

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. sausio 26 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės (kolegijos pirmininkė), Jūratės Varanaukaitės ir Dalios Vasarienės (pranešėja),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal pareiškėjo A. Ž. kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo 2022 m. kovo 1 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal pareiškėjo A. Ž. pareiškimą dėl nuosavybės teisės įgyjimo pagal įgyjamąją senatį fakto nustatymo, suinteresuoti asmenys valstybės įmonė Turto bankas, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, Nacionalinė žemės tarnyba prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įgyjimą pagal įgyjamąją senatį, aiškinimo ir taikymo.
2. Pareiškėjas prašė nustatyti juridinę reikšmę turintį faktą, kad jis įgyjamosios senaties būdu įgijo nuosavybės teisę į ūkio pastatą, unikalų Nr. (*duomenys neskelbtini*), esantį (*duomenys neskelbtini*), UAB „Statkadma“ parengtoje kadastrinių matavimų byloje pažymėtą indeksu 511/ž.
3. Pareiškėjas nurodė, kad pagal 2001 m. birželio 6 d. pirkimo–pardavimo sutartį, sudarytą su A. V., jis įsigijo 59/100 dalis pastato – gyvenamojo namo, unikalų Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančio (*duomenys neskelbtini*). Taip pat, nors pirkimo–pardavimo sutartyje ir nenurodyta, jam buvo perleistas ir šalia šio gyvenamojo namo pastatytas ūkio pastatas, unikalų Nr. (*duomenys neskelbtini*), esantis (*duomenys neskelbtini*), UAB „Statkadma“ parengtoje kadastrinių matavimų byloje pažymėtas indeksu 511/ž (kituose dokumentuose, pavyzdžiui, 2005 m. vasario 3 d. UAB „Inverstatus“ parengtoje kadastrinių matavimų byloje, taip pat kituose senuose dokumentuose, archyvinėje byloje jis buvo žymimas ir indeksu 211/m).
4. Pareiškėjas teigė, kad egzistuoja visos sąlygos faktui, kad jis įgijo nuosavybės teisę pagal įgyjamąją senatį į nurodytą ūkio pastatą (sandėliuką), nustatyti: 1) jis nebuvo ir nėra įgijęs į jį nuosavybės teisės; 2) pastatas neįregistruotas viešame registre, nėra valstybės ar savivaldybės nuosavybė, nėra įtrauktas į jų institucijų apskaitą; 3) vos tik įsigijęs pastato – gyvenamojo namo dalį, jis pradėjo naudoti bei valdyti ir ūkio pastatą: laikė jame įvairius daiktus, naudojo savo reikmėms ir tai darė nepertraukiamai daugiau kaip 19 metų; 4) visą šį laikotarpį jis buvo ir yra visiškai įsitikinęs, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į ūkio pastatą, nieko nežino apie jokią kliūtį, kurios trukdytų jam įgyti jį nuosavybės; 5) visą 19 metų laikotarpį jis valdė ir naudojo ūkio pastatą teisėtai, kaip savo, ir darė tai sąžiningai, neslėpdamas šio valdymo nuo kitų asmenų ir valstybės bei savivaldybės institucijų. Pareiškėjas tvirtino, kad šiuo pagalbiniu pastatu niekada nesinaudojo jokie kiti asmenys (išskyrus ankstesnius gyvenamojo namo savininkus M. G., A. V.), taip pat niekada nebuvo pareikšta jokių pretenzijų, reikalavimų dėl nuosavybės teisių į šį ūkio pastatą.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

5. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. rugsėjo 6 d. sprendimu tenkino pareiškėjo prašymą ir nustatė, kad jis įgyjamosios senaties būdu įgijo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą – pastatą, unikalų Nr. (*duomenys neskelbtini*), esantį (*duomenys neskelbtini*), UAB „Statkadma“ parengtoje kadastrinių matavimų byloje pažymėtą indeksu 511/ž.
6. Pirmosios instancijos teismas nurodė, kad, suinteresuotam asmeniui Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai teigiant, jog vien tik į bylą pateikta kadastrinių matavimų bylos schema nepatvirtina, kad pastatas šioje schemoje nurodytoje vietoje yra ir kad apskritai jis faktiškai yra, šiuo atveju yra kilęs klausimas, ar ginčo objektas apskritai yra statinys, t. y. ar jis atitinka nekilnojamojo daikto požymius, nustatytus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 1.98 straipsnio 2 dalyje, 4.2 straipsnyje, ir ar jis gali būti nuosavybės objektas.
7. Teismas, remdamasis VI Registrų centro pateiktais duomenimis, nustatė, kad ūkio pastato kadastro duomenys kadastro duomenų byloje pirmą kartą užfiksuoti 1948 m. Teismo posėdžio metu kaip liudytojas apklaustas A. V., pardavęs pareiškėjui 59/100 dalis gyvenamojo namo, paaiškino, kad ūkio pastatas sutarties su pareiškėju sudarymo metu egzistavo; jis iki gyvenamojo namo dalies pardavimo pareiškėjui šį pastatą valdė kaip savo.
8. Teismas pažymėjo, kad pareiškėjas, siekdamas įrodyti, jog ūkio pastatas faktiškai egzistuoja, į bylą pateikė specialisto dr. A. B. išvadą; jos

užduotis buvo nustatyti, kurios ūkio pastato dalys yra išlikusios ir kokia jų procentinė išraiška. Šį tyrimą atlikęs specialistas dr. A. B. nurodė, kad objektas apžiūrėtas 2021 m. balandžio 29 d.; atlikus matavimus nustatyta, kad esamo ūkio pastato likusios konstrukcijos (sienų mūras, dalis sienų ir stogo) atitinka kadastriniuose matavimuose užfiksuotus duomenis (1971 m. birželio 24 d. ir 1997 m. gruodžio 12 d. kadastrinių matavimų duomenų lentelėje nurodyta, kad pastato ilgis – 7,50 m, plotis – 2,25 m, aukštis – 3,30 m, plotas – 16,87 kv. m). Specialistas padarė išvadą, kad fizinis pastato nusidėvėjimas siekia nuo 61 proc. iki 100 proc. atskiroms pastato konstrukcijos dalims.

9. Teismas nurodė, kad pareiškėjas į bylą taip pat pateikė UAB „Statkadma“ parengtą ūkio pastato kadastrinių matavimų bylą, iš kurios matyti, kad šio pastato statybos metai – 1940 m., pamatai – akmenbetonis, sienos – medis su karkasu.
10. Pirmosios instancijos teismas laikė, kad nurodyti įrodymai sudaro pakankamą pagrindą konstatuoti, jog ūkio pastatas, kuris pirmą kartą kadastriniuose dokumentuose užfiksuotas 1948 m., egzistavo tiek 2001 m., kai pareiškėjas įsigijo dalį gyvenamojo namo, tiek egzistuoja šiuo metu.
11. Teismas pažymėjo, kad byloje iš esmės nėra ginčo, jog ūkio pastatas yra labai nusidėvėjęs; šią aplinkybę patvirtina ir pareiškėjo pateikti įrodymai dėl dabartinės statinio būklės.
12. Teismas nurodė, kad aplinkybės, jog ūkio pastatas faktiškai egzistavo 2001 m. ir egzistuoja iki šiol, nepaneigia ir suinteresuoto asmens Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pateikti duomenys bei argumentai. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2014 m. lapkričio 20 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2-30059-809/2014](#), nustatęs, kad pareiškėjas savavališkai pastatė sandėlį, esantį (*duomenys neskkelbtini*), leido pareiškėjui per 12 mėn. įteisinti šio nekilnojamojo daikto statybą, o to nepadarius, įpareigojo per nustatytą terminą nugriauti savavališkai pastatytą statinį ir sutvarkyti statybvietę. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija 2016 m. rugsėjo 30 d. teismo įpareigojimo pašalinti savavališkos statybos padarinius akte konstatavo, kad pareiškėjas pašalina savavališkos statybos padarinius ir nugriovė sandėlį. Prie 2016 m. patikrinimo aktų pridėtos fotonuotraukos. Pirmosios instancijos teismo vertinimu, tai, kad šiose fotonuotraukose nematyti ginčo statinio, nereiškia, jog faktiškai nėra tokio objekto. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija 2016 m. sausio 26 d., 2016 m. liepos 14 d. ir 2016 m. rugsėjo 30 d. patikrinimo aktais vertino, ar yra įvykdytas Vilniaus miesto apylinkės teismo 2014 m. lapkričio 20 d. sprendimas pašalinti savavališkos statybos padarinius, tačiau nevertino kitų aplinkybių, todėl nei patikrinimo aktai, nei jų prieduose esančios fotonuotraukos nepaneigia šioje byloje surinktais įrodymais nustatytos aplinkybės, kad ūkio pastatas, nepaisant nusidėvėjimo, egzistuoja.
13. Remdamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ 8.5 punkto nuostatomis, taip pat kasacinio teismo išaiškinimais dėl kriterijų, kada statinys laikytinas išnykusiu, pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad nurodytas ūkio pastato nusidėvėjimas nesudaro pagrindo konstatuoti, jog jis negali būti nekilnojamojo turto nuosavybės teisės objektas. Teismo vertinimu, pareiškėjo į bylą pateikti įrodymai dėl ūkio pastato dabartinės būklės patvirtina, kad ūkio pastatas neatitinka kriterijų, kuriems esant būtų galima laikyti, kad statinys yra visiškai išnykęs (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 185 straipsnis).
14. Pirmosios instancijos teismas, remdamasis kasacinio teismo praktika dėl sąlygų, kurioms esant konstatuojamas nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktas, nurodė, kad:
 - 14.1. Nagrinėjamu atveju byloje nėra duomenų, jog pareiškėjas būtų įgijęs nuosavybės teisę į pareiškime nurodytą nekilnojamąjį turtą vienu iš įstatyme įtvirtintų nuosavybės teisės įgijimo būdų. Suinteresuoto asmens Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos argumentas, kad pagal 2001 m. birželio 6 d. pirmojo pardavimo sutartį pareiškėjas neįgijo nuosavybės teisės į ūkio pastatą, taip pat nepateikė kitų įrodymų, patvirtinančių, kokių pagrindų jis įgijo nuosavybės teisę į šį statinį, yra teisingas, tačiau, teismo vertinimu, šios bylos kontekste nėra reikšmingas, nes jeigu pareiškėjas būtų įgijęs ūkio pastatą pagal pirmojo pardavimo sutartį, tai būtų savarankiškas nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas, paneigiantis poreikį naudotis įgyjamosios senaties institutu.
 - 14.2. Nagrinėjant bylą nenustatyta, kad ūkio pastatas būtų valstybės ar savivaldybės nuosavybė. Šios kategorijos bylose tuo atveju, jei daiktas neįregistruotas valstybės vardu, įrodyti, kad jis šiai priklauso, turi valstybei atstovaujantis ir (ar) jos interesus ginantis asmuo, siekiantis paneigti privačios nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį galimybę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-41/2011](#)). Teismo vertinimu, suinteresuotas asmuo Vilniaus miesto savivaldybė tik abstrakčiai teigė apie galimą ūkio pastato priklausomybę valstybei, tačiau jokiais konkrečiais argumentais neįrodinėjo aplinkybės, kad būtent šis ūkio pastatas priklauso viešajam subjektui.
 - 14.3. Byloje nėra duomenų, patvirtinančių, kad šį turtą būtų užvaldęs kas nors kitas ([CK](#) 4.68 straipsnio 1 dalis, 4.70 straipsnio 1 dalis). Priešingai, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyrius 2019 m. spalio 14 d. įtraukė šį objektą į Vilniaus miesto savivaldybės Nekilnojamojo turto skyriaus statinių, kurie neturi savininkų ar kurių savininkai nežinomi, sąrašą.
 - 14.4. Byloje nėra įrodymų, kad ginčo pastatas būtų pastatytas neteisėtai. Pirmiau nurodytu Vilniaus miesto apylinkės teismo 2014 m. lapkričio 20 d. sprendimu konstatuoti savavališkos statybos padariniai yra pašalinti, tą patvirtina Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2016 m. rugsėjo 30 d. patikrinimo aktas. Be to, pačios Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pozicija dėl ginčo ūkio pastato statybos teisėtumo yra prieštaringa – viena vertus, ji teigia, kad ūkio pastato apskritai faktiškai nėra, kita vertus, nurodo, kad jis pastatytas neteisėtai.
 - 14.5. Daikto valdymas laikomas teisėtu ir atsiradusiu sąžiningai, kol neįrodyta priešingai ([CK](#) 4.23 straipsnio 2 dalis, 4.26 straipsnio 2 dalis). Pareiškėjas nusipirko 59/100 dalis gyvenamojo namo, esančio adresu (*duomenys neskkelbtini*), pagal 2001 m. birželio 6 d. pirmojo pardavimo sutartį; teigia, kad, įsigijęs dalį gyvenamojo namo, jis ėmė naudotis ir kiemo statiniais, įskaitant ir ūkinį pastatą, vykdė jo remonto darbus. Šias aplinkybes iš esmės patvirtino ir kaip liudytojas apklaustas buvęs pastato – gyvenamojo namo savininkas A. V.
15. Remdamasis pirmiau išdėstytais argumentais ir nurodytais bylos duomenimis (pareiškėjo procesiniuose dokumentuose išvardytomis aplinkybėmis, kaip liudytojo apklausto A. V. paaiškinimais), pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad pareiškime nurodytą ūkinį pastatą pareiškėjas pradėjo valdyti teisėtai ir valdo jį sąžiningai, teisėtai, atvirai ir nepertraukiamai daugiau kaip dešimt metų (nuo 2001 m.).
16. Vilniaus apygardos teismas, išnagrinėjęs bylą pagal suinteresuotų asmenų Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos apeliacinius skundus, 2022 m. kovo 1 d. sprendimu panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 6 d. sprendimą bei 2021 m. gruodžio 30 d. papildomą sprendimą ir priėmė naują sprendimą, kuriuo atmetė pareiškėjo prašymą dėl juridinę reikšmę turinčio fakto nustatymo.
17. Apeliacinės instancijos teismas, patikrinęs bylą įrodymų vertinimo ir teisės taikymo aspektu, konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas neteisėtai nustatė bylos faktus ir be pagrindo nusprendė, jog pareiškėjas valdė nekilnojamąjį daiktą – ūkinį pastatą, esantį (*duomenys neskkelbtini*), pagal visas įgyjamosios senaties sąlygas, nustatytas [CK](#) 4.68–4.71 straipsniuose, ypač, kiek tai susiję su teisėto valdymo pagrindu, sąžiningu įgijimu, draudimu įgyti nuosavybės valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančius daiktus.
18. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad nagrinėjamu atveju pareiškėjas valdymo teisės atsiradimo pagrindus sieja su 59/100 dalių pastato – gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskkelbtini*), įsigijimu pagal 2001 m. birželio 6 d. su A. V. sudarytą pirmojo pardavimo sutartį; teigia, jog ūkinis pastatas nebuvo įrašytas kaip perkamos namo dalies priklausinys, tačiau faktiškai jam buvo perduotos teisės į šį ūkinį pastatą ir jis buvo įsitikinęs, kad turi teisę jį valdyti taip, kaip jį valdė gyvenamojo namo dalies pardavėjas. Tačiau, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, iš bylos aplinkybių matyti, kad pardavėjas A. V. negalėjo perleisti pareiškėjui nuosavybės teisės į ūkio pastatą, nes

pats nebuvo jos įgijęs. Byloje nustatyta, kad A. V. pirkė 59/100 dalis gyvenamojo namo iš M. G. pagal 1997 m. birželio 9 d. pirkimo–pardavimo sutartį, o ji šią namo dalį privatizavo, t. y. pirkė iš savivaldybės pagal 1993 m. kovo 30 d. sutartį ir jos pakeitimą, padarytą 1997 m. birželio 6 d. Iš pateikto privatizavimo sandorio matyti, kad ūkinis pastatas (sandėliukas) nebuvo nurodytas kaip privatizavimo objektas ir netapo pirkėjos M. G. nuosavybe. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad pareiškėjas, valdymo teisėtumą kildindamas iš sandorių, kuriuose nebuvo įrašytas ūkio pastatas, turėjo pareigą įrodyti, kad pastato valdymas yra teisėtas, t. y. atsiradęs tuo pačiu pagrindu kaip ir nuosavybės teisė į gyvenamojo namo dalį, o nuosavybės teisė į ūkio pastatą privatizavimo metu neatsirado tik per klaidą. Nagrinėjamu atveju pareiškėjas tokių aplinkybių nenurodė ir neįrodė.

19. Spręsdamas dėl kitos valdymo teisėtumo sąlygos – buvimo sąžiningo įgijėju, apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad sąžiningu valdymo atsiradimu laikomas daikto valdymo atsiradimas, kai valdyti pradantis asmuo yra įsitikinęs, jog niekas neturi daugiau už jį teisių į daiktą, kurį jis pradeda valdyti ([CK 4.26 straipsnis](#)). Šioje byloje pareiškėjas teigė, kad valdymo teisę jis perėmė iš gyvenamojo namo dalies pardavėjo A. V. Tačiau apeliacinės instancijos teismas atkreipė dėmesį į tai, kad tai nėra pirminis valdymo teisės atsiradimo pagrindas. Pareiškėjas, įsigydamas gyvenamojo namo dalį, galėjo pasidomėti dėl šio namo priklausinių teisinės būklės ir pardavėjo tariamai teisėtai turimos valdymo teisės pagrindo. Šiuo atveju pareiškėjas neišsiaiškino, kokių pagrindų A. V. buvo įgijęs valdymo teisę, todėl ir pats negali būti laikomas sąžiningu valdytoju. Pareiškėjo įsitikinimas dėl to, kad niekas kitas neturi daugiau teisių į ūkio pastatą, nėra pagrįstas sąžiningu, objektyviu nežinojimu. Atsisžvelgdamas į tai, apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad pareiškėjas neįrodė, jog jis yra sąžiningas valdytojas.
20. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad nagrinėjimu atveju pareiškėjas nenurodė jokių aplinkybių, patvirtinančių, kad ūkinis pastatas kuriuo nors laikotarpiu ir kuriuo nors teisėtu pagrindu būtų buvęs privačios (ne valstybės ar savivaldybės) nuosavybės objektas. Pareiškėjas nesukūrė daikto statybos būdu ir nenurodė, kas ir kada jį pastatė bei kodėl nebuvo įgyta privati ar valstybinė (savivaldybės) nuosavybės teisė į šį nekilnojamąjį daiktą. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, bylos duomenys, susiję su įvykusiais sandoriais, leidžia nuspręsti priešingai, t. y. kad ūkio pastatas, kurio statybos metai kadastrinėje byloje nurodyti 1940 m., buvo valstybės nuosavybė – gyvenamojo namo priklausinys ir galėjo būti privatizuojamas lygiai taip pat, kaip ir gyvenamasis namas, perleidžiant tiek kartu su gyvenamojo namo dalimi, tiek atskirai kaip savarankišką nuosavybės objektą. Aplinkybę, kad ūkio pastatas buvo teisėtai pastatytas ir buvo laikomas valstybės nuosavybe (nors ir neįregistruota atskirai nuo gyvenamojo namo, tačiau sukurta viešosios nuosavybės pagrindu), netiesiogiai patvirtina įrašai gyvenamojo namo kadastro byloje: 1981 m. gegužės 13 d. yra padarytas įrašas „311/m savavališka statyba“; toks įrašas plane, kuriame yra pažymėtas ir sandėliukas (indeksu 211/m), patvirtina, jog būtent šis (ginčo) sandėliukas nebuvo laikomas neteisėtai pastatytą savavališkai pastatytų buvo laikomas kitas sandėliukas, plane pažymėtas indeksu 311/m ir buvęs kitoje gyvenamojo namo pusėje. Atsisžvelgdamas į tai, apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad pareiškėjo nurodytas daikto valdymas negali būti nuosavybės įgijimo pagrindas dėl imperatyvo, draudžiančio užvaldyti valstybės (savivaldybės) turtą. Pareiškėjo tvirtinimas, kad sandėliukas nėra valstybės ar savivaldybės turtas dėl to, jog jis yra įtrauktas į bešeimininkio turto sąrašą, nėra reikšmingas ir nepaneigia, kad šis pastatas yra viešosios nuosavybės teisės objektas. Kasacinio teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad tai, jog teisės į daiktus neįregistruotos valstybės ar savivaldybės vardu, nėra pagrindas vertinti, kad tokie daiktai nebėra valstybės nuosavybė, nes taip būtų paneigta imperatyvioji [CK 4.69 straipsnio](#) 3 dalies nuostata.
21. Apeliacinės instancijos teismas atkreipė dėmesį, kad šioje byloje nėra patikimų įrodymų, patvirtinančių, jog ūkio pastatas fiziškai yra visiškai išnykęs pagal STR 1.01.08.2002 „Statinio statybos rūšys“ 8.5 punkte nurodytus požymius ir negali būti nuosavybės objektas. Tačiau, kaip jau yra konstatuota, nuosavybės teisę įgyjamosios senaties pagrindu pareiškėjui negali būti pripažinta dėl to, kad pareiškėjo valdymas neatitinka [CK 4.68–4.71](#) straipsnyje nurodytų sąlygų. Be to, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, su teisėtu, sąžiningu bei atviru valdymu yra nesuderinami ir pareiškėjo veiksmai pertvarkant ūkinį pastatą neturint tam statybą leidžiančio dokumento; priešingai nei teigia pareiškėjas, šios aplinkybės patvirtina ne daikto valdymą kaip savo, bet slaptą ir neteisėtą šio daikto valdymą. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2014 m. lapkričio 20 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2-30059-809/2014](#) yra konstatuota, kad statybos teisės pareiškėjas įgyvendino neteisėtai, t. y. slapta ir nesilaikydamas teisės aktų reikalavimų.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimų į jį teisiniai argumentai

22. Kasaciniu skundu pareiškėjas prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo 2022 m. kovo 1 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 6 d. sprendimą; priteisti iš suinteresuotų asmenų Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos jo patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 22.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė sąžiningai įgyto ir valdomo daikto apibrėžtį reglamentuojančias [CK 4.70 straipsnio](#) 1 dalies nuostatas. Pagal šią normą sąžiningas įgijėjas tiesiog turi būti įsitikinęs, kad joks kitas asmuo nepareikš pretenzijų dėl jo pradėto valdyti daikto ir kad daiktui valdyti bei naudoti nėra jokių kliūčių. [CK 4.70](#) straipsnio 1 dalyje nenurodytas sąrašas veiksmų, kuriuos privalo atlikti asmuo tam, kad būtų laikomas sąžiningu įgijėju, – kiekvienu atveju aplinkybės gali skirtis, o konkrečių asmenų suvokimas, ką reikia daryti, kad būtų galima įsitikinti, jog niekas neturi daugiau teisių į užvaldomą daiktą, irgi skiriasi. Sprendžiant dėl kito sąžiningumo aspekto – nežinojimo apie kliūtis, trukdančias įgyti daiktą nuosavybėn pagal įgyjamąją senatį, vertintina tai, ką konkrečiai žinojo daikto įgijėjas ir ar tai galėjo būti pakankamas pagrindas susiformuoti įgijėjo įsitikinimui, jog niekas neturi ir neturės daugiau už įgijėją teisių į užvaldomą daiktą, t. y. neturi būti reikalamujam šį įgijėjo daugiau veiksmų įsitikinimui susiformuoti, nei jų pakanka konkrečiomis aplinkybėmis. Teismas, manydamas, kad asmens sąžiningumas konkrečiomis aplinkybėmis galėtų būti patvirtinamas konkrečių įgijėjo veiksmų atlikimu, turi nustatyti, dėl ko taptų įsitikinęs įgijėjas ir ką jis sužinoję, jeigu būtų atlikęs tuos konkrečius veiksmus. Neteisinga būtų aiškinti, kad sąžiningu laikytinas tik toks asmuo, kuris konkrečiomis aplinkybėmis būtų atlikęs vieną ar kitą konkretų veiksmą (pavyzdžiui, pasidomėjęs konkrečia aplinkybe), jeigu dėl to jo įsitikinimas niekaip nebūtų paveiktas (pavyzdžiui, jeigu dėl to nepaaiškėtų naujos aplinkybės). Šiuo atveju apeliacinės instancijos teismas laikė, kad pareiškėjo sąžiningumas turi būti nustatomas per pasidomėjimą konkrečia aplinkybe (kokių pagrindų pardavėjas A. V. buvo įgijęs valdymo teisę), tačiau visiškai nevertino aplinkybių, kuriomis jis pradėjo valdyti ir naudoti ūkio pastatą, nevertino pareiškėjo galimo suvokimo pagal konkrečių aplinkybių visumą, taip pat to, ką jis būtų sužinojęs, jeigu būtų pasidomėjęs ta aplinkybe. Pareiškėjas teigia, kad faktą, jog jis buvo sąžiningas įgijėjas ir valdytojas, patvirtina šios aplinkybės:
 - 22.1.1. Jis pagal 2001 m. birželio 6 d. pirkimo–pardavimo sutartį įsigijo didesnę dalį gyvenamojo namo. Ūkio pastatas (sandėliukas) pastatytas būtent šalia šio namo kaip jo priklausinys, o ankstesnis nupirkto namo dalies savininkas, kuris pats valdė ir naudojo sandėliuką, perdavė pareiškėjui ir raktus. Dėl to pareiškėjas neturėjo jokių abejonių, kad jokie kiti asmenys neturi kokių nors teisių į sandėliuką, susijusių su gyvenamuoju namu, kurio dalį jis įsigijo. Pareiškėjas mano, kad šios aplinkybės buvo pakankamos jo įsitikinimui, jog niekas neturi ir neturės daugiau už jį teisių į daiktą, susiformuoti.
 - 22.1.2. Praėjus daugiau nei 12 metų nuo pradėjimo valdyti ir naudoti sandėliuką, šalia esančiame pastate kilo gaisras. Dėl to buvo apgadintas ir sandėliukas. Pareiškėjas, būdamas įsitikinęs ir žinodamas, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į šį daiktą, ėmėsi jį remontuoti. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2014 m. lapkričio 20 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2-30059-809/2014](#) (pareiškėjas teigia, kad šioje byloje buvo pareikštas reikalavimas pašalinti savavališkos statybos padarinius, ieškinį pareiškusiai institucijai nežinant, jog pareiškėjas ėmėsi atstatyti gaisro apgadintą pastatą) leido pareiškėjui per 12 mėnesių nuo sprendimo įsiteisėjimo dienos parengti ginčo sandėliuko statybinę dokumentaciją ir gauti statybą leidžiančius dokumentus. Pareiškėjas pažymi, kad teismas nebūtų suteikęs tokio leidimo, jeigu jam būtų kilę abejonių dėl to, ar pareiškėjas teisėtai valdo ir naudoja sandėliuką.

- 22.1.3. Valstybei šioje byloje atstovaujančios institucijos iš esmės pareiškė, kad sandėliukas nepriklauso valstybei, ir nepateikė jokių įrodymų, patvirtinančių, jog jis galėtų jai priklausyti, o savivaldybės atstovė nurodė, kad sandėliuką laikė šeimininku daiktų, ir pateikė tai patvirtinantį administracinį aktą. Taigi apeliacinės instancijos teismas iš esmės neteisingai nurodė, kad pareiškėjo sąžiningumą būtų atskleidęs jo domėjimasis, koku pagrindu buvęs savininkas A. V. buvo įgijęs valdymo teisę, kadangi net valstybės ir savivaldybės institucijos neturėjo jokių duomenų apie tai, kad kas nors turėjo daugiau už pareiškėją teisių į užvaldytą daiktą.
- 22.2. Apeliacinės instancijos teismas išvadą, kad ūkio pastatas (sandėliukas) priklauso valstybei, padarė pažeisdamas materialiosios ([CK 4.69 straipsnio](#) 3 dalis) ir proceso ([CPK 178](#) straipsnis) teisės normas, taip pat nukrypdamas nuo kasacinio teismo suformuotos šių teisės normų aiškinimo ir taikymo praktikos.
- 22.2.1. Pagal [CPK 178](#) straipsnį įrodinėti turi tas, kas teigia, o ne tas, kas neigia. Ši įrodinėjimo naštos taisyklė taikytina ir ypatingosios teisenos (taip pat ir dėl nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį) bylose. Tai reiškia, kad jeigu valstybė ar savivaldybė teigia, jog konkretus nekilnojamas daiktas jai priklauso, valstybė ar savivaldybė ir privalo tai įrodyti, o ne vien teigti. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad jeigu daiktas neįregistruotas valstybės vardu, įrodyti, jog jis šiai priklauso, turi valstybei atstovaujantis ir (ar) jos interesus ginantis asmuo, siekiantis paneigti privačios nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąją senatimi galimybę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-207-219/2018). Apeliacinės instancijos teismas, pažymėdamas, kad pareiškėjas nenurodė jokių aplinkybių, patvirtinančių, jog ūkio pastatas kurio nors laikotarpiu ir kurio nors teisėtu pagrindu būtų buvęs privačios (ne valstybės ar savivaldybės) nuosavybės objektas, pažeidė [CPK 178](#) straipsnį ir nukrypo nuo nurodytos kasacinio teismo praktikos, nes aptariamą aplinkybę įrodinėjimo našta perkėlė pareiškėjui. Pareiškėjas pažymi, kad valstybei atstovaujanti VI Turto bankas nurodė, jog sandėliukas nepriklauso valstybei, o Vilniaus miesto savivaldybės administracija nepateikė į bylą jokių įrodymų, patvirtinančių šio pastato priklausymą valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise, o kaip tik nurodė, kad įtraukė jį į statinių, kurie neturi savininkų (ar kurių savininkai nežinomi), sąrašą, ir pateikė tai patvirtinantį dokumentą. Tokiomis aplinkybėmis apeliacinės instancijos teismas negalėjo padaryti išvados, kad ginčo pastatas priklauso valstybei.
- 22.2.2. Pareiškėjas taip pat mano, kad apeliacinės instancijos teismas, skundžiamame sprendime pažymėdamas, jog pareiškėjas nenurodė jokių aplinkybių, patvirtinančių, kad ūkio pastatas kurio nors laikotarpiu ir kurio nors teisėtu pagrindu būtų buvęs privačios (ne valstybės ar savivaldybės) nuosavybės objektas, taip iš esmės laikė, jog valstybei priklausantys nekilnojamieji daiktai yra bet kurie nekilnojamieji daiktai, jeigu nėra duomenų apie jų savininkus. Pareiškėjas teigia, kad toks apeliacinės instancijos teismo aiškinimas neatitinka [CK 4.69 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintos nuostatos turinio. Pagal šią nuostatą valstybei priklausančiais daiktais laikytini ne bet kokie daiktai, apie kurių savininkus nėra duomenų, be tik tokie, kurie buvo sukurti kaip valstybės nuosavybės objektai. Be to, sprendžiant, ar konkretus nekilnojamas daiktas gali būti laikomas valstybės nuosavybe, įvertintina ir tai, ar tas nekilnojamas daiktas gali būti savarankiškas teisinių santykių objektas, ar šis daiktas yra pagrindinis, o gal tik vienas iš antraeilių daiktų, t. y. pagrindinio daikto priklausinys. Šioje byloje nėra jokių duomenų, kad sandėliukas buvo sukurtas kaip valstybės nuosavybės objektas. Be to, šis pastatas, VI Registrų centro į bylą pateiktų archyvinų dokumentų duomenimis, yra gyvenamojo namo, kurio dalį įsigijo pareiškėjas, priklausinys. Taigi sandėliukas [CK 4.69 straipsnio](#) 3 dalies prasme negalėjo būti pripažintas valstybės nuosavybe.
23. Suinteresuotas asmuo Vilniaus miesto savivaldybės administracija atsiliepimu į kasacinį skundą prašo jį atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 23.1. Pareiškėjas, valdymo teisės teisėtumą kildindamas iš sandorių, kuriuose nebuvo įrašytas ginčo pastatas, turėjo pareigą įrodyti, jog teisė valdyti sandėliuką yra teisėta, t. y. atsiradusi tuo pačiu pagrindu kaip ir nuosavybė į gyvenamojo namo dalį, tačiau neįrodė. Pareiškėjas taip pat nepasidomėjo, koku pagrindu buvęs gyvenamojo namo dalies savininkas A. V. buvo įgijęs valdymo teisę į sandėliuką, todėl negali būti laikomas sąžiningu šio daikto valdytoju. Taigi apeliacinės instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad pareiškėjas neįrodė, jog jis yra sąžiningas valdytojas.
- 23.2. Į bylą pateiktų įrodymų visuma leidžia daryti vienareikšmišką išvadą, kad ūkio pastatas yra valstybės nuosavybė. Pareiškėjas neįrodė, kad yra priešingai, t. y. kad ūkinis pastatas būtų buvęs privačios (ne valstybės ar savivaldybės) nuosavybės objektas. Pareiškėjas nėra sukūręs ginčo pastato statybos būdu.
24. Suinteresuotas asmuo Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos atsiliepimu į kasacinį skundą prašo jį atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 24.1. Pagal įgyjamąją senatį nuosavybė gali būti įgyjama į kilnojamąjį ir nekilnojamąjį daiktą ([CK 4.68 straipsnio](#) 1 dalis). Jeigu tai nekilnojamas daiktas, tai jis turi būti kaip nekilnojamas daiktas sukurtas ar atsiradęs teisės aktų nustatyta tvarka ar kitokiu teisei neprieštarujančiu būdu. Nekilnojamas daiktas gali atsirasti kaip naujo daikto sukūrimas ar esamo daikto rekonstrukcija statybos būdu ([CK 4.47 straipsnio](#) 4, 12 punktai, Lietuvos Respublikos statybos įstatymas ir kiti statybą reglamentuojantys teisės aktai). Jeigu prašoma nustatyti nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą, atsiradusį statybos būdu, įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktą, tai įgyjamosios senaties teisės normos nekilnojamam daiktui įgyti nuosavybės teise gali būti taikomos, jeigu nustatoma, kad daiktas sukurtas statybą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Nesant byloje pakankamai įrodymų, pagrindžiančių ginčo statinio teisėtą statybą, neteisėtos statybos rezultatas – statinys – negali būti teisėtas privačios nuosavybės teisės objektas. Statybos teisėtumas nepreziumuojamas; įrodinėjimo našta, kad statinys sukurtas statybą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka, priklauso pareiškėjui ([CPK 12, 78](#) straipsniai). Taigi, pareiškėjas turėjo pareigą įrodyti, kad sandėliuko statyba teisėta (o ne suinteresuotas asmuo – šio statinio statybos neteisėtumą), tačiau nepateikė į bylą jokių su pastato statyba susijusių dokumentų.
- 24.2. Apeliacinės instancijos teismas tinkamai įvertino bylos aplinkybes ir pagrįstai nustatė, kad ūkinis pastatas nebuvo įrašytas kaip perkamos namo dalies priklausinys ir kad pareiškėjas neturėjo teisės jį valdyti taip, kaip jį valdė gyvenamojo namo dalies pardavėjas. Be to, pardavėjas A. V. negalėjo perleisti pareiškėjui nuosavybės teisės į sandėliuką, nes, bylos duomenimis, pats nebuvo jos įgijęs. Pareiškėjas nepasidomėjo, koku pagrindu A. V. buvo įgijęs valdymo teisę, todėl pats negali būti laikomas sąžiningu valdytoju.
- 24.3. Tai, kad apeliacinės instancijos teismas skundžiamame sprendime pažymėjo, jog pareiškėjas nenurodė jokių aplinkybių, patvirtinančių, kad ūkinis pastatas kurio nors laikotarpiu ir kurio nors teisėtu pagrindu būtų buvęs privačios (ne valstybės ar savivaldybės) nuosavybės objektas, nepaneigia pareiškėjo pareigos įrodyti, kad šis pastatas buvo privačios nuosavybės objektas, nes byloje surinkti įrodymai patvirtina, jog ūkio pastatas buvo valstybės nuosavybė.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

25. Nagrinėjamoje byloje šalių ginčas kilo dėl to, ar egzistuoja būtinosios sąlygos teismui nustatyti pareiškėjo nuosavybės teisės pagal įgyjamąją senatį faktą ([CK 4.68 straipsnio](#) 2 dalis). Pareiškėjas teigia, kad šios sąlygos egzistuoja, o apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai nusprendė, kad pareiškėjas nėra asmuo, sąžiningai įgijęs daiktą – ūkio pastatą ir, kad šis daiktas visą valdymo laiką nebuvo valdomas teisėtai, taip pat nepagrįstai šį ūkio pastatą pripažino valstybės nuosavybe.
26. [CK 4.68 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad fizinis ar juridinis asmuo, kuris nėra daikto savininkas, bet yra sąžiningai įgijęs daiktą bei sąžiningai, teisėtai, atvirai, nepertraukiamai ir kaip savą valdęs nekilnojamąjį daiktą ne mažiau kaip dešimt metų arba kilnojamąjį daiktą ne mažiau kaip trejus metus, kai per visą valdymo laikotarpį daikto savininkas turėjo teisinę galimybę įgyvendinti savo teisę į daiktą, bet nė karto nepasinaudojo ja, įgyja nuosavybės teisę į tą daiktą.
27. Kasacinio teismo praktikoje apibendrinta, kad nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įgijimo įgyjamąją senatimi faktas konstatuojamas, jeigu yra šių sąlygų visuma: 1) pareiškėjas nėra daikto savininkas; 2) daiktas nėra valstybės ar savivaldybės nuosavybė ir nėra įregistruotas viešame registre kito asmens (ne valdytojo) vardu ([CK 4.69 straipsnio](#) 3 dalis); 3) asmuo, sąžiningai įgijęs daiktą, jį sąžiningai valdo visą valdymo laiką; 4) visą valdymo laiką daiktas buvo valdomas teisėtai; 5) visą valdymo laiką daiktas buvo valdomas atvirai; 6) daiktas valdomas nepertraukiamai; 7) visą valdymo laiką daiktas buvo valdomas kaip savas, t. y. pareiškėjas elgėsi kaip daikto savininkas ir suvokė, kad kiti asmenys neturi daugiau teisių už jį į valdomą daiktą (asmuo turi būti įsitikinęs, kad nėra kito asmens, kuris yra daikto savininkas); 8) valdymas tęsiasi ne mažiau kaip dešimt metų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-263-701/2016](#), 25 punktas; 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-54-611/2018](#), 21 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
28. Šių sąlygų buvimą ar nebuvimą teismas konkrečioje byloje nustato kaip faktines bylos aplinkybes, taikydamas įrodymus, įrodinėjimą, įrodymų vertinimą reglamentuojančias proceso teisės normas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-263-701/2016](#), 26 punktas).
29. Įgyjamąją senatį yra pirminis nuosavybės teisės įgijimo pagrindas, t. y. šiuo pagrindu asmuo įgyja nuosavybės teisę neperimdamas jos iš kito asmens, o iki nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąsios senaties pagrindu asmuo yra daikto valdytojas, kurio valdymas atitinka [CK 4.68 straipsnio](#) 1 dalyje nustatytas sąlygas, bet ne savininkas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-73-403/2021](#), 24 punktas).
30. Bylose dėl nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį fakto nustatymo, skirtingai nei bylose dėl juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymo, kuriose prašoma nustatyti daiktų valdymo nuosavybės teise faktą, pareiškėjai neturi įrodyti, kad jie yra daiktų savininkai. Atvirkščiai, jie neturi būti daiktų, į kuriuos prašo pripažinti įgijus nuosavybės teisę įgyjamąsios senaties pagrindu, savininkai. Jie turi įrodyti, kad yra tokių daiktų valdytojai, valdymas atitinka [CK 4.68 straipsnio](#) 1 dalyje nustatytas sąlygas, o daiktai gali būti privačios nuosavybės teisės objektais ir nepriklauso nei valstybei, nei savivaldybei bei nėra registruoti kitų asmenų (ne valdytojų) vardu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-73-403/2021](#), 31 punktas).
31. [CK 4.23 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyta, kad teisėtu laikomas daikto valdymas, įgytas tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė. Daikto valdymas laikomas teisėtu, kol neįrodyta priešingai. Šio straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad neteisėtu daikto valdymu laikomas per prievartą, slapta ir kitaip pažeidžiant teisės aktus įgyto daikto valdymas.
32. Kasacinio teismo išaiškinta, kad [CK 4.23 straipsnio](#) 2 dalies nuostata, kurioje įtvirtinta, jog daikto valdymas laikomas teisėtu, kol neįrodyta priešingai, negali būti aiškinama kaip reiškianti, kad asmuo, pretenduojantis daiktą įgyti nuosavybės teise įgyjamąsios senaties pagrindu, neturi nurodyti daikto teisėto įgijimo pagrindo, t. y. kurio nors iš nuosavybės teisės įgijimo pagrindų, ir nurodyti, kodėl jis šiuo pagrindu neįgijo nuosavybės teisės į daiktą. Toks minėtoje [CK 4.23 straipsnio](#) 2 dalies nuostatoje įtvirtintos normos aiškinimas išplaukia iš [CK 4.70 straipsnio](#) 1 dalyje įtvirtintos sąžiningo įgijėjo sampratos, pagal kurią sąžiningu daikto įgijėju laikomas asmuo, kuris užvaldydamas daiktą turėjo būti pagrįstai įsitikinęs, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į užvaldomą daiktą, – tai reiškia, kad tokiam asmeniui turi būti žinomas teisėtas pagrindas įgyti daikto valdymą, kuris jam suteikia daugiau teisių į daiktą nei kitiems asmenims (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-73-403/2021](#), 34 punktas).
33. Pareiškėjas byloje įrodinėja, kad buvo įsitikinęs, jog tapo teisėtu ūkio pastato (sandėliuko) valdytoju pagal pirkimo–pardavimo sutartį su buvusiu gyvenamojo namo dalies, kurios priklausys yra šis sandėliukas, savininku A. V. Paaškęjus, jog taip nėra, kreipėsi į teismą prašydamas nustatyti faktą, jog yra įgijęs šį nekilnojamąjį turtą įgyjamąsios senaties pagrindu.
34. Pirmosios instancijos teismas nustatė visas būtinas sąlygas nekilnojamojo daikto (sandėliuko) nuosavybės teisei įgyjamąsios senaties pagrindu atsirasti, be kita ko, konstatavo, kad ginčo pastatas pastatytas 1940 metais, faktiškai egzistavo 2001 metais, kai pareiškėjas pradėjo jį valdyti, yra išlikęs iki šiol ir kad į šį daiktą nėra įregistruotos nuosavybės teisės jokio kito asmens vardu, taip pat kad byloje neįrodyta, jog jis priklauso valstybei ar savivaldybei. Teismas padarė išvadą, kad pareiškėjas nėra įgijęs šio daikto jokių kitų teisiniu nuosavybės atsiradimo pagrindu, valdo jį teisėtai ir nepertraukiamai daugiau nei dešimt metų, todėl nusprendė, jog yra pagrindas pripažinti pareiškėją įgijusiu nuosavybės teisę į sandėliuką įgyjamąsios senaties pagrindu.
35. Apeliacinės instancijos teismas priėmė priešingą sprendimą, konstatavęs, kad faktinės bylos aplinkybės nepagrindžia, jog pareiškėjas sąžiningai valdė sandėliuką, kurį prašo pripažinti kaip įgytą pagal įgyjamąją senatį, nes, valdydamas šį turtą kaip savo, neteisėtai pertvarkė ūkinį pastatą neturėdamas statybą leidžiančio dokumento, taip pat kad ginčo turtas jo sukūrimo metu, t. y. 1940 metais, kaip namo priklausinys (skundžiamo sprendimo 25 punktas) priklausė valstybei, o privatizavimo sandoriu bei pirkimo–pardavimo sutartimis nebuvo perleistas pirkėjams, todėl išliko valstybės nuosavybe.
36. Kasaciniame skunde nurodoma, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai nusprendė, jog ginčo turtas priklauso valstybei, nors VI Turto bankas byloje nurodė, kad šis turtas valstybei nepriklauso ir valstybė į jį neturi pretenzijų; be to, nei valstybė, nei Vilniaus miesto savivaldybė nepateikė jokių įrodymų, patvirtinančių, kad ūkio pastatas yra viešoji nuosavybė ir kad dėl to negali būti konstatuotas faktas, jog jis buvo įgytas pareiškėjo įgyjamąsios senaties pagrindu.
37. [CK 4.69 straipsnio](#) 3 dalyje nustatytas imperatyvusis draudimas įgyjamąją senatimi įgyti nuosavybės teisę dviem atvejais: 1) nuosavybės teisę įgyjamąją senatimi negali būti įgyjama į valstybei ar savivaldybei priklausančius daiktus; 2) nuosavybės teisę įgyjamąją senatimi negali būti įgyjama į kito asmens (ne valdytojo) vardu registruotus daiktus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-58/2007](#); 2011 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-41/2011](#); kt.).
38. Nuosavybės teisių fakto buvimas ar nebuvimas gali būti įrodinėjamas nepaisant to, ar daiktas yra ar nėra registruotas valstybės vardu. Jei daiktas neįregistruotas valstybės vardu, įrodyti, kad jis šiai priklauso, turi valstybei atstovaujantis ir (ar) jos interesus ginantis asmuo, siekiantis paneigti privačios nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąją senatimi galimybę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-41/2011](#)).

39. Byloje nėra ginčo, kad nuosavybės teisė į ūkio pastatą (sandėliuką), dėl kurio įgijimo įgyjamosios senaties pagrindu juridinę reikšmę turinčio fakto nustatymo pateiktas pareiškimas, nėra registruota viešame registre. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, jog byloje nėra pateikta jokių įrodymų, patvirtinančių, kad ginčo turtas priklauso valstybei. Šios aplinkybės bylos nagrinėjimo metu neįrodinėjo valstybei atstovaujančios institucijos (nei VI Turto bankas, nei Nacionalinė žemės tarnyba prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos). Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyrius įtraukė ginčo objektą į Vilniaus miesto savivaldybės Nekilnojamojo turto skyriaus statinių, kurie neturi savininkų ar kurių savininkai nežinomi, sąrašą. Vadinas, viešąjį turtą valdančios ir juo disponuojančios institucijos ne tik nepagrindė, kad turtas priklauso valstybei ar savivaldybei, bet to iš esmės ir nesiekė.
40. Teisėjų kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismas pagrįstai nustatė, kad ginčo ūkinį pastatą pareiškėjas pradėjo valdyti būdamas tikras, jog valdo jį teisėtai, sąžiningai ir atvirai. Buvęs turto savininkas teismui patvirtino, kad pareiškėjas, įsigijęs ūkinį pastatą 2001 metais, juo ėmė naudotis, vykdė remonto darbus.
41. Atkreiptinas dėmesys, kad Vilniaus miesto apylinkės teismo 2014 m. lapkričio 20 d. sprendime civilinėje byloje, kurioje buvo nagrinėjamas ginčas dėl pareiškėjo statyto sandėliuko teisėtumo, teismas konstatavo, jog yra pagrindas nustatyti 12 mėnesių terminą pareiškėjui gauti ūkio pastato statybą leidžiantį dokumentą. Pareiškėjas kasaciniame skunde nurodo, kad, be kita ko, ir dėl šio teismo sprendime nustatytų aplinkybių, kad jis yra statinio statytojas, kad turi būti ginamos jo teisės ir teisėti interesai, jam buvo patvirtintas įsitikinimas (teisėtas lūkestis), jog jis ginčo statinį valdo teisėtai.
42. Teisėjų kolegija pažymi ir tai, kad nagrinėjamai bylai teisingai išspręsti reikšminga teismų praktika, susijusi su teisėtų lūkesčių į turtą įgijimu, nurodyta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-313-421/2020](#) 24–27 punktuose.
43. Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – EŽTT) praktikoje teisėtų lūkesčių apsauga pripažįstama sudėtinga nuosavybės teisių, kurias garantuoja Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos (toliau – Konvencija) Protokolo Nr. 1 1 straipsnio nuostatos, dalimi. Pagal EŽTT praktiką nuosavybės samprata neapribota egzistuojančios nuosavybės ir gali apimti turtą, įskaitant reikalavimo teises, dėl kurių pareiškėjas gali teigti turis bent jau pagrįstą ir teisėtą lūkestį, kad jos bus efektyviai įgyvendintos (žr., pvz., EŽTT 2001 m. liepos 12 d. Didžiosios kolegijos sprendimas byloje *L. princas H. A. II prieš Vokietiją*, peticijos Nr. 42527/98, par. 83; 2002 m. liepos 10 d. Didžiosios kolegijos sprendimo dėl priimtumo byloje *G. ir G. prieš Čekijos Respubliką*, peticijos Nr. 39794/98, par. 73).
44. Kasacinio teismo praktikoje, grindžiamoje atitinkama EŽTT pozicija, išaiškinta, kad pagal Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnį („Nuosavybės apsauga“) saugotinas teisėtas lūkestis, o ne tik paprasta viltis ar paprastas lūkestis (kurie nesaugotini); teisėtam lūkesčiui konstatuoti gali būti svarbios įvairios aplinkybės, duodančios pagrindą jam susiformuoti. – teisinis reguliavimas *per se* (savame), nuosekli teismų praktika, galutinis administracinis aktas, su valdžios institucijomis sudaromos civilinės sutartys, ilgalaikis valstybės susidariusios situacijos toleravimas, kalbant apie statinius – ar jie buvo pastatyti turint kokių nors teisių į sklypą, kokia jų paskirtis ir pan. (2010 m. kovo 29 d. Didžiosios kolegijos sprendimas byloje *D. prieš Prancūziją*, peticijos Nr. 34044/02, par. 62; 2004 m. lapkričio 30 d. Didžiosios kolegijos sprendimas byloje *Č. prieš Turkiją*, peticijos Nr. 48939/99, par. 124) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-262-1075/2018](#), 31 punktas; 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#), 53 punktas). Teisėtas lūkestis turi būti konkretesnio pobūdžio, negu vien tik viltis, ir pagrįstas teisine nuostata arba teisės aktu, turinčiu tvirtą teisinį pagrindą ir itaka nuosavybės teisėms (pvz., EŽTT 2004 m. rugsėjo 28 d. Didžiosios kolegijos sprendimas byloje *K. prieš Slovakiją*, peticijos Nr. 44912/98, par. 47; 2013 m. lapkričio 12 d. sprendimas byloje *P. prieš Lietuvą*, peticijos Nr. 45092/07, par. 61). Teisėti lūkesčiai turi turėti „pakankamą pagrindą nacionalinėje teisėje“ (žr., pvz., EŽTT 2004 m. rugsėjo 28 d. Didžiosios kolegijos sprendimo byloje *K. prieš Slovakiją*, peticijos Nr. 44912/98, par. 52; 2010 m. kovo 29 d. Didžiosios kolegijos sprendimo byloje *D. prieš Prancūziją*, peticijos Nr. 34044/02, par. 63 ir kt.).
45. EŽTT praktikoje sąžiningas, apdairus suinteresuoto asmens elgesys ir gera jo valia taip pat yra svarbūs kriterijai, sprendžiant teisėtų lūkesčių atsiradimo ir apsaugos klausimus (EŽTT 2010 m. sausio 19 d. sprendimas byloje *H. M. E. O. ir kiti prieš Suomiją*, peticijos Nr. 26654/08; 2010 m. lapkričio 30 d. sprendimas byloje *O. ir P. P. S. L. O. s. p. prieš Slovėniją*, peticijos Nr. 35264/04).
46. Nagrinėjamoje byloje susiklostė situacija, kad pareiškėjas nuo 2001 metų valdo ūkinį pastatą (sandėliuką) kaip savo ir juo naudojasi, vykdo jo priežiūros ir remonto darbus. Pareiškėjas kreipėsi į teismą su pareiškimu dėl juridinę reikšmę turinčio fakto – šio sandėliuko įgijimo įgyjamosios senaties pagrindu – nustatymo, byla nagrinėta teismai priėmė skirtingus sprendimus. Skundžiamu apeliacinės instancijos teismo sprendimu, kuriuo pareiškimas netenkintas, konstatuoti iš esmės vienas su kitu sunkiai suderinami faktai – tai, kad ūkio pastatas 1940 metais buvo sukurtas kaip namo priklausinys, ir tai, kad pagal privatizavimo sandorį šis priklausinys kartu su pagrindiniu daiktu – namu neperėjo privataus fizinio asmens – pirkėjos M. G. nuosavybėn. Šiu dviejų aplinkybių prieštaravimas skundžiamame sprendime nepašalintas, todėl teisėjų kolegijos vertinimu, tai sudaro pagrindą gražinti byla nagrinėti iš naujo apeliacinės instancijos teismui. Gražinus byla nagrinėti iš naujo, teismas turėtų nustatyti, ar pagal tuo metu galiojusį teisinį reguliavimą privatizavimo sandorįje privalejo būti įvardijama, jog priklausinio neįstinka pagrindinio daikto likimas, ir ar yra pagrindas išvada, kad šio sandorio sudarymo metu M. G. neįgijo nuosavybės ginčo statinio ir šis liko valstybės nuosavybe. Taip pat nagrinėjant bylą iš naujo būtina nustatyti, ar pareiškėjas, tiek pradėdamas valdyti ginčo turtą, tiek valdydamas jį visą įgyjamosios senaties laiką, turėjo pagrindą būti įsitikinęs, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į daiktą, nežinoti apie kliūtis, trukdančias įgyti jam tą daiktą nuosavybėn, jeigu tokių kliūčių būtų; ar visą valdymo laiką daiktas buvo valdomas atvirai, t. y. ar pareiškėjas valdė daiktą kaip savą nesislapstydamas, ar buvo sudaryta galimybė daikto savininkui (jeigu toks būtų buvęs) įgyvendinti savo teisę į daiktą, pavyzdžiui, pareikšti ieškinį dėl daikto išreikalavimo iš svetimo neteisėto valdymo, ir kitas teisingam bylos išsprendimui reikšmingas aplinkybes.
47. Atsižvelgdama į tai, kas pirmiau nurodyta, teisėjų kolegija konstatuoja, kad nagrinėjamu atveju apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė materialiosios teisės normas, reglamentuojančias nuosavybės teisės įgijimą pagal įgyjamąją senatį, nes neišanalizavo nuosavybės teisės įgijimo įgyjamąją senatimi sąlygų visumos, nevisapusiškai ištyrė byloje esančius duomenis ir nenustatė pareiškėjo prašymo pagrįstumui įvertinti reikšmingų faktinių bylos aplinkybių, dėl to galėjo būti neteisingai išspręsta byla. Dėl nurodytų pažeidimų apeliacinės instancijos teismo sprendimas panaikinamas ir byla perduodama iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui ([CPK](#) 346 straipsnio 2 dalies 1 punktas, 359 straipsnio 1 dalies 5 punktas).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

48. Pareiškėjas pateikė prašymą priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Byloje esantys dokumentai patvirtina, kad pateikdamas kasacinį skundą pareiškėjas sumokėjo 47 Eur žyminį mokestį, kitų bylinėjimosi išlaidų turėjimą patvirtinančių dokumentų nepateikė. Perdavus bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui, bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti apeliacinės instancijos teismui kartu su kitų bylinėjimosi išlaidų paskirstymu ([CPK](#) 93 straipsnis).

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo 2022 m. kovo 1 d. sprendimą panaikinti ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui.
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjos Gražina Davidonienė

Jūratė Varanauskaitė

Dalia Vasarienė