

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. birželio 15 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės, Donato Šerno (kolegijos pirmininkas) ir Egidijos Tamošiūnienės (pranešėja),

sekretoriaujant Eglei Berželionytei, dalyvaujant ieškovo atstovei advokatei Eglei Kriščiūnienei, atsakovės atstovei advokatei Eglei Urbelienei ir trečiojo asmens atstovei advokatei Ingai Kostogriz-Vaitkienei,

viešame teismo posėdyje kasacine žodinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „VALOR LT“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 12 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo S. S.-B., A. B., D. R., V. D., E. L., D. L., E. K., H. J., I. P., Ž. K., J. S., J. S., L. G.-S., L. S., M. K., M. V., V. V., M. J., N. L., R. I., L. D., R. N., E. N., S. L., T. B., A. P. (A. P.), V. P., V. P., V. P., M. P., E. A., A. Š., V. Š., V. Š., R. K., K. K., G. Ž., E. Ž., G. Ž., U. Ž., K. K., D. B., T. B., J. Z., S. Z., J. S., G. R., R. R., S. G., A. Š., daugiabučio namo savininkų bendrijos „Žvėryno vakarai“ ieškinį atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „VALOR LT“ dėl įpareigojimo pateikti garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą užtikrinantį dokumentą; trečiasis asmuo byloje uždaroji akcinė bendrovė „Rinva“.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto vystytojo pareigą pateikti garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą užtikrinančio dokumento nekilnojamojo turto (jo dalies) įgijėjams, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovai prašė teismo įpareigoti atsakovę nekilnojamojo turto vystytoją UAB „VALOR LT“ ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos pateikti ieškovams draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštą, kredito įstaigos garantiją, kurio galiojimo terminas ne trumpesnis nei 3 metai, t. y. nuo 2020 m. rugpjūčio 12 d. iki 2023 m. rugpjūčio 12 d., arba pateikti dokumentą, patvirtinantį atsakovės turto ar lėšų įkeitimą ieškovo ir bendrijos naudai ne trumpesniame kaip 3 metų laikotarpiui suma, ne mažesnei nei 175 221,23 Eur sumai, garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo dėl galimų pastato (*duomenys neskelbtini*) defektų užtikrinimui.
3. Ieškovai nurodė, kad atsakovė nekilnojamojo turto vystytoja pastatė daugiabutį namą, jame ieškovai įsigijo butus ir kitas patalpas. Ieškovai, pasitelkę ekspertus, nustatė pastato defektus. Atsakovė nepašalina pastato trūkumų ir nei bendrijai, nei pastato patalpų įgijėjams nepateikė garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimo.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

4. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. gegužės 5 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies:
 - 4.1. įpareigojo atsakovę UAB „VALOR LT“ ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos pateikti ieškovams fiziniams asmenims draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštą (su jo apmokėjamą įrodančia dokumento kopija), lėšų sumokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinantį dokumentą, mokėjimo atidėjimą patvirtinantį dokumentą arba kredito įstaigos garantiją, kurių galiojimo terminas ne trumpesnis nei 3 metai, o užtikrinimo suma ne mažesnė nei 175 221,23 Eur, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas dėl galimų pastato, esančio (*duomenys neskelbtini*), defektų;
 - 4.2. atsakovei per 5 darbo dienas nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos nepateikus ieškovams fiziniams asmenims atsakovės prievolių užtikrinimo dokumento 175 221,23 Eur sumai, priteisė ieškovo naudai po 150 Eur bendrai lygiomis dalimis baudą už kiekvieną sprendimo neįvykdymo dieną;
 - 4.3. teismas atmetė daugiabučio namo savininkų bendrijos „Žvėryno vakarai“ ieškinį.
5. Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad atsakovės interesais 2016 m. spalio 26 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties, sudarytos su Vilniaus miesto savivaldybės administracija, pagrindu buvo formuojamas žemės sklypas (*duomenys neskelbtini*), projektuojamas pastatas. 2017 m. gruodžio 18 d. UAB „Drusvila“ (ji reorganizacijos būdu prijungta prie UAB „Saulės tako apartamentai“, o pastarosios įmonės pavadinimas po reorganizacijos pakeistas į UAB „VALOR LT“) pateikė prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą, 2018 m. birželio 22 d. išduotas leidimas statyti pastatą. Atsakovė UAB „VALOR LT“ pastatė daugiabutį namą (*duomenys neskelbtini*), jame ieškovai pirkimo-pardavimo sutartimis įsigijo nuosavybės butus ir kitas patalpas. Pastato 100 proc. baigtumas VI Registrų centre įregistruotas 2020 m. rugpjūčio 20 d. Atsakovė namui statyti 2019 m. vasario 21 d. sudarė rangos sutartį su trečiuoju asmeniu rangove UAB „Rinva“. 2020 m. rugpjūčio 12 d. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos surašė statybos užbaigimo aktą. Ieškovai teigė esant pastato trūkumų, juos patvirtino teismo ekspertų D. Kalibato išvada ir S. Mitkaus tyrimo aktas, šiame akte įvertintos trūkumų šalinimo išlaidos. Ieškovai ir 2020 m. liepos 20 d. įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija „Žvėryno vakarai“ ne kartą kreipėsi su pretenzijomis į atsakovę, bet ši, nors ir pripažinusi statybos defektus, juos atsisakė pašalinti. Dėl pastato trūkumų atsakovė kreipėsi į Vilniaus apygardos teismą su ieškiniu rangovei UAB „Rinva“ civilinėje byloje [Nr. e2-1048-910/2021](#), tarp ieškinio reikalavimų yra ir įpareigoti bendrovę UAB „Rinva“ pateikti dokumentą, užtikrinantį garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą.

6. Teismas nurodė, kad rangovas kartu su rangovo atliktų statybos darbų perdavimo statytojui (užsakovui) aktu turi pateikti dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalis). Nekilnojamojo turto vystytojas atsako statinio (jo dalies) įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą (Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalis). Rangovas statinio statytojui (užsakovui) ar nekilnojamojo turto vystytojas statinio (jo dalies) įgijėjui turi pateikti dokumentą, t. y. draudimo bendrovės išduotą laidavimo draudimo raštą (su jo apmokėjamą įrodančia dokumento kopija), lėšų sumokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinantį dokumentą, mokėjimo atidėjimą patvirtinantį dokumentą arba kredito įstaigos garantiją, užtikrinantį garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą pagal pasirašytą rangos sutartį (jei toks užtikrinimas privalomas pagal Statybos įstatymą). Prievolių vykdymo užtikrinimo dokumentas nekilnojamojo turto vystytojo nemokumo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmuosius 3 statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimą statinio (jo dalies) įgijėjui. Defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu 3 metų laikotarpiu turi būti ne mažesnė kaip 5 proc. statinio statybos kainos (statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujųjų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 58¹ punktą). Teismas pažymėjo, kad rangovo išduotas užsakovui (nekilnojamojo turto vystytojui) dokumentas, užtikrinantis garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą, neeliminuoja vystytojo pareigos tokį dokumentą išduoti ir nekilnojamojo turto įgijėjams.
7. Teismo vertinimu, atsakovė yra nekilnojamojo turto vystytoja, nes ji sau nuosavybės teise priklausiusiame sklype investiciniais tikslais suprojektavo ir organizavo daugiabučio namo statybos darbus, jai išduotas statybos leidimas, ji sudarė rangos sutartį, kontroliavo statybos procesą, pardavė pastatę esančius butus ir kitas patalpas (Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 dalis, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje 3K-3-129-1075/2020). Atsakovės veikla, nurodyta Juridinių asmenų registre, yra ir nekilnojamojo turto projektų vystymas. Atsakovė planuoja statyti dar vieną daugiabutį pastatą Vilniuje, Paribio gatvėje, investiciniais tikslais, taip pat baigia parduoti nekilnojamojo turto objektus plėtojamame projekte „Saulės takas“ Druskininkuose, Gardino gatvėje, taigi užsiima nekilnojamojo turto vystymo veikla.
8. Todėl teismas nusprendė įpareigoti atsakovę pateikti pirkėjams (ieškovams) garantinio laikotarpio prievolių užtikrinimo dokumentą 175 221,23 Eur (5 proc. nuo 3 504 424,69 Eur pastato statybos kainos be PVM) vertės, nes tokią sumą kaip statinio statybos vertę atsakovė pati nurodė patikslintame ieškinyje civilinėje byloje [Nr. e2-1048-910/2021](#). Todėl tokią pačią sumą teismas nustatė nagrinėjamoje byloje. Teismas nustatė atsakovei alternatyvius įpareigojimus pateikti dokumentą: 1) draudimo bendrovės išduotą laidavimo draudimo raštą (su jo apmokėjamą įrodančia dokumento kopija); 2) lėšų įmokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinantį dokumentą; 3) mokėjimo atidėjimą patvirtinantį dokumentą arba 4) kredito įstaigos garantiją – užtikrinantį garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą pagal pasirašytą rangos sutartį. Draudimo bendrovės laidavimo draudimo rašto arba kredito įstaigos garantijos galiojimo terminas turėtų būti ne trumpesnis nei 3 metai, t. y. nuo 2020 m. rugpjūčio 12 d. iki 2023 m. rugpjūčio 12 d.
9. Teismas atmetė daugiabučio namo savininkų bendrijos „Žvėryno vakarai“ ieškinį, nes bendrijai gyvenamajame name nuosavybės teise nepriklauso butai ar kitos paskirties negyvenamosios patalpos, todėl ji neturi teisės gauti dokumento, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas.
10. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2021 m. spalio 12 d. nutartimi, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės UAB „VALOR LT“ apeliacinį skundą, paliko nepakeistą Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. gegužės 5 d. sprendimą.
11. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad atsakovės argumentai, susiję su bylos stabdymu dėl kitos nagrinėjamos civilinės bylos, kurioje buvo sprendžiami rangovo atsakomybės klausimai, atmetini, nes nagrinėjamoje byloje pirmosios instancijos teismas 2021 m. kovo 18 d. parengiamojo teismo posėdžio metu ir 2021 m. balandžio 15 d. teismo posėdžio metu protokolinėmis nutartimis motyvuotai atsakovės prašymų sustabdyti civilinę bylą netenkino.
12. Apeliacinės instancijos teismas įvertino, kad atsakovė yra nekilnojamojo turto vystytoja Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 punkto prasme. Aplinkybė, kad pastato nestatė asmenys, su atsakove sudarę darbo sutartis, o tai atliko atsakovės pasamdyta rangovė, nėra reikšminga, nes atsakovė, kaip statytoja, vystytoja ir užsakovė vienu metu, turėjo teisę ir pareigą prižiūrėti statybų eigą, kontroliuoti statybas, teikti pastabas, o rangovė turėjo pareigą vykdyti atsakovės nurodymus. Be to, nekilnojamojo turto vystytoja, kaip ir rangovė, atsako statinio įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą (Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalis), ši pareiga galioja nepriklausomai nuo to, ar yra perkelta į nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį, taip pat nepriklausomai nuo rangovo pareigos pateikti tokį dokumentą užsakovui vykdymo.
13. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad pirkimo–pardavimo sutarčių 5.12 punkte nustatyta sąlyga, pagal kurią pirkėjas perima visas pardavėjo teises ir pareigas reikšti pretenzijas rangovams dėl pastato statybos trūkumų, taip pat kad pirkėjai turi teisę tiesiogiai reikšti pretenzijas rangovui, prižiūrėtoji ir (ar) projektuotoji, taip pat sutarčių 6.16 punkto sąlyga, kad pardavėjas įsipareigoja pateikti turto įgijėjui Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje nurodytą dokumentą savo nuožiūra, nereikia, kad atsakovė, kaip pastato statytoja ir nekilnojamojo turto vystytoja, yra atleidžiama nuo atsakomybės už galimus pastato statybos trūkumus, tą pažymėjo Aplinkos ministerija 2017 m. sausio 3 d. rašte ir tai nustatyta Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje, o nurodytos sutarčių sąlygos nesuderinamos su įstatyme imperatyviai nustatytos nekilnojamojo turto vystytojo pareigos vykdymu.
14. Apeliacinės instancijos teismas pabrėžė, kad Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 ir 3 dalių nuostatos yra savarankiškos, jose nustatyti du skirtingi rangovo ir nekilnojamojo turto vystytojo pateikiami dokumentai, kuriais užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas. Nei įstatyme, nei kituose teisės aktuose nėra nustatyta vystytojo pareiga perduoti statinio įgijėjui tą patį dokumentą, kurį vystytojas gavo iš rangovo. Taigi, nepriklausomai nuo to, ar rangovas perdavė statytojui garantinį prievolių įvykdymą užtikrinantį dokumentą, vystytojo pareiga tokį dokumentą perduoti statinio įgijėjui neišnyksta.
15. Apeliacinės instancijos teismas įvertino, kad atsakovės siūlomas garantinio dokumento užtikrinimo sumos skaičiavimo būdas – proporcingai pagal ieškovams priklausančią pastato dalį – nėra nustatytas nei Statybos įstatyme, nei kituose poįstatyminiuose teisės aktuose, yra itin sudėtingas, todėl nepagrįstas. Ieškovai ieškiniu prašė įpareigoti atsakovę jiems pateikti garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą užtikrinantį dokumentą pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalį ir ieškiniu reikalavimuose įvardijo tris dokumentus (draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštą; kredito įstaigos garantiją; dokumentą, patvirtinantį atsakovo turto ar lėšų įkeitimą ieškovų ir bendrijos naudai). Kadangi ieškovai (išskyrus bendriją) yra vartotojai, nes nekilnojamąjį turą įgijo asmenims, šeimos poreikiams tenkinti, pirmosios instancijos teismas neperžengė ieškinių ribų, pritaikęs Statybos įstatymą ir statybos techninį reglamentą STR 1.07.03:2017 ir įpareigojęs atsakovę pateikti šiuose teisės aktuose išvardytus alternatyvius dokumentus.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į kasacinį skundą teisiniai argumentai

16. Kasaciniu skundu atsakovė UAB „VALOR LT“ prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 12 d. nutartį ir ieškinį atmesti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 16.1. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų išvardytos nekilnojamojo turto vystytojų teisės ir pareigos būdingos visiems užsakovams (statytojams), nėra išskirtinai tik vystytojo veiklos požymis. Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 punkte įtvirtinta nekilnojamojo turto

vystytojo savoka (priešingai nei nurodė apeliacinės instancijos teismas) yra žymiai platesnė nei įstatymo 2 straipsnio 99 punkte įtvirtinta statytojo (užsakovo) savoka. Šios teisės normos turėtų būti aiškinamos taip, kad vystytoju pripažįstamas tik toks asmuo, kuris: 1) yra asmuo, kuris yra statytojas (užsakovas), ir kuris 2) perka sklypus, 3) juos formuoja, 4) tiesia infrastruktūrą, 5) sklypuose stato statinius, t. y. atlieka ir rangos funkciją, ir juos parduoda, 6) nekilnojamojo turto vystymo veikla turi būti nevienkartinė, tęstinio ir nuolatinio pobūdžio, 7) vystytojo veiklos pagrindinė paskirtis ir tikslas būtų sukurti (pačiam pastatyti) naujus nekilnojamojo turto objektus ir juos parduoti. Statytoju, kuris pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 99 punkte pateiktą sąvoką tik investuoja lėšas į statybą, negali būti laikomas subjektas, kuris pats stato (vykdo ir rangovo funkcijas) nekilnojamąjį daiktą. Atsakovės įsitikinimu, tiek nekilnojamojo turto vystytojas, tiek statytojas gali įsigyti žemės sklypą, keisti jo paskirtį, pastatyti statinį ir jį parduoti. Esminis nekilnojamojo turto vystytojo ir statytojo atskyrimo kriterijus – statytojas pats jokių rangos darbų faktiškai nevykdo (neturi nei atestatų, nei darbuotojų). Tuo tarpu vystytojas visus ar dalį statybos darbų vykdo pats, turi tam atestuos darbuotojus, jo veikla yra tęstinio, nuolatinio pobūdžio, vykdomas nevienkartinis naujo nekilnojamojo turto objekto sukūrimo ir pardavimo procesas. Atsakovė nevykdė statybos darbų, neturi atestuatų specialistų, netgi pirkimo–pardavimo sutartyse nurodė, kad pirkėjui perleidžiamos teisės kreiptis tiesiogiai į rangovą dėl pastato defektų, t. y. atsakovė kaip statytoja neprisiėmė atsakomybės dėl statybos darbų kokybės, nes pati darbų neatliko, todėl ji nėra ir negali būti laikoma vystytoja. Atsakovė perka, parduoda nekilnojamąjį turą (žemės sklypus, pastatytus pastatus), tai reiškia nekilnojamojo turto pardavimo, bet ne nekilnojamojo turto vystymo veiklą. Atsakovė tik investavo į statybas, o tai, remiantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 99 punktu, reiškia, jog ji yra statytoja. Remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pateiktu nekilnojamojo turto vystytojo sąvokos aiškinimu, atsakovės veikla neatitinka vystytojo veiklos požymių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-129-1075/2020](#)).

- 16.2. Statybos užbaigimo aktas patvirtina, kad pastato bendras plotas yra 6069,50 kv. m. Ieškovams priklauso 2822,84 kv. m ploto patalpos iš 6042,50 kv. m viso daugiabučio namo ploto. Todėl maksimali garantinio laikotarpio įsipareigojimų vykdymą užtikrinanti suma ieškovams galėtų būti 81 857,10 Eur. Jei nekilnojamojo turto vystytojas parduoda dalį statinio, garantinių įsipareigojimų vykdymą užtikrinantis dokumentas turi būti pateikiamas tik dėl tos dalies statinio, kadangi kitą statinio dalį nekilnojamojo turto vystytojas turi teisę parduoti kitiems asmenims ir jiems taip pat turės pateikti atitinkamą Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje nurodytą dokumentą. Visa (bendra) dokumento suma turi būti ne mažesnė nei 5 proc. statinio statybos kainos. Teismo argumentas, kad atsakovės nurodytas proporcijų skaičiavimas yra itin sudėtingas, apskritai neatitinka nei protingumo, nei teisingumo kriterijų.
- 16.3. Apeliacinės instancijos teismas ne tik nepagrįstai nestabdė šios bylos nagrinėjimo, bet ir priėmė sprendimą, kuris nepagrįstas faktiniais duomenimis dėl pastato statybos kainos. Ginčijamas sprendimas yra pagrįstas prielaida, kad pastato statybos kaina yra tokia, kokią ją teigė atsakovė Vilniaus apygardos teismo civilinėje byloje [Nr. e2-1048-910/2021](#). Vien dėl to, kad nurodytoje byloje Vilniaus apygardos teismas šios bylos nagrinėjimo metu dar nebuvo nustatęs pastato statybos kainos, šią bylą teismas turėjo sustabdyti, nes Vilniaus apygardos teismo sprendimas turės prejudicinę galią teismo sprendimui šioje byloje, o nesustabdytus bylos buvo pažeistos proceso teisės normos, nukrypta nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-99/2004; 2006 m. kovo 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-238/2006](#), 2006 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-660/2006; 2008 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-413/2008](#); kt.). Apeliacinės instancijos teismo nutartyje nėra motyvų dėl pastato statybos kainos, ši faktinė aplinkybė teismo nebuvo nustatoma.
- 16.4. Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalis reiškia, kad, esant vystytojo išduotam garantinio įsipareigojimo vykdymą užtikrinančiam dokumentui, tai nepašalina rangovo garantinių įsipareigojimų laikotarpio prievolių vykdymo. Dėl to pagrindinis subjektas, kuris atsako už garantinių laikotarpiu atsiradusių defektų šalinimą, yra rangovas. Draudimo sutartis negalioja dėl tos draudimo sumos dalies, kuri viršija draudimo vertę taip pat tais atvejais, kai draudimo suma viršija draudimo vertę apdraudus tą patį objektą pagal kelias draudimo sutartis su skirtingais draudikais (dvigubas draudimas) (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.1001 straipsnio 1, 4 dalys; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-141-695/2018](#)). Ieškovai dėl to paties objekto, to paties rangovo (UAB „Rinva“) prievolių nevykdymo turi (turės) du kartus didesnę garantinių įsipareigojimų įvykdymą užtikrinančių dokumentą, kadangi: 1) atsakovė jau perleido ieškovams reikalavimo teises į rangovą UAB „Rinva“; 2) atsakovė, gavusi garantinių įsipareigojimų vykdymą užtikrinančių dokumentą, jį perduos visiems turto įgyjėjams, nes tai įsipareigojo padaryti pagal sutartis; 3) nepaisant ieškovo jau turimų reikalavimo teisių į rangovą, tarp jų ir teisės gauti garantinių įsipareigojimų vykdymą užtikrinančių dokumentą, atsakovė turi pareigą išduoti analogišką garantinių įsipareigojimų vykdymą užtikrinančių dokumentą. Tai reiškia dvigubo draudimo įteisinimą ([CK](#) 6.1001 straipsnio pažeidimą), atsakovės pareigą pateikti ieškovams garantinių įsipareigojimų įvykdymą užtikrinančių dokumentą du kartus, nors ieškovams jau yra perleistos visos reikalavimo teisės į rangovą.
17. Ieškovai atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti ir palikti nepakeistą Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 12 d. nutartį. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 17.1. Atsakovė atitinka nekilnojamojo turto vystytojo sąvoką, įtvirtintą Statybos įstatymo 1 straipsnio 29 punkte. Atsakovė yra statytoja ir kartu nekilnojamojo turto vystytoja, ji atitinka kriterijus, pagal kuriuos vystytojas turi: 1) formuoti statinių statybai skirtus sklypus, 2) statyti juose statinius, 3) juos parduoti; 4) šie statiniai turi būti statomi investiciniais tikslais ir tai turi būti daroma urbanizuotose teritorijose. Kaip esminį, atskiriantį statytoją ir nekilnojamojo turto vystytoją atsakovė siūlo kriterijų, kad statytojas pats jokių rangos darbų nevykdo (neturi nei atestatų, nei darbuotojų). Tačiau tai, kas faktiškai atlieka statybos rangos darbus, negali lemti statybas organizuojančio subjekto teisinio statuso. Atsakovė, suvokdama savo, kaip nekilnojamojo turto vystytojos, statusą ir pareigas, į pirkimo–pardavimo sutartis įtraukė nuostatas dėl savo pareigos pateikti pastato įgyjėjams dokumentą, užtikrinantį garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą. Atsakovės elgesys, organizuojant ir koordinuojant visą pastato projektavimo, statybos, pardavimo procesą, patvirtina, kad ji yra nekilnojamojo turto vystytoja.
- 17.2. Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad tiek visą statinį įgijęs vienas subjektas, tiek visi įgijėjai (kai jų yra daugiau nei vienas), tiek ir dalis jų turi teisę gauti užtikrinimą dėl ne mažesnės nei 5 proc. statinio statybos kainos sumos. Atsakovės siūlomo užtikrinimo skaičiavimo proporcingai pagal įgytą plotą nenustato nei Statybos įstatymas, nei kiti teisės aktai. Taikant proporcijas, minimali 5 proc. statinio statybos kaina tam tikrais atvejais apskritai nebūtų pasiekta.
- 17.3. Teismas pagrįstai netenkino atsakovės prašymo dėl bylos sustabdymo, o nustatydami garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimo sumą vadovavosi atsakovės įvardyta pastato statybos kaina ir užtikrinimo suma. Civilinėje byloje [Nr. e2-1048-910/2021](#) pareikštame patikslintame ieškinyje atsakovė nurodė pastato statybos kainą, nuo šios sumos 5 proc. garantijos sumą, taigi teismas nagrinėjamoje byloje rėmėsi šiais duomenimis ir neturėjo pagrindo stabdyti bylos nagrinėjimo.
- 17.4. Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 ir 3 dalys neprieštarauja [CK 6.1001 straipsniui](#), nes, net ir tiek rangovui, tiek ir nekilnojamojo turto vystytojui išdavus draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštą, nesusidarys dvigubo draudimo situacija. Tiek rangovas, tiek nekilnojamojo turto vystytojas turi savarankišką atsakomybę dėl galimų statinių defektų. Nepaisant to, kad tiek pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalį, tiek ir pagal 3 dalį yra užtikrinamas rangovo prievolių tinkamas įvykdymas, tačiau skiriasi subjektai, užtikrinantys prievolių užtikrinimą, ir naudos gavėjai: 1) pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalį užtikrinimą turi pateikti rangovas užsakovui, šiuo atveju užtikrinimu rangovo nemokumo ar bankroto atveju galėtų pasinaudoti tik pats užsakovas, kuris atitinkamame dokumente būtų nurodytas kaip naudos gavėjas, taigi šiuo dokumentu niekaip negalėtų pasinaudoti statinio įgyjėjai; 2) pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalį užtikrinimą turi pateikti nekilnojamojo turto vystytojas pastato įgyjėjams, kurie vystytojo nemokumo ar bankroto atveju (nepriklausomai nuo to, ar rangovas yra nemokus (bankrutavęs), ir ar rangovas užsakovui yra pateikęs užtikrinimą) turėtų teisę pasinaudoti šiuo užtikrinimu. Taigi, jokių atvejų negalima teigti, kad pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 ir 3 dalis išdavus draudimo bendrovės

laidavimo draudimo raštas būtų draudžiamas nuo tos pačios rizikos, tas pats įvykis pripažįstamas draudžiamuoju. Pastato savininkai negalėtų pasinaudoti galimybe pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalį gauti garantinę išmoką, nes jie nėra naudos gavėjai. Todėl nėra pagrindo teigti, kad ieškovai, tenkinus šioje byloje pareikštą reikalavimą, turi (turės) du kartus didesnį garantinių įsipareigojimų įvykdymą užtikrinantį dokumentą.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl nekilnojamojo turto vystytojo sąvokos

18. Atsakovė kasaciniu skundu ginčija jos kaip nekilnojamojo turto vystytojos statusą, teigdamą, kad teismai nepagrįstai kvalifikavo atsakovę nekilnojamojo turto vystytoja. Atsakovės teigimu, ji neatitinka vystytojo sąvokos ir būdingų požymių, o pareigą suteikti įstatyme nustatytas garantijas yra įvykdžiusi, perleisdama ieškovams (būtų įgijėjams) teisę kreiptis į rangovą tiesiogiai. Vertinant ar statinį (daugiabutį gyvenamąjį namą) pastatiusi atsakovė turi pareigą pateikti garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą užtikrinantį dokumentą ir kokia suma toks prievolių vykdymas turi būti užtikrintas, pirmiausia reikia atsakyti į ginčo klausimą nagrinėjamoje byloje, t. y. ar atsakovė priskirtina nekilnojamojo turto vystytojų kategorijai Statybos įstatymo prasme.
19. Nekilnojamojo turto vystytojas – statytojas (užsakovas), kuris investuodamas vysto nekilnojamąjį turtą ir (ar) infrastruktūrą miestuose, miesteliuose ar kitose urbanizuojamose (urbanizuotose) teritorijose: formuoja statinių statybai skirtus sklypus, juose stato statinius ir juos parduoda (Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 dalis).
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad ekonominiu požiūriu nekilnojamojo turto vystytojo veiklos specifika pasireiškia tuo, kad vystytojas koordinuoja visą projekto vykdymo procesą nuo pradinės idėjos iki objekto įgyvendinimo ir tolesnės eksploatacijos, todėl jis yra atsakingas už visą projekto vykdymo procesą, jis koordinuoja ir organizuoja visų kitų projekto vykdymo dalyvių veiklą, jis prisiima visą su projektu susijusią riziką. Taigi ekonominiu požiūriu pripažįstama, kad nekilnojamojo turto vystytojo veikla yra platesnė nei tik statytojo ir ar rangovo funkcijas apimanti veikla (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-129-1075/2020](#), 51 punktą).
21. Nekilnojamojo turto vystytojo samprata, be kita ko, atspindi ir minėtą ekonominę nekilnojamojo turto vystytojo veiklos sampratą (Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 dalis). Nors nekilnojamojo turto vystytojas nėra priskirtas prie statybos dalyvių (Statybos įstatymo 13 straipsnio 1 dalis), vis dėlto jis, kaip ir rangovas, atsako statinio įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą (Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalis). Taigi, nekilnojamojo turto vystytojo statuso specifika ir įvairiapusis lėmiamas tai, kad nekilnojamojo turto vystytojui, kaip ir rangovui, nustatyta pareiga garantuoti statinio kokybę statinio garantiniu terminu.
22. Kasacinio teismo vertinimu, atsakovė atitinka Statybos įstatyme nustatytą ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išaiškintą nekilnojamojo turto vystytojo sąvoką, vystytojui būdingus požymius. Atsakovė, nesutikdama su jos priskyrimu nekilnojamojo turto vystytojų kategorijai, teigia, kad būtų nagrinėję teismai, priskirdami ją nekilnojamojo turto vystytojų kategorijai, neįvertino kai kurių reikšmingų aplinkybių, t. y. kad: 1) ji nėra rangovė (neturi atestato vykdyti tokią veiklą ir nesamdo reikiamų darbuotojų); 2) tai sietina tik su testine tokio pobūdžio investicine veikla, o ji pastatė tik šį vieną daugiabutį namą; 3) atsakovės nuomone, vystytojai viešai deklaruoja tokios veiklos vykdymą. Tokie argumentai vertintini kaip nepagrįsti ir neatitinkantys įstatymo leidėjo tikslų išskiriant iš statybos procese dalyvaujančių subjektų nekilnojamojo turto vystytoją, kartu nustatant jam papildomas įstatymines pareigas..
23. Pirmą, kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad vertinant, ar subjekto veikla priskirtina nekilnojamojo turto vystytojo veiklai, nėra reikšminga, ar toks subjektas pats fiziškai vykdo statybos darbus, pakanka, kad jis organizuoja ir rūpinasi statybos procesu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-129-1075/2020](#), 56 punktą). Todėl ir šiuo atveju nereikšminga, kad statybos darbams atlikti atsakovė samdė rangovę ir kad neturėjo tokių darbų galinčių atlikti darbuotojų. Antra, tam, kad statytojas būtų priskiriamas nekilnojamojo turto vystytojo kategorijai, nėra būtinas šios veiklos tęstinumo požymis. Lemiamą reikšmę vertinant tokios veiklos priskyrimą nekilnojamojo turto vystymui turi šios veiklos paskirtis – investavimas į nekilnojamojo turto projektą, nekilnojamojo turto sukūrimas statybos būdu ir taip sukurtą turto pardavimas. Priešingu atveju, siekiant išvengti su nekilnojamojo turto vystytojo statusu susijusių prievolių, pakaktų kaskart tokios veiklos vykdymą organizuoti kaip vienkartinį projektą. Dar daugiau tokių garantinio laikotarpio prievolių vykdymo būtų galima išvengti vystant ir pirmąjį nekilnojamojo turto projektą. Toks aiškinimas neatitiktų įstatymo leidėjo tikslų. Trečia, Statybos įstatymo nuostatos subjekto veiklos priskyrimo nekilnojamojo turto vystytojo veiklai nesieja su tokios veiklos išviešimu. Atsižvelgiant į tai, kad Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 dalyje įtvirtinta nekilnojamojo turto vystytojo sąvoka nėra susieta su tokios veiklos išviešimu, tokio požymio aiškinimas kaip privalomo būtų nepagrįstas, nes tokios veiklos viešinimas priklauso tik nuo veiklos vystytojo valios, o tai būtų nepateisinama ir sudarytų sąlygas išvengti garantinio laikotarpio prievolių vykdymo. Subjekto priskyrimas nekilnojamojo turto vystytojo kategorijai negali būti susietas su subjektyviais kriterijais, kuriuos toks vystytojas vykdytų (nevykdytų) tik savo nuožiūra, tačiau ta aplinkybė gali turėti reikšmės tokiame vertinime.
24. Pažymėtina, kad atsakovė yra verslininkė, jos verslas – parduoti sukurtą statybos būdu nekilnojamąjį daiktą. Negana to, atsakovė, sudarydama sutartis su ieškovais (žr., pvz., 2020 m. rugpjūčio 20 d. pirkimo–pardavimo sutarties, sudarytos su ieškovais D. B. ir T. B., 6.16 punktą), nurodė, kad pardavėjas (atsakovė), prisiimdamas su Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalies tinkamu įgyvendinimu susijusią atsakomybę bei riziką, įsipareigoja pateikti turto įgijėjui šį teisės aktų reikalavimą atitinkantį dokumentą savo nuožiūra. Taigi ir nurodyta sutarties nuostata patvirtina, kad atsakovė, prisiimdama sutartinius įsipareigojimus, suprato, jog jos veikla priskirtina nekilnojamojo turto vystytojų veiklai Statybos įstatymo kontekste.
25. Bylą nagrinėję pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai pagrįstai nustatė, kad atsakovės interesais buvo suformuotas jai nuosavybės teise priklausantis sklypas (*duomenys neskelbtini*). 2017 m. gruodžio 18 d. UAB „Drusvilą“ (ji reorganizacijos būdu prijungta prie UAB „Saulės tako apartamentai“, o pastarosios įmonės pavadinimas po reorganizacijos pakeistas į UAB „VALOR LT“) pateikė prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą, 2018 m. birželio 22 d. išduotas leidimas statyti pastatą. Atsakovė parengė pastato statybos projektinius pasiūlymus šiame sklype, investiciniais tikslais suprojektavo ir organizavo daugiabučio namo statybos darbus, sudarė rangos sutartį su rangove UAB „Rinva“, kontroliavo statybos procesą, pardavė pastatę esančius butus ir kitas patalpas. Taigi būtent atsakovė statė daugiabutį pastatą investiciniais tikslais. Todėl, kasacinio teismo teisėjų kolegijos vertinimu, šių požymių pirmosios ir apeliacinės instancijos teismams pakako, kad jie pripažintų atsakovę nekilnojamojo turto vystytoja. Nustačius, kad atsakovė būtų nagrinėjusių teismų pagrįstai buvo pripažinta nekilnojamojo turto vystytoja, vertintina, kokia tvarka ir apimtimi ji turėtų vykdyti įstatyminę pareigą – pateikti ieškovams garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimo dokumentą pagal Statybos įstatymo nuostatas, taip pat nustatyti, ar ši pareiga negali būti įvykdyta

perleidžiant ieškovams reikalavimo teises su tokio pobūdžio pretenzijomis kreiptis tiesiogiai į rangovą.

Dėl nekilnojamojo turto vystytojo pareigos statinio (jo dalies) įgijėjams pateikti garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą užtikrinantį dokumentą

26. Statinio garantinis terminas yra įstatymo nustatytas terminas, per kurį galioja rangovo garantija, jog statinys nesugrius ir bus kokybiškas įstatymo nustatyta laikotarpiu. Rangovas, jeigu ko kita nenustato statybos rangos sutartis, per visą garantinį laiką užtikrina, kad statybos objektas atitinka normatyvinių statybos dokumentų nustatytus rodiklius ir yra tinkamas naudoti pagal sutartyje nustatytą paskirtį ([CK 6.697 straipsnio](#) 1 dalis). Statinio garantinis terminas negali būti trumpesnis už [CK 6.698](#) straipsnyje nustatytus terminus (penkeri metai; dešimt metų – esant paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdynų ir kt.); dvidešimt metų – esant tyčia paslėptų defektų). Šie terminai pradedami skaičiuoti nuo visų rangovo atliktų statybos darbų rezultatų perdavimo užsakovui dienos (kai statyba vyko rangos būdu) ([CK 6.698 straipsnio](#) 2 dalis). Toks terminas yra taikomas darbų rezultato eksploataavimo laikotarpiu ir iš esmės yra skirtas asmenų, eksploatuojančių statinį, interesams apsaugoti (Statybos įstatymo 41 straipsnio 1, 4 dalys). Statinio garantinio termino laikotarpiu įstatymas nustato prievolės statinio projektuotojui, statinio projekto ekspertizės rangovui, rangovui, statytojui (užsakovui), statinio statybos techniniam priežiūrėtojui ir nekilnojamojo turto vystytojui (Statybos įstatymo 41 straipsnis).
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad statinio rangovas išsaugo ryšį su savo sukurtu daiktu – statiniu net ir perleisus šį statinį tretiesiems asmenims. Rangovo pareiga garantuoti statinio kokybę per įstatymo nustatytą garantinį terminą yra specifinė įstatymo pagrindu atsirandanti rangovo pareiga, kuri nustatyta ir taikoma dėl konkretaus statinio nepriklausomai nuo to, kas yra statinio savininkas. Tai reiškia, kad ši pareiga yra nukreipta *erga omnes* (prieš visus) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-129-1075/2020](#), 79 punktas).
28. Galiojantis teisinis reglamentavimas įtvirtina rangovo pareigą pateikti statytojui (užsakovui) dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių pagal rangos sutartį įvykdymas. Tokią pačią pareigą pateikti nurodytą dokumentą turi nekilnojamojo turto vystytojas statinio (jo dalies) (išskyrus nesudėtingąjį statinį (jo dalį) įgijėjams. Pareigą pateikti statinio garantinio laikotarpio prievolių pagal rangos sutartį užtikrinimo dokumentą turi rangovas statytojui (užsakovui) pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalį ir nekilnojamojo turto vystytojas statinio (jo dalies) įgijėjui (-ams) pagal nurodyto straipsnio 41 dalį.
29. Pažymėtina, kad įstatymų leidėjas Statybos įstatyme įtvirtina įstatymines rangovo ir nekilnojamojo turto vystytojo pareigas užtikrinti garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą. Šios pareigos (Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 ir 3 dalis) yra įstatyminės, jų vykdyti negalima atsisakyti, o jų įvykdymo apimtis šalių susitarimu gali būti keičiama ribotai (pavyzdžiui, šalys gali susitarti dėl vienos iš alternatyvių užtikrinimo priemonių pateikimo; gali susitarti dėl didesnės nei minimali įstatyme įtvirtinta prievolių užtikrinimo sumos).
30. Rangovas kartu su rangovo atliktų statybos darbų perdavimo statytojui (užsakovui) aktu turi pateikti dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas. Šis dokumentas rangovo nemokumo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmuosius 3 statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimą statytojui (užsakovui). Defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu 3 metų laikotarpiu turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos (Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalis).
31. Nekilnojamojo turto vystytojas atsako statinio (jo dalies) įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Užtikrindamas šį reikalavimą, nekilnojamojo turto vystytojas turi pateikti statinio (jo dalies) (išskyrus nesudėtingąjį statinį (jo dalį) įgijėjui dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį. Šis dokumentas nekilnojamojo turto vystytojo nemokumo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmuosius 3 statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimą statinio (jo dalies) įgijėjui. Defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu 3 metų laikotarpiu turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos. Šis reikalavimas nepanaikina rangovo garantinio laikotarpio prievolių nekilnojamojo turto vystytojui kaip statytojui (užsakovui) (Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalis).
32. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 58 punkte detalizuota, kokį dokumentą rangovas statinio statytojui (užsakovui) ar nekilnojamojo turto vystytojas statinio (jo dalies) įgijėjui turi pateikti, t. y. draudimo bendrovės išduotą laidavimo draudimo raštą (kartu su jo apmokėjimą įrodančia dokumento kopija), lėšų įmokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinantį dokumentą, mokėjimo atidėjimą patvirtinantį dokumentą arba kredito įstaigos garantiją, užtikrinantį garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą pagal pasirašytą rangos sutartį (jei toks užtikrinimas privalomas pagal Statybos įstatymą).
33. Minėtame statybos techniniame reglamente nustatyti ir reikalavimai draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštui, lėšų įmokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinančiam dokumentui, mokėjimo atidėjimą patvirtinančiam dokumentui arba kredito įstaigos garantijai: draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštas, mokėjimo atidėjimą patvirtinantis dokumentas arba kredito įstaigos garantija turi būti išduoti ne trumpesniais kaip 3 metų laikotarpiui; lėšų įmokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinančiame dokumente turi būti nurodyta, kad lėšos į notaro depozitinę sąskaitą įmokėtos ne trumpesniais kaip 3 metų laikotarpiui; laidavimo draudimo suma, į notaro depozitinę sąskaitą įmokėta suma, mokėjimo atidėjimo suma arba garantijos suma turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statybos kainos (su PVM); turi būti užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį likusiam laikotarpiui, jei per 3 m. statinio (jo dalies) įgijėjas perleidžia statinį (jo dalį) kitam įgijėjui (nurodyto statybos techninio reglamento 58¹.1–58¹.4 punktai).
34. Iš byloje pateiktų pastato – daugiabučio namo – patalpų (butų) įgijėjų sudarytų pirkimo–pardavimo sutarčių turinio taip pat matyti, kad atsakovė (sutartyse įvardyta kaip pardavėja) suteikia tik tokias garantijas, kurių privalomą teikimą imperatyviai nustato sutarčių pasirašymo dieną galiojantys teisės aktai (sutarčių 5.13 punktas). Be kita ko, sutartyse nustatyta ne tik įgijėjų (pirkėjų) teisė į garantijas, teikiamas pardavėjo (vystytojo pagal įstatymus), bet ir tai, kad įgijėjai perima visas pardavėjo (vystytojo) teises ir pareigas reikšti pretenzijas rangovams dėl pastato statybos trūkumų; paaiškęs trūkumus, pirkėjai turi teisę tiesiogiai reikšti pretenzijas pardavėjui (vystytojui), rangovui, techniniam priežiūrėtojui ir (ar) projektuotojui, kurie už pastato statybos trūkumus atsako teisės aktų nustatyta tvarka (sutarčių 5.12 punktas).
35. Kasaciniame skunde atsakovė taip pat nurodo, kad ji jau perleido ieškovams reikalavimo teises dėl prievolių užtikrinimo sumos į rangovę, o ieškovai teismo sprendimu dar kartą įgijo tokią pačią reikalavimo teisę į atsakovę. Tai, anot atsakovės, reiškia ne ką kita kaip dvigubo draudimo įteisinimą ([CK 6.1001 straipsnio](#) pažeidimą).
36. Dvigubo draudimo situacija gali susidaryti, kai yra sudarytos viena ar kelios draudimo sutartys, kuriomis yra apdraudžiamas tas pats draudimo objektas. Šiuo reguliavimu siekiama, kad draudimo suma neviršytų draudimo vertės.
37. [CK 6.1001 straipsnio](#) 1, 4 dalyse reglamentuojamas dvigubas draudimas ir jo teisinės pasekmės: kai draudimo suma viršija draudimo vertę apdraudus tą patį objektą pagal kelias draudimo sutartis su skirtingais draudikais (dvigubas draudimas), draudimo sutartis negalioja dėl tos draudimo sumos dalies, kuri viršija draudimo vertę; tokiu atveju draudimo išmoka, kurią turi mokėti kiekvienas draudikas, sumažinama proporcingai draudimo sumos sumažinimui pagal atitinkamą draudimo sutartį.

38. Kasacinio teismo praktikoje, aiškinant nurodytas [CK](#) normas, konstatuota, kad dvigubo draudimo situacija atsiranda esant tokioms sąlygoms: 1) draudimo suma pagal kelias draudimo sutartis viršija draudimo vertę; 2) tas pats objektas pagal kelias draudimo sutartis apdraustas su skirtingais draudikais nuo tos pačios rizikos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-141-695/2018](#), 23 punktas).
39. Nekyla abejonų, kad rangovo ir nekilnojamojo turto vystytojo garantinio laikotarpio prievolių užtikrinimo bendra suma, jei tokiam prievolių vykdymo užtikrinimui būtų pasirinktas laidavimo draudimas, vertinant ją pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 ir 3 dalies nuostatas, būtų didesnė nei 5 procentai bendros statinio statybos vertės. Tačiau, kaip minėta, šis požymis nėra lemiamas, dvigubam draudimui kvalifikuoti yra būtinas ir kitas požymis, t. v. pagal abi draudimo sutartis, jei tokia užtikrinimo priemonė būtų pasirinkta, tas pats objektas turi būti apdraustas nuo tos pačios rizikos. Dvigubo draudimo santvikiuose teisine reikšme turi aplinkybė, ar pagal kelias draudimo sutartis tos pačios aplinkybės sudaro draudžiamąjį įvykį ir gali būti pagrindas spręsti dėl kelių draudimo išmokų išmokėjimo pagal kelias draudimo sutartis.
40. Nurodyti kasacinio skundo argumentai dėl dvigubo draudimo nepagrįsti. Ieškovus, atsakovę ir trečiąjį asmenį sieja jų kaip vystytojos ir rangovės prievolės užtikrinti pastato kokybę garantiniu laikotarpiu ir vystytojos pareiga pateikti ieškovams (statinio dalių įgijėjams), taip pat rangovės pareiga pateikti vystytojai garantinio laikotarpio pastato defektų šalinimo prievolių užtikrinimo dokumentą. Tokiu dokumentu gali būti ir draudimo bendrovės laidavimo draudimas. Vieną laidavimo draudimą vystytojas pateikia nekilnojamojo turto įgijėjams, o antrąjį laidavimo draudimą rangovas pateikia vystytojui. Tačiau rangovo ir vystytojo prievolės užtikrinantys dokumentai (kai šie asmenys pateikia laidavimo draudimo dokumentus) negali būti prilyginami dvigubam draudimui, nes skiriasi draudžiamasis įvykis ir draudimo rizikos: pagal pirmąjį laidavimo draudimą draudžiamasis įvykis yra pastato garantinio laikotarpio defektų šalinimo išlaidų atlyginimas nekilnojamojo turto vystytojo nemokumo ar bankroto atveju, o pagal antrąjį laidavimo draudimą draudžiamasis įvykis yra pastato garantinio laikotarpio defektų šalinimo išlaidų atlyginimas rangovo nemokumo ar bankroto atveju.
41. Byloje pateiktame Aplinkos ministerijos 2017 m. sausio 3 d. rašte nurodyta, kad pirkęjas turą įgyja iš vystytojo, o ne iš rangovo, todėl turto kokybės garantijas pirkeiui turi suteikti vystytojas, o rangovo garantijos pateikimas tėra papildoma pirkejo apsauga. Taigi, vystytojo reikalavimo teisės į rangovą, kad šis pateiktų užtikrinantį dokumentą, perleidimas pirkejams nepakeičia ir neatleidžia vystytojo nuo atsakomybės vykdyti įstatyminę pareigą turto įgijėjams. Pažymėtina ir tai, kad atsakovės su ieškovais (turto įgijėjais) sudarytų sutarčių 5.12 punktuose įtvirtinta, jog, paaiškėjus trūkumų, pirkejas turi teisę tiesiogiai reikšti pretenzijas pardavėjui, rangovui, techniniam prižiūrėtojui ir (ar) projektuotojui. Tokia sutarties nuostata negali būti vertinama kaip pakeičianti Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje įtvirtintą nekilnojamojo turto vystytojo pareigą pateikti statinio (jo) dalies įgijėjui dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį. Atkreiptinas dėmesys, kad toks dokumentas siejamas su nekilnojamojo turto vystytojo nemokumo ar bankroto rizika ir būtent tokiais atvejais turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmuosius 3 statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimą statinio (jo dalies) įgijėjui. Be to, nurodyta sutarties nuostata, suteikianti teisę turto įgijėjui reikšti pretenzijas ne tik daikto pardavėjui, galioja visą kokybės garantijos laikotarpį, kuris yra ilgesnis nei speciali turto įgijėjo apsauga pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio nuostatas.

Dėl statinio, jo dalies įgijėjų teisės į proporcingai turimų patalpų ploto ir viso pastato ploto santykį tenkančio prievolių įvykdymo užtikrinimo

42. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad atsakovė nekilnojamojo turto vystytoja turi pareigą pateikti statinio (jo) dalies įgijėjui dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį. Šios vystytojos pareigos įgyvendinimo atžvilgiu nėra svarbu, ar statinį įgijo vienas, ar įgijėjų daugetas, ar statinys įgytas dalimis, taip pat kas eksploatuoja statinį, ir ar pradinis (-iai) įgijėjas (-ai) perleido nuosavybės teises į statinį ar jo patalpų dalį kitiems savininkams. Statinys (statinio dalis) jo naudojimo laikotarpiu gali būti perleidžiamas tretiesiems asmenims, ir ne vieną kartą. Todėl aptariama vystytojos pareiga kartu su nuosavybės teise pereina ir kitiems statinį įsigijusiems asmenims, kurie atitinkamai perima ir teises dėl šios pareigos nevykdymo, tarp jų ir teisę reikalauti įvykdyti prievolę natūra, t. y. reikalauti įpareigoti teismine tvarka vystytoją išduoti garantinio laikotarpio prievolių pagal rangos sutartį įvykdyti užtikrinantį dokumentą.
43. Pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalį defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu 3 metų laikotarpiu turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos. Įstatyme neapibrėžta, koku būdu ši statybos kaina turėtų būti nustatyta. Šiai kainai nustatyti galėtų būti pasitelkti kriterijai, skirti statybos skaičiuojamai kainai nustatyti. Statinio statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo dalis yra techninio projekto sudedamoji dalis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymas Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“; STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 8 priedas, 2.19 dalis). Pagal nurodytą STR 8 priedo 48 dalį projekto ekonominė dalis (ekonominiai skaičiavimai) – investicijų įvertinimas sąnaudų efektyvumo požiūriu. Šis įvertinimas atliekamas projekto dalių sprendinių ir iš statytojų gautų duomenų pagrindu. Šių skaičiavimų bendrieji rodikliai pateikiami reglamento 7 priede. Tačiau taip pat įtvirtinta, kad ekonominė dalis pateikiama tik statytojui, yra komercinė paslaptis ir rengiama šio priedo 47.1 ir 47.2 papunkčiuose nurodytais atvejais: 47.1. kai projekto įgyvendinimui taikomas Viešųjų pirkinių įstatymas, o rangovas parenkamas pagal techninį projektą; 47.2. statytojui pageidaujant ir tai nurodyta techninėje užduotyje. Kitais atvejais statinio statybos kaina yra sutartinė ir gali būti nustatyta įvertinus paties nekilnojamojo turto vystytojo ar rangovo pateiktus duomenis. Nagrinėjamoje byloje pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai šią kainą nustatė iš kitoje civilinėje byloje pačios atsakovės pateiktų duomenų.
44. Tačiau pirmosios ir apeliacinės instancijos teismams priėmus sprendimą ir nutartį, taip pat ir prasidėjus kasaciniam procesui, kitoje civilinėje byloje (pagal nekilnojamojo turto vystytojos UAB „VALOR LT“ ieškinį rangovei UAB „Rinva“) Vilniaus apygardos teismas įsiteisėjusia 2021 m. gruodžio 14 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e2-1048-910/2021](#) patvirtino vystytojos ir rangovės taikos sutartį. Taikos sutarties 1.1 punkte šalys patvirtino, kad atsakovė UAB „Rinva“ atliko 4 908 303,35 Eur su PVM vertės darbus, ir sutarties 1.5 punkte nurodė, kad atsakovė turi pareigą pateikti Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalyje nurodytą garantinių laikotarpiu atsiradusių defektų šalinimą užtikrinantį dokumentą atsakovės nemokumo atveju dėl bendros 245 415,17 Eur sumos.
45. Nurodyta įsiteisėjusia teismo nutartimi patvirtintoje taikos sutartyje ir nagrinėjamoje byloje teismų įvardytos skirtingos pastato statybos ir prievolių užtikrinimo sumos (Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 ir 3 dalys). Nagrinėjamoje byloje teismai, nustatydami garantinio laikotarpio prievolių užtikrinimo sumą, rėmėsi atsakovės Vilniaus apygardos teismo išnagrinėtoje civilinėje byloje [Nr. e2-1048-910/2021](#) ieškinyje nurodyta suma. Nurodytoje civilinėje byloje sudarytoje taikos sutartyje šalys (nagrinėjamos bylos atsakovė ir trečiasis asmuo) susitarė ir nurodė padidintą, lyginant su nagrinėjamoje byloje nustatyta, statinio statybos kainą ir nuo jos skaičiuojamą 5 procentų prievolių užtikrinimo sumą. Pažymėtina, kad visą bylos nagrinėjimo laikotarpį atsakovė siekė, kad nagrinėjama byla būtų sustabdyta, argumentuodami, jog nurodytoje Vilniaus apygardos teismo byloje pagal atsakovės ieškinį rangovei bus nustatyta faktinė pastato statybos kaina, o Vilniaus apygardos teismo sprendimas turės prejudicinę galią šioje byloje. Teismo nutartis, kuria patvirtinta taikos sutartis, ir joje įrašyta pastato statybos kaina įgijo privalomą *res judicata* (įsiteisėjusio teismo sprendimo) galią. Būtent pagal šį kriterijų buvo nustatyta rangovo prievolių garantiniu laikotarpiu pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 2 dalį užtikrinimo suma, kuri taip pat turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos. Todėl ši aplinkybė nagrinėjamoje byloje taip pat vertintina kaip nustatyta ([CPK 179 straipsnio](#) 3 dalis, 182 straipsnio 2 punktas), negrąžinant šios bylos dalies nagrinėti apeliacinės instancijos teismui.
46. Nagrinėjamoje byloje ieškinį pareiškė ieškovai, įgiję nuosavybės teises į dalį būtų atsakovės pastatytame statinyje. Teismo vertinimu, kiti

šiam statinyje esančių patalpų savininkai, neprijungę prie ieškinio, taip pat turi teisę reikalauti iš vystytojos (atsakovės) pateikti 5 procentų nuo pastato statybos kainos garantinio laikotarpio prievolių pagal rangos sutartį įvykdymą užtikrinantį dokumentą. Todėl, nustatius garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimo sumą (245 415,17 Eur), teismo sprendimu turi būti nustatyta ir tai, kokia šio užtikrinimo dalimi gali pasinaudoti ieškovo.

47. Kasacinio teismo teisėjų kolegijos vertinimu, Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta užtikrinimo suma (ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos) turi būti aiškinama kaip statinio (jo dalies) įgijėjo teisė reikalauti dalies šio užtikrinimo proporcingai savo daliai. Pagal [CK 4.82 straipsnio](#) 1 dalį butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Pagal [CK 4.76](#) straipsnį kiekvienas bendraturtis proporcingai savo daliai turi tiek teisę į bendrai daikto duodamas pajamas, tiek pareigą apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. Butų ir kitų patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti ([CK 4.83 straipsnio](#) 3 dalis). [CK 4.82](#) straipsnio 3 dalyje įtvirtinta butų ir kitų patalpų savininkų pareiga proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.
48. Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanči bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui ([CK 4.82](#) straipsnio 7 dalis). Šioje teisės normoje įtvirtintas proporcingumo principas, kuris reiškia, kad kiekvieno butų ir kitų patalpų savininko bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra nustatoma kaip atitinkama proporcija. Ji apskaičiuojama visą konkrečiam butų ir kitų patalpų savininkui nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingąjį plotą palyginant su visu gyvenamojo namo naudinguoju plotu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-30-378/2020](#), 23 punktas).
49. Įvertinus šias bendraturčių teises ir pareigas nustatančias teisės normas, pripažintina, kad ieškovams, kurie yra tik dalies butų daugiabučiame name savininkai, negali būti išduotas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą užtikrinantis dokumentas dėl visos 5 procentus statinio statybos kainos atitinkančios sumos. Aiškinimas, jog ieškovo, esantys dalies statinio patalpų savininkais, turi teisę gauti garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimą dėl visos 5 procentų bendros statinio vertės sumos, pažeistų ne tik nurodytus bendrosios nuosavybės valdymo principus, bet ir sukurtų prielaidas kilti pirmenybės teikimo kreditoriams situacijai Statybos įstatymo 41 straipsnio garantiniu laikotarpiu atsiradusių prievolių prasme. Tokiu atveju dalis butų savininkų galėtų pasinaudoti teise pašalinti jų įgyto turto statybos defektus didesne apimtimi nei kiti to paties daugiabučio namo bendraturčiai. Tai neatitiktų nei asmenų lygybės, nei proporcingumo principų. Tačiau toks pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų, kuriais patenkintas minėtas ieškovo reikalavimas, netikslumas proceso operatyvumo ir koncentruotumo tikslais gali būti ištaisytas kasaciniame teisme. Apeliacinės instancijos teismo nutartis ir ja paliktas nepakeistas pirmosios instancijos teismo sprendimas, nustatius, kad teismai tinkamai aiškino ir taikė ginčo santykiams taikytinas materialiosios ir proceso teisės normas, iš esmės paliktini nepakeisti.

Dėl bylos procesinės baigties

50. Kaip minėta, pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesiniai sprendimai iš esmės atitinka teisėtumo ir pagrįstumo reikalavimus. Įvertinus šioje nutartyje nurodytus motyvus, tikslintina pirmosios instancijos teismo sprendimo rezoliucinė dalis, nustatant, kad ieškovo turi teisę gauti prievolių užtikrinimo dokumentą proporcingai jam priklausančiai bendrosios dalinės nuosavybės daliai, kuri yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. Pagal savo esmę teismo sprendimas yra atsakovės įpareigojimas atlikti veiksmus ([CPK 273 straipsnis](#)), todėl atsakovė įpareigotina šiuos pirmosios instancijos teismo sprendime nurodytus veiksmus atlikti per nustatytą terminą. Primintina, kad toks teismo sprendimo įvykdymas yra ekonomiškiausias. Atsakovei per teismo nustatytą terminą tokio įpareigojimo neįvykdžius, ieškovo turi teisę reikalauti teismo sprendimą vykdyti priverstinai, t. y. kreiptis į pasirinktą antstolį ([CPK 650 straipsnis](#)), kad šis priverstinio vykdymo tvarka apskaičiuotų kiekvienam ieškovi tenkančią garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimo pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalies nuostatas dalį proporcingai ieškovams priklausančiai bendrosios dalinės nuosavybės daliai, kuri yra lygi ieškovams nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. Tokiu atveju atsakovei tenka pareiga apmokėti priverstinio vykdymo išlaidas.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

51. [CPK 93 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad 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.
52. Ieškovo pateiktą prašymą priteisti iš atsakovės 2065 Eur advokato atstovavimo išlaidų už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą atlyginimo ir pateiktą apmokėjamą patvirtinančius dokumentus. Prašomos priteisti bylinėjimosi išlaidos nevirsija teisingumo ministro 2015 m. kovo 19 d. įsakymu Nr. 1R-77 ir Lietuvos advokatūros advokatų tarybos pirmininko 2015 m. kovo 16 d. raštu Nr. 141 patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinės bylos priteistino užmokesčio už advokatą ar advokatą padėjėją teikiamą pagalbą maksimalių dydžių 7, 8.14, 8.16 punktuose nurodytų dydžių. Netenkinus atsakovės kasacinio skundo, iš jos nurodytas atstovavimo išlaidas apmokėjusiems ieškovo vardu asmenims priteistina po 59 Eur sumokėtų advokato atstovavimo išlaidų atlyginimo, iš viso sudėjus – 2065 Eur išlaidų atlyginimo.

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

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 12 d. nutartį ir Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. gegužės 5 d. sprendimą iš esmės palikti nepakeistus.

Patikslinti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. gegužės 5 d. sprendimo rezoliucinę dalį ir ją išdėstyti taip:

Ieškinį tenkinti iš dalies.

Įpareigoti atsakovę UAB „VALOR LT“, j. a. k. 304152923 ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos, garantinio laikotarpio prievolių (defektų šalinimo) įvykdymo pagal pasirašytą rangos sutartį dėl pastato, esančio (*duomenys neskelbtini*), užtikrinimui pateikti ieškovams S. S.-B., A. B., D. R., V. D., E. L., D. L., E. K., H. J., I. P., Ž. K., J. S., J. S., L. G.-S., L. S., M. K., M. V., V. V., M. J., N. L., R. I., L. D., R. N., E. N., S. L., T. B., A. P., V. P., V. P., M. P., E. A., A. S., V. S., V. S., R. K., K. K., G. Ž., E. Ž., G. Ž., U. Ž., K. K., D. B., T. B., J. Z., S. Z., J. S., G. R., R. R., S. G., A. S., draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštą (su jo apmokėjimą įrodančia dokumento kopija) arba lėšų įmokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinantį dokumentą, arba mokėjimo atidėjimą patvirtinantį dokumentą, arba kredito įstaigos garantiją, kurių galiojimo terminas ne trumpesnis nei 3 metai (nuo 2020-08-12 iki 2023-08-12), o užtikrinimo suma (245 415,17 Eur) ne mažesnė nei 5 proc. pastato statybos kainos, proporcingai ieškovams priklausančiai bendrosios dalinės

nuosavybės daliai, kuri yra lygi ieškovams nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

Kitas Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. gegužės 5 d. sprendimo dalis ir Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 12 d. nutartį palikti nepakeistas.

Priteisti iš atsakovės UAB „VALOR LT“, j. a. k. 304152923, ieškovų naudai bylinėjimosi išlaidų kasaciniame teisme atlyginimą kiekvienam po 59 (penkiasdešimt devynis) Eur: S. S.-B., D. R., V. D., E. L., E. K., H. J., I. P., J. Š., L. S., M. K., M. V., M. J., N. L., R. I., R. N., S. L., T. B., V. P., V. P., E. A., A. Š., V. Š., R. K., K. K., E. Ž., G. Ž., K. K., D. B., J. Ž., J. Š., R. R., S. G., A. Š., A. P. (jo interesais patyrė bylinėjimosi išlaidas V. P.), Ž. K. (jo interesais patyrė bylinėjimosi išlaidas J. K.).

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

Teisėjai

Danguolė Bublienė

Donatas Šernas

Egidija Tamošiūnienė