



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2025 m. gegužės 6 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Algirdo Taminsko (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas), Agnės Tikniūtės ir Eglės Zemlytės, teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal **ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Žaliakalnio investicijos“ ir atsakovių daugiabučio namo savininkų bendrijų „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“** kasacinius skundus dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2024 m. spalio 21 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Žaliakalnio investicijos“ ieškinį atsakovėms daugiabučio namo savininkų bendrijoms „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“, bendrijai „Monolito garažai“, Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo ir pagal atsakovių daugiabučio namo savininkų bendrijų „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“ priešieškinį ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Žaliakalnio investicijos“, atsakovėms bendrijai „Monolito garažai“, Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, uždaroji akcinė bendrovė „Juice & water group“ ir uždaroji akcinė bendrovė Medicinos bankas.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių daiktų pripažinimo priklausiniais pagrindus ir naudojimosi statiniais užstatytu žemės sklypu ir jame esančiu priklausiniu tvarkos nustatymą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė nustatyti naudojimosi tvarką 4780 kv. m ploto žemės sklypu (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), esančiu (duomenys neskelbtini), pagal UAB „Banesta“ 2022 m. balandžio 17 d. parengtą planą: 1) ieškovei skirti atskirai naudotis žemės sklypo dalimis, pažymėtomis indeksais A (201 kv. m), B (389 kv. m), C (186 kv. m) ir G (313 kv. m); 2) Lietuvos Respublikai (valstybinės žemės sklypo dalies naudotojams (nuomininkams), turintiems butus name (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), esančiame (duomenys neskelbtini))

- skirti atskirai naudotis žemės sklypo dalimi, pažymėta indeksu D (126 kv. m); 3) skirti bendraturtėms bendrai naudotis žemės sklypo dalimi, pažymėta indeksu E (1070 kv. m, t. y. 120 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 950 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies), F (1724 kv. m, t. y. 899 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 825 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies), H (771 kv. m, t. y. 174 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 597 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies).
3. Ieškovė nurodė, kad atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – NŽT) Kauno miesto skyriaus vedėjo 2016 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. 8VĮ-755-(14.8.2.) (toliau – Įsakymas) buvo nustatytos valstybinio žemės sklypo dalys, tenkančios jame buvusių statinių savininkams. Šiuo metu žemės sklypas nuosavybės teise priklauso ieškovei (1141/2390 dalis) ir Lietuvos Respublikai (1249/2390 dalys). Žemės sklype yra gyvenamasis namas (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), prekybos pastatas (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), kiemo aikštelė (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)). Ieškovei nuosavybės teise priklauso dalis name ir prekybos pastate esančių patalpų, taip pat kiemo aikštelė. Naudojimosi žemės sklypu tvarka nėra nustatyta.
 4. Ieškovė nurodė, kad jos siūlomoje nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarkoje jai ir valstybinės žemės sklypo dalies naudotojams yra nustatyti privažiavimai prie pastatų. Kiemo aikštelėje esančios automobilių stovėjimo vietos ieškovei ir valstybinės žemės sklypo dalies naudotojams yra nustatytos atsižvelgiant į ieškovės ir valstybės turimų žemės sklypo dalių dydžius. Naudojimosi tvarka atitinka bendraturčių turimas idealiąsias žemės sklypo dalis, žemės sklypo dalys yra racionalaus dydžio, kiek įmanoma taisyklingų formų.
 5. Atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“ priešieškiniu prašo nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarką pagal MB „DVG planai“ 2022 m. balandžio 25 d. parengtą planą: ieškovei ir Lietuvos Respublikai skirti bendrai naudotis žemės sklypo dalimis, pažymėtomis indeksais A1 (70 kv. m, t. y. 33 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 37 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies), A2 (321 kv. m, t. y. 153 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 168 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies), A3 (1623 kv. m, t. y. 775 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 848 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies), B1 (83 kv. m, t. y. 12 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 71 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies); B2 (971 kv. m, t. y. 139 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 832 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies), C (1712 kv. m, t. y. 1170 kv. m iš ieškovės turimos žemės sklypo dalies ir 542 kv. m iš Lietuvos Respublikos dalies).
 6. Atsakovė nurodė, kad jos pateiktame plane žemės sklypas yra paskirstytas į šešias dalis ir visos jos yra paskirtos bendrai naudotis ieškovei ir valstybei. Atsakovių pateiktas naudojimosi žemės sklypu tvarkos planas yra sudarytas atsižvelgiant į bendraturčiams nuosavybės teise priklausančias žemės sklypo dalis, vadovaujantis Įsakymu ir su NŽT suderintu žemės sklypo planu su išskirtomis dalimis, reikalingomis jame esantiems statiniams eksploatuoti.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

7. Kauno apylinkės teismas 2023 m. kovo 17 d. sprendimu atmetė ieškinį ir priešieškinį.
8. Teismas nustatė, kad ginčo žemės sklype yra šie statiniai: 1) gyvenamasis namas; jo pirmame aukšte yra 2 negyvenamosios patalpos – prekybos patalpos, nuosavybės teise priklausančios ieškovei, o kituose aukštuose yra gyvenamosios patalpos – 88 butai, priklausančios asmenims, atstovaujamiems atsakovių daugiabučio namo savininkų bendrijų „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“; 2) prekybos pastatas; jį sudaro negyvenamoji patalpa – prekybos patalpos, priklausančios ieškovei, negyvenamoji patalpa – požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, 338/1000 jos dalys (privažiavimai prie automobilių stovėjimo vietų) nuosavybės teise priklauso

- trečiajam asmeniui UAB „Juice & water group“, likusios dalys (automobilių stovėjimo vietos) – asmenims, atstovaujamiems bendrijos „Monolito garažai“; 3) kiti inžineriniai statiniai – kiti statiniai (kiemo aikštelė), priklausantys ieškovei. Atsakovės NŽT Kauno miesto skyriaus vedėjo Įsakymu buvo nustatytos žemės sklypo dalys, reikalingos jame esantiems pastatams eksploatuoti: 1) namui – 0,1821 ha ploto žemės sklypo dalis (0,1054 ha dalis, plane pažymėta indeksu B1 + B2 (užstatytos dalys) ir 0,0767 ha dalis bendrai naudoti skirtame plote, pažymėtame indeksu A1+A2+A3 (neužstatytos dalys); ši dalis pastato bendraturčiams paskirstyta taip: UAB Savanorių prekybos centrui (jos teisių perėmėja buvo UAB „Žaliakalnio pasažas“, o šiuo metu yra ieškovė) – 0,0260 ha, atsakovei daugiabučio namo savininkų bendrijai „SPR monolitas 2“ – 0,0812 ha, atsakovei daugiabučio namo savininkų bendrijai „Monolitas-3“ – 0,0749 ha; 2) prekybos pastatui – 0,2959 ha (0,1712 ha dalis, pažymėta indeksu C (užstatyta dalis) ir 0,1247 ha dalis bendrai naudoti skirtame plote, pažymėtame indeksu A1+A2+A3 (neužstatytos dalys); ši dalis pastato bendraturčiams paskirstyta taip: UAB „Žaliakalnio pasažas“ – 0,0479 ha; UAB Savanorių prekybos centui (teisių perėmėja – UAB „Žaliakalnio pasažas“, šiuo metu – ieškovė) – 0,1543 ha; atsakovei daugiabučio namo savininkų bendrijai „SPR monolitas 2“ – 0,0937 ha. Pagal pastatams eksploatuoti nustatytas dalis, Įsakyme buvo nustatytos žemės sklypo dalys, tenkančios pastatų savininkams: UAB Savanorių prekybos centrui (teisių perėmėja UAB „Žaliakalnio pasažas“, šiuo metu – ieškovė) – 0,1803 ha, UAB „Žaliakalnio pasažas“ (teisių perėmėja yra ieškovė) – 0,0479 ha, daugiabučio namo savininkų bendrijai „SPR monolitas 2“ – 0,0812 ha; daugiabučio namo savininkų bendrijai „Monolitas-3“ – 0,0749 ha; bendrijai „Monolito garažai“ – 0,0937 ha.
9. Teismas nustatė, kad UAB „Žaliakalnio pasažas“, daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“ buvo sudariusios valstybinio žemės sklypo dalių nuomos sutartis. 2019 m. balandžio 1 d. pirkimo–pardavimo sutartimi UAB „Žaliakalnio pasažas“ nusipirko nuomotą žemės sklypo dalį. Kartu su šia sutartimi pateiktame plane nėra pažymėta, kokia žemės sklypo dalis perkama. Ieškovė įgijo jai nuosavybės teise priklausančią 1141/2390 žemės sklypo dalį iš UAB „Žaliakalnio pasažas“; likusios 1249/2390 jo dalys nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise valdomos NŽT.
 10. Teismas nurodė, kad iškeliant bylą visas žemės sklypas nuosavybės teise priklausė Lietuvos Respublikai ir buvo išnuomotas pradinei ieškovei UAB „Žaliakalnio pasažas“ ir atsakovėms daugiabučio namo savininkų bendrijoms. Viešosios teisės aktuose yra nustatyta imperatyvi valstybinės žemės pardavimo ir nuomos tvarka. Pagal aktualias Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK), Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260, (toliau – Taisyklės) nuostatas, valstybinės žemės sklypas yra parduodamas ar išnuomojamas parengus jo planą su išskirtomis žemės sklypo dalimis, reikalingomis jame esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams eksploatuoti ir bendrai naudoti skirta žemės sklypo dalimi, reikalinga kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio tinkamam naudojimui pagal paskirtį užtikrinti. Parengus nurodytą planą, yra priimamas įsakymas, jo pagrindu žemės sklypo dalys paskirstomos statinių savininkams, vėliau yra sudaromos pirkimo–pardavimo ir (ar) nuomos sutartys. Nurodytu teisiniu reguliavimu, planu ir įsakymu turi būti vadovaujamasi sprendžiant ginčą dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo, nes tik nustačius, kokios užstatytos ir neužstatytos žemės sklypo dalys buvo paskirtos ieškovei ir gyvenamojo namo savininkų bendrijoms (atsakovėms), bus galima įvertinti, ar ieškovės ir atsakovių parengti naudojimosi tvarkos planai atitinka nustatytas dalis ir šalys nesiekia tenkinti savo interesų kitos šalies sąskaita.
 11. Teismas nurodė, kad Įsakymu yra nustatytos namui ir prekybos pastatui eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir jos paskirstytos kiekvienam statinių savininkui. Jame taip pat išskirtos pastatais užstatytos ir neužstatytos žemės sklypo dalys, nurodytas jų plotas, tačiau jos nėra paskirstytos statinių bendraturčiams. Nors apskaičiuoti šias dalis yra valstybinės žemės sklypo nuomotojos (atsakovės NŽT) prerogatyva, šalys, kilus ginčui, nesikreipė į ją su prašymu jas patikslinti. Pagal kasacinio teismo praktiką, sprendžiant naudojimosi žemės sklypu tvarkos

klausimą, pirmiausia reikia nustatyti, kokia pastatais užstatyta žemės sklypo dalis tenka statinių bendraturčiams, o vėliau spręsti, kaip paskirstyti neužstatytą žemę. Kiekvienam bendraturčiui tenkančios užstatytos ir neužstatytos žemės sklypo dalies dydį galima nustatyti, nes yra žinomos atskiriems statiniams eksploatuoti reikalingos bendraturčiams išskirtos dalys, atskirais pastatais užstatytos ir neužstatytos dalys.

12. Teismas nurodė, kad ieškovei priklauso 47,74 proc., o Lietuvos Respublikai – 52,26 proc. žemės sklypo. Pagal Įsakymą, ieškovei teko 14,30 proc., o daugiabučio namo savininkų bendrijoms – 85,70 proc. žemės sklypo dalies, skirtos namui eksploatuoti, taigi, ieškovei teko 150,72 kv. m, o bendrijoms – 903,28 kv. m žemės sklypo dalies, pažymėtos indeksais B1 ir B2, ieškovei teko 109,68 kv. m, o bendrijoms – 657,31 kv. m žemės sklypo dalies, pažymėtos indeksais A1, A2 ir A3. Pagal Įsakymą ieškovei teko 68,33 proc., o bendrijai „Monolito garažai“ – 31,67 proc. žemės sklypo dalies, skirtos prekybos pastatui eksploatuoti, taigi, ieškovei teko 1169,80 kv. m, o bendrijai „Monolito garažai“ – 542,19 kv. m žemės sklypo dalies, pažymėtos indeksu C, ieškovei teko 852,07 kv. m, bendrijai „Monolito garažai“ – 394,92 kv. m žemės sklypo dalies, pažymėtos indeksais A1, A2 ir A3. Teismas apskaičiavo, kad Įsakymu paskirtą namui ir prekybos pastatui eksploatuoti reikalingą ieškovei atitekusią žemės sklypo dalį, priklausančią jai nuosavybės teise, sudaro 1320,52 kv. m pastatais užstatyta dalis ir 961,75 kv. m neužstatyta dalis, o atsakovėms daugiabučio namo savininkų bendrijoms ir bendrijai „Monolito garažai“ tekusi valstybinės žemės sklypo dalis susideda iš 1445,47 kv. m užstatyto ploto ir 1052,23 kv. m neužstatyto ploto. Taip apskaičiuotos žemės sklypo dalys neprieštaruoja Taisyklių 7 ir 8 punkтам. Pagal ieškovės pateiktus skaičiavimus, tik pastatais užstatytas žemės sklypo plotas bendraturčiams yra paskirstytas proporcingai turimų patalpų plotui. Toks skaičiavimas neatitinka Taisyklių 7 ir 8 punktų, nes, atsižvelgiant į kiekvienam bendraturčiui priklausančią statinio dalį, yra nustatoma bendra jo perkama (ar nuomojama) žemės sklypo dalis, į kurią įskaičiuojama atskirai šiam statiniui eksploatuoti reikalinga dalis ir bendrai naudojama dalis. Pagal ieškovės pateiktus skaičiavimus, daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijoms, kurių nariams priklauso didžiausia namo dalis, tektų daug mažesnė neužstatyta žemės sklypo dalis nei savininkams, valdantiems mažesnio ploto patalpas. Neužstatyta žemės sklypo dalis sudaro 2014 kv. m, ieškovei ir valstybei tenkantis šios žemės sklypo dalies plotas yra panašus (ieškovei tenka 961,75 kv. m, o visoms bendrijoms – 1052,23 kv. m), todėl niekas neturi teisės gauti daug didesnę laisvą (neužstatytą) žemės sklypo plotą, pažymėtą indeksais A1, A2 ir A3. Įsakyme nurodyta, kad tai bendrai naudojama teritorija.
13. Teismas nurodė, kad Įsakymu ir žemės sklypo planu, kurio pagrindu jis buvo priimtas, turi būti vadovaujama ir sprendžiant klausimus dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo, nes valstybinės žemės pardavimo ir nuomos tvarką reglamentuojantys teisės aktai yra imperatyvūs. Įsakymas ir žemės sklypo planas su išskirtomis dalimis, reikalingomis jame esantiems statiniams eksploatuoti, nėra tapatūs susitarimui nustatyti naudojimosi tvarką. Ieškovė ir valstybinės žemės sklypo dalies naudotojai turi teisę, kad būtų nustatyta naudojimosi žemės sklypu tvarka išskiriant atskirai naudojamas jo dalis.
14. Teismas nurodė, kad žemės sklype yra 1623 kv. m ploto kiemo aikštelė, įregistruota ieškovės vardu. Ieškovė prašo skirti jai naudoti 776 kv. m aikštelės dalį, kurioje statomi automobiliai (ieškovės plane pažymėta indeksais A, B ir C), atsakovėms bendrijoms atskirai naudotis (automobiliams statyti) skirti žemės sklypo dalį, pažymėtą indeksais D (126 kv. m), o dalį, pažymėtą indeksu H (771 kv. m), palikti naudotis bendrai (privažiuoti prie namo ir automobilių stovėjimo vietų), nustatant, kad ieškovės dalis šiame plote sudaro 174 kv. m, o Lietuvos Respublikos – 597 kv. m. Ieškovė taip pat prašo jai atskirai naudoti paskirti ir visą kitą pastatais neužstatytą žemės sklypo dalį, pažymėtą indeksu G (313 kv. m), esančią kitoje namo ir prekybos pastato pusėje. Taigi, ieškovė prašo skirti jai 1258 kv. m neužstatyto ploto (1084 kv. m naudoti atskirai, 174 kv. m bendrai naudoti skirtoje dalyje), tačiau pagal Įsakymą jai tenka tik 961,75 kv. m neužstatyto ploto. Ji prašo skirti Lietuvos Respublikai 723 kv. m neužstatytos žemės (126 kv. m naudotis atskirai, 597 kv. m bendrai naudoti skirtoje dalyje), nors jai tenkanti

neužstatytos žemės dalis sudaro 1052,23 kv. m. Prašomą nustatyti naudojimosi tvarką ieškovė parengė neteisingai apskaičiavusi jai ir atsakovėms tenkančias pastatais užstatytas žemės sklypo dalis, todėl ji neteisingai paskirstė neužstatytą plotą ir parengė planą, pagal kurį jai tektų neproporcingai didelis, o Lietuvos Respublikai – mažas neužstatytos žemės plotas. Ieškovės siūloma naudojimosi tvarka negali būti nustatyta, nes ji pažeistų valstybinės žemės dalies naudotojų interesus, būtų nesąžininga ir nepagrįsta.

15. Vadovaudamasis statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, (toliau – Reglamentas) 12 punktu ir atsižvelgdamas į tai, kad name esančių patalpų savininkai ir naudotojai aikštelėje stato automobilius ir naudoja ją siekdami privažiuoti ar prieiti prie namo, teismas padarė išvadą, kad aikštelė yra ne savarankiškas statinys, o namo priklausinys ir yra skirta jo savininkų ir naudotojų poreikiams tekinti. Žemės sklypo detalajame plane ir jo aiškinamajame rašte yra nurodyta, kad aikštelė yra priskirtina naudotis ne tik ieškovei, bet ir butų savininkams – nustatant žemės sklypo naudojimo režimą, yra nurodyta, kad reikia įrengti 122 automobilių stovėjimo vietas: butams – 89, komercinėms patalpoms – 33; požeminėje aikštelėje suplanuotos 62, kiemo aikštelėje – 60 vietų. Namų gyventojai naudoja aikštelę ir po ja esančią žemę nuo tada, kai namas buvo pastatytas, ši aikštelė yra skirta jų poreikiams tenkinti. Remdamasis kasacinio teismo praktika ir nurodytomis aplinkybėmis, teismas pripažino, kad aikštelė yra antraeilis statinys (priklausinys), skirtas savarankiškam pagrindiniam daiktui (namui) aptarnauti. Po ja esantis žemės plotas Įsakymu buvo paskirtas naudotis bendrai. Šios aplinkybės patvirtina, kad ieškovės siūloma naudojimosi žemės sklypu tvarka yra neteisinga, neproporcinga, prieštarauja teisės normoms.
16. Pagal atsakovių prašomą nustatyti naudojimosi tvarką žemės sklypas yra paskirstytas į bendro naudojimo plotus ir nustatytos bendraturčiams tenkančios jų dalys, todėl visi pastatų savininkai galėtų naudotis visomis žemės sklypo dalimis. Nors ieškovei ir Lietuvos Respublikai tenkančios dalys yra nurodytos, jos nėra išskirtos ir lokalizuotos, todėl nebūtų įmanoma užtikrinti, kad žemės sklypas būtų naudojamas atsižvelgiant į asmenų valdomas jo dalis, o tai galėtų skatinti naujus ginčus. Bendraturčiams tenkančios neužstatytos žemės sklypo dalys yra pakankamai didelės, todėl įmanoma išskirti atskirai naudojamus plotus ir nėra poreikio palikti visą žemės sklypą naudotis bendrai. Atsakovių prašoma nustatyti naudojimosi tvarka yra netinkama.
17. Teismas nurodė, kad abiejų šalių prašomos nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarkos negalėtų būti nustatytos dar ir dėl to, kad jose skirtingai nurodytas pastatais užstatytas ir neužstatytas žemės sklypo plotas. Visi atsakovių teikti naudojimosi tvarkos planai yra identiški (išskyrus servitutus), o ieškovės paskutiniame pateiktame plane, palyginti jį su ankstesniu, yra pakoreguoti ne tik servitutai, bet ir neužstatytos žemės sklypo dalies, pažymėtos indeksu G, taip pat prekybos pastato užimamas plotas. Šalių pateiktuose planuose skiriasi žemės sklypo dalies, kurioje yra kiemo aikštelė, plotas. Pagal byloje pateiktus duomenis nėra įmanoma nustatyti, kodėl atsirado šie netikslumai. Jie galėtų būti ištaisyti atnaujinus bylos nagrinėjimą iš esmės, tačiau šalių prašomos nustatyti naudojimosi tvarkos turi ir kitų esminių trūkumų, dėl kurių jų reikalavimai atmetami, todėl atnaujinti bylos nagrinėjimą nėra tikslinga.
18. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės, atsakovių daugiabučio namo savininkų bendrijų „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“, trečiojo asmens, nepareiškiančio savarankiškų reikalavimų, UAB „Juice & water group“ apeliacinius skundus, 2024 m. spalio 21 d. nutartimi paliko nepakeistą pirmosios instancijos teismo sprendimą.
19. Kolegija nurodė, kad Įsakymas yra viešojo administravimo įgaliojimus turinčio asmens priimtas administracinis teisės aktas, jis yra galiojantis ir nenuginčytas, jo pagrindu ieškovei ir valstybei yra nustatytos idealiosios žemės sklypo dalys ir kiekvienam pastatų savininkui tenkančios užstatytos ir neužstatytos žemės sklypo dalys. Įsakymu ir Taisyklėmis nėra nustatoma naudojimosi žemės sklypu tvarka, tačiau Įsakyme nustatyti tam tikri kriterijai (pvz., pastatais

užstatytos ir neužstatytos žemės sklypo dalys, pastatų savininkams proporcingai turimam plotui apskaičiuotas žemės sklypo plotas ir pan.) gali turėti įtakos sprendžiant ginčą dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos. Pirmosios instancijos teismas, remdamasis Įsakymu, nustatė, kokia yra neužstatyta žemės sklypo dalis, kokia jos dalis tenka ieškovei ir bendrijoms. Ieškovė apeliaciniame skunde nepagrindė, kad teismo nustatytos bendraturčiams tenkančios neužstatytos žemės sklypo dalys yra išskirtos neteisingai ar kitaip pažeidžia jos teises. Ieškovė nurodė, kad teismas turėtų vadovautis jos parengtu planu ir atliktais skaičiavimais, tačiau ji nepateikė laisvos ir statiniais neužstatytos žemės sklypo dalies analizės.

20. Kolegija nurodė, kad ieškovės siūloma nustatyti naudojimosi tvarka ne tik neatitinka bendraturčių valdomų dalių ir proporcingumo kriterijų, bet ir socialinės taikos, naudojimosi daiktu racionalumo ir efektyvumo, faktinių nuosavybės teisinių santykių stabilumo kriterijų. Pagal ieškovės planą faktiškai visa neužstatyta žemės sklypo dalis atitenka naudotis jai. Šalių ginčas kyla dėl automobilių stovėjimo tvarkos, todėl ieškovės siūloma naudojimosi tvarka neužtikrins socialinės taikos ir faktinių nuosavybės teisinių santykių stabilumo kriterijų. Ieškovė nurodė, kad atsakovės (bendrijos) turi 50 automobilių stovėjimo vietų požeminiame garaže, bet jos teigia, kad 17 butų savininkai naudojami 24 vietomis, o 76 butų savininkai neturi kur saugoti transporto priemonių.
21. Kolegija atmetė ieškovės argumentą, kad teismas, pripažinęs kiemo aikštelę namo priklausiniu, išėjo už ginčo ribų. Atsakovės nurodė argumentą, kad kiemo aikštelė yra namo priklausinys, todėl teismas turėjo jį įvertinti. Automobilių stovėjimo aikštelė yra skirta naudotis visų name esančių patalpų savininkams. Name yra ieškovei priklausančios komercinės paskirties patalpos, todėl aikštele naudojasi ir ieškovės klientai. Namo savininkų poreikis naudotis aikštele atsispindi ir žemės sklypo detalizajame plane. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai nurodė, kad kiemo aikštelė yra antraeilis statinys (priklausinys). Byloje nustatyta aplinkybė, kad ieškovei priklauso neužstatytoje žemės sklypo dalyje esantis inžinerinis statinys (aikštelė), kuris yra pastato priklausinys, nesuponuoja išvados, kad šia žemės sklypo dalimi negali naudotis kiti asmenys arba kad kiemo aikštele užimta žemės sklypo dalis turi būti atimta iš laisvos žemės sklypo dalies.
22. Kolegija vertino, kad atsakovių siūloma naudojimosi tvarka nėra efektyvi ir racionali. Įsakymu nebuvo nustatyta žemės sklypo naudojimosi tvarka, todėl jame nurodytus bendrai naudoti skirtus plotus reikėtų vertinti kaip laisvą (neužstatytą) žemės sklypo dalį, kurios naudojimosi tvarka gali būti nustatyta. Atsakovės neturi galimybės patekti į žemės sklypo dalį, jų plane pažymėtą indeksu A2. Jų argumentai, kad šį klausimą galima spręsti vėliau (nustatant servitutus), nepagrįsti jokiais įrodymais, kad šie ketinimai yra realūs ir egzistuoja galimybė tokius sprendinius įgyvendinti. Nors atsakovės nurodo, kad minėta dalis skirta visuomeniniams poreikiams tenkinti (joje bus įrengta vaikų žaidimų aikštelė), detaliojo plano sprendiniai dėl vaikų žaidimų aikštelės nebuvo įgyvendinti ir namo statybos užbaigimo aktas buvo išduotas be jos.
23. Kolegija nurodė, kad atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos yra teisėtos žemės sklypo valdytojos, su jomis yra sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys. Vadovaudamasi kasacinio teismo išaiškinimais apie nuomininko teises, kolegija atmetė argumentą, kad bendrijos neįgijo savarakiškos reikalavimo teisės.

III. Kasacinių skundų, prisidėjimo prie kasacinio skundo ir atsiliepimų į juos teisiniai argumentai

24. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Kauno apylinkės teismo 2023 m. kovo 17 d. sprendimo ir Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2024 m. spalio 21 d. nutarties dalis, kuriomis atmestas jos ieškinys, ir dėl šios bylos dalies priimti naują sprendimą – patenkinti ieškinį. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 24.1. Pripažinęs ieškovei priklausančią kiemo aikštelę ne tik jai priklausančių patalpų, bet ir kitiems asmenims priklausančių butų priklausiniu, teismai pažeidė teisės normas, saugančias

nuosavybės teisę (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnis, CK 4.37 straipsnio 1 ir 2 dalys, 4.39 straipsnio 1 ir 2 dalys, 4.93 straipsnio 1 dalis, 2 dalies 1 punktas ir 4 dalis) ir nustatančias nuosavybės teisių perėjimą perleidus priklausinį atskirai nuo pagrindinio daikto (CK 4.14 straipsnio 1 dalis), nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos. Byloje yra nustatyta, kad kiemo aikštelė nuosavybės teise priklauso vien tik ieškovei; ji nebuvo perleidžiama kartu su kitų asmenų įgytais butais ir neskė paskui juos kaip priklausinys. Aikštelė buvo perleista ieškovei kaip atskiras nekilnojamas daiktas kartu su jos įgytomis prekybos paskirties patalpomis, todėl ji gali būti laikoma tik jų, o ne viso namo ir butų priklausiniu. Net jei būtų laikoma, kad aikštelė anksčiau buvo visų butų priklausinys, pagal CK 4.14 straipsnio 1 dalį ir kasacinio teismo byloje Nr. 3K-3-422/2011 pateiktus išaiškinimus, nuo to momento, kai nuosavybės teisė į ją buvo perleista atskirai nuo nuosavybės teisių į butus, kiemo aikštelė nebėgi būti laikoma jų priklausiniu, nes yra įgijusi savarankiškumą jų atžvilgiu. Ieškovė turi teisę savo nuožiūra nuspręsti, ar leisti kitiems asmenims naudotis aikštele, ji turi teisę naudoti aikštelę savo poreikiams. Teismai nenustatė, kad yra visuomenės poreikis ar kitas pagrindas paimti iš ieškovės aikštelę ir suteikti ją naudotis butų savininkams; ieškovė nepageidauja suteikti jiems tokios teisės, todėl butų savininkai neturi teisės naudotis aikštele.

24.2. Pripažindami aikštelę butų priklausiniu teismai rėmėsi detaliojo planavimo dokumentais, įtvirtinančiais žemės sklype turimų įrengti automobilių stovėjimo vietų skaičių, tačiau tai nėra nuosavybės teisių perėjimo pagrindas. Šios aplinkybės neturi jokios reikšmės sprendžiant klausimą, kurių patalpų priklausinys yra kiemo aikštelė, kol nėra paneigtas faktas, kad ji priklauso ieškovei nuosavybės teise, nes tokiu atveju ji gali būti tik jai priklausančių patalpų priklausiniu. Detaliajame plane nurodytas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra apskaičiuotas klaidingai ir žemės sklype neužtenka vietos joms visoms įrengti. Automobilių stovėjimo vietų trūkumas negali būti sprendžiamas ieškovės nuosavybės sąskaita. Butų savininkams nepriklauso jokia aikštelės dalis, todėl jie negali tikėtis naudotis ja prieš ieškovės valią. Nepagrįstai pripažinę, kad kiemo aikštelė yra kitiems asmenims priklausančių butų priklausinys, teismai, sprenddami dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos, padarė klaidingą išvadą, kad šie asmenys turi lygias teises su ieškove ja naudotis, ir dėl to atmetė ieškinį, kuriuo ieškovė nustatė butų savininkams galimybę atskirai nuo jos naudotis aikštelės dalimi.

24.3. Teismai padarė prieštaringas išvadas dėl Įsakymo teisinės reikšmės sprendžiant klausimą dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo ir taip pažeidė proceso teisės normas, reglamentuojančias teismo sprendimo motyvavimą (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 270 straipsnio 4 dalis) ir įrodymų vertinimą (CPK 185 straipsnio 1 dalis), nukrypo kasacinio teismo praktikos. Teismai pagrįstai nustatė, kad Įsakymas ir žemės sklypo planas, kuriais buvo nustatytos žemės sklypo bendraturčiams tenkančios jo dalys, nėra naudojimosi žemės sklypu tvarka. Tai reiškia, kad juose nėra nustatyta, kaip turėtų būti naudojamos žemės sklypo dalys, ir jie nekliudo bendraturčiams nustatyti naudojimosi tvarką. Tačiau kartu teismai nurodė, kad, nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką, būtina vadovautis Įsakyme ir plane išskirtomis žemės sklypo dalimis, priskirtomis užstatytam ir neužstatytam plotui, o tai reikštų, kad jais yra nustatyta tam tikra naudojimosi tvarka. Teismai netinkamai vertino įrodymus ir pažeidė pareigą aiškiai motyvuoti sprendimą.

24.4. Aplinkybės, kad pirmosios instancijos teismas, nustatęs tariamus ieškovės pateikto plano trūkumus, neatnaujino bylos nagrinėjimo iš esmės ir nenustatė termino jiems pašalinti, o apeliacinės instancijos teismas išdėstė klaidingus teiginius, esą ieškovė apeliaciniame skunde nenurodė tam tikrų argumentų, rodo, jog teismai išnagrinėjo bylą tinkamai nesusipažinę su jos medžiaga, neįvertino ieškovės argumentų ir įrodymų, pirmosios instancijos teismas pažeidė CPK 8 straipsnyje įtvirtintą bendradarbiavimo pareigą, CPK 138 straipsnio ir 115 straipsnio 2 dalies nuostatas, reglamentuojančias ieškinio trūkumų šalinimą; abiejų instancijų teismai pažeidė principą, kad teismas išklausytų visas šalis, teisės normas, reikalaujančias išnagrinėti visus byloje esančius įrodymus, CPK 270 straipsnio 4 dalies 1–

4 punktus, reikalaujančius tinkamai motyvuoti teismo sprendimą, atsakyti į visus esminius šalies argumentus, nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos. Pirmosios instancijos teismo padaryti pažeidimai neteisėtai suvaržė ieškovės teisę į apeliaciją – ieškovei nebuvo aišku, kaip teismas būtų vertinęs jos argumentus ir įrodymus, jei būtų tinkamai supratęs jos pateiktą planą, todėl jai nebuvo aišku, kokius argumentus teikti apeliaciniame skunde. Apeliacinės instancijos teismas pripažino, kad ieškovės pateiktas planas turi pirmosios instancijos teismo nustatytų trūkumų, o tai patvirtina, kad pirmosios instancijos teismas, nenustatęs termino jiems pašalinti, pažeidė minėtas proceso teisės normas. Nors apeliacinės instancijos teismas sudarė ieškovei galimybę pateikti paaiškinimus dėl plano, jis išnagrinėjo bylą tinkamai neįvertinęs joje esančių įrodymų ir ieškovės paaiškinimų, galimai net nesusipažinęs su visa jos medžiaga (teismas nurodė, kad ieškovė nepateikė tam tikrų argumentų, nors ji buvo juos nurodžiusi).

- 24.5. Vertindami ieškovės planą, teismai netinkamai taikė iš materialiosios teisės normų (CK 4.75, 4.81 straipsniai ir kt.) kylančius ir kasacinio teismo praktikoje nustatytus reikalavimus, keliamus naudojimosi žemės sklypu tvarkai. Žemės sklype yra daugiaaukštis pastatas, jame suformuoti skirtingiems savininkams priklausantys atskiri nekilnojamojo turto vienetai (butai, patalpos), užstatyta žemė yra reikalinga visiems, o ne tik pirmame aukšte esantiems butams ir patalpoms. Todėl, nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką, pastatų užstatytas žemės plotas yra paliekamas bendrai naudotis visuose jo aukštuose esančių butų savininkų turimų žemės sklypo idealiųjų dalių sąskaita proporcingai savininko turimam patalpų plotui.
- 24.6. Teismai, nustatydami, kokie ieškovės ir valstybės turimų žemės sklypo dalių plotai turi būti užstatytose ir neužstatytose žemės sklypo dalyse, vadovavosi Įsakymu ir planu, kurio pagrindu jis buvo parengtas. Tačiau po to, kai buvo priimtas Įsakymas, buvo atlikti žemės sklypo kadastriniai matavimai. Naujai nustatyti kadastro duomenys skiriasi nuo ankstesnių, todėl ieškovės plane yra nurodyti kiek kitokie žemės sklypo dalių plotai, nei buvo nurodyti ankstesnėse schemose, Įsakyme ir plane, kurio pagrindu jis buvo priimtas. Teismai vadovavosi Įsakymu ir ankstesniu planu, o ne aktualiais Nekilnojamojo turto registre esančiais kadastro duomenimis, todėl pažeidė CK 4.262 straipsnį ir nukrypo nuo kasacinio teismo suformuotos praktikos.
- 24.7. Kauno apylinkės teismas 2021 m. spalio 27 d. sprendime byloje Nr. e2-282-752/2021, kurioje buvo keliami panašūs klausimai, išaiškino, kad Įsakymu, kuriuo NŽT nustato žemės sklypo dalis, reikalingas jame esantiems statiniams eksploatuoti, nėra nustatoma naudojimosi žemės sklypu tvarka. Kauno apygardos teismas 2022 m. kovo 31 d. nutartimi byloje Nr. e2A-301-343/2022 šį sprendimą paliko nepakeistą. Teismų praktikoje nurodyta, kad teismai turi remtis ir savo pačių sukurtais precedentsais, todėl bylą išnagrinėję teismai turėjo vadovautis nurodytais išaiškinimais. Jie nenurodė, kad nukrypo nuo šių precedentų.
- 24.8. Teismai laikė, kad Įsakyme ir prie jo pridėtame plane ieškovei yra išskirtos kelios žemės sklypo dalys. Tačiau Įsakyme išskirtos bendraturčiams tenkančios žemės sklypo dalys po pastatais ir neužstatytuose plotuose – tai jiems tenkančių idealiųjų dalių apskaičiavimo dedamosios. Naudojimosi tvarka yra nustatoma atsižvelgiant į galutinius bendraturčių turimus žemės sklypo dalių dydžius, o ne į jas apskaičiuojant taikytas dedamąsias.
- 24.9. Teismai nepagrįstai rėmėsi Taisyklėmis. Jų 7 ir 8 punktai yra taikytini tik formuojant valstybinės žemės sklypą pardavimui ar nuomai ir nustatant statinių savininkui (savininkams) tenkančias idealiasias žemės sklypo dalis, o ne nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką. Byloje turi būti vadovaujamasi kasacinio teismo praktika, kad bendraturčiui po pastatų tenkanti žemės sklypo dalis yra apskaičiuojama proporcingai pagal jam nuosavybės teise priklausančią pastato dalį, todėl bendraturčiams, turintiems didesnę dalį pastato, tenka didesnė užstatyta dalis. Įsakyme nenurodyta, kokio dydžio yra bendraturčiui tenkantis plotas po statiniais ir neužstatytuose žemės sklypo dalyse; šiuos dydžius apskaičiavo patys teismai. Iš Taisyklių 7 ir 8 punktų matyti, kad žemės sklypo dalys po pastatais bendraturčiams yra

apskaičiuojamos proporcingai jų nuosavybės teise turimoms pastato dalims, o teismas žemės sklypo dalis apskaičiavo pagal proporciją, kurią nustatė pagal Įsakyme nurodytą bendrą žemės plotą po statiniais ir neužstatytą žemės sklypo dalių plotą. Ieškovė ir valstybė valdo panašaus dydžio žemės sklypo dalis, tačiau būtų savininkai nuosavybės teise turi net 8 namo aukštus, jiems priklauso 7537,95 kv. m ploto namo dalis, o ieškovė turi patalpas tik pirmame aukšte, jų bendras plotas sudaro 948,57 kv. m, todėl jai turi tekti daugiau neužstatyto ploto, o valstybei turi tekti didesnė žemės dalis po namu. Analogiškai turi būti apskaičiuotos ir žemės sklypo dalys, reikalingos prekybos pastatui eksploatuoti.

- 24.10. Ieškovė pasiūlė valstybei atskirai naudotis žemės sklypo dalimi, pažymėta indeksu D; joje yra 6 automobilių stovėjimo vietos. Tai didžiausias automobilių stovėjimo vietų skaičius, kokio žemės sklype galėtų tikėtis atsakovės. Stovėjimo vietos suplanuotos vien tik ieškovei nuosavybės teise priklausančioje aikštelėje, tačiau ieškovė įsipareigoja leisti atsakovėms jomis naudotis, jei būtų nustatyta jos siūloma naudojimosi tvarka. Teismų argumentai, kad bendrijoms turi būti suteikta daugiau automobilių stovėjimo vietų, yra nepagrįsti, padaryti neįvertinus bendraturčiams priklausančių žemės sklypo dalių, aplinkybės, kad aikštelė priklauso tik ieškovei. Bendrijoms negali būti skirta didesnė žemės sklypo dalis, nes tokiu atveju jų naudojama žemės sklypo dalis viršytų valstybei tenkantį plotą.
25. Kasaciniu skundu atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“ prašo panaikinti Kauno apylinkės teismo 2023 m. kovo 17 d. sprendimo ir Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2024 m. spalio 21 d. nutarties dalis, kuriomis atmestas jų priešieškinis, ir dėl šios bylos dalies priimti naują sprendimą – patenkinti priešieškinį. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 25.1. Žemės sklypas priklauso privačiam subjektui (ieškovei) ir valstybei. Dalis valstybei priklausančios žemės sklypo dalies yra išnuomota atsakovėms. Ieškovė jai priklausančią žemės sklypo dalį įgijo iš privataus asmens, o šis įgijo ją iš valstybės. Šie sandoriai buvo sudaryti galiojant Įsakymui ir planui, pagal kurį jis buvo parengtas. Žemės sklypo pirkimas (nuoma) iš privataus asmens ir iš valstybės turi esminių skirtumų – kai parduodamas privatus žemės sklypas, šalys pačios susitaria dėl perleidžiamos dalies dydžio ir naudojimosi juo tvarkos, o valstybinės žemės pardavimo ir nuomos tvarka imperatyviai nustatyta viešosios teisės normomis. Vadovaujantis šiomis normomis buvo parengtas žemės sklypo planas su išskirtomis dalimis, reikalingomis jame esantiems statiniams eksploatuoti, o jo pagrindu buvo priimtas Įsakymas. Pagal juos buvo sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis su UAB „Žaliakalnio pasažas“ (ieškovė yra jos teisių perėmėja) ir žemės nuomos sutartys su kasacinį skundą teikiančiomis atsakovėmis. Nors dalis žemės sklypo priklauso ieškovei, kita dalis liko valstybei; žemės perleidimo ir nuomos sandoriai yra sudaryti pirmiau nurodytų viešosios teisės normų pagrindu, todėl Įsakymas ir planas, pagal kurį jis buvo parengtas, yra galiojantys administraciniai aktai, sukuriantys teises ir pareigas, susijusias su žemės sklypo valdymu ir naudojimu. Dalis žemės sklypo pagal Įsakymą yra skirta naudoti bendrai, ji vienodai reikalinga namui ir prekybos pastatui aptarnauti. Teismų išvados, kad minėti administraciniai aktai galioja tik nustatant ieškovei ir valstybei priskirtiną naudotis žemės sklypo dalių dydžius, bet nėra aktualūs sprendžiant naudojimosi tvarkos nustatymo klausimą, pažeidžia viešosios teisės normas, Įsakymą ir planą, pagal kurį jis buvo priimtas. Priešingas aiškinimas nėra suderinamas su atsakovių (žemės sklypo nuomininkų) teisėtų lūkesčių apsauga.
 - 25.2. Kasacinio teismo praktikoje nėra nustatyta, kad negalima nustatyti tokios naudojimosi tvarkos, kai visos nekilnojamojo daikto dalys yra skirtos savininkams naudotis bendrai. Kiekvienoje byloje, kurioje prašoma nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarką, susiklosčiusi situacija turi būti vertinama individualiai, o išvada, kad pateiktas naudojimosi tvarkos planas yra neracionalus, turi būti grindžiama joje nustatytomis aplinkybėmis. Apeliacinės instancijos teismas, pritaręs pirmosios instancijos teismo pozicijai dėl atsakovių pateikto plano, nevertino jų apeliaciniame skunde išdėstytų aplinkybių, patvirtinusių, kad

vienintelė racionali naudojimosi tvarka yra bendrai naudotis žemės sklypu. Išskyrus atskirai naudojamas žemės sklypo dalis, būtų trukdoma naudotis jame esančiais objektais ir padaugėtų ginčų. Teismai atmetė atsakovių pasiūlytą naudojimosi tvarką remdamiesi kasacinio teismo kitokiose bylose nurodytais kriterijais, kad turi būti siekiama atskirti bendraturčių dalis, ir nevertino aplinkybių, jog šiuo konkrečiu atveju nėra racionali laisvą žemės sklypo plotą dalinti, išskiriant atskiras bendraturčių naudotinas dalis.

26. Ieškovė atsiliepimu į atsakovių kasacinį skundą prašo jo netenkinti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

26.1. Atsakovių siūloma nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarka pažeidžia ieškovės, kaip aikštelės savininkės, teises. Aikštelė nėra butų ir požeminių garažų, nuosavybės teise priklausančių ne ieškovei, o kitiems asmenims, priklausinys; šiems asmenims nepriklauso jokia aikštelės dalis. Visa aikštelė priklauso ieškovei, įgijusiai ją pirkimo–pardavimo sutartimi. Ieškovė nėra suvaržiusi savo teisės į aikštelę kitų asmenų naudai.

26.2. Atsakovės nepagrįstai teigia, esą naudojimosi žemės sklypu tvarka turi atitikti Įsakymą ir planą, kurio pagrindu jis buvo priimtas. Abu bylą išnagrinėję teismai teisingai nurodė, kad minėtais dokumentais nėra nustatyta naudojimosi žemės sklypu tvarka, o tai reiškia, kad jie nekliudo nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarką. Atsakovių teiginiai, kad Įsakymas ir planas, kurio pagrindu jis buvo parengtas, nustato, kaip turėtų būti naudojamos žemės sklypo dalys, reiškia, kad jais nustatyta naudojimosi žemės sklypu tvarka, taigi, jie prieštarauja pirmiau minėtai teismų nustatytai ir kasaciniuose skunduose pripažįstamai aplinkybei. Nėra aišku, kodėl atsakovės teikė byloje priešiškinį, jeigu jos laiko, kad naudojimosi žemės sklypu tvarka jau yra nustatyta. Po Įsakymo priėmimo buvo naujai atlikti žemės sklypo kadastriniai matavimai, todėl naudojimosi tvarka turi būti nustatyta atsižvelgiant į pakitusią situaciją. Aplinkybė, kad NŽT įsakymu nėra nustatoma naudojimosi tvarka, buvo pripažinta Kauno apylinkės teismo ir Kauno apygardos teismo sprendimuose, priimtuose sprendžiant panašų ginčą. Planas, kurio pagrindu buvo priimtas Įsakymas, neatitinka esamų nuosavybės teisių į statinius, o naudojimosi tvarka turi būti nustatoma atsižvelgiant į jas.

26.3. Atsakovių siūloma nustatyti naudojimosi tvarka neatitinka teisės normose ir kasacinio teismo praktikoje nustatytų reikalavimų, yra nepatogi ir sudaro sąlygas kilti konfliktams. Nors atsakovės formaliai nurodė, kokios išskirtose žemės sklypo dalyse yra valstybei ir ieškovei priklausančios dalys, iš jų argumentų matyti, kad jos naudotųsi didesniais plotais, nei tenka valstybei, todėl jų siūloma naudojimosi tvarka neatitinka bendraturčiams tenkančių idealiųjų dalių. Pagal tokią naudojimosi tvarką ieškovė neturėtų galimybės užtikrinti, kad žemės sklypu būtų naudojamas atsižvelgiant į turimas dalis. Ieškovė siekia kuo labiau atskirti jai priklausančią žemės sklypo dalį ir taip sumažinti galimybę kilti ginčams dėl naudojimosi bendrąja nuosavybe. Pagal atsakovių siūlomą naudojimosi tvarką reikėtų nustatyti kelio servitutą per gretimą žemės sklypą, atlikti statybos darbus gretimuose žemės sklypuose ir prekybos pastate. Atsakovės nepagrįstai teigia, kad jų siūloma naudojimosi tvarka atitinka faktinį žemės sklypo naudojimą – butų savininkai naudojami kiemo aikštele ir didesne, nei priklauso valstybei, žemės sklypo dalimi, pažeisdami ieškovės nuosavybės teisę, tačiau neteisėtas faktinis naudojimas nesukuria jokių teisių.

26.4. Kasacinis skundas turi būti atmestas vien dėl to, kad atsakovės (bendrijos) nėra tinkama šalis priešiškiniui pareikšti. Pagal CK 4.75 straipsnio 1 dalį ir kasacinio teismo praktiką, reikalavimą nustatyti naudojimosi tvarką turi teisę pareikšti bendraturtis (ieškovė ir valstybė).

27. Atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“ atsiliepimu į ieškovės kasacinį skundą prašo jo netenkinti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

27.1. Žemės sklype transporto priemonės gali būti saugomos tik kiemo aikštelėje, iš esmės visa kita teritorija yra užstatyta, todėl teismai pagrįstai pripažino, kad ji yra viso namo priklausinys. Pagal Reglamento nuostatas, aikštelės priskiriamos kitos paskirties

inžineriniams statiniams, o kasacinio teismo praktikoje nurodoma, jog aikštelės, skirtos transporto priemonėms pastatyti, pagal savo funkcinę paskirtį yra skirtos tam, kad užtikrintų galimybę tinkamai eksploatuoti pastatą, todėl laikomos tarnaujančiu daiktu. Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad ši aplinkybė nėra preziumuojama, todėl turi būti įvertinamos visos aplinkybės. Šioje byloje įrodyta, kad kiemo aikštelė nuo pat jos įrengimo buvo namo ir prekybos pastato priklausinys ir nėra duomenų, kad ji kada nors būtų tarnavusi išskirtinai tik kokiai nors jų daliai. Vien tai, kad aikštelė įregistruota ieškovės vardu, nepatvirtina, jog ji kada nors buvo naudojama tik jos arba ankstesnio jai priklausančių patalpų savininko poreikiams tenkinti. Teismai nepažeidė CK 4.14 straipsnio 1 dalies, nustatančios, kad antraeilį daiktą išstinka pagrindinio daikto likimas. Byloje nustatyta, kad keitėsi name ir prekybos pastate esančių patalpų, o ne pastatų, kaip savarankiškų daiktų, savininkai. Kiemo aikštelė yra ne atskirų patalpų, o šių statinių priklausinys. Pastatuose esančių patalpų savininkų kaita neturi įtakos aikštelės teisiniam statusui ir jos naudojimo režimui. Teismai nepažeidė ieškovės nuosavybės teisės, nes ji turi galimybę naudotis priklausiniu pripažinta aikštele.

- 27.2. Kitaip nei nurodo ieškovė, teismų argumentas, kad Įsakymu ir planu, kurio pagrindu jis buvo priimtas, nėra nustatyta naudojimosi tvarka, ir argumentas, kad, nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką (apskaičiuojant savininkams tenkančias dalis), turi būti vadovaujama šiais aktais, neprieštarauja tarpusavyje.
- 27.3. Ieškovė nepagrįstai nurodo, esą teismai pažeidė proceso teisės normas, nes, nustatę jos pateikto plano trūkumus, nesudarė jai galimybės patikslinti ieškinį. Teismai atmetė jos reikalavimus ne dėl techninių plano trūkumų, o dėl to, kad jis yra neteisingas ir neatitinka kasacinio teismo išaiškinimų, kaip turi būti nustatoma naudojimosi žemės sklypu tvarka. Ieškovė galėjo patikslinti planą nagrinėjant bylą apeliacinės instancijos teisme, bet ji laikėsi pozicijos, kad jis parengtas tinkamai. Apeliacinės instancijos teismas susipažino su bylos medžiaga, tačiau jis nelaikė, kad ieškovės išdėstyti argumentai paneigia pirmosios instancijos teismo sprendime padarytas išvadas. Ieškovės argumentai, kad teismas neturi vadovautis galiojančiais administraciniais aktais (Įsakymu) sprendamas naudojimosi tvarkos nustatymo klausimą, nėra pagrįsti. Tai, kad dalis žemės sklypo priklauso privačiam asmeniui (ieškovei), nedarą nurodytų aktų negaliojančių ir nepaneigia to, jog kiti jo naudotojai, remdamiesi administraciniais aktais (ir pagal juos sudarytomis nuomos sutartimis), turi teisėtus lūkesčius valdyti ir naudoti žemės sklypą pagal nurodytus administracinius aktus.
- 27.4. Ieškovė nepagrįstai nurodo, kad jos naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo planas atitinka teisės aktuose ir kasacinio teismo praktikoje nurodytus reikalavimus. Įsigydama dalį žemės sklypo, ieškovė neįgijo teisės į visą neužstatytą jo dalį, todėl nepagrįstai siekia ją priskirti naudotis išskirtinai tik sau, o valstybei palikti tik 126 kv. m neužstatyto ploto. Jos argumentai, kad Įsakymas ir planas neturi reikšmės nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką, galėtų būti laikomi pagrįstais tik tada, jei visas žemės sklypas būtų privatus, tačiau dalis jo priklauso valstybei. Nustačius ieškovės siūlomą naudojimosi tvarką būtų pažeistos imperatyvios valstybinės žemės santykius reglamentuojančios teisės aktų normos, Įsakymas, namo gyventojų teisės, teisėtų lūkesčių apsaugos principas. Teismai ieškovei ir valstybei naudoti tenkančias žemės sklypo dalis apskaičiavo pagal Įsakymą. Teisės aktuose nėra įtvirtinta, kad, nustatant naudojimosi tvarką, bendraturčiams skirtos naudotis žemės sklypo dalys privalo būti išskiriamos proporcingai pagal nuosavybės teise turimą statinių plotą.
- 27.5. Ieškovės planas nėra racionalus, nes jame itin neproporcingai paskirstytas ieškovei ir valstybei individualiai naudotis skirtas neužstatytas plotas. Planas neatitinka to, kaip žemės sklypas ilgą laiką buvo naudojamas, prieštarauja detaliojo plano sprendiniams. Nustačius ieškovės siūlomą naudojimosi tvarką, būtų savininkai neturėtų galimybės statyti automobilių šalia namo. Žemės sklype nėra tiek laisvo ploto, kad būtų galima išskirti tiek automobilių stovėjimo vietų, kiek jų turi būti pagal statybos techninius reglamentus. Susidariusi situacija sprendina paskiriant visą žemę po aikštele naudotis bendrai. Vieną žemės sklypo dalį ieškovė

siekia paskirti naudotis sau, siekdama padėti trečiajam asmeniui UAB „Juice & water group“ įteisinti savavališkai atliktus statybos darbus gretimame žemės sklype. Taip ji ir trečiasis asmuo piktnaudžiauja teise.

28. Atsakovė NŽT atsiliepimu į kasacinius skundus prašo atmesti ieškovės kasacinį skundą, o dėl atsakovių kasacinio skundo spręsti teismo nuožiūra. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

28.1. Aikštelė yra namo ir prekybos pastato priklausinys, nes nuo savo įrengimo ji buvo naudojama tenkinant šių pastatų poreikius. Įvertinus kasacinio teismo praktikoje pateiktus išaiškinimus dėl daiktų pripažinimo priklausiniais, Reglamento nuostatas, kad kiemo aikštelė priskirtina prie inžinerinių statinių, neturinčių aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, tarnaujančių pagrindiniam daiktui, atsižvelgus į aikštelės naudojimo pobūdį ir funkcinę ryšį, darytina išvada, kad ji yra antraeilis statinys, skirtas namui ir prekybos paskirties pastatui aptarnauti. Kai Įsakymu buvo nustatomos žemės sklypo dalys, reikalingos jame esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams eksploatuoti, jos buvo išskirtos tik namui ir prekybos pastatui; aikštelei nebuvo išskirta žemės sklypo dalis, nes ji buvo laikoma priklausiniu, kuriam negali būti išskirta valstybinės žemės sklypo dalis. Įsakymas ir kitas NŽT raštas, kuriame išdėstyta tokia pati pozicija, yra galiojantys ir nenuginčyti. Žemės įstatymo nuostatos, galiojusios priimant Įsakymą, nustatė NŽT teisę vertinti, ar statinys laikytinas priklausiniu, ar jam turi būti išskirta žemės sklypo dalis. NŽT galiojančiais sprendimais yra nustatčiusi, kad aikštelė – tai priklausinys, todėl ši aplinkybė iš esmės byloje negali būti kvestionuojama. Tai, kad aikštelė neįregistruota kaip priklausinys, nereiškia, kad ji yra savarankiškas daiktas.

28.2. Teismai laikėsi pozicijos, kad Įsakymu ir planu nėra nustatyta naudojimosi tvarka, tačiau nustatant naudojimosi tvarką turi būti remiamasi juose išskirtomis žemės sklypo dalimis, nes valstybinės žemės teisiniais santykiams taikomas imperatyvus reglamentavimas. Pagal teisės aktus, statiniui yra išskiriama jam eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis ir bendrai naudojamas plotas. Įsakyme išskirtos užstatytos ir laisvos žemės sklypo dalys, nurodytas jų plotas. Įsakymas priimtas atsižvelgiant į planą, kuriame buvo nustatytos žemės sklypo dalys, reikalingos statiniams eksploatuoti, ir pastatų bendraturčių valdomas pastatų dalis; jame apskaičiuotos kiekvienam pastato savininkui tenkančios užstatytos ir neužstatytos žemės sklypo dalys. Įsakymas – tai viešojo administravimo subjekto priimtas administracinis aktas, juo asmenims yra sukurtos teisės ir pareigos. Ieškovė teisingai nurodo, kad, sprendžiant dėl kiekvienam asmeniui priskirtinos po statiniu esančios žemės sklypo dalies, reikia atsižvelgti į nuosavybės teise valdomą pastato plotą. Ji taip pat teisingai nurodo savo valdomą pastato plotą, tačiau jos nurodytas kitų bendraturčių valdomas pastato plotas neatitinka viešame registre esančių duomenų. Ieškovės siūloma naudojimosi tvarka prieštarauja Įsakymui, yra neracionali, pažeidžia namo gyventojų interesus.

28.3. Ieškovė nurodo, kad teismai nukrypo nuo savo formuojamos praktikos, tačiau jos nurodytuose teismų sprendimuose, kaip ir šioje byloje, buvo pažymėta, kad yra būtina vadovautis administraciniais aktais, kuriuose išskirtos žemės sklypo dalys. Ieškovė nurodo, kad po to, kai buvo priimtas Įsakymas, buvo pakeisti žemės sklypo kadastro duomenys, tačiau žemės sklypo plotas ir užstatytas plotas nepakito, todėl tai neturi įtakos Įsakymo galiojimui.

28.4. Ieškovės pateiktame naudojimosi tvarkos projekte neproporcingai paskirstytos bendraturtėms tenkančios neužstatytos žemės sklypo dalys, todėl ji neužtikrins socialinės taikos. Nustatčius ieškovės siūlomą naudojimosi tvarką, iš kitų asmenų būtų atimta teisė turėti teisės aktuose nurodytas žaidimų ir sporto aikšteles, poilsio vietą ir pan., taigi, būtų pažeisti jų interesai. Visas žemės sklypas turėtų būti paliktas naudotis bendrai namo ir prekybos pastato savininkams. Žemės sklypo plotas yra mažesnis, nei pagal įstatymus nustatytinas mažiausias plotas, reikalingas šiems objektams naudoti, todėl jį neproporcingai išskaidžius būtų pažeisti naudotojų ir savininkų interesai.

29. Trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, UAB „Juice & water group“ atsiliepimu į atsakovių kasacinį skundą prašo jo netenkinti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 29.1. Ieškovė pareiškė reikalavimą vadovaudamasi CK 4.75 straipsnio 1 dalimi, o joje aiškiai nurodyta, kad ginčo dėl naudojimosi tvarkos šalimis gali būti tik bendrosios dalinės nuosavybės objekto bendraturčiai. Teismas turėjo įvertinti šias aplinkybes, ypač po to, kai pakito bylos faktinė situacija – pradinė ieškovė UAB „Žaliakalnio pasažas“, pradžioje buvusi valstybinės žemės nuomininkė, tapo žemės sklypo bendraturte ir paaiškėjo, kad žemės sklypas priklauso jai ir valstybei. Pakitus faktinei situacijai, kasacinį skundą pareiškusios atsakovės galėjo būti laikomos tik žemės sklypo naudotojomis, o tai nesuteikė joms teisės reikšti savarankiškus reikalavimus, kuriais gali būti suvaržytos bendraturčių teisės. Teismai turėjo atsisakyti priimti atsakovių priešieškinį, nes jos neturėjo pagrindo veikti valstybės vardu. Tokie atsakovių reikalavimai negali būti nagrinėjami.
- 29.2. Žemės įstatyme yra aiškiai atskirtos žemės valdytojo ir žemės naudotojo sąvokos, jų teisės ir pareigos. Valstybinės žemės valdytoja, t. y. atsakovė NŽT, valstybinę žemę valdo patikėjimo teise, ji negali perduoti šios teisės kitiems asmenims, nevykdantiems valstybės funkcijų. Sudarydama sandorius dėl valstybinės žemės naudojimo nuomos teise, NŽT negali perleisti valstybinės žemės naudotojams išimtinai tik jos kompetencijai priskirtų teisių ir pareigų. Sudariusios nuomos sutartis, atsakovės negalėjo įgyti NŽT teisių, savarankiško subjektyvumo ir teisinio suinteresuotumo dėl kilusio ginčo. Atsakovės, siekdamos, kad būtų apgintos jų, kaip valstybinės žemės naudotojų, teisės, turi kreiptis į NŽT ir per ją ginti savo teises. Pateikusios byloje priešieškinį ir pareiškusios jame reikalavimus valstybės vardu, atsakovės peržengė savo kompetencijos naudotis valstybine žeme ribas.
30. Trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, UAB „Juice & water group“ atsiliepimu į ieškovės kasacinį skundą, kurį Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2025 m. kovo 14 d. nutartimi vertino kaip pareiškimą dėl prisidėjimo prie kasacinio skundo, prašo patenkinti ieškovės kasacinį skundą.

Teisėjų kolegija

k o n s t a t u o j a :

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl kiemo aikštelės, nuosavybės teise priklausančios daugiabutyje gyvenamajame name esančių komercinės paskirties patalpų savininkui, pripažinimo viso daugiabučio gyvenamojo namo priklausiniu

31. Materialiosios teisės normose nustatyti požymiai ir kriterijai sudaro pagrindą skirstyti daiktus į pagrindinius ir antraeilius ir pagal tai spręsti dėl jų teisinės padėties ir likimo. Pagrindinių daiktų samprata yra atskleista CK 4.12 straipsnyje. Šioje nuostatoje nurodyta, kad pagrindiniais daiktais laikomi daiktai, galintys būti savarankiškais teisinių santykių objektais. Taigi, jie turi atitikti daiktams keliamus reikalavimus ir neturi būti draudimo jiems savarankiškai būti civilinėje teisinėje apyvartoje. Savo ruožtu antraeiliais daiktais, pagal CK 4.13 straipsnio 1 dalį, yra laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. Šio straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad antraeiliai daiktai skirstomi į esmines pagrindinio daikto dalis, į gaunamus iš pagrindinio daikto vaisius, produkciją ir pajamas, į pagrindinio daikto priklausinius (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. gruodžio 20 d.

nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-330-781/2023, 16 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).

32. CK 4.19 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. Aptariamo straipsnio 2 dalyje detalizuota, kad dviejų ar daugiau daiktų sujungimas nedaro nė vieno iš tokių daiktų kito priklausiniu, jeigu nėra požymių, nurodytų šio straipsnio 1 dalyje. Vadinas, konstatuojant teisiškai reikšmingas priklausinio sąsajas su pagrindiniu daiktu, yra svarbus ne jų fizinis ryšys (geografinė padėtis, buvimas vieno šalia kito), o funkcinis ryšys, t. y. priklausiniu pripažįstamas daiktas, skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir susijęs su juo bendra ūkine paskirtimi, taip pat tenkinti pagrindinio daikto poreikiams. Tam, kad pagrindinio daikto ir priklausinio funkcinis ryšys būtų pripažintas teisiškai reikšmingu, jis turi būti nuolatinio pobūdžio ir pasižymėti ne tik kito daikto naudojimu, bet ir nuolatinio tarnavimo pagrindiniam daiktui (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-122-403/2020, 24 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
33. Daiktų funkciniam ryšiui, kuris, kaip minėta, yra reikšmingas sprendžiant klausimą dėl daikto pripažinimo priklausiniu, nustatyti esminę reikšmę turi daiktų paskirtis. Tik nustačius pagrindinio daikto ir savarankiško antraeilio daikto paskirtį, galima nuspręsti, ar savarankiškas antraeilis daiktas yra pagrindinio daikto priklausinys. Jeigu visaverčiam naudojimuisi pagal paskirtį pagrindiniu daiktu būtina nuolat naudotis pagal paskirtį ir savarankišku antraeiliu daiktu, pastarasis yra pagrindinio daikto priklausinys. Kasacinio teismo praktikoje minimas pagrindinio daikto ir priklausinio paskirties, kuri vadinama ūkine paskirtimi, bendrumas pasireiškia tik šiuo aspektu, kadangi pagrindinio daikto paskirtis ir priklausinio paskirtis, vertinant kiekvieną iš jų atskirai, paprastai yra skirtingos (pvz., butas, kaip pagrindinis daiktas, skirtas žmonėms gyventi, o sandėliukas, kaip antraeilis, – laikyti bute gyvenančių žmonių daiktams, kuriems laikyti nėra skirtas butas). Vien tik fakto, kad pagrindinio daikto savininkas ar kitas asmuo, turintis teisę naudotis tokiu daiktu, įgyvendindamas šią teisę naudojasi ir kitu savarankišku daiktu, nustatymas nėra teisiškai reikšmingas, jeigu visaverčiam naudojimuisi pagal paskirtį pagrindiniu daiktu nėra būtina nuolat naudotis pagal paskirtį ir savarankišku antraeiliu daiktu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-403/2022, 16 punktas).
34. Nustačius, kad daiktus sieja funkcinis ryšys ir vienas iš jų turi būti nuolat naudojamas pagal paskirtį siekiant pagal paskirtį naudoti kitą – pagrindinį – daiktą, šio tarnaujančio daikto pripažinimui priklausiniu reikšmės neturi aplinkybė, kad jis teisės aktuose nustatyta tvarka yra suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas. Kasacinio teismo praktikoje šiuo aspektu yra nurodoma, kad vienas iš priklausinių požymių yra tas, jog tai yra savarankiški daiktai, o Nekilnojamojo turto registro nuostatos nelemia ir nereglamentuoja, kad daiktas ar jo dalis tik dėl jo registracijos ar dėl tokių jo savybių kaip suformavimas kaip nekilnojamojo turto objekto arba dėl unikalaus numerio suteikimo negali būti pripažintas daikto priklausiniu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-263-695/2020, 59 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika). Nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių ir jų suvaržymų registracija yra reikšminga išviešinimo tikslais, o daiktų teisinis kvalifikavimas yra atliekamas išanalizavus materialiosios teisės normas, ištyrus esamas faktines aplinkybes, su jomis susijusius įrodymus ir atsižvelgiant į teismų praktikoje išvardytus kriterijus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 16 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-551/2014), todėl tuo atveju, jeigu daiktas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre kaip atskiras nekilnojamojo turto vienetas, atitinka pirmiau minėtus priklausinį apibūdinančius požymius, toks daiktas, nepaisant jo suformavimo ir registracijos, gali būti pripažintas kito daikto priklausiniu.
35. Nagrinėjamoje byloje yra keliamas klausimas dėl ieškovei nuosavybės teise priklausančios kiemo aikštelės, kurioje yra įrengtos automobilių stovėjimo vietos, pripažinimo daugiabučio gyvenamojo namo priklausiniu. Kasacinio teismo formuojamoje teisės aiškinimo ir taikymo praktikoje yra nurodoma, kad, atsižvelgiant į konkrečioje byloje nustatytas aplinkybes, aikštelės gali būti

pripažįstamos savarankiškais daiktais (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020, 37 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika). Nors automobilių stovėjimo aikštelė pagal savo funkcinę paskirtį paprastai yra skirta tinkamai gyvenamųjų ar negyvenamųjų pastatų eksploatacijai užtikrinti, kitiems gyventojų poreikiams patenkinti, todėl turi ne pagrindinio, bet šiam pastatui tarnaujančio antraeilio daikto statusą (CK 4.13 straipsnis), tokios prezumpcijos įstatyme nėra nustatyta, todėl kiekvienu atveju antraeilio daikto statusą patvirtinančios aplinkybės turi būti įvertintos atskirai (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-186-248/2019, 40 punktas). Kitaip tariant, aikštelė, priklausomai nuo jos funkcinio ryšio su kitu (pagrindiniu) daiktu, gal būti pripažinta pagrindiniu daiktu ar kito pagrindinio daikto priklausiniu.

36. Tuo atveju, kai automobilių stovėjimo aikštelė yra įrengta prie daugiabučio gyvenamojo namo, tokia aikštelė paprastai yra skirta šiam namui tarnauti – ji įrengiama tam, kad būtų sudarytos sąlygos name esančių butų (ir kitos paskirties patalpų, jeigu jų yra) savininkams saugoti joje automobilius. Tokią išvadą pagrindžia teisės aktuose nustatytas reikalavimas projektuojant daugiabučius gyvenamuosius namus suprojektuoti kartu ir atitinkamą automobilių stovėjimo vietų skaičių, siekiant užtikrinti šio namo gyventojams galimybę saugoti automobilius. Antai statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705, 10.3 papunktyje nurodyta, kad pastato sklype (skirtame pastatui statyti, jo gyventojų rekreacijai, namų ūkio reikmėms, priėjimams ir privažiavimams), be kita ko, turi būti automobilių saugykla. Šio reglamento 231 punkte nustatyta, kad žemės sklype antžeminė automobilių saugykla projektuojama pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933, reikalavimus. Savo ruožtu pastarojo reglamento 107 punkte nurodyta, kad statant, rekonstruojant, remontuojant statinius, formuojant nekilnojamojo turto objektus ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos šio statinio ar statinių grupės žemės sklype (išskyrus nurodytus atvejus), taip pat kad minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis 30 lentele, kurioje nurodyta, kad daugiabučių pastatų paskirties grupei taikomas reikalavimas skirti vieną automobilių stovėjimo vietą vienam butui. Tokia aikštelė, suprojektuota ir įrengta daugiabučio namo gyventojų automobiliams saugoti, naudojama pagal paskirtį nuolat tarnauja pagrindiniam daiktui – namui, ją ir namą sieja bendra ūkinė paskirtis, todėl ji atitinka namo priklausinio požymius.
37. Atsižvelgiant į tai, kad prie daugiabučio gyvenamojo namo įrengta automobilių stovėjimo aikštelė yra skirta savo naudingosiomis savybėmis nuolat tarnauti pagrindiniam daiktui, t. y. namui, pagal teisės aktuose išdėstytą reglamentavimą tokiame objektui eksploatuoti nėra formuojamas ir parduodamas ar nuomojamas atskiras valstybinės žemės sklypas. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ir 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte nustatyta bendra taisyklė, kad valstybinės žemės sklypai atitinkamai išnuomojami ar parduodami be aukciono, jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais (nuomos atveju – ir jų nuomojamais) statiniais ar įrenginiais ir naudojami bei būtini jiems eksploatuoti pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, išskyrus valstybinės žemės sklypus, kuriuose pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ir (ar) pastatyti tik neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Taigi, valstybinės žemės sklypai yra formuojami ir parduodami ar nuomojami siekiant užtikrinti galimybę naudoti pagal paskirtį statinius, esančius pagrindiniais daiktais, todėl tuo atveju, kai daugiabučiam gyvenamajam namui aptarnauti yra suprojektuojama ir įrengiama automobilių stovėjimo aikštelė, būtent namui, kaip pagrindiniam daiktui, o ne jam tarnauti skirtai aikštei yra suformuojamas ir perleidžiamas valstybinės žemės sklypas.
38. Kita vertus, kaip minėta pirmiau, aikštelė ne visada yra laikoma kito, pagrindinio, daikto priklausiniu ir tam tikrais atvejais gali būti pripažįstama savarankišku daiktu. Aikštelė kaip

inžinerinis statinys gali pasižymėti aiškia ar neaiškia funkcija, apibrėžtu ar neaiškiu naudojimu, todėl ji gali būti tiek antraeilis, tiek pagrindinis daiktas. Kvalifikuojant tokį inžinerinį statinį kaip aikštelė, reikia atsižvelgti į tai, kokių tikslų ir pagal kokią paskirtį šis statinys projektuotas ir pastatytas, ar jis naudojamas, ar turi papildomų įrenginių (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019, 27 punktą). Pagrindiniu daiktu, o ne priklausiniu gali būti pripažinta automobilių stovėjimo aikštelė, naudojama ne daugiabučio namo gyventojų automobiliams saugoti, o savarankiškai veiklai, pavyzdžiui, automobilių komisinei prekybai, jai eksploatuoti valstybė privalo išnuomoti atitinkamą valstybinės žemės sklypo dalį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. sausio 6 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-166-969/2021 41–42 punktus). Kaip objektas, turintis aiškią funkcinę technologinę paskirtį ir apibrėžtą naudojimą ūkinei veiklai vykdyti, kurio buvimas valstybinės žemės sklype atitinka tokio sklypo išnuomojimo ne aukciono būdu sąlygą, o ne kaip inžinerinis statinys, tarnaujantis kitam statiniui, buvo pripažinta ir aikštelė, naudota metalui supirkti, apdirbti ir stambiagabaričiams gaminiais sandėliuoti, prie kurios taip pat yra valymo įrenginiai funkcionalumui pagal tam tikrą paskirtį padidinti (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019 28 punktą).

39. Ieškovė kasaciniame skunde pagrįstai nurodo, kad daiktas gali prarasti savo, kaip pagrindinio daikto priklausinio, statusą ir tapti pagrindiniu daiktu. Kasacinio teismo praktikoje yra pabrėžiama, kad, sprendžiant pagrindinio ir antraeilio daikto kvalifikavimo klausimą, šių daiktų paskirtis, jų funkcinis ryšys, naudojimo pobūdis yra svarbūs ne kažkada praeityje, šių daiktų sukūrimo metu, bet atsižvelgiant į aktualią situaciją, nes daiktų paskirtis nuo jų sukūrimo gali keistis, o konkrečiam tikslui skirtas daiktas gali prarasti buvusią ir įgyti naują paskirtį (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-61-695/2018, 55 punktą). Tokia situacija gali susiklostyti, be kita ko, tuo atveju, kai, perleidžiant pagrindinį daiktą, kartu nėra perleidžiamas jo priklausinys ir jis dėl to nustoja tarnauti pagrindiniam daiktui. CK 4.14 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad antraeilį daiktą išrinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutartyje ar įstatyme nenustatyta kitaip, todėl, pagal nurodytą bendrosios taisyklės išimtį, nedraudžiama susitarti, kad, pavyzdžiui, parduodant gyvenamąjį namą, prie jo esantis negyvenamas pastatas, kuris ūkine paskirtimi jam tarnauja kaip priklausinys, nebus parduotas, o liks pardavėjui. Likęs pardavėjui, būdamas savarankiškas daiktas ir netekęs tarnavimo pagrindiniam daiktui požymio, jis gali tapti pagrindiniu daiktu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-422/2011). Taigi, tuo atveju, jeigu antraeilis daiktas nustoja tarnavimo pagrindiniam daiktui požymio, jis gali tapti savarankišku daiktu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019, 25 punktą). Atitinkamai ir aikštelė, kuri buvo suprojektuota ir įrengta kaip daugiabučio gyvenamojo namo priklausinys, tam tikrais atvejais, pasikeitus aplinkybėms, gali tapti pagrindiniu daiktu.
40. Iškilus ginčui dėl daikto tarnavimo ir jo paskirties turi būti vadovaujamasi ginčo metu įrodyta daikto naudojimo paskirtimi ir jo tarnavimo kitam daiktui aplinkybėmis. Jos gali būti nustatytos atsižvelgiant į aplinkybių visumą: daikto sukūrimo aplinkybes, pavyzdžiui, pastato pastatymo tikslą, naudojimo aplinkybes ar ypatumus, tačiau turi būti įvertinta, ar šios aplinkybės nepakito, ar daiktu tebėra naudojamas pagal buvusią paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-61-695/2018, 55 punktą). Sprendžiant, ar aikštelė tapo kitokio apibrėžto naudojimo statiniu, reikšmingos aplinkybės, pagal kurias galima nustatyti, ar šis statinys (aikštelė) yra (gali būti) naudojamas kaip savarankiškas daiktas pagal kitą paskirtį, pavyzdžiui, kaip sandėliavimo, automobilių saugojimo aikštelės ir pan. Tokios reikšmingos aplinkybės yra statinio dydis (plotas), vieta, žemės sklypo, kuriame jie yra, paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis ir kt. Šias reikšmingas aplinkybes turi įrodyti tai teigiantis asmuo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-83-701/2024, 80 punktą ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).

41. Kaip matyti iš byloje nustatytų aplinkybių, nagrinėjamu atveju ieškovei nuosavybės teise priklausanti kiemo aikštelė buvo įrengta siekiant sudaryti sąlygas naudoti pagal paskirtį daugiabutį gyvenamąjį namą. Bylą išnagrinėję teismai nustatė, kad žemės sklypo detalajame plane (jo koregavimo dokumentuose), įtvirtinant planuojamos teritorijos naudojimo režimą, buvo nurodyta, jog kiemo aikštele naudosis, be kita ko, ir daugiabutyje gyvenamajame name esančių butų savininkai. Tokią išvadą teismai padarė vadovaudamiesi detalajame plane ir jo aiškinamajame rašte pateiktais duomenimis, kad žemės sklype yra poreikis įrengti 122 automobilių stovėjimo vietas, t. y. butams turi tekti 89 vietos, o pastate esančioms komercinės paskirties patalpoms – 33 vietos; šį poreikį buvo planuojama patenkinti įrengiant 62 automobilių stovėjimo vietas požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje ir dar 60 automobilių stovėjimo vietų kiemo aikštelėje. Taigi, ginčo aikštelė buvo skirta tarnauti gyvenamajam namui – jame esančių butų ir komercinių patalpų savininkų (naudotojų) automobiliams saugoti. Byloje nustatytos aplinkybės patvirtina, kad nurodytu tikslu aikštelė buvo faktiškai naudojama nuo tada, kai buvo pastatytas daugiabutis gyvenamasis namas, ir yra naudojama iki šiol. Teismai nustatė, kad name esančių butų savininkai, taip pat jame esančių komercinės paskirties patalpų savininkai ir (ar) naudotojai saugo ginčo aikštelėje automobilius ir naudojasi ja siekdami prieiti (privažiuoti) prie namo. Pirmiau nurodytos aplinkybės patvirtina, kad aikštelę ir daugiabutį gyvenamąjį namą sieja nuolatinis funkcinis ryšys – siekiant naudoti pagal paskirtį daugiabutį gyvenamąjį namą, yra būtina naudotis pagal paskirtį (automobiliams saugoti) ir šalia jo esančia aikštele. Esant tokioms aplinkybėms, bylą išnagrinėję teismai padarė pagrįstą išvadą, kad ginčo aikštelė – tai daugiabučio gyvenamojo namo priklausinys.
42. Ieškovė, nesutikdama su minėta teismų išvada dėl aikštelės, kaip daugiabučio gyvenamojo namo priklausinio, statuso, nepateikė jokių duomenų, paneigiančių teismų nustatytas aplinkybes, kad ši aikštelė buvo įrengta siekiant sudaryti sąlygas namo gyventojams ir jame esančių komercinės paskirties patalpų savininkams ir naudotojams saugoti joje automobilius ir tam tikslui yra naudojama iki šiol. Kasaciniame skunde savo poziciją, kad ginčo aikštelė ir daugiabutis gyvenamasis namas negali būti kvalifikuojami kaip pagrindinis daiktas ir jo priklausinys, ieškovė iš esmės grindžia tik aplinkybėmis, kad visa aikštelė buvo perleista nuosavybės teise jai ir nepriklauso bendrosios nuosavybės teise kitiems gyvenamojo namo bendraturčiams. Tokios aplinkybės, ieškovės vertinimu, suponuoja išvadą, kad aikštelė galėtų būti pripažinta nebent tik jai (ieškovei) priklausančių gyvenamajame name esančių prekybos patalpų, o ne viso namo priklausiniu, priešingu atveju būtų paneigtos jos, kaip aikštelės savininkės, teisės. Vis dėlto tokia ieškovės pozicija, teisėjų kolegijos vertinimu, nėra pagrįsta.
43. Priešingai nei teigia ieškovė, vien tik aplinkybė, kad pagrindinis daiktas ir jam tarnaujantis priklausinys nuosavybės teise priklauso skirtingiems asmenims, savaime nesudaro pagrindo pripažinti, kad aikštelė įgijo savarankiškumą namo atžvilgiu ar kad ji negali būti kitiems asmenims priklausančio pagrindinio daikto priklausiniu. Kasacinio teismo praktikoje yra išaiškinta, kad priklausinys nebūtinai turi priklausyti pagrindinio daikto savininkui nuosavybės teise; priklausinio teikiama naudą gauti, o kartu pagrindinio daikto naudojimą pagal paskirtį užtikrinti jo savininkas gali naudodamasis priklausiniu ir kitais teisėtais pagrindais (nuoma, panauda, jungtinė veikla ir pan.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-264-403/2023, 67 punktas). Taigi, tai, kad priklausiniu esantis daiktas nuosavybės teise priklauso ne pagrindinio daikto savininkui, o kitam asmeniui, savaime nereiškia, kad šių daiktų negali sieti bendra ūkinė paskirtis ir jie negali būti pripažinti pagrindiniu daiktu ir jo priklausiniu. Kaip minėta anksčiau, situacija, kai priklausiniu buvęs daiktas, neperleistas kartu su pagrindiniu daiktu, nustoja būti jo priklausiniu, yra galima, tačiau tam, kad toks daiktas prarastų priklausinio savybes, nepakanka nustatyti tik faktą, jog pagrindinis daiktas ir priklausinys priklauso skirtingiems asmenims, o yra būtina nustatyti aplinkybę, kad priklausinys nustojo tarnauti pagrindiniam daiktui (žr. šios nutarties 39 punktą).
44. Šiuo atveju byloje nėra nustatyta jokių aplinkybių, patvirtinančių, kad ginčo aikštelė prarado savo, kaip daugiabučio gyvenamojo namo priklausinio, savybes. Byloje nėra nustatyta, kad namas,

kuriam funkcionuoti pagal paskirtį buvo reikalinga ši aikštelė, gali būti tinkamai naudojamas ir nenaudojant aikštelės, kad aikštelėje nėra saugomi namo gyventojų automobiliai, kad joje yra vykdoma kitokia, savarankiška, ūkinė komercinės veikla ir pan. Aplinkybė, kad ieškovė, nuosavybės teise valdanti tik name esančias prekybos patalpas, įgijo visą aikštelę, kuri, kaip minėta, buvo įrengta ir buvo bei tebėra naudojama siekiant užtikrinti galimybę naudoti namą pagal paskirtį, pati savaime nepaneigia aikštelės, kaip daugiabučio gyvenamojo namo priklausinio, statuso.

Dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo ir klausimo dėl naudojimosi šiame žemės sklype esančiu daugiabučio gyvenamojo namo priklausiniu – vienam iš namo bendraturčių nuosavybės teise priklausančia kiemo aikštele – išsprendimo

45. Bendrosios nuosavybės teisė lemia tam tikrus savininko nuosavybės teisės įgyvendinimo apribojimus, sukeliamus kitų to paties nuosavybės objekto savininkų. CK 4.74 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu, o kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Ši nuostata reiškia įstatyme įtvirtintą kiekvieno bendraturčio pareigą visus su bendru turtu susijusius klausimus spręsti vadovaujantis interesų derinimo, proporcingumo, savitarpio supratimo principais (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-240-701/2022, 58 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika). Daikto bendraturtis negali įgyvendinti savo teisių į daiktą nepaisydamas kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų.
46. Siekdami palengvinti naudojimąsi bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu daiktu, bendraturčiai gali tarpusavyje susitarti dėl naudojimosi tokiu daiktu tvarkos. Ši bendraturčių teisė yra įtvirtinta CK 4.81 straipsnio 1 dalyje; joje nurodyta, kad namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamas atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kasacinio teismo praktikoje yra išaiškinta, kad nustatant naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarką yra patvirtinama, kuriomis konkrečiomis šio daikto dalimis naudosis bendraturčiai. Nors, nustačius naudojimosi tvarką, bendrosios dalinės nuosavybės santykiai nenutrūksta, tačiau savo nuožiūra bendraturtis gali naudotis tik ta konkrečia nekilnojamojo daikto dalimi, kuri jam priskiriama; tam tikros bendro turto dalys ir toliau gali būti naudojamos bendrai (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-343-611/2017, 36 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika). Taigi, naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu daiktu tvarkos nustatymo tikslas – nenutraukiant bendrosios dalinės nuosavybės teisių santykių nustatyti konkrečias bendraturčiams naudoti tenkančias daikto dalis ir sudaryti jiems galimybę atskirai, be kitų bendraturčių jomis naudotis.
47. Naudojimosi tvarka, kaip minėta, paprastai yra nustatoma siekiant palengvinti bendraturčiams galimybę naudotis jiems priklausančia bendrosios nuosavybės teisės objekto dalimi, todėl nustatant naudojimosi konkrečiu daiktu tvarką yra svarbu įvertinti, ar ja nebus pasiektas priešingas rezultatas, t. y. ar nė vienam iš bendraturčių nebus nepagrįstai pabloginta galimybė naudotis šiuo daiktu. Kasacinio teismo praktikoje yra išaiškinta, kad savininko teises geriausiai užtikrina tokia naudojimosi tvarka, kai kiekvienam bendraturčiui paskiriama naudotis realioji daikto dalis atitinkama jo turimą idealiąją bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo objekto dalį ir visiems bendraturčiams tenka pagal savo naudingąsias savybes vienodo vertingumo daikto dalys. Praktikoje nustatyti tokią naudojimosi tvarką ne visada galima, todėl leistini tam tikri nukrypimai nuo šio modelio ir tai nelaikytina netinkama naudojimosi tvarka. Neteisėtu naudojimosi bendru daiktu tvarkos nustatymu gali būti pripažinti tokie atvejai, kai šia tvarka, be kita ko, nepagrįstai suteikiama pirmenybė vienam iš bendraturčių; paskirtos naudotis dalys labai skiriasi nuo

bendraturčiams tenkančių idealiųjų dalių dydžių ir už tai nekompensuojama; kai tvarka objektyviai įtvirtina prielaidas kilti konfliktams dėl bendro daikto naudojimo; kai tvarka neracionali, nustato neefektyvų, neekonomišką daikto naudojimą; kai tvarka pažeidžia teisės aktų reikalavimus ar trečiųjų asmenų teises (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-418-611/2015). Tai, kokia bus nustatyta naudojimosi konkrečiu daiktu tvarka, priklauso nuo to daikto ypatybių (yra nustatoma naudojimosi namu, butu, žemės sklypu ar kitu objektu tvarka; daiktas gali būti visas paskirstomas į atskiras bendraturčiams naudoti tenkančias dalis ar nustatant naudojimosi tvarką tam tikras daikto dalis yra būtina palikti bendraturčiams naudoti bendrai), nusistovėjusios jo faktinės naudojimo tvarkos, bendraturčių turimų dalių dydžio, bendraturčių poreikių ir kitų reikšmingų aplinkybių.

48. Nagrinėjamoje byloje ginčas yra kilęs dėl naudojimosi statiniais užstatytu žemės sklypu tvarkos nustatymo. Byloje yra nustatyta, kad ginčo žemės sklypas nuosavybės teise priklauso dviem bendraturtėms: 1141/2390 dalis žemės sklypo priklauso ieškovei, 1249/2390 dalys – valstybei. Pastarąją žemės sklypo dalimi naudojasi jame esančių statinių savininkai, neįgyvendinę teisės išpirkti jiems tenkančias valstybinės žemės sklypo dalis, o atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“, atstovaudamos žemės sklypo naudotojų interesams, yra sudariusios sutartis dėl atitinkamų valstybei priklausančių žemės sklypo dalių nuomos. Ginčo žemės sklype yra pastatyti šie statiniai: 1) 9 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas (jo pirmame aukšte yra ieškovei nuosavybės teise priklausančios prekybos patalpos, o kituose aukštuose – 88 kitiems asmenims priklausančios butai); 2) vieno aukšto prekybos pastatas (jame esanti prekybos patalpa priklauso ieškovei, o požeminė automobilių stovėjimo aikštelė – trečiajam asmeniui UAB „Juice & water group“ ir kitiems asmenims); 3) kiemo aikštelė, nuosavybės teise priklausanči ieškovei. Ieškovė ir atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“ pareiškė byloje reikalavimus nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarką pagal jų pateiktus projektus:

48.1. pagal ieškovės pateiktą projektą, 1089 kv. m bendro ploto žemės sklypo dalys, pažymėtos indeksais A, B, C (šios dalys išskirtos priešais įėjimą į daugiabutį gyvenamąjį namą esančioje ieškovei nuosavybės teise priklausančioje aikštelėje ir yra skirtos automobiliams saugoti) ir G (neužstatyta žemės sklypo dalis, esanti priešingoje nei aikštelė žemės sklype esančių pastatų pusėje), yra paskirtos atskirai naudotis ieškovei, 126 kv. m ploto žemės sklypo dalis, pažymėta indeksu D (ši dalis išskirta minėtoje ieškovei priklausančioje aikštelėje ir yra skirta automobiliams saugoti), yra paskirta atskirai naudotis valstybei, o žemės sklypo dalys, pažymėtos indeksais H (minėtos aikštelės dalis, skirta privažiuoti ir prieiti prie daugiabučio gyvenamojo namo), E ir F (žemės sklypo dalys, esančios po daugiabučiu gyvenamuoju namu ir prekybos pastatu), paliktos naudotis bendrai abiem bendraturtėms, nurodant, kad ieškovei tenka 1193 kv. m, o valstybei – 2372 kv. m ploto bendrai naudojama žemės sklypo dalis;

48.2. pagal atsakovių pateiktą projektą, visas ginčo žemės sklypas yra paskirstytas į 6 dalis: A1 (70 kv. m), A2 (321 kv. m), A3 (1623 kv. m), B1 (83 kv. m), B2 (971 kv. m) ir C (1712 kv. m). Projekte nurodyta, koks plotas kiekvienoje iš išskirtų žemės sklypo dalių tenka ieškovei ir valstybei, tačiau visos išskirtos žemės sklypo dalys yra paliktos joms abiem naudotis bendrai, neišskiriant bendraturtėms tenkančių atskirai naudojamų žemės sklypo dalių.

49. Bylą išnagrinėję teismai tiek ieškovės, tiek ir atsakovių pateiktus naudojimosi žemės sklypu tvarkos projektus laikė netinkamais, todėl netenkino nei ieškinio, nei priešieškinio reikalavimų. Vertindami ieškovės pateiktą naudojimosi žemės sklypu tvarkos projektą, teismai nurodė, kad ji netinkamai apskaičiavo bendraturtėms tenkančias pastatais užstatytas ir neužstatytas žemės sklypo dalis: pirmosios instancijos teismas, vadovaudamasis Įsakymu, apskaičiavo, kokia žemės sklypo dalių, skirtų gyvenamajam namui ir prekybos pastatui eksploatuoti, procentinė išraiška tenka ieškovei ir valstybei, o vėliau, atsižvelgdamas į tai, apskaičiavo kitokias nei ieškovė jiems bendrai ir atskirai naudoti tenkančias žemės sklypo dalis. Teismai nurodė, kad ieškovės atlikti skaičiavimai ir jų pagrindu parengtas planas, kai iš esmės visas neužstatytas žemės sklypo plotas tenka jai, nėra

tinkami. Atsakovių pateiktą naudojimosi žemės sklypu tvarkos projektą teismai atmetė nurodę, kad atsakovės nepagrįstai neišskyrė jame kiekvienai iš bendraturčių tenkančių neužstatytų atskirai naudojamų žemės sklypo dalių, nors pagal Įsakymą ieškovei ir valstybei tenka gana dideli neužstatyti žemės sklypo plotai ir jie galėtų būti joms paskirstyti naudotis atskirai.

50. Kasaciniuose skunduose abi naudojimosi žemės sklypu tvarkos projektus pateikusios šalys įrodinėja, kad bylą išnagrinėję teismai nepagrįstai vertino kaip ydingus jų pateiktus projektus, ir siekia, kad būtų nustatyta būtent jų siūloma naudojimosi žemės sklypu tvarka. Ieškovė, nesutikdama su teismų atliktu jos pateikto projekto vertinimu, nurodo, kad teismai nepagrįstai vadovavosi Įsakymu, nustatydami bendraturtėms tenkančias užstatytas ir neužstatytas žemės sklypo dalis, ir netinkamai apskaičiavo atitinkamus žemės sklypo plotus; šiuos plotus, kaip teigia ieškovė, tinkamai apskaičiavo ir nustatė būtent ji. Savo ruožtu atsakovės, priešingai, nurodo, kad teismai, atmesdami jų reikalavimus, nepagrįstai atsisakė vadovautis Įsakymu, kuriame nurodyta, kad visi neužstatyti žemės sklypo plotai yra paliekami naudotis bendrai abiem bendraturtėms, neatsižvelgę į specifinę susiklosčiusią situaciją. Teisėjų kolegijos vertinimu, šalių kasaciniuose skunduose išdėstyti argumentai nėra pagrįsti ir nesudaro pagrindo pripažinti, kad bylą išnagrinėję teismai, atsisakę nustatyti jų siūlomas naudojimosi žemės sklypu tvarkas, netinkamai aiškino ir taikė šiuos teisinius santykius reglamentuojančias teisės aktų nuostatas ar nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos.
51. Visų pirma, bylą išnagrinėję teismai pagrįstai nurodė, kad atsakovių pateiktas naudojimosi žemės sklypu tvarkos projektas negali būti patvirtintas, nes juo visas žemės sklypas yra paliekamas naudoti bendrai ieškovei ir valstybei. Šioje nutartyje jau minėta, kad, nustatant naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu nekilnojamuoju daiktu tvarką, yra išskiriamos ir bendraturčiams suteikiamos atskirai naudoti konkrečios to daikto dalys, esant poreikiui (pavyzdžiui, siekiant užtikrinti patekimą į atskirai naudoti skirtas daikto dalis), dalį daikto paliekant bendraturčiams naudotis bendrai; tokios naudojimosi tvarkos nustatymo tikslas – apibrėžti dalis, kuriomis bendraturtis gali naudotis atskirai nuo kitų bendraturčių, ir taip palengvinti jam galimybę naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu daiktu (žr. šios nutarties 46 punktą). Pagal atsakovių pateiktą projektą, visą žemės sklypą siūloma palikti naudotis bendrai abiem bendraturtėms, taigi, juo nėra nustatoma jokia naudojimosi žemės sklypu tvarka. Nors atsakovės kasaciniame skunde nurodo, kad tol, kol dalis žemės sklypo priklauso valstybei, jo naudojimosi tvarka turi būti nustatyta vadovaujantis Įsakymu, kurio pagrindu buvo perleidžiamos ir nuomosamos atitinkamos žemės sklypo dalys, t. y. neišskiriant bendraturtėms atskirai naudoti skirtų žemės sklypo dalių, pažymėtina, kad CK nėra nustatyta jokių apribojimų, taikomų nustatant naudojimosi žemės sklypu, iš dalies priklausančiu valstybei, tvarką. Valstybė civiliniuose teisiniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais asmenimis, todėl, perleidusi dalį žemės sklypo privačiam subjektui, ji nebetenka teisių į šią daikto dalį ir negali vienašališkai spręsti dėl bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo naudojimo.
52. Antra, ieškovė kasaciniame skunde nepagrįstai nurodo, kad jos pasiūlytame naudojimosi žemės sklypu tvarkos projekte yra tinkamai apskaičiuotos ir nustatytos žemės sklypo bendraturčiams tenkančios užstatytos ir neužstatytos jo dalys. Klausimas dėl naudojimosi statiniais užstatytu žemės sklypu tvarkos nustatymo jau buvo aptartas kasacinio teismo praktikoje. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tokiu atveju pirmiausiai turi būti nustatyta, kokia po kiekvienu statiniu esančio žemės sklypo ploto dalis priskirtina kiekvienam sklypo bendraturčiui proporcingai jo turimai statinio daliai. Taip pat turi būti nustatyta, kokia prie statinių esanti žemės sklypo dalis būtina kiekvienam statiniui naudoti pagal paskirtį, ir ši dalis paliekama bendrai naudotis, priskiriant ją lygiomis dalimis tiems žemės sklypo bendraturčiams, kuriems priklauso statinys. Tik taip nustatčius kiekvienam bendraturčiui tenkančią po statiniais esančią, taip pat prie statinių esančią jiems pagal paskirtį naudoti būtiną žemės sklypo dalį, likęs žemės sklypo plotas priskiriamas asmeniškai naudoti tiems žemės sklypo bendraturčiams, kurių turima bendrosios dalinės nuosavybės dalis, vertinant žemės sklype tenkančiu ploto dydžiu, yra didesnė už tą, kurią užima

jiems tenkanti po statiniais esanti ir prie statinių esanti jiems naudoti pagal paskirtį būtina žemės sklypo dalis. Jeigu bendraturčiams asmeniškai naudoti priskirti žemės sklypo plotai suformuoti taip, kad juos pagal paskirtį naudoti galima tik nustačius patekti į juos būtinus bendro naudojimo takus (kelius), toks bendro naudojimo žemės sklypo plotas turi būti priskirtas lygiomis dalimis tiems žemės sklypo bendraturčiams, kuriems jis būtinas, kad jie galėtų asmeniškai naudoti jiems priskirtus žemės sklypo plotus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-127-403/2019, 25 punktas).

53. Taigi, pagal kasacinio teismo praktikoje pateiktus išaiškinimus, nustatant naudojimosi statiniais užstatytu žemės sklypu tvarką, visų pirma, turi būti nustatyta, koks bendraturčių turimas žemės sklypo plotas yra skiriamas po statiniais ir paliekamas naudoti bendrai, nes yra prie statinių ir reikalingas siekiant tinkamai juos eksploatuoti. Pirmasis iš nurodytų turimų nustatyti plotų (po statiniais paliekamas plotas) apskaičiuojamas proporcingai bendraturčių turimai statinio daliai, o antrasis (prie statinių esantis ir jiems eksploatuoti reikalingas žemės sklypo plotas), kitaip nei statiniais užstatytas žemės sklypo plotas, bendraturčiams paskirstomas ne proporcingai jų turimai statinio daliai, o lygiomis dalimis. Likęs nepadalytas žemės sklypo plotas gali būti paskirstomas bendraturčiams naudotis atskirai atsižvelgiant į likusį bendraturčių nuosavybės teise turimą žemės sklypo plotą, tačiau nustatant tokias atskirai naudoti skirtas dalis turi būti įvertinta ir būtinybė palikti papildomą bendrai naudoti skirtą žemės sklypo plotą, reikalingą bendraturčiams patekti į jiems tenkančias atskirai naudoti skirtas žemės sklypo dalis. Šis į bendraturčiams atskirai naudoti paskirtas dalis patekti reikalingas žemės sklypo plotas, kaip ir statiniui eksploatuoti reikalingas žemės sklypo plotas, padalijamas bendraturčiams, kuriems jis reikalingas, lygiomis dalimis.
54. Kaip matyti iš ieškovės kasaciniame skunde pateiktų paaiškinimų, tiek bendraturčiams tenkanti žemės sklypo dalies, esančios po statiniais, plotą, tiek ir jiems tenkanti bendrai naudoti skirtos dalies, reikalingos privažiuoti (prieiti) prie pastato, plotą ji apskaičiavo proporcingai jiems priklausančiam patalpų plotui. Vadinas, ieškovės parengtas naudojimosi tvarkos projektas ir atlikti skaičiavimai neatitinka pirmiau nurodytų kasacinio teismo praktikoje nustatytų taisyklių dėl naudojimosi tvarkos žemės sklypu, kuriame yra statiniai, nustatymo (bendrai naudoti paliekamos žemės sklypo dalys, reikalingos statiniams aptarnauti ir prie jų prieiti, turi būti paskirstomos bendraturčiams lygiomis dalimis, o ne proporcingai jų valdomam patalpų plotui). Pažymėtina, kad ir bylą išnagrinėję teismai, nustatydami, koks statiniais užstatytas ir neužstatytas žemės sklypo plotas turėtų tekti ieškovei ir valstybei, taip pat iš esmės nesivadovavo pirmiau nurodytais išaiškinimais, bet skaičiavo atitinkamas dalis vadovaudamiesi Įsakymu, NŽT priimtu Taisyklių 8 pagrindu siekiant nustatyti tuo metu valstybei priklausiusio žemės sklypo dalis, tenkančias jame esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, ir apskaičiuoti jų savininkams parduodamų ar nuomojamų dalių plotą. Šiame kontekste taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad, kaip matyti iš byloje esančių duomenų, ieškovė ir teismai, apskaičiuodami bendraturtėms tenkančias užstatytas ir neužstatytas žemės sklypo dalis, naudojo skirtingą gyvenamojo namo plotą (ieškovė kasaciniame skunde nurodo, kad namo bendras plotas yra 8486,52 kv. m, o NŽT atsiliepime į kasacinį skundą, aiškindama, kaip Įsakyme, kuriuo vadovavosi teismai, buvo apskaičiuotos žemės sklypo dalys, nurodė, kad bendras namo plotas sudarė 6650,3 kv. m).
55. Trečia, šiuo atveju yra reikšminga tai, kad tiek ieškovė, tiek ir bylą išnagrinėję teismai kaip laisvą (neužstatytą) žemės sklypo plotą, kuriame gali būti išskirtos bendraturtėms atskirai naudoti tenkančios žemės sklypo dalys, nepagrįstai vertino teritoriją, kurioje yra įrengta kiemo aikštelė. Iš byloje esančių duomenų matyti, kad ieškovė savo siūlomame nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarkos projekte šioje teritorijoje išskyrė jai ir valstybei atskirai naudoti skirtas žemės sklypo dalis, taip pat bendrai naudoti abiem bendraturtėms skirtą dalį, reikalingą prieiti (privažiuoti) prie pastatų (žr. plačiau šios nutarties 48.1 punktą). Pažymėtina, kad ši žemės sklypo dalis yra užstatyta – joje pastatytas ieškovei nuosavybės teise priklausantis inžinerinis statinys – kiemo aikštelė, kuri, kaip minėta šioje nutartyje pirmiau, yra žemės sklype esančio daugiabučio gyvenamojo namo su komercinės paskirties patalpomis priklausinys. Įvertinus byloje nustatytas aplinkybes, matyti, kad

iš esmės neužstatyta yra tik nedidelė žemės sklypo dalis, esanti priešingoje nei ginčo aikštelė statinių pusėje (ieškovės projekte ši dalis pažymėta indeksu G, atsakovių projekte – indeksu A2), todėl nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką galėtų būti sprendžiama tik dėl šios žemės sklypo dalies.

56. Šios nutarties 51–55 punktuose išdėstytos aplinkybės patvirtina, kad ir ieškovės, ir atsakovių pateikti naudojimosi žemės sklypu tvarkos projektai neatitinka teisės aktuose keliamų reikalavimų. Nors bylą išnagrinėję teismai ne visai tinkamai įvertino pateiktas naudojimosi žemės sklypu tvarkas ir nustatė jų trūkumus (minėta, sprenddami klausimą dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo, jie neįvertino, kad žemės sklypo dalis, kurioje yra įrengta aikštelė, yra užstatyta, be to, nesivadovavo kasacinio teismo išaiškinimais, kaip turėtų būti nustatoma naudojimosi žemės sklypu su statiniais tvarka), teismai iš esmės pagrįstai nusprendė netenkinti reikalavimo nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarką pagal šiuos projektus.
57. Pažymėtina, kad, kaip matyti iš byloje esančių duomenų, esminiai žemės sklypo bendraturčių ir naudotojų nesutarimai byloje kilo dėl galimybės naudotis užstatyta žemės sklypo dalimi, kurioje yra įrengta automobiliams saugoti skirta kiemo aikštelė. Pirmiau nurodyta aplinkybė, kad ši žemės sklypo dalis yra užstatyta, todėl, nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką, ji negali būti vertinama kaip laisvas (neužstatytas) plotas, savaime nereiškia, kad daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčiai (betų savininkai) negali naudotis ginčo aikštele.
58. Ankstesniame šios nutarties skyriuje išdėstyti argumentai patvirtina, kad ginčo aikštelė yra daugiabučio gyvenamojo namo priklausinys, skirtas nuolat tarnauti šiam pagrindiniam daiktui, pareiga šalia daugiabučio gyvenamojo namo įrengti atitinkamą skaičių automobilių stovėjimo vietų kyla iš statybos santykius reglamentuojančių viešosios teisės aktų imperatyvių nuostatų, todėl šiame name esančių butų savininkams turi būti sudaryta galimybė naudotis jų namui tarnauti skirta aikštele, be kita ko, saugant joje automobilius. Teisės aktuose, įpareigojančiuose suprojektuoti ir įrengti prie daugiabučio gyvenamojo namo atitinkamą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nėra reikalaujama, kad tokioje namui aptarnauti įrengtoje aikštelėje esančios automobilių stovėjimo vietos būtų perleistos būtent šio namo bendraturčiams (butų savininkams); šiuo atveju aikštelė nuosavybės teise buvo perleista ne visiems pagrindinio daikto bendraturčiams, o tik vienam iš jų, t. y. ieškovei. Vis dėlto aplinkybė, kad visa aikštelė nuosavybės teise priklauso ieškovei, kaip minėta, nepanaikino aikštelės kaip namo priklausinio statuso ir nepašalino butų ir kitų patalpų savininkų teisės naudotis aikštele siekiant tinkamai pagal paskirtį naudoti pagrindinį daiktą – namą. Susiklosčius tokiai situacijai, galėtų būti keliamas klausimas dėl daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčių (butų ir kitų patalpų savininkų) teisės naudotis ieškovei nuosavybės teise priklausančiu šio namo priklausiniu (aikštele) įgyvendinimo (teisėto pagrindo parinkimo, naudotinų dalių nustatymo, atlygintinumo už naudojamąsi svetimo daikto dalimi).
59. Sprendžiant ankstesniame šios nutarties punkte nurodytus klausimus, be kita ko, turi būti įvertinta aplinkybė, kad automobilių stovėjimo vietos buvo įrengtos siekiant užtikrinti galimybę naudotis pagal paskirtį name esančiais butais ir prekybos patalpomis. Ši kiemo aikštelė nėra skirta tarnauti prekybos pastate esančiai požeminei automobilių stovėjimo aikštelei, todėl, sprendžiant dėl naudojimosi ieškovei priklausančia kiemo aikštele, neturi būti išskiriamos dalys požeminės automobilių stovėjimo aikštelės bendraturčiams. Be to, sprendžiant nurodytus klausimus turi būti įvertinta ir aplinkybė, ar ieškovei kaip žemės sklypo bendraturtei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas yra pakankamas jai priklausančioms statiniams (jų dalims) eksploatuoti (nustatant atitinkamas dalis po statiniais, priskiriant jiems eksploatuoti būtinas žemės sklypo dalis). Šiame kontekste atkreiptinas dėmesys į tai, kad teisę įgyti lengvatine tvarka valstybinės žemės sklypą (jo dalį) lemia poreikis naudoti pagal paskirtį pagrindinį daiktą, o ne jam tarnauti skirtą priklausinį (žr. plačiau šios nutarties 37 punktą). Todėl įsakymu, kurio pagrindu vėliau buvo sudarytos pirkimo–pardavimo ir nuomos sutartys, buvo nustatytos žemės sklypo dalys, reikalingos gyvenamajam namui ir prekybos pastatui eksploatuoti, tačiau nebuvo išskirta žemės sklypo dalis, skirta priklausiniui (aikštelei) eksploatuoti. Dėl nurodytos priežasties šiuo atveju galėjo susiklostyti situacija, kad, atsižvelgiant į ieškovės, kaip žemės sklypo bendraturtės, turimą

idealiąją dalį, ieškovė neturi teisės naudotis visu po kiemo aikštele esančiu sklypo plotu, kad dalis jo priskirtina daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkų (jiems atstovauja atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“) nuomojamai žemės sklypo daliai, už kurią jie moka nuomos mokesį. Ši aplinkybė būtų reikšminga sprendžiant atlygintinumo už daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčių (butų savininkų) naudojimąsi ieškovei nuosavybės teise priklausančios kiemo aikštelės dalimi klausimą.

Dėl kitų nurodytų argumentų

60. Ieškovės kasaciniame skunde nurodyta, kad bylą išnagrinėję teismai pažeidė proceso teisės normas, reglamentuojančias ieškinio trūkumų pašalinimo tvarką, teismo pareigas bendradarbiauti su dalyvaujančiais byloje asmenimis, išklausti bylos šalis, išsamiai išnagrinėti visus byloje esančius įrodymus ir tinkamai motyvuoti teismo sprendimą. Grįsdama tokią poziciją, ieškovė nurodo, kad pirmosios instancijos teismas, nustatęs jos parengto naudojimosi žemės sklypu tvarkos projekto trūkumus (su jais ieškovė, kaip matyti iš kasaciniame skunde išdėstytų argumentų, nesutinka), neatnaujino bylos nagrinėjimo iš esmės ir nenustatė termino jiems pašalinti, bet atmetė ieškinį, o apeliacinės instancijos teismas, nors ir suteikė ieškovei galimybę pateikti paaiškinimus dėl pirmosios instancijos teismo nurodytų trūkumų, galimai net nesusipažino su visa bylos medžiaga, nes tinkamai neįvertino kai kurių ieškovės nurodytų argumentų (nurodė, kad ieškovė nepaneigė tam tikrų teismo nustatytų aplinkybių ir nepagrindė savo pozicijos).
61. Vertindama tokius ieškovės argumentus, teisėjų kolegija sutinka su jos pozicija, jog bylą nagrinėjantis teismas turi imtis priemonių tam, kad būtų atskleista ginčo esmė, esant poreikiui, nustatyti terminą procesinio dokumento trūkumams pašalinti, išklausti abi ginčo šalis, išsamiai įvertinti byloje esančius įrodymus ir pateikti galutiniam procesiniame sprendime motyvuotas išvadas dėl bylos kilusio ginčo esmės, nes tokios teismo pareigos kyla iš įstatymo (pvz., CPK 115, 225, 260, 263, 265 straipsniai). Teisėjų kolegija pažymi, kad nėra pagrindo pritarti ieškovės pozicijai, jog pirmosios instancijos teismas, neatnaujinęs bylos nagrinėjimo ir nenustatęs jai termino žemės sklypo plano trūkumams pašalinti, nesilaikė civilinį procesą reglamentuojančių teisės normų. Kaip matyti iš pirmosios instancijos teismo sprendime išdėstytų argumentų, teismas išsamiai įvertino ieškovės siūlomą nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarką ir atsisakė tenkinti jos reikalavimus dėl to, kad šioje tvarkoje yra netinkamai išskirtos bendraturčiams tenkančios užstatytos ir neužstatytos žemės sklypo dalys. Teismas papildomai nurodė, kad ieškovės pateiktame naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo projekte pateikti duomenys (užstatyti plotai) nežymiai skiriasi nuo kituose byloje esančiuose planuose pateiktų duomenų, tačiau nutarė neatnaujinti bylos nagrinėjimo siekiant pašalinti šiuos netikslumus, kadangi, net ir juos pašalinus, kitos teismo nustatytos aplinkybės sudarė pakankamą pagrindą atmesti ieškinį ir priešieškinį. Toks teismo sprendimas, byloje nustatčius, kad ieškovės ir atsakovės parengti planai yra neteisingi iš esmės dėl kitų aplinkybių ir jų pagrindu negalės būti nustatyta naudojimosi tvarka, šioje situacijoje negali būti vertinamas kaip pažeidžiantis civilinio proceso teisės normas, priešingai, tokiu būdu buvo įgyvendintas civiliniame procese galiojantis ekonomiškumo principas ir išvengta nepagrįsto visų proceso dalyvių išlaidų padidinimo.
62. Teisėjų kolegija taip pat neturi pagrindo sutikti su ieškovės pozicija, kad apeliacinės instancijos teismas pažeidė proceso teisės normas, nes galimai net nesusipažino su visa bylos medžiaga. Kasaciniame skunde tokie ieškovės argumentai yra nurodyti abstrakčiai ir grindžiami iš esmės tuo, kad apeliacinės instancijos teismas nepritarė jos išdėstytai pozicijai dėl žemės sklypo dalių nustatymo. Tačiau tai, kad teismas kitaip nei ieškovė vertino tam tikras ginčo aplinkybes ir padarė dėl jų kitokias išvadas, savaime nereiškia, kad šios aplinkybės buvo įvertintos netinkamai ar kad jos apskritai nebuvo vertinamos.

63. Konstatavus, kad naudojimosi ginčo žemės sklypu tvarka turi būti nustatoma ir bendraturtėms bendrai ir atskirai naudotis tenkančios žemės sklypo dalys turi būti apskaičiuojamos vadovaujantis šios nutarties 52–53 punktuose aptartomis kasacinio teismo praktikoje suformuluotomis taisyklėmis, kaip neturintys teisinės reikšmės vertinami ieškovės kasaciniame skunde išdėstyti argumentai, kad bylą išnagrinėjusių teismų sprendimai yra prieštaringi, nes teismai, viena vertus, nurodė, kad Įsakymu nėra nustatyta naudojimosi žemės sklypu tvarka, o kita vertus, vadovavosi juo apskaičiuodami bendraturtėms tenkančias užstatytas ir neužstatytas žemės sklypo dalis. Kaip teisinės reikšmės ginčui išspręsti neturintis vertinamas ir argumentas, kad teismai, vadovaudamiesi Įsakymu sprenddami klausimą dėl naudojimosi tvarkos nustatymo, nesilaikė tos pačios instancijos teismų kitoje byloje suformuotos praktikos. Šiuo aspektu papildomai pažymėtina ir tai, kad nors ieškovė pagrįstai nurodo, jog teismai, priimdami sprendimus atitinkamų kategorijų bylose, yra saistomi savo pačių, o žemesnės instancijos teismai – ir aukštesnės instancijos teismų teisės aiškinimo taisyklių, suformuluotų analogiškose ar iš esmės panašiose bylose (Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 33 straipsnio 4 dalis), nukrypimas nuo pirmosios ar apeliacinės instancijos teismo sprendimuose suformuluotų taisyklių savaime nelemia teismo sprendimo neteisėtumo (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2025 m. kovo 20 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-56-378/2025 33 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
64. Ieškovė atsiliepime į atsakovių kasacinį skundą nurodo, kad atsakovių kasacinis skundas turi būti atmestas vien dėl to, kad atsakovės (bendrijos) nėra tinkama šalis priešieškiniui pareikšti. Pagal CK 4.75 straipsnio 1 dalį ir kasacinio teismo praktiką, reikalavimą nustatyti naudojimosi tvarką turi teisę pareikšti bendraturtis (ieškovė ir valstybė). Tokią pat nuomonę atsiliepime į atsakovių kasacinį skundą išreiškė ir trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, UAB „Juice & water group“. Teisėjų kolegija nesutinka su šiais argumentais.
65. Teisėjų kolegija pažymi, kad nors pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką žemės sklypo naudotojai neturi galimybės priimti sprendimų dėl žemės sklypo naudojimosi tvarkos nustatymo, į jų interesus turi atsižvelgti NŽT, kuri valstybės vardu sudaro susitarimą su kitais bendraturčiais (arba jo nesudaro) dėl žemės sklypo naudojimo tvarkos (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 22 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-351-701/2020 65 punktą). Kaip minėta šios nutarties 55 punkte, šiuo atveju yra reikšminga tai, kad tiek ieškovė, tiek ir bylą išnagrinėję teismai kaip laisvą (neužstatytą) žemės sklypo plotą, kuriame gali būti išskirtos bendraturtėms atskirai naudoti tenkančios žemės sklypo dalys, nepagrįstai vertino teritoriją, kurioje yra įrengta ieškovei nuosavybės teise priklausanti kiemo aikštelė, dėl naudojimosi kuria nagrinėjamoje byloje ir yra kilęs pagrindinis ieškovės ir atsakovių nesutarimas. Nustatant naudojimosi žemės sklypu tvarką galėjo būti sprendžiama tik dėl nedidelės neužstatytos žemės sklypo dalies, esančios priešingoje nei ginčo aikštelė statinių pusėje; valstybė dalyvavo šio ginčo sprendime, kadangi jos patikėtinė valstybinės žemės klausimais, be kita ko, ir dėl naudojimosi valstybine žeme, NŽT byloje dalyvavo kaip atsakovė, kuri turėjo teisę išsakyti nuomonę visais byloje keliamais klausimais ir aktyviai šia teise naudojosi.

Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų

66. Apibendrindama išdėstytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą išnagrinėję teismai tinkamai taikė teisės aktų nuostatas ir vadovavosi kasacinio teismo praktika dėl daikto pripažinimo priklausiniu, todėl pagrįstai pripažino ieškovei priklausančią kiemo aikštelę daugiabučio gyvenamojo namo priklausiniu. Nors teismai ne visai tinkamai taikė teisės aktų nuostatas ir teismų praktiką dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo, jie pagrįstai pripažino, kad ir ieškovės, ir atsakovių prašomos nustatyti naudojimosi žemės sklypu tvarkos neatitinka teisės aktuose ir teismų praktikoje keliamų reikalavimų. Bylą išnagrinėję teismai taip pat nepažeidė ieškovės nurodytų proceso teisės normų. Todėl apeliacinės instancijos teismo sprendimas paliekamas nepakeistas, o ieškovės ir atsakovių pateikti kasaciniai skundai atmetami.

67. Vadovaujantis CPK 93 straipsnio 1 dalimi, šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. CPK 98 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio.
68. Ieškovė prašo atlyginti jai 3025 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų rengiant kasacinį skundą, ir tokią pačią sumą, sumokėtą už atsiliepimo į atsakovių kasacinį skundą parengimą, taip pat už kasacinį skundą sumokėtą žyminį mokestį. Šioms išlaidoms pagrįsti ieškovė pateikė suteiktas paslaugas detalizuojančią lentelę, 2025 m. sausio 21 d. ir 2025 m. kovo 4 d. sąskaitas, 2025 m. sausio 22 d. ir 2025 m. kovo 10 d. mokėjimo nurodymus. Atsakovės daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir „Monolitas-3“ prašo atlyginti joms lygiomis dalimis 1542,76 Eur išlaidų, patirtų rengiant kasacinį skundą, ir 1512,50 Eur išlaidų, patirtų rengiant atsiliepimą į ieškovės kasacinį skundą. Grįsdamos patirtas išlaidas, atsakovės pateikė 2025 m. vasario 10 d. ir 2025 m. kovo 13 d. sąskaitas ir suteiktų paslaugų ataskaitas, 2025 m. vasario 20 d. ir 2025 m. kovo 21 d. mokėjimo nurodymus, 2025 m. kovo 25 d. daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ ir jai atstovavusio advokato susitarimą atidėti jai išrašytų sąskaitų apmokėjimo terminą.
69. Netenkinus kasacinių skundų, ieškovė ir atsakovės įgijo teisę, kad joms būtų atlygintos tik išlaidos, patirtos rengiant atsiliepimą į priešingos šalies kasacinį skundą. Ieškovės ir atsakovių prašomos atlyginti atsiliepimų parengimo išlaidos neviršija Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu, pagrindu apskaičiuotos didžiausios priteistinos išlaidų sumos, yra pagrįstos ir realiai patirtos, todėl priteisiamos iš priešingos šalies. Įskaičius šalių reikalavimus, ieškovei iš atsakovių priteisiama 1512,50 Eur (3025 Eur – 1512,50 Eur). Ši suma iš atsakovių priteisiama lygiomis dalimis, t. y. po 756,25 Eur (1512,50 Eur / 2).
70. Nagrinėjant bylą kasaciniame teisme patirtos procesinių dokumentų įteikimo išlaidos neviršija minimalios valstybei priteistinių bylinėjimosi išlaidų sumos, todėl šios išlaidos nėra atlyginamos (CPK 96 straipsnio 6 dalis).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

n u t a r i a :

Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2024 m. spalio 21 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Žaliakalnio investicijos“ (j. a. k. 305123903) iš atsakovių daugiabučio namo savininkų bendrijos „SPR monolitas 2“ (j. a. k. 300867702) ir daugiabučio namo savininkų bendrijos „Monolitas-3“ (j. a. k. 301525616) po 756,25 Eur (septynis šimtus penkiasdešimt šešis Eur 25 ct) bylinėjimosi išlaidoms, patirtoms nagrinėjant bylą kasaciniame teisme, atlyginti.

Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai

Algirdas Taminskas

Agnė Tikniūtė

Eglė Zemlytė