



Įteisinti ar griauti? Statybų, pažeidžiančių teisės aktus pajūryje, teisiniai aspektai.

Viršininkė
Laura Nalivaikienė

STATYBŲ, PAŽEIDŽIANČIŲ TEISĖS AKTUS, RŪŠYS

1. Savavališkos statybos.
2. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą.
3. Kiti teisės aktų pažeidimai, neapimantys 1 ir 2 punktuose nurodytų atvejų.



SAVAVALIŠKOS STATYBOS

Savavališka statyba - statinio ar jo dalies statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius.

Asmuo, kuriam pateikti reikalavimai nugriauti statinį ar jo dalis, turi teisę parengti projektinę dokumentaciją teisės aktų nustatyta tvarka ir, sumokėjęs Statybos įstatymo 1 priede nustatytą įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, gauti statybą leidžiantį dokumentą tais atvejais, kai žemės sklype (teritorijoje), kuriame nustatyta savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio statyba yra galima arba tokie šio statinio rekonstravimo ar remonto darbai yra galimi pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus teritorijų planavimo dokumentus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius ar specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams.

SAVAVALIŠKOS STATYBOS

Savavališkos statybos Kuršių nerijoje, Palangoje ir Klaipėdoje nuo 2007 m. iki 2011-06-30

| Savavališkos statybos | Kuršių nerija | Palanga | Klaipėda | Iš viso |
|-----------------------|---------------|---------|----------|---------|
| Iš viso | 45 | 83 | 71 | 199 |

Pastabos:

1. Dalis nustatytų savavališkos statybos dėl statinio rekonstravimo, kapitalinio remonto ar paprastojo remonto atvejų po 2010-10-01 priskirtini paprastajam remontui, kuriam nereikalingas SLD, tačiau ne visi statytojai kreipėsi dėl reikalavimo panaikinimo.
2. Savavališkos neypatingų statinių statybos atvejai – tai dažniausiai butų daugiabučiuose namuose rekonstravimas (iki 2010-10-01).
3. Savavališkai statomi nauji statiniai – daugiausia nesudėtingi statiniai.



TEISMINIAI PROCESAI, SUSIJĘ SU STATYBOMIS, VYKDYTOMIS PAGAL NETEISĖTAI IŠDUOTUS ADMINISTRACINIUS TEISĖS AKTUS (DETALIUSIUS PLANUS, STATYBOS LEIDIMUS IR PAN.)

Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas (Statybos įstatymo 28-1 str.):

1. Siekiant panaikinti statybą leidžiantį dokumentą privaloma išspręsti ir statinio išlikimo/neiškikimo klausimą.
2. Naikinamas tik statybą leidžiantis dokumentas, jei jis dar neįgyvendintas.



TEISMINIAI PROCESAI, SUSIJĘ SU STATYBOMIS, VYKDYTOMIS PAGAL NETEISĖTAI IŠDUOTUS ADMINISTRACINIUS TEISĖS AKTUS (DETALIUS PLANUS, STATYBOS LEIDIMUS IR PAN.)

Teismas, sprenddamas klausimą, ar įpareigoti statytoją (užsakovą) ar kitą asmenį nugriauti statinį ar jo nenugriauti, turi atsižvelgti į:

1. statybos pagal neteisėtai išduotus statybą leidžiančius dokumentus sukeltų padarinių aplinkai ir visuomenės interesams mastą;
2. padarinių šalinimo pasekmes;
3. galimybes atkurti iki statybos buvusią padėtį;
4. administracinių aktų pagrindu turtines teises įgijusių asmenų sąžiningumą.



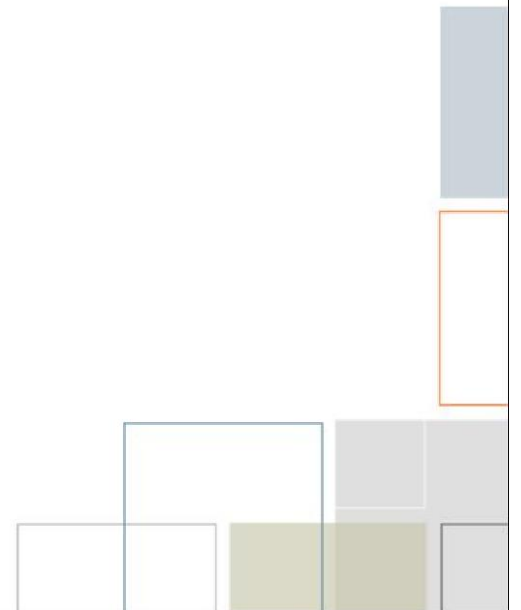
TEISMINIAI PROCESAI, SUSIJĘ SU STATYBOMIS, VYKDYTOMIS PAGAL NETEISĖTAI IŠDUOTUS ADMINISTRACINIUS TEISĖS AKTUS (DETALIUOSIUS PLANUS, STATYBOS LEIDIMUS IR PAN.)

- Šiuo metu Klaipėdos apskrities teritorijoje vyksta 27 bylos dėl administracinių teisės aktų panaikinimo (dalis dėl statinių nugriovimo).
- Šiuo metu yra 1 galutinis teismo sprendimas, pagal kurį statytojas iki šių metų pabaigos turi nugriauti statinius esančius Rėzos g. 1a Juodkrantėje.
Statytojo ieškinys žalai atlyginti – 10 350 669,96 Lt.



TEISMINIAI PROCESAI, SUSIJĘ SU STATYBOMIS, VYKDYTOMIS PAGAL NETEISĖTAI IŠDUOTUS ADMINISTRACINIUS TEISĖS AKTUS (DETALIUSIOSIUS PLANUS, STATYBOS LEIDIMUS IR PAN.)

Pagrindinė priežastis, lėmusi tokios situacijos atsiradimą, – ne visos apimtys specialiųjų planų taikymas arba netinkamas jų taikymas.



TEISMINIO BYLINĖJIMOSI PASEKMĖS IR ATSIRADUSIOS PROBLEMOS

Ne visose bylose buvo / yra reikiami reikalavimai pašalinti neteisėtos statybos padarinius, t. y. iki šios dienos yra panaikinti administraciniai aktai (detailed plans, construction permits, legal registration and others), but due to the finality of court decisions, courts have not ruled. Some of them are in a state of „between heaven and earth“. Persons cannot dispose of them, carry out business activities, if necessary, these activities are permitted and the building's legal registration and others. In addition, it is necessary to cancel the AVA requirements for the formation of plots and their legal registration.

TEISMINIO BYLINĖJIMOSI PASEKMĖS IR ATSIRADUSIOS PROBLEMOS

Kuriose bylose pareikšti reikalavimus pašalinti neteisėtos statybos padarinius?



TEISMINIO BYLINĖJIMOSI PASEKMĖS IR ATSIRADUSIOS PROBLEMOS

Galimi variantai:

1. Nereikšti reikalavimų nė vienoje byloje, t. y. palikti esamą situaciją.

Neigiamos pasekmės: gali būti iki galo neapgintas viešasis, valstybės interesas. Asmenys negali disponuoti savo turtu. Nėra aišku, ar jis yra teisėtas ar ne. Visuomenės nepasitenkinimas dėl egzistuojančio neapibrėžtumo.

2. Reikšti reikalavimus visose bylose .

Grėsmė: pasikeitęs Statybos įstatymas, LRS patvirtintas KNNP ribų planas, šiuo metu rengiamas KNNP tvarkymo planas bei Neringos ir jos dalių bendrasis planas ar kiti teritorijų planavimo dokumentai **galbūt** sudarys prielaidas asmenims įsiteisinti statybas. Tokiu atveju bylinėjimasis taps betikslis ir jam bus skirta nemažai tiek administracinių, tiek ir finansinių išteklių.

3. Reikšti reikalavimus ne visose bylose.

Šiuo atveju svarbu išanalizuoti pasikeitusią teisinę aplinką (pasikeitusius teritorijų planavimo dokumentus, kitus teisės aktus, susiformavusią teisminę praktiką, pasikeitusias faktines aplinkybes), gresiančius finansinius nuostolius valstybei ir apsispręsti, kuriose bylose tikslinga sudaryti taikos sutartis ir kokiomis sąlygomis, o kuriais atvejais reikšti reikalavimus dėl neteisėtų statybų padarinių pašalinimo.

TEISMINIO BYLINĖJIMOSI PASEKMĖS IR ATSIRADUSIOS PROBLEMOS

Kiti pastebėjimai:

- Antstoliai nėra suinteresuoti vykdyti teismo sprendimų, susijusių su neteisėtai pastatytais statiniais.
- Prokurorai nekelia baudžiamųjų bylų asmenims, kurie nevykdo teismo sprendimo nugriauti statinį.
- Statiniams griauti bei žalai atlyginti reikalingos didelės valstybinės lėšos.
- Statybos bendrovės nėra suinteresuotos griauti neteisėtai pastatytus statinius.
- Ilgas bylinėjimosi procesas.



APIBENDRINIMAS

LVAT administracinė byla Nr. A662-171/2010

- Šiuolaikinė teisės samprata remiasi aiškiu teisės ir įstatymo ar kito teisės akto skyrimu, pripažįstant teisę fundamentalesniu dalyku negu įstatymas ar kitas teisės aktas.
- Jeigu teisė tapatinama su įstatymu ar kitu teisės aktu, tai teisės praktikos požiūriu pirmenybė būtų teikiama ne teisingumui, o teisėtumui.
- Formalus įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatų taikymas nulemtų teisėtą sprendimą, kuris ne visada gali būti teisingas.
- Teisėjų kolegijos nuomone, turi būti pripažįstamas ne bet koks teisėtumas, o tik **teisingumo teisėtumas**.
- Tokiu atveju, kai pagal faktines bylos aplinkybes, visuotinai pripažintus teisės principus akivaizdu, jog sprendimas dėl konkretaus socialinio konflikto bus formalus, bet neteisingas, būtina pirmumą teikti bendrajai teisės sampratai. Juk ne viskas gali būti reglamentuota įstatymų bei kitų teisės aktų ir atitikti tam tikras teisės normas.

Ačiū už dėmesį

