

Marius MATIUKAS

Vilniaus universiteto Teisės fakulteto

Privatinės teisės katedros

asistentas ir doktorantas

Saulėtekio al. 9, I rūmai, LT-10222 Vilnius

Tel.: (+370 5) 2366170

El. p. [marius.matiukas@gmail.com](mailto:marius.matiukas@gmail.com)

---

## UŽSTATYMO TEISĖS INSTITUTAS LIETUVOS TEISINĖJE SISTEMOJE

---

*Straipsnyje analizuojamas vienas iš mažiausiai Lietuvos teisės doktrinoje tirtų daiktinės teisės institutų – užstatymo teisės institutas. Šis institutas kontinentinės teisės tradicijos valstybėse susiformavo dėl poreikio nukrypti nuo vieno iš esminių daiktinės teisės principų – superficies solo cedit, reiškiančio, kad statiniai turi priklausyti žemės sklypo, ant kurio jie yra pastatyti, savininkui. Kadangi Lietuvoje užstatymo teisės institutas šiuo metu nėra pagrindinė minėto principo išimtis, straipsnyje analizuojamas teisinis užstatymo teisės instituto reglamentavimas ir teisinio reglamentavimo kontekstas ne tik Lietuvos, bet ir Prancūzijos, Vokietijos, Nyderlandų ir Estijos teisėje. Straipsnio autoriaus nuomone, tai, kad užstatymo teisės institutas Lietuvoje nėra svarbiausia superficies solo cedit principo išimtimi, visų pirma lemta istorinių aplinkybių. Paminėtina, kad superficies solo cedit principas buvo visiškai ignoruojamas sovietinės okupacijos metu. Atkūrus Lietuvos nepriklausomybę, žemės ir ant jos esančių statinių nuosavybės atskyrimo problemai spręsti buvo naudojami prievolinės nuomos ir servituto institutai, kurie ir įsigaliojus užstatymo teisę reglamentuojančioms teisės normoms yra aiškinami taip pat plačiai. Tai lemia santykių, atitinkančių užstatymo teisės turinį, kvalifikavimą netaikant užstatymo teisės normų.*

---

### ĮVADAS

Užstatymo teisės, kaip daiktinės teisės instituto, taikymas kelia nemažai neatsakytų klausimų. Diskusijų metu šis institutas kartais nurodomas kaip praktikoje netaikomų teisės normų grupė, reikalaujanti ne analizės, o tiesiog pripažinimo kaip netekusi galios

arba palikimo merdėti.<sup>1</sup> Su tokia pozicija galima sutikti tik iš dalies, pripažįstant, kad užstatymo teisės normos nuo jų įtvirtinimo Lietuvos teisėje 2000 m. priimtu Civiliniu kodeksu<sup>2</sup> iš tiesų nėra plačiai taikomos. Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, iš viso nuo 2007 m. iki 2012 m. vidutiniškai kasmet buvo įregistruota 100 daiktinių užstatymo teisių. Atsižvelgiant į tai, kad per tą patį laikotarpį kasmet vidutiniškai buvo įregistruotos 2 278 uzufukto teisės ir 31 685 juridiniai faktai dėl žemės nuomos sutarties sudarymo<sup>3</sup>, tenka pripažinti, kad užstatymo teisės institutas Lietuvoje nėra plačiai naudojamas.<sup>4</sup>

Šio straipsnio **tikslas** – išanalizuoti nacionalinį užstatymo teisės reglamentavimą ir šio reglamentavimo aiškinimo bei taikymo problemas. Siekiant įgyvendinti šiuos tikslus, analizuojamas užstatymo teisės reglamentavimas ir pasirinktose civilinės teisės tradicijos valstybėse. Taip pat tiriamas *superficies solo cedit* principo taikymas, nes užstatymo teisės naudojimas kitose jurisdikcijose iš esmės grindžiamas poreikiu nukrypti nuo šio principo. Taigi šio straipsnio tyrimo **objektas** – užstatymo teisės instituto ir kitos šio instituto taikymui svarbios normos bei jų aiškinimas ir taikymas.

Teisės teorijoje daiktinių teisių stabilumas pripažįstamas vienu iš daiktinės teisės skiriamųjų bruožų, tad valstybėse, kuriose užstatymo teisė egzistuoja kelis šimtmečius, dauguma esminių šio instituto aspektų pradėti analizuoti palyginti seniai. Visgi tai nedaro užstatymo teisės instituto analizės mažiau **aktualios** Lietuvos teisės kontekste, nes, nors Lietuvos teisės doktrinoje ir yra kelios fragmentinės užstatymo teisės analizės<sup>5</sup>, tačiau jose užstatymo teisė nėra pagrindinis nagrinėjimo objektas. Be to, net ir santykinai stabilus teisinio reglamentavimo valstybėse socialinė aplinka ir

---

<sup>1</sup> Pavyzdžiui, tokią poziciją išsakė advokatas Gediminas Dominas skaitydamas pranešimą „Civilinio kodekso dešimties metų taikymo advokatų profesinės veiklos praktikoje patirtis“ konferencijoje „Dešimt metų su Civiliniu kodeksu“.

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu (su pakeitimais ir papildymais) // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262; Valstybės žinios, 2000, Nr. 77; Valstybės žinios, 2000, Nr. 80; Valstybės žinios, 2000, Nr. 82, 4.160-4.164 str.

<sup>3</sup> Nors tik penktadalis visų įregistruotų nuomos sutarčių yra dėl kitos paskirties žemės sklypų, tačiau galima daryti prielaidą, kad tokiu atveju vis tiek kasmet registruojama apie 6 200 kitos paskirties žemės sklypų nuomos sutarčių. Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Valstybės įmonė Registrų centras. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1 d., Vilnius, 2012, p. 136–139 [interaktyvu]. Prieiga per internetą: <<http://www.nzt.lt/stotisFiles/uploadedAttachments/Statistika/Zemes%20apskaita/zemes%20fondas%2020120101.pdf>>.

<sup>4</sup> Nekilnojamojo turto registro statistiniai duomenys [interaktyvūs]. Prieiga per internetą: <[http://www.registrucentras.lt/ibi\\_apps/WFServlet?IBIF\\_ex=statistika\\_ntr\\_pok/stat\\_start\\_pok](http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr_pok/stat_start_pok)>.

<sup>5</sup> Baranauskas E. et al. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto leidybos centras, 2010; Sakavičius J. Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai // Jurisprudencija, 2008, Nr. 5 (107).

dalis teisės normų, reikšmingų užstatymo teisės instituto taikymui, kinta, o daugeliu, net esminių, aspektų doktrina pateikia skirtingas pozicijas.

Straipsnyje taikomi sisteminis, teleologinis, lyginamasis ir istorinis teisės normų aiškinimo **metodai**. Atskirai paminėtinas istorinis metodas, kuris buvo svarbus lyginant ankstesnę teisinę reglamentavimą su esamu, ypač suvokiant faktą, kad šiuo metu gana paplitęs žemės ir ant jos esančių statinių nuosavybės teisių atskyrimas yra TSRS okupacijos nulemta aplinkybė.

Analizuojant kitų valstybių patirtį, Prancūzija ir Vokietija, kaip lyginamosios jurisdikcijos, buvo pasirinktos dėl jų svarbos kontinentinės teisės tradicijoje, o Nyderlandai – ir dėl modernaus požiūrio bei įtakos Lietuvos civilinės teisės sistemai. Vienas iš svarbių šių jurisdikcijų bruožų – teisinės sistemos nuoseklumas, kurio nepertraukė primesta socialistinė teisė, kaip tai nutiko daugelyje Centrinės ir Rytų Europos valstybių. Vokietijos teisė tyrimui įdomi dar ir tuo, kad yra gana sėkmingo Vokietijos Demokratinės Respublikos socialistinės daiktinės teisės transformavimo į klasikinę daiktinę teisę pavyzdys. Be paminėtų jurisdikcijų, straipsnyje analizuojamas ir užstatymo teisės reglamentavimas Estijoje. Ši valstybė pasirinkta dėl sėkmingos privatinės teisės reformos.

## 1. SUPERFICIES SOLO CEDIT PRINCIPAS

### 1.1. Superficies solo cedit *principas Lietuvos teisėje*

*Superficies solo cedit* principas, dar vadinamas *accessio* taisykle,<sup>6</sup> kildinamas iš romėnų teisės ir reiškia, kad ant žemės sklypo esantys ir su juo susieti daiktai priklauso to žemės sklypo savininkui kaip antraeiliai žemės sklypo daiktai.<sup>7</sup> Lotynų kalbos terminas *superficies* apibrėžtinai kaip bet koks daiktas, esantis ant žemės paviršiaus ir su ja susijęs. Visgi šiuolaikiniuose visuomeniniuose santykiuose dažniausiai tokiu objektu yra pastatai ir kiti statiniai. Analizuojant praktiką, darytina išvada, kad *superficies solo*

---

<sup>6</sup> Schmid Ch. U. et al. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report, p. 14 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/Research-Teaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>>.

<sup>7</sup> Akkermans B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Oxford: Intersentia, 2008, p. 37; Johnson D. Roman law in context. Cambridge: Cambridge University Press, 2004, p. 61, 289; Schrage E. J. H. SALE BREAKS HIRE - OR DOES IT? MEDIEVAL FOUNDATIONS OF THE ROMAN-DUTCH CONCEPT, 54 Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis, 1986, p. 287.

*cedit* taisyklė, nors ir formaliai įtvirtinta Civiliniame kodekse<sup>8</sup>, ne tik nėra taisyklė, bet netgi abejotinas jos kvalifikavimas kaip esminio Lietuvos daiktinės teisės principo.<sup>9</sup> Nors statistinių duomenų apie tai, kokia dalis statinių yra ant kitam asmeniui priklausančios žemės, nepavyko rasti, tačiau analizuoti statistiniai duomenys netiesiogiai patvirtina prielaidą, kad tai sudaro reikšmingą visų statinių dalį.<sup>10</sup> Be to, tai, kad *superficies solo cedit* nėra imperatyvi taisyklė, liudija dispozityvi Civilinio kodekso 4.40 str. 1 d. nuostata, nustatanti, kad „žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnius, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip“. Taip pat paminėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas teisės normas dažnai aiškina ignoruodamas *superficies solo cedit* principą ar aiškindamas jį kitaip, nei jis suvokiamas lyginamosiose jurisdikcijose. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas hipotekos institutą prieš šio instituto reformą, konstatavo, kad „jei būsiami žemės priklausiniai hipotekos sutartyje nėra aiškiai identifiukuoti (tiek, kiek tai galima padaryti nesant konkrečių objektų, pvz., nenurodant individualaus numerio), jų kvalifikavimą hipotekos objektu lemia skolininko valia jų registravimo metu Nekilnojamojo turto registre šiuos įvardyti kaip žemės priklausinius. Tokiu būdu skolininko (savininko) valia atitinkami objektai įgyja žemės sklypo priklausinių teisinę padėtį, kuri užfiksuota Nekilnojamojo turto registre ir šie duomenys laikomi teisingais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Bet koku atveju šalys sudarydamos hipotekos sutartį ar vėlesniais jos pakeitimais turi susitarti dėl nekilnojamojo turto objektų kaip žemės priklausinių. Dėl to nepakanka nekilnojamojo turto objektų tik įregistruoti kaip žemės priklausinių Nekilnojamojo turto registre, šalims aiškiai dėl to nesusitarus hipotekos lakšte. Šiame kontekste teisėjų kolegija pabrėžia, kad aplinkybė, jog šalys hipotekos lakšte neįtvirtino sąlygos, kad ant įkeičiamos žemės ateityje sukurti objektai nebus

---

<sup>8</sup> Žr. 2 išnašą, 4.40 str.

<sup>9</sup> Nors nepavyko rasti statistinių duomenų, apibūdinančių, kokia dalis statinių ar tik pastatų yra įregistruoti kaip savarankiški daiktai, tačiau analizuojant kitus statistinius duomenis darytina išvada, kad ne tik dažnai statiniai registruojami kaip savarankiški daiktai, tačiau dažnai statinių ir žemės savininkai nesutampa. Pavyzdžiui, iki 2013 m. liepos 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota 128 815 ha kitos paskirties žemės (išskyrus namų valdų), kuri dažniausiai ir yra naudojama statiniams statyti. Tik 19 363 ha priklausė privatiems asmenims, o 108 765 ha priklausė valstybei, tačiau nemaža dalis šio ploto – 42 819 ha buvo valstybės išnuomota, tikėtina – dauguma šios žemės nuomojama būtent ant jos esantiems privačios nuosavybės teise priklausantiems pastatams naudoti. Šaltinis: Valstybės įmonė Registrų centras. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų statistika 2013 [interaktyvu]. Prieiga per internetą: <[http://www.registrucentras.lt/bylos/ntr/stat/Sklypu\\_statistika.xls](http://www.registrucentras.lt/bylos/ntr/stat/Sklypu_statistika.xls)>.

<sup>10</sup> Visų pirma tai visi privatiems asmenims priklausantys statiniai, esantys ant valstybinės žemės, įskaitant daugiabučius gyvenamuosius namus. Tikslios statistinės informacijos, pagrindžiančios minėtą teiginį, rasti nepavyko, tačiau argumentai, kodėl daromos tokios prielaidos, pateikti anksčiau 9 išnašoje.

įkeičiami, nelaikytina subjektų valia tokius būsimus objektus įkeisti<sup>11</sup>. Manytina, kad teismas, *superficies solo cedit* principą laikydamas reikšmingu Lietuvos civilinei teisei, aiškindamas teisės normas turėjo juo ir vadovautis, laikydamasis pozicijos, kad savininko valia nukrypti nuo *superficies solo cedit* taisyklės neturi įtakos trečiųjų asmenų, įskaitant hipotekos kreditoriaus, teisėms, kaip tai suvokiama lyginamosiose jurisdikcijose,<sup>12</sup> tačiau, deja, teismo pozicija buvo kitokia.

Viena iš priežasčių, kodėl *superficies solo cedit* principas nėra aiškiai suvokiamas kaip vienas iš svarbių žemės teisės principų, yra TSRS okupacija, dėl kurios žemė buvo nacionalizuota.<sup>13</sup> Socialistinėje visuomenėje pagrindinė gamybos priemonių (į kurias įėjo ir žemė) dalis buvo valstybinės arba kolūkių, kitokių kooperatinių organizacijų, jų susivienijimų nuosavybės teisės objektai.<sup>14</sup> Žemė galėjo būti tik valstybės nuosavybe, o kiti asmenys galėjo tik naudotis žemės sklypais, įskaitant įstatymų numatytais atvejais turėti teisę statyti statinius juose bei turėti statinius nuosavybės teise.<sup>15</sup> Asmenine piliėčių nuosavybe galėjo būti tik turtas, skirtas materialiniams ir kultūriniais poreikiams tenkinti, įskaitant darbo pajamas ir santaupas, gyvenamąjį namą (ar jo dalį) ir pagalbinį namų ūkį.<sup>16</sup> Taigi matomas akivaizdus *superficies solo cedit* principo paneigimas, nustatant, kad žemė gali priklausyti tik valstybei, dalis kitų pagrindinių gamybos priemonių (įskaitant ir pastatus) – kitiems asmenims, o gyvenamasis namas ar jo dalis – ir fiziniams asmenims. Natūralu, kad žemės ir

---

<sup>11</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio mėn. 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-444/2012; Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. vasario mėn. 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-99-622/2012; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio mėn. 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-171/2010.

<sup>12</sup> *Glock S.* France. National Report. Real Property Law Project, p. 62–63 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/France.PDF>>; *Wicke H.* Germany. National Report. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 6–7, 40–41 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>>; *Ploeger H. et al.* Report for the Netherlands. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 4–5, 39 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>>.

<sup>13</sup> Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos, aprobuotos Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų 2005 m. lapkričio 24 d. pasitarime, p. 3 [interaktyvu]. Prieiga per internetą: <[www.lvat.lt/download/1028/08\\_apibendrinimas.pdf](http://www.lvat.lt/download/1028/08_apibendrinimas.pdf)>.

<sup>14</sup> *Staskonis V.* Tarybinė civilinė teisė. I dalis. Vilnius: Mintis, 1975.

<sup>15</sup> *Vitkevičius P.* Lietuvos TSR Civilinio kodekso komentaras. Mintis: Vilnius, 1976, p. 75.

<sup>16</sup> Ten pat, p. 75.

pastatų nuosavybės teisės subjektai dažnai nesutapdavo.

Problema ypač išryškėjo dėl skuboto ir ne visai apgalvoto privatizavimo proceso, nes statinius leido privatizuoti be po jais esančios žemės.<sup>17</sup> Taigi kontinentinės teisės tradicijai svarbi *accessio* taisyklė ne tik kad buvo ignoruojama, bet ir apversta, nes žemės sklypo likimą ėmė lemti ant jo esančių statinių likimas. Manytina, kad tokį sprendimą lėmė ne kontinentinės Europos teisės tradicijos esminių principų nežinojimas ar baimė perleisti valstybės žemę privatiems subjektams, o siekis spartinti privatizaciją remiantis trumpalaikiais praktiniais laiko taupymo sumetimais, kuriam laikui išvengiant ypač komplikuoatų žemės sklypų ribų nustatymo problemų bei poreikio keisti žemės registrą ir kadastrą reglamentuojančius teisės aktus.<sup>18</sup>

Analizuojant tuo metu galiojusį teisinį reglamentavimą, darytina išvada, kad statiniai buvo privatizuoti su aiškiai neapibrėžtomis naudojimosi teisėmis į žemės sklypą, ant kurio jie buvo pastatyti. Privatizuojant statinius būdavo tik nurodoma, kad jie yra tam tikrame žemės sklype.<sup>19</sup>

Daugumą žemės sklypų, ant kurių yra privatizuoti statiniai, šiuo metu teisės aktai apibrėžia kaip naudojamus (nekvalifikuodami naudojimo teisės), išskyrus atvejus, kai yra sudarytos šių statinių nuomos sutartys. Tada jie laikomi nuomojamais.<sup>20</sup> Atsižvelgiant į tai, kad tokiu atveju žemė yra naudojama ir už tai mokamas atlygi-

---

<sup>17</sup> Dauguma Centrinės ir Rytų Europos valstybių tuo pačiu metu privatizavo įmonių kapitalą ir jų naudojamą žemę (pastarąją paprastai perleido už gerokai mažesnę kainą, nei rinkos vertė), tačiau Lietuva pasirinko iš esmės tik pastatų, statinių ir įrenginių privatizavimą (neprivatizuojant po jais esančios žemės). Plačiau skaitykite: *Khakhalin A. ir Pyle W. The Perpetual Impermanence of Enterprise Land Reforms in Russia. Russian Analytical Digest*, p. 8 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.css.ethz.ch/publications/pdfs/RAD-64-8-11.pdf>>; Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymas // Valstybės žinios, 1991, Nr. 10-261, 1 str. 2 d.

<sup>18</sup> Toks požiūris egzistuoja dėl panašių sprendimų Rusijos teisėje. Žr. *Khakhalin A. ir Pyle W. The Perpetual Impermanence of Enterprise Land Reforms in Russia. Russian Analytical Digest*, p. 8–9 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.css.ethz.ch/publications/pdfs/RAD-64-8-11.pdf>>.

<sup>19</sup> Nors Žemės įstatymo (originali redakcija) 18 str. 2 d. nustatė, kad jeigu perleidžiamuose žemės sklypuose savininkas pasilieka nuosavybe pastatus, įrenginius ar kitą nekilnojamąjį turtą, jam nustatomos servituto teisės perleistuose žemės sklypuose, tačiau ši norma pagal straipsnio pavadinimą taikytina tik privačios žemės atžvilgiu. Taip pat pažymėtina, kad ši norma reglamentavo atvejus, kai perleidžiamas žemės sklypas, o privatizavimas buvo pagrįstas statinių perleidimu. Faktą, kad naudojimosi teisės žemės sklypu tikrai egzistavo, pagrindžia faktas, kad atlikus paiešką nepavyko rasti nė vieno teismo sprendimo, pagal kurį tokį privatizuotą daiktą pareikalauta nusikelti nuo žemės sklypo (išskyrus atvejus, kai jis buvo privatizuotas su sąlyga nusikelti).

<sup>20</sup> Pavyzdžiui, tokios sąvokos vartojamos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarime Nr. 260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) (Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos)“ // Valstybės žinios, 1999, Nr. 25-706; Valstybės žinios, 2004, Nr. 167-6128; Valstybės žinios, 2011, Nr. 53-2551.

nimas, bet nėra sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis,<sup>21</sup> ši naudojimo teisė kvalifikuotina kaip *sui generis* atlygintinio naudojimosi žemės sklypu teisė, daugeliu aspektų panaši į nuomos teisę. Pažymėtina, kad daugiabučių namų savininkai dažniausiai atleidžiami nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėjimo, tad tokiu atveju naudojimo teisė turi panaudos bruožų.<sup>22</sup>

Pagal šiuo metu galiojančio Žemės įstatymo<sup>23</sup> 9 str. 6 d. 1 p. ir 10 str. 5 d. 1 p. valstybinė žemė išnuomojama ar parduodama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniam ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Šių teisių buvimas yra esminė realios nuosavybės teisės į privatizuotus statinius, kaip nekilnojamuosius daiktus, egzistavimo sąlyga.

Viena vertus, manytina, kad teisės aktų pakeitimas panaikinant teisę išsinuomoti ar pirkti po tokiais statiniais esančią žemę, jei už tai nebūtų teisingai atlyginama, prieštarautų privatizavimo tikslams ir teisėtiems lūkesčiams. Kita vertus, laikymas tokios teisės amžina taip pat abejotinas, nes nėra aiškaus reglamentavimo, kuris būtų tinkamas ilgam laikui. Pavyzdžiui, Vyriausybė pakeitė žemės sklypo vertės nustatymo tvarką, o tai tam tikrais atvejais lėmė privatiems asmenims priklausančiais pastatais užstatytos valstybinės žemės nuomos mokesčio dydžio padidėjimą kelis kartus.<sup>24</sup> Viena iš pagrindinių naudojimosi teisių į žemės sklypą, ant kurio yra trečiajam asmeniui priklausantys statiniai, funkcijų daugelyje kontinentinės teisės tradicijos jurisdikcijų yra statinio savininko apsauga nuo mokesčio už naudojimąsi žemės sklypu reikšmingo padidėjimo.<sup>25</sup>

Atskirai paminėtinas ir butų privatizavimo procesas. Butų privatizavimą reglamentavęs 1991 m. priimtas Butų privatizavimo įstatymas nustatė tik butų arba

---

<sup>21</sup> Pavyzdžiui, 2011 m. rugsėjo 21 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-206 „Dėl tarybos 2009-06-03 sprendimo Nr. 1-1048 „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo taisyklių tvirtinimo“ papildymo ir pakeitimo“ patvirtintų Valstybinės žemės nuomos mokesčio taisyklių 9.3 punktas [interaktyvu]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/index.php?3103543855>>.

<sup>22</sup> Ten pat, 14.5 punktas.

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868.

<sup>24</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. rugsėjo 3 d. nutarimas Nr. 882 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“ // Valstybės žinios, 2008, Nr. 107-4087.

<sup>25</sup> Plačiau skaitykite: *Schmid Ch. U. et al. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report*, p. 21–22 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>>.

namų privatizavimą, kurių vertė buvo nustatoma remiantis statybos sąnaudomis ir nusidėvėjimu. Taigi žemės vertė nėra įskaičiuota į privatizuojamo objekto kainą ir šis įstatymas žemės, priklausančios valstybei ar kitam viešam subjektui, ir ant jos stovinčio daugiabučio namo santykio nereglamentavo.<sup>26</sup> Daugiabučio namo butų savininkų tarpusavio santykius iš dalies reglamentavusiu 1995 m. Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu<sup>27</sup>, nustačiusiu, kas butų savininkams priklauso bendrąja daline nuosavybe, taip pat nebandyta reglamentuoti žemės, reikalingos daugiabučiams namams naudoti, teisinio statuso. Tiesa, šis įstatymas dėl praktinių sumetimų nustatė, kad daugiabučiam namui „yra arba turi būti priskirtas žemės sklypas“.<sup>28</sup> Kyla klausimas dėl termino „priskirtas“ teisinio kvalifikavimo. Šiame įstatyme jis pavartotas tik nustatant vieną iš daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimo tikslų įvardyti – aplinkos (žemės sklypo) tvarkymui. Butas, kaip daugiabučio gyvenamojo namo dalis, nėra fiziškai savarankiškas objektas, buto nuosavybės teisė iš tikro yra išimtinė naudojimosi teisė dalimi pastato, kuris yra ant žemės sklypo, kuris turi kam nors priklausyti nuosavybės teise. Griežtas *accessio* taisyklės taikymas ilgą laiką trukdė daugiabučių namų statybos plėtrai daugelyje Vakarų Europos valstybių, tad butų daugiabučiame name atveju veiksmingesnis atvirkščias modelis – daugiabučio namo buto savininkui priklauso teisės į žemės sklypą dalis, proporcinga jo daliai daugiabučio namo savininkų bendrojoje dalinėje nuosavybėje, o ši dalis privalomai pereina naujam buto savininkui. Žinoma, tai savaime neišsprendžia situacijų, kai buto savininkas neturi teisės į žemės sklypą.

Straipsnio autoriaus nuomone, aprašytas esamas teisinis reglamentavimas ir susiklosčiusi praktika neatitinka racionalaus valstybės turto naudojimo reikalavimo. Maža to, ji turi trūkumų ir daugiabučio namo butų savininkų atžvilgiu. Pagrindiniai trūkumai valstybės atžvilgiu yra realiai negaunamos pajamos iš šio turto (nes dauguma daugiabučių namų yra atleisti nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėjimo), tačiau patiriamos tam tikros administracinės sąnaudos nagrinėjant žemės sklypų naudotojų prašymus duoti įvairius leidimus, kuriuos gali duoti tik žemės sklypo savininkas. Daugiabučio namo butų savininkų atžvilgiu pagrindiniai trūkumai yra papildomos sąnaudos. Papildomų išlaidų atsiranda daugiabučio namo butų savininkams norint imtis tam tikrų veiksmų, susijusių su žemės sklypu arba daugiabučiu namu, pavyzdžiui, sklypo aptvėrimas, žaidimų aikštelių įrengimas, šaligatvių remontas, stovėjimo aikštelių įrengimas, priestato statymas ir pan. Šis neapibrėžtumas

---

<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymas // Valstybės žinios, 1991, Nr. 17-449.

<sup>27</sup> Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas // Valstybės žinios, 1995, Nr. 20-449.

<sup>28</sup> Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas // Valstybės žinios, 1995, Nr. 20-449 (originali redakcija). 1 str. 1 d. 5 p.



dar visai neseniai stabdė ir daugiabučių namų renovaciją, tačiau ši problema buvo išspręsta greitai ir laikinai, tiesiog nurodant, kad renovacijos atveju žemės sklypo savininko sutikimas nebūtinai.<sup>29</sup> Psichologinis efektas taip pat yra svarbu, kadangi žemės sklypas priklauso valstybei, tai manoma, kad valstybė ar savivaldybė turi juo ir rūpintis – pjauti žolę, šluoti šaligatvius ir pan. Nesant aiškioms sklypų riboms tampa net neaišku, kokią teritoriją reikia prižiūrėti. Taigi tokia situacija neatspindi efektyvaus ir racionalaus valstybės turto naudojimo ir turėtų būti sprendžiama arba skatinant tokios žemės privatizavimą (kad ir mažesne nei rinkos vertė arba išdėstant mokėjimą kelioms dešimtims metų), arba teisiškai nustatant tam tikrą daiktinę teisę. Atlyginimas taip pat yra svarbus, tačiau tai jau yra labiau politikos klausimas. Manytina, kad tokios žemės net neatlygintinis atidavimas teiktų valstybei didesnę naudą nei esama situacija. Maža to, tam tikrais atvejais valstybinė žemė negali būti privatizuota, tokiais atvejais tinkamas sprendimas galėtų būti užstatymo teisė.

Atskirai paminėtini nuosavybės teisės į išsinuotamą žemės sklype pastatytą statinį ypatumai. Civilinio kodekso 6.557 straipsnis, reglamentuojantis nuomos sutartį, nustato, kad, pasibaigus žemės nuomos terminui arba nutraukus žemės nuomos sutartį prieš terminą, už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius, kurių statybos galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje, nuomininkui žemės savininkas kompensuoja, o kai pastatai lieka buvusiam žemės nuomininkui nuosavybės teise, šis turi teisę į žemės servitutą, jeigu tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime. Taigi negalima sutikti su teisės doktrinoje egzistuojančia pozicija, kad, pasibaigus nuomos sutarčiai, nuomininkas išlaiko nuosavybės teisę į statinius, kuriuos pastatė naudojamame sklype (išskyrus atvejus, jei taip susitarė su nuomotoju),<sup>30</sup> nes priešingu atveju Civilinio kodekso 6.557 straipsnis neturėtų jokios prasmės. Taigi, nors Civiliniame kodekse tiesiogiai nepasakoma, kad nuomininkui gali būti suteikta teisė statyti statinius žemės sklype, įeinanti į žemės nuomos turinį, ir išsaugoti nuosavybės teisę į juos net po žemės nuomos nutraukimo (jei taip šalys susitarė), visgi, analizuojant Civilinio kodekso 6.557 straipsnį, darytina būtent tokia išvada. Nekilnojamojo turto registre įregistruotos žemės nuomos sutarties nuostatos, įskaitant nuostatas dėl nuosavybės teisės nesibaigimo pasibaigus nuomos sutarčiai, turi daiktinėms teisėms būdingą bruožą – galimybę šias nuostatas panaudoti prieš trečiuosius asmenis, ir yra iš esmės neribotos laiko atžvilgiu. Jei toks esminis žemės sklypo nuosavybės teisės suvaržymas būtų nelaikomas daiktinės teisės suvaržymu Civilinio kodekso 1.74 str. 1 d. 1 p. ir 4.9 str. 1 d. prasme, būtų paneigtas teisinės sistemos sistemiškumas. Minėtą nuostatą laikant daiktinės teisės suvaržy-

<sup>29</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; Valstybės žinios, 2001, Nr. 101-3597. 3 str. 2 d. 1 p.

<sup>30</sup> *Baranauskas E. et al.* Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto leidybos centras, 2010, p. 236.

mu, toks suvaržymas remiantis Civilinio kodekso 1.74 str. turi būti ne rašytinės, o notarinės formos, ir formos nesilaikymas daro tokį susitarimą negaliojančiu. Taigi, kai teisė statyti statinius numatoma nuomos sutartyje, tai ji laikytina daiktinės teisės suvaržymu ir taip pat turėtų būti sudaryta notarinės formos sandoriu bei įregistruota viešame registre. Diskusijų gali kelti nuomos sutarties sąlyga dėl teisės statyti ir turėti nuosavybės teise statinius tik nuomos sutarties galiojimo metu, nes nors savo prigimtimi tai yra daiktinės teisės suvaržymas, tačiau tokių pastatų valdymas ir naudojimas bet kuriuo atveju patenka į žemės nuomininko teises.

Kadangi toks esminis žemės sklypo savininko nuosavybės teisės apribojimas (susitarimas dėl statinio nuosavybės teisės išlikimo pasibaigus nuomos terminui) iš esmės sutampa su užstatymo teisės turiniu, jis turėtų būti būtent taip ir kvalifikuojamas, tokią teisę sukuriančiame akte nustatant bent pagrindines užstatymo teisės sąlygas. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas viename sprendime notarinės formos sutikimą statinių statybai yra kvalifikavęs kaip užstatymo teisę sukuriantį sandorį.<sup>31</sup>

Taigi, straipsnio autoriaus nuomone, bet koks ant svetimo žemės sklypo su jo savininko sutikimu pastatytas ir statytojui nuosavybės teise priklausantis statinys turėtų būti laikomas pastatytu remiantis užstatymo teise. Detaliau reglamentuojant užstatymo teisės instituto nuostatas, būtų galima sukurti teisinį tikrumą ir padidinant nuosavybės naudojimo efektyvumą užtikrinti didesnę naudą tiek žemės, tiek ir pastatų savininkui.

Analizuojant teismų praktiką, gali susidaryti įspūdis, kad laikomasi pozicijos, jog nuosavybės teisę į statinius įgyja ne žemės sklypo savininkas, o statytojas. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad „investuojamos į statybą lėšos priklauso statytojui, o šis daiktinės teisės normų prasme yra kuriamo daikto savininkas“.<sup>32</sup>

Visgi, analizuojant likusią teismų praktiką, darytina išvada, kad statytojas nuosavybės teisę į statinį įgyja tik tuo atveju, jei jis žemės sklypą valdo ir naudoja įstatymų numatytais pagrindais. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad „ieškovas teises į statinį grindžia savo parengtu ir patvirtintu statinio projektu ir jam išduotu statybos leidimu, tačiau vien šių juridinių faktų nepakanka tam, kad asmuo galėtų įgyti nuosavybės teises į statinį, kadangi pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalį statytojas įgyvendina savo teises ir gali įgyti statinį, kai žemės sklypą valdo nuosavybės teise arba sklypą valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais

---

<sup>31</sup> Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. rugsėjo mėn. 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-525-1426-11.

<sup>32</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio mėn. 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-545. Įdomu tai, kad, analizuodamas klausimą, kas yra naujai pastatyto pastato dalies savininkas, teismas nesiaikiškino aplinkybės, kam priklauso žemės sklypas, ant kurio pastatas pastatytas.

pagrindais“.<sup>33</sup> Teismas taip pat konstatavo, kad „pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 27 dalį statinio projektas yra normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytos sudėties dokumentų, kuriuose pateikiami statytojo sumanyto statinio sprendiniai (aiškinamoji dalis, projekto dalys, skaičiavimai, brėžiniai), skirtų statinio statybai įteisinti ir vykdyti, visuma. Statybos įstatymo 23 straipsnio 15 dalyje nustatyta, kad statiniams, suprojektuotiems viename statinio projekte, statyti ar rekonstruoti išduodamas statybos leidimas. Šiuose administraciniais aktais patvirtintuose dokumentuose išreiškiami numatomi statybos darbai bei statytojo teisė atlikti techninius statybos ar rekonstrukcijos darbus, tačiau šie dokumentai negali suteikti statytojui nuosavybės teisių į statomą ar rekonstruojamą nekilnojamojo turto objektą, kuris nuosavybės teisėmis priklauso kitam asmeniui, taip pat šie dokumentai negali būti prilyginami statinio nuosavybės teisių statytojui perleidimo sandoriui“.<sup>34</sup>

Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas laikosi pozicijos, kad statytojas, statybos leidimo išdavimo metu turėjęs žemės sklypo nuosavybės teisę, bet iki pripažįstant statinį tinkamu naudoti žemės sklypą ar jo dalį pardavęs, neįgyja nuosavybės teisės į statinius, pastatytus tame žemės sklype po nuosavybės teisės ar jos dalies perleidimo.<sup>35</sup>

Dabartinė teismų ir administracinė praktika bei įstatymai leidžia daryti išvadą, kad norint turėti statinius kitam asmeniui priklausančiame žemės sklype jokia daiktinė teisė nėra būtina, o pakanka prievolinės naudojimosi teisės.<sup>36</sup>

Taigi Lietuvoje daugiausia dėl istorinių priežasčių egzistuoja nemaža dalis statinių, esančių ant ne jų savininkui priklausančios žemės. Jei tokia žemė yra valstybės nuosavybė, tai taikomas žemės prievolinės nuomos institutas, kuris, straipsnio autoriaus nuomone, ne tik kad neužtikrina pakankamos teisėtų lūkesčių apsaugos statinių savininkams, bet ir sukuria tam tikras administravimo sąnaudas valstybei, kurių galima būtų išvengti.

<sup>33</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio mėn. 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-322.

<sup>34</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio mėn. 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-322.

<sup>35</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio mėn. 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-538/2008.

<sup>36</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 str. 2 d. 1 p. nurodo, kad statytojas turi žemės sklypą valdyti nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais. Nors vienoje nutartyje Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas ir pažymėjo, kad naudojimosi teisė turi būti daiktinė, tačiau statytojas toje situacijoje neturėjo ne tik daiktinės, bet ir prievolinės teisės, tad aiškinimas dėl būtent daiktinės teisės į žemės sklypą reikalavimo sudaro teismo nutarties *obiter dictum* dalį (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. lapkričio mėn. 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-602-2824-12).

## 1.2. Superficies solo cedit *lyginamosiose jurisdikcijose*

Nors straipsnyje detaliau analizuojamos tik Prancūzijos, Vokietijos, Nyderlandų ir Estijos teisinės sistemos, tačiau, remiantis Europos Sąjungos mastu atliktos analizės rezultatais, galima teigti, kad *superficies solo cedit* taisyklė, reiškianti, kad žemės sklypo nuosavybės teisė apima ir visus pastatus, esančius ant jos, taikoma visose Europos Sąjungos valstybių narių teisinėse sistemose, o pagrindinės šios taisyklės išimtys yra žemės naudojimas statiniams ir butų nuosavybės teisė.<sup>37</sup> Taip pat žemės sklypo ir statinių ant jo bendro savininko taisyklės išimtys egzistuoja buvusiose socialistinėse Vidurio ir Rytų Europos valstybėse.<sup>38</sup>

Pirmasis analizės autorių minimas nukrypimas nuo bendro principo, tiesiogiai neįtvirtintas Lietuvos teisėje, tačiau tikrai reikalingas, yra netyčia svetimame žemės sklype pastatytos statinio dalies priklausymas ne šio žemės sklypo savininkui, o pagrindinės statinio dalies savininkui.<sup>39</sup> Tokios nuostatos įtvirtintos Vokietijos<sup>40</sup>, Nyderlandų<sup>41</sup> ir Estijos<sup>42</sup> teisėje. Nors Prancūzijos kasacinis teismas laikosi priešingos pozicijos, grindžiamos nuosavybės neliečiamumo principu, tačiau teisės doktrinoje tokia teismo pozicija kritikuojama.<sup>43</sup> Komentuodamas atitinkamą Vokietijos teisės nuostatą, dr. Jörgas Fritzsche nurodo, kad žemės sklypo savininko pareiga toleruoti jo žemės sklype per klaidą pastatytą statinio, priklausančio kito žemės sklypo savininkui, dalį grindžiama siekiu išsaugoti ekonominę statinio vertę bei užkirsti kelią šantažui.<sup>44</sup> Straipsnio autoriaus nuomone, reikalavimas nugriauti statinį, kuris keliais

---

<sup>37</sup> Žr. 6 išnašą, p. 14; visgi analizė apėmė daugumą, tačiau ne visas Europos Sąjungos valstybes nares, ir neapėmė Didžiosios Britanijos bei Baltijos valstybių.

<sup>38</sup> Ten pat, p. 14.

<sup>39</sup> Ten pat, p. 14; analizuojant teismų praktiką, darytina išvada, kad, Lietuvoje nesutarus su žemės savininku, vienintelė išeitis yra pastato nugriovimas. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. liepos mėn. 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-230/2010.

<sup>40</sup> Vokietijos civilinis kodeksas, 912 str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p2092](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2092)>.

<sup>41</sup> Nyderlandų civilinis kodeksas, 5:20 str. 1 d. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>>; Ploeger H. et al. Report for the Netherlands. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 4 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>>.

<sup>42</sup> Law of Property Act, 148 str. 2 d. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.legaltxt.ee/en/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X0004K11&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=property>>.

<sup>43</sup> Terre F, Simler Ph. Droit civil. Les biens. Dalloz, 2002, p. 208–210.

<sup>44</sup> Fritzsche J. et al. Beck'scher Online-Kommentar. BGB [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://beck-online.beck.de/skaitykla.mruni.eu/default.aspx?vpath=bibdata/komm/BeckOK\\_ZivR\\_28/BGB/cont/beckok.BGB.p912.gll.htm](http://beck-online.beck.de/skaitykla.mruni.eu/default.aspx?vpath=bibdata/komm/BeckOK_ZivR_28/BGB/cont/beckok.BGB.p912.gll.htm)>.

centimetrais yra kaimyniniame žemės sklype (jei buvo gautas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas dėl statybos ties žemės sklypo riba), nėra proporcingas siekiamiems tikslams: kaimyninio žemės sklypo savininko nuosavybės teisės apsaugos reikalavimui ir statybą reglamentuojančių teisės normų laikymosi užtikrinimui. Visų pirma statinį pastatęs asmuo būtų ginamas tik tuo atveju, jei pažeidimas būtų netyčinis. Antra, žemės sklypo savininkui būtų teisingai atlyginama vienkartinė ar periodinė kompensacija. Trečia, kiekvienu atveju turėtų būti vertinama, kurio asmens interesai yra svarbesni, t. y. reikėtų vertinti, kokio masto žemės sklypo savininko nuosavybės teisės pažeidimas atliktas (tiek tai, kokią žemės sklypo dalį užima statinio dalis, tiek ir tai, kaip tai veikia žemės sklypo savininko gaunamą iš žemės sklypo naudą). Ketvirta, nors statybos atstumų laikymasis yra laikomas viešuoju interesu,<sup>45</sup> tačiau statybos atstumus reglamentuojančios teisės normos užtikrina tam tikrų interesų (pvz., priešgaisrinė sauga) apsaugą, tad konkrečioje byloje reikėtų vertinti, ar statinio palikimas negriaunamo yra suderinamas su šiais interesais. Penkta, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas jau yra konstatavęs, kad statybą ypač griežtai reglamentuojančios teisės normos gali prieštarauti Lietuvos Respublikos Konstitucijai, pripažinęs, kad Civilinio kodekso 4.103 str. 3 d., kiek joje buvo nustatytas reikalavimas, kad tuo atveju, jei statinys (jo dalis) yra pastatytas ar statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, bylą nagrinėjantis teismas gali tik įpareigoti statinį atitinkamai pertvarkyti arba nugriauti, „ta apimtimi, kuria nebuvo numatyti kriterijai arba (ir) atvejai, kuriems esant teismas, įvertinęs visas bylos aplinkybes ir vadovaudamasis teisingumo, protingumo ir proporcingumo principais, galėjo priimti ir kitokį sprendimą, prieštaravo Lietuvos Respublikos Konstitucijos 109 straipsnio 1 daliai, konstituciniams teisingumo, teisinės valstybės principams“.<sup>46</sup>

Visgi svarbesnės išimtyms iš *superficies solo cedit* taisyklės yra dėl žemės sklypo naudojimo statiniams ir butų nuosavybės. Šios dvi išimtyms atsirado dėl aiškių ekonominių interesų nukrypti nuo anksčiau ypač griežtai taikytos *superficies solo cedit* taisyklės.

Dauguma Europos valstybių turi specialų pastatų statymo ant kitam asmeniui priklausančio žemės sklypo reglamentavimą, kurio pagrindinė paskirtis yra skatinti pigesnę būstų statybą.<sup>47</sup> Nors mažuma valstybių remiasi ilgalaikės nuomos institutu

---

<sup>45</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-523/2011.

<sup>46</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>47</sup> Žr. 6 išnašą, p. 14.

(pvz., Lenkija, Škotija, Nyderlandai), pagal kuri žemės savininkas tampa pastatų savininku, tačiau dauguma valstybių yra įtvirtinusios specialias žemės naudojimo pastatams formas (pvz., *le droit de superficie ir bail à construction* Prancūzijoje, *Erbbaurecht* Vokietijoje), kurios suteikia galimybę atskirti žemės sklypo ir pastatų nuosavybės teisę ilgiam laikotarpiams, paprastai nuo 20 iki 99 metų.<sup>48</sup> Pastaruoju reglamentavimu siekiama apsaugoti nuomininką nuo pagrindinių rizikų: neatlygintino statinio perleidimo pasibaigus specialiai teisei ar nesumokėjus žemės nuomotojui mokesčio bei nuomos mokesčio padidinimo.<sup>49</sup> Taigi, nors ir esama esminių bendrų tendencijų, visgi skirtingose jurisdikcijose teisinis reglamentavimas skiriasi, tad toliau pateikiama Prancūzijos, Vokietijos, Nyderlandų ir Estijos *superficies solo cedit* principo taikymo analizė.

Prancūzijoje galioja *accessio* taisyklė, reiškianti, kad ant žemės sklypo esantys ir su juo susieti daiktai yra laikomi žemės sklypo priklausiniais, taigi priklauso žemės sklypo savininkui.<sup>50</sup>

Kaip ir kitose kontinentinės teisės tradicijai priskiriamose valstybėse, Vokietijoje žemės sklypo nuosavybė apima ir ant to žemės sklypo esančius, ir su juo susijusius daiktus.<sup>51</sup> Pagal Vokietijos civilinio kodekso 93 ir 94 straipsnius daiktai, kurie tvirtai susieti su žeme, tokie kaip pastatai, yra laikomi esminėmis žemės sklypo dalimis.<sup>52</sup> Esminių žemės sklypo dalių taisyklė taikoma kilnojamiesiems daiktams, taip susietiems su žemės sklypu, kad yra laikomi esminėmis žemės sklypo dalimis.<sup>53</sup> Kaip ir Prancūzijoje, Vokietijoje žemės sklypo ir ant jo esančių statinių priklausymo tam

---

<sup>48</sup> Žr. 6 išnašą, p. 21–22.

<sup>49</sup> Ten pat, p. 22.

<sup>50</sup> *Akkermans B.* The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Oxford: Intersentia, 2008, p. 37; *Johnson D.* Roman law in context. Cambridge: Cambridge University Press, 2004, p. 130; Prancūzijos civilinis kodeksas, 546, 552 str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://195.83.177.9/upl/pdf/code\\_22.pdf](http://195.83.177.9/upl/pdf/code_22.pdf)>.

<sup>51</sup> *Wicke H.* Germany. National Report. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 6 [interaktyvus]; žr. *Akkermans B.* The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Oxford: Intersentia, 2008, p. 37; *Johnson D.* Roman law in context. Cambridge: Cambridge University Press, 2004, p. 212; *Foster N. G.* German Legal System & Laws. Oxford University Press, 2002, p. 447.

<sup>52</sup> *Wicke H.* Germany. National Report. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 6 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/Research-Teaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>>; žr. 40 išnašą, 94 str.

<sup>53</sup> *Wicke H.* Germany. National Report. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 6 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/Research-Teaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>>; žr. 40 išnašą, 946 str.

pačiam subjektui taisyklė nėra imperatyvi.<sup>54</sup> Nors tikslios statistikos nėra, manoma, kad atvejai, kai žemės sklypo ir jame esančių statinių savininkas nesutampa, sudaro mažiau nei 5 procentus.<sup>55</sup> Kaip išimtis paminėtinos taisyklės dėl laikinų statinių,<sup>56</sup> netyčia kitame sklype pastatytos pastato dalies bei butų nuosavybės (tačiau žemė po daugiabučiu namu priklauso ne tretiesiems asmenims, o butų savininkams bendrosios nuosavybės teise).<sup>57</sup> Svarbia išimtimi laikytina užstatymo teisė (vok. *Erbbaurecht*).

Nyderlandų teisėje, kaip ir analizuotose Vokietijos ir Prancūzijos teisėse, galioja *accessio* taisyklė ir ji yra vienas pagrindinių žemės nuosavybės principų.<sup>58</sup> Tam tikras ribotas išimtis gali nustatyti specialūs įstatymai, pavyzdžiui, telekomunikacijų tinklų savininku laikomas juos įrengęs asmuo, o naudingųjų iškasenų savininku laikomas gamybos koncesiją gavęs asmuo.<sup>59</sup> Nyderlandų civilinis kodeksas nustato tik dvi išimtis iš *accessio* taisyklės. Pirmoji – panaši į daugelio kitų valstybių teisėje egzistuojančią vadinamąją horizontaliąją *accessio* taisyklės modifikaciją, t. y. statinio pagrindinės dalies savininkui priklauso ir pastato dalis, esanti kitam asmeniui priklausančiame žemės sklype.<sup>60</sup> Visgi užstatymo teisė (ol. *opstal*) laikoma pagrindine *accessio* taisyklės išimtimi.<sup>61</sup>

Estija, vykdydama teisinę reformą ir kurdama nacionalinę daiktinę teisę, daugiausia vadovavosi Vokietijos modeliu, tad Nuosavybės teisės įstatymas (est. *Asjaõigusseadus*) numato, kad statiniai yra esminės žemės sklypo dalys.<sup>62</sup> Visgi ši taisyklė

<sup>54</sup> Wicke H. Germany. National Report. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 6 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>>.

<sup>55</sup> Ten pat, p. 7.

<sup>56</sup> Žr. 40 išnašą, 95 str. 1 d.

<sup>57</sup> Wohnungseigentumsgesetz, 30 str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>>.

<sup>58</sup> Ploeger H. et al. Report for the Netherlands. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 4 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>>; Akkermans B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Oxford: Intersentia, 2008, p. 283.

<sup>59</sup> Visgi šios išimties atsisakyta ir nuostatos taikomos tik anksčiau išduotoms koncesijoms.

<sup>60</sup> Ploeger H. et al. Report for the Netherlands. Real Property Law and Procedure in the European Union, p. 5 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>>.

<sup>61</sup> Visgi dažniau naudojamas ilgalaikės nuomos institutas, nors ir manoma, kad jis nesuteikia nuosavybės teisės į statinius. Ten pat, p. 5. Akkermans B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Oxford: Intersentia, 2008, p. 284.

<sup>62</sup> Pärna P. The Law of Property Act Cornerstone of the Civil Law Reform // Juridica International, 2001, VI, p. 98 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji\\_2001\\_1\\_89.pdf](http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2001_1_89.pdf)>.

nėra absoliuti: pastatai, pastatyti remiantis užstatymo teise arba servitutu, bei laikini statiniai (nuomos pagrindu) nėra laikomi esminėmis žemės sklypo dalimis.<sup>63</sup> Reikšminga išimtis nustatyta ir Nuosavybės teisės įstatymo įgyvendinimo įstatymu, pagal kurį pastatai civilinės apyvartos požiūriu yra laikomi kilnojamaisiais daiktais iki tol, kol žemės sklypas nėra įregistruotas viešame registre, jį grąžinus ar privatizavus arba nustatant užstatymo teisę pastatų savininko naudai.<sup>64</sup> Pažymėtina, kad pastatų savininkui nepateikus prašymo įgyti nuosavybės teisę į žemę iki nustatyto termino, jam atsirado užstatymo teisė.<sup>65</sup>

## 2. UŽSTATYMO TEISĖ KAIP *SUPERFICIES SOLO CEDIT* PRINCIPO IŠIMTIS

### 2.1. Užstatymo teisės samprata Lietuvos teisėje

Naujasis civilinis kodeksas Lietuvoje turėjo įvesti *superficies solo cedit* taisyklę.<sup>66</sup> Visgi egzistuojančios problemos, kylančios dėl skirtingų žemės ir ant jos esančių statinių savininkų, neišnyko. Užuot ieškojus jų sprendimo, buvo pasirinktas paprastesnis kelias – nenustatant jokio pereinamojo laikotarpio palikti atvirą *accessio* taisyklės išimtį, nustatančią, kad iki Civilinio kodekso įsigaliojimo ant kito savininko žemės pastatyti statiniai nelaikomi žemės priklausiniais, jeigu galioję įstatymai ar sutartis nenustatė ko kita.<sup>67</sup> Maža to, *accessio* taisyklė nėra taikoma net tuo atveju, jei statiniai ir žemės sklypas registruoti atskirai, nors priklauso tam pačiam savininkui iki savininko prašymo taikyti *accessio* taisyklę.<sup>68</sup> Tokios plačios išimtys, nenustatant jokių pereinamųjų laikotarpių joms spręsti ir nebandant jų perkvalifikuoti remiantis daiktinės teisės normomis, lėmė labai ribotą *accessio* taisyklės, kaip bendro principo, suvokimą, tad

---

<sup>63</sup> Ten pat, p. 89.

<sup>64</sup> Ten pat, p. 91.

<sup>65</sup> Estijos Aukščiausiojo Teismo Konstitucinės priežiūros skyriaus 2007 m. gruodžio 3 d. sprendimas Nr. 3-4-1-17-07, 2 paragrafas [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.nc.ee/?id=891>>; Estijos žemės reformos įstatymas, 35<sup>1</sup> str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X1018K11&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=land+reform>>.

<sup>66</sup> Žr. 2 išnašą, 4.40 str. 1 d.

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262; Valstybės žinios, 2000, Nr. 77; Valstybės žinios, 2000, Nr. 80; Valstybės žinios, 2000, Nr. 82, 31 str. 1 d.

<sup>68</sup> Ten pat, 31 str. 2 d.



nenuostabu, kad užstatymo teisės, kaip šios taisyklės išimties, poreikis dažnai yra nesuvokiamas. Kaip minėta, toks teisinis reglamentavimas sukuria papildomų išlaidų žemės ir statinių savininkams ir mažina ekonominę plėtrą, dėl tokio reglamentavimo ir jo keliamo teisinio netikrumo mažėja žemės ir ant jos esančių statinių vertė. Straipsnio autoriaus nuomone, užstatymo teisė yra vienas iš pagrindinių galimų šios problemos sprendimo būdų.

Užstatymo teisę reglamentuoja Civilinio kodekso ketvirtos knygos IX skyriaus normos. Lietuvos teisėje užstatymo teisė apibrėžiama kaip teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ar įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti, jei šios teisės nėra apribojamos nustatant užstatymo teisę. Užstatymo teisė yra daiktinė teisė, turinti daiktinėms teisėms būdingus požymius: absoliutumą (užstatymo teisės turėtojas savo teises įgyvendina pats savo veiksmais<sup>69</sup>), viešumą (turi būti įregistruota viešame registre<sup>70</sup>), sekimą paskui daiktą (pasikeitus žemės sklypo savininkui ar užstatymo teisės turėtojui, užstatymo teisė išlieka<sup>71</sup>), didesnę stabilumą (nors dėl šio požymio apimties galima diskutuoti, tačiau užstatymo teisė, lyginant su prievolinėmis teisėmis, šį kriterijų atitinka), perleidimo paprastumą (nereikia kitos šalies sutikimo, jei šalys nesusitarė kitaip), įtvirtinimą teisės akte ir prioritetą kitų teisių atžvilgiu (žemės sklypo savininko bankrotas ar žemės sklypo pardavimas iš viešų varžytinių nėra pagrindas pasibaigti užstatymo teisei). Kadangi užstatymo teisė yra daiktinė teisė į svetimą daiktą, užstatymo teisės turėtojas ir žemės savininkas negali sutapti, o jų sutapimas yra vienas iš užstatymo teisės pabaigos pagrindų.

Užstatymo teisės objektas yra ne bet kokia žemė, o tik Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka suformuotas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas. Užstatymo teisės objektu gali būti ne tik visas žemės sklypas, bet ir jo dalis.<sup>72</sup> Šiuo metu užstatymo teisės nustatymas viešai nuosavybei yra draudžiamas Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatomis.<sup>73</sup> Visgi nemaža dalis valstybinės žemės nuomos sutarčių turi nuostatų, kurias galima būtų kvalifikuoti kaip sukuriančias užstatymo teisę. Galiojantis teisinis reglamentavimas, nustatantis, kad valstybinė žemė, užstatyta

---

<sup>69</sup> Žr. 30 išnašą, p. 27.

<sup>70</sup> Ten pat, p. 29.

<sup>71</sup> Ten pat, p. 28.

<sup>72</sup> Ten pat, p. 235.

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) // Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412, 8<sup>1</sup> str. 1 d. 4 p.

kitų asmenų statiniais, išnuomojama prievolinės nuomos instituto pagrindu,<sup>74</sup> yra netinkamas, nes, turėdami užstatymo teisę, dabartiniai arba būsimi ant valstybės ar savivaldybių žemės esančių statinių savininkai ne tik kad galėtų turėti nuosavybės teisę į naujai statomus statinius (šiuo metu tokia statyba yra draudžiama), bet ir jiems nereikėtų daugumos žemės savininko leidimų ar sutikimų, kaip šiuo metu yra valstybinės žemės nuomos atveju. Tai šiek tiek sumažintų valstybės ir savivaldybių žemės administravimo sąnaudas. Maža to, užstatymo teisė suteiktų išimtinę valstybės nuosavybe esančių žemės sklypų efektyvesnio panaudojimo galimybę kartu suteikdama daugiau teisinio tikrumo statinių statytojams ir jų kreditoriams, pavyzdžiui, vėjo jėgainių statybai Baltijos jūroje ar stovėjimo aikštelių įrengimui po valstybinės reikšmės keliais arba virš jų.

Nors Civilinio kodekso 4.160 str. 2 d. suformuluota gana dviprasmiškai, darytina išvada, kad užstatymo teisė gali būti savarankiška daiktine teise (šios teisės turėtoji neturint jokių kitų daiktinių ar prievoliųjų teisių į žemės sklypą) arba užstatymo teisė gali būti suteikiama kartu su kita daiktine teise ar nekilnojamojo daikto nuoma ar būsimam užstatymo teisės turėtoji jau turint bet kurią iš paminėtų teisių, tad šios daiktinės teisės turinys ir kylantys teisiniai padariniai priklauso nuo to, ar užstatymo teisė egzistuoja kartu su kitomis teisėmis. Kartu su kita daiktine teise ar nekilnojamojo daikto nuoma suteikiamos užstatymo teisės teisinio reglamentavimo stygių tam tikra apimtimi galima sumažinti taikant kitų daiktinių teisių ar nekilnojamojo daikto nuomos teisinio reglamentavimo nuostatas (ir aiškiai nurodant jų pirmenybę užstatymo teisės nuostatų atžvilgiu užstatymo teisę nustatančiame sandoryje), savarankiškos užstatymo teisės atveju toks sprendimas nėra galimas. Atsižvelgiant į tai, siekiant užtikrinti teisinį tikrumą žemės savininkui ir užstatymo teisės turėtoji, reikėtų arba papildyti Civilinį kodeksą, arba priimti specialų įstatymą, detalai reglamentuojantį užstatymo teisės turinį, nustatymą, pabaigą, užstatymo teisės turėtojo teisėtų interesų apsaugą ir kitus aktualius užstatymo teisės aspektus.

## *2.2. Užstatymo teisės nustatymo pagrindai*

Užstatymo teisė pagal Lietuvos teisę gali būti nustatoma sutartimi arba testamentu. Tuo atveju, jei užstatymo teisė atsiranda sutarties pagrindu, užstatymo teisės, kaip daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, pagrindui keliamas notarinės sandorio formos reikalavimas.<sup>75</sup> Nėra reikalavimo, kad užstatymo teisė būtų nustatyta atskira sutartimi, tad nuostatos dėl užstatymo teisės suteikimo gali būti įtrauktos į kitą daiktinę teisę ar nekilnojamojo turto nuomos santykius sukuriančią sutartį, jei ši yra notarinės formos.

---

<sup>74</sup> Žr. 23 išnašą, 9 str. 6 d. 1 p.; žr. 20 išnašą.

<sup>75</sup> Žr. 2 išnašą, 1.74 str. 1 d. 1 p.

Tam, kad užstatymo teisę būtų galima panaudoti prieš trečiuosius asmenis, būtinas jos įregistravimas viešame registre.<sup>76</sup> Kaip jau minėta straipsnyje, žemės savininko sutikimas (tiek atskiras, tiek išreikštas kokiame nors kitame sandoryje, pavyzdžiui, nuomos sutartyje), kad trečiasis asmuo statytų statinius jam priklausančiame žemės sklype, turėtų būti laikomas sandoriu, sukuriančiu užstatymo teisę, jei jis atitinka sandorio formos reikalavimus. Tokią poziciją pagrindžia ir faktas, kad užstatymo teisė gali būti nustatyta vienašaliu sandoriu – testamentu. Dalinį tokios pozicijos pagrindimą galima rasti ir vienoje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyje, kurioje nurodyta, kad analizuojama valstybinės žemės nuomos sutartis buvo sudaryta, siekiant išnuomotą žemę užstatyti, tad šiuo atveju ginčo nuomos sutarties turinys sudaro pagrindą išvadai, kad nuomos sutartimi buvo siekiama sukurti ne daiktinės nuomos (*emphyteusis*), o užstatymo (*superficies*) teisinius santykius, tačiau, atsakovui žemės neužstačius, šie teisiniai santykiai nesukurti.<sup>77</sup> Teismams nuosekliai laikantis šios pozicijos, daugumą valstybinės žemės nuomos sutarčių būtų pripažintos sukuriančiomis užstatymo teisę.

Be to, Lietuvos teismų pozicijose po truputį kelią skinasi ir pozicija, kad sutartis, sudaryta iki Civilinio kodekso ar jo nuostatų dėl užstatymo teisės įsigaliojimo, irgi gali būti kvalifikuojama kaip sukurianti užstatymo teisę.<sup>78</sup>

Nors Prancūzijoje užstatymo teisė gali atsirasti ir dėl senaties, tačiau dažniausiai yra nustatoma žemės sklypo savininko ir būsimo užstatymo teisės turėtojo susitarimu, kuriuo žemės sklypo savininkas pasilieka teises į žemės sklypo dalį, esančią po žeme, ir perduoda teises į žemės sklypo paviršių ar pastatus, arba atvirkščiai – pasilieka teises į pastatus ir paviršių, o perduoda teises į žemės sklypo dalį, esančią po žeme (pavyzdžiui, metro ar tunelių statybai).<sup>79</sup> Tokiame susitarime paprastai būna sąlygos dėl *accessio* taisyklės netaikymo arba žemės sklypo savininko statytojo teisių perleidimo.<sup>80</sup> Užstatymo teisė gali būti nustatyta nuomos sutartyje (pranc. *bail ordinaire*) ar specialiuose jos porūšiuose, jei žemės nuomos sutartimi nuomininkui suteikiamas žemės sklypas ir teisė jame statyti bei sodinti augalus ir atsisakoma *accessio* taisyklės, kuri tiek kasacinio teismo praktikoje, tiek ir doktrinoje nėra laikoma imperatyvia teisių norma, taikymo.<sup>81</sup> Anksčiau nurodytos sąlygos neprivalo būti aiškiai išreikštos,

---

<sup>76</sup> Ten pat, 4.253 str. ir 1.75 str. 1 ir 2 d.

<sup>77</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gegužės mėn. 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-231/2012.

<sup>78</sup> Ten pat.

<sup>79</sup> Žr. 43 išnašą, p. 757.

<sup>80</sup> Ten pat, p. 757.

<sup>81</sup> Ten pat, p. 757.

o gali būti numanomos iš kitų sutarties sąlygų, pavyzdžiui, nuomininko įsipareigojimo įkeisti statinius užtikrinant nuomos mokesčio mokėjimą.<sup>82</sup> Nors doktrinoje buvo diskusija dėl *accessio* taisyklės taikymo laiko tuo atveju, jei prievolinė nuomos sutartis neturėjo nuostatų dėl nuosavybės teisės, kasacinis teismas nusprendė, kad, priešingai nei sodinių atveju, nuosavybės teisė pereina žemės sklypo savininkui ne pastačius statinius, o pasibaigus nuomos sutarčiai.<sup>83</sup> Visgi kai kurie autoriai nurodo, kad tokio mechanizmo taikymas *traditio* sistemos valstybėms, kuria laikytina ir Lietuva, nėra įmanomas.<sup>84</sup>

### 2.3. Užstatymo teisės turinys

#### 2.3.1. Teisės aktais nustatytas užstatymo teisės turinys

Užstatymo teisės turėtojas turi teisę žemės sklype ar jo dalyje statyti statinius ir – priešingai nei taikant *superficies solo cedit* taisyklę – įgyti nuosavybės teisę į statomus ar pastatytus statinius tame žemės sklype. Užstatymo teisė taip pat gali suteikti teisę sodinti žemės sklype ar jo dalyje ilgamečius sodinius ir turėti nuosavybės teisę į juos. Tuo atveju, jei užstatymo teisė suteikta su kita daiktine teise arba nekilnojamojo turto nuoma, būtent pastaruosius teisinius santykius reglamentuojančios normos reglamentuoja žemės savininko ir užstatymo teisės turėtojo teisių turinį, išskyrus specialiai užstatymo teisę reglamentuojančias nuostatas Civiliniame kodekse ir sandoryje, nustatančiame užstatymo teisę. Civilinis kodeksas pakankamai detalai nenustato žemės savininko ir užstatymo teisės turėtojo teisių turinio tuo atveju, kai užstatymo teisės turėtojas jokių kitų teisių į žemės sklypą neturi. Tai laikytina esmine teisinio reglamentavimo spraga, trukdančia užtikrinti užstatymo teisės stabilumą ir teisinį šalių tikrumą. Manytina, kad tokiu atveju užstatymo teisės turėtojas, be teisės statyti statinius ir valdyti juos nuosavybės teise, turi teisę naudotis žemės sklypu. Teisės aktai nepateikia atsakymo dėl užstatymo teisės turėtojo naudojimosi teisių išimtinio pobūdžio, t. y. ar žemės sklypo savininkas gali naudotis žemės sklypu tiek, kiek tai netrukdo statinių naudojimui ar statybai. Tuo atveju, jei užstatymo teisė nėra apribota ją nustatančiu aktu, manytina, kad ji yra išimtinio pobūdžio, nes jei užstatymo teisės turėtojui leidžiama statyti bet kokius statinius žemės sklype, tai jam turi būti suteiktos ir siauresnės apimties teisės į žemės sklypą. Visgi teisinis reglamentavimas nesuteikia pakankamai teisinio aiškumo ir turi būti detalizuotas.

---

<sup>82</sup> Ten pat, p. 757.

<sup>83</sup> Ten pat, p. 757; žr. 7 išnašą, p. 132.

<sup>84</sup> *Akkermans B.* The Role of the (D) cfr in the Making of European Property Law, p. 6 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://ssrn.com/abstract=1888244>>.

Tai, kad savo pažeistas teises užstatymo teisės turėtojas gali ginti savarankiškai, pripažįstama tiek teisės doktrinoje, tiek ir teismų praktikoje.<sup>85</sup>

Prancūzijoje užstatymo teisė suteikia ne tik teisę statyti statinius ir juos naudoti kitam asmeniui priklausančiame žemės sklype, bet ir suteikia teisę turėti tuos statinius nuosavybės teise. Tiesa, dėl užstatymo teisės kvalifikavimo iki tol, kol pastatomi statiniai, Prancūzijos doktrinoje yra įvairių požiūrių: nuo asmeninės teisės iki daiktinės teisės į abstrakčią erdvę bei į ateityje numatomą nekilnojamojo turto nuosavybės teisę.<sup>86</sup>

Vokietijoje užstatymo teisė taip pat suteikia teisę statyti statinius kitam asmeniui priklausančiame žemės sklype ir turėti juos nuosavybės teise. Paminėtina, kad Vokietijoje negalima sukurti užstatymo teisės žemės sklypo daliai.<sup>87</sup>

### 2.3.2. Teisės aktais nustatyto užstatymo teisės turinio keitimo galimybės

Analizuojant užstatymo teisės reglamentavimą, pažymėtina, kad jis apibrėžtas gana plačiai, tačiau subjektams suteikiama galimybė tik siaurinti užstatymo teisės turinį, o ne jį plėsti. Užstatymo teisę nustatančio sandorio šalims suteikiama galimybė apriboti užstatymo teisės turinį, nustatyti atlyginimą už užstatymo teisę, nustatyti terminą, susitarti dėl atlyginimo už statinius dydžio, susitarti dėl statinių nukėlimo sąlygų ir užstatymo teisės pasibaigimo žuvus statiniams. Kyla klausimas, ar šalys gali susitarti dėl kitų su užstatymo teise susijusių sąlygų ir dėl tokio susitarimo teisinių padarinių. Kaip minėta, Vokietijoje ir Estijoje tam tikri susitarimai laikomi užstatymo teisės dalimi ir turi įtaką tretiesiems asmenims. Visos kitos sąlygos laikomos prievolinėmis ir galioja tik tarp užstatymo teisę sukuriantį sandorį sudariusių šalių bei nedaro įtakos tretiesiems asmenims (pvz., naujiems žemės sklypo savininkams ar užstatymo teisės turėtojams, ar jų kreditoriams). Manytina, kad Vokietijos, Nyderlandų ir Estijos teisėje egzistuojanti pozicija, jog užstatymo teisę sukuriančio sandorio nuostatos, kurių nustatymo galimybė nenumatyta teisės aktuose, įtakos tretiesiems asmenims neturi daryti, yra pagrįsta ir jos turėtų būti laikomasi ir aiškinant Lietuvos teisę. Priešingai nei ilgalaikės nuomos atveju, užstatymo teisės normos suformuluotos tik kaip paliekančios galimybę siaurinti užstatymo teisės turėtojo teises, tad, nesant įstatymo nuostatos dėl plačios galimybės modifikuoti užstatymo teisės turinį, sandorio šalys tą atlikdamos negali daryti įtakos trečiųjų asmenų teisėms. Siekiant užtikrinti teisinį tikrumą, straipsnio autoriaus nuomone, įstatyme reikia nustatyti aiškų sąrašą nuostatų, dėl kurių galima susitarti ir apriboti socialiai nepageidaujamus sandorių aspektus. Praktiniu požiūriu,

<sup>85</sup> Žr. 30, p. 234–239.

<sup>86</sup> Žr. 43 išnašą, p. 754.

<sup>87</sup> Žr. 7 išnašą, p. 212–213.

iki teisės aktų pakeitimo, būsimam užstatymo teisės turėtojui ir savininkui saugiausia būtų susitarti ne tik dėl užstatymo teisės, bet ir dėl ilgalaikės nuomos nustatymo, nes jos reglamentavimas yra reikšmingai dispozityvesnis. Tokiu atveju būtina aiškiai aptarti nuostatas, kurios užstatymo teisės ir ilgalaikės nuomos nuostatų yra reglamentuojamos skirtingai.

Manytina, kad, kartu su užstatymo teise panaudodamos ilgalaikės nuomos institutą, šalys gali susitarti dėl statinių statybos, priežiūros ir naudojimo pobūdžio, statinių draudimo ir atstatymo jų žuvimo atveju, taip pat atsakomybės pasiskirstymo dėl įpareigojimų, susijusių su žemės sklypu, vykdymo ir mokesčių mokėjimo, užstatymo teisės pasibaigimo atvejų (nurodant, kad užstatymo teisė baigiasi kartu su ilgalaikė nuoma), netesybų mokėjimo, daiktinės teisės turėtojo pirmumo teisės atnaujinti užstatymo ir ilgalaikės nuomos teises joms pasibaigus ir žemės sklypo savininko pareigos parduoti žemės sklypą užstatymo teisės turėtojui.

Nors anksčiau minėtų nuostatų įtakai tretiesiems asmenims užtikrinti kartu su užstatymo teise gali būti pasinaudota ir nekilnojamojo daikto nuomos institutu, tačiau atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo daikto nuomą galima nutraukti dėl daug daugiau aplinkybių ir greičiau, toks pasirinkimas gali pakenkti užstatymo teisės stabilumui tuo atveju, jei teismų praktikoje būtų įtvirtinta taisyklė, kad užstatymo teisė pasibaigia kartu su kitomis užstatymo teisės turėtojo teisėmis į žemės sklypą.

Užstatymo teisės atlygintinumas. Nors Lietuvoje galioja užstatymo teisės neatlygintinumo prezumpcija,<sup>88</sup> tačiau užstatymo teisę nustatančiame akte šalys gali susitarti dėl vienkartinės išmokos arba periodinio mokėjimo. Atsižvelgiant į tai, kad statinių buvimas žemės sklype ir jų naudojimas esmingai suvaržo žemės sklypo savininko teises ir iš žemės sklypo gaunamą naudą, svarstyтина galimybė pakeisti teisinį reglamentavimą, įtvirtinant užstatymo teisės atlygintinumo prezumpciją, kaip yra Estijos teisėje. Visgi jei užstatymo teisė suteikiama kartu su kita daiktine teise arba nekilnojamojo turto nuoma, reikėtų laikyti, kad atlyginimas už užstatymo teisę yra įtrauktas į mokėjimus pagal kitas daiktines teises ar nekilnojamojo daikto nuomą nustatantį sandorį.

Pažymėtina, kad ekonominis aspektas yra viena iš pagrindinių užstatymo teisės įsitvirtinimo lyginamosiose jurisdikcijose priežasčių. Užstatymo teisė, už kurią atlyginama periodiniu mokėjimu, suteikia statytojui galimybę esmingai sumažinti pradines kapitalo sąnaudas, o žemės sklypo savininkui neprarasti nuosavybės ir gauti periodinius mokėjimus.

Užstatymo teisės terminas. Civilinis kodeksas nenustato nei minimalios, nei maksimalios užstatymo teisės trukmės. Visgi praktikoje užstatymo teisė dažniausiai nustatoma 99 m. laikotarpiui. Taigi šalys gali susitarti dėl neterminuotos užstatymo

---

<sup>88</sup> Žr. 30 išnašą, p. 234–239; žr. 2 išnašą, 4.161 str.

teisės, kuri nesibaigia sandorių pabaigos pagrindais.<sup>89</sup> Estijoje užstatymo teisės trukmė yra ribojama. Neribotos trukmės užstatymo teisė, ypač neatlygintinė, turi daugiau panašumų ne į daiktinę teisę į svetimą daiktą, o į nuosavybės teisės padalijimą erdvėmis, nes yra amžino pobūdžio. Tenka pripažinti, kad tokiu atveju žemės savininkui lieka vadinamoji nuoga nuosavybė su viltimi, kad užstatymo teisės turėtojas nesinaudos šia teise dešimt metų.

Užstatymo teise žemės sklypas atskiriamas nuo pagal prigimtį esminės savo dalies. Pažymėtina, kad tam tikrais atvejais Civilinis kodeksas bando užtikrinti efektyvesnį daikto valdymą mažindamas bendraturčių skaičių. Taigi, straipsnio autoriaus nuomone, siekiant užtikrinti visų esminių žemės sklypo dalių sujungimą, vertėtų praplėsti pirmenybės teisės taikymą ir ne tik statinių savininkui suteikiant pirmumo teisę pirkti po statiniais esančią žemę, kaip yra šiuo metu, bet ir žemės savininkui suteikti pirmumo teisę pirkti ant tokios žemės esančius statinius.

Vokietijoje, atsižvelgiant į tai, kad užstatymo teisė yra daiktinė teisė, be to, esmingai galinti riboti žemės sklypo nuosavybės teisę, laikomasi pozicijos, kad nukrypti nuo įstatymo nustatyto užstatymo teisės turinio arba susitarti dėl papildomų užstatymo teisės įgyvendinimo aspektų galima ribotai, nes tik griežtai apibrėžtai sąlygų grupei suteikiamas daiktinės teisės teikiamas efektas tretiesiems asmenims. Visų pirma šalys gali susitarti dėl statinių statybos, priežiūros ir naudojimo pobūdžio, draudimo ir atstatymo sunaikinimo atveju, taip pat atsakomybės pasiskirstymo dėl įpareigojimų, susijusių su žemės sklypu, vykdymo ir mokesčių mokėjimo, atveju, kai užstatymo teisė gražinama žemės sklypo savininkui, netesybų mokėjimo, užstatymo teisės turėtojo pirmumo teisės atnaujinti užstatymo teisę jai pasibaigus ir pareigos žemės sklypo savininkui parduoti žemės sklypą užstatymo teisės turėtojui.<sup>90</sup> Šalims taip pat galima susitarti dėl periodinio atlyginimo už užstatymo teisės suteikimą, o tokiu atveju užstatymo teisė yra apsunkinama siekiant užtikrinti jos turėtojo tinkamą prievolių vykdymą.<sup>91</sup> Visos kitos sąlygos laikomos prievolinėmis ir nedaro įtakos tretiesiems asmenims (pvz., naujiems žemės sklypo savininkams ar užstatymo teisės turėtojams, ar jų kreditoriams).<sup>92</sup>

## 2.4. Užstatymo teisės pabaiga

### 2.4.1. Užstatymo teisės pabaigos pagrindai

---

<sup>89</sup> Žr. 30 išnašą, p. 234–239.

<sup>90</sup> Žr. 7 išnašą, p. 213; Užstatymo teisės įstatymas, 2–8 str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/erbbauv/gesamt.pdf>>.

<sup>91</sup> Žr. 7 išnašą, p. 214.

<sup>92</sup> Ten pat, p. 213.

Civilinio kodekso 4.164 str. 1 d. išvardyti užstatymo teisės pabaigos pagrindai. Kadangi Lietuvos teisėje laikomasi pozicijos, kad užstatymo teisė yra teisė į svetimą daiktą, tai užstatymo teisės turėtojo ir žemės savininko sutapimas yra užstatymo teisės pabaigos pagrindas. Siekiant teisinės apyvartos stabilumo, aiškinant šį pagrindą, reikėtų vadovautis prievolių teisėje egzistuojančia taisykle, kad šalių sutapimas neturi įtakos trečiųjų asmenų teisėms (pavyzdžiui, statinio hipotekos kreditoriaus). Kaip jau minėta, užstatymo teisę nustatančiame sandoryje gali būti nurodyta užstatymo teisės trukmė. Taigi užstatymo teisė pasibaigia suėjus nustatytam terminui. Lietuvos teisė užstatymo teisės turėtojui nesuteikia teisės reikalauti sudaryti naują užstatymo teisės sutartį ar reikalauti kitos naudojimosi žemės sklypu teisės. Nors, straipsnio autoriaus nuomone, tokios bendros taisyklės nereikia, tačiau, atsižvelgiant į tam tikrą socialinį kontekstą, vertėtų apsvarstyti tokią galimybę gyvenamosios paskirties žemės ar bent daugiabučių namų atžvilgiu. Lietuvos teisėje užstatymo teisė kildinama iš nuomos sutarties, o ne iš nuosavybės teisės, tad senatis nėra užstatymo teisės atsiradimo pagrindas, tačiau, priešingai nei Prancūzijoje, senatis yra pagrindas užstatymo teisei pasibaigti, jei užstatymo teisės turėtojas nesinaudoja užstatymo teisės objektu ilgiau nei 10 m. Tam, kad būtų galima konstatuoti nesinaudojimo užstatymo teisės objektu faktą, straipsnio autoriaus nuomone, nebūtina, kad 10 m. ant žemės sklypo nebūtų jokių statinių, nuosavybės teise priklausančių užstatymo teisės turėtojui. Manytina, kad žemės sklypo ir ant jo esančių statinių nenaudojimas ilgiau nei 10 m. yra laikytinas nesinaudojimu užstatymo teisės objektu ir pagrindas užstatymo teisei pasibaigti. Civilinis kodeksas taip pat nustato, kad tuo atveju, jei užstatymo teisė yra atlygintinė, už jos suteikimą nustatyto mokesčio nesumokėjimas už dvejus metus laikomas užstatymo teisės pasibaigimo pagrindu. Pagal bendrą taisyklę statinių žuvimas nėra laikomas užstatymo teisės pabaigos pagrindu, tačiau Civilinis kodeksas užstatymo teisę nustatančio sandorio šalims palieka tokią galimybę.

Pažymėtina, kad nėra aiškios normos, nurodančios, kad Civilinio kodekso 4.164 str. pateiktas užstatymo teisės pabaigos pagrindų sąrašas yra baigtinis, o su pozicija, kad nėra kitų užstatymo teisės pabaigos pagrindų, sutikti negalima.<sup>93</sup> Tai, kad gali būti kitų užstatymo teisės pasibaigimo pagrindų, suponuoja sisteminis aiškinimas. Pavyzdžiui, kad užstatymo teisė gali pasibaigti užstatymo teisės turėtojo ir žemės sklypo savininko susitarimu, nepažeidžiančiu trečiųjų asmenų interesų, užstatymo teisės turėtoją likvidavus ir nesant jo teisių perėmėjo. Pastaruoju atveju statiniai neturėtų būti laikomi bešeimininkiais daiktais, nes, pasibaigus užstatymo teisei, jie tampa žemės sklypo dalimi ir jų savininku tampa žemės savininkas.

Lietuvos teisės doktrinoje nėra nagrinėta užstatymo teisės pabaigos galimybė užstatymo teisę nustatantį sandorį nutraukus ar pripažinus negaliojančiu. Straips-

---

<sup>93</sup> Žr. 30 išnašą, p. 237, 239.



nio autoriaus nuomone, šiuo atveju atsiskleidžia užstatymo teisės, kaip daiktinės teisės, bruožas ir panaikinus užstatymo teisę nustatantį sandorį užstatymo teisės automatiškai nepasibaigia. Tokią poziciją galima grįsti teisiniu kitų daiktinių teisių reglamentavimu, pavyzdžiui, nuosavybės teisės ar hipotekos. Pavyzdžiui, sandorį dėl nuosavybės teisės perleidimo pripažinus negaliojančiu ir taikant restituciją negali būti paneigtos trečiųjų asmenų nuosavybės teisės, jei jos įgytos atlygintinio sandorio pagrindu.<sup>94</sup> Taip pat paminėtina ir tai, kad sąžiningo hipotekos kreditoriaus teisė lieka galioti net ir tuo atveju, kai hipotekos sandoris pripažįstamas negaliojančiu tokiu pagrindu, už kurį hipotekos kreditorius neatsako.<sup>95</sup>

Įmonių bankroto įstatymo 10 str. 7 d. 4 p. nustatyta, kad jeigu per 30 dienų nuo teismo nutarties iškelti bankroto bylą įsiteisėjimo dienos administratorius pranešė suinteresuotiems asmenims, kad įmonės sudarytų sutarčių, kurių vykdymo terminas dar nepasibaigė, nevykdys, šios sutartys (tarp jų nuomos, panaudos), išskyrus darbo sutartis ir sutartis, iš kurių kyla bankrutuojančios įmonės reikalavimo teisės, laikomos pasibaigusiomis, o dėl šios priežasties atsiradę reikalavimai yra tenkinami šio įstatymo 35 straipsnyje nustatyta tvarka. Visų pirma, kadangi teisės norma įvardija „sutarties“ terminą, kyla klausimas, ar užstatymo teisę nustatančios sutarties nutraukimas gali būti pagrindu užstatymo teisei pasibaigti. Straipsnio autoriaus nuomone, ši Įmonių bankroto įstatymo norma tiesiogiai nereglementuoja potencialaus užstatymo teisės pabaigos pagrindo, nes skirta prievoliniams santykiams. Prievolinė daiktinės teisės kilmė nepaneigia atsiradusios teisės kaip daiktinės.<sup>96</sup> Visgi nagrinėjama taisyklė yra logiška ir gali būti naudojama teisinio reglamentavimo spragai užpildyti. Pavyzdžiui, užstatymo teisės turėtojui negalint nutraukti užstatymo teisės dėl savo bankroto nebūtų įmanoma sėkmingai ir laiku pabaigti bankroto procedūros, o žemės savininko teisės vis tiek nebūtų patenkintos, nes gali nebūti turto, iš kurio būtų tenkinami žemės savininko reikalavimai. Tačiau jei bankrutuoja žemės savininkas, tai neturėtų būti pagrindas nutraukti užstatymo teisę, net ir nustatytą neatlygintinai. Užstatymo teisę nustatančio sandorio negaliojimas bendroju atveju turėtų veikti tik pradines šio sandorio šalis, o įtakai tretiesiems asmenims turėtų būti taikomas sąžiningo įgijėjo apsaugos institutas. Visgi teismų praktikoje galima rasti kiek kitokią poziciją. Lietuvos apeliacinis teismas yra pažymėjęs, kad paaiškėjus, kad bankroto bylos iškėlimo metu dar nebuvo vėluojama už užstatymo teisę mokėti daugiau nei dvejus metus, toks užstatymo teisės nustatymo sandoris nėra laikomas pasibaigusiu CK 4.164 straipsnio 1

<sup>94</sup> Žr. 2 išnašą, 6.153 str. 1 d.

<sup>95</sup> Ten pat, 4.197 str. 6 d.

<sup>96</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio mėn. 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-377/2006.

dalies 4 punkte nurodytu pagrindu ir bankroto administratorius turi teisę nuspręsti, ar tokį sandorį bankrutuojanti įmonė toliau vykdys kaip ekonomiškai naudingą, ar jį laikys pasibaigusiu dėl bankroto bylos iškelimo.<sup>97</sup> Anot teismo, bankroto administratoriui nusprendus toliau vykdyti nepasibaigusį sandorį dėl užstatymo teisės nustatymo, CK 4.164 straipsnio 1 dalies 4 punkte (ir sutartyje) nustatytas 2 metų mokesčio nesumokėjimo terminas, kaip užstatymo teisės pasibaigimo pagrindas, tęsiasi ir turi būti skaičiuojamas toliau, bankroto administratoriui nusprendus toliau vykdyti nepasibaigusį sandorį, bankrutuojanti (bankrutavusi) įmonė prisiima visus šalių sutartyje numatytus įsipareigojimus bei nevykdymo pasekmes ir laikoma tinkamai vykdančia tik tas pinigines prievoles, pagal kurias realiai atlieka einamuosius mokėjimus, o ne pripažįsta susidariusius įsiskolinimus kreditoriams ir sutinka dėl jų įtraukimo į kreditorių sąrašą. Taigi, nors minėta Lietuvos apeliacinio teismo pozicija tam tikra prasme gina žemės savininko interesus nuo užstatymo teisės turėtojo, tačiau, straipsnio autoriaus nuomone, klaidingai preziumuoja, kad užstatymo teisę nustatančio sandorio pasibaigimas visada lemia užstatymo teisės pabaigą.

Straipsnio autoriaus nuomone, galima diskusija, kad užstatymo teisė taip pat gali pasibaigti užstatymo teisės turėtojui jos atsisakius, jei nėra pažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės. Tokia pozicija grindžiama tuo, kad užstatymo teisės turėtojas gali savo teisę perleisti bet kuriam trečiajam asmeniui ir nėra solidariai atsakingas su tuo asmeniu. Tad jei užstatymo teisę įgijęs asmuo nėra mokus (o toks gali būti), tad atsisakymo nepripažinimas neatlieka jokios žemės savininko apsaugos funkcijos. Maža to, žemės savininką ir užstatymo teisės turėtoją sieja ne prievoliniai, o daiktiniai santykiai, o straipsnio autoriaus nuomone, daiktinės teisės visada turi būti galima atsisakyti, jei tai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų bei imperatyvių teisės normų reikalavimų. Visgi užstatymo teisę nustatančiame akte turėtų būti nurodoma, kad tokiu atveju užstatymo teisės turėtojas netenka teisės į kompensaciją už statinius. Pažymėtina, kad dabartinis teisinis reglamentavimas (kai užstatymo teisė gali būti perleista bet kuriam trečiajam asmeniui) neužtikrina žemės savininko teisėtų interesų apsaugos, tad arba reikia aiškiai įtvirtinti užstatymo teisės atsisakymą, kaip jos pabaigos pagrindą, ir nurodyti pranešimo apie atsisakymą pateikimo terminą (pavyzdžiui, prieš šešis mėnesius, kaip yra servituto atveju), arba reikia numatyti solidarią pirminio ir naujojo užstatymo teisės turėtojo atsakomybę dėl mokesčio už užstatymo teisę mokėjimo, kas, straipsnio autoriaus nuomone, nėra priimtina, nes esmingai ribos užstatymo teisės ir jos pagrindu pastatytų statinių civilinę apyvartą.

Užstatymo teisės pabaiga gali turėti įtakos ne tik užstatymo teisės turėtojui ir žemės savininkui, bet ir tretiesiems asmenims. Pavyzdžiui, pasibaigus įkeitimo objektu esančiai užstatymo teisei, įkeitimo teisė pasibaigia, nes nelieka jos objekto. Siekiant

---

<sup>97</sup> Lietuvos apeliacinio teismo 2003 m. gegužės mėn. 13 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 2A-165.

užtikrinti trečiųjų asmenų apsaugą, manytina, kad užstatymo teisę reglamentuojančios teisės normos neturėtų būti aiškinamos vien lingvistiškai. Toks aiškinimas nebūtų sisteminis ir suteiktų užstatymo teisės turėtojui galimybę piktnaudžiauti savo teise. Tais atvejais, kai užstatymo teisė baigiasi užstatymo teisės savininko valia (jos atsisakant ar ją perleidžiant žemės savininkui ar iš žemės savininko įsigyjant žemės sklypą), tokiems veiksams, straipsnio autoriaus nuomone, yra reikalingas ir kreditoriaus sutikimas, kadangi šiais užstatymo teisės turėtojo veiksmais sunaikinamas įkeitimo teisės objektas.

Pažymėtina, kad teisinis reglamentavimas neužtikrina teisinio aiškumo. Nėra detalios reglamentuota užstatymo teisės pabaigos išviešinimo tvarka. Taip pat reikėtų atskirti pagrindus, kuriems esant užstatymo teisė baigiasi, nuo pagrindų, kurie suteikia teisę užstatymo teisės turėtojui ar žemės savininkui reikalauti panaikinti užstatymo teisę. Pavyzdžiui, užstatymo teisės turėtojui nesumokėjus mokesčio už dvejus metus, užstatymo teisės turėtojas galbūt būtų labiau suinteresuotas ginti savo pažeistas teises kitomis teisinės gynybos priemonėmis. Maža to, asmuo, manantis, kad įgijo užstatymo teisę, gali nežinoti, kad ji pasibaigė dėl senaties arba mokesčio nesumokėjimo, tad turėtų būti nustatytas terminas užstatymo teisės pasibaigimui išviešinti.

Tuo atveju, kai užstatymo teisė suteikiama su kita daiktine teise arba nekilnojamojo daikto nuoma, nesant aiškaus susitarimo užstatymo teisę nustatančiame akte, reikėtų laikyti, kad užstatymo teisė yra pasibaigusi kartu su atitinkama daiktine teise ar nekilnojamojo turto nuoma. Visgi šiame akte gali būti numatytos ir kitokios sąlygos.

Kaip ir Lietuvoje, Prancūzijoje užstatymo teisė gali būti terminuota, tačiau jei nėra nustatytas šios teisės terminas, ji laikoma neterminuota (amžina),<sup>98</sup> tačiau, priešingai nei Lietuvoje, užstatymo teisė negali pasibaigti dėl senaties.<sup>99</sup> Užstatymo teisės amžinumas nėra toks jau dažnas reiškinys. Jei užstatymo teisė kyla iš nuomos sutarties, ji paprastai baigiasi, kai baigiasi nuomos sutarties terminas.<sup>100</sup>

Nors Vokietijoje užstatymo teisė gali būti neterminuota (amžina), paprastai ji nustatoma devyniasdešimt devynerių metų laikotarpiui.<sup>101</sup>

Nyderlanduose užstatymo teisė gali būti terminuota arba nustatyta neterminuotai.<sup>102</sup> Savarankiška užstatymo teisė baigiasi pasibaigus terminui arba bet kuriuo metu užstatymo teisės turėtojui to pareikalavus (jei užstatymo teisę nustatančiame akte nebuvo numatyta kitaip). Tačiau žemės sklypo savininkas gali užstatymo teisę

---

<sup>98</sup> Nors iš teisinio reguliavimo aiškių išvadų daryti negalima, tačiau tokią poziciją galima rasti doktrinoje. Žr. 30 išnašą, p. 234–240.

<sup>99</sup> Žr. 7 išnašą, p. 132.

<sup>100</sup> Žr. 43 išnašą, p. 760; žr. 50 išnašą, 555 str.

<sup>101</sup> Kohler J. Introduction to German Law. Kluwer Law International, 2005, p. 243.

<sup>102</sup> Žr. 7 išnašą, p. 284.

nutraukti tik jei užstatymo teisės turėtojas dvejus metus iš eilės nemoka atlyginimo už užstatymo teisę arba iš esmės pažeidžia kitas savo pareigas. Pažymėtina, kad šalims galima susitarti dėl kitų užstatymo teisės pabaigos pagrindų, išskyrus susijusius su užstatymo teisės turėtojo kalte, tačiau šalims negalima bet kaip kitaip bloginti užstatymo teisės turėtojo padėties.<sup>103</sup> Jei užstatymo teisė buvo suteikta kartu su kita daiktine teise ar prievoline nuoma, pasibaigus atitinkamai teisei, paprastai baigiasi ir užstatymo teisė,<sup>104</sup> tačiau jei užstatymo teisė, nors ir suteikta su kita teise, yra savarankiška, ji gali ir nepasibaigti.<sup>105</sup> Paprastai užstatymo teisės savarankiškumą ar akcesoriškumą aiškiai apibrėžia užstatymo teisę nustatantis aktas.<sup>106</sup>

Nors Estijoje anksčiau buvo keliamas minimalaus 36 m. užstatymo teisės termino reikalavimas, tačiau 2003 m. jo buvo atsisakyta, tad Estijoje užstatymo teisė gali būti nustatyta ne ilgesniam nei 99 m. terminui, kuris, jam pasibaigus, gali būti atnaujinamas ne ilgesniam nei 99 m. terminui. Minimalus užstatymo teisės terminas nėra nustatytas.<sup>107</sup> Užstatymo teisė gali pasibaigti jos turėtojo pageidavimu tik jei su tuo sutinka žemės sklypo savininkas.<sup>108</sup> Žemės sklypo savininkas užstatymo teisę gali nutraukti tik jei per nustatytą laiką nėra pastatomas statinys arba užstatymo teisės turėtojas kitaip iš esmės pažeidžia savo pareigas.<sup>109</sup> Visgi, siekiant užtikrinti teisinį tikrumą, tokiems reikalavimams taikomas sutrumpintas ieškinio senaties terminas. Maža to, Estijos teisė draudžia apriboti užstatymo teisę nuostatomis, nesuderinamomis su teisiniu nuomos reglamentavimu, bei numatyti užstatymo teisės naikinanąsias sąlygas.<sup>110</sup>

#### 2.4.2. Užstatymo teisės pabaigos teisiniai padariniai

Kadangi klasikiniu požiūriu užstatymo teisė yra *superficies solo cedit* taisyklės išimtis, pasibaigus užstatymo teisei, užstatymo teisės pagrindu ant žemės sklypo esantys statiniai, kaip esminės žemės sklypo dalys, pereina žemės sklypo savininkui. Civilinis

---

<sup>103</sup> Nyderlandų civilinis kodeksas, 5:104, 5:87 str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook033.htm>>.

<sup>104</sup> Žr. 7 išnašą, p. 284.

<sup>105</sup> Ten pat, p. 285.

<sup>106</sup> Ten pat, p. 285; Goossens H. Dutch civil law. Limited real rights [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/content/dutchcivillaw022.htm>>.

<sup>107</sup> Žr. 42 išnašą, 251 str. 1 d. 3 p.

<sup>108</sup> Ten pat, 244 str.

<sup>109</sup> Ten pat, 244<sup>1</sup> str.

<sup>110</sup> Ten pat, 248 str.

kodeksas nustato, kad jei užstatymo teisę nustatančiame akte taip buvo susitarta, žemės savininkas privalo atlyginti statinių vertę. Visgi jei užstatymo teisės turėtojas pageidauja ir užstatymo teisę nustatančiame akte nebuvo susitarta kitaip, užstatymo teisės turėtojas gali nusikelti statinius ar sodinius, jei jis grąžina žemę į ankstesnę padėtį. Taigi Lietuvos teisėje užstatymo teisę nustatančioms šalims paliekama gana plati diskrecija tiek dėl atlyginimo užstatymo teisės turėtojui mokėjimo, tiek ir dėl statinių ar sodinių nusikėlimo. Pažymėtina, nors Lietuvos teisė leidžia pastatus skaidyti į turtinius vienetus (butus ir patalpas), tačiau pasibaigus užstatymo teisei, kurios pagrindu pastatytas statinys, pasibaigia ne tik statinio nuosavybės teisė, bet ir butų, ir kitų patalpų nuosavybės teisė, nes butai ir patalpos yra pastato dalys.

Visgi, atsižvelgiant į kitų valstybių patirtį ir į socialinę teisės paskirtį, būtų prasminga diskusija dėl užstatymo teisės automatinio atsinaujinimo žemės sklypams, užstatytiems (daugiabučiais) gyvenamosios paskirties namais.

Kadangi užstatymo teisė gali būti nustatyta kartu su kita daiktine teise arba nekilojamojo daikto nuoma, manytina, kad, šalims nesusitarus kitaip arba neaptarus užstatymo teisės ir kitos daiktinės teisės ar ilgalaikės nuomos pabaigos teisinio reglamentavimo kolizijos, statinių atžvilgiu taikytinas užstatymo teisei taikytinas teisinis reglamentavimas. Visgi, atsižvelgiant į tai, kad užstatymo teisės teisinis reglamentavimas šios teisės pabaigos teisinių padarinių atžvilgiu yra gana dispozityvus, manytina, kad galima susitarti dėl vienodų teisinių padarinių taikymo visiems objektams.

Pasibaigus užstatymo teisei, baigiasi ir įkeitimo teisė, kurios objektu yra užstatymo teisė. Straipsnio autoriaus nuomone, kreditorių nuo pirmumo teisės praradimo rizikos apsaugo sisteminis reikalavimas gauti jo sutikimą sandoriams, kurie lemia užstatymo teisės pabaigą. Žinoma, teisinio aiškumo suteiktų konkreti tai nustatanti teisės akto nuostata.

Kadangi Lietuvoje nesilaikoma požiūrio, kad užstatymo teisės pagrindu pastatyti statiniai yra esminės užstatymo teisės sudėtinės dalys, kaip tai yra Vokietijoje ar Estijoje, be užstatymo teisės į žemės sklypą, registruojama ir užstatymo teisės turėtojo nuosavybės teisė į statinius. Nesant tokiems atvejams nustatytų jokių apribojimų nustatyti kitas daiktines teises į tokius statinius, į juos gali būti nustatytos daiktinės naudojimosi ar pirmumo teisės. Lietuvos teisės aktai nepateikia aiškaus atsakymo dėl tokių teisių likimo pasibaigus užstatymo teisei. Pavyzdžiui, Nyderlandų teisėje yra kilusi diskusija dėl užstatymo teisės pagrindu nuosavybės teise įgytų statinių hipotekos pabaigos. Tokiu atveju, jei įkeičiama užstatymo teisė, jai pasibaigus, baigiasi ir užtikrinimo teisė (užstatymo teisės įkeitimas), tačiau jei užtikrinimo teisė nustatyta statiniams, pagal vyraujančią nuomonę užtikrinimo teisė išlieka perėjus nuosavybės teisei.<sup>111</sup> Žinoma, Lietuvos teisėje teisinio aiškumo šiuo atveityje gana

---

<sup>111</sup> Žr. 7 išnašą, p. 285–286.

svarbiu klausimu nėra daug. Nors Civilinio kodekso 4.173 str. 2 d. nurodoma, kad, sujungus kelis įkeistus nekilnojamuosius daiktus, kiekvieno iš jų hipoteka apima po sujungimo suformuotą nekilnojamąjį daiktą, tačiau iš to paties straipsnio pirmosios dalies formuluotės galima daryti išvadą, kad šio straipsnio taikymo sritis yra tik valinis nekilnojamųjų daiktų sujungimas, o pasibaigus užstatymo teisei, baigia galioti daikto dalies atskyrimas nuo pagrindinio daikto ir statiniai atitenka žemės savininkui pagal Civilinio kodekso 4.40 str. Straipsnio autoriaus nuomone, laikytina, kad *accessio* taisyklės veikimo pagrindu savininkas įgyja nuosavybę pirminiu nuosavybės teisės įgijimo būdu ir dėl to užtikrinimo teisės pasibaigia. Tokią poziciją pagrindžia ir sisteminis teisės aiškinimas, nes, nesant statinių hipotekos, žemės savininkas gautų nuosavybės teisę į statinius (kaip žemės sklypo sudėtinės dalis), tad užstatymo teisės turėtojo veiksmai, kuriems nereikia žemės savininko sutikimo, negali bloginti žemės savininko padėties. Kitu atveju savininko teisė atgauti žemės sklypo naudojimo teises ir gauti nuosavybės teisę į statinius užstatymo teisės pabaigoje būtų tik deklaratyvi. Maža to, hipotekos kreditorius iš viešo registro žino arba gali žinoti, kad statiniai yra pastatyti remiantis užstatymo teise ir kad ši teisė gali pasibaigti. Taigi, straipsnio autoriaus nuomone, pasibaigus užstatymo teisei, baigiasi ne tik teisės, kurių objektas yra užstatymo teisė, bet ir teisės, kurių objektas yra užstatymo teisės pagrindu esantys statiniai.

Prancūzijoje užstatymo teisės pabaigos pasekmės arba būna nustatytos sutartyje, arba vadovaujamosi Prancūzijos civilinio kodekso 555 straipsniu, nustatančiu, kad žemės sklypo savininkas turi teisę pasirinkti, ar įgyti nuosavybės teisę į tokius objektus, ar reikalauti jų pašalinimo.<sup>112</sup> Jei žemės sklypo savininkas reikalauja nugriovimo, jis atliekamas statinius pastačiusio asmens lėšomis be teisės į kompensaciją, o nusprendus pasilikti statinius, žemės sklypo savininkas savo pasirinkimu turi atlyginti žemės sklypo vertės padidėjimą arba medžiagų ir darbo kainą mokėjimo metu, atsižvelgiant į nusidėvėjimą.<sup>113</sup> Pasibaigus užstatymo teisei paprastai žemės sklypo savininkas tampa visų ant jo esančių nekilnojamųjų daiktų savininku, kartais turėdamas sumokėti kompensaciją.<sup>114</sup> Neterminuotos užstatymo teisės paprastai egzistuoja, jei žemės sklypas pasidalijamas tūriais arba butų savininkai nėra žemės sklypo bendraturčiai.

Vokietijoje, pasibaigus užstatymo teisei, atskira nuosavybės teisė į statinius pa-

---

<sup>112</sup> Žr. 43 išnašą, p. 760; Prancūzijos civilinis kodeksas, 555 str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://195.83.177.9/upl/pdf/code\\_22.pdf](http://195.83.177.9/upl/pdf/code_22.pdf)>.

<sup>113</sup> Ten pat, 555 str.

<sup>114</sup> Žr. 7 išnašą, p. 132; žr. 43 išnašą, p. 760.

sibaigia ir statiniai tampa žemės sklypo dalimi, priklausančia sklypo savininkui.<sup>115</sup> Užstatymo teisės turėtojas neturi teisės statinių nusikelti ar išlaikyti į juos nuosavybės teisę.<sup>116</sup> Visgi užstatymo teisės pabaiga automatiškai nelemia naudojimosi teisės iš užstatymo teisės turėtojo gavusių asmenų teisių pabaigos, o taikomi panašūs į nuosavybės teisės perėjimą taikomi teisiniai padariniai.<sup>117</sup> Užstatymo teisės pabaigos teisiniai padariniai priklauso nuo užstatymo teisės pabaigos pagrindų. Pavyzdžiui, jei užstatymo teisė nutraukiama užstatymo teisės turėtojo pageidavimu, įstatymo nuostatos dėl kompensavimo nėra taikomos, tačiau šalys gali būti susitarusios dėl kompensacijos ar jos nebuvimo. Tuo atveju, jie užstatymo teisė buvo suteikta skatinti mažas pajamas gaunančių asmenų aprūpinimą būstu, kompensacija negali būti mažesnė nei du trečdaliai statinių rinkos vertės.

Nyderlanduose, užstatymo teisę nutraukus žemės sklypo savininko reikalavimu dėl užstatymo teisės turėtojo kaltės, žemės sklypo savininkas turi atlyginti užstatymo teisės turėtojui užstatymo teisės vertę. Jei užstatymo teisė buvo nustatyta savarankiškai, pasibaigus šiai teisei užstatymo teisės turėtojas gali statinius ir sodinius nusikelti, jei grąžina sklypą į ankstesnę padėtį, tačiau jam šia teise nepasinaudojus minėti objektai dėl *accessio* taisyklės atitenka žemės sklypo savininkui,<sup>118</sup> kuris turi kompensuoti jų vertę.<sup>119</sup> Nors Nyderlandų civilinis kodeksas ir numato galimybę šalims nustatant užstatymo teisę susitarti dėl tokios kompensacijos nemokėjimo, tačiau toks susitarimas galimas tik tada, jei nėra apribojama užstatymo teisės turėtojo teisė nusikelti statinius ir sodinius ir jei yra bent viena iš šių sąlygų: pastatyti statiniai nėra gyvenamieji arba nuomotojas apmokėjo statybos išlaidas, arba užstatymo teisė baigėsi užstatymo teisės turėtojo iniciatyva.<sup>120</sup>

Estijoje bet kuriuo atveju, žemės sklypo savininkui reikalaujant perleisti užstatymo teisę jam ar jo nurodytam asmeniui, žemės sklypo savininkas turi atlyginti užstatymo teisės turėtojui šios teisės vertę, jei užstatymo teisę nustatančiame akte šalys nesusitarė dėl kitokio kompensacijos dydžio arba neatsisakė kompensacijos, tačiau jei užstatymo teisė yra suteikta gyvenamajam pastatui statyti, tokia kompensacija jokiais atvejais

---

<sup>115</sup> Užstatymo teisės įstatymas 12 str. 3 d. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/erbbauv/gesamt.pdf>>.

<sup>116</sup> Ten pat, 34 str.

<sup>117</sup> Ten pat, 30 str.

<sup>118</sup> Nyderlandų civilinis kodeksas 5:105 str. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivilaw.com/civilcodebook033.htm>>.

<sup>119</sup> Ten pat, 5:104, 5:105 str.

<sup>120</sup> Ten pat, 5:104, 5:105, 5:99 str.

negali būti mažesnė nei dvi trečiosios įprastinės užstatymo teisės vertės.<sup>121</sup> Užstatymo teisės turėtojo nenugriauti statiniai tampa esminėmis žemės sklypo dalimis.

## IŠVADOS

1. Užstatymo teisė susiformavo kaip *superficies solo cedit* taisyklės išimtis, tačiau Lietuvos teismų praktikoje dėl istorinių aplinkybių ši taisyklė nėra suvokiama taip, kaip tai įprasta romanų ir germanų teisinei tradicijai priskiriamose šalyse.
2. Užstatymo teisė yra gana nauja daiktinė teisė Lietuvos teisinėje sistemoje, o ją reglamentuojančių teisės normų retą naudojimą iš dalies lemia ir iki šios teisės atsiradimo susiformavusi teisės aiškinimo praktika, plečiamai aiškinanti prievolės nuomos ir servitutų institutus.
3. Teisinis užstatymo teisės reglamentavimas Lietuvoje, ypač tais atvejais, kai užstatymo teisė nustatoma jos turėtojui neturint kitos daiktinės teisės ar nekilnojamojo daikto nuomos, yra nepakankamas ir neužtikrina teisinio tikrumo, būtino tinkamam civilinės apyvartos funkcionavimui. Nors teisinio santykio šalys savo teises ir pareigas iš dalies gali reglamentuoti tarpusavio sandoriais, tačiau teisinis reglamentavimas nesuteikia teisinio tikrumo dėl tokių sandorių taikymo prieš trečiuosius asmenis.
4. Manytina, kad, sekant Nyderlandų, Vokietijos ir Estijos teisės pavyzdžiu, Lietuvos teisėje turėtų būti užtikrinama netyčia gretimame žemės sklype dalį statinio pasistačiusio asmens teisė turėti visą šį statinį nuosavybės teise.
5. Nuomos sutarties nuostatos, suteikiančios teisę statyti statinius nuomojamame žemės sklype, turi būti aiškinamos kaip susitarimas dėl užstatymo teisės sukūrimo.

## LITERATŪRA

### I. Teisės aktai

#### Lietuvos Respublikos teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymas // Valstybės žinios, 1991, Nr. 10-261.
2. Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymas // Valstybės žinios, 1991, Nr. 17-449.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620, 2004, Nr. 28-868.

---

<sup>121</sup> Žr. 42 išnašą, 244<sup>2</sup> str.



4. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas // Valstybės žinios, 1995, Nr. 20-449.
5. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788; Valstybės žinios, 2001, Nr. 101-3597.
6. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) // Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412.
7. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, išgaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262; Valstybės žinios, 2000, Nr. 77; Valstybės žinios, 2000, Nr. 80; Valstybės žinios, 2000, Nr. 82.
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. rugsėjo 3 d. nutarimas Nr. 882 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“ // Valstybės žinios, 2008, Nr. 107-4087.
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios, 1999, Nr. 25-706.
10. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-206 „Dėl tarybos 2009-06-03 sprendimo Nr. 1-1048 „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio administravimo taisyklių tvirtinimo“ papildymo ir pakeitimo“.
11. Seimo kontrolierių 2012 m. sausio 27 d. pažyma Nr. 4D-2011/4-1129 „Dėl skundo prieš Kauno miesto savivaldybės administraciją“ [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://www.lrski.lt/index\\_neig.php?p=0&l=LT&n=62&pazyma=5778](http://www.lrski.lt/index_neig.php?p=0&l=LT&n=62&pazyma=5778)>.

### **Kitų valstybių teisės aktai**

#### **Estijos:**

12. Law of Property Act [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X0004K11&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=property>>.
13. Land Reform Act [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X1018K11&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=land+reform>>.

#### **Nyderlandų:**

14. Dutch Civil Code [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook033.htm>>.

### **Prancūzijos:**

15. Civil Code [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://195.83.177.9/upl/pdf/code\\_22.pdf](http://195.83.177.9/upl/pdf/code_22.pdf)>.

16. Code Civil [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20060406>>.

### **Vokietijos:**

17. German Civil Code [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p2092](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2092)>.

18. Wohnungseigentumsgesetz [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>>.

19. Gesetz über das Erbbaurecht [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/erbbaurecht/gesamt.pdf>>.

20. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://beck-online.beck.de/?typ=reference&y=100&g=DDRZGB&p=295>>.

## **II. Mokslinė literatūra**

21. *Akkermans B.* The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Oxford: Intersentia, 2008.

22. *Akkermans B.* The Role of the (D) cfr in the Making of European Property Law [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://ssrn.com/abstract=1888244>>.

23. *Baranauskas E. et al.* Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto leidybos centras, 2010.

24. *Foster N. G.* German Legal System & Laws. Oxford University Press, 2002.

25. *Glock S.* France. National Report. Real Property Law Project [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/France.PDF>>.

26. *Goossens H.* Dutch civil law. Limited real rights [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.dutchcivillaw.com/content/dutchcivillaw022.htm>>.

27. *Heirbaut D.* Feudal Law: the Real Ius Commune of Property in Europe, or: Should We Reintroduce DuplexDominium? 11 European. Review of Private Law, 2003.

28. *Johnson D.* Roman law in context. Cambridge: Cambridge University Press, 2004.

29. *Kohler J.* Introduction to German Law. Kluwer Law International, 2005.

30. *Khakhalin A. ir Pyle W.* The Perpetual Impermanence of Enterprise Land Reforms in

Russia. Russian Analytical Digest [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.css.ethz.ch/publications/pdfs/RAD-64-8-11.pdf>>.

31. *Lamenti D.* Civil Law Property as (Movable) Rehabilitative Therapy // Canadian Business Law Journal, 2002, 36.

32. *Long G.* Dictionary of Greek and Roman Antiquities. London, 1875.

33. *Pärna P.* The Law of Property Act Cornerstone of the Civil Law Reform // Juridica International, 2001, VI [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji\\_2001\\_1\\_89.pdf](http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2001_1_89.pdf)>.

34. *Pierre B.* Classification of Property and Conceptions of Ownership in Civil and Common Law // Revue générale de droit, 1997, 235.

35. *Ploeger H. et al.* Report for the Netherlands. Real Property Law and Procedure in the European Union [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>>.

36. *Renaud B. et al.* Property Rights and Real Estate Privatization in Russia: A Work in Progress. Property Rights and Land Policies [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/2079\\_1402\\_LP2008-ch05-Property-Right-and-Real-Estate-Privatization-in-Russia.pdf](https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/2079_1402_LP2008-ch05-Property-Right-and-Real-Estate-Privatization-in-Russia.pdf)>.

37. *Sakavičius J.* Kai kurie daiktinės ir prievolinės teisės santykio probleminiai aspektai // Jurisprudencija, 2008, Nr. 5 (107).

38. *Säcker F. J. et al.* Munich Commentary to the Civil Code [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/MuekoBGB\\_4\\_BandSachenRBerG/SachenRBerG/cont/MuekoBGB.SachenRBerG.pl.gIII.gI1.gIb.htm](http://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/MuekoBGB_4_BandSachenRBerG/SachenRBerG/cont/MuekoBGB.SachenRBerG.pl.gIII.gI1.gIb.htm)>.

39. *Schmid Ch. U. et al.* Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>>.

40. *Schrage E. J. H.* SALE BREAKS HIRE - OR DOES IT? MEDIEVAL FOUNDATIONS OF THE ROMAN-DUTCH CONCEPT, 54 Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis, 1986.

41. *Staskonis V.* Tarybinė civilinė teisė. I dalis. Vilnius: Mintis, 1975.

42. *Terre F., Simler Ph.* Droit civil. Les biens. Dalloz, 2002.

43. *Warmelo V.* Real Rights // Acta Juridica, 1959, 84.

44. *Wicke H.* Germany. National Report. Real Property Law and Procedure in the European Union. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.eui.eu/Documents/Departments-Centres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>>.

45. Vitkevičius P. Lietuvos TSR Civilinio kodekso komentaras. Vilnius: Mintis, 1976.

### III. Teismų praktika

46. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.103 straipsnio (2006 m. spalio 17 d. redakcija) 3 dalies ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 28 straipsnio (2006 m. spalio 17 d., 2009 m. lapkričio 19 d. redakcijos) 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio mėn. 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-545.

48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio mėn. 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-322.

49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio mėn. 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-377/2006.

50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio mėn. 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-538/2008.

51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio mėn. 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-171/2010.

52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. liepos mėn. 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-230/2010.

53. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. rugsėjo mėn. 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-525-1426-11.

54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-523/2011.

55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gegužės mėn. 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-231/2012.

56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio mėn. 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-444/2012;

57. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. lapkričio mėn. 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-602-2824-12.

58. Lietuvos apeliacinio teismo 2003 m. gegužės mėn. 13 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 2A-165.

59. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. vasario mėn. 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-99-622/2012.

60. Estijos Aukščiausiojo Teismo Konstitucinės priežiūros skyriaus 2007 m. gruodžio 3 d. sprendimas Nr. 3-4-1-17-07 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <<http://www.nc.ee/?id=891>>.

61. Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos, aprobuotos Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų 2005 m. lapkričio 24 d. pasitarime [interaktyvu]. Prieiga per internetą: <[www.lvat.lt/download/1028/08\\_apibendrinimas.pdf](http://www.lvat.lt/download/1028/08_apibendrinimas.pdf)>.

#### **IV. Statistiniai duomenys**

62. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Valstybės įmonė Registrų centras. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1 d [interaktyvus]. 2012, Vilnius. Prieiga per internetą: <<http://www.nzt.lt/stotisFiles/uploadedAttachments/Statistika/Zemes%20apskaita/zemes%20fondas%2020120101.pdf>>.

63. Nekilnojamojo turto registro statistiniai duomenys [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://www.registrucentras.lt/ibi\\_apps/WFServlet?IBIF\\_ex=statistika\\_ntr\\_pok/stat\\_start\\_pok](http://www.registrucentras.lt/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=statistika_ntr_pok/stat_start_pok)>.

Marius MATIUKAS

Vilnius University Faculty of Law

## SUPERFICIES IN LITHUANIAN LAW

### *Summary*

Ten years ago the right of *superficies* (heritable building right) was introduced into Lithuanian legal system. However, the reception of this right could not be deemed successful. The article introduces the origin of the right of *superficies* as well as its existence in the other legal systems. Analysis reveals that the right of *superficies* has emerged and exists in legal systems as the only or the primary exception of *superficies solo cedit* principle. Lithuanian law recognizes *superficies solo cedit* principle as non-mandatory legal provision. However, in practice, the significant amount of buildings is situated on the land plots of the other owners. Legal relations between the owner of the building and the owner of the land plot are usually regulated under lease contract or servitude even if such relations fall into the definition of the right of *superficies*.

The other reason of unsuccessful reception of the right of superficies is the lack of detailed legal provisions concerning it. Although, model of Dutch opstal was chosen, only the part of relevant legal provisions was transferred into Lithuanian legal system. Moreover, no efforts were made to incorporate this right into Lithuanian legal system and to ensure its coherence with the other rights in rem and contractual rights. Thus, the best solution is the revision of laws concerning exceptions of *superficies solo cedit* principle and the right of superficies by legislator.

In the second part of the article the national legal provisions concerning the right of superficies are analyzed. It should be noted, that many significant aspects concerning the right of superficies are not regulated under the national law. Due to the lack of the detailed national legal provisions and the case-law on the matter, provisions and interpretations in the other jurisdictions are analyzed to provide the best solutions to the problems concerning right of superficies in Lithuanian legal system.