b>40</b>
.....	40
IŠVADOS.....	47
SIŪLYMAI.....	50
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	51
ANOTACIJA LIETUVIŲ IR ANGLŲ KALBOMIS.....	60
SANTRAUKA LIETUVIŲ KALBA.....	62
SANTRAUKA ANGLŲ KALBA.....	63

## IVADAS

**Problematika ir temos aktualumas.** Vienas iš nuosavybės teisių įgijimo į daiktą galimų būdų yra jo sukūrimas (Civilinio kodekso<sup>1</sup> 4.47 straipsnio 1 dalies 4 punktą). Taigi jei asmuo iš jam priklausančių medžiagų pastato statinį, valstybė, remiantis Lietuvos Respublikos Konstitucijos<sup>2</sup> 23 straipsnyje įtvirtintu nuosavybės neliečiamumo principu turėtų pripažinti šią nuosavybę. Tiesa, įstatymų leidėjas nustato reikalavimus statiniui ir statybos procesui, kuriuos pažeidus statytojas ne tik bus patrauktas administracinėn ar baudžiamojon atsakomybėn, bet taip pat negalės tokio statinio užregistruoti viešajame registre bei atlikti veiksmus, kurie galimi tik užregistravus daiktą šiame registre (parduoti, įkeisti ir pan.), o tam tikrais atvejais statinys bus nugriaunamas. Akivaizdu, kad reglamentuojant neteisėtų statybų teisinę pasekmę, kai apribojamos savininko nuosavybės teisės į neteisėtai pastatytą statinį, susiduriama su privačios nuosavybės apsaugos ir viešojo intereso derinimo **problema**.

Imtis išsamesnio neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo tyrimo darbo autorių paskatino ir situacija įstatymų leidyboje, kai skelbiant kovą neteisėtoms statyboms buvo priimti teisės aktai, kad be statybą leidžiančio dokumento pastatytas statinys visais atvejais turi būti nugriaunamas, nors toks statinys pagal teritorijų planavimo, statybos teisės aktus toje vietoje gali būti statomas. Be statybos leidžiančio dokumento pastatytų statinių savininkai turėjo pirmiausia nugriauti, o po to – nugriovus ir gavus reikiamus dokumentus – galėjo vėl atstatyti lygiai tokį patį statinį. Praėjus daugiau nei dvejiems metams įstatymų leidėjas, nespėjęs Konstituciniam teismui priimti sprendimo dėl minėto teisinio reglamentavimo prieštaravimo Konstitucijai, pats pakeitė minėtas teisės normas. Taip pat paminėtinas atvejis, kai Lietuvos apeliaciniam teismui<sup>3</sup> ir Lietuvos Aukščiausiajam teismui<sup>4</sup> įpareigojus UAB „Sabonio klubas ir partneriai“ nuosavybės teise priklausančius statinius, pastatytus Preiloje, nugriauti („Preilos botelių“ byla), Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2012 06 06 patvirtino Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planą<sup>5</sup>, pagal kurį buvo sudarytos sąlygos įteisinti Preilos botelių statybą, taip nevykdant teismo sprendimo. Visa tai verčia abejoti, kad neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikoje yra nuoseklus, o kovojant su neteisėtomis statybomis teisės aktais nustatomos proporcingos priemonės bei išlaikomas savininko ir visuomenės interesų balansas.

**Mokslinis darbo naujumas ir praktinė reikšmė.** Lietuvos teisės moksle neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo klausimas nebuvo atskirai nagrinėjamas. Nors nemažai teisės mokslininkų

---

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

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.

<sup>3</sup> Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-299/2009.

<sup>4</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-143/2010.

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimas Nr. 702 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2012, Nr.70-3592.

pateikę savo darbus nuosavybės teisės apsaugos ir jos ribojimo tematika: nuosavybės teisės ribojimo proporcingumo aspektus Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos kontekste savo daktaro disertacijoje analizavo E. Švilpaitė<sup>6</sup>, savininko ir visuomenės teisių pusiausvyrą tyrinėjo K. Jovaišas<sup>7</sup>, iš užsienio autorių darbų paminėtini A. Clarke ir P. Kohler<sup>8</sup>. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos papildomo Pirmojo protokolo 1 straipsnio taikymo ypatumus nagrinėjo D. Rook<sup>9</sup>. Darbo praktinį naudingumą lemia netinkamo, nenuoseklus neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo atskleidimas ir pasiūlymų, kaip keisti šį reglamentavimą, pateikimas.

**Vartojamos sąvokos.** Šiame darbe vartojamos sąvokos yra analogiškos Civiliniame kodekse ir Statybos įstatyme apibrėžtoms sąvokoms. Kalbant apie darbe vartojamą neteisėtos statybos sąvoką, paminėtina, kad teisės moksle laikoma, kad teisėtumas – tai esminis, teise pagrįstas reikalavimas, kad valstybinės institucijos, įstaigos, pareigūnai, įmonės, organizacijos bei piliečiai griežtai ir nenukrypstamai laikytųsi Konstitucijos, įstatymų ir juos vykdytų<sup>10</sup>. Atsižvelgiant į tokį teisėtumo apibrėžimą, šiame darbe vartojama neteisėtos statybos sąvoka reiškia bet kokią statybą, kuri vykdoma nukrypstant nuo teisės aktų reikalavimų.

**Tyrimo dalykas** yra tarptautinės ir nacionalinės teisės normos, reglamentuojančios nuosavybės teisės ribojimą, Lietuvos Respublikos teisės normos, reglamentuojančios neteisėtą statybą, jos pasekmes, valstybinės statybų priežiūros institucijų veiksmus užfiksavus neteisėtą statybą, teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos įgyvendinimą, Europos Žmogaus Teisių Teismo ir Lietuvos teismų praktika minėtais klausimais, teisės aktų projektų rengimo ir svarstymo (pavyzdžiui, teisės aktų projektų svarstymo Lietuvos Respublikos Seimo komitetuose ar komisijose) medžiaga.

**Darbo tikslas** – įvertinti, ar Lietuvos Respublikoje esamas neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas yra nuoseklus ir tinkamas.

Šiam tikslui įgyvendinti iškeliami šie **uždaviniai**:

1. išanalizuoti nuosavybės teisės ribojimo pagrindus pagal Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvenciją, Lietuvos Respublikos Konstituciją, Europos Žmogaus Teisių Teismo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudenciją, įvertinti ar esamas neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikoje atitinka šiuos pagrindus;

2. palyginti ir įvertinti neteisėtų statybų teisines pasekmes, numatytas skirtinguose teisės aktuose, įvertinti, ar šis reglamentavimas yra nuoseklus;

3. įvertinti teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos teisinį reglamentavimą;

---

<sup>6</sup> Švilpaitė E. Nuosavybės teisės apribojimai pagal 1950 m. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Pirmojo protokolo 1 straipsnį: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01S)/MRU. V., 2005.

<sup>7</sup> K. Jovaišas. Nuosavybės teisės režimas // Teisės problemos. 2006, Nr. 3 (53).

<sup>8</sup> Clarke A., Kohler P. Property Law: Commentary and Materials. – New York: Cambridge University Press, 2005.

<sup>9</sup> Rook D. Property law and human rights. London: Blackstone Press, 2001.

<sup>10</sup> Trumpulis U. Teisėtumo principo taikymas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje kaip teisingumo įvykdymo prielaida // Jurisprudencija: mokslo darbai. Vilnius. 2007. Nr. 12(102). P. 76.

4. pateikti neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo tendencijas.

Keliama **hipotezė**, kad egzistuoja netinkamas, nenuoseklus neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas, dėl kurio gali būti pažeidžiamos asmenų teisės bei teisėti interesai ir dėl kurio statybos valstybinė priežiūra nėra tokia efektyvi, kokia galėtų būti.

**Tyrimo objektas** yra neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikos norminiuose teisės aktuose.

**Tyrimo metodai:** taikant lyginamąjį metodą vertintos neteisėtos statybos teisinės pasekmės, nustatytos skirtinguose teisės aktuose. Lingvistinis metodas taikomas analizuojant vartojamų bendrinės kalbos žodžių, teisinių sąvokų ir jų apibrėžimų prasmę. Dokumentų analizės metodas taikytas vertinant teisinius dokumentus (įstatymus ir įstatymų lydimojus teisės aktus bei teismų sprendimus), reglamentuojančius bei susijusius su neteisėta statyba. Teleologinis metodas naudojamas siekiant išsiaiškinti neteisėtas statybas reglamentuojančių teisės normų tikslą, o tai sudaro galimybes atskleisti tikrąją jų prasmę ir turinį. Istorinis metodas naudojamas atskleidžiant neteisėtų statybų teisinio reglamentavimo raidą.

**Darbo struktūra:** magistro baigiamąjį darbą sudaro įvadas, keturi skyriai, išvados ir pasiūlymai. Darbo pabaigoje pateikiamas naudotos literatūros sąrašas, anotacija ir santrauka lietuvių bei anglų kalbomis. **Pirmajame darbo skyriuje** – „Bendrieji neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo klausimai“ apžvelgiamas nuosavybės teisės apsaugos ir šios teisės ribojimo santykis Europos žmogaus teisių teismo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje, pateikiamas neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo tikslas, analizuojamas Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso ir Statybos įstatymo santykis reglamentuojant neteisėtos statybos pasekmes, sąvokos „savavališka statyba“ vartojimo problematika, savavališkos statybos kriterijai. **Antrajame skyriuje** – „Neteisėtos statybos teisinės pasekmės“ analizuojamos ir palyginamos neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Civilinį kodeksą, Statybos įstatymą, Administracinių teisės pažeidimų kodeksą ir statybos techninius reglamentus. **Trečiajame skyriuje** – „Teisė kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos“ nagrinėjami teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo aspektai, Statybos įstatyme nustatyta Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos teisė imtis veiksmų užfiksuojant, kai statyba pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai, apžvelgiamas kitų institucijų teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos įgyvendinimas. **Ketvirtajame skyriuje** – „Neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas 2011 - 2013 m.“ pateikiama neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo 2011 - 2013 m. apžvalga, atkreipiamas dėmesys į valstybės atsakomybės problematiką dėl 2006 10 31 įsigaliojusios Civilinio kodekso 4.103 straipsnio redakcijos sukeltų teisinių pasekmių bei keliamas klausimas dėl non bis in idem principo laikymosi 2013 01 01 įsigaliojusiomis Statybos įstatymo priedo nuostatomis.

# 1. BENDRIEJI NETEISĖTOS STATYBOS TEISINIO REGLAMENTAVIMO KLAUSIMAI

## 1.1. Nuosavybės teisės apsaugos ir šios teisės ribojimo santykis reglamentuojant neteisėtas statybas

Civilinio kodekso 4.47 straipsnio 1 dalies 4 punkte nurodyta, kad vienas iš nuosavybės teisių įgijimo į daiktą galimų būdų yra jo sukūrimas. Bendrąja prasme daikto pagaminimas suvokiamas, kai sujungus gamtinio medžiagos jos sudaro kokybišką naują daiktą, kuris tampa savarankišku nuosavybės teisės objektu. Tačiau įstatymų leidėjas nustato reikalavimus statiniui ir statybos procesui, statytojui pažeidus šiuos reikalavimus, jis susidurs ne tik su atsakomybe, bet taip pat negalės tokio statinio užregistruoti viešajame registre, bei teisėtai atlikti veiksmus, kurie galimi tik užregistravus daiktą šiame registre (parduoti, įkeisti ir pan.), o tam tikrai atvejais statinys bus nugriaunamas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotoje teisės aiškinimo ir taikymo praktikoje ne kartą yra nurodyta, kad įgyti nuosavybę į statinį ir kartu visas savininko teises bei savininko teisių garantijas galima ne dėl bet kokio statybos proceso, bet tik tokiu atveju, kai statyba buvo pradėta ir vykdoma laikantis jos procesą reglamentuojančių norminių aktų reikalavimų, t. y. jei statybos procesas buvo teisėtas<sup>11</sup>.

Reikalavimas teisėtai vykdyti statybas norint įgyti nuosavybės teises į pastatytus statinius taip pat reiškia, kad negalima į neteisėtai pastatytus statinius nuosavybės teisių įgyti pagal įgyjamąją senatį: *„vadovaujantis Civilinio kodekso 4.68 - 4.71 straipsniais, negalima pripažinti, kad asmuo įgyjamosios senaties būdu įgijo nuosavybės teisę į savavališkai pastatytą statinį, nes Civilinio kodekso 4.68 straipsnis taikomas tik esant šio straipsnio 1 dalyje nustatytoms sąlygoms, t. y. daiktas turi būti įgytas sąžiningai, daikto valdymas privalo būti sąžiningas, teisėtas, atviras ir nepertraukiamas per visą įgyjamosios senaties terminą. Kai statinys pastatytas savavališkai, t. y. pažeidus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir šio įstatymo nuostatas detalizuojančiuose teisės aktuose nustatytą statinių statybos tvarką, negalima pripažinti, kad savavališkos statybos metu sukurtas daiktas įgyjamas ir pradedamas valdyti teisėtai. Vadinasi, kiek besitęstų tokio daikto valdymas, jo valdytojui negalima į tą daiktą pripažinti nuosavybės teisės įgyjamosios senaties (usucapio) pagrindu“<sup>12</sup>.*

Be to, negalima nustatyti ir juridinę reikšmę turinčio fakto, kad savavališkai pastatytas statinys valdomas nuosavybės teise: *„teismas negali nustatyti juridinę reikšmę turinčio fakto, kad savavališkai pastatytas statinys valdomas nuosavybės teise, nes savavališka statyba yra pažeidžiamas Civilinio*

<sup>11</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. birželio 2 d. nutartis byloje Nr. 3K-3-224/1999; 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis byloje Nr. 3K-3-417/2005; 2007 m. rugsėjo 25 d. nutartis byloje Nr. 3K-3-340/2007.

<sup>12</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio mėn. 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo“, Teismų praktika Nr. 16.

*kodekso 4.253 straipsnio 1 dalies reikalavimas, nustatantis, jog nekilnojamasis daiktas privalo būti suformuotas įstatymų nustatyta tvarka. Šiuo atveju nėra teisiškai sukurto ir įteisinto nuosavybės teisės objekto – nekilnojamojo daikto. Pagal Civilinio kodekso 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<sup>13</sup>.*

Taigi reglamentuojant neteisėtų statybų teises pasekmes, kai apribojamos savininko nuosavybės teisės į neteisėtai pastatytą statinį, susiduriama su privačios nuosavybės apsaugos ir jos ribojimo problema. Todėl prieš analizuojant neteisėtų statybų teisinį reglamentavimą Lietuvos Respublikoje, bei įvertinant, ar jis yra nuoseklus, ar atitinka tarptautinės teisės normas, svarbu išnagrinėti, kokie yra nuosavybės teisės ribojimo pagrindai pagal Lietuvos Respublikos Konstituciją ir tarptautinius teisės aktus.

Nuosavybė visais laikais buvo pripažįstama kaip asmens teisių ir laisvių ekonominis pagrindas. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsniu valstybė yra įpareigojama užtikrinti nuosavybės teisės neliečiamumą ir apsaugą. Tačiau Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje laikoma, kad Konstitucija neapriboja valstybės galių teisės aktais ir kitais būdais riboti nuosavybės teisę: „neliečiamumas“ suprantamas kaip nepažeidžiama, neatimama žmogaus teisė reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo teisių, taip pat valstybės pareiga ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsimosi į ją<sup>14</sup>, nuosavybės teisės apsauga nėra absoliuti<sup>15</sup>, nei Konstitucija, nei galiojanti kitų įstatymų sistema, nei visuotinai pripažintos tarptautinės teisės normos nepaneigia galimybes įstatymais nustatytais sąlygomis ir tvarka nusavinti turtą arba apriboti jo valdymą, naudojimą ar disponavimą juo<sup>16</sup>, Konstitucijoje įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir subjektinių nuosavybės teisių apsauga negali būti interpretuojami kaip pagrindas savininko teises ir interesus priešpriešinti viešajam interesui, kitų asmenų teisėms, laisvėms ir teisėtiems interesams<sup>17</sup>.

---

<sup>13</sup> Ten pat.

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 18 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gruodžio 6 d. nutarimu Nr. 909 patvirtintos valstybės išperkamos žemės nominalios kainos nustatymo metodikos atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios, 1998, Nr. 57-1605.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso 148 straipsnio antrosios dalies ir Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 93 straipsnio 1 ir 2 punktų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios, 1993, Nr. 70-1320.

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d. nutarimas „Dėl papildomos kriminalinės baudmės – turto konfiskavimo“ // Valstybės žinios, 1993, Nr. 70-1320.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Medžioklės įstatymo“ // Valstybės žinios, 2005, Nr. 63-2235, 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“ // Valstybės žinios, 2006, 30-1050; 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas „Dėl neprivatizuotos žemės sklypų suteikimo Lietuvos veterinarijos akademijai ir Ginklų fondui“ // Valstybės žinios, 2008, Nr. 58-2182.



E. Švilpaitė pastebi, kad nuosavybės teisės negalima vadinti absoliučia jau vien dėl to, kad visos teisės yra reliatyvios, kadangi jomis turi būti naudojamos nepažeidžiant kitų asmenų teisių<sup>18</sup>. Visos subjektinės teisės, suteikiamos asmeniui, yra skirtos tam, kad patenkintų ne tik privataus asmens interesus, bet ir leistų įgyvendinti savo teises kitiems asmenims bei pasiekti visos visuomenės tikslus, todėl visa viešoji tvarka yra paremta greičiau nuosavybės teisės ribojimais, o ne veikimo laisve<sup>19</sup>.

Jeigu valstybei pripažįstama teisė riboti asmenų nuosavybės teisę, tai kyla klausimas – kokios yra nuosavybės teisės ribojimo sąlygos, pagrindai? Konstitucinis Teismas savo nutarimuose nurodęs, kad Konstitucija leidžia riboti žmogaus teises ir laisves, jeigu:

- tai daroma įstatymu;
- ribojimai yra būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves ir Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, taip pat konstituciškai svarbius tikslus;
- ribojimais nėra paneigiama teisių ir laisvių prigimtis ir jų esmė;
- laikomasi konstitucinio proporcingumo principo<sup>20</sup>.

Konstitucinis Teismas papildomai konstatavo, kad „<...> visais atvejais būtina turėti galvoje tai, kad teisė turėti nuosavybę yra viena iš prigimtinių žmogaus teisių. Nuosavybės teisių ribojimas, taip pat ir nustatant teisės normų sankcijas, turi būti tikslus, o reikiamais atvejais – pakankamai detalizuotas <...>“<sup>21</sup>.

Lietuvos Respublikoje įstatymo galią turi ir taikoma tiesiogiai<sup>22</sup> 1950 m. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija<sup>23</sup>. Lietuvos Aukščiausiasis teismas konstatavo, kad teismai Lietuvos vidaus teisę turi aiškinti ir taikyti Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos kontekste ir esant vidaus teisės ir konvencijos nuostatų kolizijai, suteikti prioritetą Konvencijos nuostatom<sup>24</sup>. Šios Konvencijos Pirmojo protokolo 1 straipsnis teigia: „*Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tik įstatymo nustatytais sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais. Tačiau ankstesnės nuostatos jokiū būdu neriboja valstybės teisės taikyti tokius įstatymus, kokie, jos manymu, jai reikalingi, kad ji*

<sup>18</sup> Švilpaitė E. Konstitucija ir nuosavybės teisės apribojimo galimybės / Jurisprudencija: mokslo darbai. Vilnius. 2002. T30 (22). P. 68.

<sup>19</sup> Gray K., Gray S. F. Private Property and Public Property / Property and the Constitution/ed. By J. McLean. – Oxford – Portland Oregon: Hart Publishing, 1999. P. 16.

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. sausio 26 d. nutarimas „Dėl Alkoholio kontrolės įstatymo ir alkoholio produktų gamybos licencijavimo taisyklių“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 15-465; 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Medžioklės įstatymo“ // Valstybės žinios, 2005, Nr. 63-2235; 2010 m. vasario 26 d. nutarimas „Dėl AB Lietuvos dujos 34 proc. akcijų paketo privatizavimo“ // Valstybės žinios, 2010, Nr. 25-1179.

<sup>21</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d. nutarimas „Dėl administracinės nuobaudos – turto konfiskavimo“ // Valstybės žinios, 1997, Nr. 31-770.

<sup>22</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. sausio 24 d. nutarimas „Dėl Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos“ // Valstybės žinios, 1995, Nr. 9-199.

<sup>23</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija // Valstybės žinios, 1995, Nr.40-987.

<sup>24</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. rugsėjo 29 d. nutartis Nr. 3K-7-470/1999.

galėtų kontroliuoti nuosavybės naudojimą atsižvelgdama į bendrąjį interesą arba kad garantuotų mokesčių, kitų rinkliavų ar baudų mokėjimą“. Nors lingvistiškai aiškinant Pirmojo protokolo 1 straipsnio antrąją pastraipą, valstybės teisė kontroliuoti naudojamą nuosavybę yra praktiškai neribota, tačiau Europos Žmogaus Teisių Teismas savo jurisprudencijoje konstatavo, kad nuosavybės naudojimosi kontrolės priemonės turi tenkinti tokius reikalavimus:

- būti teisėtos;
- priemonių turi būti imtasi bendrojo intereso labui<sup>25</sup>;
- proporcingos siekiamam tikslui, t. y. tinkamos ir būtinos tikslui pasiekti, išlaikant teisingą pusiausvyrą tarp bendrųjų ir individo interesų<sup>26</sup>.

Europos Žmogaus Teisių Teismas savo jurisprudencijoje dėl nuosavybės naudojimosi kontrolės priemonių pat pasisakė, kad sprendžiant jų teisėtumo klausimą yra nesvarbu, ar pati valstybės pasirinkta priemonė buvo būtina reikiamam bendrajam tikslui pasiekti, ar buvo galima imtis kitų mažiau asmens nuosavybės teises ribojančių priemonių<sup>27</sup>. Europos žmogaus teisių teismas pažymėjo, kad priemonės, kuriomis ribojama nuosavybės teisė, turi būti efektyvios, greitai veikiančios, kad nesitęstų ilgiau, nei to reikia atitinkamiems bendriesiems interesams apsaugoti<sup>28</sup>.

Pastebėtina, kad baigtinio bendrųjų interesų sąrašo Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija nepateikia. Valstybei palikta laisvė pačiai nusistatyti interesus, kuriuos ji nori ginti apribodama individualias nuosavybės teises. Nagrinėdamas bylas, Europos Žmogaus Teisių Teismas bendruoju interesu pripažino aplinkos apsaugą<sup>29</sup>, o vienais iš būdų ir priemonių riboti nuosavybės teises pripažinti projektavimo kontrolę<sup>30</sup>, statybų draudimai.

Neteisėtų statybų ir jų pasekmių klausimu Europos Žmogaus Teisių Teismas pasisakęs byloje *Hamer v. Belgium*. Europos Žmogaus Teisių Teismas konstatavo, kad net ir neteisėtai pastatytas statinys laikytinas statytojo nuosavybe, taigi saugomas ir ginamas pagal nuosavybės neliečiamumo principą, nes tam tikrais atvejais priėmus sprendimą nugriauti neteisėtai pastatytą statinį statytojas patiria itin sunkias materialines ekonomines pasekmes. Nepaisant to, Europos Žmogaus Teisių Teismas taip pat pažymėjo, kad ekonomikos imperatyvai ir netgi kai kurios prigimtinės teisės, tokios kaip teisė į nuosavybę, neturėtų nusverti aplinkos apsaugos imperatyvų ir būtinybės užtikrinti viešojo intereso apsaugą, ypač tais atvejais, kai valstybė teisinėmis priemonėmis yra nustačiusi atitinkamą statybos režimą. Vertinant teisės į nuosavybę apsaugą neteisėtos statybos kontekste būtina užtikrinti

<sup>25</sup> James v United Kingdom (1986) 8 EHRR 123.

<sup>26</sup> Allan Jacobsson v Sweden (1989) A 163, para 55; Gillow v. United Kingdom (1986) 11 EHRR para 147; Spandea and Scalabrino v. Italy (1995) 21 EHRR 482; James v United Kingdom (1986) 8 EHRR 123, para 50.

<sup>27</sup> Mellacher v. Austria (1989) 12 EHRR 391, para 53.

<sup>28</sup> Raimondo v. Italy (1994) 18 EHRR 237, paras 34-36, Vendittelli v. Italy (1994) 19 EHRR 464, paras 38-40.

<sup>29</sup> Fredin v. Sweden. No 1. 13 EHRR, 784.

<sup>30</sup> Jacobsson v. Sweden (1989) 12 EHRR 56, Pine Valey Development Ltd v. Ireland (1991) 14 EHRR 319.

visuomenės ir asmens interesų pusiausvyrą, todėl kai kuriais atvejais sprendimas statinį nugriauti gali būti laikomas tinkamu ir proporcingu padarytam teisės pažeidimui<sup>31</sup>.

Taigi Konstitucinis Teismas ir Europos Žmogaus Teisių Teismas yra pateikę žmogaus teisių ir laisvių ribojimo pagrindus, tačiau manytina, kad įstatymų ir kitų teisės aktų leidyboje šie pagrindai nėra tinkamai išanalizuoti ir įsisamontinti, nes teisinėje literatūroje galima aptikti nuomonių, kad Lietuvos Respublikoje nėra aiškių savininko ir visuomenės interesų derinimo kriterijų, todėl mūsų valstybės valdžios institucijos blaškosi ir teisės aktais nustato ryškų šių interesų disbalansą<sup>32</sup>.

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad pagal Europos Žmogaus Teisių Teismo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudenciją leidžiama riboti nuosavybės teisę bei numatyti neteisėtai pastatyto statinio savininkui nuosavybės teisių į šį statinį apribojimus, jei iš esmės tenkinami šie reikalavimai:

- ribojimai nustatyti įstatymu;
- ribojimais siekiama tenkinti viešąjį interesą;
- ribojimai proporcingi siekiamam tikslui.

## **1.2. Atsakomybės už neteisėtą statybą teisiniai aspektai**

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas nurodęs, kad „atskiroms statybos rūšims ir darbams teisės aktų keliami reikalavimai paprastai nėra savitiksliai“, „į atskiroms statybos rūšims taikomus reikalavimus paprastai negali būti žvelgiama vien tik kaip į formalius, biurokratinio pobūdžio trukdžius asmens ūkinės laisvės realizavimui ar nuosavybės teisės įgyvendinimui“<sup>33</sup>.

Keltinas klausimas – kokį viešąjį interesą įstatymų leidėjas siekia apsaugoti nustatydamas reikalavimus statybai bei ribodamas nuosavybės teisių į neteisėtai pastatytą statinį įgijimą?

Anot Konstitucinio Teismo, „įstatymų leidėjas privalo nustatyti tokį statybos santykių teisinį reguliavimą, kuriuo būtų užtikrintas Konstitucijos ginamas viešasis interesas, *inter alia* natūralios gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų, saugomų teritorijų ir vertingų vietovių apsauga, tinkamas, racionalus žemės, miškų ir vandens telkinių naudojimas. Konstitucijos ginamas viešasis interesas tinkamai, racionaliai naudoti žemę, miškus ir vandens telkinius suponuoja įstatymų leidėjo pareigą įstatymu reglamentuojant statybos santykius nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kuris užtikrintų darnų teritorijos vystymąsi, sveikos gyvenamosios aplinkos formavimą, deramas gyvenamųjų vietovių

<sup>31</sup> Hamer v. Belgium (2007) App. No. 21861/03.

<sup>32</sup> Švilpaitė E. Konstitucija ir nuosavybės teisės apribojimo galimybės / Jurisprudencija: mokslo darbai. Vilnius. 2002. T30 (22). P. 71.

<sup>33</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas. Administracinė jurisprudencija Nr. 18, 2009 m.

infrastruktūros ir kitų veiklos sričių plėtros sąlygas<sup>34</sup>. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas pasisakęs panašiai, – reikalavimais statybai siekiama užtikrinti, kad statybos darbai būtų atliekami nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, kad šie darbai ir jų rezultatai nesukeltų grėsmės kitiems asmenims, visai visuomenei<sup>35</sup>.

Apibendrinant galima teigti, kad reikalavimais statybai siekiama užtikrinti, kad statinys atitiktų statinio esminius reikalavimus – mechaninio atsparumo ir pastovumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo, apsaugos nuo triukšmo, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo (Statybos įstatymo<sup>36</sup> 4 straipsnis) ir esminius statinio architektūros reikalavimus (statinys turi derėti prie kraštovaizdžio ir pan. – Statybos įstatymo 5 straipsnis) bei nebus pažeisti teisėti kitų asmenų interesai (statinys bus ne per arti kaimyninio statinio, bus statoma gavus sklypo bendraturčio sutikimą, statinys nepažeis tos teritorijos statinių aukštingumo reikalavimų ir pan.).

Teismų praktikoje pasisakyta, kad statybos teisės aktų nustatytų reikalavimų įvykdymo kontrolė vykdoma išduodant statybą leidžiantį dokumentą<sup>37</sup>. Neteisėta statyba, kuomet statinys statomas neturint statybą leidžiančio dokumento ar pažeidžiant projekto reikalavimus, neužtikrina minėtų reikalavimų įvykdymo ir taip yra pažeidžiamas tiek viešasis interesas, tiek privačių asmenų teisės bei interesai<sup>38</sup>. Darbo autorius nesutiktų su tokia išvada tuo aspektu, kad galimos situacijos, kai statoma neturint statybą leidžiančio dokumento ar pažeidžiant projekto reikalavimus, tačiau statinys atitinka esminius statinio ir statinio architektūros reikalavimus bei nepažeidžiamos kitų asmenų teisės. Tą iš dalies patvirtina ir įteisintų neteisėtų statybų statistika, pavyzdžiui, 2002 metais įregistruoti 849 savavališkos statybos atvejai, iš jų minėtais metais buvo įteisinta 68 procentai statybų, 2003 metais iš 718 užregistruotų savavališkos statybos atvejų įteisina 73,8 procentai, 2004 metais įteisinta apie 80 procentų tais metais užregistruotų savavališkų statybų<sup>39</sup>, 2011 m. įsiteisintos 453 savavališkos statybos<sup>40</sup>.

Neigiamos neteisėtos statybos civilinės teisinės pasekmės ir administracinė atsakomybė netaikoma už tai, kad su pažeidimais pastatytas statinys neatitinka esminių statinio ir statinio architektūros reikalavimų (Statybos įstatymo 4 ir 5 straipsniai), o teigtina, kad ji taikoma už neteisėtomis statybomis keliamą riziką (grėsmę), jog be statybos leidžiančio dokumento ar pažeidžiant projektą ar teisės aktus statomas statinys gali neatitikti esminių statinio ir statinio architektūros

<sup>34</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, teisinių pasekmių“ // Valstybės žinios, 2011, Nr. 14-602.

<sup>35</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas. Administracinė jurisprudencija Nr. 18.

<sup>36</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.

<sup>37</sup> Vilniaus apygardos teismo 2011 m. balandžio mėn. 27 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2A-301-115/2011.

<sup>38</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo mėn. 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492.

<sup>39</sup> 2005 m. rugsėjo 8 d. Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto XP-767. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=261463&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=261463&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 06].

reikalavimų, gali pažeisti kitų asmenų teises ir teisėtus interesus. Tokia išvada darytina, nes atsakomybei už neteisėtą statybą kilti užtenka formalaus kriterijaus, – kad statinys statomas pažeidžiant statybos teisės aktus. Teisės aktuose, nustatančiuose atsakomybę už neteisėtą statybą, nėra nustatyta, kad statybos teisės aktų pažeidimai turi lemti, kad pastatytas statinys neatitiktų esminių statinio ir statinio architektūros reikalavimų.

Atsižvelgiant į tai, gali būti išskiriami dviejų kategorijų statybos teisės aktų pažeidimai:

– pažeidimai be neigiamų pasekmių, kuomet nors ir nukrypta nuo projekto ar statoma be statybą leidžiančio dokumento, tačiau statomas statinys atitinka esminius statinio ir statinio architektūros reikalavimus, nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir teisėti interesai, statinys pagal teritorijų planavimo ir kitus dokumentus gali būti toje vietoje statomas (pavyzdžiui, asmuo be statybos leidžiančio dokumento savo sklype pasistato tokį statinį, kokį jis galėtų pasistatyti ir su statybą leidžiančiu dokumentu);

– neigiamas pasekmes sukėlę pažeidimai, kuomet statybos teisės aktų pažeidimai lemia neigiamas ir/ar pavojingas pasekmes, pavyzdžiui, sugadinama aplinkinės teritorijos architektūra, statinys mechaniškai neatsparus, todėl keliama grėsmė aplinkiniams, statoma tose teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus statiniai negali stovėti (saugomose teritorijose, nesilaikant minimalių atstumų iki vandens telkinių ir pan.), tuo padarant žalą aplinkai, kraštovaizdžiui, apribojamos kitų asmenų teisės ir teisėti interesai.

Abejų kategorijų pažeidėjai, nepaisant, kad jų pažeidimai daro labai skirtingą žalą, pagal statybos teisės aktus yra vertinami vienodai, administracinė atsakomybė (pagal Administracinių teisės pažeidimų kodeksą<sup>41</sup> ir Statybos įstatymo 1 priedą, kuris nustato įmokas už norimą įteisinti neteisėtą statybą) nėra išdiferencijuota. Tai gali būti vertinama dvejopai: iš vienos pusės kyla klausimas, ar toks teisinis reglamentavimas nepažeidžia baudmės proporcingumo principo. Sankcijos už statybos teisės aktų pažeidimus galėtų būti išdiferencijuotos, atsižvelgiant, ar šie pažeidimai yra tik formalūs ar jais padaroma reali žala aplinkai, kraštovaizdžiui, keliama grėsmė aplinkinių saugumui ir pan. Iš kitos pusės toks teisinis reglamentavimas yra pateisinamas tuo atžvilgiu, kad valstybės institucijoms yra paprasta patraukti atsakomybėn asmenis už neteisėtą statybą. Be abejo, sankcijų už statybos teisės aktų pažeidimus išdiferencijavimo pagal tai, ar šie pažeidimai yra tik formalūs ar jais padaroma reali žala, tikslingumas reikalautų atskiro tyrimo.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad sankcijos už statybos teisės aktų pažeidimus numatytos už pažeidimais keliamą tam tikrą grėsmę (riziką), kad toks statinys gali neatitikti esminių statinio ir statinio architektūros reikalavimų bei gali pažeisti kitų asmenų teisės ir teisėtus interesus.

---

<sup>40</sup> Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2011 m. veiklos ataskaita. URL: <http://www.vtpsi.lt/files/ataskaitos/2011%20m%20veiklos%20ataskaita.pdf> [žiūrėta 2012 12 06].

Sankcijos nustatytos vienodos, neatsižvelgiant, ar šiais pažeidimais padaroma reali žala kraštovaizdžiui, kitiems asmenims, ar nesukeliama jokių neigiamų pasekmių.

### **1.3. Civilinio kodekso ir Statybos įstatymo santykis reglamentuojant neteisėtų statybų pasekmes**

Teisinius santykius, susijusius su neteisėtomis statybomis, reglamentuoja du įstatymai: Civilinis kodeksas ir Statybos įstatymas. Civilinio kodekso 1.1 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kodeksas reglamentuoja asmenų turtinius santykius, o 4.103 straipsnis, numatantis statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, neigiamas civilines teises pasekmes, yra Civilinio kodekso penktajame skirsnyje, kurio pavadinimas „Savininko teisių apsauga ir gynimas“. Įdomu pastebėti, kad Civilinio kodekso 4.103 straipsnis nenumato statinio, pastatyto pažeidžiant teisės aktus, savininkui jokių teisių, nors pagal Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudenciją nuosavybės teisės turi būti ginamos net ir neteisėtos statybos atveju (žr. 10 lapą). Civilinis kodeksas neteisėtai pastatyto statinio savininko teisių nei gina, nei apsaugo, – priešingai, numato savininkui neigiamas pasekmes (uždraudžiama neteisėtai pastatytu statiniu naudotis ar juo disponuoti). Neteisėtai pastatyto statinio savininko teisės į šį statinį pripažįstamos ir ginamos ne Civiliniame kodekse, bet Statybos įstatyme, kurio 28 ir 28<sup>1</sup> straipsniai suteikia galimybę neteisėtai pastatytų statinių savininkams nustatytais atvejais šiuos statinius įteisinti, nustato, kam priklauso statybinės medžiagos ir statybinės atliekos, likusios neteisėtai pastatytus statinius nugriovus bei nustato žalos atlyginimo galimybę asmenims, kurie žalą patyrė dėl neteisėtai išduoto statybą leidžiančio dokumento. Pastebėtina, kad iki 2011 m. sausio 1 d. minėti klausimai buvo reglamentuoti būtent Civilinio kodekso 4.103 straipnyje.

Pavyzdžiui, statybinių medžiagų, likusių neteisėtai pastatytus statinius nugriovus, nuosavybės klausimą iki 2011 m. sausio 1 d. reglamentavo Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 6 dalis („Statybinės medžiagos, likusios statinius nugriovus, yra statytojo nuosavybė“). Ši teisės norma iš Civilinio kodekso buvo pašalinta motyvuojant, kad praktikoje galimos situacijos, kai pagal prievolinius statytojo, užsakovo santykius, statybos darbai atliekami ne iš statytojo, o iš kitų subjektų medžiagų<sup>42</sup>. Nors motyvai buvo pateikti dėl teisės normos pakeitimo būtinumo, tačiau minėta Civilinio kodekso teisės norma buvo ne pakeista, o visai panaikinta. Pašalinus minėtą dalį iš Civilinio kodekso 4.103 straipsnio, statybinių medžiagų, likusių neteisėtai pastatytus statinius nugriovus, nuosavybės klausimas reglamentuotas Statybos įstatyme (Statybos įstatymo 28 straipsnio 11 dalis ir 28<sup>1</sup> straipsnio 7 dalis).

---

<sup>41</sup> Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas // Valstybės žinios, 1985, Nr. 1-1.

<sup>42</sup> Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto 2010 m. balandžio 14 d. išvados dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (XIP-1077) 6 punktą. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=369924](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=369924) [žiūrėta 2012 12 06].

Pastebėtina, kad Civilinio kodekso 4.103 straipsnis numato neigiamas civilines teises pasekmes (uždraudžia neteisėtai pastatytu statiniu naudotis ar juo disponuoti) tik dėl: 1) savavališkos statybos ir 2) nesavavališkos statybos, kai pažeidžiami statinio projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai. Tačiau Statybos įstatymas mini ir trečią neteisėtos statybos atvejį – statybos, kuriai neteisėtai buvo išduotas statybos leidžiantis dokumentas (Statybos įstatymo 28<sup>1</sup> straipsnis). Lingvistiškai aiškinant tokį teisinį reglamentavimą, galima teigti, kad statiniais, kuriems buvo neteisėtai išduotas statybos leidžiantis dokumentas, leidžiama disponuoti ir naudotis. Tai neatitiktų bendrojo teisės principo „*ex injuria ius non oritur*“ – iš neteisės teisė nekyla. Antra vertus, jei teismas nustato, kad statinys buvo pastatytas pagal neteisėtai išduotą statybos leidžiantį dokumentą, yra taikomi Statybos įstatymo 28<sup>1</sup> straipsnio 2 dalyje nurodyti įpareigojimai, todėl asmenims nėra galimybės tokiu statiniu disponuoti ir naudotis.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad teisės normų, kuriomis savininkui pripažįstamos tam tikros teisės į neteisėtai pastatytą statinį (suteikia galimybę neteisėtai pastatytų statinių savininkams nustatytais atvejais šiuos statinius įteisinti, nustato, kam priklauso statybinės medžiagos ir statybinės atliekos, likusios neteisėtai pastatytus statinius nugriovus, bei nustato žalos atlyginimo galimybę asmenims, kurie žalą patyrė dėl neteisėtai išduoto statybą leidžiančio dokumento), tinkamesnė vieta yra ne Statybos įstatymas, o Civilinio kodekso 4.103 straipsnis.

#### **1.4. Sąvokos „savavališka statyba“ vartojimo problematika**

Civilinis kodekso 4.103 straipsnis išskiria neteisėtą statybą į dvi kategorijas:

- savavališka statyba;
- nesavavališka statyba, bet pažeidžiami statinio projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai.

Dabartinės lietuvių kalbos žodynas nurodo, kad žodis „savavalis“ reiškia „kas nesilaiko įstatymų, taisyklių“<sup>43</sup>. Žodis „savavališkas (-ai)“ vartojamas įvairiuose teisės aktuose: Administracinių teisės pažeidimų kodekse (45 straipsnis (Savavališkas žemės, miško, vandens telkinių užėmimas bei naudojimas ir vengimas juos grąžinti) 62 straipsnis (Savavališkas medžių ir krūmų kirtimas, naikinimas arba žalojimas valstybei nuosavybės teise priklausančioje miško žemėje), Kariuomenės drausmės statute<sup>44</sup> (73 straipsnis (Savavališkas pasišalinimas ar neatvykimas į tarnybos vietą), Saugaus

---

<sup>43</sup> Dabartinės lietuvių kalbos žodynas: šeštas (trečias elektroninis) leidimas. Kompaktinė plokštelė / redaktorių kolegija: S. Keinys (vyr. redaktorius), L. Bilkis, J. Paulauskas, V. Vitkauskas. – Vilnius: Lietuvių kalbos institutas, 2006; internetinė versija, 2011. URL: <http://dz.lki.lt> [žiūrėta 2012 12 06].

<sup>44</sup> Lietuvos Respublikos kariuomenės drausmės statuto patvirtinimo įstatymas // Valstybės žinios, 1999, Nr. 51-1635; 2011, Nr. 143-6704

eismo automobilių keliais įstatyme<sup>45</sup> (12 straipsnio 6 dalis: „Eismo dalyviai negali savavališkai perkelti, uždenkti, pašalinti arba įrengti eismo tvarką nustatančių techninių priemonių, užverti kelią, palikti kelyje kokių nors daiktų ar kitaip trukdyti eismui <...>“), Baudžiamajame kodekse<sup>46</sup> (294 straipsnis „Savavaldžiavimas“. Tas, kas nesilaikydamas įstatymų nustatytos tvarkos savavališkai vykdė ginčijamą arba pripažįstamą, bet nerealizuotą savo ar kito asmens tikrą ar tariamą teisę ir padarė didelės žalos asmens teisėms ar teisėtiems interesams <...>“), Darbuotojų saugos ir sveikatos įstatyme<sup>47</sup> (33 straipsnio 1 dalies 3 punktas (darbuotojai privalo savavališkai neišjungti, nekeisti arba nešalinti naudojamose darbo priemonėse ar kituose įrengimuose, pastatuose, kitose įmonės vietose įrengtų saugos ir sveikatos apsaugos įtaisų (priemonių) ar ženklų, naudoti tokius įtaisus pagal jų paskirtį ir apie jų gedimus pranešti darbuotojų atstovui saugai ir sveikatai, padalinio vadovui, darbdaviui atstovaujančiam asmeniui) ir kt. Analizuojant teisės aktus, kuriuose vartojamas žodis „savavališkai“, matyti, kad juose nepateikiama, ką reiškia šis žodis (išskyrus Statybos įstatymą). Išanalizavus teisės aktus, kuriuose vartojama sąvoka „savavališkai“, darytina išvada, kad savavališkas veiksmas reiškia veiksmą, daromą be atitinkamo leidimo, suderinimo, kuris privalomas pagal teisės aktus (pavyzdžiui, Administracinių teisės pažeidimų kodekso 101 straipsnis. Savavališkas nukrypimas nuo žemėtvarkos projekto. „Be reikiamo leidimo nukrypimas nuo nustatyta tvarka patvirtinto žemėtvarkos projekto <...>“), arba dėl to, kad asmuo yra turto, kuriuo pasinaudojama, savininkas ar valdytojas (pavyzdžiui, Administracinių teisės pažeidimų kodekso 99<sup>(1)</sup> straipsnis. Savavališkas prisijungimas prie dujų, elektros ar šilumos energijos tiekimo sistemų, Administracinių teisės pažeidimų kodekso 45 straipsnis. Savavališkas žemės, miško, vandens telkinių užėmimas bei naudojimas). Darytina išvada, kad bendrinė ir teisės aktuose vartojamo žodžio „savavališkas“ reikšmė yra „nesilaikantis įstatymų nustatytos tvarkos“. Tai reikštų, kad savavališkas veiksmas lygu neteisėtam veiksmui. Tačiau statybos teisės aktai numato kiek kitokią savavališko veiksmo reikšmę, nes šalia savavališkos statybos instituto numatoma nesavavališka, tačiau su pažeidimais statyba, kuri laikoma neteisėta ir kuriai taikomos neigiamos teisinės pasekmės. Tai reiškia, kad žodžiai „nesavavališka statyba“ ne visais atvejais reiškia teisėtą statybą.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad egzistuoja skirtinga sąvokos „savavališka“ reikšmė pagal statybos teisės aktus ir kitus teisės aktus bei pagal bendrinę šio žodžio reikšmę. Todėl sąvokos „savavališka statyba“ vartojimas praktikoje gali sukelti neaiškumų taikant statybos teisės aktus bei gali pažeisti teisinės valstybės principą, kuris be kita ko reiškia ir tai, kad teisinis reguliavimas turi būti aiškus, suprantamas, neprieštaringas.

<sup>45</sup> Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr. 92-2883; 2007, Nr. 128-5213.

<sup>46</sup> Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr. 89-2741.

<sup>47</sup> Lietuvos Respublikos darbuotojų saugos ir sveikatos įstatymas // Valstybės žinios, 2003, Nr. 70-3170.



## 1.5. Savavališkos statybos kriterijai ir jų taikymas

Civilinio kodekso 4.103 straipsnio nuostata „koks statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai, nustato įstatymai“ yra blanketinė, t. y. jos esminiai turinio elementai išdėstyti kitame teisės akte, šiuo atveju Statybos įstatyme. Jame (2 straipsnio 71 dalyje) numatyta: „Savavališka statyba – statinio ar jo dalies statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius“. Taigi Statybos įstatymas numato 2 kriterijus, iš kurių nors vienam esant traktuojama, kad statyba yra savavališka: 1) statybos leidžiančio dokumento nebuvimas 2) esminių statinio projekto sprendinių pažeidimas. Statybos įstatymo 23 straipsnis nustato, kokie yra statybą leidžiantys dokumentai:

- naujo ypatingo ir neypatingo statinio statybos atveju – leidimas statyti naują statinį;
- ypatingo ir neypatingo statinio rekonstravimo atveju – leidimas rekonstruoti statinį;
- pastato atnaujinimo (modernizavimo) atveju – leidimas atnaujinti (modernizuoti) pastatą;
- kitais negu aukščiau nurodytais atvejais – rašytinis įgalioto valstybės tarnautojo pritarimas statinio projektui (kai jis yra privalomas);
- tais atvejais, kai aukščiau nurodytais atvejais nurodyti statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi, tačiau pagal teisės aktų nuostatas privaloma gauti žemės sklypo ar gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimus, – šių sklypų savininkų ar valdytojų rašytiniai sutikimai;
- norint tęsti sustabdytą statybą – leidimas tęsti sustabdytą statybą.

Išanalizavus statybos techninį reglamentą „Statybą leidžiantys dokumentai“, matyti, kad statybą leidžiančio dokumento sąvoka apima 16 rūšių skirtingų dokumentų (4 leidimai, 10 rašytinių pritarimų, 2 rašytiniai sutikimai). Beje, statybos leidžiančio dokumento sąvoka atsirado nuo 2010 10 01 pakeitus Statybos įstatymą<sup>48</sup>, – prieš tai buvo vartojama „statybos leidimo“ sąvoka.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 93 dalis apibrėžia esminius statinio projekto sprendinius – tai statinio projekto sprendiniai, nustatantys: statinio vietą sklype, statinio ar jo dalių paskirtį, statinio laikančiąsias konstrukcijas ir jų išdėstymą, statinio išorės matmenis (aukštį, ilgį, plotį ir pan.), įgyvendinantys specialiuosius saugomų teritorijų apsaugos ir (ar) nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės paveldosaugos reikalavimus. Kaip matyti, Civilinis kodeksas vienais iš esminių statinio projekto sprendinių laiko sprendinius, apibrėžiančius statinio vietą sklype, bei statinio išorės matmenis (aukštį, ilgį, plotį ir pan.). Tačiau kodeksas nenustato leidžiamų nuokrypių nuo šių esminių statinio projekto sprendinių dydžių, taip pat nėra blanketinės nuostatos, nukreipiančios į kitą teisės aktą, kuris

---

<sup>48</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktuju skirsniu ir 1 priedu įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 84-4401.

reglamentuotų šiuos dydžius. Darytina išvada, kad net ir kelių centimetrų statinio vietos sklype ar statinio išorės matmenų (aukščio, ilgio, pločio) nuokrypis nuo nurodytų projekte lingvistiškai aiškinant Civilinio kodekso 4.103 straipsnį traktuotinas kaip savavališka statyba. Manytina, kad vadovaujantis protingumo, teisingumo principais turėtų būti įtvirtintas leidžiamas statinio vietos sklype ar statinio išorės matmenų (aukščio, ilgio, pločio) nuokrypio nuo nurodytų projekte dydis (pavyzdžiui, tai galėtų būti 5 – 10 procentų nuokrypis), bet su sąlyga jei tokiais nuokrypiais nebus pažeisti esminiai statinio reikalavimai – mechaninio atsparumo ir pastovumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo, apsaugos nuo triukšmo, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, taip pat atitiks esminius statinio architektūros reikalavimus (Statybos įstatymo 4 ir 5 straipsniai). Priešingu atveju, traktuojant visą statybą, kurioje yra kelių centimetrų statinio vietos sklype ar statinio išorės matmenų (aukščio, ilgio, pločio) nuokrypis nuo nurodytų projekte, kai tuo nėra pažeisti esminiai statinio reikalavimai, kaip savavališką statybą ir užtraukiant savavališkos statybos teises pasekmes, gali būti pažeidžiamas proporcingumo principas.

Šią problemą išsprendė teismų praktika, kuri pripažino leidžiamą statybos nuokrypį: kai nukrypimas nuo teisės aktuose nustatytų atstumų yra nedidelis, palyginti su viso privalomo atstumo dydžiu, ir nepažeidžia minimalių atstumų nustatymo viešųjų tikslų, tai vadovaujantis Civilinio kodekso 1.5 straipsnyje įtvirtintais teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, jis gali būti pripažintas pažeidimu, nelemiančiu statybos neteisėtumo<sup>49</sup>. Antra vertus, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas griežtai pasisakė dėl atstumų, kurie nustatyti iki gretimo sklypo ribos, laikymosi: statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais siekiama užtikrinti, jog statybos darbai būtų atliekami nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, nesukeltų grėsmės kitiems asmenims, todėl šie reikalavimai negali būti vertinami kaip formalus teisės būti statytoju, kaip vienos iš nuosavybės teisės įgyvendinimo formų, ribojimas. Normos, nustatančios atstumus nuo pastatų iki kaimyninių sklypų ribų, yra imperatyvaus pobūdžio ir turi tam tikrus viešuosius tikslus; teisės aktuose nenustatyta galimybės, kad šie atstumai galėtų būti keičiami teismo sprendimu, tai gali padaryti tik suinteresuoti asmenys tarpusavio susitarimu; civilinės teisės subjektai turi lygias teises savo nuožiūra naudotis civilinėmis teisėmis, todėl tuo atveju, kai kaimyninio sklypo savininkas atsisako duoti sutikimą statyti statinius mažesniu negu norminiuose teisės aktuose nustatytu atstumu iki gretimo sklypo ribos, toks asmuo neprivalo motyvuoti savo atsisakymo priežasčių, o statytojas pagal bendrąją taisyklę negali tokio atsisakymo ginčyti; statytojas privalo užtikrinti imperatyviųjų teisės aktų reikalavimų laikymąsi<sup>50</sup>.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad nors pagal lingvistinę Civilinį kodekso ir Statybos įstatymo analizę bet koks statinio vietos sklype ar statinio išorės matmenų nuokrypis nuo

<sup>49</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-46/2007.

<sup>50</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-230/2010.

nurodytų projekte yra savavališka statyba, tačiau pagal teismų praktiką yra leidžiamas nedidelis, palyginti su viso privalomo atstumo dydžiu, nuokrypis.

## **2. NETEISĖTOS STATYBOS TEISINĖS PASEKMĖS**

Kaip minėta, pagal statybos teisės aktus neteisėta statyba išskiriama į savavališką statybą ir kitą neteisėtą statybą. Toliau bus analizuojamos ir palyginamos teisinės pasekmės būtent dėl savavališkos statybos ir kitos neteisėtos statybos, reglamentuojamos skirtinguose teisės aktuose.

### **2.1. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Civilinį kodeksą**

Civilinis kodeksas numato vienodas teises pasekmes savavališkos ir kitos neteisėtos statybos atvejais – tokiu statiniu (jo dalimi) naudotis ar juo disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.) draudžiama.

Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies nuostatos reiškia, kad disponavimo sandoriai dėl statinių, kurie pastatyti ar statomi pažeidžiant teisės aktus yra niekiniai. Tokia išvada darytina, nes žodis „draudžiama“ reiškia, kad teisės norma yra imperatyvi, o Civilinio kodekso 1.80 straipsnio 1 dalis nustato, kad imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja.

Abejotina, ar sandorių dėl statinių, pastatytų su teisės aktų pažeidimais, pripažinimas niekiniais visais atvejais yra proporcinga priemonė siekiant apsaugoti viešąjį interesą. Visų pirma, tokių sandorių laikymas niekiniais yra neapribotas laike – pavyzdžiui, iki statybos užbaigimo akto išdavimo ar pastatyto statinio įregistravimo viešajame registre. Todėl net praėjus labai ilgam laikui statinio, pastatyto pažeidžiant statybų teisės aktus, nors statinys jau užregistruotas viešajame registre ir dėl jo sudaryta visa eilė sandorių, savininkams ir naudotojams grėstų Civilinio kodekso 4.103 straipsnio nustatytos pasekmės. Galimi netgi piktnaudžiavimo atvejai – pavyzdžiui, statinio nuomininkas atsisako sumokėti nuomotojui statinio nuomos mokesčių motyvuodamas, kad statinys buvo pastatytas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, todėl sudaryta nuomos sutartis yra niekinė. Akivaizdu, kad tokiu atveju būtų pažeidžiami teisingumo ir proporcingumo principai bei neužtikrinamas visuomenėje susiklostančių turtinių ir asmeninių neturtinių santykių stabilumas.

Be to, keltinas klausimas, ar būtinas Civilinio kodekso 4.103 straipsnis, siekiant užkirsti kelią neteisėtai pastatytų statinių disponavimo sandoriams? Juk tam pakaktų Civilinio kodekso 4.253 straipsnio, kuriame nurodyta, kad nekilnojamoji daiktai, yra registruotini daiktai ir jie privalo būti suformuoti įstatymo nustatyta tvarka. Nes šie daiktai, teisių į juos suvaržymai, daiktinės teisės, o įstatymų numatytais atvejais – ir juridiniai faktai, turi būti registruojami viešame registre. Civilinio kodekso 1.74 straipsnyje numatyta, kad notarine forma turi būti sudaromi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai.

Notariato įstatymo<sup>51</sup> 46 straipsnyje nurodyta, kad „nekilnojamųjų daiktų perleidimo kito asmens nuosavybėn, nuomos ar perdavimo naudotis kitu būdu, įkeitimo arba kitų daiktinių teisių ar jų suvaržymo sandorius notaras tvirtina tik nustatęs, kad daiktas nuosavybės teise priklauso teisių perleidėjui“. Notaras nustato, ar asmeniui priklauso nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą, pagal viešojo registro duomenis, o daiktinės teisės į nekilnojamuosius daiktus, kaip nurodo Civilinio kodekso 4.253 straipsnio 2 dalis, turi būti įregistruotos viešajame registre. Civilinio kodekso 1.93 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį. Taigi galima teigti, kad Civilinio kodekso 4.253 straipsniu, nurodančiu, kad nekilnojamieji daiktai privalo būti suformuoti įstatymo nustatyta tvarka, yra užkertamas kelias neteisėtai pastatytų statinių disponavimo sandorių sudarymui.

Pažymėtina, kad Civilinio kodekso 4.103 straipsnis, aiškinant jį lingvistiškai, numato neigiamas civilines teises pasekmes (statiniu naudotis ir disponuoti draudžiama), kai statant statinį buvo pažeisti bet kokie teisės aktai. Statybos procese taikomi įvairūs teisės aktai (civilinės teisės, darbo teisės, darbų saugos, statybos techniniai reglamentai, kurių šiuo metu suskaičiuojama 90<sup>52</sup>), todėl jų nuostatų pažeidimas pagal Civilinio kodekso 4.103 straipsnį užtrauktų lygiai tokias pačias civilines teises pasekmes kaip ir savavališka statyba – tokiu statiniu naudotis ar juo disponuoti draudžiama. Pavyzdžiui, jei statant statinį nebuvo pildytas statybos darbų žurnalas (pagal statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ 18.5 punktą, statybos darbų žurnalą privaloma pildyti statant statinius, kurių statybai yra reikalingas statybos leidimas), tai reikštų, kad tokios statybos metu pastatytu statiniu naudotis ar juo disponuoti draudžiama.

Antra vertus, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas ne kartą yra pabrėžęs, kad teismai privalo aiškinti ir taikyti teisės normas atsižvelgdami į jų sisteminius ryšius su kitomis teisės normomis bei į teisės normų tikslus<sup>53</sup>. Todėl aptariama Civilinio kodekso 4.103 straipsnio norma turi būti taikoma ir aiškinama tiek sistemiškai ją siejant su kitais teisės aktais, tiek ir atsižvelgiant į jos tikslus. Darbo autoriaus nuomone, vienas iš Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies priėmimo tikslų galėjo būti siekis užkirsti kelią sandoriams dėl neteisėtai pastatytų statinių, kad tokie sandoriai nebūtų galimi civilinėje apyvarčioje, bei, kad įstatymų lydinčiuose ir kituose teisės aktuose nebūtų nustatomos galimybės neteisėtai pastatytus statinius įregistruoti viešajame registre ar kitaip sudarytos galimybės atlikti sandorius dėl neteisėtai pastatytų statinių. Antras galimas argumentas, pagrindžiantis Civilinio kodekso 4.103 straipsnio reikalingumą, sietinas su civiliniu procesu. Teikiant teismui ieškinius dėl neteisėtai pastatytų statinių, be reikalavimo pripažinti išduotą statybą leidžiantį dokumentą, likviduoti neteisėtos statybos pasekmes, iškyla statinio perleidimo trečiajam asmeniui sandorio (jei statinys buvo

<sup>51</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios, 1992, Nr. 28-810.

<sup>52</sup> URL: <http://www.am.lt/VI/index.php#a/12476> [žiūrėta 2012 12 06].

<sup>53</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. balandžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-50/1999, 1999 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-363/1999.

perleistas) pripažinimo negaliojančiu klausimas. Tuomet išsprendžia atsakingo už neteisėtą statybą asmens atsakomybės klausimas – kas neteisėtai statė, tas įpareigojamas likviduoti neteisėtą statybą. Ši būtiną teisinį pagrindą suteikia būtent Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalis, kuriame aiškiai įtvirtintas draudimas disponuoti neteisėtai pastatytu statiniu.

Be to abejotina, ar teismas aiškintų ir taikytų Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies nuostatas tik lingvistiškai ir visais atvejais laikytų disponavimo sandorius dėl pažeidžiant teisės aktus pastatytų statinių niekiniais, kai ieškiniai būtų pateikti be reikalavimo pašalinti neteisėtos statybos pasekmes. Darbo autorius teismų praktikoje tokių atvejų neaptiko.

Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalis draudžia naudotis neteisėtai pastatytu statiniu. Paprastai įstatymo nuostatas įgyvendina kiti teisės aktai (įstatymo lydintieji teisės aktai), todėl reikėtų nustatyti, ar kiti teisės aktai draudžia naudotis statiniais, pastatytais pažeidžiant statybos teisės aktus. Administracinių teisės pažeidimų kodeksas nenumato atsakomybės už naudojimąsi statiniu, kuris pastatytas pažeidžiant statybos teisės aktus. Tačiau pažeidžiant statybos teisės aktus pastatyto statinio naudojimas paprastai sutampa su statinio naudojimu neturint statybos užbaigimo akto. Statybos užbaigimo komisijos išduodamas dokumentas – statybos užbaigimo aktas reiškia, kad statinys pastatytas pagal statybos leidžiantį dokumentą ir projektą bei nepažeidžiant teisės aktų. Iki 2010 m. spalio 1 d. galiojo draudimas naudoti pastatą neturint Statybos užbaigimo komisijos išduoto dokumento – statybos užbaigimo akto<sup>54</sup>. Be to, už pastato naudojimą neturint Statybos užbaigimo komisijos išduoto dokumento buvo nustatyta administracinė atsakomybė<sup>55</sup>. Bet nuo 2010 m. spalio 1 d. įsigaliojus Statybos įstatymo<sup>56</sup> bei Administracinių teisės pažeidimų kodekso<sup>57</sup> pakeitimams, nedraudžiama ir asmenys nėra baudžiami už pastato naudojimą neturint Statybos užbaigimo komisijos išduoto dokumento – statybos užbaigimo akto. Tai padaryta turint tikslą leisti legaliai gyventi privačiuose gyvenamuosiuose namuose, butuose, neužbaigus visų jų įrengimo darbų<sup>58</sup>. Tai reiškia, kad už statinio, kuris pastatytas pažeidžiant statybos teisės aktus, naudojimą atsakomybė taip pat yra panaikinta.

Atsižvelgiant į išdėstyta, galima daryti išvadą, kad Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalyje nustatytas draudimas naudotis statiniu, kuris pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai,

<sup>54</sup> Statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597) 40 straipsnio 1 dalies 2 punktas: „Statinių naudotojai privalo nenaudoti statinio, kol jis nebaigtas statyti ir (ar) nustatyta tvarka nepripažintas tinkamu naudoti“.

<sup>55</sup> Administracinių teisės pažeidimų kodekso (Žin., 1985, Nr. 1-1; 2007, Nr. 49-1880) 189<sup>(2)</sup> straipsnis, galiojęs iki 2010 m. spalio 1 d.: „Savavališkas statinių naudojimas, kol nustatyta tvarka statinys nepripažintas tinkamu naudoti, arba statinio naudojimas ne pagal paskirtį – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki penkių tūkstančių litų“.

<sup>56</sup> Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 84-4401.

<sup>57</sup> Administracinių teisės pažeidimų kodekso 51<sup>2</sup>, 158<sup>1</sup>, 159, 159<sup>1</sup>, 159<sup>2</sup>, 189<sup>1</sup>, 189<sup>2</sup>, 189<sup>4</sup>, 189<sup>13</sup>, 189<sup>15</sup>, 221, 222, 224, 239<sup>2</sup>, 239<sup>4</sup>, 242, 246<sup>3</sup>, 259<sup>1</sup> straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 159<sup>3</sup>, 159<sup>4</sup>, 159<sup>5</sup>, 159<sup>6</sup> ir 189<sup>16</sup> straipsniais įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5918.

tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, kitais teisės aktais (tarp jų ir lydinčiais) nėra įgyvendinamas.

Paminėtina, kad buvo bandyta apibrėžti baigtinį statybos teisės aktų, už kurių pažeidimą taikomas draudimas statiniu naudotis ar juo disponuoti, sąrašą: 2009 m. parengtas Statybos įstatymo pakeitimo projektas<sup>59</sup> ir Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo projektas<sup>60</sup>. Šiais projektais buvo siūlomas teisinis reglamentavimas, pagal kurį statiniu naudotis ar juo disponuoti būtų draudžiama, jei statinys pastatytas savavališkai arba neteisėtai. Neteisėta statyba buvo apibrėžta statyba, kuri įvykdyta iki to, kai teismo sprendimu panaikinamas statybą leidžiantis dokumentas. Seime svarstant šiuos projektus buvo jiems paprieštarauta: statyba, kai pažeidžiamos kitos nei savavališkai ar neteisėtai statybai priskirtinos teisės aktų nuostatos, būtų laikytina teisėta (nes ji nepriskirtina nei savavališkos, nei neteisėtos statybos kategorijai). Tokiu būdu įstatymų leidėjui siūloma toleruoti kitus galimus nukrypimus nuo teisės aktų reikalavimų. Tai neatitiktų teisinės valstybės principo. Be to, kiltų prieštaravimų dėl Statybos įstatymo nuostatų, nustatančių pareigūnų pareigą kontroliuoti, ar statybos metu nepažeidžiami teisės aktų reikalavimai – juk įstatymu suteikta pareigūnams teisė reikalauti sustabdyti statybą ir pašalinti teisės aktų pažeidimus tik tuo atveju, kai statytojai atlieka neteisėtus veiksmus<sup>61</sup>.

Akivaizdu, kad šių teisės aktų projektų pagrindinė problema – kad juose buvo vartojama sąvoka „neteisėta statyba“, o ji apibrėžiama kaip „statyba, kuri įvykdyta iki to, kai teismo sprendimu panaikinamas statybą leidžiantis dokumentas“. Gi žodžiai „neteisėta statyba“ pagal bendrinę šių žodžių prasmę apima visus statybus, kurias vykdant buvo pažeisti bet kokie statybos teisės aktai, atvejus. Dėl to teisinis reglamentavimas tampa neaiškus, painus, tikėtina, kad asmenys nevienodai supras teisės aktus ir kils ginčų juos taikant, – tas paaiškėjo jau svarstant teisės aktų projektus Seime.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad Civiliniame kodekse savavališkos statybos ir kitos neteisėtos statybos pasekmės reglamentuojamos vienodai – tokiu statiniu naudotis ar juo disponuoti draudžiama. Lingvistiškai aiškinant Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies nuostatas, draudžiančias disponuoti ir naudotis neteisėtai pastatytu statiniu, gali kilti abejonių kad šiomis nuostatomis gali būti pažeidžiami teisingumo ir proporcingumo principai bei neužtikrinamas

---

<sup>58</sup> Nepripažintus tinkamais naudoti statinius galima naudoti, bet ne visais atvejais. URL: [http://www.spec.lt/lt/Nepripazintus\\_tinkamais\\_naudoti\\_statinius\\_galima\\_naudoti\\_bet\\_ne\\_visais\\_atvejais](http://www.spec.lt/lt/Nepripazintus_tinkamais_naudoti_statinius_galima_naudoti_bet_ne_visais_atvejais) [žiūrėta 2012 12 06].

<sup>59</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo bei įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu ir nauju priedu įstatymo projektas Nr. XIP-1351. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=356781&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=356781&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].

<sup>60</sup> Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XIP-1352. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=356789&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=356789&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 06].

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2009 m. lapkričio 12 d. išvada Nr. XIP-1351 Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo bei Įstatymo papildymo 28(1) straipsniu ir nauju

visuomenėje susiklostančių turtinių ir asmeninių neturtinių santykių stabilumas. Tačiau sisteminė Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies analizė pagrindžia minėtų draudimų reikalingumą. Visgi Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalyje nustatytas draudimas naudotis statiniu, kuris pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, kitais teisės aktais nėra įgyvendinamas bei užtikrinamas.

## **2.2. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Administracinių teisės pažeidimų kodeksą**

Savavališkos statybos pasekmės:

Administracinių teisės pažeidimų kodekse, kuriame nustatyta administracinė atsakomybė, savavališka statyba išskaidoma į:

- naujo statinio savavališką statybą – 159 straipsnis (minimali bauda prasideda nuo penkių šimtų litų);
- statinio savavališką rekonstravimą – 159<sup>1</sup> straipsnis (minimali bauda prasideda nuo dviejų šimtų litų);
- statinio savavališką kapitalinį remontą 159<sup>2</sup> straipsnis (minimali bauda prasideda nuo dviejų šimtų litų);
- statinio savavališką paprastąjį remontą – 159<sup>3</sup> straipsnis (minimali sankcija – įspėjimas arba bauda nuo penkiasdešimties litų);
- statinio savavališką griovimą – 159<sup>4</sup> straipsnis (minimali bauda prasideda nuo dviejų šimtų litų).

Neteisėtos statybos, nepatenkančios į savavališkos statybos kategoriją, pasekmės:

Administracinių teisės pažeidimų kodekso 158<sup>1</sup> straipsnyje „Statinio statyba pažeidžiant statinio projekto sprendinius“ nustatyta administracinė atsakomybė už statinio statybą pažeidžiant statinio projekto sprendinius, išskyrus esminius statinio projekto sprendinius, nurodytus Statybos įstatyme.

Administracinių teisės pažeidimų kodekso 159<sup>5</sup> straipsnyje „Statybos darbų atlikimas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus“ nustatyta administracinė atsakomybė už:

- fizinio asmens atliekamus statybos darbai, kai nėra teisės aktų nustatyta tvarka paskirtas (pasamdytas) statinio statybos darbų vadovas ar statinio statybos specialiujų darbų vadovai;
- statybos darbų atlikimą neturint teisės aktų nustatytų privalomųjų dokumentų statybos darbams pradėti, išskyrus statybą leidžiančius dokumentus;
- normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytų dokumentų neįforminimą ar neužpildymą teisės aktų nustatyta tvarka, kai atliekami statybos darbai.

---

priedu įstatymo projektui. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=357917&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=357917&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].



Administracinių teisės pažeidimų kodekso 159<sup>6</sup> straipsnyje „Informacijos apie statybą nepateikimas“ nustatyta administracinė atsakomybė už informacijos apie rangovo pasamdymą, taip pat apie pagrindinių statybos sričių vadovų (statinio projekto vykdymo priežiūros vadovo, statinio projekto vykdymo priežiūros dalies vadovo, statinio statybos vadovo, statinio statybos specialiųjų darbų vadovų, statinio statybos techninės priežiūros vadovo, specialiosios statinio statybos techninės priežiūros vadovų) pasamdymą ar paskyrimą nepateikimą arba pateikimą nesilaikant teisės aktuose nustatytų terminų.

Pažymėtina, kad Administracinių teisės pažeidimų kodeksas numato atsakomybę už savavališką ir nesavavališką statybą, kai pažeidžiami statinio projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai, tačiau nenumato atsakomybės už statybą, kai ji vykdoma pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą, t. y. asmuo, vykdamas statybas pagal neteisėtai išduotą statybos leidžiantį dokumentą, nėra traukiamas administracinėn atsakomybėn. Toks teisinis reglamentavimas vertintinas kaip tinkamas, nes statybą leidžiantį dokumentą išduoda įgaliota institucija, todėl asmuo neturi atsakyti už neteisėtai išduotu statybą leidžiančiu dokumentu atliktą statybą.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad Administracinių teisės pažeidimų kodeksas numato skirtingą administracinę atsakomybę už įvairius administracinius teisės pažeidimus statybų srityje.

### **2.3. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Statybos įstatymą**

Statybos įstatymo 28 straipsnis „Savavališkos statybos padarinių šalinimas“, kaip matyti iš pačio straipsnio pavadinimo, numato savavališkos statybos pasekmes („Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos pareigūnas, atliekantis statybos valstybinę priežiūrą pagal šio Įstatymo jam priskirtą kompetenciją, nustatęs, kad statinys pastatytas ar statomas savavališkai <...>“). Statybos įstatymo 28<sup>1</sup> straipsnis „Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ numato statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimo tvarką („Nustačius, kad statybą leidžiantis dokumentas išduotas neteisėtai, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos ar kiti asmenys, kurių teisės ir teisėti interesai yra pažeidžiami, kreipiasi <...>“). Statybos įstatyme dėl savavališkos statybos nustatyta, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija pareikalauja sustabdyti statybas, surašomas administracinio teisės pažeidimo protokolas, pareikalaujama nugriauti savavališkai pastatytą statinį nurodant teisę jį įteisinti (t. y. gauti statybą leidžiantį dokumentą ir pagal jį pertvarkyti, jei tokia statyba pagal teisės aktus galima). Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą pasekmės reglamentuojamos identiškai.

Dėl kitos neteisėtos statybos, nepatenkančios į savavališkos statybos kategoriją, Statybos įstatymas (33 straipsnio 2 dalies 2 punktą ir 3 dalis) nurodo, kad jei nustatoma, kad statytojas (užsakovas) arba rangovas pažeidė statinio projekto sprendinius, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimus Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija (nurodydama statybos ar griovimo sustabdymo terminą) turi teisę sustabdyti statinio statybą. Jei ji pasinaudoja šia teise ir sustabdo statybą, tai tuomet surašomas aktas, nurodant įvykdytų statybos darbų mastą. Statytojas (užsakovas) privalo pašalinti nurodytus pažeidimus bei jų padarinius ir gauti leidimą tęsti statinio statybą. Jeigu nurodyti reikalavimai neįvykdomi, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija kreipiasi į teismą.

Pastebėtina, kad Statybos įstatyme nėra nustatyta, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija gali imtis atitinkamų veiksmų tik tuo atveju, kai už nustatytus pažeidimus Administracinių teisės pažeidimų kodekse yra nustatyta administracinė atsakomybė.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad Statybos įstatyme savavališkos statybos ir kitos neteisėtos statybos pasekmės reglamentuojamos skirtingai: numatyta, kad kitos nei savavališka neteisėtos statybos atveju Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija turi teisę imtis veiksmų, o savavališkos statybos Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija privalo imtis veiksmų. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija gali imtis veiksmų, net jei Administracinių teisės pažeidimų kodekse už šiuos pažeidimus nėra nustatytos administracinės atsakomybės.

#### **2.4. Neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal statybos techninius reglamentus**

Neteisėtos statybos teisinių pasekmių klausimu panagrinėsime 2 statybos techninius reglamentus: „Statybos užbaigimas“<sup>62</sup> ir „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“<sup>63</sup>.

Užfiksavus savavališką statybą, statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 25 punktas nukreipia į kitą teisės aktą – Statybos įstatymą.

Neteisėtos statybos, nepatenkančios į savavališkos statybos kategoriją, pasekmės nustatytos 31 punkte<sup>64</sup>, pagal kurį nustatytos dvi kategorijos neteisėtų statybų, nepatenkančių į savavališkos statybos kategoriją:

---

<sup>62</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 28 d. įsakymas Nr. D1-827 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“ patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5946.

<sup>63</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 28 d. įsakymas Nr. D1-827 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5946.

- kai yra neesminiai nukrypimai nuo statinio projekte nurodytų bendrųjų rodiklių;
- kai yra esminiai nukrypimai nuo statinio projekte nurodytų bendrųjų rodiklių.

Statybos techninis reglamentas „Statybos užbaigimas“ dėl neteisėtos statybos, nepatenkančios į savavališkos statybos kategoriją, numato labai švelnias teises pasekmes – komisija gali nepasirašyti statybos užbaigimo akto, bet tik tokiu atveju, jei nustatoma, kad faktinių statinio rodiklių nukrypimai nuo statinio projekte nurodytų bendrųjų statinio rodiklių yra esminiai. Jei faktinių statinio rodiklių nukrypimai nuo statinio projekte nurodytų bendrųjų statinio rodiklių yra neesminiai, tai statybos techninis reglamentas „Statybos užbaigimas“ jokių neigiamų teisinių pasekmių nenumato. Teigtina, kad žodžiai „statinio projekte nurodyti statinio bendrieji faktiniai rodikliai skiriasi nuo faktinių“ reiškia statinio projekto sprendinių pažeidimą.

Pastebėtina, kad statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 31 punktą nustato leidžiamus faktinių nukrypimų nuo statinio projekte nurodytų statinio bendrųjų rodiklių dydžius. Civilinio kodeksas, Statybos įstatymas, Administracinių teisės pažeidimų kodeksas nustato neigiamas pasekmes dėl savavališkos ir kitos neteisėtos statybos, kai pažeidžiami statinio projekto sprendiniai ar teisės aktai, be to, šie įstatymai nenustato jokių leidžiamų statinio nukrypimo nuo statinio projekto dydžių. Toks teisinis reglamentavimas yra kritikuotinas:

Statybos techniniai reglamentai yra įstatymus įgyvendinantys, įstatymų lydimieji teisės aktai. A. Vaišvila teigia, kad „įstatymų lydimieji aktai, priimami remiantis įstatymais, turi jiems neprieštarauti, juos konkretinti ir užtikrinti jų įgyvendinimą. Tokie teisės aktai negali pakeisti įstatymų ar įstatymo galią turinčių teisės aktų ir sukurti naujų bendrojo pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis. Pirminis žmogaus teisių statusas ir jo apsauga nustatoma ne įstatymų lydimaisiais aktais, o tik įstatymais. Šitaip užtikrinamas konstitucinis įstatymų viršenybės principas“<sup>65</sup>. Galima daryti išvadą, kad kriterijai, nustatantys atvejus, kuomet už statybą nukrypstant nuo statinio projekto netaikomos neigiamos teisinės pasekmės, bei leidžiami faktinių nukrypimų nuo statinio projekte nurodytų statinio bendrųjų rodiklių dydžiai turėtų būti nustatyti ne įstatymus įgyvendinančiuose teisės aktuose, o pačiuose įstatymuose.

---

<sup>64</sup> „31. Jei statinio projekte nurodyti statinio bendrieji rodikliai skiriasi nuo faktinių, statybos užbaigimo komisija bendru sutarimu sprendžia, ar šie nukrypimai yra esminiai ir ar jie daro įtaką statinio atitikčiai esminiams reikalavimams. Neesminiais nukrypimais laikomi nukrypimai dėl matavimo paklaidų, nežymių reljefo pasikeitimų statybos metu, statinio paprastajam remontui priskirtinų darbų įtakos statinio faktiniams rodikliams ir pan. Aktas pasirašomas, komisijos nariams bendru sutarimu nusprendus, kad faktinių statinio rodiklių nukrypimai nuo statinio projekte nurodytų bendrųjų statinio rodiklių yra neesminiai. Prie neesminių faktinių nukrypimų nuo statinio projekte nurodytų statinio bendrųjų rodiklių priskiriami:

31.1. inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų matmenų – iki 5 proc.;

31.2. pastatų ir inžinerinių statinių aukščio – iki 0,2 m; kitų matmenų – iki 0,2 m, išskyrus atvejus, kai šie nukrypimai sumažina norminius atstumus iki sklypų ribų, kai nėra gretimų sklypų savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų;

31.3. pastatų ir inžinerinių statinių vietos žemės sklype (teritorijoje) – iki 0,3 m, išskyrus atvejus, kai šie nukrypimai sumažina norminius atstumus iki sklypų ribų, kai nėra gretimų sklypų savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų.“

<sup>65</sup> Vaišvila A. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2000. P. 319.

Nagrinėjant toliau statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 31 punktą, pastebėtina, kad šis punktas, apibrėždamas neesminių nukrypimų atvejus, pateikia tam tikrų atvejų sąrašą, kuris yra nebaigtinis („nukrypimai dėl matavimo paklaidų, nežymių reljefo pasikeitimų statybos metu, statinio paprastajam remontui priskirtinų darbų įtakos statinio faktiniams rodikliams ir pan.“), tik nustatyta, kad šios priežastys turi būti panašios („ir pan.“) į paminėtus atvejus. Be to, nustatoma, ar buvo neesminis nukrypimas, ar ne pagal priežastis („nukrypimai dėl matavimo paklaidų, nežymių reljefo pasikeitimų statybos metu, statinio paprastajam remontui priskirtinų darbų įtakos statinio faktiniams rodikliams ir pan.“). Manytina, kad tokie kriterijai yra nekonkretūs, nes kyla tolimesni klausimai, pavyzdžiui: kokie būtų leidžiami matavimo paklaidų dydžiai? Koks reljefo pasikeitimas laikytinas „nežymiu“ ir kaip nustatyti, kad jis atsirado statybos metu? Pažymėtina, kad pažeidimo padarymo priežastys paprastai yra svarbios įvertinant pažeidėjo atsakomybę, ją palengvina ar sunkina (pavyzdžiui, Administracinių teisės pažeidimų kodekso 31 straipsnis pateikia atsakomybę lenvinančių ir sunkinančių aplinkybių sąrašą, pavyzdžiui, kai teisės pažeidimas padarytas dėl labai sunkios kaltininko materialinės padėties, dėl psichinės ar fizinės prievartos, dėl chuliganiškų paskatų ir t. t.), tam tikrais atvejais pažeidimo padarymo priežastys yra atsakomybę šalinanti aplinkybė (būtinoji gintis, būtinasis reikalingumas – Administracinių teisės pažeidimų kodekso 17, 18 straipsniai).

Kadangi statybos techninio reglamento 31 punkte nustatyti kriterijai yra ne faktiniai, objektyviai išmatuojami rodikliai, o priežastys, tai galimi atvejai, kai šios priežastys apimtų savavališkos statybos atvejus (pavyzdžiui, statinys dėl matavimo paklaidų, nežymių reljefo pasikeitimų statybos metu, statinio paprastajam remontui priskirtinų darbų įtakos statinio faktiniams rodikliams ir panašių priežasčių neatitinka statinio projekte nurodytos statinio vietos sklype ar statinio išorės matmenų). Tai reikštų, kad savavališkai statybos atveju nekiltų jokių neigiamų pasekmių, kas prieštarautų įstatymams.

Toks teisinis reglamentavimas, nustatytas statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ yra kritikuotinas. Aplinkybė, kad teisės aktuose nėra įtvirtinti aiškūs kriterijai, principai, kuriais vadovaujantis priimamas sprendimas išduoti ar neišduoti leidimus, licencijas ir kitus dokumentus yra korupcijos pasireiškimo tikimybę didinantis veiksnys<sup>66</sup>, panašios nuomonės laikosi ir teisės mokslininkai: „nors diskrecija yra būtina siekiant suteikti viešojo administravimo institucijoms ir pareigūnams galimybę veikti lanksčiai sprendžiant specifinius klausimus, nekontroliuojama jis sudaro sąlygas nukrypti nuo aiškumo ir nuspėjamumo reikalavimų, o tai gali sąlygoti savavališkų ir neteisingų sprendimų priėmimą“<sup>67</sup>.

Kalbant apie statybos techninį reglamentą „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių

---

<sup>66</sup> Valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos direktoriaus 2011 m. gegužės 13 d. įsakymu Nr. 2-170 „Dėl Valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2011, Nr. 60-2877, IV skyriaus 4 punktas.

šalinimas“, paminėtina, kad jis dėl savavališkos statybos pasisako vienodai kaip ir Statybos įstatymo 28 straipsnis – t. y. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija pareikalauja sustabdyti statybas, surašomas administracinio teisės pažeidimo protokolas, pareikalaujama nugriauti savavališkai pastatytą statinį nurodant statytojui teisę jį įteisinti (t. y. gauti statybą leidžiantį dokumentą ir pagal jį pertvarkyti, jei tokia statyba pagal teisės aktus galima).

Kitos nei savavališka neteisėtos statybos atveju, kai buvo pažeisti projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai, šio statybos techninio reglamento 10–20 punktuose nustatyta, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija sustabdo statinio statybą, surašomas statybos sustabdymo aktas su reikalavimais, surašomas administracinio teisės pažeidimo protokolas, statytojas privalo pašalinti nurodytus pažeidimus bei jų padarinius ir gauti leidimą tęsti statinio statybą. Jeigu nurodyti reikalavimai neįvykdomi, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija kreipiasi į teismą.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad statybos techniniai reglamentai „Statybos užbaigimas“ ir „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ dėl savavališkos statybos teisinių pasekmių pasisako vienodai kaip ir Statybos įstatymas. Kitos nei savavališka neteisėtos statybos atveju pasekmes šie teisės aktai nustato skirtingai nei Statybos įstatymas:

– statybos techninis reglamentas „Statybos užbaigimas“ reglamentuoja leidžiamų statybos nukrypimų nuo statinio projekto kriterijus ir dydžius, nesant tokios leidžiančios nuostatos įstatyme.

– statybos techninis reglamentas „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ nustato Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pareigą imtis veiksmų užfiksavus neesminių statinio projekto sprendinių, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimus, kai Statybos įstatymas nustato teisę.

Paminėtina, kad statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 31 punkte nustatytas teisinis reglamentavimas, kai nėra nustatoma aiškių objektyviai išmatuojamų kriterijų, pagal kuriuos nustatoma, ar buvo esminis neatitikimas nuo statinio projekto, gali pažeisti teisinės valstybės principą, kuris be kita ko reiškia ir tai, kad teisinis reguliavimas turi būti aiškus, suprantamas, neprieštaringas, bei yra korupcijos pasireiškimo tikimybę didinantis veiksnys.

Išanalizavus neteisėtos statybos pasekmes, reglamentuojamas Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalyje, Administracinių teisės pažeidimų kodekso, Statybos įstatyme ir statybos techniniuose reglamentuose, kitame skyriuje bus pereita prie Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 2 dalies – teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos – analizės.

---

<sup>67</sup> Biliak D. A. Administracinė justicija Lietuvoje. Vertinimas. Vilnius, 2003. P. 22.

### 3. TEISĖ KREIPTIS Į TEISMĄ DĖL NETEISĖTOS STATYBOS

#### 3.1. Asmens teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos realizavimo aspektai

Teisės į teisminę gynybą prigimties aiškinimas yra toks pat senas kaip ir pati teisė. Jau romėnų teisė bandė paaiškinti materialiosios subjektinės teisės ir teisės į gynybą (procesinės teisės) santykį<sup>68</sup>. Manyta, kad teisė į gynybą lemia ir pačią subjektinę teisę. Neturėdamas teisės į gynybą, asmuo neturi ir subjektinės teisės – *ubi remedium, ibi jus*.

Asmens teisė kreiptis į teismą – tai pažeidžiamų žmogaus konstitucinių teisių ir laisvių svarbiausia ir efektyviausia gynybos priemonė. Teisminės gynybos garantija reiškia žmogaus teisę kreiptis į teismą su skundu, prašymu ar pareiškimu ir kartu teismo pareigą – išnagrinėti tokį skundą (prašymą, pareiškimą) ir priimti dėl jo teisėtą, teisingą ir pagrįstą sprendimą<sup>69</sup>. Teisės į teisminę gynybą įtvirtinimas Lietuvos Respublikos Konstitucijoje leidžia daryti išvadą, kad ši teisė yra viena iš svarbiausių civilizuotos visuomenės socialinių vertybių, kurios nepagrįstas ribojimas nesuderinamas su piliečių teisių, laisvių ir interesų apsauga<sup>70</sup>.

Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad „asmenys, kurių teisės ir interesai yra pažeidžiami <...> turi teisę kreiptis į teismą“. Darbo autoriaus nuomone, ši nuostata galėtų būti laikoma pertekline: asmeniui, jei pažeidžiamos jo teisės – nesvarbu kokioje srityje, kokiais būdais ir priemonėmis – yra garantuojama teisminė gynyba pagal 1966 m. gruodžio 19 d. Tarptautinio pilietinių ir politinių teisių pakto<sup>71</sup> 2 straipsnio 3 dalį, 1950 m. lapkričio 4 d. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 6 ir 13 straipsnius, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalį, Teismų įstatymo<sup>72</sup> 4 ir Civilinio proceso kodekso<sup>73</sup> 5 straipsnius.

Nagrinėjant teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos realizavimą, pastebėtina, kad teisės, kurios neteisėtomis statybomis potencialiai gali būti pažeistos, apimtų turtines, nuosavybės teises, taip pat socialines teises, tokias kaip teisė į sveiką aplinką ir panašiai. Teismas, nagrinėdamas bylą, privalo nustatyti, kuo pasireiškia pareiškėjo nurodytas pažeidimas, t. y. kiekvienu konkrečiu atveju nustatyti, ar asmuo, kuris kreipėsi dėl pažeistos teisės (intereso) gynimo, turi jo nurodytas teises (įstatymų saugomus interesus), ar šios teisės (interesai) objektyviai yra pažeisti asmens nurodytu būdu. Tik nustatęs nurodytas aplinkybes, teismas gali apginti pareiškėjo teises vienu iš įstatyme numatytu būdu. Nenustatęs šių aplinkybių, teismas turi atmesti skundą (prašymą)<sup>74</sup>. Taigi asmuo kreipdamasis į teismą

<sup>68</sup> Nekrošius L., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. – Kaunas: Vijusta, 1996. P. 31.

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras. I dalis. – Vilnius: Teisės institutas, 2000. P. 222-223.

<sup>70</sup> Vėlyvis S., Abromavičienė G. Kai kurios teisės kreiptis į teismą bendrosios sąlygos, Jurisprudencija, 2006 (80). P. 131.

<sup>71</sup> Tarptautinis pilietinių ir politinių teisių paktas // Valstybės žinios, 2002, Nr. 77-3288.

<sup>72</sup> Lietuvos Respublikos teismų įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851; 2006, Nr. 60-2121.

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340.

<sup>74</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. vasario 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A11-212/2005.

dėl galimai neteisėtos statybos turėtų nurodyti, kokias jo subjektines teises vykdomos statybos pažeidžia. Paminėtinas praktikoje dažnas atvejis, kai kreipiamasi į teismą, nurodant, kad dėl gretimo sklypo užstatymo esą sumažėsianti pareiškėjų turto vertė. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas pasisakęs, kad „*gretimų žemės sklypų savininkai teisių, kylančių iš teisės į nuosavybės objektus, įgyvendinimo aspektu yra lygioje padėtyje. Žemės sklypo naudojimo būdo keitimas yra leidžiamas ir tai buvo daroma teisės aktuose nustatyta tvarka, t. y. atliekant detaliojo planavimo ir įvairių lygių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių suderinimo procedūras. Gretimo sklypo naudojimo būdo keitimas ir su juo susiję veiklos pokyčiai turi įtaką pareiškėjo gyvenimo sąlygoms, tačiau šių sąlygų pokyčiai patys savaime negali būti vertinami kaip pareiškėjo teisių pažeidimas, gintinas gretimo sklypo savininko teisių sąskaita. Pareiškėjas, įsigydamas nuosavybę, neįgijo ir objektyviai negalėjo įgyti pagrįstų teisėtų lūkesčių, kad nekis teritorijos naudojimo būdas ar veiklos jame mąstai*“<sup>75</sup>. Europos Žmogaus Teisių Teismas taip pat laikosi panašios pozicijos, kad Konvencijos Pirmojo protokolo 1 straipsnio nuostatos negarantuoja asmenims teisės naudotis nuosavybe „malonioje, nekeičiamoje ir neplėtojamoje aplinkoje“, nors pripažino, kad tam tikrais atvejais valdžios sprendimai dėl vietovės plėtros ir teritorijos užstatymo gali turėti neproporcingą poveikį asmens teisei netrukdomai naudotis nuosavybe“<sup>76</sup>.

Asmens teisių ir teisėtų interesų sumažėjimas bei apribojimas dėl vykdomų statybų nelaikytinas šių asmens teisių ir teisėtų interesų pažeidimu, jei statybos vykdomos teisės aktų nustatyta tvarka. Todėl ginčijant statybos leidimą būtina įrodyti, kad statybos leidimu numatyta statyba neatitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų statybos sklypo tvarkymo reikalavimų ar projektavimo sąlygų sąvado arba statybos leidime numatyti statinio techniniai rodikliai ir naudojimo paskirtis neatitinka normatyvinių statybos techninių dokumentų ir tuo yra pažeidžiamos pareiškėjo teisės<sup>77</sup>.

Su šia teismų praktikos suformuluota taisykle glaudžiai susijusi speciali ieškinio senaties dėl neteisėtos statybos skaičiavimo tvarka: sužinojimas, jog asmeniui išduotas statybos leidimas, nelaikytinas kriterijumi, nustatančiu, kad prasideda ieškinio senatis paduoti skundą dėl vykdomų statybų. Teismų praktikoje pasisakyta, kad statybos leidime nėra jokios papildomos informacijos, kuri būtų reikšminga vertinant, ar statybos leidimas pažeidžia ieškovo teises, ar ne. Iš to darytina išvada, kad pats susipažinimas su statybos leidimu negali būti vertinamas kaip turintis reikšmės ieškinio senaties skaičiavimui<sup>78</sup>. Ieškinio senatis dėl galimai neteisėtos statybos prasideda, kai asmuo sužino arba turėjo sužinoti, kad vykdomos statybos pažeidžia teisės aktų reikalavimus. Pažymėtina, kad Statybos įstatymas nenustato termino, per kurį valstybinę statybos priežiūrą vykdanči institucija privalo kreiptis į teismą dėl statybos leidimo panaikinimo. Tačiau nagrinėdamas bylą, kurioje pareiškėjai

<sup>75</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. spalio 26 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A7-720-04.

<sup>76</sup> Moore v. United Kingdom (1999) App. No. 40425/98, Issue 6.

<sup>77</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. sausio 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A5-145/2004.

<sup>78</sup> Kauno apygardos teismo 2011 m. kovo 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-367-485/2011.

kreipėsi dėl įtariamų savavališkų statybų ir prašė, kad atsakovas (kompetenciją statybos valstybinės priežiūros srityje turinti institucija) kreiptųsi į teismą dėl statybos leidimų panaikinimo, Vyriausiasis administracinis teismas nurodė, jog atsakovas į teismą turi kreiptis Administracinių bylų teisenos įstatymo 33 straipsnio 1 dalyje nustatytais terminais skundai (prašymui) paduoti<sup>79</sup>.

Teismų praktikoje aptikta ginčų, kai asmenys ginčija statybos leidžiančio dokumento teisėtumą, pateikdami įvairius procedūrinius pažeidimus, kurie nesusiję su jų konkrečios teisės pažeidimu. Tokie argumentai yra atmetami, nes pripažįstama, jog skundo argumentai reikšmingi tik tokie, kurie susiję su pareiškėjo teisės pažeidimu: „bylos nagrinėjimo ribas apibrėžia teisės, kuri yra ginama teismine tvarka, apimtis. Todėl tinkamais ir nagrinėtinais galėtų būti pripažįstami tik tie pareiškėjo skundo argumentai, kurie susiję su jo subjektinių teisių detaliojo planavimo ar statybos leidimo išdavimo procese pažeidimu. Priešingu atveju tai reikštų, jog pareiškėjas gina viešąjį interesą, kai įstatymas privatiems juridiniams ir fiziniams asmenims viešojo intereso gynimo teisės nesuteikia“<sup>80</sup>.

Bet kuris asmuo turi galimybę susižinoti, ar atitinkamu adresu yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas: arba pateikti valstybės ar savivaldybės institucijai rašytinį paklausimą pagal Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių įstaigų įstatymą<sup>81</sup>, arba susižinoti internete, kadangi savivaldybių internetiniuose tinklapiuose paprastai yra pateikiamas elektroninis leidimų statybai registras su paieškos galimybe<sup>82</sup>. Tačiau paprastai asmeniui susižinoti, ar vykdomomis statybomis pažeidžiami teisės aktai yra sudėtinga. Net ir gavus informaciją, kad statybai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas, nereiškia, kad šis dokumentas išduotas teisėtai. Statybų sritis yra plati, ją reglamentuoja gausybė teisės aktų, vien statybos techninių reglamentų priskaičiuojama 90<sup>83</sup>, todėl asmeniui yra sudėtinga pačiam išsiaiškinti, ar vykdomomis statybomis, kurios asmens supratimu pažeidžia jo teises ir teisėtus interesus, ir kurioms yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas, yra pažeidžiami tam tikri teisės aktų nustatyti reikalavimai. Tokiu atveju asmuo turi galimybę kreiptis į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją, kitas valstybines institucijas, užduodant atitinkamus su statybų veikla susijusius klausimus (pavyzdžiui, koks minimalus atstumas turi būti nuo kaimyninio statinio, koks toje teritorijoje leidžiamas statinių aukštis pagal detalųjį tos teritorijos planą ir pan.) ir gauti iš jų kompetentingą atsakymą, arba tiesiog nurodant statybos neteisėtumo požymius pareikalauti atitinkamų valstybės institucijų patikrinti vykdomas statybas.

<sup>79</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2009 m. vasario 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261–191/2009.

<sup>80</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A8-988-04.

<sup>81</sup> Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių įstaigų įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr. 10-236 2005, Nr. 139-5008.

<sup>82</sup> Pavyzdžiui, Vilniaus miesto elektroninis leidimų statybai registras. URL: <http://www.vilnius.lt/index.php?621242257> [žiūrėta 2012 12 06].

<sup>83</sup> URL: <http://www.am.lt/VI/index.php#a/12476> [žiūrėta 2012 12 06].



Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad asmens teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas yra nuoseklus, pakankamas, šios teisės realizavimo aspektai yra išdiskutuoti teismų praktikoje.

### **3.2. Dėl Statybos įstatyme nustatytos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos teisės imtis veiksmų užfiksavus, kad statyba pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai**

Pagal Statybos įstatymo 28 ir 28<sup>1</sup> straipsnius nustačiusi, kad statinys pastatytas ar statomas savavališkai, ar statybą leidžiantis dokumentas išduotas neteisėtai, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija turi privalomai imtis atitinkamų veiksmų. Tačiau jei statyba pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai ar teisės aktų reikalavimai, tai pagal Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 2 punktą ir 33 straipsnio 3 dalį Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija turi tik teisę imtis atitinkamų veiksmų. Lingvistiškai aiškinant šias nuostatas, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija dėl statybų, kuriose pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai ar normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimai, turi teisę nesiimti veiksmų.

Iš vienos pusės galima teigti, kad toks teisinis reglamentavimas yra pagrįstas, atitinkantis teismų praktiką, kad viešuoju interesu laikytinas ne bet koks teisėtas asmens ar grupės asmenų interesas, o tik toks, kuris atspindi ir išreiškia pamatines visuomenės vertybes, kurias įtvirtina, saugo ir gina Lietuvos Respublikos Konstitucija. Kad kiekvienu atveju būtina nustatyti aplinkybę, kad, nepatenkinus tam tikro asmens ar grupės asmenų intereso, būtų pažeistos Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtintos, jos saugomos ir ginamos vertybės<sup>84</sup>. Todėl galima teigti, kad įstatymų leidėjas pagrįstai Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai nustatė tiktais teisę tam tikrose ribose – neesminių statinio projekto sprendinių ar normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimų ribose – spręsti savo nuožiūra, ar pažeidimas yra tokio pobūdžio, kad jis pažeistų viešąjį interesą ir tik tuomet imtis Statybos įstatyme nurodytų veiksmų.

Iš kitos pusės toks teisinis reglamentavimas kelia abejonių, ar yra užtikrintamas Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies nuostatų įgyvendinimas (užkertamas kelias naudoti ir disponuoti su teisės aktų pažeidimais pastatytus statinius), bei įgyvendinamas vienas iš Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos veiklos tikslų – užtikrinti, kad statinių statyba būtų vykdoma teisėtai<sup>85</sup>. Be to, pagal kitus teisės aktus užfiksavus neesminių projekto sprendinių ar normatyvinių

<sup>84</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. liepos 25 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-335/2008.

<sup>85</sup> Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. liepos 9 d. įsakymu Nr. 349 // Valstybės žinios, 2003, Nr. 76-3499; 2012, Nr. 73-3803, 10.2 punktas.

statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimus Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai nustatyta pareiga imtis atitinkamų veiksmų (statybos techninio reglamento „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 10, 42 punktai, Administracinių teisės pažeidimų kodekso 158<sup>1</sup> straipsnis).

Užfiksavus neesminių statinio projekto sprendinių, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimus, Statybos įstatymas nustato, kad tokiu atveju Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija pateikia reikalavimą pašalinti pažeidimą, o asmeniui neįvykdžius reikalavimo, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija kreipiasi į teismą (Statybos įstatymo 33 straipsnio 4 dalis). Keltinas klausimas – kokių teisiniu pagrindu Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija kreipiasi į teismą:

– ar pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį „Statybos valstybinę priežiūrą ir statinių naudojimo priežiūrą atliekančių pareigūnų teisėtų nurodymų nevykdymas, tyčinis kliudymas jiems atlikti savo pareigas arba statybos valstybinę priežiūrą ir statinių naudojimo priežiūrą atliekančio pareigūno garbės ir orumo įžeidimas“, kuriuo nustatyta administracinė atsakomybė už statybos valstybinę priežiūrą atliekančių pareigūnų teisėtų nurodymų nevykdymą (pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 224 straipsnį šias bylas nagrinėja apylinkių teismai);

– ar pagal analogiją taikomas Statybos įstatymo 28 straipsnis (t. y. teikiamas ieškinys dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo).

Atsakant į šį klausimą, manytina, yra svarbūs Vyriausiojo administracinio teismo sprendimo argumentai administracinėje byloje Nr. N444–225/2008, nepaisant, kad šioje byloje sprendžiamas ginčas buvo kilęs dėl savavališkos statybos. Vyriausiasis administracinis teismas nagrinėjo administracinio teisės pažeidimo bylą, kurioje asmuo buvo patrauktas administracinėn atsakomybėn pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį už tai, kad nevykdė Utenos apskrities viršininko įsakyme išdėstyto nurodymo nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvietę. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad ginčui aktualioje Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnio redakcijoje nedetalizuojama, kokio pobūdžio teisėto nurodymo nevykdymas užtraukia administracinę atsakomybę pagal šį straipsnį, todėl nagrinėjamoje byloje būtina nustatyti, ar Utenos apskrities viršininko įsakymu duotas įpareigojimas gali būti laikomas nurodymu minėto straipsnio taikymo prasme. Įvertinusi ginčui aktualias Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, kolegija konstatavo, kad Utenos apskrities viršininko įsakymas, kurio neįvykdžius apeliantui buvo inkriminuotas Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnio 1 dalyje numatytas pažeidimas, buvo priimtas vykdant savavališkų statybų padarinių šalinimo procedūras, tačiau, kaip matyti iš teisinio reglamentavimo, Statybos įstatymas numato konkrečias ir vieninteles minėto reikalavimo (nugriauti ar pagal reikalavimus pertvarkyti savavališkai pastatytą statinį ar savavališkai pastatytą jo dalį ir sutvarkyti statybvietę)

neįvykdymo pasekmes – apskrities viršininco administracija teikia teismui prašymą (pareiškimą) dėl įpareigojimo vykdymo. Teisėjų kolegija atkreipė dėmesį, kad teisiniai draudimai ar įpareigojimai, kuriuos pažeidus gali būti taikoma griežta administracinė atsakomybė, prilygstanti baudžiamajai atsakomybei už baudžiamuosius nusižengimus, turi būti aiškiai suformuluoti, kad asmeniui nekiltų jokių abejonių dėl tam tikrų santykių teisinio reglamentavimo bei galimų savo elgesio pasekmių. Nagrinėjamu atveju Statybos įstatymas nenumato, jog neįvykdžius apskrities viršininco administracijos reikalavimo likviduoti savavališkos statybos padarinius kiltų administracinė atsakomybė pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį. Vienintelė tokio reikalavimo neįvykdymo pasekmė – apskrities viršininco administracija įgyja teisę kreiptis į teismą dėl įpareigojimų vykdymo. Taigi įstatymų leidėjas, nustatydamas savavališkų statybų padarinių šalinimo procesą, pasirinko tokį reglamentavimą, pagal kurį asmeniui savo valia nepašalinus savavališkos statybos padarinių pagal valstybinės statybos priežiūros pareigūnų reikalavimą, galutinį sprendimą šiuo klausimu priima teismas, kas taip pat patvirtina išvadą, jog apskrities viršininco administracijos reikalavimas likviduoti savavališkos statybos padarinius nėra galutinis ir neginčytinas, todėl jis negali būti prilyginamas nurodymui Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnio prasme, kurio neįvykdymas užtrauktų administracinę atsakomybę pagal šį Kodekso straipsnį. Nurodyto teisinio reglamentavimo pagrindu teisėjų kolegija nusprendė, kad Utenos apskrities viršininco įsakyme įtvirtintas įpareigojimas iki nurodytos datos nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvietai negali būti laikomas nurodymu Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnio taikymo prasme<sup>86</sup>.

Grįžtant prie analizuojamo klausimo ir pritaikant Vyriausiojo administracinio teismo argumentus, paminėtina, kad Statybos įstatymas nenumato, jog asmeniui neįvykdžius Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos reikalavimo per nustatytą terminą pašalinti pažeidimus, kuriais pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimai, kiltų administracinė atsakomybė pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį. Be to, statybos techninio reglamento „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 20 punkte nustatyta: „Įsiteisėjus teismo sprendimui dėl įpareigojimo vykdyti reikalavimus, nurodytus Statybos sustabdymo akte, teismo sprendimas vykdomas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka“. Atsižvelgiant į tai, galima daryti išvadą, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, kai asmuo neįvykdo per nustatytą terminą reikalavimą pašalinti pažeidimus, kuriais pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimai, kreipiasi ne pagal Administracinių teisės pažeidimų

---

<sup>86</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 22 d. nutarimas administracinėje byloje Nr. N444–225/2008 ir 2008 m. gruodžio 12 d. nutarimas administracinėje byloje Nr. N62–556/2008.

kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį dėl pareigūnų teisėtų nurodymų nevykdymo, o civilinio proceso tvarka pagal Statybos įstatymo 28 straipsnį dėl įpareigojimo nustatymo, t. y. vykdoma tokia pati procedūra kaip ir žymiai sunkesnio pažeidimo – savavališkos statybos – atvejo.

Pagal tokį teisinį reglamentavimą teismai dėl menkiausio neesminio statinio projekto sprendinio pažeidimo ar statybos teisės aktų pažeidimo užkraunami bylomis, taip pat tokia statybos teisės aktų pažeidimų šalinimo tvarka yra ilgai trunkanti, neefektyvi. Darbo autoriaus nuomone, siūlytinas teisinis reglamentavimas, pagal kurį Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija neturėtų dėl neesminio statinio projekto sprendinio ar statybos teisės akto pažeidimo kreiptis į teismą, bet galėtų surašyti statytojui reikalavimą pašalinti nurodytus pažeidimus bei jų padarinius ir gauti leidimą tęsti statinio statybą; jeigu nurodyti reikalavimai neįvykdomi, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija surašytų administracinio teisės pažeidimo protokolą pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį už teisėto pareigūno reikalavimo nevykdymą. Pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pareigūno reikalavimo nevykdymas užtraukia administracinę atsakomybę. Asmuo nesutinkantis su inspekcijos reikalavimu galėtų inspekcijos reikalavimą apskųsti teismui. Toks teisinis reglamentavimas yra panašus į 2008 09 09 Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektu Nr. XP-3334 pasiūlytą teisinį reglamentavimą<sup>87</sup>.

Už neteisėtą statybą Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija surašo administracinės teisės pažeidimo protokolą ir Administracinių teisės pažeidimų kodekso nustatyta tvarka sprendžiamas administracinės atsakomybės klausimas. Tačiau tuo pačiu Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija surašo statytojui reikalavimą pašalinti pažeidimus, o kai reikalavimas neįgyvendinamas per nustatytą terminą, vadovaudamasi Statybos įstatymo 28 ir 28<sup>1</sup> straipsniais inspekcija kreipiasi į teismą civiline tvarka pašalinti neteisėtos statybos padarinius. Taigi dėl neteisėtos statybos galimas dvigubas teisminis procesas – administracinė teisena dėl administracinio teisės pažeidimo ir civilinis procesas dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos reikalavimo įvykdymo. Esant paraleliai vykstantiems dviems teisiniams procesams, galimi iš esmės skirtingi teismų sprendimai: administracinio teisės pažeidimo byloje teismas gali konstatuoti, kad padaryti ar nepadaryti statybos teisės aktų pažeidimai, o civiliniame procese teismas gali pasisakyti priešingai.

Visa tai apibendrinus, galima daryti šias išvadas:

- pagal teisės aktus yra neaišku, ar Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija turi teisę ar pareigą imtis veiksmų užfiksavus neesminių statinio projekto sprendinių ar normatyvinių

---

<sup>87</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-3334. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=326684](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=326684) [žiūrėta 2012 12 06].

statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimus;

– kai asmuo neįvykdo per nustatytą terminą reikalavimą pašalinti pažeidimus, kuriais pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimai, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija kreipiasi į bendrosios kompetencijos teismą dėl įpareigojimo nustatymo, t. y. vykdoma tokia pati procedūra kaip ir žymiai sunkesnio pažeidimo – savavališkos statybos – atveju;

– dėl neteisėtos statybos padavus suinteresuotam asmeniui skundus galimas dvigubas teisminis procesas – administracinė teisena dėl administracinio teisės pažeidimo ir civilinis procesas dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos reikalavimo įvykdymo. Esant paraleliai vykstantiems dviems teisminiams procesams, galimi iš esmės skirtingi teismų sprendimai: administracinio teisės pažeidimo byloje teismas gali konstatuoti, kad padaryti ar nepadaryti statybos teisės aktų pažeidimai, o civiliniame procese teismas gali pasisakyti priešingai.

### **3.3. Dėl kitų institucijų teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos**

Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad „<...> ir kiti įstatymų įgalioti asmenys dėl šio straipsnio 1 dalyje nurodytų pažeidimų turi teisę kreiptis į teismą“. Šia nuostata iš esmės nustatoma, kad institucijos, kurioms suteikta teisė ginti viešąjį interesą, gali ginti viešąjį interesą ir statybos srityje. Manytina, kad ir be šios nuostatos institucijos, kurios įgaliotos ginti viešąjį interesą, galėtų tai atlikti, nes statybos sritis yra viena iš sričių, kurioje galėtų būti pažeistas viešasis interesas. Svarstant šią nuostatą Seime, buvo nuspręsta, kad išbraukus nuostatą „ir kiti įstatymų įgalioti asmenys <...>“ ir palikus Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 2 dalyje tikrai žodžius „asmenys, kurių teisės ir interesai yra pažeidžiami <...> turi teisę kreiptis į teismą“, gali kilti abejonių, kad tokia nuostata yra nustatytas baigtinis sąrašas subjektų, galinčių kreiptis į teismą dėl neteisėtų statybų, o kiti įstatymai, kuriais valstybės institucijos įgaliojamos kreiptis į teismą dėl viešojo intereso gynimo ir savavališkos statybos padarinių šalinimo, galimai prieštarautų Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 2 dalies nuostatom<sup>88</sup>.

Nagrinėjant viešojo intereso gynimą statybų srityje, paminėtinas Civilinio proceso kodekso 49 straipsnis, pagal kurį nustatyta, kad įstatymų nustatytais atvejais asmenys gali pareikšti ieškinį viešajam interesui ginti. Taigi kriterijus, apsprendžiantis, ar institucija turi teisę kreiptis į teismą dėl viešojo intereso gynimo, yra faktas, kad institucijai įstatymais suteikta teisė kreiptis į teismą dėl

---

<sup>88</sup> Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2009 09 18 išvada Nr. XIP – 1077 dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=352880&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=352880&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 14].

viešojo intereso gynimo. Lietuvoje yra 15 institucijų, kurios turi ginti viešąjį interesą<sup>89</sup>. Be Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos kreiptis į teismą dėl galimai neteisėtų statybų ir gindami viešąjį interesą turi teisę šie subjektai:

– prokuroras (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 118 straipsnis įtvirtina prokuroro teisę įstatymo nustatytais atvejais ginti asmens, visuomenės ir valstybės teises bei teisėtus interesus);

– visuomeninės organizacijos, padedančios spręsti aplinkosaugos problemas, dėl aplinkos elementų: oro, atmosferos, vandens, dirvožemio, žemės, kraštovaizdžio, gamtos objektų būklės, biologinės įvairovės bei šių elementų sąveikos, taip pat dėl žmonių sveikatos ir saugos būklės, gyvenimo sąlygų. Konvencija dėl teisės gauti informaciją, visuomenės dalyvavimo priimant sprendimus ir teisės kreiptis į teismus aplinkosaugos klausimais (toliau – Orhuso konvencija), priimta 1998 m. birželio 25 d. Orhuse, įsigaliojusi 2002 m. balandžio 28 d.<sup>90</sup>, suteikia teisę visuomeninėms organizacijoms ginti viešąjį interesą aplinkosaugos srityje. Pagal Orhuso konvencijos 2 straipsnio 5 dalį, suinteresuota visuomenė – tai visuomenė, kuriai daro įtaką arba gali daryti įtaką aplinkosaugos srityje priimami sprendimai arba kuri yra suinteresuota sprendimų priėmimo procesu; pagal šį apibrėžimą nevyriausybinės organizacijos, padedančios spręsti aplinkosaugos problemas ir veikiančios pagal nacionalinių įstatymų reikalavimus, laikomos suinteresuotomis organizacijomis. Orhuso konvencijos 9 straipsnio 2 dalyje yra įtvirtinta suinteresuotos visuomenės teisė kreiptis į teismus dėl priimtų sprendimų tais aplinkos apsaugos klausimais, kurie yra konkrečiai nurodyti Konvencijoje, tarp jų – dėl aplinkos elementų: oro, atmosferos, vandens, dirvožemio, žemės, kraštovaizdžio, gamtos objektų būklės, biologinės įvairovės bei šių elementų sąveikos (Orhuso konvencijos 3 straipsnio a punktas), taip pat dėl žmonių sveikatos ir saugos būklės, gyvenimo sąlygų (Orhuso konvencijos 3 straipsnio c punktas). Taigi visuomeninės organizacijos turi teisę ginti viešąjį interesą kreipiantis į teismą srityje, susijusioje su aplinkos elementais: oru, atmosfera, vandeniu, dirvožemiu, žeme, kraštovaizdžiu, gamtos objektais, biologine įvairove, t. y. visuomeninės organizacijos ginti viešąjį interesą turi teisę tik šia apimtimi.

– Vyriausybės atstovas, ginčydamas savivaldybės pareigūno išduotą statybą leidžiantį dokumentą (Statybos įstatymo 23 straipsnio 2 dalis numato, kad leidimą statyti naują statinį, leidimą rekonstruoti statinį ir leidimą atnaujinti (modernizuoti) pastatą išduoda savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas. Savivaldybių

<sup>89</sup> Nekrošius V. 2011 04 06 konferencijos „Viešasis interesas ir jo gynimas“ medžiaga. URL: [https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:VBx8pdMyRIMJ:www3.lrs.lt/pls/inter/w5\\_show?p\\_r%3D8365%26p\\_d%3D121556%26p\\_k%3D1+&hl=lt&gl=lt&pid=bl&srcid=ADGEEsJ1WA-N6LjoUGLvjNtNmHWuRZCHWKJHduQaGMpRdPJnbT9f2-Kw\\_Z0Pz-GskjvgLJyfo\\_Ne-tZ7CajOjm1KblOHJguWNhzwMLX8BxRDFqRBjgSgyw9uc0\\_KDDGzG9fQ4JTHBvr\\_&sig=AHIEtbTfhGXtreSE\\_j78cVtREc8PvV7hDA](https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:VBx8pdMyRIMJ:www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r%3D8365%26p_d%3D121556%26p_k%3D1+&hl=lt&gl=lt&pid=bl&srcid=ADGEEsJ1WA-N6LjoUGLvjNtNmHWuRZCHWKJHduQaGMpRdPJnbT9f2-Kw_Z0Pz-GskjvgLJyfo_Ne-tZ7CajOjm1KblOHJguWNhzwMLX8BxRDFqRBjgSgyw9uc0_KDDGzG9fQ4JTHBvr_&sig=AHIEtbTfhGXtreSE_j78cVtREc8PvV7hDA) [žiūrėta 2012 12 05].

<sup>90</sup> Konvencija dėl teisės gauti informaciją, visuomenės dalyvavimo priimant sprendimus ir teisės kreiptis į teismus aplinkosaugos klausimais // Valstybės žinios, 2001, Nr.73-2572; 2009, Nr.8-273; 2009, Nr. 9.

administracinės priežiūros įstatymas<sup>91</sup> numato Vyriausybės atstovo teisę ginti viešąjį interesą, kurį pažeidžia savivaldybės institucijos ar pareigūnai).

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad teisinis reglamentavimas dėl institucijų teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos yra pakankamas bei nuoseklus.

Išnagrinėjus teisės kreiptis į teismą dėl galimai neteisėtos statybos teisinį reglamentavimą, kitame skyriuje bus nagrinėjama, kaip kito neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas nuo 2001 m., kuomet įsigaliojo šiuo metu galiojantis Civilinis kodeksas, bei kokios yra šio reglamentavimo tendencijos.

---

<sup>91</sup> Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymas // Valstybės žinios, 1998, Nr. 51-1392, 2004, Nr. 98-3626.

#### 4. NETEISĖTOS STATYBOS TEISINIS REGLAMENTAVIMAS 2001- 2013 M.

Pagal 1964 m. Civilinio kodekso<sup>92</sup> 114 straipsnį ir nuo 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojusio Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pirminę redakciją buvo numatyta neteisėtai pastatyto statinio įteisinimo galimybė, t. y. leista statytojui parengti statinio projektą ir gauti statybos leidimą, jei toje vietoje pagal teritorijų planavimo ir kitus dokumentus tokio statinio statyba yra galima.

2005 09 08 Lietuvos Respublikos Seimui buvo pateiktas Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo projektas<sup>93</sup>, kuriuo siekta užkirsti kelią savavališkoms statyboms. Kaip projekto parengimo motyvai buvo pateikti duomenys apie savavališkų statybų mastus: 2002 metais įregistruoti 849 savavališkos statybos atvejai, iš jų minėtais metais buvo įteisinta 68 procentai statybų, 2003 metais iš 718 užregistruotų savavališkos statybos atvejų įteisina 73,8 procentai, 2004 metais įteisinta apie 80 procentų tais metais užregistruotų savavališkų statybų. Taigi labai didelė dalis statytojų statybas pradeda savavališkai, pasinaudodami Civilinio kodekso 4.103 straipsnyje numatyta galimybe savavališkai statomą ar pastatytą statinį įteisinti vėliau, teismui priėmus sprendimą įpareigoti statytoją per nustatytą laiką gauti statybos leidimą. Atsižvelgiant į bendrą teisės principą „*ex injuria ius non oritur*“ – iš neteisės teisė nekyla, projektu pasiūlytas teisinis reglamentavimas, pagal kurį, jei statinys statomas ar pastatytas savavališkai arba pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, statinys teismo sprendimu galėtų būti tik nugriaunamas, nebepaliekant galimybės įteisinti savavališką statybą. Jei statant ar pastačius statinį yra pažeidžiami kitokie, nei esminiai, statinio projekto sprendiniai, teismas sprendimu galėtų įpareigoti statytoją įstatymų ir kitų teisės nustatyta tvarka padaryti reikiamus statinio projekto pakeitimus ar pašalinti kitus trūkumus, susijusius su projektine dokumentacija, arba įpareigoti statytoją per teismo nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį<sup>94</sup>.

Projektą svarstant Seime buvo išreikštos abejonės, ar tokia vienintelė ir labai griežta sankcija – statinio nugriovimas savavališkos statybos atveju yra proporcinga siekiamam tikslui, ypač tais atvejais, kai statant statinius nebuvo pažeisti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Be to, pagal projekto rengėjų pateiktus minėtus duomenis apie savavališkų statybų skaičius matyti, kad didelė dalis savavališkų statybų valstybės institucijų buvo įteisintos. Tai leidžia manyti, kad daugeliu savavališkos statybos atvejų nebuvo padaryta esminių teisės aktų pažeidimų, t. y. trūkumus buvo galima ištaisyti. Kitaip būtų nesuprantama, kodėl savavališkos statybos buvo įteisintos. Taip pat kaip argumentas prieštaraujantis tokio projekto parengimui, buvo pateiktas pavyzdys, kad saugomoje teritorijoje pastatytas pastatas su pernelyg dideliais langais arba dėl tokių langų paveldosaugos reikalavimų

<sup>92</sup> Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.

<sup>93</sup> Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-767. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=261461&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=261461&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 09].

<sup>94</sup> 2005 m. rugsėjo 8 d. aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto XP-767. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=261463&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=261463&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 11 02].



neatitinkantis pastatas turėtų būti besąlygiškai griaunamas, nesuteikiant teisės jį pertvarkyti (užmūryti dalį angos ir įstatyti mažesnę langą). Lygiai tas pats liestų statinius, kurie keliais centimetrais pažeidžia leistiną aukštį: nors statinį būtų galima nesunkiai pertvarkyti pakeičiant stogo konstrukciją arba nuardant viršutinį aukštą, jis turėtų būti besąlygiškai nugriautas. Kitas pateiktas argumentas, prieštaraujantis tokio projekto parengimui, – kad netikslinga atimti iš teismų teisę kiekvienu konkrečiu atveju parinkti, kokias teisinės pasekmes taikyti pažeidus statybas reglamentuojančių normatyvinių aktų reikalavimus. Juk savavališkos statybos paplitimą lėmė ne ydingi teismų sprendimai ir ne Civilinio kodekso 4.103 straipsnis, bet statybos valstybės institucijų vilkinimas priimti sprendimus ir dažnai parodomas neveikimas bei nuolaidžiavimas. Be to, bylų dėl savavalės statybos padarinių likvidavimo nagrinėjimas teismuose netektų prasmės, nes teismas, kuriam būtų perduota byla dėl neteisėtos statybos, privalėtų taikyti vienintelį galimą sprendimą<sup>95</sup>.

Nepaisant šių pagrįstų ir vertų dėmesio argumentų, Seimas vis dėlto pritarė Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui. 2006 10 31 Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas įsigaliojo<sup>96</sup>, numatydamas itin nelankstų ir griežtą neteisėtos statybos reglamentavimą – kad be statybos leidimo arba pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius pastatytas statinys turi būti nugriaunamas.

2008 09 09 buvo parengtas Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-3334<sup>97</sup>, kuriuo buvo siekiama supaprastinti savavališkos ir neteisėtos statybos padarinių šalinimo procedūras, nustatant, kad savavališkos statybos būtų griaunamos Vyriausybės įgaliotų institucijų – Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos ar apskrities viršininko sprendimu ir palengvinti bei paspartinti statybos valstybinę priežiūrą atliekančių institucijų bei teismų darbą šalinant neteisėtos statybos padarinius. Kaip projekto parengimo motyvai buvo nurodyta, kad pagal galiojančią teisinį reglamentavimą (Civilinio kodekso 4.103 straipsnis), savavališka ir neteisėta statyba, statytojui geranoriškai nevykdant statybos valstybinę priežiūrą atliekančių institucijų reikalavimų, gali būti griaunama ar reikiamai pertvarkyta tik teismo sprendimu. Teisminis bylinėjimasis užtrunka labai ilgai, nes pažeidėjai bylinėjasi visose teismų pakopose. Siekiant išvengti ilgo bylinėjimosi ir betikslio valstybės lėšų švaistymo projektu siūloma nustatyti, kad statant statinį savavališkai, t. y. neturint įstatymų nustatyta tvarka galiojančio statybos leidimo ar nesudėtingo statinio atveju – normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento, savavališko statinio statytojas institucijų būtų įpareigotas per nustatytą terminą pastatyti ar statomą, rekonstruoti ar rekonstruojamą statinį (jo dalį) nugriauti arba per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti rekonstruoti ar

---

<sup>95</sup> Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2005 09 14 išvada Nr. XP-767 dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=261811](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=261811) [žiūrėta 2012 12 03].

<sup>96</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios, 2006, Nr. 116-4403.

<sup>97</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-3334. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=326684&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=326684&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].

rekonstruojamą statinį (jo dalį) (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.). Statytojui neįvykdžius šių reikalavimų, institucijų sprendimu statinys būtų nugriaunamas arba pertvarkomas statytojo lėšomis. Institucijų sprendimai taip pat galėtų būti skundžiami teismui. Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad bylos dėl administracinių aktų teisėtumo, žinybingos administraciniams teismams, žymiai sutrumpėtų teismo nagrinėjimo terminai, nes dėl administracinių aktų sprendimus priimtų dvi teismų instancijos, o ne keturios, kaip yra šiuo metu, kai bylos dėl savavališkų statinių nagrinėjamos bendrosios kompetencijos teismuose<sup>98</sup>.

Svarstant komitetuose šiam projektui iš dalies buvo pritarta, nes teismų praktikoje pripažįstama, kad sprendimas nugriauti statinį yra savarankiška prevencinė priemonė, užkertanti kelią teisės pažeidėjui gauti neteisėtos naudos, ir jis gali būti priimtas, nepaisant to, ar statinio statytojui buvo taikytos baudžiamojo (administracinio) poveikio priemonės<sup>99</sup>. Taigi, sprendimas nugriauti savavališkai pastatytą statinį neturi būti siejamas su administracinės atsakomybės taikymu. Tačiau siūlomas teisinis reguliavimas sukėlė abejonių tuo aspektu, kad jam pritarus, už tą patį teisės pažeidimą administracinio poveikio priemonės pagal Administracinių teisės pažeidimų kodeksą taikytų vieni subjektai – apylinkių teismai arba teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros institucijos (Administracinių teisės pažeidimų kodekso 159, 159<sup>1</sup>, 159<sup>2</sup>, 246<sup>3</sup> straipsniai), o sprendimą nugriauti savavališkai pastatytą statinį turėtų teisę priimti kiti subjektai – Vyriausybės įgaliotos institucijos, kurių sprendimai būtų skundžiami administraciniams teismams<sup>100</sup>. Taigi siūlomų teisės normų taikymas būtų labai komplikuotas.

Minėtas projektas nepasiekė Seimo balsavimo, o buvo parengtas kitas Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, kuris buvo priimtas ir įsigaliojo 2011 01 01<sup>101</sup> kartu su Statybos įstatymo pakeitimu<sup>102</sup> (šis pakeitimas įsigaliojo anksčiau - 2010 10 01). Šie pakeitimai atstatė neteisėtų statybų teisinį reglamentavimą, kuris buvo prieš įsigaliojant 2006 10 31 Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymui, - t. y. numatė galimybę įteisinti neteisėtą statybą. Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo parengimo motyvai buvo tokie patys, kuriais buvo prieštaraujama 2006 10 31 įsigaliojusiam Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo priėmimui, – kad teisinis reglamentavimas, kuomet dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo gali būti priimti tik du sprendimai: per nustatytą terminą reikiamai pertvarkyti statinį (dalį statinio nugriauti, perstatyti ar pan.) arba per nustatytą terminą statinį nugriauti, visiškai prieštarauja

<sup>98</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-3334. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=326684&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=326684&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].

<sup>99</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 2005 m. lapkričio 8 d. sprendimas byloje Saliba v. Malta, pareiškimo Nr. 4251/02.

<sup>100</sup> Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2008 m. rugsėjo 18 d. išvada Nr. XP-3334 dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=327281&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=327281&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].

<sup>101</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 84-4402.

ekonomiškumo, proporcingumo ir racionalaus ūkininkavimo principams. Be statybos leidimo (privalomojo dokumento) pastatytas statinys, nors ir atitinkantis teritorijų planavimo bei kitus reikalavimus, negalėjo būti įteisintas kitaip, kaip tik jį nugriovus ir vėl pastačius identišką statinį. Tačiau, nugriovus statinį ir pastačius identišką, užstatyta teritorija grąžinama į prieš tai buvusį status quo. Taigi, statytojas, esant tokiam reglamentavimui, patiria didelių sąnaudų<sup>103</sup>.

Praėjus vos 1 mėnesiui nuo Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įsigaliojimo, 2011 01 31 Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas paskelbė nutarimą<sup>104</sup> dėl iki šio pakeitimo galiojusios Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio 3 dalies redakcijos, kuri numatė, kad be statybos leidimo arba pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius pastatytas statinys turi būti nugriaunamas. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas konstatavo, jog Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 3 dalis tiek, kiek nebuvo nustatyti kriterijai arba (ir) atvejai, kuriems esant teismas, įvertinęs visas bylos aplinkybes ir vadovaudamasis teisingumo, protingumo ir proporcingumo principais, galėjo priimti ir kitokį sprendimą nei įpareigoti statytoją statinį nugriauti arba reikiamai pertvarkyti, prieštaravo Konstitucijai.

Konstitucinis teismas pasisakė, kad teisinis reguliavimas, pagal kurį teismas, nagrinėjantis bylą dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, pasekmių, tais atvejais, kai statomas (pastatytas) statinys ar atlikti kiti statybos darbai toje vietoje iš esmės galimi, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti ištaisomi negriaunant ar neperstatant statinio, negalėjo priimti kitokio sprendimo, kaip tik sprendimą per nustatytą terminą įpareigoti statytoją statinį nugriauti arba reikiamai pertvarkyti, sudarė prielaidas atsirasti tokioms teisinėms situacijoms, kai teismo galimybės vykdyti teisingumą buvo apribotos. Taigi Konstitucinio teismo nutarimo motyvai yra panašūs į tuos, kurie jau buvo pateikti Seime prieš priimant minėtą 2006 10 31 įsigaliojusį Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimą.

2006 10 31 įsigaliojusi Civilinio kodekso 4.103 straipsnio redakcija, su vienintele savavališkos statybos ir statybos pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius sankcija – nugriovimu, galiojo daugiau nei 2,5 metų. Šio straipsnio pagrindu buvo teismų priimtų sprendimų, kurie buvo įvykdyti ir savavališkai pastatyti statiniai nugriauti, ar asmenys geranoriškai įvykdė atsakingų institucijų reikalavimus savo lėšomis likviduoti savavališkos statybos padarinius (pavyzdžiui, 2007-2008 metais įsiteisėjo 30 teismo sprendimų (2008 metais – 23) dėl savavališkų statinių nugriovimo, tarp jų 22

---

<sup>102</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23(1) straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28(1) straipsniu, keturioliktoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr.84-4401.

<sup>103</sup> 2009 11 03 Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=356793&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=356793&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 28]. 2009 11 03 Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projekto. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=356785&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=356785&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 28].

<sup>104</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimas „Dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, teisiųjų pasekmių“ // Valstybės žinios, 2011, Nr. 14-602.

statiniai buvo nugriauti<sup>105</sup>. Tuo tarpu asmenims, kurie geranoriškai nelikvidavo savavališkos statybos padarinių, ar kurių atžvilgiu nespėta priimti teismo sprendimų dėl savavališkų statinių nugriovimo, atsidadūrė geresnėje padėtyje – jiems suteikta galimybė savavališkus statinius įteisinti. Taigi įstatymų leidėjas priėmė prieštaraujantį Konstitucijai įstatymą, dėl ko tam tikra asmenų grupė, kuriai adresuotas šis įstatymas, patyrė žalą. Kyla klausimas – ar galėtų asmenys, kurių pastatyti statiniai vadovaujantis Konstitucijai prieštaraujančiu įstatymu buvo nugriauti, reikalauti iš valstybės žalos atlyginimo?

Deja, valstybės atsakomybė už žalą, padarytą įstatymais, prieštaraujančiais Konstitucijai, yra apribota: Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas išaiškines, kad valstybės institucijų veiksmai, pagrįsti Konstitucijai prieštaraujančio įstatymo nuostatomis (nors pagal Konstituciją toks įstatymas negalioja nuo jo priėmimo dienos), pripažįstami teisėtais<sup>106</sup>. Užsienio valstybių praktika šioje srityje rodo, kad vienur, pavyzdžiui, Belgijoje, pripažįstama įstatymų leidžiamosios valdžios atsakomybė už savo veiksmus<sup>107</sup>. Anglijoje ar Prancūzijoje, įstatymų leidžiamoji valdžia kol kas už savo veiksmus neatsako<sup>108</sup>. Pažymėtina, kad Europos Teisingumo Teismas savo sprendimais apribojo įstatymų leidėjo imunitetą nuo civilinės atsakomybės: 1991 m. *Andrea Francovich and Dantila Bonifaci and others v. Italian Republic* byloje<sup>109</sup> Europos Teisingumo Teismas konstatavo, kad principas, kad valstybė privalo atlyginti žalą, atsiradusią individams dėl Bendrijų teisės pažeidimo, už kurį ji yra atsakinga, kyla tiesiogiai iš Europos Bendrijos sutarties (35 pastraipa). 1996 m. *Brasserie* byloje<sup>110</sup> Europos Teisingumo Teismas konstatavo, kad „nesvarbu koks valstybės organas veikimu ar neveikimu pažeidė Bendrijos teisę, <...> pareiga atlyginti žalą nepriklauso nuo tokių nacionalinių taisyklių kaip konstitucinis valdžių padalinimo principas“ (32, 33 paragrafai). Taigi Europos Sąjungos valstybės narės privalo atlyginti Europos Sąjungos teisės pažeidimu asmenims padarytus nuostolius, nepriklausomai nuo to, ar šie pažeidimai padaryti įstatymų leidžiamosios, vykdomosios ar teisminės valdžios. Tačiau neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas nepatenka į Europos Sąjungos teisės reglamentavimo sritį, todėl asmenys, kurių pastatyti statiniai vadovaujantis Konstitucijai prieštaraujančiu įstatymu buvo nugriauti, kol kas neturi teisės reikalauti iš valstybės žalos atlyginimo.

Kartu su Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymu priimtas Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup>

<sup>105</sup> Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2008 metų veiklos ataskaita. URL: [http://www.vtpsi.lt/files/ataskaitos/2008\\_ataskaita\\_pilna.pdf](http://www.vtpsi.lt/files/ataskaitos/2008_ataskaita_pilna.pdf) [žiūrėta 2012 12 03].

<sup>106</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. rugšėjo 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A8-754-04

<sup>107</sup> Durant I. C. Belgium // Andersson H., Askeland B., Baginska E. ir kt. / red. Koziol H., Steininger B.C. *European Tort Law 2006*. Viena: Springer-Verlag, 2008. P. 109.

<sup>108</sup> Selelionytė-Drukteinienė S. Valstybės deliktinės atsakomybės raidos tendencijos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01S)/MRU. V., 2008. P. 200.

<sup>109</sup> *Andrea Francovich and Dantila Bonifaci and others v. Italian Republic*, Nr. C-6/90 ir C-9/90, 1991 m. lapkričio 19 d. ECR I-5357 <http://curia.europa.eu/en/transitpage.htm>

<sup>110</sup> *Brasserrie du Pecheur SA v. Bundesrepublik Deutschland and The Queen v. Secretary of State for Transport, ex parte: Factortame Ltd and others*, Nr. C-46/93 ir C-48/93, 1996 m. kovo 5 d. ECRI-1029.

straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas<sup>111</sup>, kurio 23 straipsnyje (įsigaliojo nuo 2013 m. sausio 1 d.) nustatyta, kad asmenys, siekiantys pasinaudoti įstatymo nustatyta teise įteisinti savavališkas statybas (gauti statybą leidžiantį dokumentą savavališkos statybos atveju), moka nustatyto dydžio piniginę įmoką. Iš *travaux preparatoires* – įstatymo parengiamųjų dokumentų matyti, kad ši įmoka nustatyta kaip valstybės atsakas į padarytą pažeidimą siekiant, jog asmenys teisiniu reguliavimu nebūtų skatinami statyti savavališkai. Nurodoma, kad sankcija turi daryti įtaką asmens ekonominei padėčiai<sup>112</sup>.

Galima teigti, kad užuot griežtinęs atsakomybę už neteisėtą statybą Administracinių teisės pažeidimų kodekse, įstatymų leidėjas kitu teisės aktu nustatė antrą piniginę sankciją. Keltinas klausimas, ar šiuo atveju asmuo už tą patį teisės pažeidimą nėra baudžiamas du kartus? Tiek nacionalinės teisės aktai (inter alia Konstitucijos 31 straipsnio 5 dalis), tiek tarptautinės teisės aktai (Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 7 protokolo 4 straipsnio 1 dalis) draudžia bausti asmenį už tą patį teisės pažeidimą. Pasisakydamas dėl tapataus pažeidimo, Lietuvos Aukščiausiasis teismas nurodęs, kad pagal naujausią Europos Žmogaus Teisių Teismo praktiką, aiškinant pažeidimo sąvoką, įtvirtintą Konvencijos 7 protokolo 4 straipsnio 1 dalyje, akcentuojamas materialusis pažeidimo aspektas, veikos teisiniui įvertinimui (kvalifikavimui) teikiant mažesnę reikšmę. *Non bis in idem* principas pažeidžiamas tada, kai nustatoma, kad asmuo antrą kartą baudžiamas už identiškus arba iš esmės tokius pat teisiškai reikšmingus faktus (tą patį poelgį). Todėl Konvencijos 7 protokolo 4 straipsnis turi būti suprantamas ir aiškinamas taip, kad principu *non bis in idem* būtų draudžiama persekioti ir/arba bausti asmenį antrą kartą už pažeidimą, jeigu jis kyla iš identiškų arba iš esmės tokių pat faktų (įvykių) (angl. *from identical facts or facts which are substantially the same*), dėl kurių asmuo jau buvo nubaustas<sup>113</sup>. Už neteisėtą statybą Administracinių teisės pažeidimų kodeksas numato pinigines baudas. Taigi asmenys, sumokėję pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso skirtą piniginę baudą, gali pasinaudoti įstatymo suteikta galimybe įteisinti neteisėtas statybas, o ne nugriauti. Pagal Statybos įstatymo 1 priedą, asmuo turi įmoką sumokėti, jei jis neteisėtai pastatytą statinį, kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems

---

<sup>111</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 84-4401.

<sup>112</sup> Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto (Pagrindinio komiteto) 2010 06 15 išvados Nr. XIP-1076(2) Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23(1) straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28(1) straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymo projektui 19 punktas. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=375208&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=375208&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].

<sup>113</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. lapkričio mėn. 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-143-2619-11. Administracinė jurisprudencija 22. P. 213-241.

prilygintus teritorijų planavimo dokumentus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius ar specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštaruoja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams, norėtų įteisinti, t. y. nenugriovęs šio statinio norėtų gauti statybą leidžiantį dokumentą. Tačiau tokios įmokos jis nemokėtų už statybą leidžiančio dokumento išdavimą, jei jis nebūtų statinio statęs neteisėtai. Galima teigti, kad yra požymių, jog Statybos įstatymo 1 priedo nuostatomis, kuriomis nustatyta, kad asmenys turi mokėti įmoką už statybą leidžiančio dokumento išdavimą savavališkos statybos atveju, gali būti pažeidžiamas *non bis in idem* principas. Blieka tikėtis, kad klausimas dėl Statybos įstatymo 1 priedo nuostatų bus pateiktas Konstituciniam Teismui, kuris pateiks savo išvadą šiuo klausimu.

Visa tai apibendrinus, galima daryti išvadą, kad įstatymų leidyboje pastebėtina tendencija griežtinti atsakomybę už neteisėtą statybą, sunkinti neteisėtos statybos pasekmes. Dėl to kyla rizika, kad priimamais statybų teisės aktais gali būti pažeista Konstitucija. Asmens patirtų nuostolių, kurie patirti nugriaunant statinius pagal Konstitucijai prieštaraujančius teisės aktus, valstybė neturi pareigos atlyginti, todėl dėl netinkamo teisinio reglamentavimo gali nukentėti fiziniai ir juridiniai asmenys.

## IŠVADOS

Manytina, kad magistro baigiamojo darbo tikslas – įvertinti, ar Lietuvos Respublikoje esamas neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas yra nuoseklus ir tinkamas, yra pasiektas. Darbo pradžioje iškelta hipotezė, kad Lietuvos Respublikoje esamas neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas nėra nuoseklus ir tinkamas, iš dalies pasitvirtino. Pažymėtina, kad dalis tiriamų teisės normų, kurias aiškinant lingvistiniu metodu, galimai būtų netinkamos ir keistinos, pritaikius sisteminį bei teleologinį metodus įvertintos kaip būtinos.

Atsakant į darbo pradžioje iškeltus uždavinius gautos šios išvados:

1. Pagal Europos Žmogaus Teisių Teismo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudenciją leidžiama riboti nuosavybės teisę bei numatyti neteisėtai pastatyto statinio savininkui nuosavybės teisių į šį statinį apribojimus, jei tenkinami šie reikalavimai: a) ribojimai nustatyti įstatymu; b) ribojimais siekiama tenkinti viešąjį interesą; c) ribojimai proporcingi siekiamam tikslui.

Neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikoje gali kelti abejonių dėl atitikimo proporcingumo principui, būtent:

– Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies nuostatomis, kuriomis draudžiama disponuoti ir naudotis neteisėtai pastatytu statiniu (tačiau sisteminė Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalies analizė pagrindė šių draudimų reikalingumą);

– Civilinio kodekso ir Statybos įstatymo nuostatomis, pagal kurias bet koks statinio vietos sklype ar statinio išorės matmenų nuokrypis nuo nurodytų projekte vertintinas kaip savavališka statyba (tačiau šią problemą išsprendė teismų praktika, pripažinusi leidžiamą nedidelį, palyginti su viso privalomo atstumo dydžiu, nuokrypį);

– sankcijomis už statybos teisės aktų pažeidimus, kurios nustatytos vienodos, neatsižvelgiant, ar šiais pažeidimais padaroma reali žala kraštovaizdžiui, kitiems asmenims, ar nesukeliama jokių neigiamų pasekmių.

Darbe pastebėta, kad egzistuoja skirtinga sąvokos „savavališka“ reikšmė pagal statybos teisės aktus ir kitus teisės aktus bei pagal bendrinę šio žodžio reikšmę. Todėl sąvokos „savavališka statyba“ vartojimas gali praktikoje sukelti neaiškumų taikant statybos teisės aktus bei gali pažeisti teisinės valstybės principą, kuris be kita ko reiškia ir tai, kad teisinis reguliavimas turi būti aiškus, suprantamas, neprieštaringas. Taip pat darbe pastebėta, kad teisės normų, kuriomis savininkui pripažįstamos tam tikros teisės į neteisėtai pastatytą statinį, tinkamesnė vieta būtų ne Statybos įstatymas, o Civilinis kodeksas (kaip ir buvo reglamentuota iki 2011 01 01).

2. Statybos įstatyme savavališkos statybos ir kitos neteisėtos statybos pasekmės reglamentuojamos skirtingai: numatyta, kad kitos nei savavališka neteisėtos statybos atveju Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija turi teisę imtis veiksmų, o savavališkos statybos atveju

inspekcija privalo imtis veiksmų. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija gali imtis veiksmų, net jei Administracinių teisės pažeidimų kodekse už šiuos pažeidimus nėra nustatytos administracinės atsakomybės.

Statybos techniniai reglamentai „Statybos užbaigimas“ ir „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ dėl savavališkos statybos teisinių pasekmių pasisako vienodai kaip ir Statybos įstatymas. Kitos nei savavališka neteisėtos statybos atveju pasekmes šie teisės aktai nustato skirtingai nei Statybos įstatymas:

- statybos techninis reglamentas „Statybos užbaigimas“ reglamentuoja leidžiamų statybos nukrypimų nuo statinio projekto kriterijus ir dydžius, nesant tokios leidžiančios nuostatos įstatyme.

- statybos techninis reglamentas „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ nustato Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pareigą imtis veiksmų užfiksavus neesminių statinio projekto sprendinių, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimus, kai Statybos įstatymas nustato teisę.

Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalyje nustatytas draudimas naudotis statiniu, kuris pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, kitais teisės aktais nėra įgyvendinamas bei užtikrinamas.

3. Teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas yra nuoseklus, pakankamas, šios teisės realizavimo aspektai yra išdiskutuoti teismų praktikoje. Tačiau gali būti išvelgiamos šios problemos, kurių galimiems sprendimams surasti reikėtų tolimesnių tyrimų:

- dėl neteisėtos statybos padavus suinteresuotam asmeniui skundus galimas dvigubas teisminis procesas: administracinė teisena dėl administracinio teisės pažeidimo ir civilinis procesas dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos reikalavimo įvykdymo. Esant paraleliai vykstantiems dviems teisminiams procesams, galimi iš esmės skirtingi teismų sprendimai: administracinio teisės pažeidimo byloje teismas gali konstatuoti, kad padaryti ar nepadaryti statybos teisės aktų pažeidimai, o civiliniame procese teismas gali pasisakyti priešingai;

- statybos teisės aktų pažeidimų prevencijos efektyvumo problema: kai asmuo neįvykdo per nustatytą terminą reikalavimą pašalinti pažeidimus, kuriais pažeidžiami neesminiai statinio projekto sprendiniai, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimai, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija kreipiasi į bendrosios kompetencijos teismą dėl įpareigojimo nustatymo, t. y. vykdoma tokia pati procedūra kaip ir žymiai sunkesnio pažeidimo – savavališkos statybos – atveju;

- pagal teisės aktus yra neaišku, ar Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija turi teisę ar pareigą imtis veiksmų užfiksavus neesminių statinio projekto sprendinių ar normatyvinių



statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimus.

4. Įstatymų leidyboje pastebėtina tendencija griežtinti atsakomybę už neteisėtą statybą, sunkinti neteisėtos statybos pasekmes. Dėl to kyla rizika, kad priimamais statybų teisės aktais gali būti pažeista Konstitucija. Asmens patirtų nuostolių, kurie patirti nugriaunant statinius pagal Konstitucijai prieštaraujančius teisės aktus, valstybė neturi pareigos atlyginti, todėl dėl netinkamo teisinio reglamentavimo gali nukentėti fiziniai ir juridiniai asmenys.

## SIŪLYMAI

Autorius, remdamasis darbe atlikto tyrimo išvadomis ir atkreipdamas dėmesį į išdėstytus neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo trūkumus ir neaiškumus, teikia teisės aktų leidėjams šiuos siūlymus:

1. Statybos įstatyme ir statybos techniniame reglamente „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ suvienodinti teisinį reglamentavimą, nustatant Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai teisę ar pareigą imtis veiksmų užfiksavus neesminių statinio projekto sprendinių ar normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų pažeidimus.

2. Statybos teisės aktuose sąvoką „savavališka statyba“ pakeisti žodžiais „šiurkštus statybos reikalavimų pažeidimas“ ar pan.

3. Statybos techninio reglamento „Statybos užbaigimas“ 31 punkto nuostatas, reglamentuojančias leidžiamų statybos nukrypimų nuo statinio projekto kriterijus ir dydžius, perkelti į Statybos įstatymą. Leidžiamų statybos nukrypimų nuo statinio projekto kriterijus, skirtingai nei nustato Statybos techninis reglamentas „Statybos užbaigimas“ 31 punktas, nustatyti tokius, kad jie būtų objektyviai išmatuojami.

4. Statybos įstatyme nustatyti, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija dėl neesminio statinio projekto sprendinio ar statybos teisės akto pažeidimo surašo statytojui reikalavimą pašalinti nurodytus pažeidimus bei jų padarinius ir gauti leidimą tęsti statinio statybą. Jeigu nurodyti reikalavimai neįvykdomi, surašomas administracinio teisės pažeidimo protokolas pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį už teisėto pareigūno reikalavimo nevykdymą.

Darbas baigtas 2013 03 15

Andrius Kalesnykas

kalesnykas@delfi.lt

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### Teisės aktai ir teisės aktų projektai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.
3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.
4. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios, 2006, Nr. 116-4403.
5. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 84-4402.
6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-3334. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=326684&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=326684&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].
7. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XIP-1352. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=356789&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=356789&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 06].
8. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-767. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=261461&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=261461&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 09].
9. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės Žinios, 2002, Nr. 36-1340.
10. Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas // Valstybės žinios. 1985, Nr. 1-1.
11. Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 51<sup>2</sup>, 158<sup>1</sup>, 159, 159<sup>1</sup>, 159<sup>2</sup>, 189<sup>1</sup>, 189<sup>2</sup>, 189<sup>4</sup>, 189<sup>13</sup>, 189<sup>15</sup>, 221, 222, 224, 239<sup>2</sup>, 239<sup>4</sup>, 242, 246<sup>3</sup>, 259<sup>1</sup> straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 159<sup>3</sup>, 159<sup>4</sup>, 159<sup>5</sup>, 159<sup>6</sup> ir 189<sup>16</sup> straipsniais įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5918.

12. Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr. 89-2741.
13. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597.
14. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23<sup>1</sup> straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu, keturioliktuoju skirsniu ir 1 priedu įstatymas // Valstybės žinios, 2010, Nr. 84-4401.
15. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo bei įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu ir nauju priedu įstatymo projektas Nr. XIP-1351. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=356781&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=356781&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].
16. Lietuvos Respublikos darbuotojų saugos ir sveikatos įstatymas // Valstybės žinios, 2003, Nr. 70-3170.
17. Lietuvos Respublikos kariuomenės drausmės statuto patvirtinimo įstatymas // Valstybės žinios, 1999, Nr. 51-1635; 2011, Nr. 143-6704
18. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios, 1992, Nr. 28-810.
19. Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymas // Valstybės žinios, 1998, Nr. 51-1392; 2004, Nr. 98-3626.
20. Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr. 92-2883; 2007, Nr. 128-5213.
21. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851; 2006, Nr. 60-2121.
22. Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių įstaigų įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr. 10-236 2005, Nr. 139-5008.
23. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimas Nr. 702 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2012, Nr.70-3592.
24. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. liepos 9 d. įsakymas Nr. 349 „Dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 76-3499; 2012, Nr. 73-3803.
25. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsejo 28 d. įsakymas Nr. D1-827 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“ patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5946.

26. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 28 d. įsakymas Nr. D1-827 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.09.06:2010 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo // Valstybės žinios, 2010, Nr. 116-5946.
27. Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos direktoriaus 2011 m. gegužės 13 d. įsakymas Nr. 2-170 „Dėl Valstybės ar savivaldybės įstaigų veiklos sričių, kuriose egzistuoja didelė korupcijos pasireiškimo tikimybė, nustatymo rekomendacijų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2011, Nr. 60-2877.
28. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija // Valstybės žinios, 1995, Nr. 40-987.
29. Tarptautinis pilietinių ir politinių teisių paktas // Valstybės žinios, 2002, Nr. 77-3288.
30. Konvencija dėl teisės gauti informaciją, visuomenės dalyvavimo priimant sprendimus ir teisės kreiptis į teismus aplinkosaugos klausimais // Valstybės žinios, 2001, Nr.73-2572; 2009, Nr.8-273; 2009, Nr. 9.

#### **Specialioji literatūra:**

1. Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras. I dalis. / ats. red. K. Jovaišas – Vilnius: Teisės institutas, 2000.
2. **Biliak D. A.** Administracinė justicija Lietuvoje. Vertinimas. Vilnius, 2003.
3. **Clarke A., Kohler P.** Property Law: Commentary and Materials. – New York: Cambridge University Press, 2005.
4. **Durant I. C.** Belgium // Andersson H., Askeland B., Baginska E. ir kt. / red. Koziol H., Steininger B.C. European Tort Law 2006. Viena: Springer-Verlag, 2008. Gray K., Gray S. F. Private Property and Public Property / Property and the Constitution/ed. By J. McLean. – Oxford – Portland Oregon: Hart Publishing, 1999.
5. **Jovaišas K.** Nuosavybės teisės režimas // Teisės problemos. 2006. Nr. 3 (53).
6. **Nekrošius L., Nekrošius V., Vėlyvis S.** Romėnų teisė. – Kaunas: Vijusta, 1996.
7. **Rook D.** Property law and human rights. London: Blackstone Press, 2001.
8. **Selelionytė-Drukteinienė S.** Valstybės deliktinės atsakomybės raidos tendencijos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01S)/MRU. V., 2008.
9. **Švilpaitė E.** Nuosavybės teisės apribojimai pagal 1950 m. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Pirmojo protokolo 1 straipsnį: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01S)/MRU. V., 2005.
10. **Švilpaitė E.** Konstitucija ir nuosavybės teisės apribojimo galimybės // Jurisprudencija: mokslo darbai. Vilnius. 2002. T30 (22).

11. **Trumpulis U.** Teisėtumo principo taikymas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje kaip teisingumo įvykdymo prielaida // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. Vilnius. 2007. Nr. 12(102).
12. **Vaišvila A.** Teisės teorija. – Vilnius: Justitia, 2000.
13. **Vėlyvis S., Abromavičienė G.** Kai kurios teisės kreiptis į teismą bendrosios sąlygos, *Jurisprudencija*, 2006 (80).

#### **Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimai:**

1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso 148 straipsnio antrosios dalies ir Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 93 straipsnio 1 ir 2 punktų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // *Valstybės žinios*, 1993. Nr. 70-1320.
2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d. nutarimas „Dėl papildomos kriminalinės bausmės – turto konfiskavimo“ // *Valstybės žinios*, 1993, Nr. 70-1320.
3. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. sausio 24 d. nutarimas „Dėl Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos“ // *Valstybės žinios*, 1995, Nr. 9-199.
4. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d. nutarimas „Dėl administracinės nuobaudos – turto konfiskavimo“ // *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 31-770.
5. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 18 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gruodžio 6 d. nutarimu Nr. 909 patvirtintos valstybės išperkamos žemės nominalios kainos nustatymo metodikos atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // *Valstybės žinios*, 1998. Nr. 57-1605.
6. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. sausio 26 d. nutarimas „Dėl Alkoholio kontrolės įstatymo ir alkoholio produktų gamybos licencijavimo taisyklių“ // *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 15-465.
7. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas „Dėl Medžioklės įstatymo“ // *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 63-2235.
8. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“ // *Valstybės žinios*, 2006, 30-1050.
9. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas „Dėl teismų sprendimų motyvų surašymo ir skelbimo, sprendimo už akių, taip pat apeliacijos“ // *Žin.* 2006, Nr. 102-3957.

10. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas „Dėl neprivatizuotinos žemės sklypų suteikimo Lietuvos veterinarijos akademijai ir Ginklų fondui“ // Valstybės žinios, 2008, Nr. 58-2182.
11. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2010 m. vasario 26 d. nutarimas „Dėl AB Lietuvos dujos 34 proc. akcijų paketo privatizavimo“ // Valstybės žinios, 2010, Nr. 25-1179.
12. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas „Dėl statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, teisinių pasekmių“ // Valstybės žinios, 2011, Nr. 14-602.

### **Lietuvos Respublikos teismų praktika:**

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. balandžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-50/1999.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. birželio 2 d. nutartis byloje Nr. 3K-3-224/1999.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-363/1999.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. rugsėjo 29 d. nutartis Nr. 3K-7-470/1999.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gruodžio mėn. 4 d. konsultacija Nr. A3-51 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos civilinio kodekso bei Civilinio proceso kodekso normų taikymo“, Teismų praktika Nr. 16.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-162/2004.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo mėn. 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492/2004.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo mėn. 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-492.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis byloje Nr. 3K-3-417/2005;
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-46/2007.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. rugsėjo 25 d. nutartis byloje Nr. 3K-3-340/2007.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133/2008.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-143/2010.

14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-230/2010.
15. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. sausio 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A5-145/2004.
16. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. spalio 26 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A7-720-04.
17. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A8-988-04.
18. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. rugsėjo 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A8-754-04
19. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. vasario 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A11-212/2005.
20. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007 m. rugsėjo 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A5-768/2007.
21. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 22 d. nutarimas administracinėje byloje Nr. N444–225/2008.
22. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. liepos 25 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A146-335/2008.
23. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. spalio 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A822-1758/2008.
24. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. gruodžio 12 d. nutarimas administracinėje byloje Nr. N62–556/2008.
25. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2009 m. vasario 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261–191/2009.
26. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. lapkričio mėn. 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-143-2619-11.
27. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas. Administracinė jurisprudencija Nr. 18. 2009 m.
28. Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-299/2009.
29. Vilniaus apygardos teismo 2011 m. balandžio mėn. 27 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2A-301-115/2011.
30. Kauno apygardos teismo 2011 m. kovo 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-367-485/2011.



## **Europos Žmogaus Teisių Teismo ir Europos Teisingumo Teismo sprendimai:**

1. Gillow v United Kingdom (1986) 11 EHRR 355.
2. James v United Kingdom (1986) 8 EHRR 123.
3. Allan Jacobsson v Sweden(1989) A 163.
4. Jacobsson v. Sweden (1989) 12 EHRR 56.
5. Mellacher v. Austria (1989) 12 EHRR 391.
6. Fredin v. Sweden (1991) 13 EHRR 784.
7. Pine Valey Development Ltd v. Ireland (1991) 14 EHRR 319.
8. Raimondo v. Italy (1994) 18 EHRR 237.
9. Vendittelli v. Italy (1994) 19 EHRR 464.
10. Spandea and Scalabrino v. Italy (1996) 21 EHRR 482.
11. Moore v. United Kingdom (1999) App. No. 40425/98.
12. Saliba v. Malta (2005) App. No. 4251/02.
13. Hamer v. Belgium (2007) App. No. 21861/03.
14. Andrea Francovich and Dantila Bonifaci and others v. Italian Republic, Nr. C-6/90 ir C-9/90, 1991 m. lapkričio 19 d. ECR I-5357.
15. Braserrie du Pecheur SA v. Bundesrepublik Deutschland and The Queen v. Secretary of State for Transport, ex parte: Factortame Ltd and others, Nr. C-46/93 ir C-48/93, 1996 m. kovo 5 d. ECRI-1029.

## **Elektroniniai šaltiniai:**

1. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2005 m. rugsėjo 14 d. išvada Nr. XP-767 dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=261811](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=261811) [žiūrėta 2012 12 03].
2. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2008 m. rugsėjo 18 d. išvada Nr. XP-3334 dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=327281&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=327281&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].
3. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2009 m. rugsėjo 18 d. išvada Nr. XIP – 1077 dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo

- projekto. URL:  
[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=352880&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=352880&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 14].
4. 2009 11 03 Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto. URL:  
[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=356793&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=356793&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 28].
  5. 2009 11 03 Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo ir įstatymo papildymo 28<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projekto. URL:  
[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=356785&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=356785&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 28].
  6. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2009 m. lapkričio 12 d. išvada Nr. XIP-1351 Statybos įstatymo 2, 12, 14, 15, 23, 28, 35 straipsnių ir tryliktojo skirsnio pakeitimo bei Įstatymo papildymo 28(1) straipsniu ir nauju priedu įstatymo projektui. URL:  
[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=357917&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=357917&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].
  7. Lietuvos Respublikos Seimo Teisės ir teisėtvarkos komiteto 2010 m. balandžio 14 d. išvados dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (XIP-1077) 6 punktas. URL: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=369924](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=369924) [žiūrėta 2012 12 06].
  8. Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto (Pagrindinio komiteto) 2010 m. birželio 15 d. Išvada Nr. XIP-1076(2) Statybos įstatymo 1, 2, 3, 5, 6, 12, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 35, 40, 42, 45 straipsnių pakeitimo ir papildymo, šeštojo skirsnio pavadinimo pakeitimo, 23(1) straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 28(1) straipsniu, keturioliktoju skirsniu ir 1 priedu įstatymo projektui. URL:  
[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=375208&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=375208&p_query=&p_tr2=2) [žiūrėta 2012 12 03].
  9. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2008 metų veiklos ataskaita. URL:  
[http://www.vtpsi.lt/files/ataskaitos/2008\\_ataskaita\\_pilna.pdf](http://www.vtpsi.lt/files/ataskaitos/2008_ataskaita_pilna.pdf) [žiūrėta 2012 12 03].
  10. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2011 m. veiklos ataskaita. URL:  
<http://www.vtpsi.lt/files/ataskaitos/2011%20m%20veiklos%20ataskaita.pdf> [žiūrėta 2012 12 06].
  11. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas: šeštas (trečias elektroninis) leidimas. Kompaktinė plokštelė / redaktorių kolegija: S. Keinys (vyr. redaktorius), L. Bilkis, J. Paulauskas, V. Vitkauskas. –

- Vilnius: Lietuvių kalbos institutas, 2006; internetinė versija, 2011. URL: <http://dz.lki.lt> [žiūrėta 2012 12 06].
12. Nepripažintus tinkamais naudoti statinius galima naudoti, bet ne visais atvejais. URL: [http://www.spec.lt/lt/Nepripazintus\\_tinkamais\\_naudoti\\_statinius\\_galima\\_naudoti\\_bet\\_ne\\_visais\\_atvejais](http://www.spec.lt/lt/Nepripazintus_tinkamais_naudoti_statinius_galima_naudoti_bet_ne_visais_atvejais) [žiūrėta 2012 12 06].
13. Nekrošius V. 2011 04 06 konferencijos „Viešasis interesas ir jo gynimas“ medžiaga. URL: [https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:VBx8pdMyRIMJ:www3.lrs.lt/pls/inter/w5\\_show?p\\_r%3D8365%26p\\_d%3D121556%26p\\_k%3D1+&hl=lt&gl=lt&pid=bl&srcid=ADGEESj1WA-N6LjoUGLvjtNmHWuRZCHWKJHduQaGMpRdPJnbT9f2-Kw\\_Z0Pz-GskjvgLJyfo\\_Ne-tZ7CajOjm1KblOHJguWNhzwMLX8BxRDFqRBjgSgyw9uc0\\_KDDGzG9fQ4JTHBvr\\_&sig=AHIEtbTfhGXtreSE\\_j78cVtREc8PvV7hDA](https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:VBx8pdMyRIMJ:www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r%3D8365%26p_d%3D121556%26p_k%3D1+&hl=lt&gl=lt&pid=bl&srcid=ADGEESj1WA-N6LjoUGLvjtNmHWuRZCHWKJHduQaGMpRdPJnbT9f2-Kw_Z0Pz-GskjvgLJyfo_Ne-tZ7CajOjm1KblOHJguWNhzwMLX8BxRDFqRBjgSgyw9uc0_KDDGzG9fQ4JTHBvr_&sig=AHIEtbTfhGXtreSE_j78cVtREc8PvV7hDA) [žiūrėta 2012 12 05].
14. Europos Žmogaus Teisių Teismo bylų paieškos interneto svetainė: <http://www.echr.coe.int/ECHR/EN/Header/Case-Law/Decisions+and+judgments/HUDOC+database/>
15. Europos Sąjungos teisės aktų paieškos svetainė: <http://eur-lex.europa.eu>

**Kalesnykas A.** Neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas/Transporto teisės magistro baigiamasis darbas. Vadovas dr. E. Klimas. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Teisės fakultetas, 2013. – 63 p.

## ANOTACIJA

Magistro baigiamajame darbe analizuojamas neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas. Pirmajame darbo skyriuje – „Bendrieji neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo klausimai“ apžvelgiamas nuosavybės teisės apsaugos ir šios teisės ribojimo santykis Europos žmogaus teisių teismo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje, pateikiamas neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo tikslas, išanalizuojamas Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso ir Statybos įstatymo santykis reglamentuojant neteisėtos statybos pasekmes. Antrajame skyriuje – „Neteisėtos statybos teisinės pasekmės“ analizuojamos ir palyginamos neteisėtos statybos teisinės pasekmės pagal Civilinį kodeksą, Statybos įstatymą, Administracinių teisės pažeidimų kodeksą ir statybos techninius reglamentus. Trečiajame skyriuje – „Teisė kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos“ nagrinėjami teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos realizavimo aspektai. Ketvirtajame skyriuje – „Neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas 2001 - 2013 m.“ pateikiama neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo 2001 - 2013 m. apžvalga, atkreipiamas dėmesys į valstybės atsakomybės problemą dėl 2006 10 31 įsigaliojusios Civilinio kodekso 4.103 straipsnio redakcijos sukeltų teisinių pasekmių bei keliamas klausimas dėl non bis in idem principo laikymosi 2013 01 01 įsigaliojusiomis Statybos įstatymo priedo nuostatomis.

**Pagrindiniai žodžiai:** neteisėta statyba, savavališka statyba, statybą leidžiantis dokumentas.

**Kalesnykas A.** Legal regulation of unauthorised construction / Master's work in Transport Law. Supervisor dr. E. Klimas. – Vilnius: Faculty of Law, Mykolas Romeris University, 2013. – 63 p.

#### **ANOTATION**

In the master's thesis the legal regulation of unauthorised construction is analyzed. In the first chapter – „General Questions Of Legal Regulation Of Unauthorised Construction“ – author reviews the relation of property rights protection and limitation according to the jurisprudence of the European Court of Human Rights and the Constitutional Court of the Republic of Lithuania, also analyzes the aim of legal regulation of unauthorised construction, and the relation of Civil Code and the Law on Construction regulating the unauthorised construction. In the second chapter – „The Legal Consequences Of Unauthorised Construction“ – the legal consequences of unauthorised construction under the Civil Code, the Law on Construction, Code of Administrative Offences and building technical regulations are studied and compared. In the third Chapter – „The Right To Access To Court For Unauthorised Construction“ aspects of the right to access to court concerning unauthorised construction are analyzed. In the fourth chapter – „The Legal Regulation Of Unauthorised Construction In 2001 - 2013“ author reveals important aspects of legal regulation of unauthorised construction in 2001 - 2013, drawing attention to the issue of state liability for negative legal consequences generated by the version 2006 10 31 of Article 4.103 of the Civil Code, and the question of non bis in idem principle compliance by Annex 1 of the Law on Construction has been aroused.

**Key words:** illegal construction, unauthorized construction, building permit

**Kalesnykas A.** Neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas/Transporto teisės magistro baigiamasis darbas. Vadovas dr. E. Klimas – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Teisės fakultetas, 2013. - 63 p.

## SANTRAUKA

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjama tema – neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas. Temos aktualumą lemia tai, kad įstatymų leidyboje pastebima tendencija griežtinti neteisėtos statybos teises pasekmes, todėl kyla grėsmės pažeisti savininko nuosavybės apsaugos bei proporcingumo principus. Reglamentuojant neteisėtų statybų teises pasekmes, susiduriama su privačios nuosavybės apsaugos ir viešojo intereso derinimo problema. Darbo pradžioje iškeliamą hipotezę, kad Lietuvos Respublikoje egzistuoja netinkamas, nenuoseklus neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas ir darbu siekiama patikrinti šią hipotezę. Tyrimo objektas yra neteisėtos statybos teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikoje. Lietuvos teisės moksle neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo klausimas nebuvo atskirai nagrinėjamas. Darbui iškeliami šie uždaviniai: išanalizuoti nuosavybės teisės ribojimo teisinius pagrindus, įvertinti ar esamas neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas Lietuvos Respublikoje atitinka šiuos pagrindus; palyginti ir įvertinti neteisėtų statybų teises pasekmes, numatytas skirtinguose teisės aktuose, įvertinti, ar šis reglamentavimas yra nuoseklus; įvertinti teisės kreiptis į teismą dėl neteisėtos statybos teisinį reglamentavimą; nustatyti neteisėtos statybos teisinio reglamentavimo tendencijas. Taikant lyginamąjį, lingvistinį, dokumentų analizės, teleologinį, istorinį ir kitus tyrimo metodus darbe nagrinėjamos tarptautinės ir nacionalinės teisės normos, Europos Žmogaus Teisių Teismo ir Lietuvos teismų praktika, teisės aktų projektų rengimo ir svarstymo medžiagos. Darbe pateikiami nuosavybės teisės ribojimo pagrindai pagal Europos žmogaus teisių teismo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudenciją, kurioje pripažįstama, kad net ir neteisėtai pastatytas statinys laikytinas statytojo nuosavybe, taigi saugomas ir ginamas pagal nuosavybės neliečiamumo principą, o valstybė gali riboti šią nuosavybės teisę tik saugodama viešąjį interesą ir taikydama proporcingas priemones. Darbo pradžioje iškelta hipotezė, kad Lietuvos Respublikoje esamas neteisėtų statybų teisinis reglamentavimas nėra nuoseklus ir tinkamas iš dalies pasitvirtino, – aptiktos, darbo autoriaus nuomone, taisytinios teisinio reglamentavimo sritys. Magistro baigiamąjį darbą sudaro įvadas, keturi skyriai, išvados ir pasiūlymai.

**Kalesnykas A.** Legal regulation of unauthorised construction / Master's thesis in Transport Law. Supervisor dr. E. Klimas. – Vilnius: Faculty of Law, Mykolas Romeris University, 2013. – 63 p.

## **SUMMARY**

The topic of master's thesis is legal regulation of unauthorised construction. Topic is relevant due to the fact that in legislature is noticeable tendency to aggravate consequences of unauthorised construction, therefore emerges the danger to break protection of owners property rights and the principle of proportionality. Regulating consequences of unauthorised construction, arises the problem of alignment of property rights and public interest. Hypothesis is: in Lithuania exists inappropriate, incoherent legal regulation of unauthorised construction, and the thesis aims to verify this hypothesis. The following research tasks are set: to analyze the legal basis for property limitation, to assess whether the existing legal regulation of unauthorised construction in Lithuania is in accordance with these legal basis; to compare and to evaluate the consequences of unauthorised construction by different legal acts, to assess whether this legal regulation is coherent; to examine the right to access to court concerning unauthorised construction; to define tendencies of legal regulation of unauthorised construction. Using comparative, linguistic, document analysis, teleological, historical and other research methods, international and national law, case law of the European Court of Human Rights and the Lithuanian courts, legal drafting are examined. Lithuanian law scientists have not analyzed this topic yet. The thesis presents the basis of private property restrictions by the jurisprudence of the European Court of Human Rights and the Constitutional Court of the Republic of Lithuania, which recognizes that even without authorisation built structure is considered as property of the builder, so is protected and defended by the principle of inviolability of property, the state may restrict the property rights only protecting the public interest and applying proportionate measures. Hypothesis of study that in Lithuania exists inappropriate, incoherent legal regulation of unauthorised construction, after research has been approved partly: legal norms, that should be changed, were detected. Master's thesis consists of an introduction, four chapters, conclusions and recommendations.