

## III. Informacinė dalis

Pritarta Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo  
teisėjų 2010 m. vasario 24 d. pasitarime

Parengė Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo  
Teismų praktikos departamentas

---

### 1. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant statybos teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas

---

---

#### Turinys

---

374	<b>I. Statybos teisinius santykius reguliuojantys teisės aktai</b>
380	<b>II. Statybos samprata ir rūšys</b>
386	<b>III. Statinys</b>
386	A. Statinio samprata ir bendrieji požymiai
388	B. Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai
393	<b>IV. Statinio projektas ir privalomieji statinio projekto rengimo dokumentai</b>
394	A. Projektavimo sąlygos ir projektavimo sąlygų sąvadas
401	B. Statybinių tyrinėjimų dokumentai
403	<b>V. Statybos leidimas</b>
403	A. Statybos leidimo samprata ir teisinis statusas
406	B. Prašymo išduoti statybos leidimą pateikimas
410	C. Statybos leidimo išdavimas
413	D. Statybos leidimo galiojimas, jo panaikinimas
417	<b>VI. Statybos tam tikrose teritorijose ypatumai</b>
417	A. Statyba žemės ūkio paskirties žemėje
419	B. Statyba miško žemėje
421	C. Statyba saugomose teritorijose

427	<b>VII. Statinio pripažinimas tinkamu naudoti</b>
430	<b>VIII. Statinio statybos sustabdymas</b>
433	<b>IX. Savavališka statinio statyba ir jos padarinių šalinimas</b>
433	A. Savavališkos statinio statybos samprata
435	B. Savavališkos statybos aktas
436	C. Savavališkos statybos padarinių šalinimas
439	<b>X. Pažymos apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo statinio projekto išdavimas</b>
441	<b>XI. Ginčų, kylančių iš statybos teisinių santykių, nagrinėjimo ypatumai</b>

---

## **Ivadas**

---

Statybos pramonė – bene svarbiausias ir didžiausias ekonomikos sektorius. Ekonominio pakilimo metu statybos tapo viena iš pagrindinių verslo sričių, pritraukianti užsienio investicijas, kurianti naujas darbo vietas, aprūpinanti žmones būstais, verslo biurais, dangoraiziais, prekybos ir pramogų centrais, kaimo turizmo kompleksais. Statybos neatsiejamos nuo landšafto, nes juk būtent pastatai, jų architektūra, išdėstymas yra vienas iš veiksnių, formuojančių miesto veidą ir įvaizdį. Kita vertus, statybos – tai ir pavojaus aplinkai bei žmogui šaltinis. Statybos veiklą reglamentuojančių normų nepaisymas gali padaryti neatitaisomą žalą gamtai ir žmogui.

Statyba – kompleksinė sritis, aprėpianti aplinkosauginius, ekonominius, socialinius, techninius ir teisinius aspektus. Statybos procesą (plačiąja prasme) sudaro skirtingi etapai, kurių kiekvienas reikalauja atitinkamo dėmesio, specialių žinių, specialaus teisinio reglamentavimo, kontrolės ir įvairių institucijų darbo: teritorijų planavimas, statinio projektavimas, statybų priežiūra, statinio pripažinimas tinkamu naudoti, registracija, naudojimo priežiūra bei tam tikrais atvejais – nugriovimas.

Sveikintina, kad pasaulyje vis labiau plintant subalansuotos statybos koncepcijai, šios idėjos pamažu atkeliauja ir į Lietuvą. Subalansuota, o kitaip tariant, ekologiška statyba siekia atstatyti ir atkurti harmoniją tarp natūralios ir užstatytos aplinkos. Įgyvendinant šį tikslą, darnios plėtros principai pritaikomi visiems statybos ciklams: nuo žaliavų išgavimo ir sodrinimo, pastato planavimo, projektavimo, statymo, infrastruktūrų tiesimo iki jų nugriovimo ir atliekų tvarkymo. 1992 metais priimtoje pasaulinėje subalansuotos plėtros

ir veiksmų programoje, pavadintoje „Darbotvarkė 21“, pažymėta, kad visų gyvenviečių tikslas yra pagerinti socialinę, ekonominę ir aplinkos kokybę bei žmonių darbo ir gyvenimo sąlygas. Subalansuotos statybos pramonės rėmimas yra įvardintas vienu iš tokių gyvenviečių formavimo strateginių principų, todėl ypač svarbu numatyti tinkamas politikos kryptis, technologijas, apsikeitimą informacija, siekiant, kad statybos pramonė atitiktų žmonijos plėtros tikslus, išvengiant kenksmingo poveikio žmogaus sveikatai ir biosferai bei didinant statybos pramonės pasirengimą suteikti darbą didesniai skaičiui darbuotojų. Ne paskutinį vaidmenį šioje srityje atlieka ir teisės normos, kurios nustato teisinius statybos planavimo ir įgyvendinimo pagrindus.

Pastebėtina, kad esti reikšmingų sąsajų tarp statybų sektoriaus ir žmogaus teisių įgyvendinimo. Visų pirma, pagal Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos, kuri nuo 2009 m. gruodžio 1 d. turi tokią pat teisinę galią kaip ir Europos Sąjungos sutartys, 37 straipsnį, aukštas aplinkosaugos lygis ir aplinkos kokybės gerinimas turi būti integruotas į Sąjungos politiką ir užtikrintas pagal tvaraus vystymosi principus. Pareiga rūpintis aplinka tiesiogiai įtvirtinta ir Lietuvos Respublikos Konstitucijoje. Savo ruožtu, aplinkos apsauga ir statyba yra neatsiejamai susijusios ir neretai viena kitai priešingos žmogaus veiklos sritys.

Tarptautinis ekonominių, socialinių ir kultūrinių teisių paktas, kuris Lietuvoje įsigaliojo dar 1992 m. vasario 20 d.<sup>1</sup>, šalia kitų tinkamą gyvenimo lygį nusakančių teisių, numato ir asmens teisę į būstą. Nors Paktas neturi privalomos teisinės galios bei jame skelbiamų teisių įgyvendinimo užtikrinimo mechanizmo, jį pasirašydamos šalys išipareigoja tiek savo pastangomis, tiek pasinaudojant tarptautine pagalba ir bendradarbiavimu, imtis, kiek leidžia jų ištekliai, visų atitinkamų, o svarbiausia – teisinių priemonių, kad Pakte pripažįstamos teisės palaipsniui būtų visiškai įgyvendinamos. Toks tarptautinis pripažinimas, nors daugiau ir deklaracinio pobūdžio bei orientuotas į ateitį, vis dėlto ragina valstybes rūpintis savo gyventojais, suteikti žmonėms būstą. Pažymėtina ir tai, kad 1992 metais pasaulinėje Jungtinių Tautų Aplinkos ir Plėtros konferencijoje priimtoje Rio Aplinkos ir plėtros deklaracijoje, skatinančioje valstybes bendradarbiauti pasaulio plėtros ir vientisumo labui, pažymėta, kad siekiant subalansuotos plėtros, dėmesys turi būti sutelkiamas į žmogų, kuris turi teisę į sveiką ir pilnavertį gyvenimą harmonijoje su gamta.

Statybos susijusios ir su kitomis fundamentalaus pobūdžio asmens teisėmis ir laisvėmis – nuosavybės teise, ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva, teise į saugias ir sveikas darbo sąlygas ir t. t.

---

1 Žin., 2002, Nr. 77-3290.

Nors statybos mastai sunkmečio metu žymiai sumažėjo, problematika, diskusijos ir, svarbiausia, poreikis analizuoti šią sritį išlieka. Juolab kad ryškėja probleminiai aspektai, susiję su statybomis, kurie anksčiau buvo ne taip pastebimi ar ne itin norimi pastebėti. Be to, ekonomikos atsigavimas paprastai tiesiogiai susijęs su augančiomis statybomis, todėl dabar pats metas tam tinkamai pasiruošti atidžiau išnagrinėjant šią sritį.

Kadangi statybų sektorius pasižymi teisiniu kompleksiskumu, kiekvienam statybos proceso etapo įgyvendinimui būtinas aiškus ir konkretus teisinis reguliavimas. Teismai, nagrinėjantys įvairius statybas reguliuojančių teisės aktų pažeidimus, savo sprendimais kuria ir teisinį aiškumą, kuris yra būtinas tiek planuojant, tiek vykdant pačias statybas, tiek paprastam žmogui, tiek verslininkui, planuojančiam dideles investicijas. Visa tai sąlygoja poreikį pateikti sistemingą LVAT praktikos apžvalgą, skirtą būtent šiai sudėtingai teisinei sričiai. Kartu ši apžvalga neatsiejama nuo jau publikuotame biuletenyje (Nr. 7(17) skaitytojui pateikto LVAT teismų praktikos, taikant teritorijų planavimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimo, vien jau dėl to, kad priimant sprendimus dėl būsimų statybų, paprastai būtinas detalusis žemės sklypo planavimas.

Šiuo apibendrinimu siekta aprėpti tas sritis, kurias tiesiogiai paliečia pagrindinis statybos teisinius santykius reguliuojantis teisės aktas – Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (toliau – ir Statybos įstatymas). Nors administraciniai teismai sėkmingai gyvuoja ir praktiką nagrinėjamoje srityje formuoja jau dešimt metų, tačiau, atsižvelgiant į tai, jog Statybos įstatymas buvo ne kartą keičiamas ir pildomas, šiame apibendrinime didesnis dėmesys skiriamas būtent kelerių pastarųjų metų teismo praktikai ir pateikiamos nutartys, kurios buvo priimtose iki 2009 m. gruodžio 31 d. Žinoma, atkreipiamas dėmesys ir į senesnę, tačiau ir šiandien aktualią jurisprudenciją.

Atkreiptinas ypatingas dėmesys, kad nemažai reikšmingų Statybos įstatymo pakeitimų buvo padaryti Lietuvos Respublikos Seimo 2009 m. lapkričio 19 d. įstatymu Nr. XI-501<sup>2</sup>, kuris įsigaliojo nuo 2010 m. sausio 1 d. Atsižvelgiant į tai, kad šis apibendrinimas pasirodys jau po minėto įstatymo įsigaliojimo, jame, nurodant statybų teisinius santykius reguliuojančias nuostatas, paprastai pateikiamos nuorodos būtent į naujos redakcijos nuostatas. Kita vertus, tiek atitinkamas kontekstas, tiek konkrečios teismo nutarties citavimas kartais pats savaime reikalauja pateikti nuorodas į jau nebegaliojančias ar pakeistas teisės normas ir atskleisti jų turinį. Taigi skaitytojas, susipažindamas su šiuo apibendrinimu, turėtų būti atidus, nes ne visi jame pateikti teisės normų

---

2 Žin., 2009, Nr. 144-6352

išaiškinimai gali būti vienareikšmiškai taikomi ir įsigaliojus naujoms teisės normoms susiklosčiusiems teisiniams santykiams. Pabrėžtina, kad nagrinėdamas bylas teismas teisės normas aiškina ir taiko ne *a priori* (iš lot. – iš anksto; nepatikrinus), o konkrečioje byloje, atsižvelgdamas į konkrečios bylos faktines aplinkybes ir šias siedamas su ginčo santykiams taikytina teisės norma. Dėl to kiekvienas teismo pateiktas teisės aiškinimas gali ir turi būti suprantamas bei aiškinamas tik konkrečios bylos kontekste. Be to, teisė pasižymi sisteminiu pobūdžiu, todėl tam tikrų įstatymų ir juos lydinčių poįstatyminių teisės aktų nuostatų pasikeitimas gali suponuoti būtinybę, taikant sisteminių teisės aiškinimo metodą, kitaip interpretuoti ir kitas (nepakeistas) šių teisės aktų normas.

Pabrėžtina, kad teismų praktika nėra ir negali būti visiškai statiška. Ji gali būti vystoma, kai tai yra neišvengiamai, objektyviai būtina, šį būtinumą tinkamai motyvuojant. Siekis stiprinti žmogaus teisių apsaugą yra svarbus tikslas, galintis pateisinti teismų praktikos kitimą. Tinkamai motyvuota teismų praktikos raida, kai ji nėra atsitiktinė, atitinka teisinės valstybės imperatyvą (2009 m. kovo 17 d. išplėstinės teisėjų kolegijos nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>143</sup>-67/2009; 2008 m. rugsėjo 4 d. išplėstinės teisėjų kolegijos nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-984/2008, *Administracinė jurisprudencija* Nr. 6(16), 2008, p. 224–239).

Pastebėtina, kad šiame apibendrinime apžvelgiama Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika nagrinėjant būtent administracines bylas, t. y. sprendžiant ginčus dėl teisės viešojo administravimo srityje (Administracinių bylų teisenos įstatymo 3 str. 1 d.). Teismų praktiką ginčiuose, kuriuose sprendžiami civiliniai (privatinio teisinio pobūdžio) klausimai, susiję su statybomis, formuoja bendrosios kompetencijos teismai.

---

## I. Statybos teisinius santykius reguliuojantys teisės aktai

---

1. Pagrindinis teisės aktas, reglamentuojantis visų Lietuvos Respublikos teritorijoje statomų, rekonstruojamų ir remontuojamų statinių esminius reikalavimus, statybos techninio normavimo, statybinių tyrinėjimų, statinių projektavimo, naujų statinių statybos, rekonstravimo, remonto, jų pripažinimo tinkamais naudoti, statinių naudojimo ir priežiūros, nugriovimo bei visos šios veiklos priežiūros tvarką, statybos dalyvių, viešojo administravimo subjektų, inžinerinių tinklų bei susisiekimo komunikacijų savininkų (ar naudotojų), kitų juridinių ir fizinių asmenų veiklos šioje srityje principus, yra Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (toliau – ir Statybos įstatymas) (Žin. 1996, Nr. 32-788; 2001, 101-3597). Valstybinio valdymo institucijoms suteikti įgaliojimai ir

joms adresuoti pavedimai, kuriais siekiama užtikrinti šio įstatymo įgyvendinimą, yra nustatyti Vyriausybės 2002 m. vasario 26 d. nutarime Nr. 280 „Dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo įgyvendinimo“ (Žin., 2002, Nr. 22-819).

2. Su statyba susijusius ir tam tikrus atskirus teisinius santykius reguliuojančios nuostatos yra įtvirtintos ir kituose teisės aktuose<sup>3</sup>:

2.1. Statybos saugomose teritorijose ypatumus nustato Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 1993, Nr. 63-1188; 2001, Nr. 108-3902). Statinių statybos sąlygos ir tvarka pajūrio juostoje yra numatyta Lietuvos Respublikos pajūrio juostos įstatymo (Žin., 2002, Nr. 73-3091) 7 straipsnyje.

Gamtinių (geologinių, geomorfologinių, hidrografinių, pedologinių, botaninių, zoologinių, botaninių-zoologinių, genetinių, telmologinių, talasologinių) ir kompleksinių (kraštovaizdžio, kartografinių) draustinių bendrus apsaugos ir tvarkymo ypatumus, valdymo ir veiklos organizavimo principus nustato Gamtinių ir kompleksinių draustinių nuostatai, patvirtinti Vyriausybės 2008 m. balandžio 2 d. nutarimu Nr. 318 (Žin., 2008, Nr. 44-1642). Gamtinių rezervatų ir valstybinių parkų apsaugos zonų bendrieji nuostatai, patvirtinti Vyriausybės 1995 m. rugpjūčio 28 d. nutarimu Nr. 1153 (Žin. 1995, Nr. 72-1698), nustato gamtinių rezervatų (valstybinių ir esančių valstybiniuose parkuose bei biosferos monitoringo teritorijose) ir valstybinių parkų apsaugos zonų nustatymą, jų apsaugą ir naudojimą.

2.2. Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų statybos santykius reguliuoja ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571), Vyriausybės 2002 m. sausio 31 d. nutarimas Nr. 152 „Dėl nekilnojamųjų kultūros vertybių atskirų grupių tipinių apsaugos reglamentų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 13-499).

2.3. Kai kuriuos statybos miško žemėje reikalavimus nustato Lietuvos Respublikos miškų įstatymas (Žin., 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161) bei Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatai, patvirtinti Vyriausybės 1997 m. liepos 24 d. nutarimu Nr. 799 (Žin., 1997, Nr. 71-1808; 2004, Nr. 86-3117).

2.4. Statybos ir atskirų statybos darbų vykdymo reikalavimus ryšių ir elektros linijų, kelių, geležinkelių, kuro tiekimo ir saugojimo įrenginių, kurortų bei kitose apsaugos zonose, be kita ko, nustato Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43).

---

3 Šiame apibendrinime nėra pretenduojama pateikti baigtinį visų statybą reglamentuojančių teisės aktų sąrašą, todėl tam tikrų su statyba susijusių santykius reguliuojančių nuostatų galima rasti ir kituose, apibendrinime konkrečiai nenurodytuose norminiuose teisės aktuose.

2.5. Ūkinės veiklos, kuri turi ar gali turėti įtakos gamtai, objektų statybos, rekonstravimo, plėtimo, šių objektų priėmimo ir eksploatavimo nuostatos yra įtvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo (Žin., 1992, Nr. 5-75) 17–19 straipsniuose. Planuojamos ūkinės veiklos, kuri apima ir statinių statybą bei jų rekonstravimą, poveikio aplinkai vertinimo procesą ir šio proceso dalyvių tarpusavio santykius reguliuoja Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2005, Nr. 84-3105).

2.6. Statybos valstybinę priežiūrą bei statinių naudojimo priežiūrą reglamentuoja ir priežiūrą atliekančių institucijų funkcijas ir teises nustato Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatai, patvirtinti Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 (Žin., 1997, Nr.34-851; 2004, Nr. 109-4075). Šiuo atžvilgiu paminėtini ir Nuolatinės statybos komisijos pavyzdiniai nuostatai, patvirtinti Aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. D1-696 (Žin., 2005, Nr. 4-75; 2007, Nr. 75-2994).

2.7. Ypatingas branduolinės energetikos objektų projektavimo ir statybos sąlygas nustato Lietuvos Respublikos branduolinės energijos įstatymas (Žin., 1996, Nr. 119-2771). Šių statinių statybos teisinius santykius taip pat reguliuoja Leidimų statyti ar rekonstruoti branduolinės energetikos objektą išdavimo taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 2002 m. liepos 19 d. nutarimu Nr. 1165 (Žin., 2002, Nr. 74-3164), Branduolinės energetikos objekto statybos ar rekonstravimo projekto derinimo tvarkos aprašas, patvirtintas 2002 m. gruodžio 3 d. nutarimu Nr. 1873 (Žin., 2002, Nr. 116-5199; 2009, Nr. 28-1089).

Specialių statinių atžvilgiu paminėtina ir Statinių, skirtų krašto apsaugos reikmėms, sąrašo tvirtinimo ir statybos leidimų išdavimo tvarka, patvirtinta Vyriausybės 2002 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 941 (Žin., 2002, Nr. 64-2601).

2.8. Tam tikrų nuostatų, reguliuojančių statybos teisinius santykius galima rasti Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (žin., 2000, Nr. 74-2262), Lietuvos Respublikos žemės (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868), Lietuvos Respublikos žemės reformos (Žin., 1991, Nr. 24-635; 1997, Nr.69-1735), Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų (Žin., 2004, Nr. 4-40), Lietuvos Respublikos energetikos (Žin., 2002, Nr. 56-2224), Lietuvos Respublikos vandens (Žin., 1997, Nr. 104-2615; 2003, Nr. 36-1544) bei kituose įstatymuose ar poįstatyminiuose teisės aktuose.

3. Statinio projektavimo, statybos, statinio pripažinimo tinkamu naudoti, statinio naudojimo, priežiūros ir nugriovimo reikalavimus, taisykles, bendruosius principus ir charakteristikas nustato normatyviniai statybos techniniai dokumentai. Tai statybos techniniai reglamentai, statybos bei

statinių naudojimo ir priežiūros taisyklės, standartai, techniniai liudijimai, metodiniai nurodymai, rekomendacijos (Statybos įstatymo 2 str. 54 d.).

Pagrindinius statybos techninio normavimo principus, nacionalinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sistemos sudarymo nuostatas išdėsto, nustato šių dokumentų (išskyrus statyboje taikomus Lietuvos standartus) rengimo ir tvirtinimo tvarką Statybos techninis reglamentas STR (toliau – ir STR) 1.01.05:2007 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 12 d. įsakymu Nr. 173 (Žin., 2002, Nr. 42-1586; 2007, Nr. 131-5326).

3.1. Lietuvos Respublikoje patvirtinti statybos techniniai reglamentai yra privalomi visiems statybos dalyviams, taip pat viešojo administravimo subjektams, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkams (naudotojams), juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas (Statybos įstatymo 8 str. 2 d.). Šiuo metu Lietuvos Respublikoje galioja daugiau kaip 80 statybos teisinius santykius reguliuojančių statybos techninių reglamentų.

3.1.1. Statinio statybos rūšis ir pagrindinius principus, pagal kuriuos statybos darbai priskiriami atskiroms statybos rūšims, įtvirtina STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (Žin., 2002, Nr. 119-5372).

3.1.2. Statinių klasifikavimo pagal paskirtį pagrindines grupes (pogrūpius) ir požymius, kuriais vadovaujantis nustatoma statinių naudojimo paskirtis ir statiniai priskiriami šioms grupėms (pogrūpiams), nustato STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintas Aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 (Žin., 2003, Nr. 58-2611). Nesudėtingų (tarp jų laikinų) ir ypatingų statinių požymius, sąrašus, reikalavimus šių statinių statybai reguliuoja Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 184 (Žin., 2002, Nr. 43-1639) patvirtinti STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ bei STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“.

Kadangi vienas iš nesudėtingiems statiniams priskiriamų pastatų požymių yra šių statinių plotas, paminėtinas STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“, patvirtintas Aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 310 (Žin., 1999, Nr. 84-2507).

3.1.3. Statybinius tyrinėjimus, be kita ko, reguliuoja STR 1.04.01:2005 „Esamų statinių tyrimai“, patvirtintas 2005 m. gruodžio 13 d. įsakymu Nr. D1-603 (Žin., 2006, Nr. 1-5). Reikalavimus atliekant visų rūšių inžinerinius geologinius (geotechninius) žemės tyrimus teritorijų planavimo ir statybos



reikmėms nustato STR 1.04.02:2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“, patvirtintas Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr.703 (Žin., 2004, Nr. 25-779).

3.1.4. Privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų sudėtį, statinio projekto rengimo tvarką, jo sudėtį nustato STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-708 (Žin., 2005, Nr. 4-80).

3.1.4.1. Statinio projektavimo sąlygų sąvado (kuris yra vienas iš privalomųjų projekto rengimo dokumentų) rengimo tvarką ir sudėtį nustato STR 1.05.07:2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 215 (Žin., 2002, Nr. 54-2153).

3.1.4.2. Statinys (jo dalis) turi būti suprojektuotas ir pastatytas iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę užtikrintų esminius statinio reikalavimus (Statybos įstatymo 4 str. 1 d.). Statybos įstatymo nuostatos dėl statinio esminių reikalavimų yra detalizuojamos statybos techniniuose dokumentuose.

Pastaruosiuose reglamentuose teisės aktų leidėjas nustato tiek bendrus reikalavimus atitinkamai statinių rūšiai priskiriamiesiems statiniams (pvz., STR 2.02.06:2004 „Hidrotechniniai statiniai. Pagrindinės nuostatos“, patvirtintas Aplinkos ministro 2004 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. D1-538 (Žin., 2004, Nr. 154-5624), tiek reikalavimus atskiroms jų dalims (pvz., STR 2.05.20:2006 „Langai ir išorinės įėjimo durys“ (Žin. 2006, Nr. 18-643); STR 2.05.13:2004 „Statinių konstrukcijos. Grindys“ (Žin. 2004, Nr. 56-1949). Projektuojamam statiniui keliami reikalavimai skiriasi ir priklausomai nuo to, kokios medžiagos yra naudojamos statinio konstrukcijose (STR 2.05.05:2005 „Betoninių ir gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas“ (Žin. 2005, Nr. 17-550); STR 2.05.07:2005 „Medinių konstrukcijų projektavimas“ (Žin. 2005, Nr. 25-818).

Statybos techniniai reglamentai numato ir esminius reikalavimus projektuojamų statinių saugai (pvz., STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“, patvirtintas Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 704 (Žin., 2004, Nr. 23-720); STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“, patvirtintas Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. D1-706 (Žin., 2008, Nr. 1-34), kokybei (pvz., STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“, patvirtintas Aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. D1-132 (Žin., 2008, Nr. 35-1256); STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2008 m. kovo 12 d. įsakymu Nr. D1-131 (Žin., 2008, Nr. 35-1255), poveikiui

aplinkai ar žmonių sveikatai (pvz., STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“, patvirtintas Aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 420 (Žin., 2000, Nr. 8-215).

3.1.5. Parengto statinio projekto ir statinio ekspertizės rūšis bei jų atlikimo tvarką reglamentuoja STR 1.06.03:2002 „Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 214 (Žin., 2002, Nr. 55-2200).

3.1.6. Su statybos leidimo išdavimu, galiojimu bei panaikinimu susijusius teisinius santykius taip pat reguliuoja STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218 (Žin., 2002, Nr. 55-2203).

3.1.7. Statybos darbų vykdymą, be kita ko, reglamentuoja STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 211 (Žin., 2002, Nr. 54-2150). Tam tikrus atitinkamų statybos darbų vykdymo reikalavimus bei jų priežiūros atlikimo tvarką nustato ir kiti statybos techniniai reglamentai. Pavyzdžiui, žemės darbų vykdymo reikalavimus įtvirtina STR 1.07.02:2005 „Žemės darbai“, patvirtintas Aplinkos ministro 2005 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-629 (Žin., 2005, Nr. 151-5569), statinio statybos priežiūra – STR 1.09.05:2002 „Statinio statybos techninė priežiūra“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. 179 (Žin., 2002, Nr. 43-1638).

3.1.8. Statybos sustabdymo, savavališkos statybos sustabdymo ir jos padarinių šalinimo tvarką, surašomų dokumentų formas, jų pildymo tvarką, statinio statybos sustabdymo ir savavališkos statybos duomenų registravimo tvarką ir atskaitomybę nustato STR 1.09.06:2009 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2009 m. rugsėjo 22 d. įsakymu Nr. D1-555 (Žin., 2009, Nr. 115-4896).

3.1.9. Statybos įstatymo nuostatose nustatytą pastatytų, rekonstruotų, kapitaliai suremontuotų statinių bei tvarkytų valstybės ar savivaldybės saugomų kultūros paveldo statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka detalizuojama STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“, patvirtinta Aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 (Žin., 2002, Nr. 60-2475).

3.1.10. Statinio avarijos, įvykusios pastatų ir kitų statinių statybos arba naudojimo metu, tyrimo ir likvidavimo tvarką Lietuvos Respublikoje nustato STR 1.10.01:2002 „Statinių avarijos tyrimas ir likvidavimas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. 232 (Žin., 2002, Nr. 55-2209).

3.1.11. Statybos techniniai reglamentai reglamentuoja ir visuomeninius santykius, susijusius su jau pastatytų statinių naudojimu ir jų priežiūra (pvz., STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Žin., 2002, Nr. 81-3504); STR 1.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2004 m. birželio 21 d. įsakymu Nr. D1-347 (Žin., 2004, Nr. 98-3658).

3.1.12. Kvalifikacinius ir kitus reikalavimus statybos dalyviams, be kita ko, nustato ir statybos techniniai reglamentai (pvz., STR 1.02.06:2007 „Teisės eiti statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų pareigas įgijimo tvarkos ir teritorijų planavimo specialistų atestavimo tvarkos aprašas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2007 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-601 (Žin., 2007, Nr. 120-4945). Šiuo klausimu taip pat paminėtina, jog užsienyje išduotų ir minėtą kvalifikaciją patvirtinančių dokumentų pripažinimą Lietuvos Respublikoje reglamentuoja STR 1.02.07:2004 „Statinio projektuotojo, statybos rangovo, projektavimo ar statybos valdytojo, projekto ar statinio ekspertizės rangovo teisės įgijimo tvarkos aprašas. Fizinių asmenų, juridinių asmenų, kitų užsienio organizacijų pateiktų dokumentų, išduotų užsienio valstybėje ir patvirtinančių teisę kilmės šalyje užsiimti statybos techninės veiklos pagrindinėms sritims, pripažinimo Lietuvos Respublikoje taisyklės“, patvirtintas Aplinkos ministro 2004 m. spalio 21 d. įsakymu Nr. D1-549 (Žin., 2004, Nr. 157-5739).

3.2. Kiti normatyviniai statybos techniniai dokumentai – statybos taisyklės, statinių naudojimo ir techninės priežiūros taisyklės, Lietuvos standartai ir techniniai liudijimai – taikomi savanoriškai, išskyrus atvejus, kai statybos techniniuose reglamentuose ar kituose teisės aktuose nurodoma, kad minėtas taisykles, standartus, liudijimus taikyti privaloma. Statybos taisyklės, Lietuvos standartai ir techniniai liudijimai, į kuriuos pateikiamos nuorodos projektavimo ar rangos sutartyse, privalomi sutartį sudariusiems šalims (Statybos įstatymo 8 str. 3 d.).

---

## II. Statybos samprata ir rūšys

---

4. Statybos sąvoka yra pateikta Statybos įstatymo 2 straipsnio 13 dalyje, pagal kurią statyba yra suprantama kaip veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį.

Ši sąvoka taip pat apima kultūros paveldo statinių tvarkomuosius statybos darbus ar statinių statybą kultūros paveldo objektų teritorijose.

5. Statybos įstatyme pateiktoje statybos sąvokoje galima išskirti keturias statybos rūšis – naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, statinio kapitalinis arba paprastasis remontas bei statinio griovimas. Teisės aktai gali nustatyti skirtingus reikalavimus atskiroms statybos rūšims ir jų metu vykdomiems statybos darbams, todėl tinkamas atliekamų darbų priskyrimas konkrečiai statybos rūšiai gali būti teisiškai reikšmingas.

Be Statybos įstatymo 2 straipsnio 17–21 dalyse įtvirtintų minėtų statybos rūšių esminių požymių, pagrindinius principus, pagal kuriuos statybos darbai priskiriami atskiroms statybos rūšims, nustato Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (toliau – ir STR „Statinio statybos rūšys“).

Pastebėtina, kad atskiroms statybos rūšims ir darbams teisės aktų keliami reikalavimai paprastai nėra savitiksliai. Jais dažnai siekiama užtikrinti, kad statybos darbai būtų atliekami nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, kad šie darbai ir jų rezultatai nesukeltų grėsmės kitiems asmenims, visai visuomenei. Reikia turėti omenyje, kad statyba ir statiniai gali būti pavojingi ir sukeltys neatitaisomą žalą. Todėl į atskiroms statybos rūšims taikomus reikalavimus paprastai negali būti žvelgiama vien tik kaip į formalius, biurokratinio pobūdžio trukdžius asmens ūkinės laisvės realizavimui ar nuosavybės teisės įgyvendinimui.

5.1. Naujo statinio statyba – statybos rūšis, kai yra tikslas statybos sklype, kuriame yra ar nėra statinių, pastatyti naują statinį; pastatyti esamo statinio antžeminį ar požeminį priestatą, neatsižvelgiant į tai, ar jie savo paskirtimi bus susiję, ar ne (išskyrus priestatų statybą, kuri priskirta statinio rekonstravimui); atstatyti buvusį (sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą) statinį (Statybos įstatymo 2 str. 17 d.). Būtent tai, kad nugriautų statinių atstatymas yra nauja statyba, o ne rekonstravimas, Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija iš esmės pažymėjo 2009 m. vasario 12 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>–42/2009. Šioje byloje prokuroras, gindamas viešąjį interesą, ginčijo detalų planą, kurio sprendimais, be kita ko, buvo siekiama rekonstruoti kelis pastatus, jų plotą padidinant beveik dvigubai, bei šio plano pagrindu išduotus projektavimo sąlygų sąvadus ir statybos leidimus statinių rekonstravimui atlikti. Teisėjų kolegija, nustačiusi, jog ginčo statiniai buvo pastatyti nugriovus senuosius statinius, patenkino minėtą prokuroro prašymą, konstatavusi, jog rekonstruojamais statiniais šie statiniai negali būti laikomi.

5.2. Statinio rekonstravimo sąvoka yra pateikiama Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 dalyje, pagal kurią statinio rekonstravimas – statybos rūšis, kai yra tikslas iš esmės pertvarkyti esamą statinį, sukurti jo naują kokybę.

5.2.1. Pažymėtina, kad šioje įstatymo nuostatoje yra pateikiamas statybos darbų, laikytinų statinio rekonstravimu, sąrašas, pagal kurį statinio rekonstravimu pripažįstama statyba, kuria siekiama: 1) pastatyti naujus aukštus (antstatus) ar nugriauti dalį esamų (nedidinant statinio užimto žemės ploto matmenų); 2) pristatyti prie statinio (ar pastatyti tarp gretimų statinių) priestatą – pagalbinį statinį (pagal naudojimo paskirtį susijusį su statiniu, prie kurio jis pristatomas), kurio visų aukštų, taip pat rūšio (pusrūšio), antstatų, pastogės patalpų plotų suma nebūtų didesnė kaip 10 procentų už tokiu pat būdu apskaičiuotą statinio, prie kurio priestatas pristatomas, plotų sumą; 3) iš esmės keisti statinio fasadų išvaizdą (keičiant apdailą – jos konstrukcijas, medžiagas, įrengiant naujus statinio elementus – balkonus, duris, langus, architektūros detales, keičiant šių statinio elementų matmenis, tipą, išdėstymą ar juos pašalinant); 4) keisti (pašalinti nereikalingas) bet kurias laikančiąsias konstrukcijas kito tipo konstrukcijomis; 5) iš esmės keisti pastato patalpų planą pertvarkant laikančiąsias konstrukcijas; apšiltinti statinio išorines atitvaras (sienas, stogą); 6) atlikti Statybos įstatymo 2 straipsnio 20 dalyje išvardytus statinio kapitalinio remonto darbus, jei šie darbai atliekami kartu su statinio rekonstravimu; 7) pertvarkyti statinio bendrąsias inžinerines sistemas keičiant jų tipą, pralaidumą; 8) atlikti technologinių įrenginių ir technologinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų rekonstravimo darbus, nurodytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose; 9) pritaikyti statinį naujai paskirčiai, kai normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nustatyti naujos statinio paskirties reikalavimai yra griežtesni negu buvusios ir kai šių reikalavimų negalima laikytis atliekant paprastąjį ar kapitalinį remontą.

Pastarasis sąrašas yra detalizuojamas STR „Statinių statybos rūšys“ 9 punkte. Šių statybos darbų sąrašų reikšmė yra atspindėta administracinio teisės pažeidimo byloje Nr. N<sup>62</sup>-571/2009, kurioje, be kita ko, buvo sprendžiamas klausimas dėl bute atliktų statybos darbų – dviejų sienų, atitveriančių kambario patalpas nuo balkono, dalių pašalinimo – teisinio vertinimo, o būtent, ar šie darbai laikytini statinio rekonstravimu, ar remontu. Šiuo aspektu reikia pastebėti, kad statinio paprastajam remontui, skirtingai nei statinio rekonstrukcijai, statybos leidimas nėra privalomas (Statybos įstatymo 23 str. 1 d. 2 p.).

Minėtoje byloje teisėjų kolegija, pažymėjusi, jog vienas iš rekonstrukcijos tikslų yra sukurti naują statinio kokybę, nurodė, kad naują kokybę esamas statinys įgauna, kai atliekamas bet kuris iš Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 dalyje bei STR „Statinio statybos rūšys“ 9 punkte įvardytų darbų, taip pat ir tada, kai yra pašalinamos ar naujai įrengiamos bet kurios laikančiosios konstrukcijos ar jų dalys. Kadangi byloje buvo nustatyta, jog gyvenamajame bute pašalintos dviejų laikančiųjų sienų, atitveriančių kambarių patalpas nuo balkono, dalys po palangėmis, taip padidinant kambarių plotą, teisėjų kolegija pripažino, jog toks statinio laikančiosios konstrukcijos dalies pašalinimas visiškai atitiko statinio rekonstravimo sąvoką (2009 m. kovo 13 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>62</sup>-571/2009).

Kitoje byloje Vyriausiasis administracinis teismas rekonstravimu pripažino dalyje Plungės miesto daugiabučių gyvenamųjų namų vykdytą šviesolaidinio duomenų perdavimo tinklo įrengimą, užtikrinant didesnes duomenų perdavimo galimybes, lyginant su prieš tai buvusiū laidiniu duomenų perdavimo tinklu. Teisėjų kolegija tokią išvadą padarė atsižvelgusi į Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 punkte pateiktą definiciją, kad rekonstravimas be kitų statybos darbų yra ir statinio bendrųjų inžinerinių sistemų pertvarkymas, keičiant jų tipą, pralaidumą. Nustačius, jog nagrinėjamu atveju, išduodant statybos leidimą, nebuvo gautas tokiems darbams būtinas daugumos daugiabučio butų ir kitų patalpų savininkų sutikimas bendro naudojimo objekto rekonstravimui, teismas konstatavo, kad išduotas statybos leidimas yra neteisėtas ir jį panaikino (2008 m. gegužės 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-785/2008).

Kaip jau buvo minėta, vadovaujantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 dalimi, statinio rekonstravimu tam tikrais atvejais laikoma statyba, kurios tikslas yra pritaikyti statinį naujai paskirčiai. Administracinėje byloje Nr. N<sup>756</sup>-1572/2009 buvo nustatyta, kad administracinėn atsakomybėn traukiamas asmuo prie savo buto, kurio plotas 46,72 kv. m, prijungė 11 kv. m bendrojo naudojimo patalpų (pusrūsio), pakeisdamas jų paskirtį iš kitos į gyvenamosios paskirties. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija nusprendė, jog minėtų bendrojo naudojimo patalpų dalis (pusrūsis) buvo pritaikyta naujai paskirčiai – gyvenamajai, kuriai normatyviniai statybos techniniai dokumentai ir normatyviniai saugos dokumentai kelia griežtesnius reikalavimus, todėl šie darbai vertintini kaip statinio rekonstravimas (2009 m. spalio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>756</sup>-1572/2009).

5.2.2. Vyriausiasis administracinis teismas, įvertinęs vykdomų (įvykdytų) darbų pobūdį bei tikslą, ne kartą yra daręs išvadą, jog vykdomais statybos

darbais yra siekiama statinį rekonstruoti, o ne, pavyzdžiui, remontuoti. Tokiu būdu teismas užkirto nesąžiningiems statybos teisinių santykių dalyviams kelią realizuoti jų neteisėtus tikslus – apeiti imperatyvius teisės aktų reikalavimus, taikomus atitinkamos statybos rūšims ir darbams, pridengiant juos neva atliekamais paprastais, ypatingais reikalavimais nepasižyminčiais statybos darbais.

Pavyzdžiui, tai, kad pareiškėjas vykdė statinio rekonstravimą, o ne remontą, administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-969/2008 teismas pripažino įvertinęs atliktus statybos darbus – bute išgriauta anga, demontuota dalis gelžbetoninių plokščių, anga laikinai perdengta medinėmis lentomis, angai laiptams įrengti pakeistos laikančiosios stogo konstrukcijos (gegnės, sijos), demontuoti apatinių aukštų ventiliacijos ortakiai, naujai įrengiamos patalpos, nuimtas grindų apšiltinimas, įrengta dalis grindų be šilumos ir garso izoliacijos, vykdomi sienų apšiltinimo darbai, apkalant gipso kartoninėmis plokštėmis, demontuota laiptų aptvėrimo mūrinė sienutė, įrengti stoglangiai, vykdomi apšiltinimo, santechnikos bei elektros montavimo darbai (2008 m. spalio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-969/2008; taip pat žr. 2009 m. sausio 16 d. nutartį administracinėje byloje Nr. N<sup>822</sup>-3972/2009).

5.2.3. Tam tikrais atvejais anksčiau panaikintų statinio elementų atkūrimas taip pat gali būti laikomas statinio rekonstravimu. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. N<sup>63</sup>-1041/2008 buvo nustatyta, kad buto savininkas savavališkai, be suderinto projekto ir statybos leidimo, iškirto du langus fasadinėje išorinėje laikančiojoje sienoje. Šie darbai, teisėjų kolegijos vertinimu, atitiko statinio rekonstravimo sąvoką, todėl pripažino, jog nagrinėjamu atveju nėra reikšminga, ar langai buvo įrengti naujoje vietoje, ar anksčiau buvusių langų vietoje, nes bet koks langų įrengimas, jų matmenų, tipo, išdėstymo keitimas ar jų pašalinimas, laikomi rekonstrukcijos darbais Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 punkto prasme. Teismas nevertino aplinkybės, ar anksčiau langai buvo pašalinti ir langų angos buvo užmūrytos gavus statybos leidimą ir laikantis suderinto projekto, ar neteisėtai, nurodęs, jog tai nėra reikšminga šiai bylai (2008 m. gruodžio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>63</sup>-1041/2008). Tačiau šiuo aspektu pažymėtina, kad rekonstruojamas gali būti tik esamas statinys. Vyriausiasis administracinis teismas jau minėtoje administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-42/2009 yra sprendęs, kad ginčo detaliojo plano nuostata, jog statiniai yra rekonstruojami – nepagrįsta, nes iš byloje surinktų įrodymų matyti, kad senieji statiniai buvo nugriauti ir pastatyti nauji statiniai (2009 m. vasario 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-42/2009).

5.3. Statinio remontas – statybos rūšis, kai yra tikslas iš dalies arba visiškai atkurti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytas statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti. Pats statinio remontas skirstomas į statinio kapitalinį remontą ir statinio paprastąjį remontą (Statybos įstatymo 2 str. 19 d.).

5.3.1. Darbų, kurie laikytini statinio kapitaliniu remontu, sąrašas yra pateikiamas Statybos įstatymo 2 straipsnio 20 dalyje bei STR „Statinio statybos rūšys“ 10 punkte. Pastarojoje nuostatoje taip pat įvardintas šios statybos rūšies tikslas – visiškai atkurti statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas iš esmės pagerinti.

Pažymėtina, kad vertinant Statybos įstatyme bei minėtame reglamente pateikiamus darbų, kurie laikytini statinio kapitaliniu remontu, sąrašus, tam tikrais atvejais gali kilti klausimas dėl statinio rekonstrukcijos ir kapitalinio remonto atribojimo. Šis atribojimas vertinant konkrečią situaciją nėra paprastas, nes tam tikrais atvejais atliekami (atlikti) statybos darbai formaliai atitinka abiejų šių statybos rūšių požymius. Šiuo atžvilgiu paminėtina Vyriausiojo administracinio teismo nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>15</sup>-1028/2006, kurioje, be kita ko, konstatuota, kad statinio fasado išvaizdos keitimo atveju, kapitalinio remonto metu minėta išvaizda keičiama iš dalies, tuo tarpu rekonstravimo metu – iš esmės. Teisėjų kolegija padarė išvadą, kad numatomo patalpų pertvarkymo (atskiro įėjimo lango vietoje įrengimas) metu pastato statinio fasado išvaizda bus keičiama ne iš esmės, o tik iš dalies, todėl pripažino, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai numatomus patalpų pertvarkymo darbus vertino kaip statinio kapitalinį remontą (2006 m. birželio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>15</sup>-1028/2006; taip pat žr. 2009 m. vasario 2 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A<sup>438</sup>-168/2009). Atkreiptinas dėmesys ir į tai, jog statybos darbai, kurie pagal savo pobūdį priklauso statinio kapitalinio remonto darbams, yra laikomi rekonstravimu, kai šie darbai yra atliekami statinio rekonstravimo metu (STR „Statinų statybos rūšys“ 9.15 p.).

5.3.2. Statybos darbų, kurie laikytini paprastuoju statinio remontu, sąrašas nurodomas Statybos įstatymo 2 straipsnio 21 dalyje bei STR „Statinio statybos rūšys“ 12–14 punktuose, o šių darbų tikslas – iš dalies atkurti statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti. Be to, kaip pažymėjo Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-183/2009, pagal STR „Statybos darbų rūšys“ 13 punktą, pagrindinis principas, kuris lemia statybos darbų priskyrimą paprastajam remontui – šiais darbais nekeičiamos, nešalinamos,



nestiprinamos ir nesilpninamos statinio laikančiosios konstrukcijos (2009 m. vasario 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-183/2009).

5.4. Statinio nugriovimas – statybos rūšis, kurios tikslas – suardyti arba išardyti (išmontuoti) visas statinio (jo dalies) konstrukcijas bei elementus, paverčiant juos atliekomis arba panaudojant statybos produktus kitiems statiniams statyti, rekonstruoti ar remontuoti (STR „Statinių statybos rūšys“ 15 p.).

---

### III. Statinys

---

#### A. Statinio samprata ir bendrieji požymiai

---

6. Statinys – visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio, žemės ūkio ir kiti) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai (su inžineriniais statiniais sujungti pastatai), taip pat statinių priestatai, antstatai ir jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos. Apibrėžimas „tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną) (Statybos įstatymo 2 str. 2 d.). Taigi, pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje pateiktą statinio sąvoką, statinys yra daiktas, kurį apibūdina trys požymiai: 1) daikto sukūrimas vykdant statybos darbus; 2) kuriant daiktą buvo panaudoti statybos produktai; 3) daiktas yra tvirtai sujungtas su žeme ar į ją remiasi (2008 m. kovo 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-345/2008; 2009 m. lapkričio 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1158/2009).

6.1. Vyriausiasis administracinis teismas savo praktikoje iš esmės laikosi nuoseklios pozicijos – tam, kad atitinkamas objektas būtų pripažintas statiniu Statybos įstatymo prasme, jis turi atitikti visus paminėtus požymius. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. N<sup>1</sup>-702/2007 teisėjų kolegija atmetė apeliančios argumentą, kad pakeliamas kelio atitvaras negali būti laikomas statiniu. Kaip pažymėjo teisėjų kolegija, pirmiausia, atitvaras pastatytas naudojant statybos darbus. Statybos įstatymo 2 straipsnio 15 dalis statybos darbais pripažįsta visus darbus, atliekamus statant arba griauinant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo). Antra, statant atitvarą buvo

panaudoti statybos produktai, kuriais pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 58 dalį laikomi pagaminti produktai, numatomi ilgam laikui įkonstruoti, įmontuoti, įdėti ar instaliuoti į pastatą ar inžinerinį statinį. Iš byloje buvusios Rangos sutarties, darbų priėmimo – perdavimo akto, savavališkos statybos akto buvo matyti, kad atitvarui panaudoti 4 metrų ilgio lazda, atrama, 5 stulpai, atitinkantys statybos produkto apibrėžimą. Statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę, t. y. tvirtai sujungtos su žeme. Todėl pakeliamas atitvaras, teisėjų kolegijos teigimu, turi būti pripažįstamas statiniu (2007 m. kovo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>1</sup>-702/2007). Administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-1630/2005 Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pripažino, kad asfaltuota automobilių stovėjimo aikštelė yra sukurta statybos darbais, naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme, todėl ji atitinka Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje nurodytą statinio sampratą ir laikytina statiniu (2005 m. lapkričio 4 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-1630/2005; taip pat žr. 2008 m. vasario 1 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>261</sup>-161/2008). Statiniu laikytinas ir kelias (2009 m. spalio 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1092/2009).

Tačiau tam tikrais atvejais ginčo objektas gali neatitikti statiniui būdingų požymių. Tokia išvada gali sukelti reikšmingas teises pasekmes. Administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1158/2009 pareiškėjas siekė panaikinti savavališkos statybos ir statybos sustabdymo aktus bei reikalavimą savo lėšomis pašalinti savavališkos statybos padarinius, kuriuos valstybinę statybų priežiūrą vykdanči institucija priėmė konstatavusi, kad pareiškėjas savavališkai vykdė statybos darbus – valydamas kūdrą padidino jos plotą dvigubai (iki 3 000 kv. m). Ginčijamus aktus priėmusi institucija savo poziciją grindė aplinkybe, jog Statybos techninio reglamento STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 184, 1 priedo 2 lentelėje „Inžineriniai statiniai“ dirbtinis nepratekamas paviršinis vandens telkinys (kūdra ir pan.) yra priskiriamas nesudėtingiems inžineriniams statiniams, kuriems, jei jų plotas viršija 300 kv. m, yra reikalingas supaprastintas statinio projektas. Tačiau teisėjų kolegija, pažymėjusi, jog minėtame poįstatyminiame akte pateikiamas abstraktus objektų, kurie laikytini statiniais, sąrašas bei nustačiusi, jog byloje nėra įtikinamų įrodymų, kad pareiškėjas, vykdydamas žemės kasimo darbus, būtų naudojęs (ar ketinęs naudoti) kokius nors statybos produktus, konstatavo, jog kūdra nagrinėjamoje byloje negalėjo būti pripažinta statiniu Statybos įstatymo prasme. Šioje byloje tai savo ruožtu lėmė, jog negalėjo būti surašytas savavališkos statybos aktas dėl pareiškėjo vykdytų darbų ir priimti

sprendimai dėl statybos sustabdymo bei įpareigojimo pašalinti savavališkos statybos padarinius (2009 m. lapkričio 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1158/2009).

Iš statinio sąvokos, pateiktos Statybos įstatyme, ir nurodytos Vyriausiojo administracinio teismo praktikos matyti, jog „tvirtas sujungimas su žeme“ yra vienas iš pagrindinių požymių, siekiant tam tikrą objektą pripažinti statiniu. Akcentuotina, jog įstatymo leidėjo vartojama sąvoka „tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną) (Statybos įstatymo 2 str. 2 d.). Todėl šio statinio požymio kontekste paminėtina administracinė byla Nr. N<sup>575</sup>-760/2009, kurioje, be kita ko, administracinėn atsakomybėn traukiamas asmuo teigė, jog jo pastatytas pontoninis lieptas nėra sujungtas su žeme, todėl jis negali būti laikomas statiniu. Tačiau teisėjų kolegija, atsižvelgdama į byloje surinktus įrodymus ir pažymėjusi, kad apeliantas įrengė užlipimo ant pontoninio liepto taką, o šio liepto konstrukcija remiasi į vandens telkinio krantą, pripažino, jog šis lieptas atitinka Statybos įstatymo 4 straipsnyje numatytą laikino statinio apbrėžimą (2009 m. balandžio 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>575</sup>-760/2009).

---

## B. Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai

---

7. Viena iš statinių rūšių yra nesudėtingi bei laikini statiniai. Šių statinių sąrašą, požymius, jų projektavimo, statybos, pripažinimo tinkamais naudoti tvarką, be kita ko, nustato Statybos techninis reglamentas STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 184 (toliau – ir STR „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“). Pastebėtina, jog statinių kvalifikavimas kaip nesudėtingo arba laikino statinio turi svarbią teisinę reikšmę. Pagal Statybos įstatymo 23 straipsnio 1 dalies 1 punktą, nesudėtingų statinių statybai nėra privalu gauti statybos leidimą. Todėl teismų praktikoje kyla nemažai ginčų dėl konkretaus statinio priskyrimo nesudėtingiems (taip pat ir laikiniams) statiniams.

7.1. Vadovaujantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 4 dalimi, laikinas statinys – statinys, skirtas naudoti ne ilgiau kaip 3 metus, pagamintas gamykloje ar pastatytas iš surenkamųjų konstrukcijų, kurį galima išardyti ar perkelti į kitą vietą ir kuris neturi pamatų, bet remiasi į žemės paviršių –

kioskas, gatvių prekybos, pramogų ar parodos paviljonas, parodos eksponatas, palapinės danga ar pneumatinis apvalkalas, vagonėlis, konteineris, įvairios paskirties aikštelė su dirbtine danga, statybininkų, tyrėjų ar kitos terminuotos veiklos reikmėms skirtas statinys. Laikinas statinys ir teisės į jį nekilnojamojo turto registre neregistruojami.

7.1.1. Įstatymų leidėjas kaip vieną iš laikinąjį statinį apibūdinančių požymių yra nurodęs pamatų nebuvimą. Šiuo atžvilgiu Vyriausiasis administracinis teismas yra konstatavęs, kad statiniui turint pamatus, jis negali būti vertinamas kaip laikinas statinys. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-877/2006 teisėjų kolegija konstatavo, kad ginčo šiltnamis turi gelžbetonio pamatus, dėl ko jis negali būti vertinamas kaip laikinas statinys (2006 m. balandžio 6 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-877/2006).

7.1.2. Statybos įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje yra nustatyta, kad „laikinas statinys ir teisės į jį Nekilnojamojo turto registre neregistruojami“. Vyriausiasis administracinis teismas administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1173/2007 sprendė, jog valstybės įmonė Registrų centras pagrįstai atsisakė registruoti pareiškėjo nurodytą statinį – kavinę-paviljoną – Nekilnojamojo turto registre, pripažinęs, jog šis statinys, Statybos įstatymo prasme, buvo laikinas (2007 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1173/2007). Administracinėje byloje Nr. A<sup>17</sup>-356/2007 teisėjų kolegija nustatė, jog ginčo statinys yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre kaip nekilnojamas turtas, ir pažymėjusi, kad šie duomenys įstatymų nustatyta tvarka nėra nuginčyti ir todėl laikytini teisingais, konstatavo, jog šis statinys nėra laikinas (2007 m. balandžio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>17</sup>-356/2007; taip pat žr. 2007 m. balandžio 3 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A<sup>11</sup>-373/2007). Tačiau šiuo aspektu taip pat yra pažymėtina, kad Statybos įstatymo nuostata, draudžianti laikinus statinius registruoti Nekilnojamojo turto registre, atsirado tik nuo 2002 m. liepos 1 d. (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 2001, Nr. 101-3597). Vyriausiasis administracinis teismas yra pripažinęs, kad statinio įregistravimas Nekilnojamojo turto registre iki minėtos datos, negali būti laikomas įrodymu, kad toks statinys nėra laikinas. Administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1130/2007 buvo nustatyta, kad ginčo statinys – prekybos paviljonas (46,69 kv.m. ploto) Nekilnojamojo turto registre įregistruotas 2001 m. balandžio 25 d. Teisėjų kolegija, nurodžiusi, kad tuo metu galiojusi Statybos įstatymo redakcija nenumatė draudimo laikinus statinius registruoti Nekilnojamojo turto registre, konstatavo, jog vien statinio įregistravimas neįrodo, kad statinys nėra laikinas (2007 m. gruodžio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1130/2007).

7.1.3. Vyriausiasis administracinis teismas taip pat iš esmės yra pripažinęs, jog laikinojo statinio požymis – skirtas naudoti ne ilgiau kaip 3 metus – yra siejamas su statinio naudojimu atitinkamoje vietoje ir (ar) atitinkamai veiklai, o ne jo, kaip daikto, naudojimo terminu apskritai. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. N<sup>63</sup>–684/2008 teisėjų kolegija nurodė, kad pareiškėjos teiginiai, jog statybininkų vagonėliai gali būti naudojami ilgiau nei 3 metus, todėl jie negali būti laikomi laikiniais statiniais, nėra teisiškai reikšmingi, nes įvertinus kitus šių statinių požymius, laikytina, kad jie skirti terminuotai veiklai (2008 m. gruodžio 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>63</sup>–684/2008).

7.2. Nesudėtingas statinys – paprastų konstrukcijų pastatas, kurio didžiausias aukštis 8,5 m, kurio visų aukštų, antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų suma yra ne didesnė kaip 80 kvadratinų metrų ir kurio rūsysis (pusrūsis) yra ne didesnis kaip vieno aukšto; paprastų konstrukcijų inžinerinis statinys. Pastato ir inžinerinio statinio paprastų konstrukcijų požymius ir techninius parametrus nustato normatyviniai statybos techniniai dokumentai (Statybos įstatymo 2 str. 6 d.).

7.2.1. Nesudėtingų statinių sąrašas pateikiamas STR „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ 1 priede. Administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>–1158/2009 vertindama šį sąrašą, teisėjų kolegija nurodė, jog jis yra bendro (abstraktaus) pobūdžio, todėl net jei konkretus objektas formaliai gali būti priskirtas prie sąrašė pateiktos abstrakčios statinio rūšies (kategorijos), bet realiai (tikrovėje) jis neatitinka Statybos įstatyme nustatytų statinio požymių, jis negali būti laikomas statiniu, o jo kūrimo darbai – statybos darbai. Kitaip tariant, vien ta aplinkybė, jog atitinkamas objektas pagal pavadinimą patenka į atitinkamą statinių grupę minėtame sąrašė, savaime dar nereiškia, jog toks objektas visais atvejais bus laikomas statiniu ir jam turi būti taikomi šio reglamento ir kituose statinių statybą reglamentuojančiuose teisės normose nustatyti reikalavimai (2009 m. lapkričio 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>–1158/2009). Dėl minėtame reglamente įtvirtintų nesudėtingų statinių sąrašų paminėtina ir administracinė byla Nr. N<sup>1</sup>–702/2007, kurioje teisėjų kolegija pažymėjo, jog iš pateikiamo inžinerinių statinių grupių sąrašo matyti, kad jame pateikiamos pavyzdinės inžinerinių statinių grupės, o kiekvienoje grupėje esantis statinių sąrašas paprastai nėra baigtinis (2007 m. kovo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>1</sup>–702/2007).

7.2.2. Kaip matyti iš pateikto apibrėžimo, vienas iš nesudėtingo statinio požymių yra statinio plotas, kuris neturi viršyti 80 kvadratinų metrų. Kartu pažymėtina, kad priklausomai nuo nesudėtingų statinių grupės, kai kurių

statinių maksimalus plotas gali būti kur kas mažesnis (STR „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ 1 priedas). Todėl siekiant statinių priskirti nesudėtingiems statiniams, būtina tiksliai nustatyti jo plotą, vadovaujantis teisės aktų nustatytais reikalavimais. Vyriausiasis administracinis teismas yra pažymėjęs, kad net jei atitinkamas statinys ir yra įtrauktas į nesudėtingų statinių sąrašą STR „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ 1 priedo 1 lentelėje „Pastatai“, bet neatitinka ploto reikalavimų, jis negali būti laikomas nesudėtingu statiniu (*pvz., 2006 m. balandžio 6 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-877/2006; 2009 m. rugsėjo 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>575</sup>-1527/2009*).

Administracinėje byloje Nr. A<sup>6</sup>-1090/2006 teisėjų kolegija, nurodžiusi, kad pagal STR „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ pateikiamą taisyklę minėtas plotas lygus visų aukštų, rūšio (pusrūšio), antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų, apskaičiuotų tarp išorinių sienų išorinių paviršių, sumai, konstatavo, jog sprendžiant, ar ginčo statinio projektas atitinka nesudėtingo statinio plotą, būtina prie pirmojo aukšto ploto tarp išorinių sienų išorinių paviršių pridėti ir pastogės plotą. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija pripažino, kad apeliaciniame skunde pareiškėjas nepagrįstai teigė, jog ginčo statinio plotas yra tik 68,64 kv. m., nes į šį skaičių neįtrauktas palėpės (pastogės) plotas (*2006 m. birželio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>6</sup>-1090/2006, Administracinių teismų praktika Nr. 9, 2006, p. 216–226; taip pat žr. 2006 m. lapkričio 8 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>15</sup>-1820/2006*). Skaičiuojant statinio plotą, paminėtina ir administracinė byla Nr. N<sup>575</sup>-1527/2009, kurioje pareiškėjas teigė, jog statydamas vieną bendrą statinį, iš esmės statė du garažus, kurių kiekvieno atskirai plotas buvo po 42 kv. m, todėl šie statiniai turi būti laikomi nesudėtingais statiniais. Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija, atmesdama šį argumentą, nurodė, jog net darant prielaidą, kad buvo statomi du garažai, jie vis tiek buvo statomi kartu, turi bendras sienas, stogą, todėl bet kokių atveju jie laikytini vienu statiniu. Kadangi statyto garažo bendras plotas – 84 kv. m, teisėjų kolegija padarė išvadą, kad jis negali būti laikomas nesudėtingu statiniu (*2009 m. rugsėjo 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N<sup>575</sup>-1527/2009*).

7.2.3. Vienas iš nesudėtingų statinių sąrašė pateiktų pastatų yra „namų ūkio pastatas be gyvenamųjų patalpų“. STR „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ 6.4 punktas nustato, kad namų ūkio pastatas (klėtis, svirnas) – namo pagalbinis pastatas, kurio paskirtis – pagelbėti name gyvenantiems žmonėms tenkinti jų būtiniausias nuolatines reikmes (maitinimo, poilsio, higienos, sveikatos ir kt.) su sąlyga, kad tos reikmės tenkinamos name ar namų ūkio

pastate (naudojant jame esančius daiktus ar atliekant tam tikrus veiksmus). Namų ūkio pastato (priklausomai nuo name esančių pagalbinių patalpų kiekio ir paskirties) patalpomis (viena ar keliuose priklausiniuose) gali būti: maisto atsargų, namų apyvokos daiktų (drabužių, indų, namo priežiūros įrangos ir pan., pirtis, prausykla, skalbykla, kieto kuro sandėlis (malkinė), vasaros virtuvė, lauko tualetas (kai name nėra nuotekų šalinimo inžinerinės sistemos).

Aiškindamas namų ūkio pastato sąvoką, Vyriausiasis administracinis teismas yra konstatavęs, kad namų ūkio pastatas yra gyvenamojo namo priklausinys (civilinės teisės prasme). Iš teismo praktikos matyti, kad tokia išvada gali būti reikšminga. Administracinėje byloje Nr. A<sup>6</sup>-1090/2006 buvo nustatyta, jog pareiškėjas siekė saugomoje teritorijoje suprojektuoti ir pastatyti ūkinį pastatą su pirtimi. Kadangi, pagal ginčo metu galiojusius teisės aktų reikalavimus, saugomose teritorijose esančiose namų valdose buvo galima statyti tik jau esamų pastatų priklausinius, pareiškėjas įrodinėjo, jog minėtas statinys yra gyvenamojo namo priklausinys. Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pažymėjo, kad pagal Civilinio kodekso 4.19 straipsnį, priklausiniu laikomas savarankiškas pagrindiniam daiktui tarnauti skirtas antraeilis daiktas, kuris pagal savo savybes yra nuolat susijęs su pagrindiniu daiktu. Ši teisės norma reikalauja, kad tarp pagrindinio ir jam tarnaujančio daikto egzistuočių pakankamai tamprus ryšys. Šis ryšys turi būti funkcinis, t. y. tarnaujantis daiktas turi būti skirtas tenkinti pagrindinio daikto poreikius, ir realus. Todėl remdamasi paminėtu, teisėjų kolegija padarė išvadą, kad statinys galėtų būti laikomas namų ūkio pastatu – gyvenamojo namo priklausiniu, jei jis būtų skirtas tarnauti gyvenamajam namui (pagrindiniam daiktui) ir jame gyvenančių asmenų poreikiams tenkinti. Jei gyvenamuuoju namu (pagrindiniu daiktu) nėra naudojama, jame nėra gyvenama, kyla pagrįsta abejonė, ar netoliese pastatytas statinys, kurį asmuo laiko namų ūkio pastatu – gyvenamojo namo priklausiniu, gali atlikti priklausinio funkcijas, ar teisine prasme jis gali būti laikomas priklausiniu. Ši abejonė dar labiau sustiprėja tuo atveju, jei gyvenamuuoju namu (pagrindiniu daiktu) pagal jo gyvenamąją paskirtį nesinaudojama, o statiniu, kurį asmuo laiko namų ūkio pastatu – gyvenamojo namo priklausiniu, naudojama ne pagal jo paskirtį, jis naudojamas žmonių gyvenimui. Pastaruoju atveju kyla klausimas, kuris statinys kuriam tarnauja ir kuris daiktas kurio poreikiams tenkinti yra skirtas. Atsižvelgdama į tai bei pažymėjusi, jog gyvenamajame name, kurio priklausinio (pareiškėjo teigimu) projektą buvo siekiama suderinti, pareiškėjas ar su juo susiję asmenys negyvena, šio gyvenamojo namo pareiškėjas nenaudoja, teisėjų kolegija nusprendė, jog pareiškėjo suprojektuotas statinys pagal bylos nagrinėjimo metu nustatytas

aplinkybes faktiškai neatliko gyvenamojo namo priklausinio, t. y. antraeilio daikto funkcijos ir tuo metu jos atlikti negalėjo. Tokia išvada buvo vienas iš pagrindų, dėl kurių teisėjų kolegija netenkino pareiškėjo skundo (2006 m. birželio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>6</sup>-1090/2006, *Administracinių teismų praktika* Nr. 9, 2006, p. 216–226).

7.2.4. STR „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ 6.11 punktas stoginę apibrėžia kaip inžinerinį statinį, stogą ant stulpų (galintį būti su galinėmis sienomis ar be jų) žmonėms ar daiktams pridengti nuo kritulių ir saulės, kuris gali būti atskiras statinys ar priestatas prie kito pastato. Vyriausiasis administracinis teismas, siekdamas atskirti stoginę nuo reklaminio inžinerinio statinio, administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-452/2007 yra konstatavęs, kad siekiant atitinkamą statinį priskirti stoginei, būtina atsižvelgti į pagrindinę jos funkcinę paskirtį, net jei papildoma funkcinė statinio paskirtis gali būti priskiriama kitiems statiniams. Šioje byloje teisėjų kolegija nurodė, kad kaip matyti iš funkcinės ginčo statinio paskirties, jis buvo skirtas žmonėms ar daiktams pridengti nuo kritulių ir saulės, o reklaminė funkcija yra tik papildoma ir nepagrindinė, nes nuo stogelio pašalinus reklamą, stogelis kaip pagrindinis statinys išliks nepakitęs ir nepraras savo funkcijos. Tokiu būdu pati reklama (jos iškaba ir pan.) nėra pagrindinė šio statinio funkcija (2007 m. balandžio 26 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-452/2007).

---

#### **IV. Statinio projektas ir privalomieji statinio projekto rengimo dokumentai**

---

8. Statinio projektas – 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 2 str. 27 d.).

Dokumentų, privalomų rengiant statinio projektą, sąrašas yra pateikiamas Statybos įstatymo 2 straipsnio 30 dalyje, pagal kurią privalomieji statinio projekto rengimo dokumentai – teritorijų planavimo dokumentai (Teritorijų planavimo įstatymo nustatytais atvejais), nuosavybės teisė ar kitokios teisės į žemę (statybos sklypą) patvirtinantys dokumentai, projektiniai pasiūlymai (jeigu jie rengiami), statinio projektavimo sąlygų sąvadas, statinio projektavimo užduotis, statinio ir statybos sklypo statybinių tyrinėjimų dokumentai.

Minėti dokumentai statybų teisiniuose santykiuose yra ypatingai svarbūs. Statybos įstatymo 3 straipsnis numato, kad teisė būti statytoju



įgyvendinama, be kita ko, turint nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą statinio projektą bei nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą. Iš sisteminės Statybos įstatymo analizės matyti, kad statinio projektas yra būtinas dokumentas statybos leidimui išduoti, jis rengiamas vadovaujantis įstatymais, reglamentuojančiais statinio saugos ir paskirties reikalavimus, kitais teisės aktais, teritorijų planavimo ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais, normatyviniais statinio saugos ir paskirties dokumentais ir kt. pagal statytojui išduotą statinio projektavimo sąlygų sąvadą (2005 m. birželio 27 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-740/2005).

Taigi be statinio projekto statinio statyba iš esmės yra neįmanoma (išskyrus teisės aktuose numatytas išimtis, susijusias su nesudėtingais (laikinais) statiniais). Tinkamas statinio projekto parengimas leidžia užtikrinti, kad statinys, kurį ketinama pastatyti, rekonstruoti ar suremontuoti, atitiks esminius, taip pat – architektūrinius statinio reikalavimus, nepažeis kitų asmenų interesų, sudarys reikiamas sąlygas kultūros paveldo, aplinkos, kraštovaizdžio ar kitų vertybių apsaugai. Todėl statybos teisiniuose santykiuose ypač svarbu, kad būtų laikomasi pagrindinių reikalavimų, susijusių su statinio projektavimu.

Kita vertus, atkreiptinas dėmesys, kad statinio projektavimas yra susijęs su architektūros ir inžinerijos, t. y. iš esmės techninio pobūdžio taisyklėmis ir mokslu. Teisinę reikšmę šios taisyklės gali įgyti tik per jų įtvirtinimą teisės normose ir (arba) kitokį ryšį su jomis (blanketinės nuorodos ar pan.). Todėl grynai techninio pobūdžio klausimai šiame apibendrinime plačiau nenagrinėjami, nes išeina už jo dalyko ribų.

Minėta, kad vienas iš privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų gali būti teritorijų planavimo dokumentas. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant teritorijų planavimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas yra publikuotas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo biuletenyje Nr. 7(17), todėl šiame apibendrinime teritorijų planavimo dokumentams bus skiriama tik tiek dėmesio, kiek tai yra aktualu apžvelgiant teismų praktiką būtent statybos teisinių santykių srityje.

---

### **A. Projektavimo sąlygos ir projektavimo sąlygų sąvadas**

---

9. Bendra projektavimo sąlygų ir projektavimo sąlygų sąvado parengimo ir išdavimo tvarka yra nustatyta Statybos įstatymo 20 straipsnyje,

kurio nuostatas detalizuoja Statybos techninis reglamentas STR 1.05.07/2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 215 (toliau – ir STR „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“).

9.1. Statybos įstatymo 2 straipsnio 32 dalis statinio projektavimo sąlygas apibrėžia kaip privalomuosius reikalavimus, jeigu jie nenumatyti ar nepakankamai išsamiai nurodyti teritorijų planavimo dokumentuose. To paties straipsnio 33 dalis statinio projektavimo sąlygų sąvadą apibrėžia kaip savivaldybės administracijos direktoriaus (jo įgalioto savivaldybės administracijos valstybės tarnautojo) patvirtintą konkrečiam statiniui nustatytų aukščiau nurodytų projektavimo sąlygų bendrąjį dokumentą.

9.1.1. Vertinant statinio projektavimo sąlygų ir šių sąlygų sąvado tarpusavio ryšį, paminėtina administracinė byla Nr. AS<sup>502</sup>-172/2008, kurioje teisėjų kolegija nurodė, kad pareiškėjo reikalavimas panaikinti išduotas technines sąlygas (statinio projektavimo sąlygas), kai kartu yra prašoma panaikinti išduotą projektavimo sąlygų sąvadą, yra perteklinis, nes panaikinus minėtą sąvadą, neteks galios ir išduotos techninės sąlygos (2008 m. kovo 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>502</sup>-172/2008). Ir priešingai, administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-71/2009 teisėjų kolegija, pažymėjusi, jog pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 25 ir 32 dalių nuostatas susisiekimu komunikacijų tiesimas yra viena iš privalomųjų statinio projektavimo sąlygų, nurodė, jog konstatavus, kad privaloma projektavimo sąlygų sąvado (bendrojo dokumento) sąlyga yra neteisėta, ji turi būti nustatoma iš naujo ir parengiamas naujas projektavimo sąlygų sąvadas teisės aktais nustatyta tvarka (2009 m. birželio 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-71/2009).

9.1.2. Rengiant projektavimo sąlygas (projektavimo sąlygų sąvadą), be kita ko, būtina vadovautis atitinkamai teritorijai parengtais ir patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais.

Sprendžiant klausimą, ar projektavimo sąlygų sąvadas gali būti išduodamas nesant parengto ir patvirtinto detaliojo plano, pažymėtina, kad Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 3 dalis nustato, jog detalieji planai nerengiami, jeigu numatomiems statyti statiniams statybos leidimas yra nereikalingas, taip pat – kai statant statinius žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas yra nekeičiamas ir jeigu tai numatyta kituose įstatymuose. Administracinėje byloje Nr. A<sup>17</sup>-658/2007 teisėjų kolegija nurodė, kad tokiu atveju, kai nėra aplinkybių, išvardintų Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1–7 punktuose, kada detalieji planai turi būti rengiami, detaliojo plano nebuvimas nepaneigia teisės į statinio projektavimo sąlygų

sąvado išdavimą (2007 m. birželio 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>17</sup>-658/2007; taip pat žr. 2005 vasario 1 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-124/2005).

Vertinant statinio projektavimo sąlygų sąryšį su teritorijų planavimo dokumentais, paminėtina, kad administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1372/2005 Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija konstatavo, jog teismo sprendimu panaikinus detalųjį planą, jo pagrindu išduotas projektavimo sąlygų sąvadas negali būti laikomas teisėtu. Šioje byloje teisėjų kolegija nurodė, kad aplinkybė, jog bus parengtas naujas detalusis planas, kuriuo nustatyta sanitarinė apsaugos zona galbūt neapims pareiškėjų sklypų, nėra pagrindas pripažinti, kad ginčijami administraciniai aktai (projektavimo sąlygos) pareiškėjų teisių nepažeidžia (2005 m. spalio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1372/2005).

9.2. Vadovaujantis Statybos įstatymo 20 straipsnio 2 dalimi, norėdamas gauti statinio projektavimo sąlygų sąvadą, statytojas (užsakovas) turi pateikti savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) prašymą bei šios dalies 1–5 punktuose išvardintus dokumentus.

9.2.1. STR „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“ 21 punktas nustato, jog jei statytojas (užsakovas) prie prašymo išduoti projektavimo sąlygų sąvadą pridėjo ne visus teisės aktuose išvardintus dokumentus arba juose trūksta reikalingų duomenų, prašymas nenagrinėjamas, o pareiškėjui per 3 darbo dienas nuo prašymo gavimo dienos pranešama, kokių dokumentų trūksta. Projektavimo sąlygų sąvado parengimo ir išdavimo terminas pradedamas skaičiuoti nuo tos dienos, kai pateikiami visi reikalingi dokumentai.

Administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-178/2008 sprendamas klausimą, ar pagrįstai kartu su pranešimu dėl trūkstamų dokumentų buvo gražinti visi kiti pareiškėjo pateikti dokumentai, Vyriausiasis administracinis teismas nurodė, kad teisės aktai dokumentų, pateiktų su prašymu dėl projektavimo sąlygų sąvado, gražinimo ar saugojimo nereglamentuoja. Tačiau atsižvelgiant į tai, jog kiekvienas statytojas (užsakovas) gali laisvai pasirinkti – prašyti ar neprašyti išduoti projektavimo sąlygų sąvadą, pakartotinai kreiptis ar nesikreipti su atnaujintais duomenimis ir naujais dokumentais į atsakovą dėl projektavimo sąlygų sąvado išdavimo, taip pat atsižvelgiant į tai, kad teisės aktai nereglamentuoja jokių terminų, per kuriuos statytojas (užsakovas) gali pakartotinai kreiptis pas atsakovą dėl projektavimo sąlygų sąvado išdavimo, teisėjų kolegija padarė išvadą, jog nebūtų protinga reikalauti iš atsakovo saugoti statytojo (užsakovo) pateiktus dokumentus ir jų negražinti statytojui,

jei projektavimo sąlygų sąvado rengimo procedūra nėra pradėta, nes statytojas (užsakovas) gali pakartotinai iš viso nebesikreipti (2008 m. vasario 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-178/2008).

Pastebėtina, kad teisės aktuose nustatytų dokumentų (jų dalies) nepateikimas yra pagrindas atsisakyti išduoti projektavimo sąlygų sąvadą. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1203/2006 buvo nustatyta, kad pareiškėjas į atsakovą kreipėsi, prašydamas išduoti dokumentą, kuris leistų įrengti nepriklausomą šildymo dujomis sistemą. Pastarasis, tokį kreipimąsi supratęs kaip prašymą išduoti projektavimo sąlygų sąvadą, pareiškėjui atsakė neigiamai. Spręsdama, ar toks atsakovo sprendimas buvo teisėtas, teisėjų kolegija pripažino, jog pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad pagal pareiškėjo pateiktą kreipimąsi, nepateikus jokių kitų įstatymo reikalaujamų dokumentų, projektavimo sąlygų sąvadas negalėjo būti išduotas (2006 m. liepos 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1203/2006).

9.2.2. Statybos įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 3 punktą reikalauja, kad kartu su prašymu išduoti projektavimo sąlygų sąvadą būtų pateikiamas statinio bendrosios nuosavybės bendraturčių sutikimas, kai statinys rekonstruojamas arba kapitališkai remontuojamas. Administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-635/2005 teisėjų kolegija sprendė, kad, esant įsigaliojusiam Klaipėdos miesto apylinkės teismo sprendimui, kuriuo teismas suteikė pareiškėjui teisę atlikti statybos perplanavimo (rekonstrukcijos, remonto) darbus be bendraturčio sutikimo, atsakovo teiginys, kad projektavimo sąlygų sąvado gavimui pareiškėjas turėjo pateikti ir bendraturčio sutikimą, yra nepagrįstas (2003 m. liepos 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-635/2003). Taigi, vietoje minėtoje teisės normoje nurodyto bendraturčių sutikimo, kompetentingai institucijai gali būti pateikiamas teismo sprendimas, kuris leidžia bendraturčiui atlikti atitinkamus statybos darbus bendrosios nuosavybės objekte (*plačiau šiuo klausimu skaitykite šio apibendrinimo 16.1 ir 16.2 punktuose*).

9.3. Savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas), gavęs reikiamus dokumentus, per 3 darbo dienas pateikia paraišką teisės aktuose nustatytiems subjektams statinio projektavimo sąlygoms parengti (pagal kompetenciją) (Statybos įstatymo 20 str. 3 d.).

Kaip jau buvo minėta, statinio projektavimo sąlygomis, be kita ko, nustatomi statinio statybos privalomieji reikalavimai, jeigu jie nenustatyti ar nepakankamai išsamiai nurodyti teritorijų planavimo dokumentuose. Kaip rodo praktika, dėl šios nuostatos taikymo kyla ginčų. Administracinėje

byloje Nr. A<sup>146</sup>-71/2009 apeliantai, ginčydami išduotą projektavimo sąlygų sąvadą, nurodė, kad su ginčo statyba susijusioje teritorijoje yra daug vertingų želdinių, todėl, jų nuomone, atsakovas privalėjo kreiptis į Aplinkos ministeriją dėl projektavimo sąlygų išdavimo. Nurodę, jog pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 32 dalies nuostatas atitinkami reikalavimai statinio statybai turi būti nustatyti atitinkamų institucijų parengtomis statinio projektavimo sąlygomis, kurios įtraukiamos į bendrąjį projektavimo sąlygų dokumentą – sąvadą tik tais atvejais, jeigu jie nėra nenustatyti ar nepakankamai išsamiai nurodyti teritorijų planavimo dokumentuose, apeliantai teigė, kad pirmosios instancijos teismas nepagrįstai nevertino, ar projektavimo sąlygų sąvade nurodytuose teritorijų planavimo dokumentuose aplinkosauginės sąlygos yra pakankamos. Teisėjų kolegija, vertindama minėtus teiginius, pažymėjo, kad duomenų teritorijų planavimo dokumentuose pakankamumas kiekvienu konkrečiu atveju turi būti sprendžiamas atsižvelgiant į numatomo statyti objekto paskirtį ir statybos vietos ypatumus. Šioje byloje nustačiusi, jog ginčo teritorijoje buvo vertingų želdinių, kuriems Žvėryno seniūnijos želdynų plėtojimo schemos sprendiniais nustatytas ypatingas tvarkymo režimas, projektavimo sąlygų sąvadu statytojui nebuvo nustatytas reikalavimas vadovautis šia schema, o pagal detalizajame plane esančią Aplinkos ministerijos išvadą šia schema statytojas įpareigotas vadovautis tik tuo aspektu, kad draudžiama kirsti saugotinus medžius, teisėjų kolegija pripažino, kad atsakovas šiuo konkrečiu atveju turėjo kreiptis dėl aplinkosauginių projektavimo sąlygų nustatymo (2009 m. birželio 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-71/2009).

Tačiau, kaip matyti iš statinio projektavimo sąlygų sąvado turinio, šiuo sąvadu gali būti nustatomi arba tikslinami tik tam tikros teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, numatyti Statybos įstatymo 2 straipsnio 32 dalyje. Tai reiškia, kad tokie privalomi teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai kaip teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis (1), leistinas pastatų aukštis (2), leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (3) ir leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (4) gali būti apibrėžiami tik detalioju planu. Netgi tuo atveju, kai keičiamas bent vienas iš šių privalomų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų (jau nekalbant apie visus), turi būti rengiamas detalusis planas (Teritorijų planavimo įstatymo 22 str. 1 d. 4 p.). Tuo tarpu, kai keičiami kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu (2009 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>662</sup>-1465/2009).

9.4. Vadovaujantis Statybos įstatymo 20 straipsnio 4 dalimi, projektavimo sąlygos parengiamos per 10 darbo dienų nuo savivaldybės administracijos direktoriaus (jo įgalioto savivaldybės administracijos valstybės tarnautojo) paraiškos gavimo. Per tą patį laiką projektavimo sąlygas, priklausančias savivaldybės kompetencijai, parengia savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas). Vyriausiasis administracinis teismas administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-1539/2009 yra pabrėžęs, jog būtent tik administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) turi atitinkamas teises bei pareigas, susijusias su statinio projektavimo sąlygų sąvado išdavimu. Nei Statybos įstatymas, nei jį įgyvendinantys poįstatyminiai teisės aktai nenumato jokių išimčių iš šios taisyklės. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija atmetė pareiškėjo argumentus, jog ginčo projektavimo sąlygų sąvadą turėjo išduoti apskrities viršininkas (2009 m. gruodžio 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-1539/2009).

9.5. Savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas), suderinęs su statinio projektavimo sąlygas rengusiais inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkais (naudotojais) ir institucijomis bei subjektais, šį sąvadą patvirtina ir išduoda statytojui (užsakovui) (Statybos įstatymo 20 str. 5 d.).

9.5.1. Kaip ir projektavimo sąlygų išdavimo atveju, Vyriausiasis administracinis teismas administracinėje byloje Nr. A<sup>15</sup>-1797/2005 iš esmės yra pažymėjęs, jog sisteminė Statybos įstatymo 20 straipsnio 3 dalies 1 punkto ir 20 straipsnio 5 ir 6 dalių normų analizė leidžia padaryti išvadą, kad projektavimo sąlygų sąvadas turi būti derinamas tik su tokiais inžinerinių tinklų savininkais ar valdytojais, kurių teikiamomis paslaugomis statytojas (užsakovas) galės naudotis. Šioje byloje nustatius, kad statytojas, projektuodamas dujotiekį, objektyviai negalės pasinaudoti galimose dujotiekio ir šilumos tiekimo tinklų susikirtimo vietose šilumos tiekėjo teikiamomis paslaugomis, teisėjų kolegija pripažino, jog ginčo projektavimo sąlygų sąvadas neturėjo būti derinamas su šilumos tiekėju (2005 m. gruodžio 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>15</sup>-1797/2005).

9.5.2. Administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-964/2007 teisėjų kolegija, be kita ko, vertino, ar teismas gali priimti sprendimą įpareigoti savivaldybės administraciją išduoti projektavimo sąlygų sąvadą, kai pastaroji nesikreipė į atitinkamus subjektus dėl projektavimo sąlygų išdavimo. Šiuo klausimu Vyriausiasis administracinis teismas nurodė, kad projektavimo sąlygų sąvado paruošimas nėra vien tik savivaldybės administracijos kompetencija.

Kompleksas projektavimo sąlygų, įrašomų į statinio projektavimo sąlygų sąvadą – bendras atitinkamų kompetentingų institucijų darbo rezultatas, įtvirtinamas statinio projektavimo sąlygų sąvade. Pažymėjęs, kad nors pirmosios instancijos teismas ir pagrįstai pripažino, jog atsakovo atsisakymas išduoti projektavimo sąlygų sąvadą yra neteisėtas, tačiau, atsižvelgęs į tai, kad statinio projektavimo sąlygų sąvado išdavimas yra susietas ir su kitomis institucijomis, privalančiomis pagal savo kompetenciją parengti statinio projektavimo sąlygas, apeliacinės instancijos teismas pakeitė pirmosios instancijos teismo sprendimą dalyje, kuria atsakovas buvo įpareigotas išduoti projektavimo sąlygų sąvadą. Teisėjų kolegija nurodė, kad savivaldybės administracija privalo laikytis Statybos įstatymo 20 straipsnio reikalavimų ir pateikti paraišką atitinkamoms institucijoms statinių projektavimų sąlygoms parengti bei jas parengus išnagrinėti įstatymų leidėjo nustatytais terminais, ir, joms pritarus, įrašyti į statinių projektavimo sąlygų sąvadus (*2007 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-964/2007, Administracinių teismų praktika Nr. 3(13), 2007 m., p. 141-151; taip pat žr. 2008 m. vasario 29 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-267/2008*).

9.6. Statinio projektavimo sąlygų sąvadas galioja tol, kol galioja statybos leidimas. Jei per 3 metus nuo statinio projektavimo sąlygų sąvado gavimo minėtas leidimas nebuvo išduotas, savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) projektavimo sąlygų sąvadą tvirtina iš naujo (projektavimo sąlygos paliekamos tos pačios arba pakeičiamos) (Statybos įstatymo 20 str. 10 d.).

Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-681/2009 nusprendė, jog nurodytas teisinis reglamentavimas reiškia, kad tais atvejais, kai per 3 metus nuo statinio projektavimo sąlygų sąvado gavimo statybos leidimas nėra išduotas, savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) turi priimti administracinį sprendimą dėl projektavimo sąlygų sąvado patvirtinimo iš naujo. Be to, nurodytos Statybos įstatymo nuostatos projektavimo sąlygų sąvado galiojimą sieja būtent su statybos leidimo išdavimu, o ne su prašymų dėl statybos leidimo išdavimo pateikimu. Teisėjų kolegija nusprendė, kad aplinkybės, jog statybos leidimo išdavimas buvo svarstomas keliuose Nuolatinės statybos komisijos posėdžiuose ir užtruko, nesudaro pagrindo netaikyti minėtų Statybos įstatymo nuostatų (*2009 m. spalio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-681/2009*). Pastebėtina, kad aplinkybė, jog yra pasibaigęs projektavimo sąlygų sąvado galiojimas, yra savarankiškas pagrindas atmesti pareiškėjo reikalavimą išduoti statybos

leidimą (2009 m. kovo 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-310/2009), taip pat gali sudaryti pagrindą panaikinti jau išduotą statybos leidimą (pvz., 2009 m. spalio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-681/2009).

---

## B. Statybinių tyrinėjimų dokumentai

---

10. Statybinių tyrinėjimų dokumentai rengiami atliekant statybinius tyrinėjimus, kurie, vadovaujantis Statybos įstatymo 19 straipsnio 2 dalimi, paprastai turi būti atlikti iki statinio projekto rengimo pradžios, o tam tikrais atvejais – statinio projektavimo bei statybos metu (kai vykdant statybos darbus paaiškėja statinio projekte nenumatytos aplinkybės).

Statybiniai tyrinėjimai – statinio statybos sklypo (ar, kai reikia, gretimos teritorijos), statinio projektavimo sąlygų sąvade nustatytų inžinerinių tinklų (kuriuos reikia nutiesti ar esamų bei statomų) ir susisiektimo komunikacijų sklypų (trasų) inžineriniai geodeziniai tyrinėjimai, inžineriniai geologiniai, geotechniniai bei kiti tyrimai; aplinkos, kraštovaizdžio, higieniniai tyrimai; kai rekonstruojamas ar remontuojamas esamas statinys arba pristatomas prie esamo statinio (statant arti jo) naujas statinys, – taip pat esamo ir gretimų statinių, kuriems gali turėti įtakos numatomi statybos darbai, tyrimai; esamų pastatų nuosėdžių ir deformacijų stebėjimai (Statybos įstatymo 2 str. 26 d.).

Iš paminėtos nuostatos matyti, jog įstatymų leidėjas poreikį atlikti statybinius tyrinėjimus pirmiausia sieja su būtinybe kiek įmanoma sumažinti galimą neigiamą statybos darbų ir statinio poveikį aplinkai (plačiaja prasme). Statybinių tyrinėjimų metu nustatytas galimas poveikis aplinkos elementams, įskaitant greta esančius statinius, yra reikšmingas ir į jį turėtų būti atsižvelgiama tiek rengiant statinio projektą, tiek eksploatuojant jau pastatytą statinį, siekiant išvengti, sumažinti, kompensuoti galimą neigiamą poveikį aplinkai. Pastebėtina ir tai, jog statybiniais tyrinėjimais siekiama įvertinti ir galimą neigiamą aplinkos poveikį pačiam projektuojamam (statomam, eksploatuojamam) statiniui ar (ir) jo atskiriems elementams.

Administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-681/2009 teisėjų kolegija sprendė dėl teisių padarinių, kurie kyla, jei teisės aktuose nustatytais atvejais statybiniai tyrinėjimai nėra atliekami. Byloje nagrinėtu atveju buvo numatyta statyti ypatingą statinį arti kito, t. y. jį prišliejant. Teisėjų kolegija, atsižvelgusi į paminėtas aplinkybes, taip pat į nustatytas specialiąsias projektavimo sąlygas statinio architektūrai formuoti ir statybos sklypui tvarkyti, padarė išvadą, jog statytojas, siekdamas statyti projektavimo sąlygų sąvade nustatytą statinį,



privalėjo atlikti atitinkamus statybinius tyrinėjimus, susijusius su gretimo statinio būkle bei galima naujojo statinio statybos įtaka esamo statinio būklei. Kadangi byloje nebuvo pateikti įrodymai, jog tokie tyrimai buvo atlikti, teisėjų kolegija vertino, kad ginčo statybos leidimas išduotas pažeidžiant Statybos įstatymo 2 straipsnio 26 dalies reikalavimus, dėl ko yra naikintinas (Administracinių bylų teisenos įstatymo 89 str. 1 d. 1 p.) (2009 m. spalio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-681/2009).

Administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-310/2009 buvo nagrinėjamas Nuolatinės statybų komisijos sprendimo atsisakyti išduoti statybos leidimą viešbučio korpuso statybai ir administracinio pastato rūsio bei palėpės patalpų rekonstravimui pagrįstumas. Šis sprendimas buvo grindžiamas tuo, kad pastato atkūrimas nepagrįstas atliktais tyrinėjimais ir istorine medžiaga. Nustatyta, kad pareiškėjui išduotose projektavimo sąlygose buvo nurodyta atlikti archeologinius tyrimus, ofcinos galinės sienos tyrimus, siekiant išsiaiškinti buvusio pastato fasadų ir stogo aukštį, statinio perimetrą atkurti įvertinus istorinius planus ir archeologinių tyrimų medžiagą.

Teisėjų kolegija pažymėjo, jog archeologiniai tyrinėjimai yra tokie tyrimai, kai ištisiniais plotais tiriama teritorija, kurioje numatyta nekilnojamųjų kultūros vertybių tvarkymo metu judinti žemę arba kurią numatyta ištirti pagal kultūros vertybių apsaugos bei mokslines programas. Tik atlikus archeologinius tyrimus nagrinėjamu atveju būtų užtikrinti paminklotvarkos sąlygose įtvirtinti reikalavimai statinio perimetrą atkurti įvertinus archeologinių tyrimų medžiagą, taip pat būtų išsaugotos nuo sunaikinimo kultūriniame sluoksnyje esančios kultūros paveldo vertybės. Kadangi minėti tyrimai nebuvo atlikti, o apie archeologinių tyrimų būtinumą iki pradedant žemės darbus savo ataskaitoje buvo nurodęs ir žvalgybinius tyrimus atlikęs archeologas, Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pripažino, jog pareiškėjas neįvykdė minėto projektavimo sąlygų reikalavimo.

Pasisakydama dėl atliktų žvalgomųjų architektūrinių ofcinos galinės sienos tyrimų, Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija juos pripažino nepakankamais, nes šių tyrimų metu nebuvo gauta jokių duomenų apie buvusio pastato aukštingumą. Iš prie tyrimo išvadų pridėtų fotonuotraukų matyti, kad žvalgomaisiais tyrimais buvo patikrinta tik labai nedidelė dalis ofcinos pirmojo aukšto lygyje esančios galinės sienos, nors ta pati siena buvo ir antrojo aukšto bei palėpės lygyje. Kadangi, remiantis paminklotvarkos sąlygose nurodytu privalomu nurodymu, turėjo būti atliktas visos ofcinos galinės sienos tyrimas, teisėjų kolegija atmetė ir pareiškėjo argumentus, kad visos sienos tyrimai tikėtinais nebūtų davę jokių rezultatų.

Šioje byloje Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija taip pat sutiko su pirmosios instancijos teismo išvadomis, kad pareiškėjas savo projekto sprendinių dėl numatomo atstatyti pastato perimetro, tūrio bei aukščio nebuvo pagrindęs istorine-ikonografinė medžiaga bei kad pareiškėjo argumentai, jog tokios medžiagos nėra, yra nepagrįsti. Kadangi paminklotvarkos sąlygų 7 punkte buvo pateikiamas sąrašas istorinių šaltinių, o pirmosios instancijos teismo posėdyje buvo pateikta ir tam tikra istoriografinė medžiaga, teisėjų kolegija pripažino, jog reikiama istorinė medžiaga buvo ir ji turėjo būti įvertinta nustatant numatomo atstatyti pastato tiek aukštį, tiek tūrį.

Atsižvelgdama į paminėtas aplinkybes, Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija konstatavo, kad Nuolatinės statybos komisijos nariai – Miesto kultūros paveldo skyriaus vedėjas bei Kultūros paveldo departamento Vilniaus teritorinio padalinio atstovas – visiškai pagrįstai savo kompetencijos ribose nustatė, kad pareiškėjo numatomo atkurti statinio projektas neatitinka projektavimo sąlygų sąvado reikalavimų bei nepritarė statybos leidimo išdavimui (2009 m. kovo 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>–310/2009).

---

## V. Statybos leidimas

---

### A. Statybos leidimo samprata ir teisinis statusas

---

11. Su statybos leidimu susijusius teisinius santykius reguliuoja Statybos įstatymo 23 ir 23<sup>1</sup> straipsniai, kurių nuostatos yra detalizuojamos Statybos techniniame reglamente STR 1.07.1:2002 „Statybos leidimas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218 (toliau – ir STR „Statybos leidimas“).

12. Įstatymų leidėjas nėra pateikęs statybos leidimo apibrėžimo, tačiau administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>–1265/2006 Vyriausiasis administracinis teismas pažymėjo, kad statybos leidimas – specialia tvarka kompetentingo subjekto išduodamas dokumentas, suteikiantis teisę atlikti jame nurodytus statybos darbus. Statybos leidimui negali būti prilyginti jokie kiti viešojo administravimo subjektų priimami administraciniai aktai. Minėtoje administracinėje byloje teisėjų kolegija nurodė, kad savivaldybės administracijos institucijų išduoti leidimai teritorijos aptvėrimui ir žemės darbams atlikti, nesuteikė teisės rekonstruoti pėsčiųjų dangą ir fontaną. Tai,

kad šiuose leidimuose buvo nustatytas įpareigojimas atstatyti rekonstrukcijos metu sugadintas dangas, teisėjų kolegijos teigimu, neatleido statytojo nuo pareigos, atstatant minėtus statinius, laikytis statybą reglamentuojančių teisės aktų, t. y. gauti statybos leidimą (2006 m. rugsėjo 7 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1265/2006, *Administracinių teismų praktika* Nr. 10, 2006 m., p. 200–210).

13. Pastebėtina, kad statybos leidimas nėra norminis teisės aktas, nes jame nenustatytos individualiais požymiais neapibūdintų subjektų grupei skirtos elgesio taisyklės (Administracinių bylų teisenos įstatymo 2 str. 13 d.). Statybos leidimas – specialia tvarka kompetentingo organo išduotas dokumentas, suteikiantis teisę konkrečiam subjektui atlikti jame nurodytus statybos darbus, pagal teisinę paskirtį priskiriamas individualiems teisės aktams (Administracinių bylų teisenos įstatymo 2 str. 14 d.) (2007 m. rugpjūčio 31 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>16</sup>-727/2007; taip pat žr. 2006 m. gruodžio 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS<sup>7</sup>-654/2006; 2008 m. sausio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>39</sup>-102/2008).

14. Įstatymų leidėjas Statybos įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje yra nustatęs, kad statybos leidimas statinio statybai yra privalomas, išskyrus nesudėtingo statinio statybą bei paprastojo statinio remonto atlikimą. STR „Statybos leidimas“ 2 punkte ši nuostata yra detalizuota nustatant, kad statybos leidimas yra privalomas vykdant naujo statinio statybą, statinio rekonstravimą, statinio remontą, statinio griovimą bei nekilnojamosios kultūros vertybės tvarkymo statybos darbus.

15. Statybos įstatymo 23 straipsnio 16 dalis nustato, kad jei leidimas per nustatytą terminą nebuvo išduotas ir statytojui (užsakovui) nepranešta apie neišdavimo priežastis, statytojas (užsakovas) turi teisę vykdyti statybą be leidimo, tačiau apie tai raštu praneša statybos leidimą išduodančiam viešojo administravimo subjektui, kuris pastarąjį raštą privalo įregistruoti kaip statybos leidimą. Atsisakymą išduoti statybos leidimą statytojas (užsakovas) gali apskusti Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-67/2008 pareiškėjas skundu teismo prašė įpareigoti savivaldybės administracijos direktorių įregistruoti jo Statybos įstatymo 23 straipsnio 16 dalies pagrindu pateiktą raštą kaip statybos leidimą. Savo atsisakymą atlikti šiuo veiksnius atsakovas (savivaldybės administracijos direktorius) motyvavo aplinkybe, jog pareiškėjas nepateikė visų reikalingų Statybos įstatymo 23 straipsnio 7 dalyje nurodytų dokumentų. Spręsdama šį ginčą, Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pripažino, kad Statybos įstatymo 23 straipsnio 16 dalyje numatytas statytojo

raštas savivaldybės administravimo subjektui privalo būti įregistruotas kaip statybos leidimas tik tuo atveju, jei statytojas yra pateikęs visus Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 ir 7 dalyje numatytus dokumentus (2008 m. kovo 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-67/2008).

Vertinant Statybos įstatymo 23 straipsnio 16 dalyje minimo rašto reikšmę šio įstatymo 20 straipsnio 9 dalyje kompetentingai institucijai numatytų pareigų vykdymo kontekste, paminėtina administracinė byla Nr. A<sup>5</sup>-803/2007. Pastarojoje įstatymo nuostatoje įtvirtinta, jog Vyriausybės įgaliota institucija (kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų atveju – kartu su už nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą atsakinga institucija), gavusi statytojo (užsakovo) prašymą ar statinio saugos bei paskirties reikalavimų valstybinės priežiūros institucijų teikimą (bet ne vėliau kaip iki statybos leidimo išdavimo) ir nustačiusi, kad statinio projektavimo sąlygos neatitinka įstatymų ar kitų teisės aktų, privalo ne vėliau kaip per 5 dienas pareikalauti, kad savivaldybės administracijos direktorius (suderinęs pagal kompetenciją su projektavimo sąlygas nustačiusiais inžinerinių tinklų savininkais ar naudotojais ir statinio saugos bei paskirties reikalavimų valstybinės priežiūros institucijomis) ne vėliau kaip per 7 dienas nuo Vyriausybės įgaliotos institucijos reikalavimo panaikintų ar pakeistų statinio projektavimo sąlygas (išduotų statytojui (užsakovui) pakeistą patvirtintą projektavimo sąlygų sąvadą) arba praneštų Vyriausybės įgaliotai institucijai ir statytojui (užsakovui) motyvus, dėl kurių atsisakoma statinio projektavimo sąlygas panaikinti ar pakeisti. Jeigu savivaldybės administracijos direktorius atsisako panaikinti ar pakeisti statinio projektavimo sąlygas, ginčas sprendžiamas teisme statytojo (užsakovo) ar Vyriausybės įgaliotos institucijos (kai tai susiję su valstybės interesais) iniciatyva.

Šioje byloje atsakovas atsisakymą atlikti minėtus veiksmus motyvavo paminėtos normos nuostata, kuri, pasak atsakovo, riboja minėtų veiksmų atlikimo galimybę iki statybos leidimo išdavimo momento, bei teiginiu, kad trečiojo suinteresuoto asmens raštas yra prilyginamas statybos leidimui. Tačiau teisėjų kolegija, atmesdama šiuos atsakovo argumentus, konstatavo, kad tokiu reguliavimu (Statybos įstatymo 20 str. 9 d.) įstatymų leidėjas nustato papildomą išimtinį statytojo (užsakovo) teisių bei interesų gynimo būdą, nors numato ir šio subjekto teisę skusti atsisakymą išduoti leidimą Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka. Dėl viešojoje teisėje dominuojančio imperatyvaus (subordinacinio) reguliavimo metodo, teisės ir pareigos normose nustatomos itin tiksliai ir nesukuriama prielaidų teisės normas aiškinti plečiamai. Pasak teisėjų kolegijos, administravimo subjektui

nustatyta tvarka ir terminais neišdavus statybos leidimo ir nepranešus apie neišdavimo priežastis, atsiranda tik viena pasekmė – statytojas (užsakovas), raštu pranešęs prieš 5 dienas, turi teisę pradėti statyti. Jokios kitos pasekmės teisės normomis nenumatytos. Todėl tokiu būdu pradėtą statybą, teisine prasme plečiamai aiškinant, prilyginti statybos leidimo išdavimo faktui pagrindo nėra, o pats toks raštas, pagal egzistuojantį teisinį reguliavimą, negali būti prilyginamas statybos leidimui. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija konstatavo, jog tretiesiems suinteresuotiems asmenims pateikus Statybos įstatymo 23 straipsnio 16 dalyje numatytą raštą, neatsirado aplinkybė, ribojanti atsakovo galimybę vykdyti savo pareigą, numatytą šio įstatymo 20 straipsnio 9 dalyje (*2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-803/2007*).

---

## B. Prašymo išduoti statybos leidimą pateikimas

---

16. Kad gautų statybos (išskyrus griovimą) leidimą, statytojas (užsakovas) savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) turi pateikti nustatytos formos prašymą bei Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalyje, o kai siekiama gauti leidimą statinio griovimui – 7 dalyje, nurodytus dokumentus.

16.1. Vienas iš kartu su prašymu išduoti statybos leidimą privalomų pateikti dokumentų, yra žemės sklypo bendraturčių sutikimas, jei žemės sklypas priklauso jiems bendrosios nuosavybės teise (Statybos įstatymo 23 str. 6 d. 2 p., 20 str. 2 d. 2 p.). Jei statytojas šių dokumentų nepateikia, statybos leidimas negali būti išduodamas, o Nuolatinės statybos komisijos sprendimas neišduoti statybos leidimo negali būti pripažįstamas nepagrįstu (*pvz., 2007 m. spalio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>3</sup>-976/2007*).

Vyriausiasis administracinis teismas taip pat yra nusprendęs, jog bendraturčių sutikimas nėra reikalingas, kai atitinkamas turtas buvo įgytas jau esant išduotam statybos leidimui. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>39</sup>-179/2008 teisėjų kolegija atmetė pareiškėjo, kuris buvo žemės sklypo dalies bendraturtis, skundą dėl statybos leidimo panaikinimo, nurodydama, kad ginčijamo statybos leidimo išdavimo metu kitų žemės sklypo bendraturčių ar naudotojų nebuvo. Todėl ginčijamam statybos leidimui išduoti pakako Vilniaus apskrities viršininko sutikimo, o išduodant statybos leidimą pareiškėjo teisės nebuvo pažeistos, nes tuo metu jis nebuvo nei žemės sklypo bendraturtis, nei naudotojas, taip pat jam

nepriklausė ir pastatai ginčo žemės sklype (2008 m. vasario 8 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>39</sup>-179/2008).

16.2. Vadovaujantis Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalies 2 punktu, kuriame pateikiama blanketinė nuoroda į Statybos įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 3 punktą, siekiant gauti statybos leidimą, taip pat būtina pateikti:

1) statinio bendrosios nuosavybės bendraturčių sutikimą, kai statinys rekonstruojamas arba kapitališkai remontuojamas;

2) daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų daugumos sutikimą (jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip), kai rekonstruojami ar kapitališkai remontuojami daugiabučio namo bendro naudojimo objektai.

16.2.1. Sprendžiant, ar yra tinkamas bendraturčių sutikimas numatomiems darbams, reikėtų įvertinti tai, ar bendraturčiai apskritai yra davę sutikimą ir su kuriais konkrečiais darbais jie yra sutikę, t. y. būtina išsiaiškinti, ar sutikimas duotas tik bendrai teisei į statybą įgyvendinti, ar konkrečioms statybos darbams atlikti. Taip pat labai svarbu įvertinti tai, kokių pagrindų bendraturtis yra davęs sutikimą vykdyti statybas. Pagal Statybos įstatymą reikalingas pateikti bendraturčių sutikimas reiškia ne abstraktų, o konkretizuotą bendraturčių sutikimą, t. y. sutikimas duodamas ne bendrai teisei į statybą įgyvendinti, bet konkrečioms statybos darbams atlikti. Savo ruožtu bendraturčio nesutikimas turi būti protingai motyvuotas bei akivaizdžiai atskleidžiantis pateikto projektinio pasiūlymo negatyvų poveikį kito bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto bendraturčio teisėms ir teisėtiems interesams (2009 m. birželio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-764/2009). Bent vieno iš statinio ar (ir) žemės sklypo bendraturčio sutikimo atlikti statybos darbus nebuvimas yra pakankamas pagrindas statybos leidimą pripažinti neteisėtu (2009 m. liepos 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-885/2009). Taigi, nesant visų bendraturčių sutikimo, statybos leidimas negali būti išduodamas.

16.2.2. Daugiabučio namo bendro naudojimo objektų rekonstravimo ar kapitalinio remonto atveju paminėtina, jog Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalis nustato, kad sprendimai dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta nuostata, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Taigi, butų savininkų rašytiniai sutikimai gali būti įvertinti kaip

tinkamos formos dokumentai, patvirtinantys butų savininkų sutikimą vykdyti atitinkamus statybos darbus. Sutikimas (parašai) turi būti duotas būtent butų savininkų, o ne kitų buto gyventojų, be to, pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalį, kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą, o jeigu butas nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu turi atstovauti vienas asmuo, kuris turi vieną balsą (2008 m. sausio 24 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-101/2008). Nustačius, kad statybos leidimas buvo išduotas nesant tinkamo bendrojo naudojimo objektų bendrasavininkų sutikimo, jis gali būti pripažintas neteisėtu iš esmės, t. y. savo turiniu prieštaraujančiu aukštesnės galios teisės aktams (2005 m. kovo 23 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-5/2005, *Administracinių teismų praktika* Nr. 7, 2005 m., p. 192–200).

16.2.3. Primintina, kad bendraturčių sutikimas taip pat yra vienas iš dokumentų, kuris yra pateikiamas kartu su prašymu išduoti projektavimo sąlygų sąvadą (Statybos įstatymo 20 str. 2 d. 2 ir 3 p., 23 str. 6 d. 2 p.). Šiuo aspektu pastebėtina, jog galutiniai statybos tikslai iš esmės paaiškėja tik parengus statinio projektą, todėl vienas iš dokumentų, leidžiančių supažindinti bendrasavininkius (butų, patalpų savininkus) su planuojamais atlikti statybos darbais yra projektiniai pasiūlymai. Šis dokumentas Statybos įstatymo 2 straipsnio 31 dalyje yra apibrėžiamas kaip eskizinis projektas, kurio tikslas – išreikšti projektuojamo statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėją ir kuris pateikiamas kaip medžiaga projektuotojo parinkimo konkursui bei gali būti naudojamas projektavimo sąlygoms parengti. Administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-764/2009 teisėjų kolegija nurodė, jog tokiu atveju, kai projektiniai pasiūlymai nėra rengiami, bendrasavininkų sutikimas, išreikštas siekiant gauti projektavimo sąlygų sąvadą, Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalies 2 punkto požiūriu gali būti nelaikomas tinkamu sutikimu su statybomis, siekiant gauti statybos leidimą. Kita vertus, tam tikrais atvejais, kai bendraturčių sutikimas dėl statybos, pateiktas statinio projektavimo sąlygų sąvadui gauti, duotas juos tinkamai informavus apie būsimas statybas, toks sutikimas gali būti pripažintas pakankamu ir išduodant statybos leidimą (2009 m. birželio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-764/2009; taip pat žr. 2009 m. vasario 2 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A<sup>438</sup>-168/2009).

16.2.4. Vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pripažįstamas ir sąlyginis bendraturčių sutikimas statybos darbams atlikti. Pavyzdžiui, jau minėtoje administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-764/2009 nustatyta, jog žemės sklypo bendraturtis Vilniaus apskrities viršininko administracija, valdanti valstybinę žemę patikėjimo teise, raštu nurodė, jog neprieštarauja statyboms

žemės sklype, jei tokia statyba atitiks nustatytą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą ir tam neprieštarauja kiti sklypo naudotojai. Vertindama šį raštą, teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad Vilniaus apskrities viršinininko administracijos išreikštas sutikimas su naujo pastato statyboms yra sąlyginis, t. y. šis bendraturtis neprieštarauja statybai, jei tam neprieštarauja žemės sklypo naudotojai. Vadinasi, Vilniaus apskrities viršinininko administracijos sutikimas naujo pastato statyboms galioja tik tuo atveju, jei būtų gauti visų žemės sklypo naudotojų sutikimai. Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pažymėjo, kad bendraturtis turi teisę kitam bendraturčiui iškelti sąlygas, nenumatytas teisės aktuose, bet tik su sąlyga, kad jų įgyvendinimas neprieštarautų teisės aktams (2009 m. birželio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-764/2009).

16.3. Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalies 2 punktą, kuriame pateikiama blanketinė nuoroda į šio įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punktą, statybos leidimui gauti reikalauja, kad statytojas savivaldybės administracijos direktoriui pateiktų ir žemės sklypo nuosavybės teisę ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančius dokumentus.

Vienoje iš Vyriausiojo administracinio teismo išnagrinėtų bylų buvo nustatyta, kad trečiasis suinteresuotas asmuo dokumento, patvirtinančio žemės sklypo nuosavybės, valdymo ar naudojimo teisę, savivaldybės administratoriui nepateikė, o apeliacinės instancijos teismo posėdyje pripažino, kad tokio dokumento iki šiol neturi. Kadangi šis asmuo, atsižvelgiant į STR „Statybos leidimas“ 15.2 punktą, nepateko ir į STR „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“ 10.2 punkte išvardintų atvejų sąrašą, kai žemės sklypo nuosavybės teisę ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų pateikti nereikia, teisėjų kolegija pripažino, kad pirmosios instancijos teismas priėjo prie teisingos išvados, kad statybos leidimas buvo išduotas pažeidus teisės normų reikalavimus ir pagrįstai šį statybos leidimą panaikino (2006 m. birželio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-1034/2006).

Vertinant, kokie dokumentai gali būti pripažįstami pagrindžiančiais teisę į žemės sklypo valdymą ir naudojimą, paminėtinis Vyriausiojo administracinio teismo sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-67/2008, kuriame buvo konstatuota, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis, kuria pripažinta, jog konkretus subjektas turi teisę ne konkurso būdu sudaryti žemės sklypo nuomos sutartį, tėra tik prielaida tokią sutartį sudaryti ir savaime žemės nuomos sutarties ar kito dokumento, patvirtinančio pareiškėjo teisę valdyti ir naudoti žemės sklypą, neatstoja, nes joje nenumatyti esminiai žemės nuomos sutarties elementai. Teismo nutarties įregistravimas valstybės



įmonėje Registrų centras tėra tik juridinio fakto įregistravimas, tačiau šis faktas savaime pareiškėjui nesuteikia teisės naudotis žemės sklypu (2008 m. kovo 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-67/2008).

---

### C. Statybos leidimo išdavimas

---

17. Statybos įstatymo 23 straipsnio 9 dalis nustato, kad savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas), gavęs statytojo (užsakovo) prašymą išduoti statybos leidimą, minėtą prašymą bei kartu su juo gautus dokumentus perduoda Nuolatinėi statybos komisijai.

Pastarosios komisijos nuostatus, kurie negali prieštarauti Nuolatinės statybos komisijos pavyzdiniams nuostatom, patvirtintiems Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. D1-696 (toliau – ir Komisijos pavyzdiniai nuostatai), tvirtina savivaldybės taryba (Komisijos pavyzdinių nuostatų 2 p.).

17.1. Vadovaujantis Statybos įstatymo 23 straipsnio 9 dalimi, būtent Nuolatinė statybų komisija privalo patikrinti ir nustatyti, ar statinio projektas atitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus statybos sklypo tvarkymo reikalavimus (reglamentą), projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus ir Nuolatinės statybos komisijos nuostatuose nurodytus teisės aktus. Šios nuostatos sudaro sąlygas tam, kad statybos leidimas būtų išduodamas tik tuomet, kai įsitikinama jo pagrįstumu (2009 m. rugpjūčio 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-1061/2009).

17.1.1. Pažymėtina, kad Vyriausiasis administracinis teismas iš esmės yra pripažinęs Nuolatinės statybos komisijos teisę, sprendžiant klausimą dėl statybos leidimo išdavimo, tikrinti ne tik statinio projekto atitiktį projektavimo sąlygoms, bet ir pačių projektavimo sąlygų atitikimą teisės aktų reikalavimams Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-1239/2009, be kita ko, buvo sprendžiamas pirmosios instancijos teismo argumento, jog pareiškėjai, patvirtinus projektavimo sąlygų sąvadą, įgijo teisėtus lūkesčius, virtusius teise gauti statybos leidimą, jeigu jų parengtas projektas atitiks šio sąvado reikalavimus, pagrįstumo klausimas. Šiuo atžvilgiu teisėjų kolegija pabrėžė, jog teisės teorijoje yra laikomasi visuotinai demokratinės visuomenės bei teisinės valstybės pripažinto principo, kad iš neteisės negali atsirasti teisė (*ex injuria jus non oritur*), o toks principas taikomas ir administracinių teismų praktikoje. Todėl nustačius, kad padarytas pažeidimas, dėl kurio

buvo patvirtintas teisės aktų reikalavimus neatitinkantis projektavimo sąlygų sąvadas, negalėjo atsirasti pareiškėjų teisė gauti statybos leidimą, jeigu statinio projektas atitiks tokį projektavimo sąlygų sąvadą (2009 m. spalio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-1239/2009).

17.1.2. Vyriausiasis administracinis teismas taip pat yra nusprendęs, jog aplinkybės, kad atitinkamos priežastys, lėmusios neigiamo Nuolatinės statybos komisijos sprendimo priėmimą, buvo pašalintos po pastarojo sprendimo, jokios įtakos šio sprendimo teisėtumui neturi. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>3</sup>-976/2007 buvo nustatyta, jog komisija 2006 m. birželio 21–22 d. protokoliniu sprendimu nusprendė nepritarti statybos leidimo išdavimui, nes statytojas nepateikė bendrasavininkio sutikimo. Teisėjų kolegija, atmesdama pareiškėjo skundą, nurodė, jog ta aplinkybė, kad bendrasavininkis 2007 m. birželio 1 d. raštu nurodė neprieštaraujantis rekonstrukcijai (su tam tikromis sąlygomis), nesudaro pagrindo kitaip vertinti minėto Nuolatinės statybos komisijos sprendimo, nes šis raštas yra pateiktas atsakovui jau priėmus ginčijamus sprendimus (2007 m. spalio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>3</sup>-976/2007). Atkreiptinas dėmesys, kad panašiose į minėtą situacijose iš esmės niekas netrukdo pareiškėjams, gavusiems bendrasavininkio sutikimą, iš naujo kreiptis dėl statybos leidimo išdavimo, vietoje to, kad ginčyti teisme atsisakymą jį išduoti.

17.1.3. Administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-681/2009 teisėjų kolegija pastebėjo, kad Nuolatinės komisijos nariams ar nariui pateikus pastabas dėl pateikto techninio projekto atitikimo projektavimo sąlygoms, į tokias pastabas turi būti atsižvelgiama ir techninis projektas atitinkamai pataisomas. Statytojui nesutinkant su Nuolatinės statybos komisijos sprendimu neišduoti statybos leidimo ir atitinkamai nesutinkant su pateiktomis pastabomis, toks sprendimas gali būti skundžiamas teismui. Be to, Nuolatinė statybos komisija, net ir asmeniui (komisijos nariui), pateikusiam pastabas, nedalyvaujant kitame komisijos posėdyje, negali priimti sprendimo išduoti statybos leidimą, jeigu į anksčiau pateiktas pastabas nebuvo atsižvelgta, atitinkamai pakeičiant statinio techninį projektą. Teisėjų kolegija nurodė, jog šis statybos leidimų išdavimo procedūros pažeidimas sudaro vieną iš pagrindų naikinti ginčo statybos leidimą (2009 m. spalio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-681/2009).

18. Nuolatinė statybos komisija protokolu informina statinio projekto patikrinimo rezultatus ir sprendimu nurodo savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) išduoti statytojui (užsakovui) jo prašomą statybos leidimą ar jo neišduoti.

Komisijos sprendimas išduoti statytojui (užsakovui) jo prašomą statybos leidimą ar statybos leidimo neišduoti yra privalomas savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) (Statybos įstatymo 23 str. 9 d.).

18.1. Sprendimas išduoti statybos leidimą gali būti priimtas tik tuo atveju, kai visi Nuolatinės statybos komisijos nariai pritaria statybos leidimo išdavimui. Jeigu bent vienas komisijos narys nepitaria statybos leidimo išdavimui, priimamas sprendimas neišduoti statytojui (užsakovui) jo prašomo statybos leidimo (Statybos įstatymo 23 str. 9 d.). Šia nuostata nuosekliai vadovaujamosi administracinių teismų praktikoje (*pvz., 2009 m. kovo 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-310/2009*). Pastebėtina, kad Nuolatinės statybos komisijos sprendimas neišduoti statybos leidimo, įformintas protokolu, laikytinas individualiu administraciniu aktu ir gali būti skundžiamas teismui Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka (*2008 m. vasario 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>39</sup>-145/2008*). Apskundus Nuolatinės statybos komisijos sprendimą neišduoti statytojui (užsakovui) jo prašomo statybos leidimo, atsakovais šiose bylose laikomi subjektai, kurių atstovai, įeinantys į Nuolatinės statybos komisijos sudėtį, nepritarė statybos leidimo išdavimui (Statybos įstatymo 23 str. 9 d.).

18.2. Kaip minėta, Nuolatinės statybos komisijos sprendimas išduoti statytojui (užsakovui) jo prašomą statybos leidimą ar statybos leidimo neišduoti yra privalomas savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui). Taigi savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) neturi diskrecijos teisės statybos leidimo išdavimo atžvilgiu. Savivaldybės administracijos direktorius yra saistomas Nuolatinės statybos komisijos sprendimu. Jis turi veikti taip, kaip nurodyta – išduoti statybos leidimą arba jo neišduoti (*2009 m. vasario 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-234/2009*). Tačiau šiuo atžvilgiu pažymėtina, kad Vyriausiasis administracinis teismas savo praktikoje iš esmės laikosi nuoseklios pozicijos, jog minėta aplinkybė nereiškia, kad turi būti skundžiamas ne statybos leidimas, bet minėtos komisijos sprendimas (*pvz., 2008 m. rugpjūčio 8 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1476/2008; 2008 m. liepos 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>438</sup>-1320/2008*).

Savivaldybės administracijos direktoriaus (jo įgalioto valstybės tarnautojo) atsisakymo išduoti statybos leidimo teisinis statusas yra atskleistas administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-661/2007. Šioje byloje Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pripažino, kad pirmosios instancijos

teismas teisingai sprendė, jog minėtas atsisakymas daro įtaką pareiškėjų teisėms ir pareigoms, todėl pagrįstai konstatavo, kad atsakovo raštas atsisakyti išduoti statybos leidimą yra individualus administracinis sprendimas (2007 m. birželio 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-661/2007).

---

#### **D. Statybos leidimo galiojimas, jo panaikinimas**

---

19. Išduotas statybos leidimas galioja 10 metų (statyti laikiną statinį – iki leidime nurodyto laiko, kuris priklauso nuo statinio naudojimo paskirties), o leidimas griauti – 3 metus (Statybos įstatymo 23 str. 17 d.). Įstatymas nenumato galimybės pratęsti statybos leidimo galiojimą, pasibaigus nurodytiems terminams.

Iki 2002 m. liepos 1 d. galiojusios Statybos įstatymo redakcijos 18 straipsnio 6 dalis nustatė, kad leidimas statyti statinį galioja 5 metus, o to paties straipsnio 7 dalyje buvo nustatyta, kad minėto leidimo galiojimą galima pratęsti iki statybos pabaigos, bet ne ilgesniam kaip 5 metų laikotarpiui. Tačiau šiuo metu galiojančios įstatymo nuostatos numato 10 metų statybos leidimo galiojimo terminą ir nenumato galimybės šio termino pratęsti.

Šiuo atžvilgiu pažymėtina, jog Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija yra konstatavusi, kad iki 2002 m. liepos 1 d. išduoto statybos leidimo galiojimas gali būti pratęsimas, jeigu į kompetentingą instituciją su prašymu dėl pratesimo buvo kreiptasi iki minėto leidimo galiojimo pasibaigimo (2006 m. liepos 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1161/2006). Administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-488/2007 teismas pripažino, jog 1996 m. gegužės 27 d. statybos leidimas, kurį papildyti pageidavo pareiškėjas, kreipimosi į atsakovą metu nebegaliojo, nes 1999 m. lapkričio 25 d. pastatyti statiniai priėmimo-perdavimo aktu buvo priimti naudoti, todėl ir dėl šios priežasties statybos leidimas negalėjo būti papildomas. Teismas taip pat atmetė apeliančių argumentus, jog, vadovaujantis Statybos įstatymo 23 straipsnio 17 dalies nuostata, pagal kurią statybos leidimas galioja 10 metų, statybos leidimas vis dar galioja, nes pastaroji nuostata įsigaliojo nuo 2002 m. liepos 1 d (Lietuvos Respublikos 2001 m. lapkričio 8 d. įstatymo Nr. IX-583 redakcija), tai yra po to, kai jau buvo baigęsis byloje aptariamo statybos leidimo ir jo pratęsimo galiojimo terminas (2007 m. gegužės 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-488/2007). Be to, administracinėje byloje Nr. A<sup>4</sup>-1511/2006 teisėjų kolegija pabrėžė, kad statybos leidimą pratęsia tik jį išdavęs viešojo administravimo subjektas, todėl sprendimą pratęsti

statybos leidimo galiojimą priėmus kitiems subjektams, toks sprendimas yra laikytinas neteisėtu (2006 m. spalio 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>4</sup>-1511/2006). Pažymėtina, jog pripažinus statybos leidimo galiojimo pratęsimą neteisėtu, tokio leidimo galiojimo terminas skaičiuojamas nuo jo pirminio išdavimo (ar teisėto pratęsimo) dienos (2006 m. liepos 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1161/2006).

Sprendžiant išduoto statybos leidimo galiojimo klausimą, paminėtina ir administracinė byla Nr. A<sup>525</sup>-969/2008, kurioje pareiškėjas, ginčydamas statinio statybos sustabdymo aktą, nurodė, jog statybos darbus atliko pagal jam išduotą statybos leidimą ir nesutiko su pirmosios instancijos teismo ir atsakovo argumentais, jog minėtas leidimas yra negaliojantis. Byloje nustatyta, kad 1997 m. lapkričio 3 d. statybos leidimu pareiškėjui suteikta teisė įsirengti gyvenamąsias patalpas pastogėje. Minėto leidimo galiojimas buvo pratęstas iki 2007 m. lapkričio 3 d., o 2006 m. rugpjūčio 2 d. pripažinimo tinkamu naudoti aktu atsakovo sudaryta komisija pripažino butą tinkamu naudoti. Atsižvelgdama į šias aplinkybes, Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija atmetė minėtus pareiškėjo argumentus, nurodydama, kad tais atvejais, kai atitinkamo statybos leidimo pagrindu atlikti statinio statybos darbai ir jų pagrindu sukurtas rezultatas jau yra pripažintas pripažinimo tinkamu naudoti aktu, toks statybos leidimas nebegalioja, todėl jo pagrindu negali būti atliekami nauji statybos darbai, kuriems atlikti reikalingas statybos leidimas (2008 m. spalio 13 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-969/2008).

20. Kitų nei bendrojo galiojimo termino pasibaigimas aplinkybių, kada statybos leidimas nustoja galioti, sąrašas yra pateikiamas Statybos įstatymo 23 straipsnio 18 dalyje. Vienas iš statybos leidimo galiojimo pasibaigimo pagrindų – jei nuo leidimo išdavimo dienos statinys nebuvo pradėtas statyti 3 metus arba nebuvo pripažintas tinkamu naudoti per 10 metų. Iki šių terminų pabaigos statybos leidimas gali būti pratęstas Aplinkos ministerijos nustatyta supaprastinta tvarka. Statytojas (užsakovas), šioms terminams pasibaigus norėdamas pradėti ar tęsti statybą, turi kreiptis į savivaldybės administracijos direktorių (jo įgaliotą savivaldybės administracijos valstybės tarnautoją) dėl naujo statybos leidimo išdavimo (Statybos įstatymo 23 str. 18 d. 3 p.). Vadovaujantis Statybos įstatymo 23 straipsnio 18 dalies 2 punktu, statybos leidimas taip pat netenka galios, jį panaikinus teismo sprendimu.

20.1. Kaip ir bet kuris individualus administracinis aktas, statybos leidimas administracinio teismo gali būti panaikintas, pripažinus jį neteisėtu iš esmės, t. y. savo turiniu prieštaraujančiu aukštesnės galios teisės aktams,

neteisėtu dėl to, kad jį priėmė nekompetentingas administravimo subjektas, ar (ir) neteisėtu dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei sprendimo pagrįstumą (Administracinių bylų teisenos įstatymo 89 str. 1 d.). Taigi, sprendžiant statybos leidimo panaikinimo (jo galiojimo nutraukimo) klausimą, kiekvienu konkrečiu atveju teismas turi išaiškinti ir įvertinti faktines bylos aplinkybes tuo aspektu, ar prašyme panaikinti (jau išduotą) statybos leidimą nurodytos aplinkybės yra pakankamas pagrindas nutraukti leidimo galiojimą ir tolimesnį statybos vykdymą. Atliekant tokį įvertinimą, nesant įstatymo nustatytų leidimo panaikinimo kriterijų, teismas turi vadovautis bendraisiais Statybos įstatymo pradmenimis ir jų prasme, taip pat teisingumo ir protingumo kriterijais (Administracinių bylų teisenos įstatymo 4 str. 5 d.) (2004 m. spalio 6 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>11</sup>-807/2004, *Administracinių teismų praktika* Nr. 6, 2004 m., p. 212–224). Vyriausiasis administracinis teismas minėtais Administracinių bylų teisenos įstatymo pagrindais išduotus statybos leidimus yra pripažinęs iš esmės ar iš dalies neteisėtais, kai, pavyzdžiui:

20.1.1. jie prieštarauja teritorijų planavimo dokumentams. Rengiamas ir tvirtinamas statybos leidimas, be kita ko, turi atitikti galiojančius teritorijų planavimo dokumentus (Statybos įstatymo 23 str. 9 d.). Pažymėtina ir tai, jog tam tikrais atvejais gali susiklostyti situacija, kai statybos leidimas jo išdavimo metu atitinka teritorijų planavimo dokumentus, tačiau vėliau pastarieji dokumentai pripažįstami neteisėtais (panaikinami). Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>3</sup>-64/2007, kurioje išspręstas ir klausimas dėl detaliojo plano, kurio pagrindu išduotas statybos leidimas, teisėtumo bei šis planas buvo panaikintas, nurodė, kad neteisėto detaliojo plano pagrindu išduotas statybos leidimas taip pat yra naikintinas (2007 m. sausio 19 d. *nutartis administracinėje byloje* Nr. A<sup>3</sup>-64/2007);

20.1.2. statinio projektas, pagal kurį išduotas statybos leidimas, prieštarauja projektavimo sąlygoms. Būtent šią aplinkybę, kaip pagrindą panaikinti statybos leidimą, Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija nurodė administracinėje byloje Nr. A<sup>442</sup>-1336/2008. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad apylinkės teismui pripažinus negaliojančiu daugiabučio namo savininkų bendrijos išduotą sutikimą, kuris buvo įtrauktas į projektavimo sąlygų sąvadą, trečiųjų suinteresuotų asmenų statybos projektas dalyje dėl nuotekų išvadų prieštarauja projektavimo sąlygų sąvade nurodytiems reikalavimams, o tai yra pagrindas panaikinti tretiesiems suinteresuotiems

asmenims išduotą statybos leidimą dalyje dėl nuotekų išvadų į pastatą (2008 m. liepos 17 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>442</sup>-1336/2008);

20.1.3. statybos leidimas išduotas neturint statinio ar (ir) žemės sklypo savininko ar bendrasavininkų sutikimo atlikti statybos darbus. Administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-885/2009 teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, kad nagrinėtu atveju išduodant statybos leidimą statinio rekonstravimui turėjo būti gauti visų bendraturčių sutikimai, sprendė, jog aplinkybė, kad vienas iš bendraturčių nedavė sutikimo, yra pakankamas pagrindas konstatuoti, jog ginčo statybos leidimas buvo išduotas neteisėtai (2009 m. liepos 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-885/2009; taip pat žr. 2007 m. spalio 30 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>3</sup>-976/2007; 2008 m. gegužės 22 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-785/2008; 2009 m. lapkričio 6 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>662</sup>-1247/2009);

20.1.4. egzistuoja kitos aplinkybės, leidžiančios taikyti Administracinių bylų teisenos įstatyme numatytus administracinio akto panaikinimo pagrindus.

20.2. Pastebėtina, jog tam tikrais atvejais statybos leidimas gali būti naikinamas ne visas, bet iš dalies. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>442</sup>-1336/2008 Vyriausiasis administracinis teismas, pripažinęs, jog projektavimo sąlygų sąvado, kurio pagrindu išduotas ginčijamas statybos leidimas, dalis, susijusi su statinio nuotekų sistemos prijungimu prie pareiškėjui priklausančių tinklų, buvo neteisėta, panaikino statybos leidimą dalyje dėl nuotekų išvado į pastatą (2008 m. liepos 17 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>442</sup>-1336/2008).

Administracinėje byloje Nr. A<sup>662</sup>-1247/2009 nustatyta, kad pareiškėjas buvo davęs sutikimą rekonstruoti nuosavybės teise statytojui priklausančias patalpas įrengiant antrąjį aukštą bei mansardą, t. y. sutikimas buvo duodas tik konkrečioms darbams atlikti. Kadangi dėl inžinerinių tinklų tiesimo šiame sutikime nebuvo pasisakyta, teisėjų kolegija konstatavo, kad minėtas sutikimas negalėjo būti vertinamas kaip tinkamas susitarimas dėl inžinerinių tinklų tiesimo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalies 3 punkto ir STR „Statybos leidimas“ patvirtinimo“ 15.4 punkto prasmėmis. Atsižvelgdamas į tai, Vyriausiasis administracinis teismas panaikino statybos leidimą dalyje dėl inžinerinių tinklų tiesimo (2009 m. lapkričio 6 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>662</sup>-1247/2009).

20.3. Pabrėžtina, kad tam tikrais atvejais vien formalių pažeidimų, susijusių su statybos leidimu, nustatymas nesudaro pagrindo panaikinti šį leidimą, jei nėra pažeisti viešieji ar trečiųjų asmenų interesai, o asmuo, kuriam

išduotas statybos leidimas, elgėsi sąžiningai. Vyriausiojo administracinio teismo praktikoje buvo konstatuota, kad asmuo leidimo statybai gavimo proceso metu elgėsi sąžiningai ir buvo įgijęs teisėtus lūkesčius gauti leidimą statybai, jei jis teisėtai atliko visus būtinus veiksmus statybos leidimui gauti, pateikė visus tokiam sprendimui reikiamus dokumentus ir:

- pagrįstai negalėjo numatyti, kad viešojo administravimo subjektas statybos leidimo išdavimo proceso metu pažeis formalias procedūras;
- nepateikė viešojo administravimo subjektui jokių apgaulingų, neteisingų ar neišsamių duomenų, siekdamas statybos leidimo išdavimo;
- viešojo administravimo subjektui, išdavusiam leidimą statybai, buvo žinomos visos faktinės ir teisinės aplinkybės, susijusios su sprendimu išduoti statybos leidimą, ir iki apeliacinės instancijos teismo posėdžio dienos šios aplinkybės nėra pakitusios;
- statybos leidimas tiesiogiai nepažeidė nei viešojo intereso, nei kitų asmenų teisių bei įstatymo saugomų interesų;
- remiantis išduotu statybos leidimu jau buvo atliktos didelės investicijos į statybą (2005 m. gruodžio 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>15</sup>-1797/2005, *Administracinių teismų praktika Nr. 8, 2005 m., p. 359–375*).

---

## VI. Statybos tam tikrose teritorijose ypatumai

---

### A. Statyba žemės ūkio paskirties žemėje

---

21. Siekiant statyti statinius tikslinės žemės ūkio paskirties žemėje, paprastai pirmiausia turi būti rengiami detalieji planai, keičiantys pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (Teritorijų planavimo įstatymo 22 str. 1 d. 2–3 p.). Išimtį iš šios bendros taisyklės įstatymų leidėjas numato tik ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybai, kurios sąlygas įtvirtino Ūkininko ūkio įstatyme. Minėto įstatymo 11 straipsnio 1 dalis nustato, kad nerengiant detaliųjų planų, žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtose teritorijose. Ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro.

22. Dėl statybų žemės ūkio pagrindinės tikslinės paskirties žemėje paminėtina, kad iki 2008 m. kovo 1 d. pagrindinės tokių statybų nuostatos



buvo įtvirtintos Statybų privačioje žemėje reglamente, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 (toliau – ir Statybų privačioje žemėje reglamentas).

Kaip nurodė Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-685/2007, iš minėto Statybų privačioje žemėje reglamento sisteminio aiškinimo matyti, kad jame reglamentuojami statybų teisiniai santykiai privačioje žemės ūkio paskirties žemėje. Reglamento 1.5 punkte numatyta bendra taisyklė, kad vykdyti statybą privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypuose galima tik pagal patvirtintus detaliuosius planus ir nustatyta tvarka pakeitus pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, o reglamento 1.1–1.4 punktai numato išimtis, kada minėtos taisyklės galima nesilaikyti – išimtyms susijusios su nustatyta tvarka įregistruoto ūkininko ūkio sodybų statybomis. Pagal šio teisės akto 1.1 ir 1.2 punktus, ūkininko ūkio savininkai ir nuomininkai išnuomotoje ūkininko žemėje turi teisę statyti naują ūkininko ūkio sodybą su jų ūkinei veiklai reikalingais pastatais vietoje, kuri yra numatyta žemės reformos žemėtvarkos projekte (2007 m. liepos 5 d. *sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-685/2007*). Taigi norimos statyti ūkininko ūkio sodybos vieta turi būti nustatyta dar prieš svarstant prašymą dėl statinio projektavimo sąlygų sąvado išdavimo, t. y. tokios vietos nebuvimas yra pakankamas pagrindas netenkinti prašymo dėl projektavimo sąlygų sąvado išdavimo (2008 m. balandžio 15 d. *sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>143</sup>-675/2008*, *Administracinė jurisprudencija Nr. 4(14), 2008 m., p. 51–58; 2009 m. birželio 26 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-819/2009*).

Administracinėje byloje Nr. A<sup>575</sup>-1585/2008 teisėjų kolegija pažymėjo, jog ūkininko ūkio sodybą gali statyti nuomininkas išnuomotoje ūkininko žemėje ne trumpesniam kaip 10 metų laikotarpiui bei asmuo naudojamose ūkininko žemėje pagal panaudos sutartį ne trumpesniam kaip 10 metų laikotarpiui, jeigu tai leidžiama žemės nuomos (panaudos) sutartimi. Atsižvelgdama į paminėtą, taip pat į tai, jog pareiškėjas nebuvo žemės sklypo savininkas ir nuomojo jį ne iš ūkininko, teisėjų kolegija konstatavo, kad pareiškėjas neturi teisės statyti naują ūkininko ūkio sodybą nuomojame žemės sklype (2008 m. rugsėjo 19 d. *nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>575</sup>-1585/2008*).

Statybų privačioje žemėje reglamento 1.4 punktas nustatė, kad privačios žemės ūkininkų ūkiai gali būti skaidomi į du ar daugiau sklypų (išskyrus įstatymų numatytus atvejus), o atidalytą žemės sklypą nustatyta tvarka įregistravus kaip ūkininko ūkio žemėnaudą, jame nustatyta tvarka gali būti kuriama nauja ūkininko ūkio sodyba. Aiškindama šią nuostatą, administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-1143/2007 teisėjų kolegija yra pažymėjusi,

jog siekiant įkurti naują ūkininko ūkio sodybą iš ūkininko ūkio atidalintame žemės sklype, nereikia keisti pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties (2007 m. gruodžio 17 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-1143/2007). Be to, Vyriausiasis administracinis teismas ne kartą yra konstatavęs, kad teisės aktai neįtvirtina aiškaus draudimo ūkininkui kurti ne vieną naują ūkininko ūkio sodybą skirtinguose žemės sklypuose, kurie yra įregistruoti kaip ūkininko ūkio žemėnauda (pvz. 2007 m. liepos 5 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-685/2007; 2007 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-964/2007). Vis dėlto Statybų privačioje žemėje reglamento 1.4 punkte įtvirtintu atveju, kuriant naują ūkininko ūkio sodybą atidalintame sklype, būtina laikytis tam tikrų reikalavimų: 1) teisę kurti ūkininko ūkio sodybą turi ūkininkas; 2) ūkininko ūkio sodyba gali būti kuriama tik tokiame žemės sklype, kuris yra atidalintas iš ūkininko ūkio ir įregistruotas Ūkininkų ūkių registre kaip ūkininko ūkio žemėnauda (2007 m. gruodžio 17 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>8</sup>-1143/2007).

---

## B. Statyba miško žemėje

---

23. Miškų įstatymo 2 straipsnio 3 dalis nustato, kad miško žemė – apaugęs mišku (medynai) ir neapaugęs mišku (kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštės, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos) plotas. Miško žemei taip pat priskiriami tame pačiame plote esantys miško keliai, kvartalų, technologinės ir priešgaisrinės linijos, medienos sandėlių bei kitų su mišku susijusių įrenginių užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės, taip pat žemė, skirta miškui įveisti. Iš esmės analogiška nuostata yra įtvirtinta ir Žemės įstatymo 26 straipsnio 1 dalies 3 punkte. Tai reiškia, jog miško ūkio paskirties žemėje leistina tik specializuotų statinių statyba: medienos sandėlių bei kitų susijusių su mišku įrenginių, poilsio aikštelių, žvėrių pašarų aikštelių statyba (2009 m. gegužės 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-353/2009). Pagal nustatytą paskirtį miškų ūkio žemė negali būti urbanizuojama (2007 m. rugsėjo 21 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>18</sup>-778/2007).

Paminėtina, jog Konstitucinis Teismas 2006 m. kovo 14 d. nutarime konstatavo, kad minėti Miškų įstatyme ir Žemės įstatyme nustatyti ribojimai – ypač atsižvelgiant į miškų, kaip ypatingų nuosavybės teisės objektų, pobūdį, jų ypatingą ekologinę, socialinę ir ekonominę reikšmę aplinkai – negali būti laikomi neproporcingi siekiamam konstituciškai pagrįstam tikslui,

kad savininkų nuosavybės teisės varžomos labiau negu leidžia Konstitucija. Miškai yra ypatingi nuosavybės teisės objektai. Miškams, palyginti su kitais objektais, įstatymu gali būti nustatytas specialus, ypatingas teisinis režimas (*Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas*). Ypatinga ekologinė, socialinė ir ekonominė miško reikšmė aplinkai lemia miško savininkų nuosavybės teisės tam tikrus apribojimus ir suvaržymus (*Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 1 d. nutarimas*).

Administracinių teismų praktikoje pasitaiko atvejų, kai asmenys norimus statyti statinius įvardinę kaip miškų ūkio paskirties, realiai siekia pastatyti visai kitos paskirties statinius. Šiuo atveju paminėtina administracinė byla Nr. A<sup>3</sup>-754/2007, kurioje konstatavusi, kad miškų ūkio paskirties žemėje gali būti statomi tik medienos sandėliai bei kiti su mišku susiję įrenginiai ir nurodžiusi, jog Statybos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 4 punkte (2001 m. lapkričio 8 d. įstatymo Nr. IX-583 redakcija) nustatyta, kad statinio architektūra turi atitikti statinio paskirtį, teisėjų kolegija pripažino, jog ginčo statybos leidimas buvo išduotas poilsio (pirties), o ne miško ūkio paskirties statiniui statyti. Neteisėtai išduoti statybos leidimai buvo panaikinti (*2007 m. rugsėjo 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>3</sup>-754/2007*).

Administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-663/2007 buvo sprendžiamas ginčas dėl valstybinio aplinkos apsaugos inspektorius reikalavimo sustabdyti statybos darbus miško žemėje ir atkurti iškirštą mišką. Byloje nebuvo ginčo, jog golfo laukų statyba iš dalies vyko dviejuose miškų ūkio paskirties žemės sklypuose, nepakeitus šios žemės tikslinės paskirties teisės aktų nustatyta tvarka, tačiau pareiškėjas teigė, jog ginčo darbams atlikti jis turėjo statybos leidimą. Teisėjų kolegija, įvertinusi bylos aplinkybes, pripažino, jog pareiškėjo vykdomi golfo laukų statybos darbai prieštaravo miškų apsaugą reglamentuojančių įstatymų nuostatomis, o vertindama aplinkybę, jog statybos darbai miškų ūkio paskirties žemėje buvo vykdomi turint galiojantį statybos leidimą, – nurodė, kad tokio leidimo ar kito administracinio akto buvimas negali paneigti imperatyvių Miškų įstatymo ir jį lydinių teisės aktų normų, draudžiančių naudoti miško žemę ne pagal tikslinę paskirtį. Priešinga prielaida prieštarautų bendrajam teisės principui, kad iš neteisės negali atsirasti teisė, juolab kad pareiškėjas turėjo pareigą ir galimybę kreiptis dėl tikslinės žemės paskirties pakeitimo prieš pradėdamas vykdyti minėtus statybos darbus (*2007 m. birželio 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-663/2007*).

24. Vyriausiasis administracinis teismas ne kartą yra pažymėjęs, kad miško ūkio paskirties žemėje negalima atstatyti ir buvusių sodybų. Statybos miško ūkio paskirties žemėje santykius reglamentuojantys Miškų įstatymas

ir Žemės įstatymas nenumato išimčių dėl statinių *inter alia* sodybų statybos esamose ir buvusiose sodybose (kai yra išlikę buvusių statinių ir (ar) sodų liekanų arba kai sodybos yra pažymėtos vietovės ar kituose planuose), todėl akivaizdu, jog teisė į statybą miško ūkio paskirties žemėje negali būti realizuota (2008 m. balandžio 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>143</sup>-643/2008). Administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-206/2008 teisėjų kolegija, konstatavusi, kad sodybos statyba miško ūkio paskirties žemėje nėra galima, atsisakė svarstyti pareiškėjo argumentus, ar yra galima statinių *inter alia* sodybų statyba žemės sklype, patenkančiame į hidrografinio draustinio teritoriją, pagal Saugomų teritorijų įstatymą. Teismas nurodė, kad nors galimybė atstatyti pastatus buvusiose sodybose yra numatyta Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatyme, tačiau egzistuojantis draudimas atlikti tam tikrus veiksmus pagal vieną teisinį reglamentavimą negali būti įveiktas kitu to paties objekto teisiniu reglamentavimu, suteikiančiu teisę atlikti tam tikrus veiksmus, todėl sodybos statyba saugomoje teritorijoje, esančioje miško ūkio paskirties žemėje, yra negalima (2008 m. vasario 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-206/2008, *Administracinė jurisprudencija* Nr. 4(14), 2008 m., p. 59–69; taip pat žr. 2008 m. liepos 11 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>575</sup>-1346/2008; 2008 m. spalio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>63</sup>-1721/2008; 2009 m. kovo 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-362/2009; 2009 m. balandžio 30 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-579/2009).

---

### C. Statyba saugomose teritorijose

---

25. Statybos saugomose teritorijoje ypatumus, be kita ko, reguliuoja Saugomų teritorijų įstatymas. Priklausomai nuo saugomos teritorijos rūšies, įstatymų leidėjas yra nustatęs skirtingus ūkinės veiklos, įskaitant statybą, ribojimus.

26. Vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 8 punktu, gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose draudžiama statyti su draustinio steigimo tikslais nesusijusius statinius, išskyrus pastatus esamose ir buvusiose sodybose (kai yra išlikę buvusių statinių ir (ar) sodų liekanų arba kai sodybos yra pažymėtos vietovės ar kituose planuose, nustatant juridinį faktą), taip pat vietas, nustatytas draustinių tvarkymo planuose ar projektuose ir bendrojo planavimo dokumentuose, statyti pastatus ar didinti jų tūrius šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, taip pat arčiau kaip 50 metrų nuo šių šlaitų viršutinės bei apatinės briaunos. Aiškindama pastarąją

nuostatą administracinėje byloje Nr. A<sup>11</sup>–681/2005, teisėjų kolegija nurodė, jog joje yra nustatytos dvi išimtys iš bendro draudimo – kai statoma (numatoma statyti) esamos ar buvusios sodybos teritorijoje ir kai statoma (numatoma statyti) draustinių tvarkymo planuose ar projektuose ir bendrojo planavimo dokumentuose nustatytoje vietoje. Nagrinėjamos bylos kontekste teisėjų kolegija nurodė, kad pareiškėjo nurodytų sklypų teritorijoje nebuvo ir nėra sodybų, todėl pirmoji iš nurodytų išimčių pareiškėjo atžvilgiu netaikytina, tuo tarpu antrosios išimties galimumą sąlygoja nuoroda į atitinkamas (statybai leistinas) vietas draustinių tvarkymo planuose ar projektuose ir bendrojo planavimo dokumentuose. Pažymėjusi, jog pareiškėjo norimos panaudoti užstatymui vietos taip pat nėra suplanuotos ir bendrojo planavimo dokumentuose, teisėjų kolegija pripažino, jog šiam atvejui netaikytina ir antroji iš nurodytų išimčių (2005 m. birželio 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>11</sup>–681/2005).

27. Statybos ypatumus paviršinio vandens telkinių apsaugos zonose, be kita ko, reguliuoja Saugomų teritorijų įstatymo 20 straipsnis.

Esamose sodybose už pakrantės apsaugos juostos ribų, teritorijų planavimo dokumentuose numatytose vietose, gali būti statoma tik po vieną ne didesnio kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto su priklausiniais ir ne aukštesnę kaip 4 metrų (aukštis skaičiuojamas nuo užstatomo sodybos ploto žemės paviršiaus vidurkio) asmeninio naudojimo pirtį be rūšio. Kitų statinių dydžiai nustatomi apsaugos reglamentuose (Saugomų teritorijų įstatymo 20 str. 6 d.).

Administracinėje byloje Nr. A<sup>17</sup>–59/2007 teisėjų kolegija pažymėjo, jog teisės akto leidėjas minėtoje nuostatoje vartoja sąvoką „esamose sodybose“, kuri naudojantis lingvistiniu teisės aiškinimo metodu interpretuotina, kaip esamuoju laiku esanti sodyba. Pripažinęs, kad pareiškėjas siekia statinio atstatymo žemės sklype, kuriame nėra jokių trobesių, Vyriausiasis administracinis teismas nurodė, kad Saugomų teritorijų įstatymo 20 straipsnio 6 dalyje esantys apribojimai ir suvaržymai taikytini tik atliekant statybos darbus esamose sodybose, bet nėra skirti vietai be statinių. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija pripažino, jog atsakovo atsisakymas pritarti parengtam statinio projektui, remiantis minėta įstatymo nuostata, yra nepagrįstas (2007 m. lapkričio 5 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>17</sup>–59/2007).

28. Saugomų teritorijų įstatymas suteikia teisę atstatyti statinius buvusiose sodybose ne tik paviršinio vandens apsaugos zonose (20 str. 3 d. 4 p.), bet ir gamtiniuose bei kompleksiniuose draustiniuose (9 str. 2 d. 8 p.; kai yra išlikę buvusių statinių ir (ar) sodų liekanų arba kai sodybos yra pažymėtos vietovės ar kituose planuose, taip pat nustatant juridinį faktą), išskyrus atvejus, numatytus teritorijų planavimo dokumentuose.

Tačiau įstatymų leidėjas, skirtingai nei draustinių atveju, eksplicitiškai nėra numatęs galimybės atstatyti buvusių sodybų valstybinių (regioninių) parkų teritorijose, todėl gali kilti klausimas dėl minėtos teisės realizavimo tuo atveju, kai žemės sklypas, kuriame siekiama atstatyti buvusią sodybą, yra gamtiniame ar kompleksiniame draustinyje, esančiame valstybinio (regioninio) parko teritorijoje.

Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad, atsižvelgiant į draustiniuose saugomų kompleksų ir objektų (vertybių) ypatumus, draustinių nuostatai, apsaugos reglamentai, kiti šio įstatymo 5 straipsnyje nurodyti veiksmai saugomose teritorijose reglamentuojantys dokumentai, taip pat draustinių tvarkymo planai ir projektai gali papildomai riboti kraštovaizdžio tvarkymą, gamtos išteklių naudojimą, statinių statybą, teritorijos lankymą ir kita. Kaip pažymėjo Vyriausiojo administracinio teismo išplėstinė teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. I<sup>3</sup>-7/2007, iš šios teisės normos bei Saugomų teritorijų įstatymo 5 straipsnio seka, kad Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 8 punkte nustatytas bendrojo pobūdžio draudimas gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose statyti su draustinio steigimo tikslais nesusijusius statinius gali būti papildomai apribotas apsaugos reglamentuose, saugomų teritorijų nuostatuose, saugomų teritorijų planavimo dokumentuose, saugomų teritorijų, jų zonų, teritorijos dalių ar paveldo objektų tipiniuose ir (ar) individualiuose apsaugos, taip pat saugomų teritorijų regioniniuose architektūriniuose reglamentuose, įskaitant laikinus reglamentus; apsaugos sutartyse, draustinių tvarkymo planuose ir projektuose. Todėl, nors draustiniai ir regioniniai parkai yra skirtingos saugomų teritorijų sistemos dalys, priklauso skirtingoms saugomų teritorijų kategorijoms, tačiau tais atvejais, kai į regioninio parko teritoriją patenka draustinio teritorija, šiam draustiniui yra taikomos ne tik draustinio, bet ir regioninio parko režimą nustatančios nuostatos (2007 m. vasario 23 d. išplėstinės teisėjų kolegijos sprendimas administracinėje byloje Nr. I<sup>3</sup>-7/2007, *Administracinė jurisprudencija Nr. 1(11), 2007 m., p. 44–53*). Taigi tais atvejais, kai valstybinio parko, į kurio teritoriją įeina gamtinis ar kompleksinis draustinis, tvarkymo, apsaugos reglamentai, teritorijų planavimo dokumentai ir (ar) kiti statybą šiose teritorijose reguliuojantys teisės aktai nustato papildomus statybos atitinkamoje teritorijoje, *inter alia* buvusiose sodybose, ribojimus, Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 8 punktas, vadovaujantis to paties straipsnio 7 dalimi, negali būti taikomas.

Tačiau pastebėtina, jog situacija yra kitokia tais atvejais, kai veiklą valstybiniuose parkuose reguliuojančiuose dokumentuose (tvarkymo,

apsaugos reglamentuose, teritorijų planavimo dokumentuose ir kt.) ribojimai buvusių sodybų atstatymui gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose nėra nustatyti, ar atitinkami dokumentai nėra parengti.

Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-682/2005 buvo sprendžiamas klausimas dėl teisės atstatyti buvusią sodybą kompleksiniame draustinyje, kuris priklausė Pajūrio regioninio parko teritorijai, o pastarosios teritorijos atitinkami tvarkymo planai nebuvo patvirtinti. Šioje byloje teisėjų kolegija pažymėjo, kad draustinis, kuriame yra ginčo žemės sklypas, yra itin griežto (konservacinio) apsaugos režimo saugoma teritorija, ji gali būti sudėtinė valstybinio parko dalimi (kaip ginčo atveju), iš šių aplinkybių išplaukia išvada, kad įstatymų leidėjas negalėjo nustatyti švelnesnio veiklos režimo draustinyje negu valstybiniame parke, t. y. nelogiškas būtų toks teisinis reglamentavimas, pagal kurį draustinyje būtų leidžiama atstatyti buvusias sodybas, o visoje parko teritorijoje tokia veikla būtų draudžiama. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija pripažino pareiškėjo teisę atstatyti buvusią sodybą ginčo teritorijoje (2005 m. birželio 10 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-682/2005; taip pat žr. 2006 m. spalio 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1734/2006).

29. Kaip pažymėjo Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-894/2007, buvusios sodybos faktas gali būti įrodomas trimis skirtingais būdais: pirma, fizinių statinių ar sodų liekanų buvimu; antra, tos teritorijos planais, žemėlapiais ar pan. dokumentais, kuriuose pažymėta buvusi sodyba; trečia, nustatant sodybos buvimo tam tikroje vietoje juridinį faktą, jeigu nėra išlikę nei fizinių, nei grafinių sodybos buvimo įrodymų (2007 m. spalio 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-894/2007; taip pat žr. 2006 m. lapkričio 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>11</sup>-1834/2006).

29.1. Buvusios sodybos faktą įrodant fiziniu statinių ar sodų liekanų buvimo būdu, pateikiami įrodymai turi būti pakankami ir patikimi. Kaip pažymėjo Vyriausiasis administracinis teismas administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-300/2008, įrodinėjant buvusios sodybos faktą statinių ir (ar) sodų liekanų fizinio buvimo būdu, įrodymais gali būti bet kurie faktiniai duomenys, nustatyti Administracinių bylų teisenos įstatymo 57 straipsnio 2 dalyje nurodytomis priemonėmis.

Nagrinėjant klausimą dėl statinių buvimo fakto paprastai susiduriama su sudėtingu įrodymų vertinimu. Vienoje iš teismo išnagrinėtų administracinių bylų pareiškėja teigė, kad žemės sklype yra išlikę buvusių sodybviečių liekanos, stambūs pamatiniai akmenys, vaismedžiai, o pirmosios instancijos teismas sprendime nurodė, jog yra išlikę buvusių sodų liekanų.

Tačiau apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija pažymėjo, kad į bylą nepateikta vaizdo (fotonuotraukų su atitinkamais aprašais, schemomis ir kt.) bei kitų įrodymų, kuriais remdamasis teismas galėtų vertinti, ar buvusios sodybos (sodybų) faktas nagrinėjamu atveju gali būti įrodytas statinių ir (ar) sodų liekanų fizinio buvimo būdu. Pareiškėjos pateiktoje istorinėje pažymoje yra kalbama apie buvusių sodybų vietose aptinkamus didelius akmenis, sulaukėjusius vaismedžius, senus medžius. Remiantis vien šiuo istorinės pažymos teiginiu, nėra pagrindo daryti išvadą, kad buvusios sodybos faktas yra įrodytas statinių ir (ar) sodų liekanų fizinio buvimo būdu (2008 m. kovo 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-300/2008).

Sprendžiant įrodymų apie buvusią sodybą pakankamumo ir patikimumo klausimą, paminėtina administracinė byla A<sup>14</sup>-894/2007. Šioje byloje buvo nustatyta, kad pažymą apie buvusią sodybą išdavusi ir kaip liudytoja apklausta Aukštadvario seniūnė nurodė, jog ginčo sklype auga kriaušė, yra dauba, akmenų (pavieniai, nesubetonuoti), pamatų nėra išlikę, ir tai, liudytojos teigimu, leidžia manyti, jog toje vietoje galėjo būti statiniai. Tuo tarpu byloje buvusioje sklypo fotonuotraukoje nebuvo matyti, kurioje vietoje yra tariamai ar tikrai išlikę statinių pamatų fragmentai. Kita liudytoja (Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus specialistė), Aukštadvario regioninio parko direkcijai pateikusi pažymą, kad pareiškėjos žemės sklype nėra išlikusių buvusių statinių, teismo posėdžio metu paaiškino, kad pati ginčo sklype nebuvo ir faktinės padėties nematė. Dėl šių aplinkybių teisėjų kolegija pripažino, kad išvardinti įrodymai yra priešaringi ir neišsamūs, todėl jų pagrindu negalima daryti vienareikšmiškos išvados, ar ginčo sklype yra fiziškai išlikusios buvusios sodybos liekanos. Apeliacinės instancijos teismas bylą grąžino pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo (2007 m. spalio 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-894/2007).

29.2. Administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-300/2008 pareiškėja, įrodinėdama buvusios sodybos faktą tos teritorijos planų, žemėlapių ar panašių dokumentų, kuriuose pažymėta buvusi sodyba, pateikimo būdu, pirmosios instancijos teismui pateikė istorinę pažymą, kurią jos užsakymu 2005 metais parengė nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos specialistas. Pasak teisėjų kolegijos, įstatymai istorinio-archyvinio dokumento sąvokos neapibrėžia. Pagal Dokumentų ir archyvų įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje pateiktą sąvoką, dokumentas – juridinio ar fizinio asmens veiklos procese užfiksuota informacija, nepaisant jos pateikimo būdo, formos ir laikmenos. Pastarasis įstatymas nustato, kad nacionalinį dokumentų fondą sudaro valstybės ir savivaldybių institucijų, įstaigų ir įmonių, valstybės įgaliotų asmenų veiklos



dokumentai, Lietuvoje įvairiais istorijos laikotarpiais veikusių valstybinių įstaigų ir įmonių veiklos dokumentai, taip pat valstybės archyvuose saugomi dokumentai (Dokumentų ir archyvų įstatymo 3 str. 1 d.). Valstybinę archyvų sistemą sudaro Lietuvos archyvų departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, valstybės archyvai, kitos įstatymų nustatyta tvarka Lietuvos archyvų departamento įsteigtos įstaigos (Dokumentų ir archyvų įstatymo 5 str. 2 d.). Minimasis įstatymas taip pat nustato, kad asmenys turi teisę prieiti prie Nacionalinio dokumentų fondo dokumentų, išskyrus tuos dokumentus, prie kurių priėjimą riboja įstatymai, teikti prašymus dėl atitinkamų dokumentų pateikimo (Dokumentų ir archyvų įstatymo 19, 21 str.). Atsižvelgdama į šias nuostatas, teisėjų kolegija padarė išvadą, jog istoriniu–archyviniu dokumentu gali būti laikomas nustatyta tvarka iš Nacionalinio dokumentų ar kito fondo (muziejaus, kt.) gautas dokumentas, kuriame užfiksuota atitinkamo Lietuvos istorijos laikotarpio informacija. Tuo atveju, jei buvusios sodybos faktas įrodinėjamas tos teritorijos planais, žemėlapiais ar panašiais dokumentais, teismas turi vertinti pateiktus įrodymus (istorinius–archyvinius dokumentus ir kitus įrodymus) patikimumo ir pakankamumo aspektais. Apžvelgiamoje byloje teisėjų kolegija pažymėjo, kad pareiškėjos pateikta istorinė pažyma nėra istorinis–archyvinis dokumentas, o pažymą pasirašiusio asmens pateiktas atitinkamos medžiagos vertinimas. Administracinių bylų teisenos įstatymo 57 straipsnio 1, 2, 6 dalies prasme, istorinė pažyma (originalus dokumentas su priedais) yra leistinas įrodymas ir gali būti vertinama kartu su kitais įrodymais, tačiau teismui turėjo būti pateiktos ne pačios pareiškėjos patvirtintos dokumentų kopijos, o tie dokumentai, kuriuos pareiškėjai pateikė atitinkamos įstaigos (archyvai, muziejai, kt.), taip pat pareiškėjos susirašinėjimo su archyvais, muziejais, ar kitomis įstaigomis dokumentai (užklausos, atsakymai), įrodantys šaltinį, iš kurio istorinis–archyvinis dokumentas buvo gautas. Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegijos teigimu, pirmosios instancijos teismas turėjo pasiūlyti pareiškėjai pateikti istorinės pažymos originalą su atitinkamais priedais ir tuos istorinius – archyvinius dokumentus, kuriuos pareiškėjai pateikė atitinkamos įstaigos (archyvai, muziejai, kt.), taip pat pareiškėjos susirašinėjimo su dokumentų pateikėjais dokumentus (2008 m. kovo 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>–300/2008).

29.3. Administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>–2001/2009 buvo nustatyta, kad pirmosios instancijos teisme pareiškėjas buvusios sodybos faktą įrodinėjo statinių ir (ar) sodų liekanų fizinio buvimo būdu, tačiau iki bylą pradendant nagrinėti apeliacine tvarka, apylinkės teismas civilinėje byloje priėmė

sprendimą, kuriuo nusprendė nustatyti juridinę reikšmę turintį faktą, kad pareiškėjui priklausančiame žemės sklype yra buvusi sodyba ir yra išlikę buvusios sodybos statinių bei sodo liekanų. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad pareiškėjas pasinaudojo kitu būdu nustatant buvusios sodybos buvimo vietą ir nusprendė, kad nustatytas buvusios sodybos faktas iš naujo šioje byloje nebeįrodinėtinas (Administracinių bylų teisenos įstatymo 58 str. 2 d.). Tai konstatavusi, teisėjų kolegija panaikino pirmosios instancijos teismo sprendimą. Pastebėtina, kad šioje byloje juridinę reikšmę turintis faktas buvo nustatytas jau po teismo sprendimo apygardos administraciniame teisme priėmimo. Tačiau, kaip matyti iš Vyriausiojo administracinio teismo sprendimo, tai nesukliudė atsižvelgti į šį faktą, bylą nagrinėjant apeliacine tvarka (2009 m. birželio 12 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-2001/2009).

Kitoje administracinėje byloje teisėjų kolegija, be kita ko, siekė išsiaiškinti, ar pareiškėjo pateikta apylinkės teismo nutartis, kuria byla dėl pareiškėjo prašymo nustatyti juridinę reikšmę turintį faktą, kad ginčo žemės sklype stovėjo klojimas, buvo nutraukta, yra reikšminga Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 8 punkto taikymui. Nurodžiusi, kad iš minėtos teismo nutarties matyti, jog pareiškėjas prašė nustatyti ne buvusios sodybos, o atskiro statinio (klojimo) buvimo faktą ir atsižvelgdama į tai, jog nurodyta civilinė byla buvo teismo nutraukta, teisėjų kolegija pripažino, jog to pakanka konstatuoti, kad nurodyta teismo nutartis Saugomų teritorijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 8 punkto taikymo požiūriu nėra reikšminga (2008 m. liepos 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>143</sup>-806/2008).

---

## VII. Statinio pripažinimas tinkamu naudoti

---

30. Statybos įstatymo 24 straipsnio 1 ir 3 dalis nustato, kad pastatyta, rekonstruota ar kapitališkai suremontuota statinį (jo dalį, kuri gali būti naudojama neatsižvelgiant į tai, ar likusių dalių statyba užbaigta) naudoti galima, kai jis Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pripažįstamas tinkamu naudoti. Detali šio proceso tvarka nustatyta Statybos techniniame reglamente STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 (toliau – ir STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“). Pats statinio pripažinimas tinkamu naudoti – nustatyta tvarka sudarytos komisijos atliekamas patikrinimas ir patvirtinimas, kad statinys

pastatytas pagal statinio projektą ir yra tinkamai įvykdyti statinio projekto sprendiniai, kurie lemia statinio atitiktį Statybos įstatymo nustatytiems statinio esminiams reikalavimams (STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 9.6 p.).

31. Statinius pripažįsta tinkamais naudoti komisijos, kurias, priklausomai nuo statinio rūšies, skiria STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 10 punkte nurodyti subjektai. Pastarųjų subjektų atsisakymo sudaryti minėtą komisiją atžvilgiu paminėtina administracinė byla Nr. AS<sup>438</sup>–497/2009. Šioje byloje teisėjų kolegija nusprendė, jog apskrities viršininko administracijos raštas (atsisakymas sudaryti statinio pripažinimo tinkamais naudoti komisiją) vertintinas kaip administracinis aktas, t. y. administracinis sprendimas, kuris pareiškėjui sukelia konkrečias teises pasekmes (juo atsisakyta sudaryti statinių pripažinimo tinkamais naudoti komisiją ir pripažinti tinkama naudoti rekonstruotą skystų dujų degalinę), todėl gali būti skundžiamas administraciniam teismui (2009 m. rugpjūčio 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>438</sup>–497/2009).

32. Vadovaujantis STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 15 punktu, statytojas (užsakovas), kreipdamasis į Statinių pripažinimo tinkamais naudoti komisiją, privalo jai pateikti statybos techninę ir vykdymo dokumentaciją, nurodytą minėto Reglamento 3 priede, ir statinio pripažinimo tinkamais naudoti akto projektą. Administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>–781/2007 nustačiusi, jog komisijai nebuvo pateikti visi minėtame Reglamente nustatyti dokumentai, teisėjų kolegija pripažino, kad dėl šios priežasties Statinio pripažinimo tinkamais naudoti aktas negali būti pripažintas teisėtu ir pagrįstu (2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>–781/2007; taip pat žr. 2008 m. vasario 21 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>261</sup>–124/2008; 2009 m. kovo 25 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>–453/2009). Paminėtina, kad kai trūksta minėtų dokumentų, jie neatitinka nustatytų reikalavimų bei pastebėjus statinio neatitikimus šiems dokumentams, komisija pateikia statytojui (užsakovui) šių trūkumų ir neatitikimų sąrašą, pasirašytą komisijos narių (pagal kompetenciją) ir komisijos pirmininko. Pašalinus sąrašė išvardytus neatitikimus, statytojas (užsakovas) suderina su komisija naują statinio pripažinimo tinkamais naudoti datą (STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 16 p.).

33. Pastatytas, rekonstruotas ar kapitaliai suremontuotas statinys (jo dalis) pripažįstamas tinkamais naudoti, atlikus statinio (jo dalies) projekte numatytus statybos darbus ir įvykdžius to statinio (jo dalies) projektavimo sąlygas, atlikus nutiestų inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų

(reikalingų pripažįstamam tinkamu naudoti statiniui ar jo daliai funkcionuoti) bandymus ir padarius geodezines nuotraukas (STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 17 p.). Nustačius nebaigtus statybos ir montavimo darbus, defektus, projekto arba normų pažeidimus, statinys negali būti pripažįstamas tinkamu naudoti. Kita vertus, ta aplinkybė, kad teismo nutartimi dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo buvo draudžiama tam tikrą laiką vykdyti statybos darbus, neužkertama kelio pripažinti statinį tinkamu naudoti, jei yra tenkinamos aukščiau minėtos sąlygos (2007 m. liepos 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>17</sup>-670/2007). Pastebėtina, kad, pastatas negali būti pripažintas tinkamu naudoti, nepatikrinus jo atitikimo galiojančio ir nustatyta tvarka patvirtinto detaliojo plano sprendiniams (2005 m. kovo 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>14</sup>-242/2005).

34. Priėmusi teigiamą sprendimą, Statinių pripažinimo tinkamais naudoti komisija įformina Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktą.

34.1. Išaiškinimą dėl pastarojo akto teisinio statuso Vyriausiasis administracinis teismas pateikė administracinėje byloje Nr. A<sup>20</sup>-63/2008. Šioje byloje teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, kad įstatymų leidėjas suteikia įgaliojimus atitinkamiems viešojo administravimo subjektams sudaryti komisijas statinio pripažinimo tinkamu naudoti faktui nustatyti, o statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktą numato kaip privalomąjį statybos proceso baigimo dokumentą, kurio gavimas statytojui sukelia pareigą įregistruoti statinį Nekilnojamojo turto registre, nurodė, jog statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas laikytinas administraciniu aktu, kurį nustatyta tvarka gali skusti teismui kiekvienas suinteresuotas subjektas, kuris turi pagrindą manyti, kad šiuo aktu buvo pažeistos jo teisės ir teisėti interesai (2008 m. sausio 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>20</sup>-63/2008). Administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1049/2004 Vyriausiasis administracinis teismas, pabrėžęs, jog statinio pripažinimo tinkamu naudoti tikslas yra tik įvertinti statinio atitikimą statinio projektiniams reikalavimams bei įstatymo nustatytiems esminiams statinio reikalavimams, konstatavo, kad minėtas aktas nekeičia civilinės teisės subjektų prievoliųjų santykių, neapsunkina prievolių vykdymo bei nėra juridinis faktas, nulemiantis juridinių asmenų pasibaigimą (2004 m. gruodžio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1049/2004).

34.2. Minėto akto forma yra nustatyta STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 4 priede. Kaip pažymėjo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>248</sup>-626/2008, minėtame priede pateikiamas akto blankas yra rekomendacinis, o reikalavimai akto formai nustatyti pačiame Reglamente ir jų privaloma laikytis. Jei aktas Reglamento reikalavimų

neatitinka, tai gali būti pagrindas panaikinti atliktą statinio teisinę registraciją Nekilnojamojo turto registre (2008 m. balandžio 11 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>248</sup>-626/2008).

34.3. STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ 35 punktas nustato, kad jei statinys pripažintas tinkamu naudoti pažeidus įstatymus, poįstatyminius teisės aktus arba šį Reglamentą, jo pripažinimo tinkamu naudoti aktą atšaukia komisiją paskyrusi institucija iki šio statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre. Tuo atveju, jei statinys, vadovaujantis neteisėtu jo pripažinimo tinkamu naudoti aktu, jau įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, šis aktas gali būti atšauktas, teismui pripažinus statinio registravimą negaliojančiu.

Taigi, kaip matyti iš paminėto, įregistravus statinį, nėra galimas 35 punkte numatytas statinio pripažinimo tinkamu naudoti akto panaikinimas administracine tvarka ir šis aktas gali būti panaikintas tik teismine tvarka. Teismui panaikinus šį aktą, jo pagrindu atlikta teisinė registracija taip pat turėtų būti panaikinama (2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-781/2007).

---

## VIII. Statinio statybos sustabdymas

---

35. Statybos įstatymo 33 straipsnio 1 dalis nustato, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos turi teisę sustabdyti statinio statybą savo iniciatyva arba kai reikalauja savivaldybės administracijos direktorius, Vyriausybės atstovas, statinio saugos ir paskirties reikalavimų valstybinės priežiūros institucija (jei įstatymai ir kiti teisės aktai nesuteikia jai teisės sustabdyti statinio statybą ar griovimą), statytojas (užsakovas), statinio projektuotojas, atliekantis statinio projekto vykdymo priežiūrą, statinio statybos techninis priežiūrėtojas. Statybos įstatymo 33 straipsnį detalizuoja Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2007 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-243 (toliau – ir STR „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“). Nuo 2010 m. balandžio 1 d. įsigalioja minėtą reglamentą pakeisiantis naujas Statybos techninis reglamentas STR 1.09.06:2009 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. rugsėjo 22 d. įsakymu Nr. D1-555.

36. Aiškindamas nuostatas dėl statybos sustabdymo, Vyriausiasis administracinis teismas yra pabrėžęs, kad vien iniciatyva ar reikalavimas dėl statinio statybos sustabdymo nėra savarankiškas teisinis pagrindas sustabdyti statinio statybą. Privalomojo pobūdžio patvarkymas gali būti priimtas, t. y. statinio statybos sustabdymo aktas gali būti surašytas tik tokiu atveju, kai nustatoma bent viena iš aplinkybių, išvardintų Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalyje (2008 m. vasario 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-271/2008).

Pažymėtina, kad nors lingvistine prasme statinio statybos sustabdymas pagal Statybos įstatymo 33 straipsnio 1 dalies 1–6 punktuose nurodytų subjektų reikalavimą yra institucijos, vykdančios valstybinę statybos priežiūrą, teisė, vis dėlto, kaip konstatavo Vyriausiasis administracinis teismas administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-73/2009, esant įstatyme nustatytiems pagrindams, minėta institucija privalo sustabdyti statybą. Šioje byloje teisėjų kolegija vertindama, ar valstybinę statybos priežiūrą vykdanči institucija pagrįstai atsisakė sustabdyti statybos darbus ir kreiptis į teismą dėl statybos leidimo panaikinimo, nurodė, jog šių institucijų įgalioti pareigūnai, veikdami nustatytos kompetencijos ribose turi teisę sustabdyti statinio statybą ir kreiptis į teismą Statybos įstatymo<sup>4</sup> 33 straipsnio 2 ir 3 dalyse nustatytais atvejais (Statybos įstatymo 27 str. 6 d. 1 p.). Institucija sustabdyti statinio statybą turi teisę (nurodydama statybos ar griovimo sustabdymo terminą), kai yra pateiktas prašymas (pareiškimas) teismui dėl statybos leidimo panaikinimo pagal šio įstatymo 23 straipsnio 19 dalį (Statybos įstatymo 33 str. 2 d. 2 p.). Pagal šioje nuostatoje nurodytą Statybos įstatymo 23 straipsnio 19 dalį, minėta institucija turi teisę sustabdyti savivaldybės mero (jo įgalioto savivaldybės administratoriaus ar kito savivaldybės administracijos tarnautojo) išduoto statybos leidimo galiojimą nuo prašymo (pareiškimo) dėl šio leidimo panaikinimo pateikimo teismui dienos iki teismo sprendimo, jei šie viešojo administravimo subjektai kreipėsi į teismą dėl leidimo panaikinimo. Lingvistiniu teisės aiškinimo metodu analizuodama pastarąją Statybos įstatymo nuostatą, teisėjų kolegija padarė išvadą, jog būtent šioje nuostatoje yra įtvirtinta valstybinę statybą priežiūrą vykdančios institucijos teisė, o šią nuostatą vertinant sisteminiu teisės aiškinimo metodu Statybos įstatymo 27 straipsnio 4 dalies 2 punkto kontekste – ir pareiga, kreiptis į teismą dėl statybos leidimo panaikinimo, kai statinio statyba pažeidžia teritorijų planavimo dokumentus bei sustabdyti statybos leidimo galiojimą ir tuo pačiu vykdomus

---

4 Pabrėžtina, kad šioje byloje buvo analizuojama ir remiamasi Statybos įstatymo nuostatomis, galiojusiomis iki 2010 m. sausio 1 d.

statybos darbus (2009 m. gegužės 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-73/2009; taip pat žr. 2009 m. liepos 8 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-815/2009). Pažymėtina, jog tokiu atveju, kai valstybinę statybos priežiūrą vykdanči institucija kreipiasi į teismą dėl statybos leidimų panaikinimo, teisę stabdyti statybos leidimus ši institucija įgyja nuo to momento, kada skundas dėl statybos leidimo panaikinimo būna priimtas teisme (2009 m. vasario 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>261</sup>-191/2009).

Šiuo klausimu taip pat paminėtina, jog Vyriausiasis administracinis teismas nustatęs, kad nėra duomenų, jog statinys yra pastatytas arba yra statomas, sprendė, kad nėra pagrindo įpareigoti valstybinę statybos priežiūrą vykdančią instituciją surašyti statybos sustabdymo aktą (2009 m. gruodžio 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-1470/2009).

37. Esant statybos sustabdymo pagrindams, vadovaujantis Statybos įstatymo 33 straipsnio 3 dalimi, statinio statybą sustabdęs statybos valstybinę priežiūrą atliekantis viešojo administravimo subjektas surašo Statybos sustabdymo aktą, nurodydamas įvykdytų statybos darbų mastą. Pastarojo akto forma yra patvirtinta STR „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“.

37.1. Nors poįstatyminiai teisės aktai nustato Statybos sustabdymo akto formą ir turinį, tačiau vien formalūs turinio pažeidimai nėra pakankamas pagrindas tokį aktą pripažinti neteisėtu. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-815/2009 teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad nors skundžiamas statybos sustabdymo aktas ne visiškai atitiko STR „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ 1 priede nurodyto statybos sustabdymo akto reikalavimų (nepilnai apibrėžtas statybos sustabdymo pagrindas, nenurodytas sustabdymo terminas, nepateiktos nuotraukos), tačiau šie pažeidimai nelaikytini esminiais, dėl kurių skundžiamas statybos sustabdymo aktas galėtų būti pripažintas neteisėtu, nes šiuo atveju buvo teisinis pagrindas sustabdyti statybos darbus (2009 m. liepos 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-815/2009).

37.2. Dėl aptariamo teisės akto sukeliamų pasekmių statybos dalyviams, paminėtina administracinė byla Nr. A<sup>63</sup>-2009/2008, kurioje nustatyta, kad pareiškėjas buvo statybos, kuri skundžiamu aktu atsakovo sustabdyta, rangovas, vykdęs darbus pagal statybos rangos sutartį. Teisėjų kolegija, sprendama klausimą dėl pareiškėjo, kaip proceso šalies, tinkamumo, nurodė, jog skundžiamas Statybos sustabdymo aktas sukėlė rangovui teises pasekmes, nes jis prarado teisę vykdyti minėtą rangos sutartį, todėl pripažino, jog pirmosios instancijos teismas pagrįstai sprendė, kad pareiškėjas turi

reikalavimo teisę ginčyti statybos darbų sustabdymo aktą, sukeltą jam teisinę pasekmę (2008 m. gruodžio 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>63</sup>-2009/2008; taip pat žr. 2008 m. spalio 17 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS<sup>822</sup>-557/2008).

---

## **IX. Savavališka statinio statyba ir jos padarinių šalinimas**

---

### **A. Savavališkos statinio statybos samprata**

---

38. Statybos įstatymo 2 straipsnio 71 dalis nustato, kad savavališka statinio statyba, be kita ko, tai statinio (jo dalies) statyba be nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos darbų vykdymas, kai statybos leidimas jau netekęs galios (nesudėtingo statinio atveju – neturint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento ar kai šis dokumentas jau netekęs galios), taip pat – kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu.

Taigi savavališkas statybas įstatymų leidėjas pirmiausia sieja su statyba neturint statybos leidimo ar kito privalomojo dokumento. Šiuo atžvilgiu atkreiptinas dėmesys, jog Statybos įstatymas numato keletą išimčių, kada statybos leidimas ar kiti privalomi dokumentai nėra reikalingi, todėl Vyriausiasis administracinis teismas, sprenddamas ginčus dėl atitinkamo statinio statybos pripažinimo savavališku, kiekvieną kartą vertina, ar konkreitiems statybos darbams statybos leidimas buvo reikalingas.

Administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1037/2006 teisėjų kolegija nurodė, jog aplinkybė, kad pareiškėjas ginčo statinius statė, neturėdamas jokių privalomų statybos dokumentų, yra aiškus pagrindas pripažinti ginčo statybą savavališka. Byloje pareiškėjas teigė, jog jis siekė pastatyti nesudėtingus statinius, tačiau, kaip nurodė teisėjų kolegija, net ir sutikus su tokiais pareiškėjo teiginiais, ginčo statyba vis tiek turėtų būti pripažinta savavališka. Pareiškėjas ginčo statinius statė teritorijoje, kuri priklauso saugomai teritorijai (apsaugos zonai) bei kultūros paveldo objekto (nekilnojamos kultūros vertybės) teritorijai. Statant nesudėtingus statinius tokio pobūdžio teritorijose, yra reikalingas supaprastintas statinio projektas su kompetentingų valstybės tarnautojų pritarimais statybai, o pareiškėjas neturėjo ir tokių dokumentų (2006 m. birželio 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1037/2006; taip pat žr. 2006 m. rugsėjo 7 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1265/2006, *Administracinių teismų praktika Nr. 10, 2006 m., p. 200–210*).



Statinio statybą galima pripažinti savavališka ir atsižvelgiant į statybos darbų tikslus, nors atitinkami statiniai dar nėra pastatyti, rekonstruoti, remontuoti ar nugriauti. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1265/2006 teisėjų kolegija, įvertinusi byloje surinktus įrodymus, konstatavo, kad pagal numatytą atlikti darbų mastą ir tikslą – iš esmės pertvarkyti esamą sulaužytą fontano aikštės dangą, fontaną, ir sukurti naują šių statinių kokybę – atliekami darbai yra statinio rekonstrukcija, todėl jų atlikimą, neturint statybos leidimo, pripažino savavališka statyba (2006 m. rugsėjo 7 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-1265/2006, *Administracinių teismų praktika Nr. 10, 2006 m., p. 200–210*).

39. Savavališka statyba taip pat pripažįstama statinio (jo dalies) statyba turint galiojantį statybos leidimą (nesudėtingo statinio atveju – turint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą privalomąjį dokumentą), tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. keičiama nustatyta statinio vieta sklype, sklypo, statinio ar jo dalių paskirtis, leistinas sklypo užstatymo tankis, leistinas statinio aukštis, nesilaikoma saugomos teritorijos apsaugos reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų, taip pat paveldosaugos reikalavimų (Statybos įstatymo 2 str. 71 d.).

40. Pabrėžtina, kad sisteminė ir lingvistinė Statybos įstatymo nuostatų, reguliuojančių savavališką statybą ir jos padarinių šalinimą, analizė leidžia konstatuoti, jog tam, kad atitinkamus darbus būtų galima pripažinti savavališkais statybos darbais Statybos įstatymo prasme, be kita ko, būtina konstatuoti, jog tokiais darbais yra siekiama pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują arba rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį. Taigi būtina prielaida imtis teisinių priemonių, numatytų Statybos įstatymo 28 straipsnyje, t. y. savavališkos statybos padarinių šalinimo, yra aplinkybės, jog vykdoma statinio (Statybos įstatymo prasme) statyba, konstatavimas.

Vienoje iš Vyriausiojo administracinio teismo išnagrinėtų bylų buvo skundžiami savavališkos statybos, statybos sustabdymo aktai ir reikalavimas pašalinti savavališkos statybos padarinius, kurie buvo priimti atsakovui (atsakovo pareigūnui) konstatavus, kad pareiškėja savavališkai vykdė statybos darbus, t. y. valydama kūdrą, esančią Trakų raj., padidino jos plotą dvigubai (iki 3 000 kv. m). Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija, atsižvelgusi į aukščiau paminėtas nuostatas, atkreipė dėmesį į tai, kad byloje nėra įtikinamų įrodymų, kad pareiškėja, vykdydama aptariamus darbus, būtų naudojusi (ar ketinusi naudoti) kokius nors statybos produktus, todėl kūdra, dėl kurios buvo surašyti skundžiami aktai, negali būti pripažinta statiniu

Statybos įstatymo prasme. Dėl šios priežasties apeliacinis skundas buvo patenkintas, minėti aktai panaikinti, nes nenustatytas savavališkos statinio statybos faktas (2009 m. lapkričio 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1158/2009).

---

## B. Savavališkos statybos aktas

---

41. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos pareigūnai, atliekantys statybos valstybinę priežiūrą pagal Statybos įstatymo jiems priskirtą kompetenciją, nustatę, kad statinys pastatytas ar statomas savavališkai, nedelsdami dviem egzemplioriais surašo savavališkos statybos aktą, pareikalauja iš statytojo ir rangovo (jei darbai vykdomi rangos būdu) tuojau pat sustabdyti statybos darbus ir įteikia jiems aktą pasirašytinai arba registruotu laišku (Statybos įstatymo 28 str. 1 d. 1 p.).

Pastebėtina, jog iki 2010 m. sausio 1 d. galiojusioje Statybos įstatymo 28 straipsnio 1 dalies 1 punkto redakcijoje eksplacitiškai nebuvo numatyta valstybinę statybų priežiūrą atliekančio pareigūno teisė surašyti savavališkos statybos aktą dėl jau pastatyto statinio. Tačiau, kaip pažymėjo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-1470/2009, vien ta aplinkybė, kad surašius savavališkos statybos aktą pagal Statybos įstatymą viena iš savavališkos statybos padarinių šalinimo priemonių yra pareikalavimas nugriauti pastatytą statinį, rodo, kad savavališkos statybos aktas gali būti surašytas ne tik dėl statomo, bet ir dėl pastatyto statinio (2009 m. gruodžio 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-1470/2009).

Savavališkos statybos akto paskirtis bei jo santykis su įpareigojimu pašalinti savavališkos statybos padarinius atsispindi administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1037/2006, kurioje Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pripažino, kad pirmosios instancijos teismas nepagrįstai konstatavo, jog atsakovas, surašydamas ginčijamą savavališkos statybos aktą, privalėjo šiame akte nurodyti įpareigojimus pareiškėjui dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo. Pasak teisėjų kolegijos, pagal Statybos įstatymo 28 straipsnio 1 dalį, savavališkos statybos akto surašymo ir savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūros yra aiškiai atskirtos. Savavališkos statybos akto pagrindinė paskirtis yra užfiksuoti savavališkos statybos faktą. Savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūros yra atliekamos bei konkrečios šių padarinių šalinimo priemonės (įpareigojimai statytojui) yra nustatomos jau po savavališkos statybos akto surašymo. Ginčijamu savavališkos statybos aktu

atsakovas būtent ir užfiksavo savavališkos statybos faktą. Dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo šiuo atveju vėliau buvo priimti kiti aktai (2006 m. birželio 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-1037/2006).

42. Pabrėžtina, jog, kaip nurodė Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-700/2009, remiantis Statybos įstatymo 28 straipsnio 1 dalies nuostatomis, savavališkos statybos aktas surašomas ne tik dėl baigto statyti statinio Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalies prasme, bet ir dėl vykdomos statinio statybos, kuri pažeidžia šį įstatymą ir kitus teisės aktus (2009 m. birželio 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-700/2009). Taip pat, remiantis Statybos įstatymo 28 ir 33 straipsnių nuostatomis, surašius savavališkos statybos aktą, pareigūnai, atliekantys statybos valstybinę priežiūrą, turi pareikalauti iš statytojo ir rangovo (jei darbai vykdomi rangos būdu) tuojau pat sustabdyti statybos darbus (2009 m. liepos 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-815/2009; *plačiau apie statybos sustabdymą skaitykite VIII skyriuje „Statybos sustabdymas“*).

---

### C. Savavališkos statybos padarinių šalinimas

---

43. Savavališkos statybos aktas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo jo surašymo dienos turi būti pateikiamas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininkui ar jo įgaliotam administracijos padalinio vadovui (Statybos įstatymo 28 str. 1 d. 3 p.), kuris, vadovaujantis Statybos įstatymo 28 straipsnio 2 dalimi, jį išnagrinėja ir ne vėliau kaip per mėnesį nuo savavališkos statybos akto surašymo dienos priima vieną iš šių sprendimų:

1) pareikalauti iš statytojo (užsakovo) per nustatytą terminą savo lėšomis likviduoti savavališkos statybos padarinius – nugriauti ar pagal reikalavimus pertvarkyti savavališkai pastatytą statinį ar savavališkai pastatytą jo dalį ir sutvarkyti statybvietę;

2) kreiptis į teismą, jeigu nepriimamas 1 punkte nurodytas sprendimas.

Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo tarp bendrosios kompetencijos ir administracinio teismo spręsti (toliau – ir Specialioji teisingumo kolegija) praktikoje buvo ne kartą konstatuota, jog valstybinę statybos priežiūrą vykdančių institucijų įpareigojimais (reikalavimai) pašalinti savavališkos statybos padarinius, nors ir yra priimami viešojo administravimo subjekto, tačiau ne viešojo administravimo srityje, o sprendžiant klausimus savininko teisių įgyvendinimo procese ir įgyvendinant teisės normų

priskirtas funkcijas civilinių teisiųjų santykių srityje. Įpareigojimai pašalinti savavališkos statybos padarinius yra civilinio teisinio pobūdžio įpareigojimai, turintys tiesioginės įtakos galimai neteisėtai statomo (rekonstruojamo, perstatomo) statinio savininko nuosavybės teisėms (Civilinio kodekso 4.103 straipsnis), todėl ginčai dėl tokių įpareigojimų turi būti nagrinėjami bendrosios kompetencijos teisme (pvz., *Specialiosios teismingumo kolegijos 2006 m. liepos 10 d., 2007 m. balandžio 17 d., 2008 m. spalio 2 d., 2009 m. liepos 16 d. nutartys*). Tokios pozicijos nuosekliai laikosi ir Vyriausiasis administracinis teismas (pvz., *2006 m. spalio 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>6</sup>-390/2006; 2009 m. rugsėjo 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>438</sup>-511/2009; 2009 m. spalio 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>442</sup>-633/2009*).

44. Reikalavimo savo lėšomis pašalinti savavališkos statybos padarinius nevykdymo teisinės pasekmės buvo analizuojamos administracinėje byloje Nr. N<sup>444</sup>-225/2008. Vyriausiasis administracinis teismas nagrinėjo administracinio teisės pažeidimo bylą, kurioje asmuo buvo patrauktas administracinėn atsakomybėn pagal Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnį už tai, kad nevykdė Utenos apskrities viršininko įsakyme išdėstyto nurodymo nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvieta. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad ginčui aktualioje Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnio redakcijoje nedetalizuojama, kokio pobūdžio teisėto nurodymo nevykdymas užtraukia administracinę atsakomybę pagal šį straipsnį, todėl nagrinėjamoje byloje būtina nustatyti, ar Utenos apskrities viršininko įsakymu duotas įpareigojimas gali būti laikomas nurodymu minėto straipsnio taikymo prasme. Įvertinusi ginčui aktualias Statybos įstatymo, o taip pat ir iki 2007 m. gegužės 16 d. galiojusio Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 216 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.09.06:2002 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“, nuo 2007 m. gegužės 16 d. įsigaliojusio Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-243 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.09.06:2007 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ nuostatas, kolegija konstatavo, kad Utenos apskrities viršininko įsakymas, kurio neįvykdžius apeliantui buvo inkriminuotas Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnio 1 dalyje numatytas pažeidimas, buvo priimtas vykdant savavališkų statybų padarinių šalinimo procedūras, tačiau, kaip matyti iš teisinio reglamentavimo, Statybos įstatymas numato konkrečias ir vieninteles minėto reikalavimo (nugriauti ar pagal reikalavimus pertvarkyti savavališkai pastatytą statinį ar

savavališkai pastatyta jo dalį ir sutvarkyti statybvieta) neįvykdymo pasekmes – apskrities viršininko administracija teikia teismui prašymą (pareiškimą) dėl įpareigojimo vykdymo.

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

Nurodyto teisinio reglamentavimo pagrindu teisėjų kolegija nusprendė, kad Utenos apskrities viršininko įsakyme įtvirtintas įpareigojimas iki nurodytos datos nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvieta negali būti laikomas nurodymu Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189<sup>4</sup> straipsnio taikymo prasme (2008 m. vasario 22 d. nutarimas administracinėje byloje Nr. N<sup>444</sup>-225/2008; taip pat žr. 2008 m. gruodžio 12 d. nutarimą administracinėje byloje Nr. N<sup>62</sup>-556/2008).

45. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad 2006 m. spalio 17 d. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1, 2, 3, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 34 ir 35 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. X-857 (Žin., 2006, Nr. 116-4402), kuris įsigaliojo nuo 2006 m. spalio 31 d., 15 straipsnis nustato, kad iki šio įstatymo įsigaliojimo dėl savavališkų statybų priimti administraciniai sprendimai vykdomi pagal šių sprendimų surašymo metu galiojusių teisės aktų nuostatas.

Šiuo klausimu paminėtina, kad iki 2006 m. spalio 16 d. galiojusi Statybos įstatymo redakcija kaip vieną iš savavališkos statybos padarinių šalinimo priemonių numatė, kad jei statinio statyba gali būti vykdoma, kompetentinga

institucija gali leisti statytojui (užsakovui) parengti statinio projektą ir gauti statybos leidimą. Klausimas dėl statybos padarinių šalinimo paminėtu būdu buvo sprendžiamas administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-500/2007, kurioje nustatyta, kad pareiškėjas saugomoje teritorijoje savavališkai (neturėdamas nustatyta tvarka suderinto projekto ir statybos leidimo) pastatė statinį, todėl apylinkės teismo sprendimu nuspręsta įpareigoti pareiškėją nugriauti savavališkai statomą statinį. Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija, konstatavusi, jog šio statinio savavališkos statybos padarinių šalinimo būdas nustatytas įsiteisėjusiu teismo sprendimu, kuris yra privalomas valstybės ar savivaldybių institucijoms, tarnautojams ar pareigūnams, fiziniams bei juridiniams asmenims ir turi būti vykdomas visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, atmetė pareiškėjo reikalavimą įpareigoti atsakovą išduoti projektavimo sąlygų sąvadą ar kitus dokumentus, nes jų išdavimas reikštų, kad savavališkos statybos padariniai būtų šalinami kitu nei nusprendė teismas būdu (2007 m. gegužės 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-500/2007).

---

## **X. Pažymos apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo statinio projekto išdavimas**

---

46. Nebaigto statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti statinio perleidimo kitam juridiniam ar fiziniam asmeniui sutartis gali būti notaro patvirtinta tik pateikus Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos pažymą, kad statinys statomas, rekonstruojamas ar kapitališkai remontuojamas be esminių nukrypimų nuo statinio projekto (statinių, kuriems privalomas projekto tvirtinimas – patvirtinto projekto), o kai perleidžiami kultūros paveldo statiniai – taip pat už nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos tokio pat turinio pažymą (Statybos įstatymo 34 str. 1 d.). Pastarosios pažymos išdavimo tvarka detalizuojama Statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 211, 6 priedo „Statinio statybos patikrinimo tvarkos aprašas“ (toliau – ir Statybos patikrinimo tvarkos aprašas) IV skyriuje.

47. Vadovaujantis minėto Tvarkos aprašo 15 punkto 2 pastraipa, esminiai nukrypimai nuo statinio projekto yra statinio projekto sprendinių pažeidimai, nurodyti STR „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas“ 7.4 punkte ir Statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-708, 53 punkte. Nustačius bent

vieną minėtų nuostatų pažeidimą (išdėstyto reikalavimų nesilaikymą), yra pakankamas pagrindas daryti išvadą apie esminius nukrypimus nuo projekto, sąlygojančius atsisakymą išduoti pažymą apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto (2009 m. spalio 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-2461/2009).

Taigi pažyma apie statinio statybą (rekonstravimą, kapitalinį remontą) be esminių nukrypimų nuo projekto išduodama esant dviem tarpusavyje organiškai susijusioms sąlygoms. Statytojas turi turėti statinio statybos leidimą arba jį atitinkantį dokumentą ir būti atlikęs statybos darbus be esminių nukrypimų nuo projekto, pagal kurį išduotas statybos leidimas ar jį atitinkantis dokumentas. Tai reiškia, jog projekte numatyto, statybos leidime fiksuoto ir realiai atliktų statinio statybos darbų apimtis, pobūdis, tikslinė paskirtis paprastai turi būti identiška, išskyrus galimai objektyviai nenumatytais atsiradusiais aplinkybės statinio statybos procese. Nesant vienos iš išvardintų sąlygų, apskrities viršininko administracijos sprendimas atsisakyti išduoti pažymą apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto turėtų būti pripažįstamas pagrįstu (2008 m. spalio 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-1724/2008).

48. Statybos patikrinimo tvarkos aprašo 20 punktas įtvirtina, jog nustačius, kad statinys statomas (rekonstruojamas, kapitališkai remontuojamas) su esminiais nukrypimais nuo projekto, pažyma neišduodama. Administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-387/2009 teisėjų kolegija pažymėjo, kad apelianto argumentai, esą buvo laikytasi visų reikalavimų pateikiant prašymą dėl pažymos apie nebaigtą statyti namą išdavimo ir pateikti visi dokumentai, neturi reikšmės nustatant faktą, kad statinys statomas, rekonstruojamas ar kapitališkai remontuojamas be esminių nukrypimų nuo statinio projekto, nes valstybinę statybos priežiūrą vykdanči institucija statytojui išduoda pažymą tik būdama įsitikinusi, kad statinys statomas, rekonstruojamas ar kapitališkai remontuojamas be esminių nukrypimų nuo statinio projekto. Byloje buvo nustatyta, kad vyksta teisminiai ginčai dėl savavališkos statybos ir jos padarinių pašalinimo, todėl pripažino pagrįstu atsakovo atsisakymą išduoti pažymą iki nesibaigs teisminis nagrinėjimas ir nebus likviduoti savavališkos statybos padariniai (2009 m. kovo 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-387/2009).

49. Pažymėtina, kad vadovaujantis Statybos patikrinimo tvarkos aprašo 20 punktu, minėtos pažymos išdavimo atsisakymo atveju surašomas statybos sustabdymo aktas, o jei yra savavališkos statybos požymių – savavališkos statybos aktas, ir imamasi teisės aktais nustatytų priemonių esminių

nukrypimų nuo projekto padariniams pašalinti. Administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-2461/2009 teisėjų kolegija, įvertinusi paminėtas nuostatas, pabrėžė, jog nors jose ir numatoma kompetentingų institucijų pareiga imtis priemonių minėtų nukrypimų padariniams pašalinti bei surašyti statybos sustabdymo arba savavališkos statybos akta, tokių veiksmų atlikimas negali būti tiesiogiai siejamas su atsisakymu išduoti pažymą. Kitaip tariant, vien ta aplinkybė, jog byloje nėra duomenų apie tai, kad ši institucija ėmėsi veiksmų nustatytų nukrypimų padariniams pašalinti ar kad surašė minėtus aktus, negali būti vertinama kaip pagrindas pripažinti sprendimą, kuriuo atsisakyta išduoti pažymą, neteisėtu ar nepagrįstu (2009 m. spalio 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-2461/2009).

---

## **XI. Ginčų, kylančių iš statybos teisinių santykių, nagrinėjimo ypatumai**

---

50. Administracinių bylų teisenos įstatymo 25 straipsnio 1 dalis numato, kad prieš kreipiantis į administracinį teismą, įstatymų numatytų viešojo administravimo subjektų priimti individualūs teisės aktai ar veiksmai (neveikimas) gali būti, o įstatymų numatytais atvejais – turi būti ginčijami, kreipiantis į išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka instituciją.

Vyriausiasis administracinis teismas yra pažymėjęs, kad esminius reikalavimus statomiems, rekonstruojamiems ir remontuojamiems statiniams, statinių projektavimo, statybos, rekonstravimo, remonto, jų pripažinimo tinkamais naudoti, statybos leidimų išdavimo bei panaikinimo (sustabdymo) sąlygas ir tvarką reglamentuojantis Statybos įstatymas nenumato privalomos ikiteisminės ginčų nagrinėjimo tvarkos. Administracinėje byloje Nr. AS<sup>502</sup>-51/2008 teisėjų kolegija nurodė, jog Statybos įstatymo 27 straipsnyje įvardijami statybos valstybinę priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai, jų atliekamos funkcijos bei jiems suteiktos teisės, tačiau šiame straipsnyje nėra nurodyta viešojo administravimo institucija, kuriai būtų imperatyviai pavesta spręsti ginčus, kilusius dėl statinio projektavimo sąlygų sąvado, projekto derinimo ar statybos leidimo išdavimo. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija nusprendė, jog pirmosios instancijos teismas nepagrįstai atsisakė priimti pareiškėjo skundą nurodydamas, kad jis nesilaikė išankstinės ginčo sprendimo ne per teismą tvarkos (2008 m. sausio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>502</sup>-51/2008).

51. Praktika rodo, kad ginčai, susiję su statybos teisiniais santykiais, yra nagrinėjami ne tik administraciniuose, bet ir bendrosios kompetencijos



teismuose. Bylų paskirstymą pagal rūšinį požymį bendrosios kompetencijos ir administraciniams teismams nustato rūšinio teisingumo taisyklės. Kilusius klausimus dėl teisingumo išsprendžia Specialioji teisėjų kolegija, kuri sudaroma Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 37 straipsnyje nustatyta tvarka.

Kai keliamas ginčas iš esmės neperžengia administracinių teisinių santykių ribų, tokia byla turi būti nagrinėjama administraciniame teisme (*Specialiosios teisingumo kolegijos 2009 m. gegužės 26 d. nutartis*). Pavyzdžiui, reikalavimas dėl teisės gauti projektavimo sąlygų sąvadą, statybos leidimą yra susijęs su Statybos įstatymo ir kitų specialių teisės aktų reglamentuojamomis projektavimo sąlygų sąvado bei statybos leidimo išdavimo administracinėmis procedūromis, todėl turi būti nagrinėjamas administraciniame teisme (*Specialiosios teisingumo kolegijos 2007 m. vasario 2 d., 2008 m. kovo 13 d. nutartis*). Administracinių teismų kompetencijai priskirtinos ir tokios bylos, kuriose prašoma panaikinti tiek statinio pripažinimo tinkamais naudoti aktus, tiek šių aktų pagrindu atliktą statinio registraciją Nekilnojamojo turto registre (pvz., *Specialiosios teisingumo kolegijos 2006 m. balandžio 10 d. nutartis*). Tačiau kai byloje yra skundžiamas dėl to paties statinio surašytas savavališkos statybos aktas, statybos sustabdymo aktas ir reikalavimas pašalinti savavališkos statybos padarinius, visa byla (ginčas), taikant absorbcijos taisyklę, turi būti nagrinėjama bendrosios kompetencijos teisme, kurio kompetencija pagal savo pobūdį yra platesnė (Civilinio proceso kodekso 26 straipsnio 2 dalis) (pvz., *Specialiosios teisingumo kolegijos 2008 m. liepos 29 d., 2009 m. gegužės 26 d., 2009 m. gegužės 28 d., 2009 m. liepos 16 d. nutartis*). Aplinkybė, kad dėl paminėtų aktų panaikinimo, prieš kreipiantis į teismą buvo kreiptasi į administracinių ginčų komisiją, kurios sprendimą taip pat prašoma panaikinti, ginčo rūšinio teisingumo nekeičia. Bendrosios kompetencijos teismas, nagrinėdamas bylą, šiuo atveju kartu gali išspręsti ir susijusį reikalavimą dėl šios komisijos sprendimo panaikinimo (*Specialiosios teisingumo kolegijos 2009 m. gegužės 28 d. nutartis*).

52. Vadovaujantis Administracinių bylų teisenos įstatymo 5 straipsnio 1 dalimi, kiekvienas suinteresuotas subjektas turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas (apie procesinius viešojo intereso gynimo ypatumus žr. „*Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, nagrinėjant bylas pagal viešąjį interesą ginančių subjektų skundus (prašymus), apibendrinimą*“<sup>5</sup>). Iš statybų kylančius visuomeninius santykius reguliuojantys teisės aktai numato ne tik suinteresuotojų asmenų, bet ir įvairių viešojo administravimo

---

5 Administracinė jurisprudencija Nr. 6(16), 2008, p. 325–362.

subjektų teisę kreiptis į administracinius teismus dėl atitinkamų sprendimų (administracinių aktų) panaikinimo.

52.1. Statybos įstatymo 27 straipsnio 14 dalis nustato, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, nustatiusi, jog statinio projektavimo sąlygų sąvadas arba statybos leidimas išduotas neteisėtai, dėl jų panaikinimo kreipiasi į savivaldybės administraciją arba teismą. Iš esmės analogiškos nuostatos buvo įtvirtintos ir iki 2010 m. sausio 1 d. galiojusio Statybos įstatymo 23 straipsnio 19 dalyje, kurią taikydamas Vyriausiasis administracinis teismas yra pažymėjęs, jog Statybos įstatymas *expressis verbis* numato valstybinę statybos priežiūrą vykdančių institucijų teisę kreiptis į teismą dėl projektavimo sąlygų sąvado ir (ar) statybos leidimo panaikinimo (2009 m. vasario 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>261</sup>-191/2009). Be to, kaip nurodė teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-73/2009, būtent šioje nuostatoje yra įtvirtinta valstybinę statybos priežiūrą vykdančios institucijos teisė, o šią nuostatą vertinant sisteminiu teisės aiškinimo metodu – ir pareiga kreiptis į teismą dėl statybos leidimo panaikinimo, kai statinio statyba pažeidžia teisės aktų reikalavimus bei sustabdyti statybos leidimo galiojimą ir tuo pačiu vykdomus statybos darbus (2009 m. gegužės 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>756</sup>-73/2009).

52.2. Administracinėje byloje Nr. AS<sup>63</sup>-337/2009 buvo sprendžiamas klausimas dėl Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos teisės kreiptis į teismą dėl statinio pripažinimo tinkamu naudoti akto panaikinimo. Pareiškėjas nurodė, kad į teismą kreipėsi vadovaudamasis Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 2 punktu<sup>6</sup>, kuriame buvo numatyta, jog statybos valstybinę priežiūrą valstybės lygiu atlieka Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Vyriausybės įgaliotos institucijos. Tačiau teisėjų kolegija konstatavo, jog minėtos inspekcijos kompetenciją apibrėžianti Statybos įstatymo 27 straipsnio 7 dalis nenumato pareiškėjo teisės kreiptis į teismą dėl statinio pripažinimo tinkamu naudoti, o Statybos įstatymo 28 straipsnyje numatyta institucijos kompetencija savavališkos statybos padarinių šalinimo procese neapima teisės kreiptis į teismą, ginčijant statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktą. Šios teisės Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos savaime nesuteikia ir STR „Statinių pripažinimo tinkamais naudotis tvarka“ 39 punktas, be kita ko, nustatantis, jog minėta institucija sprendžia ginčus dėl statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarkos pažeidimų (2009 m. birželio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>63</sup>-337/2009).

---

6 Pabrėžtina, kad nuo 2010 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauji Statybos įstatymo 27 str. pakeitimai ir papildymai.

52.3. Statybos įstatymas nenustato termino, per kurį valstybinę statybos priežiūrą vykdanči institucija privalo kreiptis į teismą dėl statybos leidimo panaikinimo. Tačiau nagrinėdamas bylą, kurioje pareiškėjai kreipėsi dėl įtariamų savavališkų statybų ir prašė, kad atsakovas (kompetenciją statybos valstybinės priežiūros srityje turinti institucija) kreiptųsi į teismą dėl statybos leidimų panaikinimo, Vyriausiasis administracinis teismas nurodė, jog atsakovas į teismą turi kreiptis Administracinių bylų teisenos įstatymo 33 straipsnio 1 dalyje nustatytais terminais skundai (prašymui) paduoti. Teismas iš esmės nurodė, kad šiuo konkrečiu atveju atsakovas nėra saistomas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko 2004 m. vasario 2 d. įsakymu Nr. 4 patvirtintos Statinių projektavimo valstybinės priežiūros vykdymo metodikos 11.4 punktu<sup>7</sup>, numatančiu, kad Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius nustatęs, jog statybos leidimas dėl padarytų pažeidimų išduotas neteisėtai (kai suprojektuoto statinio statybos vieta, paskirtis, dydis ar kiti rodikliai neatitinka privalomaisiais statinio projekto rengimo dokumentais nustatytų reikalavimų; kai pažeisti esminiai statinio reikalavimai; kai pažeisti Statybos įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi nustatyti trečiųjų asmenų interesai ir t. t.), per mėnesį nuo jo išdavimo dienos pateikia teismui ieškinio pareiškimą dėl statybos leidimo panaikinimo (*pvz. 2009 m. vasario 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>261</sup>-191/2009*).

53. Ginčų dėl statybos procese priimtų bei tam tikras teises ir pareigas sukeliančių administracinių aktų nagrinėjimas administraciniuose teismuose gali užsitęsti, o šių sprendimų įgyvendinimas gali sukelti tam tikrą poveikį aplinkai, asmenų teisėms bei teisėtiems interesams. Tai savo ruožtu reiškia, jog galutiniai teismo sprendimai gali negarantuoti, kad skundą (prašymą) pateikusio asmens teisės ir laisvės bus efektyviai įgyvendintos. Todėl daugeliu atveju, sprendžiant administracinius ginčus šioje visuomeninių santykių srityje, kyla klausimas dėl reikalavimų užtikrinimo priemonių taikymo poreikio. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra pažymėjęs, kad sprenddamas reikalavimo užtikrinimo priemonių taikymo klausimą, teismas turi ne tik formaliai konstatuoti, kad netaikius reikalavimo užtikrinimo priemonių teismo sprendimo įvykdymas gali tapti sudėtingesnis, bet taip pat įvertinti, kokias pasekmes gali sukelti tokių priemonių taikymas kitų suinteresuotų asmenų interesams. Kitaip tariant, sprendžiant reikalavimo užtikrinimo priemonės taikymo klausimą, būtina vadovautis taip pat ir proporcingumo kriterijumi – įvertinti, ar sunkesnės pasekmės atsirastų

---

7 Informaciniai pranešimai, 2004, Nr. 14-180

taikant reikalavimo užtikrinimo priemonę, ar jos netaikant (2004 m. rugsėjo 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>1</sup>-433/2004).

53.1. Nagrinėdami skundus dėl statybos leidimo panaikinimo, administraciniai teismai neretai sprendžia klausimą dėl reikalavimų užtikrinimo priemonės – statybos leidimo galiojimo sustabdymo – taikymo. Kaip pažymėjo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. AS<sup>14</sup>-574/2007, šios priemonės taikymas reiškia visų statybos darbų atlikimo sustabdymą. Kita vertus, kaip rodo praktika, reikalavimo užtikrinimo priemonės dėl statybos leidimo galiojimo sustabdymo gali būti keičiamos, leidžiant atlikti tam tikrus darbus (2007 m. spalio 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>14</sup>-574/2007). Akivaizdu, kad toks poreikis atsiranda, kai visiškas statybos darbų sustabdymas gali lemti tam tikrus neigiamus padarinius, pvz., neatlikus tam tikrų darbų jau pastatytas statinys gali sugriūti, kelti didelę grėsmę aplinkai ar kitiems asmenims.

Statybos leidimo galiojimo sustabdymu kaip reikalavimo užtikrinimo priemone siekiama užfiksuoti ir išlaikyti status quo (esamą padėtį) iki bus išnagrinėtas ginčas. Tačiau jos pritaikymas nereiškia, jog konkrečiu atveju negali būti imamasi atitinkamų priemonių, būtinų statinį išlaikyti esamoje būklėje, apsaugoti jį nuo žalingo atmosferinių veikslių poveikio bei užtikrinančių žmonių saugą statybvietyje (2007 m. gruodžio 13 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>5</sup>-568/2007; taip pat žr. 2008 m. kovo 28 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS<sup>62</sup>-217/2008). Reikalavimo užtikrinimo priemonės pritaikymas nereiškia, jog neturi būti rūpinamasi, kad pastatytos statybinės konstrukcijos nekeltų pavojaus aplinkai bei kitiems asmenims. Užtikrinti, kad turtas nedarytų žalos, yra bendra turto savininko (valdytojo) pareiga, nuo kurios reikalavimo užtikrinimo priemonės pritaikymas neatleidžia. Savininkas (valdytojas) gali imtis apsaugos priemonių, kad būtų išvengta žalos ar savininko (valdytojo) nuostolių, tačiau tuo neturi būti piktnaudžiaujama. Apsaugos priemonės turi būti būtinos bei susijusios tik su jau pastatytų statybos konstrukcijų išsaugojimu ir jų saugumo užtikrinimu, o patys statybos darbai pagal išduotą statybos leidimą toliau neturi būti tęsiami (2006 m. kovo 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>6</sup>-196/2006). Administracinėje byloje Nr. AS<sup>5</sup>-375/2005 teisėjų kolegija, sprendama klausimą, ar yra pagrindas taikyti reikalavimo užtikrinimo priemones ir sustabdyti ginčijamo statybos leidimo galiojimą, be kita ko, atsižvelgė ir į tai, kad statybos darbų sustabdymas būtų potencialiai pavojingas aplinkiniams (2005 m. rugpjūčio 25 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>5</sup>-375/2005).

53.1.1. Vyriausiasis administracinis teismas, vertindamas reikalavimo užtikrinimo priemonės – statybos leidimo galiojimo sustabdymo –

proporcingumą, ne kartą yra pažymėjęs, kad statybos padarinių šalinimas yra sudėtingas, todėl nesustabdžius statybos leidimo galiojimo, teismo sprendimo įvykdymas gali pasunkėti arba pasidaryti iš viso neįmanomas. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. AS<sup>8</sup>-359/2007, nustačiusi, jog ginčijamu statybos leidimu trečiajam suinteresuotam asmeniui suteikta teisė statyti daugiabutį gyvenamąjį namą su administracinėmis patalpomis yra pradėta realizuoti faktiškai, t. y. pradėta ruošti statybos darbams bei atliekami tam reikalingi aplinkos pertvarkymo darbai (statybų teritorija aptverta, joje kasamos duobės pastato sienų atramoms konstruoti ir kt.), teisėjų kolegija pripažino, kad nepritaikius minėtos reikalavimo užtikrinimo priemonės, statybos padarinių pašalinimas būtų sudėtingas (2007 m. birželio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>8</sup>-359/2007). Administracinėje byloje Nr. AS<sup>14</sup>-574/2007 sprendama klausimą dėl leidimo įrengti statinio pamatus, teisėjų kolegija pažymėjo, jog skundo patenkinimo atveju, leidus atlikti tokius statybos darbus, grįžimas į pradinę būklę būtų sudėtingas, nes reikėtų likviduoti pradėtus statyti objektus, atkurti sklypų gamtinę aplinką ir pan. Šie veiksmai pareikalautų nemažų finansinių, techninių, gamtinių išteklių. Tai, kad pareiškėjų reikalavimai byloje visų pirma yra susiję su antžeminės statinio dalies statybos darbais, nesudaro pagrindo teigti, jog yra pagrindas reikalavimo užtikrinimo priemonę pakeisti kita, leidžiant atlikti pamatų įrengimo darbus, nes pagal pareiškėjų reikalavimą teismas gali panaikinti skundžiamą statybos leidimą ir tokiu atveju, pagal Administracinių bylų teisenos įstatymo 92 straipsnį, turėtų būti atkuriamas buvusi iki jo išdavimo padėtis (pašalinant ir pamatų įrengimo darbų, jeigu tokie būtų atlikti, pasekmes) (2007 m. spalio 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>14</sup>-574/2007; taip pat žr. 2009 m. spalio 9 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS<sup>63</sup>-617/2009).

53.1.2. Sprendamas dėl statybos leidimo galiojimo sustabdymo Vyriausiasis administracinis teismas, be kita ko, vertina, kokie statybos darbai yra atliekami (atlikti), atsižvelgia į statybų baigtumo procentą. Pavyzdžiui, administracinėje byloje Nr. AS<sup>5</sup>-379/2004 teisėjų kolegija, nustačiusi, jog statybos baigtumas – 43 procentai, o statinio statybą numatoma baigti tais pačiais metais bei pažymėjusi, jog ginčo administracinių bylų nagrinėjimas pirmosios instancijos teismuose trunka apie 2–3 mėnesius, konstatavo, kad iki bylos išnagrinėjimo minėtame statybos leidime nurodyti statiniai gali būti visiškai pastatyti, dėl ko sklypo gražinimas į pradinę būklę taptų dar labiau komplikuoatas – reikėtų likviduoti baigtus statyti objektus, į kurių projektavimą ir statybą jau būtų investuota nemažai lėšų, atkurti sklypų

gamtinę aplinką ir pan. Tokia situacija pareikalautų nemažų finansinių, techninių išteklių, o gamtinei aplinkai gali būti padaryta žala, kurios kompensavimas yra sudėtingas. Atsižvelgdamas į šias aplinkybes, teismas nusprendė, jog pirmosios instancijos teismas pagrįstai taikė reikalavimo užtikrinimo priemonę (2004 m. rugpjūčio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>5</sup>-379/2004). Administracinėje byloje Nr. AS<sup>7</sup>-5/2007, nustačiusi, jog atlikta 94 procentai statybos darbų, kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, jog beveik baigus statybos darbus, reikalavimo užtikrinimo priemonių taikymas nebeturėtų esminės reikšmės sprendimo įvykdymo sunkumo laipsniui (2007 m. sausio 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>7</sup>-5/2007).

53.1.3. Statybos leidimo galiojimo sustabdymas, o tai reiškia ir visų statybos darbų sustabdymą, gali sukelti neigiamas ekonomines ir finansines pasekmes, viešojo intereso pažeidimą, todėl Vyriausiasis administracinis teismas, spręsdamas klausimą dėl reikalavimo užtikrinimo priemonės taikymo, vertina ir minėtus aspektus. Administracinėje byloje Nr. AS<sup>438</sup>-678/2009 buvo nustatyta, jog statybos darbai įgyvendinami vykdant pramonės zonų infrastruktūros sutvarkymo projektą, finansuojamą Europos Sąjungos lėšomis (projektui numatyta skirti 9 062 321 Lt dydžio finansavimą). Teisėjų kolegija, nurodžiusi, jog statybos leidimo galiojimo sustabdymas galėtų lemti reikšmingas neigiamas ekonomines bei finansines pasekmes (sustabdžius statybos darbus bei numatytu laiku nepanaudojus Europos Sąjungos lėšų (investicijų) kiltų grėsmė viešojo intereso požiūriu svarbaus statybos darbų projekto įgyvendinimui, jo tolesniam finansavimui), pažeisti miesto gyventojų (miesto bendruomenės) interesus, atsisakė taikyti šią reikalavimo užtikrinimo priemonę (2009 m. spalio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>438</sup>-678/2009).