



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

N U T A R T I S
LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU2023 m. gruodžio 18 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės (kolegijos pirmininkė), Donato Šemo ir Algirdo Taminsko (pranešėjas), teismo posėdyje kasacinio rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal trečiojo asmens V. P. kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. sausio 17 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo V. Ž. ieškinį atsakovei J. B. dėl jungtinės veiklos sutarties pakeitimo, nuosavybės teisių pripažinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus, tretieji asmenys J. V. Ž., V. P. ir Vilniaus rajono savivaldybės administracija.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių sutarčių kvalifikavimą atsižvelgiant į šalių teisinius santykius, taip pat šalies teisę atsisakyti sutarties ar atskiros jos sąlygos, jeigu sutarties sudarymo metu sutartis ar atskira jos sąlyga nepagrįstai suteiktai kitai šaliai perdėtą pranašumą (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.228 straipsnio 1 dalis), aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovo prašė teismo: pareigoti atsakovę ne vėliau kaip per 2 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų įtvirtinta tvarka kaupti ir valstybės įmonei Registrų centrą su prašymu įregistruoti grėžinį, esančio žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), (toliau – Grėžinys) kadastro duomenis; pripažinti ieškovei nuosavybės teises į 1/4 Grėžinio ir jo įrangos, susijusios su Grėžinio eksploatavimu (vandens kėlimo įrangą, įskaitant siurbį ir automatizuotą valdymą, vandens gerinimo įrangą, elektros energijos skaitiklį, kabelius, vandens skaitiklius, vamzdžius, įvairias jungtis ir kt.), dalį; pakeisti ir papildyti 2017 m. lapkričio 6 d. Jungtinės veiklos sutarties, sudarytos tarp atsakovo J. B., ieškovės V. Ž., J. K. (ieškovo teigimu, J. K. teisių ir pareigų perėmėja yra Vilniaus rajono savivaldybės administracija) ir V. P., sąlygas: iš sutarties 2.1.1 punkto išbraukti žodį „neatlygintinai“, papildyti sutarties 2.2.2 punktą sakiniu „Partneris3 ir Partneris4 įsipareigoja kiekvienas sumokėti Partneriui už bendrą išlaidų ir elektros energijos išlaidų apskaitą ir jų paskirstymą partneriams, bei kitų įsipareigojimų, įskaitant visus veiksmus, būtinus tinkamai eksploatuoti grėžinį ir užtikrinti nenutrūkstamą vandens tiekimą, administravimą, po 30 Eur kiekvienais kalendoriniais metais iki einamųjų metų sausio 30 d., sutarties 4.7 punkte žodį „neterminuotai“ pakeisti žodžiais „šešis mėnesius po to, kai bus pakloti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai prie žemės sklypo, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)“, esančio (*duomenys neskelbtini*)“
- Ieškovo nurodė, kad atsakovei nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), buvo įrengtas Grėžinys, juo naudojasi ieškovo, atsakovė ir kito žemės sklypo savininkas V. P.. Grėžinys buvo įrengtas įgyvendinant Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Vietinio ūkio ir teritorijos planavimo skyriaus 2004 m. liepos 14 d. atsakovei išduotą statybos leidimą inžineriniams tinklams ir įvažiavimams žemės sklype (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) įrengti. Vilniaus apskrities viršininko 2004 m. gegužės 19 d. įsakymo Nr. 2.3-3584-41 pagrindu atsakovei priklausančias žemės sklypas buvo padalytas, suformuojant penkis atskirus žemės sklypus, įskaitant ir ieškovei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą, kurio unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (toliau – sklypas Nr. 0962). Grėžinys buvo įrengtas padalymo žemės sklypo naujųjų savininkų lėšomis, kiekvienam sumokant lygią dalį Grėžinio įrengimo ir jam naudoti reikalingos įrangos kainą, atsižvelgiant į numatytą naudotojų skaičių. Grėžinį įsirengė ir už įrangą sumokėjo žemės sklypų savininkai, kurie sklypus pirkė iš atsakovo, t. y. I. B. (I. B.), J. K., V. P. ir S. Č., iš kurio sklypą nusipirkė ieškovo. Ieškovo teigimu, nepriklausomai nuo to, kad žemės sklypas buvo padalytas, vandens ir nuotekų tiekimas į ieškovei priklausančią žemės sklypą turėjo būti užtikrintas iš anksčiau suprojektuoto Grėžinio.
- 2009 m. lapkričio 19 d. buvo sudaryta panaudos sutartis, kurios pagrindu ieškovei ir kitiems asmenims buvo perduotas Grėžinys ir jam eksploatuoti reikalinga įranga. Vėliau, 2017 m. lapkričio 6 d., tuometiniai žemės sklypų savininkai sudarė jungtinės veiklos sutartį, kuria įsipareigojo bendrai vykdyti ir prižiūrėti Grėžinį, t. y. atsakovė įsipareigojo neatlygintinai prižiūrėti Grėžinį, o sutarties partneriai – sumokėti už sunaudotą elektros energiją. Sutarties šalys susitarė, kad Grėžinys ir jo įranga sutarties šalims priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise.
- Atsakovė nesutiko, kad Grėžinys buvo bendroji dalinė nuosavybė, nes jis buvo įrengtas atsakovo žemės sklype jos lėšomis. 2021 m. rugpjūčio 20 d. atsakovė pasiūlė jungtinės veiklos partneriams bendromis lėšomis įrengti atskirą elektros įvadą, reikalingą elektros energijai į Grėžinį tiekti, bei vandens apskaitos prietaisus, o sutarties šalims nesutikus, pareiškė, kad jungtinės veiklos sutartis bus nutraukta vienašališkai. Ieškovo teigimu, atsakovės siūlytas elektros įvado sumontavimo projekto įgyvendinimas būtų pareikalavęs neproporcingų išlaidų, todėl ieškovo tik sutiko, kad atsakovė savo lėšomis ieškovei priklausančiame žemės sklype įrengtų elektros tiekimą įrangą arba vandens grėžinį. Ieškovo, nesutikdama su atsakovo noru nutraukti jungtinės veiklos sutartį, sutiko koreguoti sutarties nuostatas pagal atsakovės pasiūlymus. Atsakovė informavo, kad atsisako jungtinės veiklos sutarties, nes ši sutartis kitiems partneriams suteikė pernelyg didelį pranašumą ir joks protingas žmogus tokias sutartis niekada nebūtų sudaręs.
- Ieškovo teigė, kad sutarties šalys kartu su kitais asmenimis bendromis lėšomis sukūrė daiktą – Grėžinį, todėl vadovaujantis CK 4.47 straipsnio 4 dalimi, ji taip pat tapo Grėžinio bendratute ir turi teisę be apribojimų gauti geriamąjį vandens iš šio Grėžinio. Kadangi Grėžinys įregistruotas nekilnojamojo turto kadastru, todėl ji turi teisę reikalauti, kad jis būtų įregistruotas, nurodant, jog ieškovei priklauso 1/4 Grėžinio ir jam eksploatuoti reikalingos įrangos dalies. Kadangi bendratutariais ir toliau turi tikslą bei būtinybę naudoti Grėžinį, todėl jungtinės veiklos sutartis turėtų būti pakeista, nustatant, jog atsakovei mokėtinas atlygis už sutarties administravimą. Be to, ieškovo prašė pakeisti sutarties terminą, nustatant, kad sutartis baigia galioti praėjus šešiams mėnesiams po to, kai bus pakloti centralizuoti vandentiekio tinklai, prie kurių ieškovo galės prisijungti.
- Atsakovė nurodė, kad Grėžinys buvo įrengtas jai priklausančiame žemės sklype, jis yra registruotas Žemės gelnių registre. Ieškovo jokių įrašų už Grėžinį neatliko, nes žemės sklypą su gyvenamuoju namu įsigijo jau po to, kai Grėžinys buvo įrengtas. Be to, ankstesnis savininkas sumokėjo tik 15 procentų Grėžinio įrengimo kainos, todėl ieškovo tik įgijo teisę naudotis Grėžiniu, kaip ir buvo nustatyta 2009 m. lapkričio 19 d. Panaudos sutartyje. Tuo tarpu jungtinės veiklos sutartis buvo sudaryta atsakovei pranešus apie panaudos sutarties nutraukimą. Atsakovė niekada neketino savo nuosavybės perleisti kitiems bendratutariams ar tapti Grėžinio administratoriu. Tokios sąlygos suteiktos kitiems jungtinės veiklos sutarties šalims perdėta pranašumą, todėl atsakovė teisėtai ir pagrįstai, vadovaudamasi CK 6.228 straipsnio pagrindu, atsisakė tęsti jungtinės veiklos sutartį. Ieškovo pasiūlytas atlygis nėra protingas, o jungtinės veiklos sutarties galiojimo terminas – neapibrėžtas.

II. Pimosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

- Vilniaus regiono apylinkės teismas 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimu atmetė ieškinį.
- Pimosios instancijos teismas nustatė, kad ieškovei kartu su trečiuoju asmeniu J. V. Ž. bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybės teise įregistruotas sklypas Nr. 0962 ir gyvenamasis namas su vietiniu vandentiekio. Nuosavybės teisė į minėtą namą nuo 2005 m. gruodžio 23 d. iki 2008 m. gegužės 20 d. buvo įregistruota S. Č., o nuo 2008 m. gegužės 20 d. iki 2008 m. birželio 19 d. – S. Č. ir I. Č., kuriems nuo 2004 m. birželio 19 d. iki 2008 m. birželio 19 d. buvo įregistruota nuosavybės teisė ir į sklypą Nr. 0962. Iki tol nuo 2004 m. birželio 6 d. iki 2004 m. birželio 19 d. nuosavybės teisę į sklypą Nr. 0962 buvo įregistruota atsakovei. Ginčo Grėžinys yra sklype Nr. 0749, kurio nuosavybės teisė, kaip ir šiame sklype esantis gyvenamasis namas, priklauso atsakovei. Nuo 2005 m. gruodžio 12 d. iki 2015 m. birželio 9 d. sklypas Nr. 0749 lygiomis dalimis priklausė atsakovei ir I. B., o nuo 2003 m. sausio 27 d. iki 2005 m. gruodžio 12 d. – tik atsakovei.
- I. B. ir UAB „Kauno hidrogeologija“ 2004 m. birželio 4 d. pasirašė Rangos sutartį Nr. 17-V, pagal kurios 1 punktą bendrovė įsipareigojo iki 2004 m. birželio 30 d. atlikti grėžinio šulnio su vandens tiekimu įrangą statybos ir montavimo darbus. Darbus 2004 m. liepos mėnesį priėmė I. B. 2004 m. liepos 14 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Vietinio ūkio ir teritorijos planavimo skyriaus atsakovei išdavė inžinerinių tinklų ir įvažiavimo penkiens sklypams statybos leidimą, kuriame nurodytas inžinerinių tinklų (vandentiekio, nuotekynių, dujotiekio ir elektros) bendras ilgis – 777 m pagal 2004 m. UAB „NIT projektai“ parengtą projektą. Šiame projekte buvo pažymėta ir anksčiau suprojektuotas Grėžinys vandeniu, nurodyta, jog savininkė ir užsakovė yra atsakovė. Grėžinio pase nurodyta, kad Grėžinys eksploatuojamas nuo 2004 m. liepos 16 d., savininkas – I. B. Taigi, nors atsakovė vandentiekio statybos leidimą gavo nepraėjus mėnesiui po 2004 m. birželio 17 d., t. y. po to, kai pardavė savo sklypą Nr. 0962 S. Č. ir I. Č., tačiau inžinerinių tinklų projekte buvo pažymėta, kad Grėžinys vandeniu buvo suprojektuotas dar anksčiau. Bylos duomenys patvirtina, kad tuo metu Grėžinys ne tik buvo suprojektuotas, bet buvo jau ir išgręžtas bei atlikti kiti įrangos sumontavimo darbai, už kuriuos jau buvo sumokėta didžioji dalis pinigų.
- Pimosios instancijos teismas iš ludyto I. B. paaiškinimų nustatė, kad I. B. rūpinosi Grėžinio įrengimu ir sutiko, kad prie Grėžinio jungtisi kaimynai, tačiau kaimynai netapo Grėžinio bendratutariais. Tai patvirtino į bylą pateiktas 2005 m. lapkričio 3 d. I. B. pasirašytas leidimas prisijungti prie vandentiekio tinklų S. Č. ir I. Č. Šie, 2004 m. birželio 17 d. įsigiję sklypą Nr. 0962 iš atsakovo ir 2005 m. gegužės 16 d. projektuodami savo sklype vandens tiekimą, numatė, kad vandens tiekimas projektuojamas iš gretimame sklype anksčiau suprojektuoto Grėžinio. Būtent tam ir buvo gautas leidimas.
- Pimosios instancijos teismo vertinimu, bylos duomenys nesuteikė pagrindo spręsti, kad I. B., atsakovė ir kiti asmenys buvo sutarę Grėžinį įrengti kaip bendrąją dalinę nuosavybę. Pimosios instancijos teismas nusprendė, kad Grėžinys buvo įrengtas atsakovo lėšomis, o kaimynams buvo tik suteiktas leidimas prisijungti prie Grėžinio, savo lėšomis įrengiant inžinerinius tinklus. Be to, Grėžinys registruotas Žemės gelnių registre atsakovo vardu, todėl nuosavybės teise priklauso atsakovei.
- Ieškovo, kartu su sutuoktiniu bendrosios jungtinės nuosavybės teise 2008 m. gegužės 22 d. pirkimo-pardavimo sutartimi įgijusi sklypą Nr. 0962 ir manydama, kad kartu įgijo nuosavybės teises į Grėžinio dalį ir jam eksploatuoti reikalingą įrangą, tačiau negavusi iš buvusio sklypo Nr. 0962 savininkų jokių šią nuosavybės teisę patvirtinančių ir perleidžiančių dokumentų, turėjo sužinoti apie savo teisės pažeidimą. Dėl to, pirmosios instancijos teismui nustatius, kad ieškovo į teismą su ieškiniu kreipėsi tik 2021 m. gruodžio 22 d., buvo atmestas ieškovo reikalavimas pripažinti jai nuosavybės teises į 1/4 Grėžinio ir jo įrangos, susijusios su Grėžinio eksploatavimu (vandens kėlimo įrangą, įskaitant siurbį ir automatizuotą valdymą, vandens gerinimo įrangą, elektros energijos skaitiklį, kabelius, vandens skaitiklius, vamzdžius, įvairias jungtis ir kt.), dalį vadovaujantis tuo, kad buvo praleistas CK 1.125 straipsnio 1 dalyje nustatytas dešimties metų ieškinio senaties terminas.
- Pimosios instancijos teismas taip pat pažymėjo, kad byloje ieškovo siekė nuosavybės teises į Grėžinio dalį ir jo eksploatavimo įrangos pripažinimo tik jai vienai. J. V. Ž., nors ir palaikė ieškinį, tačiau tokio reikalavimo pats byloje nereiškė, taip pat jo nereiškė ir kitas trečiasis asmuo – V. P.. Ieškovo byloje pateikta UAB „Kauno hidrogeologijos“ 2017 m. kovo 8 d. pažyma tik patvirtino aplinkybę, kad už darbus „Grėžinys šulnis su vandens tiekimu įrangą“ 2004 m. liepos 14 d. buvo išrašyta PVM sąskaita faktūra vienam asmeniui – I. B. Tai, kad pagal šią sąskaitą už atliktus darbus mažąją dalį tuo metu sumokėjo S. Č., teismo vertinimu, nereiškė, kad S. Č. tuo metu tapo įrengto Grėžinio ir jam eksploatuoti reikalingos įrangos 1/4 dalies bendratutariu ir kad šią nuosavybės teisę po to perdėjo ieškovei. Pimosios instancijos teismas nusprendė, kad buvo tik I. B. ir kiti kaimynai (S. Č., J. K. ir V. P.) susitarimas, jog kaimynai už I. B. sumoka po nepilnus 5 proc. nuo bendros Grėžinio įrengimo kainos, nustatytos minėtoje Rangos sutartyje, o vėliau I. B. suteikia jiems leidimą prisijungti prie Grėžinio.
- Pimosios instancijos teismas nustatė, kad 2009 m. lapkričio 19 d. atsakovė ir I. B., kaip panaudos davėjas, sudarė Panaudos sutartį su panaudos gavėjais – ieškove, jos sutuoktiniu J. V. Ž., V. K., J. K. ir V. P.. Sutarties 2.1 punktu šalys susitarė, kad atsakovė ir I. B. perduos ieškovei ir kitiems panaudos gavėjams Grėžinį bei visą jo įrangą laikinai vykdyti ir naudoti, o ieškove ir kiti panaudos gavėjai įsipareigojo Grėžinį bei visą jo įrangą grąžinti. 2017 m. vasario 1 d. atsakovė išsiuntė ieškovei ir visiems panaudos gavėjams adresuotą pranešimą, kuriame nurodė, kad nutraukia neterminuotai Panaudos sutartį nuo 2017 m. gegužės 1 d. vadovaudamasi CK 6.642 straipsnio 1 dalimi. Pimosios instancijos teismas pažymėjo, kad beveik dešimt metų iki šio pranešimo išsiuntimo faktiškai panaudos davėjas pagal Panaudos sutartį buvo tik atsakovė, kuri net ir po Panaudos sutarties nutraukimo leido ieškovei ir toliau naudotis Grėžiniu.
- 2017 m. lapkričio 6 d. atsakovė su ieškove, J. K. ir V. P. pasirašė Jungtinės veiklos sutartį, kurios 1 punkte buvo nurodyta, kad partneriai (ieškovo, atsakovė, J. K. ir V. P.) savo lėšomis kartu įsigijo ir įrengė vandens Grėžinį ir jam eksploatuoti reikalingą įrangą, nors byloje buvo nustatyta, kad ieškovo Grėžinio nei įrengė, nei už jį mokėjo, o J. K. ir V. P. prie Grėžinio įrengimo prisidėjo tik labai nedidele dalimi, už I. B. sumokėdami apie 4 proc. visos Grėžinio įrengimo kainos.
- Jungtinės veiklos sutarties 1.1 punktu šios sutarties šalys įsipareigojo bendrai veikti eksploatuodamos Grėžinį. Sutarties 2.1.1 punktu atsakovė įsipareigojo neatlygintinai prižiūrėti Grėžinį, reikalingą tam, kad būtų užtikrintas nenutrūkstamas vandens tiekimas partneriams, ir tuo tikslu atlikti visus reikalingus veiksmus, susijusius su Grėžinio technine priežiūra, remontu ir kitais veiksmais, nurodytas teisės aktuose. Be to, Sutarties 2.1.2 punktu atsakovė įsipareigojo visų partnerių interesais savo vardu sudaryti susitarimą dėl elektros energijos apskaitos prietaisų įrengimo jai nuosavybės teise priklausančiame gyvenamajame name. Atsakovė Jungtinės veiklos sutarties 2.1.4 punktu įsipareigojo nedelsdama pranešti kitiems partneriams apie pastebėtą avariją, gaisrą, apskaitos prietaisų gedimus ar kitus pažeidimus bei nedelsdama juos pašalinti. Nurodytos Sutarties 2.1.5 punktu atsakovė įsipareigojo leisti kitiems partneriams ar jų įgaliotiems atstovams įeiti į patalpas ar teritoriją ir (užtikrinti laisvą, patogų ir saugų prieigą prie Grėžinio ir apskaitos prietaisų, o 2.1.6 punktu įsipareigojo, norėdama registruoti Grėžinį, iš anksto informuoti kitus partnerius, o registruojant nuosavybės ar kitas teises, įsipareigojo kitus partnerius registruoti kaip bendrąją dalinę nuosavybę turinčius asmenis. Kiti partneriai savo ruožtu įsipareigojo sumokėti atsakovei už elektros energiją, sunaudotą eksploatuojant Grėžinį, tiekiant vandenį kitiems partneriams (Sutarties 2.2.1 punktą); apmokėti bendras išlaidas, susijusias su Grėžinio naudojimu, technine priežiūra ar eksploatacija (Sutarties 2.2.2 punktą), o įvykus Grėžinio gedimui ar esant kitoms aplinkybėms, dėl kurių sutrinka vandens tiekimas visiems partneriams, sąžiningai ir geranoriškai, informavus kitus partnerius, imtis neatidėliotinų veiksmų vandens tiekimui atkurti (Sutarties 2.2.3 punktą).
- Pimosios instancijos teismo vertinimu, tam, kad šalių sudaryta Sutartis galėtų būti kvalifikuojama pagal CK 6.969 straipsnį neužtenka įsipareigojimo bendrai eksploatuoti Grėžinį, tačiau būtina ir kita CK 6.969 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta sąlyga, jog asmenys turi kooperuoti savo turtą, darbą ar žinias. Tuo tarpu Jungtinės veiklos sutarties 1 punkte buvo nurodyta, kad Grėžinys yra įrengtas visų partnerių kartu, tačiau byloje nebuvo duomenų, jog Grėžinio

- eksploatavimo veiklai partneriai kooperavo savo turtą, darbą ar žinias. Priešingai, buvo nustatyta, kad tik atsakovė įsipareigojo atlikti visus veiksmus, reikalingus Grėžiniui sklandžiai ir tinkamai eksploatuoti, įsipareigodama užtikrinti nenutrūkstamą vandens tiekimą kitiems partneriams, o kiti partneriai iš esmės įsipareigojo tik sumokėti už elektros energiją, sunaudotą eksploatuojant Grėžinį tiek, kiek jis eksploatuojamas jų poreikiams tenkinti, bei padengti tam tikras kitas su Grėžinio eksploatavimu susijusias išlaidas.
19. Dėl to pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad Jungtinės veiklos sutartis labiau atitiko panaudos teisinius santykius, nes atsakovė suteikė teisę naudotis Grėžiniu iškrovėi. Jungtinės veiklos sutarties sąlygos, kuriomis buvo pakeisti panaudos teisiniai santykiai, ypač dėl to, kad atsakovė, jau vieną kartą nutraukusi panaudos teisinius santykius, vėliau buvo įtikinta ne tik prisinti tapačius įsipareigojimus, susijusius su Grėžinio eksploatavimu, bet ir papildomoms – pripažinti bendrąją dalinę nuosavybę, iš anksto informuoti apie savo ketinimus nutraukti leidimą naudoti vandenį, registruoti bendrąją dalinę nuosavybę, suteikė iškrovei perdėtą pranašumą, todėl atsakovė pagrįstai vienašališkai šios sutarties atsisakė CK 6.228 straipsnio 1 dalies pagrindu.
20. Pirmosios instancijos teismas pripažino atsakovę atsiskaisiusia Jungtinės veiklos sutarties nuo 2021 m. gruodžio 17 d. Iškrovė apie savo ketinimą kreiptis į teismą pranešė atsakovei 2021 m. gruodžio 16 d. Taigi, šalis, gavusi pranešimą apie sutarties atsisakymą (šiuo atveju – iškrovė bei trečiasis asmuo V. P.), galėjo kreiptis į teismą iš esmės tik tol, kol kita šalis sutarties dar neatsisakė.
21. Byloje iškrovė prašė pakeisti Jungtinės veiklos sutartį atsisakant šios neatlygintino pobūdžio, nustatyto 2.1.1 punkte, ir nutatant, kad iškrovė, V. P. ir J. K. įsipareigoja kiekvienas sumokėti atsakovei 30 Eur už visus per kalendorinius metus atsakovės įsipareigojimus ir veiksmus, būtinus Grėžiniui tinkamai eksploatuoti ir vandens nenutrūkstamam tiekimui užtikrinti. Pirmosios instancijos teismo vertinimu, iškrovė tokiais pakeitimais siekė, kad neatlygintinai panaudos santykiai būtų pakeisti į paskaujų (vandens tiekimo) sutartį, pagal kurią iškrovė, V. P. ir J. K. iš atsakovės už bendrą 90 Eur sumą per metus nenutrūkstamai gautų vandenį, atsakovei įsipareigojant tinkamai eksploatuoti savo Grėžinį.
22. Pirmosios instancijos teismas pažymėjo, kad V. P. su ieškiniu sutiko, tačiau J. K. iškrovės nebuvo įtrauktas į bylą kaip trečiasis asmuo ir byloje nedalyvavo. Tenkinant iškrovės ieškinį ir pakeičiant Jungtinės veiklos sutarties 2.2.2 punktą iškrovės nurodomu būdu, pirmosios instancijos teismo teigimu, būtų nuspręsta dėl byloje nedalyvusio asmens (J. K.) teisių ir pareigų, o tai draudžiama pagal civilinio proceso normas (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (toliau – ir CPK) 329 straipsnio 2 dalies 2 punktą). Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad J. K. iš Jungtinės veiklos sutarties pasitraukė 2021 m. gegužės mėnesį pardavęs nekilnojajamį turtą juridiniam asmeniui, o pastarasis 2021 m. liepos mėnesį informavo, kad atsisąjū nuo Grėžinio ir įsirengs atskirą grėžinį.
23. Pirmosios instancijos teismas iškrovės argumentus, kad toks pakeitimas atitiktų sąžiningumo ir protingos sąžiningos verslo praktikos reikalavimus, atmetė kaip nepagrįstus nurodęs, kad sąžiningumo reikalavimo neatitinka iškrovės pasiūlytas Sutarties keitimas, kurio siekiama atsisakyti Sutarties neterminuoto pobūdžio, nustatyto 4.7 punkte, tačiau siūlomą 6 mėnesių Sutarties terminą susiejant su centralizuoto vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų prie žemės sklypo, esančio adresu: (*duomenys neskelbtini*), paklojimu, t. y. susiejant su aplinkybe, kuri neaišku kada įvyks ir ar įvyks kada nors apskritai, todėl pirmosios instancijos teismas atmetė iškrovės reikalavimą nurodytu būdu pakeisti Jungtinės veiklos sutarties sąlygas.
24. Pirmosios instancijos teismo vertinimu, iškrovei nepagrįstai reikalaujant nurodytu būdu pakeisti sutarties sąlygas, atsakovės Jungtinės veiklos sutarties atsisakymas liko galioti, tačiau ne nuo 2021 m. gruodžio 17 d., o nuo šio teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos.
25. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal iškrovės apeliacinį skundą, 2023 m. sausio 17 d. nutartimi paliko nepakeistą Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimą.
26. Atsakove apeliacinės instancijos teismui pateiktą du prašymus dėl naujų rašytinių įrodymų pridėjimo (atsakovės 2022 m. gruodžio 1 d. iš Vilniaus rajono savivaldybės gauti įrodymai, kad iškrovė 2022 m. liepos 15 d. išduotos sąlygos naujam grėžiniui įrengti, bei 2022 m. lapkričio 21 d. prie iškrovės sklype užfiksuotos grėžinio įrengiančios bendrovės transporto priemonės; įlaipinimo į lėktuvą kortelės, iš kurių matyti, kad 2022 m. lapkričio 22 d. atsakovė privalejo skubiai grįžti iš užsienio, nes sutriko vandens tiekimas iš ginc'o Grėžinio, o iškrovės advokatas pareikalavo skubiai atnaujinti vandens tiekimą). Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į tai, kad nauji įrodymai tiesiogiai patvirtintų reikšmingas bylai aplinkybes, kurios atsirado (tapo žinomos) po sprendimo priėmimo, kitiems proceso dalyviams suteikus galimybę pasisakyti dėl priimtų naujų įrodymų vertinimo, priėmė atsakovės pateiktus naujus įrodymus.
27. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, jog iškrovė, bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise kartu su sutuoktiniu įgijusi žemės sklypą ir manydama, kad kartu įgijo nuosavybės teises į Grėžinį ir jam eksploatuoti reikalingas įrangos dalį, tačiau negavusi iš buvusio žemės sklypo savininko šių nuosavybės teisių patvirtinančių ir perleidžiančių dokumentų, turėjo suvokti, kad ji nedalyvavo 2004 metais įrengiant Grėžinį, sklypą įsigijo tik 2008 metais, o buvęs žemės sklypo savininkas S. C. negalėjo perduoti iškrovei nuosavybės teisių į Grėžinį, kurių pats negijo, nes iš Grėžinio savininko I. B. 2005 metais buvo gavęs tik leidimą prisijungti prie Grėžinio.
28. Apeliacinės instancijos teismo teigimu, iškrovė negalėjo būti laikoma Grėžinio bendraturte dar ir dėl to, kad neginc'o nuosavybės teisės į Grėžinį tuomet, kai jis buvo registruojamas Žemės gelmių registre 2004 metais, vėliau – 2009 metais sudarant Panaudos sutartį bei 2015 metais, kai kaip Grėžinio savininkė buvo registruota atsakovė. Be to, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, iškrovės ir jos sutuoktinio atlikti mokėjimai vertintini kaip mokėjimai ne už Grėžinio įrengimą, o už leidimą prisijungti prie jau įrengto Grėžinio. Grėžinis buvo įrengtas atsakovės žemės sklype ir buvo skirtas atsakovės gyvenamajam namui aptarnauti. Tai, kad vandens grėžinis nebuvo projektuojamas keletui namų nuolat aptarnauti, pagrindžia ir ta aplinkybė, jog visa grėžinio eksploatavimo ir apskaitos įranga buvo įrengta tik atsakovės gyvenamajame name, nebuvo sumontuota jokia atskira elektros apskaita, skirta tiksliai nustatyti, kiek konkrečiai elektros energijos yra sunaudojama atskirai kiekvienam namui už gaunamą vandenį iš grėžinio.
29. Apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad iškrovės gyvenamasis namas gali būti naudojamas pagal paskirtį ir be Grėžinio dalies nuosavybės teisės, nes Grėžinis nėra iškrovės gyvenamojo namo (statinio) inžinerinių konstrukcijų dalis, nėra susijęs su iškrovės gyvenamuoju namu taip, kad joje jo gyvenamasis namas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba būtų neįsivaizduojama, nes vandens tiekimui į iškrovės gyvenamąjį namą užtikrinti iškrovei reikia tiesiog įrengti grėžinį savo žemės sklype. Pažymėtina, kad byloje nebuvo duomenų, jog įrengti grėžinį iškrovės sklype yra techniškai neįmanoma. Priešingai, byloje buvo pateikta 2022 m. kovo 15 d. UAB „Grėžiniai“ parengta sąmata. Įmonė, kuri įrengė grėžinį ir Vilniaus rajono savivaldybei priklausančiame žemės sklype, kurį šalis juridiniam asmeniui pardavė ankstesnis žemės sklypo savininkas J. K., buvo pasirėngusi už sąmatoje nurodytą 5207,70 Eur kainą įrengti grėžinį ir iškrovei. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, pateikti nauji įrodymai patvirtino, kad iškrovė pradėjo atskiro grėžinio įrengimo savo sklype darbus.
30. Byloje taip pat nebuvo įrodymų, kad atsakovė, 2003 metais projektuodama Grėžinį savo žemės sklype, siekė užtikrinti nenutrūkstamą vandens tiekimą iškrovės sklypo ir gretimų žemės sklypų savininkams. Pasikeitus žemės sklypo savininkui, už infrastruktūros įrengimą savo lėšomis ir tolesnę eksploataciją tarpą atsakingas naujas savininkas. Statybos leidimas Nr. 494 buvo išduotas statybos darbams ir žemės sklypuose, kurie atsakovei I. B. tuo metu jau nebeprisiklausė, todėl atsakovė negalėjo atlikti jokių darbų šiuo metu iškrovei priklausančiame žemės sklype, taigi, atsakovė nebuvo įpareigota vykdyti statybos darbus pagal 2004 m. liepos 14 d. Statybos leidimą Nr. 494 žemės sklype.
31. Apeliacinės instancijos teismas, sprenddamas iškrovės galimybę patekti prie Grėžinio dalies (jeigu būtų pripažinta nuosavybės teisė), esančios kito savininko privačioje teritorijoje, nustatė, kad I. B. sumokėjo 6328,49 Eur, o iškrovės žemės sklypo buvęs savininkas R. Č. – tik 1539,04 Eur; kiti žemės sklypų savininkai, išskyrus J. K., V. P. ir S. Č., prie Grėžinio prisijungti neprasė ir neprijungė. Kituose dviejuose atidalytuose atsakovės žemės sklypuose buvo įrengtas atskiras grėžinis.
32. 2004 m. birželio 4 d. Rangos sutartyje grėžinio šulinio su vandens tiekimo įranga statybos ir montavimo darbų atsisakymo sąlygos nebuvo nustatytos, nebuvo nustatyta pareiga mokėti už sunaudotą elektros energiją, nebuvo nustatyta atsakovės pareiga atlyginti kitių bendraturčių žalą, jeigu ji nutrauktų vandens tiekimą dėl savo kaltės. 2004 m. sutartyje buvo įtvirtintas sklypo Nr. 0962 buvusio savininko S. Č. ir I. C. įsipareigojimas atlyginti visas patirtas išlaidas, susijusias su vandens tiekimo atnaujinimu (užtikrinimu), jeigu jų iniciatyva bus nutrauktas vandens tiekimas kitoms sklypams, t. y. J. K. (šiuo metu Vilniaus rajono savivaldybės) ir V. P. sklypams, nes vanduo J. K. ir V. P. patekdavo iš iškrovės V. Ž. žemės sklypo, o ne iš atsakovės J. B. žemės sklypo.
33. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, Grėžinis yra atsakovės žemės sklypo, o ne iškrovės gyvenamojo namo priklausantis. Kadangi antraičiai daiktą išrinka pagrindinio daikto likimas (CK 4.14 straipsnis), iškrovė, pretenduojanti į atsakovės žemės sklypo priklausinį, privalejo įrodyti, kad įgijo nuosavybės teises ir į dalį atsakovės žemės sklypo. Be to, iškrovė turėjo nuginčyti prašą apie grėžinio savininką Žemės gelmių registre (CK 4.262 straipsnis). Pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 straipsnio 3 dalį statinys gali būti registruotas tik kaip žemės sklypo, kuriam jis yra, priklausantis, tačiau Grėžinis nėra iškrovės žemės sklype, todėl negalėjo būti laikomas nei iškrovės žemės sklypo priklausiniu, nei antraičliu daiktu.
34. Nors iškrovė savo teisių pažeidimo laikė grėsmę prarasti geriamojo vandens tiekimą, apie šį pažeidimą sužinojo gavusi atsakovės pranešimus apie Jungtinės veiklos sutarties nutraukimą, todėl iškrovės teisių pažeidimo momentas buvo 2021 m. lapkričio 16 d., tačiau, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, teisių pažeidimo suvokimo laikas buvo susijęs su momentu, kai iškrovė sužinojo apie sutarties nutraukimą ir tokiu momentu apibrėžė pati iškrovė, savo nuosavybės teisės į grėžinį dalį įgijimą grisdama CK 4.48 straipsniu. Apie tai, kad negijo nuosavybės teisių į Grėžinį dalį, iškrovė sužinojo sudarydama Panaudos sutartį, kurioje ji buvo nurodyta kaip Grėžinio panaudos gavėja, kuriai yra perduodamas Grėžinis laikinai valdyti ir naudotis su įsipareigojimu grąžinti Grėžinį panaudos davėjams tokios būklės, kokios gavo. Iškrovė per visą laikotarpį nuo nuosavybės teisių į žemės sklypą su gyvenamuoju namu įgijimo ar nuo Grėžinio perdavimo naudotis panaudos pagrindais neteikė atsakovei jokių reikalavimų ar pretenzijų dėl savo nuosavybės teisių į Grėžinį dalį.
35. Apeliacinės instancijos teismas, vertindamas Jungtinės veiklos sutarties atsisakymo pagrįstumą, nurodė, kad, pagal CK 6.228 straipsnį, šalis gali atsisakyti sutarties ar atsisakyti jos sąlygų, jeigu sutarties sudarymo metu sutartis ar atskira jos sąlyga nepagrįstai suteikė kitai šaliai perdėtą pranašumą. Tokiais atvejais turi būti atsižvelgiama ir į tai, kad viena šalis nesąžiningai pasinaudojo tuo, jog kita šalis nuo jos priklausė, turi ekonominių sunkumų, neatididintų poreikių, yra ekonomiskai silpna, neinformuota, nepatyrusi, veikia neapdairiai, neturi derybų patirties, taip pat atsižvelgiama į sutarties prigimtį ir tikslą.
36. Byloje apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad iškrovė ir kiti asmenys, kalendorinių metų pabaigoje (metus neatlygintinai gaudavę vandenį) pagal savo pačių nusistatytą metodiką susikačiuodavo savo suvartotą vandens kiekį, remdamiesi metrologinės patalios nemačiąsiu mechaniniu vandens skaitikliu rodmensiais, kurių nepatikimumą patvirtino pačioje Jungtinės veiklos sutartyje fiksuotų duomenų neatitikimai, ir, remdamiesi šiais nepatikimais duomenimis, vieną kartą per metus atsisakytavo su atsakove pagal savo pačių apskaičiuotą sumą, nepriklausomai nuo grėžinio elektros skaitiklio rodmens. Tuo tarpu atsakovė kas mėnesį mokėjo už savo buvusį partnerių poreikiams suvartotą elektą. Dėl to 2021 m. rugpjūčio 20 d. atsakovė pasiūlė Jungtinės veiklos sutarties partneriams bendromis lėšomis įrengti atskirą elektros įvadą, reikalingą elektros energijai į Grėžinį tiekti, bei vandens apskaitos prietaisus. Atsakove nurodė, kad jei partneriai su jos reikalavimu nesutiks, Jungtinės veiklos sutartis bus nutraukta vienašališkai. Iškrovė informavo atsakovę, kad sutiktų tik tuomet, jei atsakovės lėšomis iškrovei priklausančiame žemės sklype būtų įrengta elektros tiekimo įranga arba atsakovė įrengtų vandens grėžinį 2021 m. spalio 28 d. atsakovė informavo, kad Jungtinės veiklos sutartis ydingai parengta, atsakovė nesutinka su tuo, kad Grėžinis priklausė bendrosios dalinės nuosavybės teise, nes jis įrengtas atsakovės žemės sklype, jos lėšomis ir ji nuosavybės teisės niekam nėra perleidusi. Be to, atsakovė nurodė, kad Jungtinės veiklos sutartį nustatyti įsipareigojimai kitiems partneriams suteikia pirmenybę didelį pranašumą, todėl pasiūlė visiems iškroti bendro sprendimo dėl tolimosios vandens tiekimo užtikrinimo. Iškrovė informavo atsakovę, kad nesutinka nutraukti Jungtinės veiklos sutarties, tačiau sutiktų koreguoti sutarties nuostatas pagal atsakovės pasiūlymus. Atsakove informavo, kad atsisako Jungtinės veiklos sutarties, nes ši sutartis kitiems partneriams suteikia pirmenybę didelį pranašumą ir joks protingas žmogus tokios sutarties niekada nebūtų sudaręs.
37. Byloje nustatyta, kad 2017 m. vasario 1 d. atsakovės pranešime „Dėl panaudos sutarties nutraukimo“ buvo nurodyta tik apie panaudos santykių nutraukimą – „vadovaudamiesi išdėstytomis aplinkybėmis bei Civilinio kodekso 6.642 straipsnio 1 dalimi, įspėjame, jog panaudos sutartis bus nutraukta nuo 2017 m. gegužės 1 d.“. Atskirai išreiškusi savo valią nuo 2017 m. gegužės 1 d. nutraukti Panaudos sutartį, neturėdama jokių įsipareigojimų savo partneriams, atsakovė sudarė Jungtinės veiklos sutartį, kurioje: atsakovė nuosavybės teise priklausančias turtas buvo pakeistas į bendrąją dalinę nuosavybę, įtvirtinti tikrovės neatitinkantys pareiškimai apie bendro turto (buvusio panaudos objekto) sukurimą, atsakovė įsipareigojo neatlygintinai rūpintis, kad jos kaimynams būtų užtikrintas nuolatinis, neterminuotai vandens tiekimas iš jos grėžinio, sutiko už viską mokėti ir laukti iš kaimynų atsisakymo 30 dienų pagal nesurpanatą skaičiavimo metodiką, įsipareigojo visus gėdinus šalinį nedelsdama, leisti kaimynams įeiti į savo patalpas ar teritoriją ir sudaryti tam sąlygas (užtikrinti laisvą, patogų ir higienišką saugų prieiną prie grėžinio ir apskaitos prietaisų), o nusprendusi nutraukti vandens tiekimą įsipareigojo visiems kaimynams įrengti po atskirą grėžinį. Dėl to apeliacinės instancijos teismas pripažino, kad visų pareigų perkėlimas šitintai atsakovei nebuvo tinkamas pareigų pasidalijimas tarp partnerių.
38. Apeliacinės instancijos teismas, vertindamas Jungtinės veiklos sutartį, kurioje šalys įsipareigojo bendrai veikti eksploatuodamos grėžinį (Sutarties 1.1 punktas), nurodė, kad nors Jungtinės veiklos sutarties 1 punkte nurodyta, jog grėžinis yra įrengtas visų partnerių kartu, tačiau byloje nebuvo duomenų, jog Grėžinio eksploatavimo veiklai partneriai kooperavo savo turtą, darbą ar žinias. Iš Jungtinės veiklos sutarties turinio apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad atsakovė įsipareigojo atlikti visus veiksmus, reikalingus Grėžiniui sklandžiai ir tinkamai eksploatuoti, įsipareigodama užtikrinti nenutrūkstamą vandens tiekimą kitiems partneriams, o kiti partneriai iš esmės įsipareigojo tik sumokėti už elektros energiją, sunaudotą eksploatuojant Grėžinį tiek, kiek jis eksploatuojamas jų poreikiams tenkinti, bei padengti tam tikras kitas su grėžinio eksploatavimu susijusias išlaidas. Dėl to apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad faktiniai duomenys nepatvirtino nei bendros veiklos, nei bendrų tikslų, nei vienos iš atsakovės ir iškrovės interesų, sudarant Jungtinės veiklos sutartį, kurios sąlygos iš esmės prieštarauja Jungtinei veiklai kaip partnerystei, įtvirtina esminę šalių nelygybę ir nepagrįstai suteikia kitiems partneriams perdėtą pranašumą.
39. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad kiti sklypai, kuriems vanduo tiekiamas iš Grėžinio, savininkai J. K. ir V. P. reikalavimų dėl nuosavybės teisių pripažinimo į Grėžinio dalį nereiškė, o iš J. K. žemės sklypą su gyvenamuoju namu įsigijusi Vilniaus rajono savivaldybė įsirengė atskirą vandens grėžinį ir iš ginc'o Sutarties yra pasitraukusi.
40. Apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs Jungtinės veiklos sutartį, konstatavo, kad joje buvo įtvirtinti akivaizdžiai neprotingi įsipareigojimai tik atsakovei, vienas iš kurių buvo užtikrinti nuolatinį vandens tiekimą savo partneriams už iškrovės vienašališkai nustatytą administravimo mokestį 30 Eur mokestį, o iškrovė nepriešė realų įsipareigojimą. Jungtinės veiklos sutarties vykdymas atsakovei buvo nepatogus, ji viena turėjo prižiūrėti Grėžinį, negalėjo ilgam laikui išvykti, privalejo pranešti apie avariją, gaisrą, atsakovei buvo nustatyta pareiga kredituoti kitus partnerius, įrengti jiems naujus grėžinius, įsileisti juos į savo namus ir pan., todėl atsakovė turėjo pagrindą atsisakyti šios Jungtinės veiklos esmės neatitinkančios, disproporcingą ir kitių partnerių akivaizdžiai pranašumą įtvirtinančios sutarties.
41. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, pirmosios instancijos teismas pagrįstai pripažino disproporcingą tarp šalių gaunamos naudos, Jungtinės veiklos sutartyje iškrovei V. Ž. ir trečiajam asmeniui V. P. suteikiant perdėtą pranašumą, kai, išreiškusi norą nutraukti panaudos santykius, atsakovė juos ne tik pratęsė, bet dar ir įsipareigojo iš anksto informuoti buvusius panaudos gavėjus apie savo veiksmus, susijusius su nuosavybės teisių į Grėžinį registravimu, įsipareigodama tuometinius kaimynus registruoti kaip Grėžinio bendraturčius. Tam, kad būtų tinkamai vykdomi Jungtinės veiklos sutartyje įtvirtinti įsipareigojimai, atsakovei laisvai judėti yra neįmanoma, nes kas nors nuolat turi būti namuose.
42. Apeliacinės instancijos teismas sutiko su pirmosios instancijos teismo išvadamis, kad iškrovė ir trečiasis asmuo V. P. nesiekė, jog būtų užtikrinta sutarties šalių interesų pusiausvyra, teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų laikymasis.

III. Kasacinio skundo, prisidėjimo prie jo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

43. Kasaciniu skundu trečiasis asmuo V. P. prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. sausio 17 d. nutartį ir Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimą ir grąžinti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, priėmsti bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciname teisme, atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 43.1. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismas, netinkamai aiškindami ir taikydami materialiosios teisės normas, reglamentuojančias nuosavybės teisės į daiktą atsiradimo momentą ir bendrosios dalinės nuosavybės sukurimą bei valdymą (CK 4.37 straipsnis, 4.47 straipsnio 4 punktas, 4.75 straipsnis), padarė neteisingą išvadą, kad atsakovė yra Grėžinio savininkė, taip pat netinkamai kvalifikavo šalių teisinius santykius, pažeidė CPK 265 straipsnį ir nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos. Teismai, atskirai vertindami Panaudos ir Jungtinės veiklos sutartis, neatsižvelgė į tai, kad bendro grėžinio įrengimas buvo būtinoji teritorijų planavimo sąlyga, siekiant padaryti atsakovei

priklausančius žemės sklypus. Nors ieškinio faktinis pagrindas ir dalykas buvo suformuluotas kaip reikalavimas pakeisti jungtinės veiklos sutarties nuostatas, tačiau savo esme tai buvo reikalavimas teismo sprendimu nustatyti naudojimosi bendrąja daline nuosavybe tvarką. Teismams netinkamai kvalifikavus šalių teisinius santykius, ginčas nepagrįstai buvo išnagrinėtas kaip kylantis iš jungtinės veiklos sutarties, o ne iš bendrosios dalinės nuosavybės valdymo.

- 43.2. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai netinkamai aiškino ir taikė CK 6.228 straipsnį, nustatantį teisę ir sąlygas šaliai atsisakyti sutarties dėl esminės šalių nelygybės, ir nukrypo nuo kasacinio teismo išaiškinimų, kad reikalavimas vienašališkai atsisakyti sutarties gali būti pateiktas tik tuo atveju, jeigu teismas nustato, jog egzistuoja didžiulė sutarties šalių tarpusavio prievolių nelygybė, suteikianti kiti sutarties šaliai nepateisinamą perdėtą pranašumą. Šalių sudarytoje jungtinės veiklos sutartyje nebuvo nustatyta didžiulė šalių nelygybė. Teismai esmė šalių nelygybę laikė jungtinės veiklos sutarties sąlyga, kuria atsakovei buvo pavesta tik organizuoti atsisakytą už Grėžinio sunaudotą elektros energiją, jokių kitų sąlygų, kurios būtų kėmusios šalių esminę nelygybę, teismai nenustatė.
- 43.3. Trečiojo asmens teigimu, atsakovė apeliacinės instancijos teismui pateikė naujus įrodymus, šiuos apeliacinės instancijos teismo teisėjas priėmė rezolucija, nustatydamas 14 dienų terminą byloje dalyvaujantiems asmenims pasisakyti dėl šių įrodymų, tačiau trečiasis asmuo dėl šių priimtų naujų įrodymų neturėjo galimybės pasisakyti, nes dokumentai nebuvo siunčiami trečiojo asmens gyvenamosios ar darbo vietos adresu.
44. Ieškovė V. Ž. ir trečiasis asmuo J. V. Ž. pateikė pareiškimą dėl prisidėjimo prie trečiojo asmens V. P. kasacinio skundo dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. sausio 17 d. nutarties peržiūrėjimo ir prašo tenkinti trečiojo asmens V. P. kasacinį skundą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, nurodo, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai netinkamai aiškino ir taikė materialiosios teisės normas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, netinkamai aiškino ir taikė CK 6.228 straipsnyje nustatytą teisę šaliai atsisakyti sutarties dėl esminės šalių nelygybės, nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos šiuo klausimu. Ieškove teigė matanti galimybę ginčą išspręsti taikos sutartimi.
45. Atsiliepimu į trečiojo asmens V. P. kasacinį skundą atsakovė prašo palkiti nepakeistą Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. sausio 17 d. nutartį, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais esminiais argumentais:
- 45.1. Teismų išvada pripažinti atsakovę grėžinio savininkę yra motyvuota ir pagrįsta bylos faktiniais duomenimis nustatytomis aplinkybėmis, padaryta įvertinus tiek rašytinius įrodymus, tiek šalių veiksmus, taip pat liudytojo I. B., užsakiusio ir priėmusio Grėžinio įrenginio darbus bei sudariusio rangos sutartį, paaiškinimus. Teismų išvados atitinka ir teisės normas, reglamentuojančias antracelio daikto likimą, taip pat bendrosios nuosavybės sudėtinumą. Nei ieškovė, nei trečiasis asmuo V. P. įstatymu nustatyta tvarka negalėjo įgyvendinti statytojo teisių atsakovės žemės sklype įrengiant Grėžinį. Kadangi nuosavybės teisė suteikia teisę savo nuožirai, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir jį disponuoti (CK 4.37 straipsnis), tai įgyvendinti Grėžinio statytojo teises galėjo tik atsakovė ir I. B., kurio užsakymu buvo parengtas Grėžinio bei gyvenamojo namo projektas.
- 45.2. Teismai, vertindami jungtinės veiklos sutarties turinį, tinkamai taikė materialiosios teisės normas, byloje nustatė, kad nei bendros veiklos, nei bendrų tikslų ar vienetų ieškovės ar atsakovės interesų, sudarant nurodytą sutartį, nebuvo. Taikant CK 6.228 straipsnį pagrindas konstatuoti perdėtą vienos sutarties šalies pranašumą yra tada, kai sutarties sąlyga nulemia didelę šalių prievolių neatitikimą, kai viena šalis kitos šalies sąskaita įgyja neproporcingai didelę naudą, o kita šalis gana nieko arba jos nauda yra neproporcingai maža, palyginus su kitos šalies prievole (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-106/2010). Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad tam tikrais atvejais sutarties prigitis ir tikslas gali kilti tai, kad būtų nustatyta esminė disproporcija tarp šalių gaunamos naudos iš sutarties (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-197-916/2019).
- 45.3. Vilniaus apygardos teismas 2022 m. gruodžio 7 d. pranešimu byloje Nr. 24-2844-65612022 informavo bylos dalyvius apie ieškovės apeliacinį skundą, taip pat kartą su juo buvo siųsti ir atsakovės pateikti nauji įrodymai. Dokumentai trečiajam asmeniui V. P. buvo siunčiami tokiu pačiu adresu, kuris yra nurodytas kasaciniame skunde.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, atsižvelgusi į ginčo pobūdį, nustačiusi didelę taikaus ginčo sprendimo tikimybę, prieš priimdama nutartį dėl ginčo perdavimo spręsti teisminės mediacijos būdu, 2023 m. spalio 18 d. nutartimi atraukio civilinės bylos nagrinėjimą iš esmės ir pasiūlė bylos šalims pareikšti savo nuomonę dėl mediatoriaus kandidatūros. Ieškovei ir trečiajam asmeniui V. P. iki kasacinio teismo nurodyto termino išreikšus nuomonę dėl mediatoriaus kandidatūros, taip pat dėl teisminės mediacijos, o atsakovei ne tik neišreikšus nuomonės dėl mediatoriaus kandidatūros, bet ir nesutinkant ginčą spręsti taikiu būdu, teisėjų kolegija sprendė, jog šalims nepavyko pasiekti abiem pririnto susitarimo dėl galimybės ginčą spręsti teisminės mediacijos būdu.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl sutarties šalių teisių ir pareigų vertinimo ir sutarties kvalifikavimo

47. Pagal CK 1.63 straipsnio 1 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, fizinii ir (ar) juridinių asmenų veiksmai, kuriais siekiama sukurti, pakeisti arba panaikinti civilines teises ir pareigas, laikomi sandoriais. Viena iš sandorio rūšių yra sutartis. Sutartims taikomos CK normos, reglamentuojančios dvišalius ir daugiašalius sandorius (CK 6.154 straipsnio 2 dalis). Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitiems asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę (CK 6.154 straipsnio 1 dalis). Taigi sutartis yra dvišalis arba daugiašalis sandoris, kuriame sudaryti būtina dviejų ar daugiau šalių tarpusavyje suderinta valia, kuria siekiama tam tikro bendro rezultato.
48. Nagrinėjamoje byloje kildus klausimui dėl sutarties šalių teisių ir pareigų pakeitimo, spręstina, ar šioje byloje teismai teisingai kvalifikavo šalių sutartinius santykius, ar pagrįstai procesiniuose sprendimuose nurodė, kad 2017 m. sudaryta Jungtinės veiklos sutartis pagal sąlygas turi daugiau panaudos nei jungtinės veiklos sutarties požymių, taip pat ar pagrįstai sprendė dėl Jungtinės veiklos sutarties pakeitimo sąlygų ir tvarkos.
49. Panaudos sutarties samprata įtvirtinta CK 6.629 straipsnio 1 dalyje, kurioje nustatyta, kad neatlygintinio naudojimosi daiktu (panaudos) sutartimi viena šalis (panaudos davėjas) perduoda kitai šaliai (panaudos gavėjui) nesunaudojamąjį daiktą laikinai ir neatlygintinai valdyti ir jį naudotis, o panaudos gavėjas įsipareigoja grąžinti tą daiktą tokios būklės, kokios jis jam buvo perduotas atsižvelgiant į normalų susidėvėjimą arba sutartyje nurodytos būklės.
50. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad 2009 m. lapkričio 19 d. atsakovė ir I. B., kaip panaudos davėjai, sudarė Panaudos sutartį su panaudos gavėjais – ieškove, jos sutuoktiniu J. V. Ž., V. K., J. K. ir V. P.. Sutarties 2.1 punktu šalis susitarė, kad atsakovė ir I. B. perduos ieškovei ir kitiems panaudos gavėjams Grėžinį bei visą jo įrangą laikinai valdyti ir naudoti, o ieškovei ir kiti panaudos gavėjai įsipareigojo Grėžinį bei visą jo įrangą grąžinti. Byloje nėra ginčo, kad Grėžinis ir jam eksploatuoti reikalinga įranga visą laiką buvo atsakovės ir I. B. žinioje, o vėliau, be kita ko, ir po 2017 m. Jungtinės veiklos sutarties sudarymo – tik atsakovės žinioje, tik atsakovė ir I. B., o vėliau – tik atsakovė atliko visus veiksmus, būtinus panaudos sutarties sąlygoms, o ieškovei ir kitiems panaudos gavėjams įrangos naudojimą užtikrinti. Atsakovė ir I. B., o vėliau – tik atsakovė naudojo Grėžinį, kaip ir ieškove, jos sutuoktinis J. V. Ž., V. K., J. K. ir V. P..
51. Kadangi atsakovė ir I. B., o vėliau, be kita ko, ir po 2017 m. Jungtinės veiklos sutarties sudarymo – tik atsakovė turėjo tikslą naudotis Grėžiniu kartu su ieškove, jos sutuoktiniu J. V. Ž., V. K., J. K. bei V. P. ir juo naudotis, taip pat nebuvo perdavę panaudos gavėjams atsakovės ir I. B., o vėliau – tik atsakovės sklype esančio Grėžinio bei jų (vėliau – tik jos) name esančios Grėžiniui eksploatuoti reikalingos įrangos valdymo, o pagal CK 6.629 straipsnio 1 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą panaudos sutartimi daikto savininko teisė naudotis daiktu laikinai perduodama panaudos davėjui, taip pat jam perduodamas daikto valdymas, tai bylą nagrinėję teismai nepagrįstai vertino, kad 2017 m. sudaryta Jungtinės veiklos sutartis pagal sąlygas turi daugiau panaudos nei jungtinės veiklos sutarties požymių.
52. Jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties samprata įtvirtinta CK 6.969 straipsnio 1 dalyje, kurioje nustatyta, kad jungtinės veiklos (partnerystės) sutartiniai du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Pagal CK 6.972 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą teisinį reguliavimą, vadydami bendrus reikalus, kiekvienas iš partnerių turi teisę veikti visų partnerių vardu, jeigu jungtinės veiklos sutartis nenustato, kad bendrus reikalus tvarko vienas iš partnerių arba visi partneriai kartu.
53. Kasacinio teismo praktikoje nurodyta, kad teisinę jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties formą gali įgyti labai įvairūs civiliniai santykiai – bet kokie įstatymui neprieštaraujantys kelių asmenų tarpusavio įsipareigojimai kooperuojant turtą ar nematerialines vertybes užsiimti bendra veikla ar siekti bendro tikslo. Esminiai jungtinės veiklos sutarties požymiai yra: kelių asmenų turinčių, intelektinių ar darbinį išteklių (įrašų) kooperavimas; įsipareigojimas naudojant kooperuotus išteklius bendrai veikti; bendras dalyvių tikslas ir interesas – tam tikros veiklos plėtojimas ar tikslo siekimas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-313/2021 44 punktą ir jame nurodytą teismų praktiką).
54. Skiriamasis jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties bruožas, leidžiantis ją atriboti nuo panašų sutartinių teisių santykių, – tai bendrą jungtinės veiklos sutarties dalyvių interesai ir bendras jų tikslas (sutarties dalykas). Skirtingai nuo įprastų sutarčių ir šalių bendradarbiavimo, pasipriešinčių skirtingas, priešpriešinius šalių interesus, jungtinės veiklos sutarties šalis vienija interesų bendrumas, veikiant ne išimtinai kiekvienos šalies naudai, bet partnerystės, kaip visumos, interesais, siekiant bendrų tikslų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-10-1075/2020, 60 punktas; 2023 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-268-469/2023, 27 punktas).
55. Jungtinės veiklos sutarties dalyvių tikslo bendrumas lemia jų tarpusavio teisių ir pareigų specifiką: nei vienas jungtinės veiklos dalyvis negali reikalauti naudos tik sau pačiam, jungtinės veiklos partneriai dalijasi tiek gautą pelną, tiek nuostolius ir bendrai atsako pagal iš bendros veiklos kylančias prievolės (CK 6.974-6.976 straipsniai), nepasibaigus jungtinės veiklos sutarties dalyviai neturi teisinio pagrindo vienas iš kito reikalauti įrašų grąžinimo (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-701/2019 28 punktą ir jame nurodytą teismų praktiką).
56. Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis yra fiduciarinė, laikoma didžiausio tarpusavio pasitikėjimo principu grindžiama sutartimi. Vykdydamas sutartį šalis (partneriai) saistomos tarpusavio pasitikėjimo pagrindu prisiurti įsipareigojimų, kuriuos turi vykdyti laikydamasi, be kita ko, viena kitos interesų. Dėl to griežtos tokios sutarties sąlygų laikymasis pagal sutarties fiduciarinį pobūdį ir joje išdėstytas sąlygas, kurioms svarbą suteikia šalys, turi esminę reikšmę. Pažymėtina, kad pagal CK 6.972 straipsnio 5 dalį sprendimai, susiję su bendrais partnerių reikalais, priimami bendru partnerių sutarimu, jeigu jungtinės veiklos sutartis nenustato ko kita. Veikdami kartu ar atskirai pagal jungtinės veiklos sutartį partneriai siekia sutarties tikslo, taip pat savo veiksmams prisima sau ir sukelti kitoms partneriams riziką dėl sutartini siekiamo rezultato nepasiekimo, taip pat galimų nuostolių atsiradimo. Dėl to šios sutarties pobūdis, jos įgyvendinimo rizikos laipsnis, ypač kai siekiama tikinės komercinės veiklos rezultatų, lemia tai, kad šalys turi kaip galima glaudžiau kooperuotis sudarydamas sutartį, ypač – ją vykdydamas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-442/2013; 2017 m. sausio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-91-248/2017, 37 punktas).
57. Taigi, bendri sutarties dalyvių interesai ir bendras jų tikslas (sutarties dalykas) sudaro teisinį pagrindą sutartį kvalifikuoti būtent kaip jungtinės veiklos sutartį, nors ji gali turėti ir paskolos, atlygintinių paslaugų, rangos ar kitoms sutartims būdingų elementų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-46-469/2022, 51 punktas).
58. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad 2017 m. lapkričio 6 d. atsakovė su ieškove, J. K. ir V. P. pasirašė Jungtinės veiklos sutartį, kurios 1 punkte buvo nurodyta, jog sutarties partneriai (ieškove, atsakovė, J. K. ir V. P.) savo lėšomis kartu įsigijo ir įrengė vandens Grėžinį ir jam eksploatuoti reikalingą įrangą. Jungtinės veiklos sutarties šaly 1.1 sutarties punktu įsipareigojo bendrai veikti eksploatuodamas Grėžinį. Jungtinės veiklos sutarties 2.1.1 punktu atsakovė įsipareigojo neatlygintinai prižiūrėti Grėžinį, kad partneriams būtų užtikrintas nenutrūkstamas vandens tiekimas, ir tuo tikslu atlikti visus reikalingus veiksmus, susijusius su Grėžinio technine priežiūra, remontu ir kitais veiksmais, nustatytas teisės aktais. Be to, Sutarties 2.1.2 punktu atsakovė įsipareigojo visų partnerių interesais savo vardu sudaryti susitarimą dėl elektros energijos apskaitos prietaisų įrengimo jai nuosavybės teisę priklausančiame gyvenamajame name. Atsakovė Sutarties 2.1.4 punktu įsipareigojo nedelsdama pranešti kitiems partneriams apie pastebėtą avariją, gaisrą, apskaitos prietaisų gedimus ar kitus pažeidimus ir nedelsdama juos pašalinti. Sutarties 2.1.5 punktu atsakovė įsipareigojo leisti kitiems partneriams ar jų įgaliotiems atstovams įeiti į patalpas ir teritoriją ir sudaryti sąlygas laisvam, patogiam ir hygieniškai saugiam įėjimui prie Grėžinio ir apskaitos prietaisų, o 2.1.6 punktu atsakovė įsipareigojo, noredama registruoti Grėžinį, iš anksto informuoti kitus partnerius, o registruodama nuosavybės ar kitas teises, įsipareigojo kitus partnerius registruoti kaip bendrąją dalinę nuosavybę turinčius asmenis. Kiti Jungtinės veiklos sutarties partneriai (ieškove, J. K. ir V. P.) savo nuožiu įsipareigojo sumokėti atsakovei už elektros energiją, sunaudotą eksploatuojant Grėžinį, teikiant vandenį kitiems partneriams (Sutarties 2.2.1 punktas); apmokėti bendras išlaidas, susijusias su Grėžinio naudojimu, technine priežiūra ar eksploatacija (Sutarties 2.2.2 punktas), o įvykus Grėžinio gedimui ar esant kitoms aplinkybėms dėl kurių sutrinka vandens tiekimas visiems partneriams, sąžiningai ir geranoriškai, informavę kitus partnerius, imtis neatidėliotųjų veiksmų vandens tiekimui atnaujinti (Sutarties 2.2.3 punktas).
59. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai byloje pateiktų įrodymų pagrindu konstatavo, kad faktiniai bylos duomenys nepatvirtino nei bendros veiklos, nei bendrų tikslų ar vienetų atsakovės ir ieškovės interesų sudarant Jungtinės veiklos sutartį. Teisėjų kolegija nesutinka su tokiu sutartinių santykių, kurie susiklostė po 2017 m. lapkričio 6 d. Jungtinės veiklos sutarties sudarymo, vertinimu.
60. Byloje teismai iš Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų nustatė, kad ieškovei kartu su sutuoktiniu bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teisę įregistruotas sklypas Nr. 0962 ir jo priklausius – gyvenamasis namas su vietiniu vandentiekio, nuosavybės teisę įminėta namą nuo 2005 m. gruodžio 23 d. iki 2008 m. gegužės 20 d. buvo įregistruota S. Č., nuo 2008 m. gegužės 20 d. iki 2008 m. birželio 19 d. – S. Č. ir I. Č., kuriems nuo 2004 m. birželio 19 d. iki 2008 m. birželio 19 d. buvo įregistruota nuosavybės teisė ir įsklypa Nr. 0962. Iki tol nuo 2004 m. birželio 6 d. iki 2004 m. birželio 19 d. nuosavybės teisę įsklypą Nr. 0962 buvo įregistruota atsakovė. Grėžinis įrengtas sklype Nr. 0749, kuris, kaip ir šiame sklype esantis gyvenamasis namas, pagal 2015 m. gegužės 22 d. Vilniaus apygardos teismo nutartį civilinėje byloje Nr. *(duomenys neskelbtini)* nuosavybės teisę priklausė atsakovei. Nuo 2005 m. gruodžio 12 d. iki 2015 m. birželio 9 d. sklypas Nr. 0749 įgijoms dalimis priklausė atsakovei ir I. B., o nuo 2003 m. sausio 27 d. iki 2005 m. gruodžio 12 d. minėtas Sklypas Nr. 0749 nuosavybės teisę priklausė tik atsakovei, I. B. ir UAB „Kauno hidrologija“ 2004m. birželio 4 d. pasirašė Rangos sutartį Nr. 17-V, pagal kurios 1 punktą bendrovė įsipareigojo iki 2004 m. birželio 30 d. atlikti grėžinio šulinio su vandens tiekimu įrangą statybos ir montavimo darbus. Pagal šią sutartį darbus 2004 m. liepos mėnesį priėmė I. B. ir 2004 m. liepos 14 d. UAB „Kauno hidrologija“ išrašė jam PVM sąskaitą faktūrą Nr. 832383, 2004 m. liepos 14 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Viešnio tikro ir teritorijos planavimo skyrius atsakovei išdavė inžinerinių tinklų ir įvaziavimo 5-iems sklypams statybos leidimą Nr. 494, kuriame nurodytas inžinerinių tinklų (vandentiekio, nuotekinių, dujotiekio ir elektros) bendras ilgis 777 m pagal 2004 m. UAB „NIT projektai“ parengtą projektą. Šiame projekte 6 numeriu pažymėtas apskaitos suprojektuotas Grėžinis vandeniu, nurodyta, jog savininkė ir užsakovė – atsakovė. Byloje pateiktame UAB „Kauno hidrologija“ išduotame Grėžinio pase nurodyta, kad Grėžinis eksploatuojamas nuo 2004 m. liepos 16 d., savininkas – I. B..
61. Pirmosios instancijos teismo sprendime nurodyta, kad atsakovė triplike nurodė, jog ieškovės sklype S. Č. inžinerinius tinklus įrengė savo lėšomis ir 2005 m. lapkričio 3 d. gavo leidimą prisijungti prie atsakovės žemės sklype esančio Grėžinio. Apeliacinės instancijos teismas nutartyje nurodė, kad, pasikeitus žemės sklypo savininkui, už infrastruktūros įrengimą savo lėšomis ir tolesnę eksploataciją tapo atsakingas naujas savininkas. Statybos leidimas Nr. 494 buvo išduotas statybos darbams ir žemės sklypove, kurie atsakovei J. B. tuo metu jau nebepriskaitė, todėl J. B. neatliko teisės aktais įtvirtintos sąlygos būti statytoja ir objektyviai negalėjo atlikti jokių darbų šiuo metu ieškovei priklausančiame žemės sklype. Atsakovė nebuvo įpareigota vykdyti statybos darbus pagal 2004 m. liepos 14 d. statybos leidimą Nr. 494 ir ieškovės žemės sklype.
62. Nagrinėjamoje byloje nei ieškove, nei trečiasis asmuo V. P., teigdami, kad Grėžinis ir Grėžiniui eksploatuoti reikalinga įranga, esantys atsakovei nuosavybės teisę priklausančiame name, bendrosios dalinės nuosavybės teisę priklauso visoms Jungtinės veiklos sutarties šalims, nes, kaip jie teigia, buvo sukurti visų Jungtinės veiklos sutarties šalių lėšomis, net nurodė ir neįrodinėjo savo teisių į atsakovės žemės sklypo, kuriame yra Grėžinis, dalį, kad Grėžinio, kaip nekilnojamojo daikto, esančio kitam asmeniui nuosavybės teisę priklausančiame žemės sklype, statyba (sudėtinumas) būtų laikoma teisėta.
63. Bylą nagrinėję teismai nusprendė, kad tai, jog pagal UAB „Kauno hidrologijos“ už darbus „Grėžtinis šulinys su vandens tiekimu įrangą“ I. B. 2004 m. liepos 14 d. išrašytą PVM sąskaitą faktūrą mažąją dalį sumos, t. y. 1539,04 Eur (tikėtina, turėtų būti valuta – litai), iš 10 945,61 Eur tuo metu sumokėjo S. Č., nereiškia, kad S. Č. tuo metu tapo įrengto Grėžinio ir jam eksploatuoti reikalingos įrangos 1/4 dalies bendraturčiu ir kad

šių nuosavybės teisę po to perleido ieškovei.

64. Bylą nagrinėjusių teismų vertinimu, atsižvelgiant į tai, jog S. Č. sumokėjo pagal būtent I. B. išrašytą PVM sąskaitą faktūrą, laikytina, kad tuo metu toks buvo I. B. ir kitų kaimynų (S. Č., J. K. ir V. P.) susitarimas, t. y. kad kaimynai už I. B. sumoką po nepilnus 5 proc. nuo bendros Grėžinio įrengimo kainos, nustatytos minėtoje Rangos sutartyje, o vėliau I. B. suteikia leidimą kaimynams prisijungti prie Grėžinio. Tokiu būdu nors I. B. leidimas buvo suteiktas vėliau, tačiau už jį kaimynai jau buvo sumokėję I. B., padengiant tam tikrą dalį I. B. išrašytoje PVM sąskaitoje faktūroje nurodytos galutinio darbų apmokėjimo sumos.
65. Įvertinus tai, kas nurodyta šios nutarties 60–64 punktuose, teisėjų kolegija sutinka su bylą nagrinėjusių teismų vertinimu, kad Grėžinsys ir jam eksploatuoti reikalinga įranga nėra bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai, todėl atmeta trečiojo asmens V. P. kasacinio skundo ir ieškovės bei trečiojo asmens J. V. Ž. pareikšto dėl prisidėjimo prie trečiojo asmens V. P. kasacinio skundo argumentus, kad bylą nagrinėję teismai, netinkamai aiškindami ir taikydami materialiosios teisės normas, reglamentuojančias nuosavybės teisę į daiktą atsiradimo momentą ir bendrosios dalinės nuosavybės sukūrimą bei valdymą (CK 4.37 straipsnis, 4.47 straipsnio 4 punktas, 4.75 straipsnis), padarė neteisingą išvadą, kad atsakovė yra Grėžinio savininke, kad ginčas nepagrįstai buvo išnagrinėtas kaip kylantis iš jungtinės veiklos sutarties, o ne iš bendrosios dalinės nuosavybės valdymo.
66. Teisėjų kolegija pažymi, kad, netgi vertinant, jog atsakovė, pasirašydama Jungtinės veiklos sutartį, kurios 1 punkte buvo nurodyta, kad sutarties partneriai (ieškovė, atsakovė, J. K. ir V. P.) savo lėšomis kartu įsigijo ir įrengė vandens Grėžinį ir jam eksploatuoti reikalingą įrangą, o 2.1.6 punktu įsipareigodama, jei norėtų registruoti Grėžinį, iš anksto informuoti apie tai kitus partnerius, o jei registruotų nuosavybės ar kitas teises, – kitus partnerius registruoti kaip bendrąją dalinę nuosavybę turinčius asmenis, pripažinti, kad Grėžinsys priklauso visiems jungtinės veiklos sutarties dalyviams bendrosios dalinės nuosavybės teise, konstatuoti bendrosios dalinės nuosavybės teisę į Grėžinį būtiną būtų galima tik nustatius tokios teisės atsiradimo pagrindą, nes pripažinimas, kad Grėžinsys priklauso visiems jungtinės veiklos sutarties dalyviams bendrosios dalinės nuosavybės teise, nėra nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas. Byloje nenustatyta, kad buvo susitarimas Grėžinį ir jam eksploatuoti reikalingą įrangą naujo daikto pagaminimo būdu gyti bendrosios dalinės nuosavybės teise.
67. Teisėjų kolegija nesutinka su bylą nagrinėjusių teismų vertinimu, kad Grėžinsys nėra ieškovės namo priklausinsys. Teisėjų kolegijos vertinimu, pagal byloje teismų nustatytas aplinkybes Grėžinsys ir jam eksploatuoti reikalinga įranga yra tiek ieškovės, tiek kitų namų, į kuriuos tiekiamas Grėžinio išgautas vanduo, priklausiniai, nes, nutraukus vandens tiekimą, o kartu namų gyventojams praradus galimybę tenkinti poreikis, kurie susiję su nuolatiniu vandens naudojimu, būtų pagrindas pripažinti, kad nėra užtikrinamas tinkamas gyvenamųjų namų naudojimas pagal paskirtį. Tačiau teisėjų kolegija pažymi, kad priklausinsys nebūtinai turi priklausyti pagrindinio daikto savininkui nuosavybės teise. Priklausinio tiekiamą naudą gauti, o kartu pagrindinio daikto naudojimą pagal paskirtį užtikrinti jo savininkas gali naudodamasis priklausiniu ir kitais teisėtais pagrindais (nuoma, panauda, jungtinė veikla ir pan.).
68. Vertindama apeliacinės instancijos teismo teiginį, kad, remiantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 straipsnio 3 dalimi, statinys gali būti registruotas tik kaip žemės sklypo, kuriame jis yra, priklausinsys, teisėjų kolegija pažymi, kad kasacinis teismas naujaisioje praktikoje yra nurodęs, jog pagal sąsajumo su žemės sklypu būda iame esantys nekilnojamieji daiktai atitinka CK 4.15 straipsnyje įtvirtintą pagrindinio daikto esminių dalių sampratą. Žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai atitinka CK 4.15 straipsnyje įtvirtintą pagrindinio daikto esminių dalių sampratą ir pagal sąsajumo pradžiamo su pagrindiniu daiktu pasekmes. Todėl žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai pagrindinio ir antraeilio daikto santykio aspektu teisiskai kvalifikuotini ne kaip priklausiniai, bet kaip esminės pagrindinio daikto dalys. Pagal CK 1.3 straipsnio 2 dalį įtvirtinta teisinė reguliavima, esant šio kodekso ir kitų įstatymų prieštaravimui, taikomos šio kodekso normos. Iškyrus atvejus, kai šis kodeksas primenbve suteikia kitų įstatymų normoms. Kadangi CK pagrindinio ir antraeilio daikto santykio kvalifikavimu nesuteikia primenbve kitų įstatymų normoms, tai, kad pagal kituose įstatymuose (pvz., Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 straipsnis), bet ne CK įtvirtinta teisinė reguliavima žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai priekiam žemės sklypo priklausiniams, nėra pagrindas daryti išvadą, jog pagrindinio ir antraeilio daikto santykio aspektu jie teisiskai kvalifikuotini ne kaip esminės pagrindinio daikto (žemės sklypo) dalys, bet kaip jo priklausiniai (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. lapkričio 22 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-300-403/2023, 67, 70, 71 punktus).
69. Teisėjų kolegija pažymi, kad ieškovės ir trečiųjų asmenų J. V. Ž. ir V. P. pozicija dėl tarp asmenų susiklosčiusių santykių, susijusių su Grėžinio ir jam eksploatuoti reikalingos įrangos sukūrimu ir naudojimu, teisinio kvalifikavimo nėra nuosekli. Teigdamas, kad ginčą teismai turėjo nagrinėti kaip kylantį iš bendrosios dalinės nuosavybės valdymo, bet ne iš jungtinės veiklos sutarties, nurodytos bylos šalys ginčija atsakovės atsisakymo nuo Jungtinės veiklos sutarties teisėtumą. Dėl tarp asmenų susiklosčiusių santykių, susijusių su Grėžinio ir jam eksploatuoti reikalingos įrangos sukūrimu ir naudojimu, teisinio kvalifikavimo nėra nuosekli ir bylą nagrinėjusių teismų pozicija. Bylą nagrinėję teismai procesiniuose sprendimuose nurodė, kad 2017 m. sudaryta Jungtinės veiklos sutartis pagal sąlygas turi daugiau panaudos nei jungtinės veiklos sutarties požymių, bet sprendė dėl jungtinės veiklos sutarties pakeitimo sąlygų ir tvarkos, atsakovės atsisakymo jungtinės veiklos sutarties teisėtumą.
70. Dėl to, kad ieškovės ir trečiųjų asmenų J. V. Ž. ir V. P. neteisingai vertina, jog tarp asmenų susiklosčiusių santykių, susiję su Grėžinio ir jam eksploatuoti reikalingos įrangos sukūrimu ir naudojimu, turėjo būti kvalifikuojami kaip kylantys iš bendrosios dalinės nuosavybės sukūrimo valdymo, teisėjų kolegija motyvuoti pasisakė pirmiau šioje nutartyje esančiuose punktuose.
71. Kaip minėta šios nutarties 59 punkte, teisėjų kolegija nesutinka su pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų konstatavimu, kad faktiniai bylos duomenys nepatvirtino nei bendros veiklos, nei bendrą tikslą ar vienodų atsakovės ir ieškovės interesų 2017 m. lapkričio 6 d. sudarant Jungtinės veiklos sutartį.
72. Teisėjų kolegijos vertinimu, nagrinėjamoje byloje teismų nustatytos aplinkybės patvirtina bendrą jungtinės veiklos dalyvių tikslą ir interesus, kurie susiformavo dar iki 2009 m. lapkričio 19 d. sutarties, kuri buvo pavadinta panaudos sutartimi, ir šilko sudarius tiek šią sutartį, tiek 2017 m. lapkričio 6 d. Jungtinės veiklos sutartį atsakovė ir I. B. sukuria savo žemės sklype Grėžinį, kurio bus tiekiamas vanduo į jiems nuosavybės teise priklausančių namų, name įrengia Grėžinio eksploatuoti reikalingą įrangą, kitų asmenų, kurie buvo suinteresuoti, kad ir jį namas iš Grėžinio būtų tiekiamas vanduo, nuosavybės teise priklausančiuose sklypuose įrengia vandens tiekimui reikalingus vamzdžius, taip pat prie bendros veiklos ir bendro tikslo prisideda turiniai įnašai, kuriuos apeliacinės instancijos teismas vertino kaip mokėjimus už leidimą prisijungti prie jau įrengto Grėžinio. Atsakovė jungtinės veiklos sutartimi įsipareigojo atlikti veiksmus, būtinus tinkamam Grėžinio eksploatavimui ir vandens nenutrūkstamam tiekimui užtikrinti. Minėtus veiksmus asmenys atliko vienąjį bendro intereso ir siekiant bendro tikslo – tinkamai eksploatuojant Grėžinį ir jam eksploatuoti reikalingą įrangą užtikrinti nenutrūkstamą vandens tiekimą į Grėžinį ir jiems nuosavybės teise priklausančius namus. Toks vertinimas atitinka ir kasacinio teismo praktiką, pagal kurią, kaip minėta šios nutarties 53, 54 punktuose, bendras jungtinės veiklos dalyvių tikslas ir interesus – tam tikros veiklos plėtojimas ar tikslo siekimas; skirtingai nuo prastų sutarčių ir šalių bendradarbiavimo, pasižymi skirtingais, priešpriešiniais šalių interesais, jungtinės veiklos sutarties šalys vienija interesų bendrumus, veikiant ne išimtinai kiekvienos šalies naudai, bet partnerystės, kaip visumos, interesais, siekiant bendrą tikslą.

Dėl jungtinės veiklos sutarties šalies teisės atsisakyti sutarties, reikalaujanti pakeisti jos sąlygas

73. Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią (CK 6.189 straipsnio 1 dalis), o vėlesnis sutarties pakeitimas reiškia įsikišimą į jau tarp šalių egzistuojančią teisių ir pareigų pusiausvyrą, todėl šalių hygateisiskumo principas (CK 1.2 straipsnis) reikalauja, kad sutartis būtų keičiama šalių susitarimu (CK 6.223 straipsnio 1 dalis). Kartu pripažįstama, kad tam tikrais atvejais besąlygiškas reikalavimas vykdyti šalių susitarimą gali būti nepateisinamas kaip neatitinkantis bendrųjų teisingumo, sąžiningumo ir protingo principų. Dėl to teisinis reglamentavimas nustato sutarties privalomumą ir vykdymo principo išlygas. Siekiant užtikrinti sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą sutarties pakeitimas teismo sprendimu yra pateisinamas tik įstatyme ar sutartyje nurodytais atvejais, kaip išimtinė priemonė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. birželio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2009).
74. Pagal CK 6.223 straipsnio 2 dalį teismo sprendimu vienos iš šalių reikalavimu sutartis gali būti pakeista įstatymų nustatytais atvejais. Vienas iš tokių sutarties keitimo atvejų įtvirtintas CK 6.228 straipsnyje. Jame nustatyta teismo teisė pašalinti esminę šalių nelygybę, kai sudarant sutartį viena iš šalių nepagrįstai suteiktas perdasas pranašumas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-138-684/2018, 37 punktas ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika).
75. CK 6.228 straipsnyje įtvirtintos nuostatos dėl esminės nelygybės suteikia teisę sutarties šaliai atsisakyti sutarties ar atskiros jos sąlygos, jeigu sutarties sudarymo metu sutartis ar atskira jos sąlyga nepagrįstai suteikė kitai šaliai perdėtą pranašumą. Be kitų aplinkybių, šiais atvejais turi būti atsižvelgiama į tai, jog viena šalis nesąžiningai pasinaudojo tuo, kad kita šalis nuo jos priklauso, turi ekonominį sunkumą, neatdėliojantį poreikį, yra ekonominiai silpna, neinformuota, nepatyrusi, veikia nepalaidiai, neturi derybų patirties, taip pat atsižvelgiant į sutarties prigimtį ir tikslą (CK 6.228 straipsnio 1 dalis).
76. Kasacinio teismo nagrinėtos bylos pabrėžiama, kad taikant CK 6.228 straipsnį pagrindas konstatuoti perdėtą vienos sutarties šalies pranašumą yra tada, kai sutarties sąlyga nulemia didelę šalių prievolių neatitiktį, kai viena šalis kitos sąskaita įgyja neproporcingai didelę, palyginti su jos prievolesmis, naudą, o kita šalis negauna nieko arba jos nauda yra neproporcingai maža, palyginus su kitos šalies prievoles. Kasacinio teismo yra išaiškinta, kad vertinant ar egzistuoja esminė sutarties šalių nelygybė, turi būti įvertinta, ar, be kita ko, sutartimi ar jos sąlyga sukeliaama šokiruojanti disproporcija tarp šalių gaunamos naudos iš sutarties bei tai, ar stipresnioji šalis nesąžiningai pasinaudojo silpnesniąja šalimi dėl jos ekonominio silpnumo ar sunkumų, neapdairumo, nepatyrimo, neturėjimo derybų patirties (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-197-916/2019, 70 punktus). Tokia nelygybė dėl tarpusavio prievolių neatitikties turi būti jau sudarant sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-106/2010; 2014 m. balandžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-206/2014).
77. Kasacinio teismo praktikoje taip pat ne kartą yra konstatuota, kad, sprendžiant dėl sutarties ar atskiros sąlygos keitimo ar negaliojimo CK 6.228 straipsnio pagrindu, būtina atsižvelgti į sutarties prigimtį ir tikslą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-296/2006; 2012 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-124/2012).
78. Nagrinėjamu atveju ginčas yra kilęs dėl to, kad, atsakovei pasiūlius kitoms Jungtinės veiklos sutarties šalims bendromis lėšomis įrengti atskirą elektros įvadą, reikalingą elektros energijai tiekti į Grėžinį, bei įrengti vandens apskaitos prietaisus, ieškovei prašo pakeisti Jungtinės veiklos sutarties 2.1.1 ir 2.2.2 punktus.
79. Minėta, kad šioje byloje teismų nustatyti aplinkybės matyti, jog Jungtinės veiklos sutarties tikslas buvo užtikrinti nenutrūkstamą vandens tiekimą iš Grėžinio į jungtinės veiklos sutarties šalims nuosavybės teise priklausančius namus, o, atsakovės įsitikinimu, vienintelis būdas pasiekti šį tikslą buvo visoms Jungtinės veiklos sutarties šalims, išskyrus atsakovę, bendromis lėšomis įsirengti atskirą elektros įvadą, reikalingą elektros energijai tiekti į Grėžinį, taip pat įrengti vandens apskaitos prietaisus. Atsakovės teigimu, jos pareiga neatlygintinai tiekti kitų žemės sklypų savininkams geriamąjį vandenį jiems suteiktą pėmėly didelį pranašumą.
80. Tačiau, nagrinėjamoje byloje teismai pirmiausiai turėjo spręsti, ar, sudarant Jungtinės veiklos sutartį, prieš vieną jos šalių – atsakovę kitoms sutarties šalims buvo nepagrįstai suteiktas perdasas pranašumas. Jeigu toks faktas būtų buvęs nustatytas, teismai turėjo spręsti, ar esminė sutarties šalių nelygybė gali būti pašalinta pakeičiant sutartį, ar dėl esminės nelygybės sutarties šalys – atsakovė, be kita ko, atsižvelgiant į sutarties tikslą, turi teisę atsisakyti sutarties.
81. Pirmosios instancijos teismo sprendimu, kad Jungtinės veiklos sutarties sąlygos, kuriomis buvo pakeisti panaudos teisiniai santykiai, ypač dėl to, kad atsakovė, jau vieną kartą nutraukusi panaudos teisinius santykius, vėliau buvo įtikinta ne tik prisiminti tapačius įsipareigojimus, susijusius su Grėžinio eksploatavimu, bet ir papildomus – pripažinti bendrąją dalinę nuosavybę, iš anksto informuoti apie savo ketinimus nutraukti leidimą naudoti vandenį, registruoti bendrąją dalinę nuosavybę, suteikė ieškovei perdėtą pranašumą, todėl atsakovė pagrįstai vienąšališkai šios sutarties atsisakė CK 6.228 straipsnio 1 dalies pagrindu.
82. Teisėjų kolegija pažymi, kad jungtinės veiklos sutarties sąlygos, kuriose įtvirtinti nuosavybės teisių į Grėžinį, jų išvešinimo klausimai, nesusijusios su Sutarties šalių teisių įgyvendinimu ir pareigų vykdymu, siekiant užtikrinti bendrą šios sutarties šalių tikslą – nenutrūkstamą vandens iš Grėžinio tiekimą į Jungtinės veiklos sutarties šalių gyvenamosius namus. Dėl to bylą nagrinėję teismai, sprenddami dėl faktinio pagrindo atsakovei atsisakyti Jungtinės veiklos sutarties, šių sąlygų apskritai neturėjo vertinti. Atsakovės vertinimas, kad minėtos sąlygos pažeidžia jos, kaip Grėžinio savininkės, teises, būtų pagrindas reikauti pripažinti šias sąlygas negaliojančiomis, bet ne atsisakyti Jungtinės veiklos sutarties.
83. Apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs Jungtinės veiklos sutartį, konstatavo, kad joje buvo įtvirtinti akivaizdžiai neprotingi įsipareigojimai tik atsakovei, vienas iš kurių buvo užtikrinti nuolatinių vandens tiekimą savo partneriams už ieškovės vienąšališkai nustatytą administravimo metinį 30 Eur mokestį, o ieškovei nepriešinėti realiu įsipareigojimu. Jungtinės veiklos sutarties vykdymas atsakovei buvo nepatogus, ji viena turėjo priziūrėti Grėžinį, negalėjo ilgam laikui išvykti, vienąšališkai pranešti apie avariją, gaisrą, atsakovei buvo nustatyta pareiga kredituoti kitus partnerius, įrengti jiems naujus grėžinius, įsileisti juos į savo namus ir pan., todėl atsakovė turėjo pagrindą atsisakyti šios jungtinės veiklos esmės neatitinkančios, disproporcingą ir kitų partnerių akivaizdų pranašumą įtvirtinančios sutarties.
84. Teisėjų kolegija pažymi, kad apeliacinės instancijos teismas, konstatuodamas, jog Jungtinės veiklos sutartis įtvirtino disproporciją ir kitų partnerių akivaizdų pranašumą, todėl atsakovė turėjo pagrindą atsisakyti šios sutarties, nepagrįstai nevertino Jungtinės veiklos sutarties tikslo, kuris, kaip minėta šios nutarties 72 punkte, susiformavo dar iki 2009 m. lapkričio 19 d. sutarties, kuri buvo pavadinta panaudos sutartimi, sudarymo ir šilko sudarius tiek šią sutartį, tiek 2017 m. lapkričio 6 d. Jungtinės veiklos sutartį – tinkamai eksploatuojant Grėžinį ir jam eksploatuoti reikalingą įrangą užtikrinti nenutrūkstamą vandens tiekimą iš Grėžinio į sutarties šalims nuosavybės teise priklausančius namus. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad asmenys, kurie buvo suinteresuoti, jog ir jį namas iš Grėžinio būtų tiekiamas vanduo, prisidėjo turiniais įnašais, kuriuos apeliacinės instancijos teismas vertino ne kaip prisidėjimą prie Grėžinio ir jam eksploatuoti reikalingos įrangos sukūrimo, bet kaip mokėjimus už leidimą prisijungti prie jau įrengto Grėžinio. Akivaizdu, kad prisijungimas prie Grėžinio nėra savitikslių, juo paprastai siekiama užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą, todėl bylą nagrinėję teismai, sprenddami, ar sudarant Jungtinės veiklos sutartį buvo esminė šalių nelygybė, turėjo pasisakyti, ar buvo kompensuojama šiais įnašais, ar jie neturėtų būti vertinami kaip kompensacija Grėžinio savininkui už darbo, sugauto laiko ir kitas sąnaudas, patiriamas atliekant veiksmus, būtinus tinkamam Grėžinio eksploatavimui ir vandens nenutrūkstamam tiekimui užtikrinti.
85. Teisėjų kolegijos vertinimu, pagal tai, kad, kaip minėta šios nutarties 78 punkte, nagrinėjamu atveju ginčas yra kilęs dėl to, jog, atsakovei pasiūlius kitoms Jungtinės veiklos sutarties šalims bendromis lėšomis įrengti atskirą elektros įvadą, reikalingą elektros energijai tiekti į Grėžinį, bei įrengti vandens apskaitos prietaisus, ieškovei prašo pakeisti Jungtinės veiklos sutarties 2.1.1 ir 2.2.2 punktus, galima spręsti, kad netgi jeigu įvertinus tai, kas nurodyta šios nutarties 84 punkte, būtų nustatyta, jog, sudarant Jungtinės veiklos sutartį, prieš vieną jos šalių – atsakovę – kitoms sutarties šalims buvo nepagrįstai suteiktas perdasas pranašumas, ginčas gali būti išspręstas pakeičiant Jungtinės veiklos sutartį.
86. Teisėjų kolegija pažymi, kad pirmosios instancijos teismas neteisingai vertino, jog J. K. iš Jungtinės veiklos sutarties pasitraukė 2021 m. gegužės mėnesį pardavęs nekilnojamąjį turą juridiniams asmenims, o iš J. K. žemės sklypą su gyvenamuoju namu įsigijusi Vilniaus rajono savivaldybė iš ginčo sutarties yra pašalinusi dėl to, kad įsirengė atskirą vandens grėžinį. Daiktinių teisių sekimo principas ir sutarčių uždarumo principas suponuoja, kad daikto priemonio-pardavimo sutartimi ar kitu įvestiniu nuosavybės teisės įgyjimo pagrindu įgyti nuosavybės teisę, naujajam daikto savininkui paprastai (išskyrus retas šimtis, pvz., sutartinis nuomos santykis) perima tik daiktinės, bet ne sutarties ankstesnio savininko teises ir pareigas. Dėl to J. K., pardavęs žemės sklypą su gyvenamuoju namu Vilniaus rajono savivaldybei, šilko Jungtinės veiklos sutarties šalims, o Vilniaus rajono savivaldybė iš Jungtinės veiklos sutarties negalėjo pasitraukti, nes, iš J. K. įgyti nuosavybės teisę žemės sklypą su gyvenamuoju namu. Jungtinės veiklos sutarties šalys, kaip minėta, nepasitraukė iš sutarties, o Vilniaus rajono savivaldybė, kaip partneris, norintis atsisakyti neterminuotos jungtinės veiklos sutarties, turi apie tai pranešti kitoms partneriams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius iki numatomo pasitraukimo, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, byloje nėra duomenų, kad J. K., yra atsisakęs Jungtinės veiklos sutarties, jis turėjo būti įtrauktas į nagrinjamą bylą. Jungtinės veiklos sutarties šalys, jeigu jos byloje dėl sutarties pakeitimo nėra ieškovės (bendraieškos), ir bylą paprastai turėtų būti įtrauktas kaip atsakovės, nes pagal ieškino reikalavimą jos yra ginčo materialųjų teisių santykių subjektai.

Dėl bylos procesinės baigties

87. Apibendrinama tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai nenustatė šiai bylai svarbių aplinkybių, neatskleidė bylos esmės, o tai galėjo lemti neteisėtų ir nepagrįstų procesinių sprendimų priėmimą. Dėl to teisėjų kolegija nusprendžia, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesiniai sprendimai naikinti ir bylą perduoti iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui (CPK 346 straipsnio 2 dalies 2 punktas, 359 straipsnio 1 dalies 5 punktas, 3 dalis, 360 straipsnis).
88. Bylą perdavus iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, bus sudaryta galimybė teismams nustatyti šiai bylai svarbias aplinkybes, trečiajam asmeniui V. P. pasisakyti dėl apeliacinės instancijos teismo priimtų naujų įrodymų, įtraukti į bylą J. K., o atsakovei, jeigu ji nuspręstų, kad tikslinga pateikti priešiškinį dėl Jungtinės veiklos sutarties sąlygų pakeitimo ir (ar) pripažinimo negaliojančiomis, – toki įsikišį pateikti.
89. Teismai, nagrinėdami bylą iš naujo ir sprenddami klausimą dėl jungtinės veiklos sutarties šalies teisės atsisakyti sutarties ar reikalaujanti pakeisti jos sąlygas, turėtų įvertinti teisingam ginčo išsprendimui reikšimą šios nutarties 67 punkte pateiktą kasacinio teismo faktinių aplinkybių, susijusių su vandens tiekimo į Jungtinės veiklos sutarties šalims nuosavybės teise priklausančius gyvenamosius namus užtikrinimą, teisių vertinimą pagrindinio ir antraeilio daikto santykio klausimu.

Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo

90. Kasaciniame teisme pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, nebuvo rengiama.
91. Kasaciniam teismui nusprendus perduoti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, šalių bylinėjimosi išlaidų atlyginimo paskirstymo klausimas paliktinas spręsti šiam teismui (CPK 93, 96 straipsniai).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 360 ir 362 straipsniais,

n u t a r i a :

Panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. sausio 17 d. nutartį ir Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 15 d. sprendimą ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui.

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

Teisėjai

Davidonienė

Donatas Šernas

Algirdas Taminskas