

# Žemės servituto statiniui naudoti teisinio kvalifikavimo ir taikymo problemos

## Renata Juzikienė

Vilniaus universiteto Teisės fakulteto  
Privatinės teisės katedros lektorė  
socialinių mokslų daktarė  
Saulėtekio al. 9, I rūmai, LT-10222 Vilnius, Lietuva  
Tel. (+370 5) 236 6170  
El. paštas: [renata.juzikiene@tf.vu.lt](mailto:renata.juzikiene@tf.vu.lt)

Straipsnyje analizuojamos žemės servituto statiniui naudoti teisinio kvalifikavimo ir taikymo problemos. Keliamos abejonės dėl servituto instituto tinkamumo ginčams tarp skirtingų žemės sklypo ir statinio savininkų spręsti. Analizuojamas skirtingais pagrindais nustatyto žemės servituto statiniui naudoti apimties ir kompensacijos apskaičiavimo skirtumų pagrįstumas. Teikiami siūlymai dėl straipsnyje iškeltų problemų sprendimo, analizuojamos teisinio perkvalifikavimo galimybės ir teisiniai padariniai.

**Pagrindiniai žodžiai:** žemės servitutas statiniui naudoti; užstatymo teisė; *superficies solo cedit* principas; kompensacijos už nuostolius dėl nustatyto servituto.

## Problems of Legal Qualification and Application of Servitudes over Land for Building Use

The paper analyses the problems of legal qualification and practical application of servitude over land for building use. The doubts regarding the suitability of the servitude to resolve disputes between different owners of a plot of land and a building on it are raised. The reasonableness of the differences in the scope and compensation calculation of the servitude over land for use of the building determined on different grounds is analysed. Proposals for solving the problems raised in the article are made, the possibility of legal requalification and the legal consequences of it are analysed.

**Keywords:** servitude over land for building use, superficies, principle of *superficies solo cedit*, compensation for losses due to an established servitude.

## Įvadas

Nors Lietuvos Respublikos 2000 m. civilinio kodekso (toliau – CK) 4.40 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendra taisyklė, kad žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai (*superficies solo cedit*), praktikoje nereta situacijų, kai žemės sklypo ir kitų nekilnojamųjų daiktų (pastatų, statinių) žemės sklype savininkai yra skirtingi. Tokiu atveju žemės sklypo ir statinių savininkų teisiniai santykiai dėl žemės, reikalingos statiniui naudoti, gali būti įforminami įvairiais sandoriais, reglamentuojamais tiek prievolių teisės, tiek daiktinės teisės normomis. Tai gali būti panaudos, nuomos sutartiniai santykiai arba

Received: 13/10/2022. Accepted: 27/04/2023

Copyright © 2023 Renata Juzikienė. Published by Vilnius University Press

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

daiktinę teisę sukuriantys sandoriai dėl užstatymo teisės (*superficies*), ilgalaikės nuomos (*emphyteusis*) arba servituto. Šalims nesusitarus, teisė naudoti svetimą žemės sklypą gali būti nustatoma priverstinai. Tam praktikoje naudojamas žemės servitutas, kuris gali būti nustatytas įstatymu, teismo sprendimu, o įstatymų nustatytais atvejais – administraciniu aktu (CK 4.124 straipsnio 1 dalis).

Analizuojant teismų praktiką, pastebima bendra tendencija, kad servitutas taikomas kaip neišvengiama ir vienintelė priemonė žemės sklypo ir statinių jame savininkų nesutarimui spręsti, pamirštant, kad priverstinai nustatomas servitutas, visų pirma, yra tarnaujančiojo daikto savininko teisių suvaržymas, antra, turėtų būti *ultima ratio* sprendžiant konkuruojančių teisinių interesų konfliktą. Taip pat teismų praktikoje dažnėja atvejų, kai servitutas nustatomas visam žemės sklypui, kas kelia abejonių dėl tokio apribojimo pagrįstumo ir proporcingumo. Be to, susiduriama su įvairia teismų praktika dėl nuostolių kompensavimo apskaičiavimo metodų taikymo, o tai lemia poreikį vertinti skirtingos praktikos pagrįstumą. Akivaizdu, kad panašaus pobūdžio ginčų tik daugės, nes baigiasi po nuosavybės atkūrimo į išlikusį nekilnojamąjį turtą sudarytų žemės nuomos sutarčių terminai, daugėja atvejų, kai atskiriama žemės ir statinių nuosavybės teisė priverstinio pardavimo būdu, be to, praktikoje dispozityviai vertinamas *superficies solo cedit* principas sukuria vis naujų žemės sklypo ir jame esančių statinių nuosavybės atskirumo situacijų, todėl esant nesutarimui dėl tolesnio žemės naudojimo pagrindo ir atlyginimo savininkai kreipsis į teismą dėl ginčo sprendimo.

Šiame straipsnyje analizuojamos priežastys ir pagrindai, kurių esant nustatomas žemės servitutas statinio naudojimui, tiriamas klausimas, ar servitutas yra vienintelė priemonė žemės sklypo ir statinio savininkų nuosavybės teisių atskirumui spręsti, koks nuostolių, patirtų dėl servituto nustatymo, metodas turėtų būti naudojamas. Nurodyti klausimai nėra atskirai tirti doktrinoje. Servituto nustatymo pagrindai ir bendros taisyklės analizuojamos daiktinės teisės vadovėliuose, kuriuose nėra atskirai nagrinėjamas žemės servituto statiniui naudoti klausimas. Lyginamosios analizės pagrindu analizuojamos kito teisinio instrumento santykiams dėl žemės statiniams naudojimo taikymo galimybės.

Atsižvelgiant į tyrimo objektą, bus naudojamas istorinis metodas, siekiant atskleisti žemės servitutų statiniui naudoti atsiradimo priežastis, teisės aktų, reglamentuojančių šios rūšies servitutų nustatymo pagrindus ir kompensavimo metodus, kaitą ir priežastis; pasitelkiamas sisteminis ir lyginamasis metodai, siekiant išanalizuoti nacionalinėje teisėje įtvirtintas taisykles, susijusias su žemės servitutų statiniui naudoti reglamentavimu, jų palyginimas su kitose lyginamajai analizei pasirinktose romanų-germanų teisės sistemose (Prancūzijos, Vokietijos, Olandijos), įtvirtintu teisiniu reglamentavimu, taip pat loginis metodas, siekiant suformuluoti išvadas ir apibendrinimus dėl žemės servituto ir kompensacijos nustatymo pagrįstumo ir proporcingumo.

Tyrimo objektui atskleisti bus analizuojami nacionalinės teisės aktai, nacionalinių bendrosios kompetencijos bei Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencija, lyginamajai analizei pasirinktos Prancūzijos, Vokietijos, Olandijos teisės normos, reglamentuojančios santykius dėl žemės kito asmens statiniui naudojimo, nacionalinė ir užsienio doktrina.

## 1. Žemės servituto statiniui naudoti nustatymo priežastys ir pagrindai

Nepaisant Lietuvos daiktinėje teisėje galiojančio *superficies solo cedit* principo, reiškiančio, kad viskas, kas susijungia su žemės sklypo paviršiumi, priklauso nuosavybės teise žemės sklypo savininkui, istoriškai susiklostę nuosavybės teisiniai santykiai lėmė dažną žemės sklypo ir statinio nuosavybės atskirumą. Po Lietuvos Nepriklausomybės atkūrimo vykę gana chaotiški privatizavimo procesai, kai buvo privatizuojami statiniai ir pastatai be žemės sklypo, nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo procesai, kai valstybės neišperkama žemė užstatyta kitiems asmenims priklausančiais

pastatais ir statiniais buvo gražinama natūra buvusiems savininkams, lėmė žemės ir statinių toje žemėje nuosavybės teisės subjektų atskirumą, kuris buvo įteisintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 31 straipsnio 1 dalies nuostata, kad iki Civilinio kodekso įsigaliojimo ant kito savininko žemės pastatyti statiniai nelaikomi jo žemės priklausiniais, jeigu galioję įstatymai ar sutartis nenustatė ko kita.

Žemės servitutas – tai teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį, suteikiama naudotis tuo svetimu žemės sklypu ar jo dalimi (tarnaujančiuoju daiktu), arba žemės savininko teisės naudotis žemės sklypu apribojimas siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą (Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 13 punktas). Žemės servitutų kategorijai priskiriami kelio servitutai, servitutai, suteikiantys teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis, taip pat praktikoje taikomas žemės sklypo, priklausančio vienam savininkui, servitutas kitam savininkui priklausančio statinio naudojimui (toliau – ir žemės servitutas statiniui naudoti). Šis servitutas priskiriamas „kitų servitutų“ kategorijai (CK 4.123 straipsnis), Civiliniame kodekse nenustačius jokių specialių jo taikymo taisyklių.

Žemės sklypo ir statinio savininkai gali susitarti notariškai patvirtinta sutartimi dėl servituto nustatymo. Nesant šalių susitarimo servitutas gali būti nustatytas priverstinai. Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme numatyti du būdai, kaip gali būti įforminami žemės naudojimo teisiniai santykiai, kai gražinama natūra kitų fizinių ir juridinių asmenų naudojama ar nuomojama žemė, reikalinga nuosavybės teise jų valdomų pastatų ir statinių (statomų ar pastatytų), taip pat poilsiaviečių pastatų ir statinių (statomų ar pastatytų) eksploatacijai, arba kai nuosavybės teisės atkuriamos perduodant kitų asmenų nuomojamą žemę neatlygintinai nuosavybėn lygiaverčiu žemės sklypu, t. y. gali būti perkeliama teisės ir pareigos pagal iki gražinimo sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį arba administraciniu aktu nustatomas servitutas (Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 11 dalis). Nors pagal dabar galiojančią teisinę reglamentavimą administraciniu aktu negali būti nustatytas servitutas privačiam žemės sklypui kito privataus asmens statiniui naudoti ir eksploatuoti, tačiau nuosavybės teisių atkūrimo procese savininkų, kuriems gražinta valstybės neišperkama žemė užimta kitiems asmenims priklausančiais pastatais (statiniais), žemės sklypams administraciniais aktais buvo priverstinai nustatomi servitutai pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus. Dabar tokiai žemei žemės servitutą priverstinai gali nustatyti tik teismas. Pavyzdžiui, pastaruoju metu ypač aktualūs tampa ginčai, kai pasibaigus žemės nuomos sutarties terminui pagal valstybinės žemės nuomos sutarties perkeltas teisės ir pareigos, sudarytas nuosavybės teisių atkūrimo procese, ir išnykus žemės naudojimo pagrindui, sprendžiamas klausimas dėl servituto nustatymo teismo sprendimu nuosavybės atkūrimo procese gražintai kito asmens statiniais užstatytai žemei.

Deja, ne tik istoriškai susiklostę nuosavybės teisiniai santykiai, bet ir po Civilinio kodekso įsigaliojimo susiklostantiems panašiams santykiams taikytina praktika lemia tolesnį nuosavybės teisių atskirumą, ir šie procesai patvirtinta doktrinoje išsakytą mintį, kad *superficies solo cedit* „ne tik nėra taisyklė, bet netgi abejotinas jos kvalifikavimas kaip esminio Lietuvos daiktinės teisės principo“ (Matiukas, 2013, p. 78–79). Autorės nuomone, šiam principui įsigalėti nacionalinėje teisėje esminę reikšmę turi ne tik tai, kad norma, nustatanti šį principą, suformuluota dispozityviai, t. y. kad sutartis ir įstatymas gali nustatyti kitaip, bet ir teisės taikymo ir aiškinimo praktika, kuri leidžia šio principo netaikyti ir tais atvejais, kai tam nėra pagrindo. Teigtina, kad esamas teisinis reglamentavimas sudaro prielaidas laikytis šio principo, nes jam įgyvendinti yra skirtos tiek daiktinės, tiek prievolių teisės normos. Taip pasibaigus žemės nuomos sutarčiai arba nutraukus ją prieš terminą, įstatymas reglamentuoja liekančių žemės sklype statinių nuosavybės klausimą (CK 6.557 straipsnis), numatydamas bendrą taisyklę,

kad už statinius, pastatytus nuomojamame sklype su žemės savininko sutikimu, statinių savininkui išmokama kompensacija, o nesant sutikimo – nugriaunami arba pereina žemės nuomotojo nuosavybei. Taigi statinių buvimas *per se* nesuteikia teisių į statinius ir tuo labiau į servitutą buvusiam žemės nuomininkui, išskyrus atvejus, jei tokia galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime. Taigi tokiu atveju, kai žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime nesusitarta dėl servituto, priverstinis servituto nustatymas nėra galimas ir turėtų būti taikomi CK 6.557 straipsnyje numatyti padariniai dėl nuosavybės teisės perėjimo, tačiau praktikoje tokiais atvejais taikomas servitutas.

Kai žemės sklypo savininkas nori parduoti tik statinius, pasilikdamas žemės sklypą, CK 6.394 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta imperatyvi taisyklė, pagal kurią žemės sklypo savininkas parduodamas nekilnojamąjį daiktą, esantį tame sklype, privalo perduoti teises į žemę (nuosavybės teisę, žemės nuomos ar užstatymo teisę). Sutartis, kurioje neaptartos pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama, o jeigu patvirtinta, – yra negaliojanti. Taip pat be teisių į žemės sklypą negali būti perleistos ir daugiabučio namo savininko bendraturčio nuosavybės teisės į statinio ar įrenginio dalį (butą ar kitą patalpą) daugiabučiame name. Deja, šios imperatyvios normos teismų praktikoje aiškinamos dispozityviai. Taip Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija 2017 m. spalio 26 d. nutartyje aiškindama CK 6.394 straipsnio 2 dalyje nustatytą imperatyvą, konstatavo, kad „nors CK 6.394 straipsnio 2 dalies nuostatos yra imperatyviosios ir ginčo sutartimis šios imperatyviosios normos akivaizdžiai pažeistos (sutartyse neaptartos dalies pastato, buto ir kitų patalpų daugiabučiame name pirkėjo teisės į atitinkamas žemės sklypo dalis), nagrinėjamu atveju toks konstatavimas ir niekinio sandorio padarinių taikymas nėra būtinas ginant pažeistas ieškovės ar kitų asmenų teises“. Išplėstinė teisėjų kolegija pažymėjo, kad „šalys, neaptarusios pirkėjo teisių į žemės sklypą, kaip to reikalauja CK 6.394 straipsnio 2 dalis, gali šį sutarties trūkumą ištaisyti sudarydamos sutartį dėl pirkėjo teisių į žemės sklypą, jos taip pat gali kreiptis į teismą, prašydamos apginti jų pažeistas teises pasirinktu būdu (pvz.: įpareigoti kitą šalį sudaryti sutartį, pripažinti, kad šalys susitarė dėl panaudos, ar nustatyti servitutą ir pan.)“. Tokiu aiškinimu sudaromos sąlygos žemės ir statinių nuosavybės atskirumui atsirasti, siūlant visus nesutarimus spręsti teismine tvarka, prioritetą teikiant priverstiniam savininko teisių apribojimui servitutu.

*Superficies solo cedit* principui įgyvendinti taip pat buvo skirta iki 2017 m. kovo 1 d. galiojusio CK 4.171 straipsnio 7 dalies nuostata, numatanti, kad, įkeičiant statinius, kartu turi būti įkeistas ir žemės sklypas, ant kurio stovi statiniai, arba šio žemės sklypo nuomos (panaudos) teisė. Šia norma buvo siekiama ne tik padidinti perleidžiamo statinio vertę, bet ir užtikrinti, kad po priverstinio išieškojimo nukreipimo į įkeistą statinį, jį priverstinai pardavus kartu su statiniu būtų perleistas ir žemės sklypas arba bent jo naudojimo teisė. Ši norma yra panaikinta ir atveju, kai priverstinio pardavimo būdu bus parduodamas statinys be jokių teisių į žemės sklypą, tik daugės. Kaip išaiškino kasacinis teismas, priverstinio pardavimo procese CK 6.394 straipsnio 2 dalies imperatyvas netaikomas, nes „antstolis neturi teisės sutarties šalių vardu, priverstinai parduodamas nekilnojamąjį turtą, susitarti dėl pirkėjo teisės į skolininkui priklausantį žemės sklypą“, o „CK 6.394 straipsnio 2 dalies nuostata vykdymo procese siekiant užtikrinti pirkėjo interesų apsaugą gali būti taikoma tik tiek, kiek ji nustato antstoliui pareigą pateikti turimą informaciją apie žemės sklypą“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutarties 43 punktas).

Atsižvelgiant į servituto nustatymo pagrindą ir priežastis, galima išskirti trijų rūšių priverstinius žemės servitutus statiniui naudoti: administraciniu aktu nustatyti servitutai nuosavybės teisių atkūrimo procese, servitutai, nustatomi teismo pagal Civilinį kodeksą, bei servitutai, nustatomi teismo sprendimu nuosavybės atkūrimo procese grąžintai kito asmens statiniais užstatytai žemei, pasibaigus žemės nuomos sutarčiai. Šios

kategorijos bylos negali būti priskirtos prie servitūtų, nustatytų teismo sprendimu pagal Civilinį kodeksą, nes, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nuomone: „nagrinėjamu atveju tarnaujančiojo ir viešpatuojančiojo daiktų savininkų santykius reglamentuoja ne tik CK, bet ir Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo normos. Teisiniams santykiams, kurie sureguliuoti specialiuose teisės aktuose įtvirtintu būdu, nėra pagrindo taikyti bendrųjų teisės normų nuostatas, išskyrus tuos santykių aspektus, kurių specialiosios normos neregamentuoja“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 29 d. nutartis). Su šia pozicija sutiktina ta apimtimi, kad šiems santykiams taikytina *superficies solo cedit* išimtis, numatyta CK įsigaliojimo įstatyme, taip pat specialūs įstatymai numato kitokią nuostolių kompensavimo tvarką, tačiau taikant šios rūšies žemės servitutus turėtų būti taikomas tiek mažiausio savininko teisių ribojimo principas, tiek visiško nuostolių kompensavimo mechanizmai, jei įstatymų nustatyti kompensavimo metodai nepadengia visų žemės savininko nuostolių.

Iš pateiktų pavyzdžių matyti, kad, be istoriškai paveldėtų žemės sklypo ir statinio savininkų atskirumo atvejų, naujų teisinių situacijų, kai statinys įgyjamas be teisės į žemės sklypą, taip pat daugėja. Nepaisant to, kad tiek CK, tiek specialūs įstatymai visada teikia pirmenybę šalių susitarimui, kurių teisinių formų įvairovė yra gana plati, šalims ne visada pavyksta susitarti. Tai lemia dviejų savininkų interesų konkurenciją, neretai ir konfliktą, kuris persikelia į teismą, o praktikoje jį įprasta spręsti nustatant servitūtą žemės sklypui.

## 2. Žemės servituto statiniui naudoti nustatymo teismo sprendimu sąlygos

Pagal CK 4.126 straipsnio 1 dalį teismo sprendimu servitutas nustatomas, jeigu savininkai nesusitaria, o nenustačius servituto nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis daikto naudoti pagal paskirtį. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad šiame straipsnyje yra įtvirtintos dvi sąlygos, kurioms esant servitutas nustatytinas teismo sprendimu, tai: savininkų nesutarimas ir būtinumas nustatyti servitūtą, kad viešpatuojančiojo daikto savininkas galėtų naudoti daiktą pagal paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 23 d. nutartis). Kitų servituto rūšių nustatymo atvejais šis klausimas yra vienas iš sudėtingiausių, o nustatant žemės servitūtą statiniui naudoti, objektyvaus būtinumo klausimas nėra sudėtingas, nes žemės sklypo poreikis ne laikino pastato ar statinio, esančio tame žemės sklype, naudojimui ir eksploatavimui yra akivaizdus. Tačiau šios rūšies servituto nustatymo atveju svarbus ne tiek objektyvaus būtinumo, kiek teisinio būtinumo, reiškiančio, kad teismas visais atvejais turėtų patikrinti kito teisinio būdo (priemonės) šalių ginčui išspręsti galimybę, klausimas. Teismai pripažįsta, kad skirtingų žemės sklypo ir jame esančių pastatų savininkų interesai galėtų būti derinami ir kitais įstatymui neprieštaraujančiais būdais, tačiau sprendžiant dėl šių civilinių teisių įgyvendinimo būdų santykio su įstatyminėmis servituto nustatymo teismo sprendimu prielaidomis svarbu yra tai, kad, priešingai nei servituto atveju, suinteresuotiems asmenims dėl jų nesusitarus, teismas neturi diskrecijos arba turi labai siaurą diskreciją spręsti dėl jų taikymo (pvz.: žr. Kauno apygardos teismo 2016 m. spalio 31 d. nutartį).

Teismai nuosekliai laikosi pozicijos, kad tokiais atvejais pripažinti faktinius statinio ir žemės sklypo savininko nuomos ar kitus sutartinius teisinius santykius negalima, nes niekas negali būti įpareigotas sudaryti sutartį (žr., pvz.: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 6 d. nutartį, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartį), tad taikomas servitutas. Ieškovai, prašydami nustatyti žemės servitūtą statiniui naudoti, paprastai nurodo arba žemės sklypo dalį, kuri reikalinga statiniui naudoti, arba prašo nustatyti servitūtą visam žemės sklypui, jei pastatai ir statiniai išdėstyti sklype taip, kad žemės sklypo savininkas neturi galimybės naudotis sklypu. Taigi nustatant šios rūšies servitutus dažniausiai kyla klausimas dėl servituto apimties, t. y. kokiais žemės sklypo daliais turi būti nustatomas servitutas, ar servitutas gali būti nustatytas visam žemės sklypui, įvertinant, kad pastato naudojimas

neretai visiškai apriboja žemės sklypo naudojimą. Taip pat svarbus klausimas susijęs su kompensacijos už nuostolius dėl nustatyto servituto priteisimu ir tarnaujančiojo daikto savininko patiriamų nuostolių apskaičiavimo metodo taikymu.

Žemės servituto apimties klausimas aktualus ir tais atvejais, kai tarnaujančiojo daikto savininkas prašo nustatyti žemės servitutą žemės sklype, grąžintame nuosavybės atkūrimo procese pasibaigus nuomos sutarčiai. Taip vienoje iš Lietuvos Aukščiausiajame Teisme nagrinėtų bylų, kurioje buvo nustatytas servitutas visam žemės sklypui, grąžintam nuosavybės teisių atkūrimo procese pasibaigus nuomos sutarčiai, žemės sklypo savininkas (ieškovas) prašė nustatyti 8,6 aro ploto servitutą, t. y. pagal realų žemės sklypo užstatymo plotą, kuris sudaro 16 proc. bendro sklypo ploto. Teisėjų kolegija, sutikdama su apeliacinės instancijos teismo sprendimu, nurodė, kad „vien tai, jog pasibaigė žemės nuomos sutartis ir statiniams eksploatuoti reikalingas žemės sklypas pradedamas naudoti žemės servituto pagrindu, *per se* (pats savaime) nėra pagrindas iš naujo nustatyti vieną kartą jau nustatytą statiniams tinkamai eksploatuoti reikalingo žemės sklypo dydį. Toks pagrindas galėtų būti konstatuotas, nustačius, kad anksčiau buvęs poreikis naudotis nustatyto dydžio sklypu iš esmės pasikeitė (pvz.: buvusių statinių neliko ar anksčiau planuoti sklype statyti statiniai nebebus statomi)“<sup>1</sup> (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 29 d. nutartis). Pažymėtina, kad ir administraciniu aktu nustatant servitutus žemės sklypams, grąžinamiems natūra nuosavybės atkūrimo procese, neretai buvo suvaržomas visas žemės sklypas, nesiejant servituto apimties su pastatais užstatytu plotu, servituto turinį ir paskirtį apibrėžiant labai abstrakčiai (pavyzdžiui, „teisė svetimam statinio naudotojui naudoti statinį, stovintį žemės sklype“, „teisė prieiti prie pastatų ir patekti į juos“ ir pan.) (pvz.: žr. Lietuvos apeliacinio teismo 2013 m. liepos 12 d. nutartį; Kauno apygardos teismo 2014 m. spalio 20 d. nutartį; Šiaulių apylinkės teismo Šiaulių rūmų 2018 m. gruodžio 31 d. sprendimą), tad jų apimties proporcingumo klausimas taip pat gali būti keliamas tarnaujančiojo daikto savininko.

Teismų nustatamus žemės servitutus statiniui naudoti galima sąlygiškai išskirti į tris rūšis: žemės sklypo dalies servitutas (pvz.: žr. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2018 m. birželio 19 d. sprendimą; Kauno apygardos teismo 2021 m. spalio 21 d. sprendimą); viso žemės sklypo servitutas (pvz.: žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. balandžio 19 d. nutartį); žemės sklypo dalies servitutas, sukkeliantis viso sklypo servituto teines pasekmes<sup>2</sup> (pvz.: žr. Vilniaus apygardos teismo 2016 m. lapkričio 29 d. nutartį).

<sup>1</sup> Šioje byloje teismas sprendė, kad servituto nustatymo visam 0,45 ha ploto žemės sklypui reikalingumą patvirtina 2004 m. birželio 17 d. valstybinės žemės nuomos sutartis, kurios 3 punkte įrašyta, jog pagrindinė išnuomojamo žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas – kitos paskirties žemės, komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektų teritorijos, teritorijos prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti, 2008 m. rugsėjo 19 d. išduotas statybas leidžiantis dokumentas, kuriame įvardytas statybų darbų tikslas bei objektas – veršidžių rekonstrukcija, pritaikant dailiosios keramikos dirbtuvių smulkiajam verslui, paskirtis – negyvenamoji, gamybos ir pramonės paskirties pastatas. Šiems pastatams eksploatuoti buvo išnuomotas visas žemės sklypas, 2004 m. birželio 17 d. valstybinės žemės nuomos sutarties 4 punktas, nurodant, kad statinių savininkas turės teisę į nuomotojo nustatyto dydžio žemės servitutą.

<sup>2</sup> Teismas, nustatydamas servitutą 1431 kv. m žemės sklypo daliai, kas sudarė 70,60 proc. atsakovui priklausančio žemės sklypo bendro ploto, suteikiantį teisę viešpataujančiojo daikto – 1111,91 kv. m 8 proc. baigtumo administracinio pastato – savininkei naudotis tarnaujančiuoju daiktu – sklypu, priklausančiu atsakovui, turint tikslą užbaigti viešpataujančiojo daikto statybą ir vykdyti viešpataujančiojo daikto eksploatavimą: prieiti, privažuoti ar kitaip patekti prie viešpataujančiojo daikto, teisės aktų nustatyta tvarka vykdyti viešpataujančiojo daikto statybos, techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo ir kitus darbus, taip pat atlikti bet kokius kitus veiksmus, susijusius su viešpataujančiojo daikto eksploatavimu pagal jo paskirtį, nurodė, kad, nenustačius servituto, ieškovė objektyviai neturi galimybės normaliomis sąlygomis naudoti pagal paskirtį savo nuosavybės, vykdyti pastato statybos darbus ir nėra jokio kito būdo įgyvendinti pastato savininko interesus. Taip pat teismas nurodė, kad „atsakovas iš sklypo neturės jokios naudos“, nes jis neturės galimybės naudotis pagal paskirtį likusia 596 kv. m ploto žemės sklypo dalimi, todėl priteisė nuostolių dėl nustatyto servituto kompensaciją už visą sklypą.



Apie galimybę nustatyti servitutą visam žemės sklypui Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs dar 2008 metais. Teismas konstatavo: „Jeigu statiniai svetimame žemės sklype yra išdėstyti taip, kad jiems naudoti reikalingas beveik visas žemės sklypas, tai teismas pagal konkrečias aplinkybes turi svarstyti, ar neturi būti nustatytas servitutas naudotis visu sklypu. Turi būti įvertinta konkreči faktinė situacija: šalių interesai ir argumentai, nepanaudojamos sklypo dalies dydis ir išdėstymas, kitos svarbios aplinkybės. Servitutas, kaip teisė naudotis svetimu daiktu, nėra suprantamas kaip teisė naudotis tik to daikto dalimi. Jeigu viešpataujantysis daiktas – statiniai – užima tokią dalį žemės sklypo, kad likusioji jo dalis negali būti normaliai pagal savo paskirtį naudojama, į tai turi būti atsižvelgiama ir gali būti nustatomas servitutas visam daiktui (CK 4.111 straipsnis)“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 6 d. nutartis).

Nustačius žemės servitutą daliai ar visam sklypui, ta apimtimi apribojant tarnaujančiojo daikto savininko galimybę naudotis savo sklypu, kyla klausimas dėl teisingos kompensacijos priteisimo. Teismai, nustatydami žemės servitutą kito asmens statiniui naudoti, pagal CK naudoja skirtingus nuostolių apskaičiavimo metodus ir kompensacijų rūšis: žemės rinkos nuomos ar valstybinės žemės nuomos kainą atitinkančios periodinės kompensacijos priteisimą; vienkartinės ar periodinės kompensacijos kaip žemės sklypo rinkos vertės dalies priteisimą, tačiau bendros praktikos ir aiškių kriterijų, kokiais atvejais kuri kompensacijos rūšis ir nuostolių apskaičiavimo metodas turi būti taikomi, nėra.

Daugiausiai diskusijų kelia žemės sklypo rinkos vertės priteisimo kaip dėl servituto nustatytų suvaržymų patirtų nuostolių kompensacijos metodo tinkamumo klausimas. Teismai naudoja sklypo rinkos vertės nustatymo metodą, kai „nustatant kompensacijos dydį, nėra objektyvios galimybės numatyti visus galimus nuostolius, kaip ir numatyti termino, kuriuo ieškovas naudosis pastatais (tuo labiau kad servitutas, kaip minėta, nustatytas neterminuotai), todėl šiuo atveju būtent žemės sklypo rinkos vertė yra tas objektyvus ir galimas kriterijus nustatant kompensacijos dydį“ (pvz.: žr. Vilniaus apygardos teismo 2019 m. balandžio 30 d. nutartį). Teismų praktikoje pripažįstama, kad servitutas gali lemti „žemės sklypo suvaržymus, artimus tiems, kuriuos šie patirtų žemę paėmus visuomenės poreikiams, todėl nustatant kompensacijos dydį vienu iš teisiškai reikšmingų kriterijų galėtų būti atlygio, mokamo turta paėmus visuomenės poreikiams, dydis“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 7 d. nutartis).

Nustatydami kompensaciją už servitutu apsunkinamo sklypo dalį, teismai paprastai aritmetiniu būdu viso žemės sklypo vertę, nustatytą tiek masinio vertinimo būdu, tiek pagal individualų šalių pateiktą vertinimą, padalindami iš servitutu ribojamo sklypo ploto, priteisia kaip vienkartinę arba kaip periodinę kompensaciją. Marijampolės apylinkės teismui 2018 m. gegužės 18 d. sprendimu nustačius atsakovo žemės sklype atlygintiną kelio ir statinių servitutą, suteikiantį teisę ieškovei važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku ir statiniais: pastatu – administraciniu pastatu, pastatu – garažu, priteisė iš ieškovės tarnaujančiojo daikto savininkui atsakovui periodinę piniginę kompensaciją, mokėtiną periodinėmis išmokomis po 315 Eur kas mėnesį, kompensaciją apskaičiuodamas nuo visos žemės rinkos vertės proporcingai už servitutu 1093 kv. m užimamą ploto kelio ir statinių servitutą, padalindamas iš 12 mėnesių. Kasaciniame skunde viešpatuojančio daikto savininkai teigė, kad tokia kompensacija akivaizdžiai per didelė, nes per metus privalės sumokėti visą žemės sklypo dalies, kuriai nustatytas servitutas, rinkos kainą. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, atsakydama į šį kasacinio skundo argumentą, nurodė, „kad teismai, pasirinkę šį metodą kompensacijos dydžiui nustatyti, kai priteisiama periodinė kompensacija, įvertino visumą byloje surinktų ir teismo ištirtų faktinių aplinkybių, atsižvelgdami į pirmiau aptartas aplinkybes, pagrįstai nustatė atitinkamo dydžio kompensaciją. Teisėjų kolegijos požiūriu, nustatytas dydis atitinka savininkų (pastatų ir žemės sklypo) interesų pusiausvyrą“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. rugsėjo 12 d. nutartis). O kitoje byloje apeliacinės instancijos teismas laikė iš visų atsakovų ieškovės naudai priteistą periodinę

kasmetinę bendrą 2 282,84 Eur sumą už neterminuotą servitutą žemės sklypui, kuriame stovi atsakovams priklausantis daugiabutis namas, „*de facto* nepagrįstu praturtėjimu“, nes per 25 metus ši kompensacija padengs visą apsunckintos sklypo dalies vertę, „kas akivaizdžiai pažeidžia sąžiningumo, teisingumo ir protingumo principus (CK 1.5 straipsnis)“ (Vilniaus apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis).

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad „galimi atvejai, kai teisinga ir adekvati kompensacija tarnaujančiojo daikto savininkui prilyginama viso sklypo rinkos vertei. Tačiau tiek žemės sklypo vertė, tiek suvaržymų naudotis likusia sklypo dalimi būtent dėl servituto nustatymo faktas teismų turi būti nustatyti remiantis bylos duomenų visuma“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 5 d. nutartis). Taip byloje, kurioje teismas nustatė žemės servitutą 1431 kv. m sklypo daliai, kas sudaro 70,60 proc. atsakovui priklausančio sklypo bendro ploto administracinio pastato statybai ir eksploatavimui, teismas, atsižvelgdamas į byloje nustatytas faktines aplinkybes, kad viešpatuojančiojo daikto savininkas turės ekonominės naudos nustačius servitutą; servitutas nustatomas neterminuotam laikui, nustačius servitutą bus labai suvaržytos atsakovo nuosavybės teisės naudotis sklypu pagal paskirtį ir, nors atsakovas formaliai išliks sklypo savininku, tačiau jam iš esmės sumažėja galimybė tokį sklypą parduoti ar nuomoti, statyti jame pastatus ir gauti iš jo pajamų neterminuotam laikui, kompensaciją nustatė už visą sklypą, nes „sklypo vertės kompensacija labiausiai užtikrina tinkamą viešpatuojančiojo ir tarnaujančiojo daiktų savininkų interesų pusiausvyrą bei teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principus“, o sklypo savininko nuostoliai yra lygūs viso sklypo apskaičiuotai rinkos vertei, t. y. 161 000 Eur“ (Vilniaus apygardos teismo 2019 m. balandžio 30 d. nutartis).

Problema dėl šio metodo taikymo yra akivaizdi, ypač tais atvejais, kai priteisiama vienkartinė rinkos vertė atitinkanti kompensacija, ir ją kelia viešpatuojančiojo daikto savininkai, kad tokiu būdu yra sumokama užimamo žemės sklypo dalies ar viso sklypo rinkos vertė, kuri iš esmės prilygtų turto įgijimui, tačiau nuosavybė lieka tarnaujančiojo daikto savininkui. Sutiktina, kad toks kompensacijos metodas kelia abejonių dėl pareigos viešpatuojančiojo daikto savininkui, kuris įpareigojamas sumokėti rinkos kainą už daiktą, mokėtiną nuosavybės perleidimo atveju, įgydamas tik daikto naudojimo ir (ar) valdymo teisę, o ne nuosavybės teisę, proporcingumo, taip pat iškyla tarnaujančiojo daikto savininko nepagrįsto praturtėjimo klausimas, nes pastarasis išsaugo nuosavybę, taip pat ir teisę perleisti tą sklypą tretiesiems asmenims, kurie, sumokėję turto įgijimo kainą, išsaugotą teisę vėl reikalauti iš viešpatuojančiojo daikto savininko kompensacijos už savo žemės sklypo suvaržymą.

Be to, kyla klausimas, kokia yra šios kompensacijos, apskaičiuojamos rinkos vertės metodu, paskirtis. Sutiktina su Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjo Algirdo Taminsko atskirojoje nuomonėje civilinėje byloje, kurioje buvo sprendžiamas klausimas dėl servituto patalpos daliai statinyje nustatyti, išsakyta pozicija, kurioje teisėjas, nesutikdamas su išplėstinės teisėjų kolegijos argumentais dėl kompensacijos už patalpos daliai nustatyto servituto įstatymo pagrindu nuostolių apskaičiavimo pagal patalpos rinkos vertę, nurodė, kad tarnaujančiojo daikto rinkos kainos kriterijus „reikšmingas sprendžiant tik dėl kompensavimo tų praradimų, kurie atsirado dėl tarnaujančiojo daikto rinkos kainos sumažėjimo, susijusio su servituto nustatymu“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 5 d. nutartis). Ši pozicija nėra dominuojanti teismų praktikoje ir tarnaujančiojo daikto rinkos vertė tampa vis dažniau taikomu kompensacijos apskaičiavimo metodu. Tačiau reikėtų įvertinti tai, kad servituto nustatymas tokiu atveju įteisina ne statinių buvimą sklype, o žemės naudojimo pagrindą, todėl žemės sklypo vertė turėtų būti vertinama tik tiek, kiek servituto nustatymas turi įtakos žemės sklypo vertės pokyčiui, jei toks yra. Tokie nuostoliai (turto vertės netekimas) gali būti įrodinėjami buvusio iki servituto ir po servituto nustatymo turto vertės palyginimu. Ši kompensacija gali būti priteisiama kartu su periodine kompensacija, kurią teismas turėtų priteisti visais atvejais už tarnaujančiojo daikto savininko naudojimosi turtu teisės praradimą, apskaičiuotą naudojant žemės nuomos mokesčio tarifą.



Tai patvirtina ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, kurioje tarnaujančiojo daikto savininko teisė reikalauti kompensacijos, kaip atlyginimo už jo teisių suvaržymą, ir dėl servituto nustatymo patirtų nuostolių atlyginimo (CK 4.129 straipsnis), aiškintinos kaip dvi savarankiškos teisės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje).

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad teismai ne visada vadovaujasi minimalaus savininko teisių ribojimo principu, nustatant žemės servituto statiniui naudoti apimtį, taip neproporcingai apribodami tarnaujančiojo daikto savininko teises, kita vertus, neproporcinga atrodo ir taikoma praktika dėl žemės sklypo rinkos vertės kaip kompensacijos už servituto suvaržymus priteisimo iš viešpataujančiojo daikto savininko. Taip pat iš teismų praktikos nėra aišku, kokiais kriterijais remiantis priteisiamos skirtingais skaičiavimo metodais apskaičiuotos kompensacijos, tam tikrais atvejais teismas net nenurodo konkretaus taikomo metodo, o nustato kompensacijos sumą remdamasis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais bei atsižvelgdamas į nepagrįsto praturtėjimo draudimą. Kada gali būti laikoma, kad tarnaujančiojo daikto savininkas nepagrįstai praturtėja, vienodos praktikos taip pat nėra, nes, kaip patvirtinta pirmiau minėti pavyzdžiai, vienu atveju, rinkos vertę atitinkančios kompensacijos išmokėjimas per 25 metus laikytinas nepagrįstu praturtėjimu, kitu atveju – šios vertės išmokėjimas per metus tokiu nelaikomas. Reikėtų pripažinti, kad argumentas dėl rinkos kainos išmokėjimo per tam tikrą laikotarpį kaip kompensacijos dydžio mažinimo pagrindo taip pat nėra įtikinamas, nes ir kitais atlygintino daikto naudojimo atvejais per ilgesnį naudojimosi laikotarpį gali būti išmokėta daikto rinkos vertė, tačiau tai nėra pagrindas mažinti naudojimosi daiktu mokesčio naudojant daiktą kitų sutarčių pagrindu.

### 3. Žemės servituto statiniui naudoti teisinio kvalifikavimo problema

Dažnai priverstinai taikomas žemės servitutas kitam statiniui naudoti yra ypatingas tuo, kad, visų pirma, tai nėra klasikinis dar romėnų teisei žinomas žemės servitutas, kurio paskirtis buvo užtikrinti vieno žemės sklypo naudojimą suvaržant kitą žemės sklypą (Nekrošius *et al.*, 1999, p. 144); antra, šio žemės servituto turinys taip pat neatitinka klasikinio servituto požymių, kurie susiję su minimalaus savininko teisių ribojimo reikalavimu ir taisykle, kad servitutas neatima iš tarnaujančiojo daikto savininko naudojimosi teisių (Baranauskas *et al.*, 2010, p. 219), nes žemės sklypo dalies ar viso žemės sklypo servitutas statiniui naudoti visada atima iš tarnaujančiojo daikto savininko naudojimosi teises suvaržyta sklypo dalimi ir neužtikrina minimalaus savininko teisių ribojimo reikalavimo įgyvendinimo.

Abejones dėl priverstinio servituto taikymo žemės sklypo ir jame esančių statinių savininko ginčui spręsti tinkamumo sustiprina servituto nustatymo paradoksas, kai paprastai ne viešpataujančiojo daikto, o tarnaujančiojo daikto savininkas prašo nustatyti jam nuosavybės teise priklausančiam žemės sklypui servitutą, t. y. pats prašo suvaržyti savo valdomą nuosavybę, nes neretai tai yra vienintelis būdas gauti atlyginimą už naudojimąsi jo žemės sklype esančių statinių eksploatavimui, ir ne tarnaujančiojo, o viešpataujančiojo daikto savininkas neretai prašo sumažinti jo turtui reikiamo servituto apimtį, remdamasis minimalaus savininkų teisių ribojimo principu, nes taip siekiama mokėti kuo mažesnę atlyginimą už naudojimąsi kito asmens nuosavybe (žemės sklypu). Kaip pripažįsta kasacinis teismas: „Tam tikrais atvejais gali susidaryti tokia situacija, kad tarnaujančiojo daikto savininkui naudingiau yra didesnis servitutas (didesniam žemės sklypo plotui), gaunant už tai atitinkamą kompensaciją, nei turėti laisvą nuo servituto daikto dalį, kuri negali būti naudojama pagal paskirtį ir už tai nekompensuojama. Tokiu atveju svarbu nustatyti, ar tarnaujančiojo daikto savininkas, atlaisvinus dalį daikto nuo servituto, galės juo naudotis pagal tiesioginę paskirtį, turėti iš jo naudos“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis).

Kaip matyti iš praktikos žemės servitutas statiniui naudoti gali būti nustatomas tiek daliai žemės sklypo, tiek visam sklypui. Nustačius žemės servitutą visam sklypui, tarnaujančiojo daikto savininko teisė naudotis žemės sklypu yra visiškai apribojama ir nėra prasmės kalbėti apie servituto mažiausią poveikį savininkui ir naudojimosi teisių išsaugojimą. Tokios apimties ir turinio žemės servituto nustatymas visam žemės sklypui kelia dar daugiau abejonių dėl tokio ribojimo proporcingumo ir tokio servituto nustatymo galimybės, atsižvelgiant į doktrinoje išsakomą nuomonę, kad servitutas, visiškai apribojantis tarnaujančiojo daikto savininko teises naudotis daiktu, negali būti nustatomas (Erp *et al.*, 2012, p. 246). Teisinių argumentų nenustatyti žemės servituto visam sklypui, kai tarnaujančiojo daikto savininko teisė naudotis sklypu yra visiškai apribojama, gali būti randama tiek Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje, tiek pasitelkus nacionalinį teisinį reglamentavimą. Nuosavybės ribojimo proporcingumo reikalavimas kyla iš Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio ir konstitucinės jurisprudencijos. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 1996 m. balandžio 18 d. nutarime konstatavo, kad jeigu teisė apribojama taip, kad jos įgyvendinti pasidaro neįmanoma, jeigu ji suvaržoma peržengiant protingai suvokiamas ribas arba neužtikrinamas jos teisinis gynimas, tai būtų pagrindo teigti, jog pažeidžiama pati teisės esmė, o tai tolygu šios teisės neigimui. Lietuvos Respublikos elektros energijos įstatymo 75 straipsnio 8 dalyje nustatyta, kad jeigu nustačius žemės servitutus naujiems perdavimo ar skirstomiesiems tinklams tiesti ar kitiems elektros įrenginiams įrengti iš esmės apribojamas naudojimasis žemės sklypu ir ši apribojimą patvirtina Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka sudaryta komisija, perdavimo sistemos operatorius ar skirstomųjų tinklų operatorius žemės sklypo savininko reikalavimu privalo įstatymų nustatyta tvarka išpirkti tokį žemės sklypą kartu su jame esančiu nekilnojamoju turtu. Galimybė paimti žemę visuomenės poreikiams vietoje žemės suvaržymo servitutu numatyta ir Lietuvos Respublikos suskystintų gamtinių dujų terminalo įstatymo 13 straipsnio 4 dalyje.

Žemės servitutas istoriškai buvo skirtas dviejų žemės sklypų savininkų interesų pusiausvyrai užtikrinti ir jei lyginamoju aspektu vertintume kitas romanų germanų teisei tradicijai priskiriamas teisės sistemas, būtent taip ir yra apibrėžiamas servitutas<sup>3</sup> arba, nustačius platesnį servitutų objektą, įtvirtinamas baigtinis jo nustatymo pagrindų sąrašas, kuriame priverstinis žemės servituto kito asmens statiniui naudoti pagrindas nenumatytas<sup>4</sup>. Taigi kyla klausimas, kaip šiose teisės sistemose būtų sprendžiamas skirtingų žemės sklypo ir statinio jame savininkų teisių ginčas? Visų pirma, tokios situacijos šiose teisės sistemose būtų labiau išimtinės, nes šių teisės sistemų ypatumas yra tas, kad tiek Prancūzijos (CK II knygos 552 straipsnis), tiek Vokietijos (CK 905 straipsnis), tiek Olandijos (CK 5:20 straipsnis) civiliniai kodeksai numato imperatyvų *superficies solo cedit* principą<sup>5</sup>. Šio principo imperatyvumą patvirtina tai, kad nei Prancūzijos CK, nei Vokietijos CK, nei Olandijos CK net nenumatė vienintelės

<sup>3</sup> Vokietijos civilinio kodekso 1018 straipsnyje įtvirtinta, kad servitutas yra nekilnojamojo turto, – žemės sklypo, suvaržymas kito, nekilnojamojo daikto, – viešpataujančiojo žemės sklypo, naudai, kai sklypai priklauso skirtingiems savininkams. Taip pat žr.: Olandijos civilinio kodekso 5:70 straipsnį.

<sup>4</sup> Prancūzijos CK II knygos IV skirsnio 637–710 straipsniai reglamentuoja servitutus, kurių apibrėžimas (*pranc. une servitude*) yra platesnis, t. y. jis taikytinas ne tik tarp dviejų žemės sklypų, bet ir kitam nekilnojamojam turtui, tačiau žemės servitutą statiniui naudoti galima nustatyti tik šalių susitarimu (Prancūzijos CK II knygos 686 straipsnis). Priverstinių servitutų pagrindų sąrašas Prancūzijos CK yra baigtinis ir tokio servituto poreikis gali atsirasti tik dėl natūralios vietovės padėties (pvz.: skirtingais lygiais išsidėstę sklypai ir dėl vandens ar šaltinio patekimo į žemesnį sklypą), arba įstatymo pagrindų (tiek viešojo intereso, tiek privataus intereso naudai, šių interesų sąrašas yra baigtinis: kai reikia užtikrinti atraminės sienos buvimą, vaizdą, vandens nuleidimą ar kelio tiesimą (Prancūzijos CK II knygos 652 straipsnis).

<sup>5</sup> Pavyzdžiui, Vokietijos CK 905 straipsnio nuostata suformuluota taip: „Žemės sklypo savininko teisė išsiplečia erdvei virš žemės paviršiaus ir dirvožemiui paviršiuje. Tačiau savininkas negali uždrausti poveikio, kuris vykdomas tokia aukštyje ar gylėje, kad jis neturi intereso pašalinti jų.“ Taip pat žr. Prancūzijos CK II knygos 552 straipsnį, Olandijos CK 5:20 straipsnį.

šio principo doktriniškai pripažįstamos išimties – užstatymo (*superficies*) teisės<sup>6</sup>. Vis dėlto praktika padiktavo šio instituto poreikį, tad, siekiant spręsti skirtingų žemės sklypo ir statinio savininkų klausimus dėl žemės naudojimo, Prancūzijoje ši teisė buvo pripažinta teismų praktikoje, Vokietijoje yra priimtas specialus Užstatymo teisės įstatymas (vok. *Erbbaurecht-Verordnung*), o Olandijos CK 5:101 straipsnyje numatyta užstatymo (*superficies*) teisė, kuri atsirado tik priėmus naują Olandijos CK redakciją 1992 metais. Taigi žemės ir statinių nuosavybės atskirumas, kaip *superficies solo cedit* principo išimtis, tiriamose jurisdikcijose sprendžiamas taikant ne servitutą, o užstatymo teisę.

Taip, atsižvelgiant į Prancūzijos CK įtvirtintą baigtinį priverstinių servitutų pagrindų sąrašą bei Prancūzijos kasacinio teismo (pranc. *Cour de Cassation*) praktiką, kuri neleidžia naudoti servituto tokios apimties, kuri visiškai apriboja savininko teises, nes „servituto teisė negali pašalinti savininko“ (Akkermans, 2008, p. 122), žemės servitutas kito asmens statiniui naudoti priverstinai negalėtų būti nustatytas. Kaip minėta, Prancūzijos CK tiesiogiai nenumatyta užstatymo teisės, tačiau doktrinoje pripažįstama, kad tokios teisės efektą teismų praktika suteikia Prancūzijos CK II knygos 553 straipsnio nuostatai, kurioje nustatyta prezumpcija, kad visi statiniai, sodiniai ar darbai ant žemės ar žemėje priklauso žemės sklypo savininkui, jeigu neįrodyta kitaip. Paprastai toks įrodymas yra šalių susitarimas, kuris laikomas sutartimi dėl užstatymo teisės. Jeigu šalims nepavyksta susitarti, taikomas Prancūzijos CK II knygos 552 straipsnyje įtvirtintas *superficies solo cedit* principas<sup>7</sup> ir jos turinį atskleidžianti Prancūzijos CK II knygos 555 straipsnyje numatyta žemės sklypo savininko teisė reikalauti nugriauti kitiems asmenims priklausančius pastatus ir statinius trečiojo asmens sąskaita be teisės į žalos atlyginimą arba reikalauti juos nukelti, taip pat žemės sklypo savininko teisė pasilikti statinius sau, juos išperkant priklausomai nuo statinių valdytojo sąžiningumo.

Panašiai būtų sprendžiamas klausimas ir pagal Kvebeko teisę, nors Kvebeko teisinis reglamentavimas yra šiek tiek skirtingas. Servitutas Kvebeko teisėje taip pat apibrėžtas siaurai, kaip priklausančių skirtingiems savininkams vieno nekilnojamojo daikto, tarnaujančio žemės sklypo, suvaržymas kito nekilnojamojo daikto, viešpatuojančio žemės sklypo, naudai (Kvebeko CK 1177 straipsnis). Superficijus Kvebeko CK 1011 straipsnyje apibrėžiamas kaip statinių, darbų ar sodinių, esančių kitam asmeniui, žemės paviršiaus savininkui, priklausančioje žemėje, nuosavybė. Kadangi Kvebeko teisėje superficijus suprantamas ne kaip daiktinė teisė, o kaip nuosavybės forma, kurių pagal Kvebeko CK 1099 straipsnį gali būti dvi: bendroji nuosavybė ir superficijus, – teismų praktikoje, remiantis doktrina, aiškinama, kad tokiu būdu sukuriama superficijaus nuosavybė į žemės paviršiaus dalį, kuri reikalinga statiniui naudoti (Société nationale immobilière Sonatim inc. c. Société de développement de l'Île Bizard inc.; Marcelais c. Oligny). Dėl šios teisės įgyvendinimo šalys turi susitarti, tačiau jeigu atskiro susitarimo nėra, laikoma, kad superficijaus žemės paviršius yra suvaržytas servitutais, reikalingais superficijaus teisei įgyvendinti (Kvebeko CK 1111 straipsnis), t. y. šiuo atveju pripažįstamas pagal įstatymą servitutas viešpatuojančio žemės sklypo (superficijaus teise priklausančio žemės paviršiaus) naudai žemės sklypo, kurio dalis paviršius priklauso, kaip tarnaujančio sklypo, suvaržymu. Visais atvejais tam, kad būtų pripažinta superficijaus teisė, turi būti nustatyta, ar buvo tiesioginis ar netiesioginis žemės sklypo savininko sutikimas superficijaus teisei atsirasti vienu iš įstatyme numatytų pagrindų: nekilnojamojo daikto nuosavybės padalijimo, prijungimo teisės (pranc. *droit d'accession*) perleidimo arba prijungimo teisės naudos atsisakymo (pranc. *la renonciation au bénéfice de l'accession*) (Kvebeko CK 1011 straipsnis). Jei nustatomas pagrindas superficijaus teisei, teismas gali nustatyti servitutus šiai teisei

<sup>6</sup> Superficijus (lot. *superficiūm*) – tai paveldima ir perleidžiama teisė naudotis svetimu žemės sklypu statybos reikalams. Ši teisė sudarė galimybę naudotis pastatu, esančiu svetimame sklype. Istoriskai superficijaus teisė atsirado suteikiant municipalinę žemę Romos Respublikos laikais privatiems statiniams statyti (žr. plačiau Nekrošius *et al.*, 1999, p. 144; Erp *et al.*, 2012, p. 280).

<sup>7</sup> Nekilnojamųjų daiktų prisijungimo teisė (pranc. *Du droit d'accession relativement aux choses immobilières*) – teisė į žemės paviršius apima visą nuosavybę virš žemės paviršiaus ir po juo.

įgyvendinti; jeigu teismas nenustato sutikimo (aiškaus ar numanomo) *superficiui*, žemės savininko ir statinio savininko teisiniai santykiai turi būti sprendžiami remiantis bendromis Kvebeko CK normomis, reglamentuojančiomis nekilnojamojų daiktų prijungimo teisinius santykius, t. y. taikoma *superficies solo cedit* taisyklė ir prezumpcija, kad viskas, kas yra ant žemės, priklauso žemės savininkui, nebent šalis įrodys, kad jos valdymas yra sąžiningas, ir priklausomai nuo to būtų sprendžiamas klausimas dėl statinių išpirkimo, perkėlimo ar nugriovimo (Kvebeko CK 947–964 str.) (Marcelais c. Oligny).

Taigi būtų galima teigti, kad mūsų nacionalinė praktika, kai žemės servitutas yra priverstinai nustatomas kito asmens savininko statiniui naudoti, yra išskirtinė. Abejonės dėl servituto tinkamumo yra pagrįstos, nes nurodytos situacijos savo teisiniu turiniu atitinka ne servituto, o užstatymo (*superficies*) teisę, nes būtent užstatymo teisės turinį sudaro asmens teisė įsigyti ar turėti statinius bei daugiamečius sodinius kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype (CK 4.160 straipsnio 1 dalis) ir yra istoriškai iš romėnų teisės atėjusio principo *superficies solo cedit* vienintelė išimtis, leidusi atskirti žemės ir statinių jame nuosavybę (Nekrošius *et al.*, (1999), p. 152. Erp, Akkermans, (2012), p. 280). Nors kasacinio teismo praktikoje yra užuominų apie tai, kad iš esmės pagal dabartinę teisinę reguliavimą, tokia situacija, kai pastatų, esančių kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, savininkui daiktinės teisės pagrindu nustatoma teisė naudotis visu žemės sklypu, faktiškai perduodant ir žemės sklypo valdymo teisę, nors tokia teisė įvardijama servitutais, *de facto* (faktiškai) atitinka užstatymo teisę (*superficies*) (CK 4.160 straipsnis), tačiau šalių santykiai pagal užstatymo teisės normas nėra perkvalifikuojami (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartis, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis). Teismai netaiko užstatymo teisės žemės ir statinių savininkų ginčams dėl žemės naudojimo spręsti, net ir esant vienos iš šalių prašymui, nes CK 4.163 straipsnyje numatyta, kad užstatymo teisė nustatoma žemės savininko ir užstatymo teisės turėtoju tampančio asmens susitarimu arba žemės savininko testamentu, todėl teismai atsisako pripažinti užstatymo teisę remdamiesi sutarčių laisvės principu ir laikydami, kad neturi diskrecijos šioje srityje.

Taigi kyla teisinė dilema, ar žemės sklypo ir statinio savininko teisiniams santykiui kvalifikuoti taikyti savo teisine prigimtimi ir paskirtimi neatitinkantį priverstinį žemės servituto institutą, ar teisiniais instrumentais kvalifikuoti šiuos teisinius santykius kaip užstatymo teisę, net ir nesant šalių susitarimo. Prieš atsakant į šį klausimą, būtina nustatyti, kokia yra praktinė ir teisinė nauda kvalifikuojant šiuos santykius užstatymo teise. Teigtina, kad nauda tektų žemės sklypo savininkui dėl didesnės jo interesų apsaugos, kas šiuo atveju yra vertinga, o užstatymo teisės pripažinimas nekeltų abejonių dėl žemės sklypo savininko teisių ribojimo apimties proporcingumo. Pavyzdžiui, CK 4.130 straipsnio 1 dalyje reglamentuojami servituto pasibaigimo pagrindai. Šio straipsnio antroje dalyje nurodyta, kad servitutas gali pasibaigti tik pirmojoje dalyje įtvirtintais pagrindais, vadinasi, servituto pasibaigimo pagrindų sąrašas yra reglamentuotas *numerus clausus* (baigtinis sąrašas) principu. Taigi tarnaujančiojo daikto savininkas neturi teisės reikalauti servituto pabaigos, jeigu, pavyzdžiui, viešpataujančiojo daikto savininkas nemoka už naudojamą servitutą. O CK 4.164 straipsnio 4 punkte aiškia įvardinta, kad užstatymo teisės turėtoju daugiau kaip už dvejus metus nesumokėjęs užstatymo teisę nustatančiame akte nustatyto mokesčio, užstatymo teisė pasibaigia. Servituto institutą reglamentuojančios teisės normos taip pat nesprendžia statinių teisinio likimo pasibaigus servitutui. CK 4.164 straipsnio 2 dalyje numatyti užstatymo teisės pabaigos teisiniai padariniai, t. y. nuosavybės teisė į statinius ar sodinius pereina žemės savininkui. Tam žemės savininkas turi atlyginti jų vertę, jeigu taip buvo numatyta užstatymo teisę nustatančiame akte. CK 4.161 straipsnyje tiesiogiai įtvirtinamas užstatymo teisės atlygintinumas. Taigi nurodytos nuostatos skatina užstatymo teisės turėtoją vykdyti savo įsipareigojimus bei pasibaigus jai užtikrina *superficies solo cedit* principo įgyvendinimą.

Tam, kad teismas galėtų pripažinti užstatymo teisę, teismui reikėtų pagrįsti sutarčių laisvės principo išimties taikymą. Manytina, kad tam teismas galėtų panaudoti *superficies solo cedit* principą, kuris

pagrįstų CK 6.156 straipsnio 2 dalyje numatytą išimtį, kad pareigą sudaryti sutartį numato įstatymas, o CK 4.40 straipsnyje numatoma galimybė atskirti žemės ir statinių nuosavybę tik tuo atveju, kai yra įstatymas ar sutartis. Jei nėra įstatymo, pagrindžiančio žemės ir statinių savininkų nuosavybės teisių atskirumą, tam turėtų būti sutartis, kurią pripažintų teismas. Pagrindą užstatymo teisei atsirasti taikant Kvebeko teisės praktiką teismas galėtų pripažinti nustatęs žemės sklypo savininko sutikimą, aiškų ar numanomą kitam savininkui statiniams žemės sklype sukurti.

Reikia pripažinti, kad teisine prasme „švaraus“ sprendimo šioms atskirumo problemoms spręsti nėra, tačiau iš dviejų blygybių reikėtų rinktis mažesnę: arba taikyti priverstinį servitutą, kuris nėra tinkama priemonė dėl žemės sklypo savininko naudojimosi teisių visiško apribojimo, arba naudoti užstatymo teisės turinį atitinkantį santykių teisinį kvalifikavimą, turint abejonių dėl sutarčių laisvės principo. Abiem atvejais išlieka priverstinumo elementas, tačiau vienoks ar kitoks „spaudimas“ šalims turėtų būti daromas, siekiant mažinti servitutų nustatymo priverstine tvarka atvejų, nes „šalims nesusitarant dėl žemės sklypo nuomos, servituto nustatymas teismo sprendimu nėra ir negali būti vienintelis būdas užtikrinti daiktinių teisių gynimą“, o „statinio savininko siekis nustatyti servitutą tik dėl tos priežasties, kad tai yra naudingiau nei sudaryti žemės sklypo nuomos sutartį, negali būti laikomas pakankamu pagrindu riboti žemės sklypo savininko nuosavybės teisę nustatant servitutą“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis). Čia taip pat aktualu ir teisinės paradigmos pasirinkimas: ar yra siekis ir tikslas nacionalinėje teisėje „gaivinti“ *superficies solo cedit* principą bei taikyti jį naujoms žemės sklypo ir statinių jame nuosavybės atskirumo situacijoms spręsti, taip siekiant nuosavybės teisių santykių vientisumo ir stabilumo.

## Išvados

1. Priverstinis žemės servitutas yra bene vienintelė teisinė priemonė, naudojama žemės savininko ir statinių savininko nesutarimams dėl nuosavybės teisės atskirumo, kuris atsiranda tiek pasibaigus šalių sutartiniams santykiams dėl žemės naudojimo, tiek siekiant įteisinti faktinius žemės naudojimo santykius, spręsti. Sprendžiant priverstinio žemės servituto statiniui naudoti nustatymo klausimą praktikoje nepagrįstai sutapatinamas teisinio ir objektyvaus būtinumo reikalavimas. Po Civilinio kodekso įsigaliojimo susidariusios žemės ir statinių nuosavybės atskirumo situacijos turi būti sprendžiamos pasitelkiant prievolių teisės ir daiktinės teisės normas, kurios turi būti aiškinamos vadovaujantis *superficies solo cedit* principu.
2. Priverstinio žemės servituto statiniui naudoti nustatymas žemės sklypui visiškai apribojant savininko teisę naudoti žemės sklypą ar jo dalimi neatitinka žemės servituto teisinės prigimties ir paskirties. Šio ribojimo negali kompensuoti teismų priteisiama žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertė, kuri negali būti laikoma proporcinga priemone viešpataujančiojo daikto savininko atžvilgiu.
3. Teismų praktikoje dėl nuostolių už nustatytus servitutus kompensacijos priteisimo pasigendama aiškių kriterijų dėl skirtingų nuostolių kompensavimo metodų taikymo. Kai žemės servitutas nustatomas sklypui, kuriame naudojami kitam asmeniui priklausantys statiniai, visais atvejais turėtų būti sprendžiamas kompensacijos už naudojamą suvaržytą daiktą priteisimo klausimas, priteisiant kompensaciją periodiniais mokėjimais taikant žemės nuomos kainos metodą. Tai neužkerta kelio reikalauti kitų nuostolių, kurių nepadengia periodinė kompensacija, jei tarnaujančiojo daikto savininkas jų patiria. Žemės rinkos vertės metodas turėtų būti taikomas apskaičiuojant praradimus dėl žemės sklypo vertės sumažėjimo iki ir po servituto nustatymo, jei toks yra.
4. Žemės savininko ir statinio savininko nuosavybės interesų derinimą labiausiai atitiktų užstatymo teisės (*superficies*) pripažinimas, kurį teismas galėtų pagrįsti *superficies solo cedit* principo taikymu. Nepakankamas užstatymo teisės reglamentavimas gali būti koreguojamas kurybinga teismų

praktika. Be to, praktikoje turėtų būti vengiama tokios teisės taikymo ir aiškinimo praktikos, kuri praplėstų *superficies solo cedit* principo išimčių taikymą, siekiant maksimaliai užtikrinti žemės ir statinių jame savininko nuosavybės vientisumą bei mažinti galimų ginčų ateityje skaičių.

## Literatūra

### Nacionaliniai teisės aktai

- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262.
- Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (1997). *Valstybės žinios*, 65-1558.
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (1994). *Valstybės žinios*, 34-620.
- Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas (1991). *Lietuvos Aidas*, 151.
- Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas (2000). *Valstybės žinios*, 66-1984.
- Lietuvos Respublikos suskystintų gamtinių dujų terminalo įstatymas (2012). *Valstybės žinios*, 68-3466.

### Užsienio teisės aktai

- Civil Code of the Netherlands (Olandijos teisės aktas) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm> [žiūrėta 2022 m. rugpjūčio 10 d].
- Code Civil du Québec (Kanados Kvebeko provincijos teisės aktas) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991> [žiūrėta 2023 m. kovo 12 d.].
- French Civil Code 1804 (Prancūzijos Respublikos teisės aktas) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: [http://www.napoleon-series.org/research/government/c\\_code.html](http://www.napoleon-series.org/research/government/c_code.html) [žiūrėta 2022 m. rugpjūčio 12 d.].
- German Civil Code (BGB) (Vokietijos Federacinės Respublikos teisės aktas) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb> [žiūrėta 2022 m. rugpjūčio 10 d].
- Erbbau-VO (Erbbaurecht-Verordnung) (Vokietijos Federacinės Respublikos teisės aktas) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Gesetze/Allgemeines-Zivilrecht/Erbbaurecht-Verordnung/Erbbau-VO-Erbbaurecht-Verordnung> [žiūrėta 2022 m. rugpjūčio 10 d].

### Specialioji literatūra

- Akkermans, B. (2004). *The Principles of Numerus Clausus in European Property Law*. Intersentia Antwerp – Oxford – Portland.
- Erp, S. V., Akkermans, B. (2012). *Cases, Materials and Text on Property Law*. Oxford and Portland: Oregon.
- Matiukas, M. (2013). Užstatymo teisės institutas Lietuvos teisinėje sistemoje. *Teisės problemos*, 3 (81), 76–113.
- Nekrošius, I., Nekrošius, V. ir Vėlyvis, S. (1999). *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia.
- Baranauskas, E. et al. (2010). *Daiktinė teisė*. Mykolo Riomerio universiteto vadovėlis. Vilnius: Mykolo Riomerio universitetas.

### Teismų praktika

- Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. balandžio 18 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, 36-915.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-321/2005.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-468/2008.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-157/2009.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-339/2014.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-190-916/2017.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-220-248/2017.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-295-686/2017.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-2-1075/2019.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-169-1075/2019.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-260-687/2019.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-108-248/2020.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-216-701/2020.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-181-695/2021.
- Lietuvos apeliacinio teismo 2013 m. liepos 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-596/2013.
- Kauno apygardos teismo 2014 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-776-324/2014.



Kauno apygardos teismo 2016 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-2009-658/2016.  
 Kauno apygardos teismo 2018 m. balandžio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-535-259/2018.  
 Kauno apygardos teismo 2021 m. spalio 21 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2A-1590-886/2021.  
 Panevėžio apygardos teismo 2016 m. lapkričio 3 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2A-881-280/2016.  
 Vilniaus apygardos teismo 2012 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1867-345/2012.  
 Vilniaus apygardos teismo 2016 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-521-619/2016.  
 Vilniaus apygardos teismo 2019 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-174-653/2019.  
 Vilniaus apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-731-565/2019.  
 Marijampolės apylinkės teismo 2018 m. gegužės 18 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2SP-7099-399/2018.  
 Vilniaus miesto apylinkės teismo 2018 m. birželio 19 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2-1602-862/2018.  
 Marcelais c. Oligny, 2018 QCCS 622 (CanLII) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://canlii.ca/t/hqk28>  
 Société nationale immobilière Sonatim inc. c. Société de développement de l'Île Bizard inc., 1998 CanLII 10350 (Q CA) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://canlii.ca/t/1kj9l>

## Problems of Legal Qualification and Application of Servitudes over Land for Building Use

**Renata Juzikienė**

(Vilnius University)

### S u m m a r y

According to the case law, servitude over land is the most commonly used legal tool for resolving the conflict between the different owners of the land plot and building on it. The peculiarity of this type of servitude is that the encumbrance of a part or the whole land plot completely limits the possibility of the owner of the servient object to use the restricted area of the plot, which is in contrary to the main principle of the servitude of minimal limitation of the servient land owners' rights. This effect could not be compensated by awarding the market value of a part or the entire plot of land to the owner of the servient land, as it becomes disproportionate to the owner of the dominant thing. Thus, a forced servitude over land for building use does not correspond to the purpose of the easement, nor legal origin. The content of the right to have or to erect a building on someone other's land corresponds to the right of *superficies*, which is the only historical and doctrinal exception to the principle of *superficies solo cedit*. The recognition of the right of *superficies* will provide greater protection to the owner of the servient land by applying a more proportionate way of restriction to the property rights, and will ensure the revival of the principle of *superficies solo cedit* in the national law.

## Žemės servituto statiniui naudoti teisinio kvalifikavimo ir taikymo problemos

**Renata Juzikienė**

(Vilniaus universitetas)

### S a n t r a u k a

Teismų praktikoje žemės servitutas yra dažniausiai naudojama teisinė priemonė sprendžiant žemės sklypo ir statinio jame nuosavybės atskirumo klausimus. Šios žemės servituto rūšies ypatumas yra tai, kad tiek dalies, tiek viso žemės sklypo servitutas visiškai riboja tarnaujančio daikto savininko nuosavybės teisę naudotis suvaržytu žemės sklypo plotu, kas prieštarauja servituto minimalaus savininko teisių ribojimo reikalavimui. Šio poveikio savininkui nekompensuoja žemės sklypo dalies ar viso sklypo rinkos vertės priteisimas, nes tai tampa neproporcinga viešpatuojančio daikto savininko atžvilgiu. Tokiu būdu priverstinai taikomas servitutas neatitinka nei servituto paskirties, nei teisinės kilmės. Teisės naudoti žemės sklypą kito asmens statiniui eksploatuoti turinį atitinka užstatymo teisė, kuri yra vienintelė istoriškai ir doktriniškai pagrįsta *superficies solo cedit* principo išimtis. Užstatymo teisės pripažinimas suteiks didesnę apsaugą žemės sklypo savininkui, taikant proporcingesnę daiktinių teisių suvaržymo būdą bei užtikrins *superficies solo cedit* principo atgimimą nacionalinėje teisėje.

Renata Juzikienė 2020 metais įgijo socialinių mokslų daktaro laipsnį Vilniaus universitete. Pagrindinės mokslinių interesų, tyrimų ir ekspertinės sritys yra daiktinė teisė, prievolių teisė, mediacija.

In 2020, Renata Juzikienė obtained a doctorate in social sciences at Vilnius University. The main areas of scientific interest, research and expertise are property law, law of obligations, mediation