

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. gruodžio 14 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Donato Šerno (kolegijos pirmininkas) ir Egidijos Tamošiūnienės (pranešėja),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo B. V. kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 1 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo B. V. patikslintą ieškinį atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „NT specialistai“ dėl nekilnojamojo daikto trūkumų šalinimo išlaidų atlyginimo priteisimo, tretieji asmenys uždaroji akcinė bendrovė „Būsto valda“ ir A. A.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto pardavėjo atsakomybę už daikto trūkumus (neatitiktį kokybės reikalavimams), aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas patikslintu ieškiniu prašė teismo priteisti iš atsakovės 7065,24 Eur nekilnojamojo daikto trūkumų šalinimo išlaidų (1815 Eur vamzdyno montavimo trūkumų, 5250,24 Eur apšiltinimo darbų trūkumų) ir bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovas nurodė, kad 2017 m. rugpjūčio 1 d. su atsakove sudarytos pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu už 41 000 Eur iš atsakovės nusipirko butą (duomenys neskelbtini). Nors atsakovė garantavo, kad sutarties sudarymo metu nėra paslėptų buto trūkumų (sutarties 7.6 punktas), jie išryškėjo 2017 m. žiemą, faktiškai pradėjus naudotis turtu (buto sienų lubų nesandarumas, per maža oro temperatūra bute; netinkamai sumontuoti ir apšiltinti vamzdžiai). Atsakovė, kaip buto remontą atlikusi ir jį pardavusi bendrovė, privalo atlyginti ieškovui su trūkumų šalinimu susijusias išlaidas tiek sutarties, tiek įstatymo (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.334 straipsnio 1 dalies 3 punktas) pagrindu. Ieškovas pažymėjo, kad nuo pat trūkumų paaikšėjimo momento iki 2019 m. sausio mėn. vyko šalių bendravimas, susirašinėjimas, tam tikrus buto trūkumus atsakovė šalino, todėl visą nurodytą laikotarpį ieškovas pagrįstai tikėjosi, jog atsakovė galbūt gera valia pašalins ginčo trūkumus. 2019 m. sausio mėn. atsakovei nustojus bendrauti su ieškovu, vėliau, 2019 m. kovo 13 d. ieškovui pateikus pretenziją atsakovei, ieškovo vertinimu, prasidėjo ieškinio senaties termino eiga. Ieškovas į teismą kreipėsi nepraleidęs termino.

#### II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

4. Kauno apylinkės teismas 2021 m. lapkričio 29 d. sprendimu atmetė atsakovės reikalavimą taikyti ieškinio senatį, ieškovo ieškinį tenkino – priteisė ieškovui iš atsakovės 1815 Eur buto vamzdyno montavimo trūkumų šalinimo išlaidų, 5250,24 Eur apšiltinimo darbų trūkumų šalinimo išlaidų atlyginimą, paskirstė bylinėjimosi išlaidas.
5. Teismas atmetė kaip nepagrįstą atsakovės reikalavimą taikyti ieškinio senatį ir tuo pagrindu ieškinį atmesti. Vadovaudamasis CK 1.125 straipsnio 5 dalies 2 punkto, 1.127 straipsnio 1 dalies nuostatomis, teismas nurodė, kad ieškiniu dėl parduotų daiktų trūkumų pareikšti taikytinas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas, kuris prasideda, kai asmuo sužino ar turi sužinoti apie savo teisės pažeidimą. Teismas nustatė, kad ieškovas per CK 6.338 straipsnio 2 dalyje nustatytą dvejų metų terminą reikalavimams dėl daiktų trūkumų pareikšti, pastebėjęs pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu (po jos sudarymo) iš atsakovės įsigyto buto trūkumus, kreipėsi į atsakovę su pretenzija dėl buto kokybės. Šalims 2019 m. pavasarį galutinai nustojus bendradarbiauti, ieškovas 2019 m. kovo 13 d. atsakovei jos nurodytais kontaktiniais adresais (paštu ir elektroniniu paštu 2019 m. balandžio 2 d. bei 2019 m. balandžio 18 d.) išsiuntė pretenziją dėl buto šiluminės izoliacijos trūkumų ir dėl šalto bei karšto vandens. Ieškovas, remdamasis CK 6.334 straipsnio 1 dalies 3 punktu, prašė pašalinti daikto trūkumus iki 2019 m. balandžio 13 d. ir atlyginti juos fiksuojant patirtas išlaidas. Atsakovė į pretenziją nereagavo, per nustatytą terminą trūkumų nešalino. Teismas konstatavo, kad pagrindas ieškovui spręsti, jog jo subjektinė teisė yra pažeista, atsirado 2019 m. balandžio 13 d. ir nuo šio momento prasidėjo sutrumpinto 6 mėnesių ieškinio senaties termino eiga. Ieškovas ieškinį teismui pateikė 2019 m. liepos 16 d., t. y. nepraleidęs termino. Teismas pažymėjo, kad byloje žodinius paaikškinimus teikęs atsakovės direktorius neneigė ieškovo ir liudytojos A. D. (buto gyventojos) paaikškinimų, jog nuo buto įsigijimo iki pretenzijos raštu pateikimo ginčo šalių bendradarbiavimas vyko, atsakovė reagavo į ieškovo pretenzijas, šalino kai kuriuos kitus daikto trūkumus. Teismas vertino, kad šios aplinkybės paneigia atsakovės argumentus, jog ieškinio senaties terminas nagrinėjamu atveju turi būti skaičiuojamas nuo 2018 m. balandžio 12 d. (termovizinės ataskaitos atlikimo). Šalims aktyviai bendradarbiaujant ir aiškinantis galimybes išspręsti nesutarimus, negalima konstatuoti, kad ieškovas jau 2018 m. balandžio mėn. suprato, jog jo teisės pažeistos. Kilusių nesutarimų aiškinimasis ir kai kurių trūkumų faktinis šalinimas suformavo ieškovui pagrįstą lūkestį, kad daikto trūkumai bus pašalinti buto pardavėjos gera valia. Taigi pagrindo kreiptis į teismą dėl pažeistų teisių gynimo ieškovas tuo metu dar neturėjo.
6. Teismas nustatė, kad atsakovė, kuri užsiima ne tik nekilnojamojo turto pirkimu ir pardavimu, bet ir remonto paslaugomis, visiškai apleistą, netinkamą naudoti pagal paskirtį turtą – 1940 m. statybos butą – įsigijo iš varžytinių ir nuosavybės teise jį valdė nuo 2016 m. spalio 27 d. iki 2017 m. rugpjūčio 1 d. Ji buvo ne tik šio nekilnojamojo daikto savininkė, bet ir subjektas, 2016–2017 m. faktiškai atlikęs visus be išimties buto remonto darbus. Buto remontas turėjo užtikrinti, kad būstas būtų parengtas tinkamai naudoti pagal tiesioginę (gyvenamąją) paskirtį. Teismas vertino, kad pardavėja žinojo visas buto kokybės aplinkybes, nes jį valdė ir remontavo nuo 2016 m. spalio mėnesio, planuodama butą su atliktais pagerinimais vėliau parduoti. Buto remontas buvo viena esminių sąlygų ieškovui įsigyjant šį turtą.

7. Teismas, vadovaudamasis [CK 6.317 straipsnio](#) 2 dalies, 6.327 straipsnio 1, 2 dalių, 6.333 straipsnio, 6.334 straipsnio 1 dalies 3 punkto, 6.399 straipsnio nuostatomis, kasacinio teismo išaiškinimais, nurodė, kad nėra ginčo, jog apžiūrint butą ir 2017 m. rugpjūčio 1 d. sudarant sutartį akivaizdžių daikto trūkumų nebuvo matyti. Šalys paaikšino, kad žemos temperatūros gyvenamojoje patalpoje bei netekančio vandens problemos išaiškėjo tik tų pačių metų pabaigoje, t. y. atėjus šaltajam metų sezonui (2017 m. vėlyvas ruduo, 2017–2018 m. žiema).
8. Teismas įvertino 2017 m. rugpjūčio 1 d. pirkimo–pardavimo sutarties 5.2, 6.4, 7.1.5, 7.6 punktuose įtvirtintas sąlygas, taip pat rėmėsi statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705, 250 dalimi, kurioje nustatyti patalpų šildymo reikalavimai, 256.1 dalimi, kurioje įtvirtinta, kad vandentiekio tinklai turi būti suprojektuoti ir įrengti taip, jog pastatas pagal jo paskirtį būtų aprūpintas geriamuoju vandeniu; vandentiekio tinklų įrengimai turi užtikrinti vandens judėjimą vandens priėmimo įtaisuose ir vandens laikino pakeitimo galimybę visuose įrenginiuose.
9. Įvertinęs byloje esančius įrodymus (ieškovo užsakymu IĮ „Aterma“ 2018 m. kovo 7 d. atliktos termovizinės analizės turinį ir specialisto išvadas; liudytojos A. D. paaikškinimus; ieškovo pateikto UAB „Skena“ 2021 m. gegužės 13 d. akto turinį ir ekspertų išvadas) dėl sienų nesandarumo, teismas konstatavo, kad šie įrodymai yra nuoseklūs ir neprieštaringi, ieškovo žodiniai paaikškinimai ir liudytojos A. D. parodymai patvirtino, jog šaltuoju metų laiku (žiemą, esant didesnei minusinei temperatūrai) tam tikra buto gyvenamoji dalis (ypač vaiko kambarys) tampa faktiškai nenaudojama dėl žemiau nustatytos normos nukrentančios temperatūros, kambario viduje jaučiamų vėjo gūsių. Tokiais laikotarpiais dalis buto praranda savo paskirtį, todėl buto gyventojai patiria didelius nepatogumus, labai pabloginančius kasdienio gyvenimo kokybę. Teismas pažymėjo, kad atsakovė teikė vien savo subjektyvų vertinimą, kritikavo specialistų išvadas, tačiau iš esmės nevykdė įrodinėjimo pareigos. Be to, atsakovės pozicija buvo nenuosekli – iš pradžių įrodinėjusi, kad buto sienų šiltinimas iš vidaus apskritai negalimas, vėliau atsakovė rėmėsi aplinkybe, kad šalys nesitarė, jog atsakovė atliks sienų ir stogo šiltinimo darbus iš vidaus. Teismas padarė išvadą, kad ieškovas įrodė, jog butas neatitiko daikto kokybės reikalavimų, buto termoizoliacijos trūkumų šalys neaptarė sutartyje, jie paaikšėjo po sandorio sudarymo, sudarydamas sandorį šių buto trūkumų pirkėjas negalėjo žinoti, jis objektyviais įrodymais pagrindė nurodytų trūkumų pašalinimo būtinas išlaidas (5250,24 Eur), todėl ši ieškinio reikalavimų tenkino ([CK 6.334 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas, 6.399 straipsnis).
10. Teismas taip pat konstatavo, kad byloje esantys įrodymai (antstolio Sauliaus Užkuraičio 2019 m. sausio 11 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas, kuriame užfiksuota, kad buto virtuvės patalpoje netekėjo nei šaltas, nei karštas vanduo; liudytojos A. D. parodymai, kad vandens netekėjimo problema paaikšėjo prasidėjus 2017 m. šaltajam sezonui; atsakovės atstovo paaikškinimai, kad dar iki ieškovo kreipimosi į teismą atsakovė ėmėsi veiksmų šiam trūkumui šalinti (atliko papildomus vamzdžio remonto darbus)) patvirtina, jog butas turėjo trūkumą ir dėl netinkamai sumontuoto vamzdžio. Į bylą pateikti įrodymai (po avarijos atliktų darbų aktas Nr. BV-AADA-21-01-0223; 2021 m. vasario 8 d. eksperto (specialisto) N. Beigos išvada; ieškovo atstovės 2021 m. sausio 22 d., sausio 29 d., vasario 3 d. siųsti elektroniniai laišukai atsakovei apie įvykusią avariją) patvirtina faktą, kad šis trūkumas nebuvo tinkamai pašalintas – 2021 m. sausio 22 d. bute truko vamzdynas, aplietus kitos patalpos. Šalių ginčo dėl šio fakto nėra. Teismas pažymėjo, kad pagal 2021 m. vasario 8 d. eksperto (specialisto) N. Beigos išvadą, padarytą atlikus nesandaraus vandentiekio vamzdyno tyrimą, vamzdynas bute prakiuro (susprogo) dėl to, kad jis buvo sumontuotas nešildomoje pastato dalyje ir nebuvo tinkamai apsaugas (izoliuotas) nuo šalčio; vamzdyno įrengimo darbai priskirtini prie paslėptų darbų. Teismas konstatavo, kad ieškovas įrodė, jog butas neatitiko kokybės reikalavimų dėl vandentiekio sistemos, vamzdyno trūkumų šalys neaptarė sutartyje, jie paaikšėjo po sandorio sudarymo, šių trūkumų sandorio sudarymo metu ieškovas negalėjo žinoti, jis pagrindė nurodytų trūkumų pašalinimo išlaidas (1815 Eur; UAB „D. Bernardo statyba“ sąmata), todėl atitinkamą ieškovo reikalavimą tenkino ([CK 6.334 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas, 6.399 straipsnis).
11. Teismas vertino, kad, nustačius paslėptus buto trūkumus dėl termoizoliacijos ir nekokybiškai sumontuoto vamzdyno, daikto pardavėja (atsakovė) negali rentis aplinkybe, jog visas daugiabutis namas yra prastos būklės, o nustatyti trūkumai galės būti pašalinti vykdant renovacijos darbus. Pirkėjo (ieškovo) valiai susiformuoti renovacijos klausimas nebūtų turėjęs didesnės reikšmės, nes sudarant pirkimo–pardavimo sandorį apie renovacijos procesą dar tik buvo svarstoma (iki sutarties sudarymo ieškovas informuotas apie tai, kad atsakovės direktorius tik pasirašė sutikiną atlikti renovacijos darbus). Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planas (kuriame, be kita ko, nurodyta, kad patiriamai šilumos nuostoliai; viena iš energijos efektyvumą didinančių priemonių yra išorinių sienų šiltinimas, įskaitant sienų konstrukcijų defektų pašalinimą) parengtas 2020 m. sausio 24 d., t. y. po ginčo objekto pardavimo ieškoviui.
12. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2022 m. kovo 1 d. sprendimu Kauno apylinkės teismo 2021 m. lapkričio 29 d. sprendimą panaikino ir priėmė naują sprendimą – ieškinį atmetė, paskirstė bylinėjimosi išlaidas. 2022 m. kovo 3 d. papildomu sprendimu teismas papildomai priteisė atsakovei iš ieškovo bylinėjimosi išlaidų atlyginimą ir ištaisė rašymo apsirinkimą dėl procesinių dokumentų siuntimo išlaidų.
13. Kolegija priėmė atsakovės pateiktą naują įrodymą – 2021 m. birželio 30 d. eksperto Vidmanto Šerepkos konsultacinę išvadą Nr. 114a, nurodė, kad juo atsakovė įrodinėja aplinkybes dėl prastos daugiabučio gyvenamojo namo būklės ir jo bendrųjų konstrukcijų neatitikties keliamiems reikalavimams, šios aplinkybės yra reikšmingos sprendžiant klausimą dėl atsakovei pareiktų ieškinio reikalavimų pagrįstumo, ieškoviui šis dokumentas yra žinomas, jis turėjo galimybę dėl šio įrodymo pasisakyti atsiliepime į apeliacinį skundą.
14. Kolegija nurodė, kad atsakovė apeliaciniame skunde argumentavo, jog nepagrįstos pirmosios instancijos teismo išvados, susijusios su ieškinio senatimi (nuo kada šis terminas skaičiuotinas ir kad jis nebuvo pasibaigęs), įrodymų pakankamumu išvadai, jog ieškoviui parduotas kokybės reikalavimų neatitinkantis butas – su termoizoliacijos ir vandentiekio sistemos trūkumais.
15. Kolegija rėmėsi [CK 6.327 straipsnio](#) 2, 4 dalių, 6.333 straipsnio 2, 3 dalių, 6.334 straipsnio 1 dalies 3 punkto, 6.396 straipsnio 1 dalies, 6.399 straipsnio nuostatomis, pažymėjo, kad pardavėjo atsakomybė už parduodamo daikto kokybę nėra absoliuti; sprendžiant dėl ieškovo pasirinkto teisių gynimo būdo svarbu įvertinti, kiek daikto trūkumai ieškoviui buvo žinomi arba tokie akivaizdūs, kad kiekvienas atidus pirkėjas juos būtų pastebėjęs be jokio specialaus tyrimo.
16. Kolegija nurodė, kad butas yra namo palėpėje. Prieš įsigydamas butą ieškovas jį apžiūrėjo du ar tris kartus, susipažino su buto dokumentais, o pasirašydamas sutartį patvirtino, kad turėjo galimybę susipažinti su turto technine būkle, dėl jos jokių pretenzijų neturi ir ateityje jų nereikš (sutarties 6.4 punktas).
17. Kolegija kaip nepagrįstas vertino pirmosios instancijos teismo išvadas dėl aplinkybių, kad parduotas butas neatitiko daikto kokybės reikalavimų dėl termoizoliacijos trūkumų, apie kuriuos ieškovas negalėjo žinoti, nes jie paaikšėjo po sandorio sudarymo ir jame nebuvo aptarti, įrodymo, trūkumų šalinimo būtinųjų išlaidų pagrįstumo. Kolegija nusprendė, kad iki sandorio sudarymo nuo ieškovo nebuvo nuslėptos atsakovės žinomos aplinkybės, jog namas, kuriame yra butas, statytas 1940 m. ir jį ketinama renovuoti. Namų būklė ir vaizdą, kuriame yra butas, ieškovas galėjo įvertinti jį apžiūredamas. Pirmosios instancijos teismas aplinkybę, kad butas yra name, kurį ateityje planuojama renovuoti, nepagrįstai vertino kaip teisiškai nereikšmingą. Ši aplinkybė rodo, kad pirkėjas, kaip vidutinis vartotojas, galėjo ir turėjo suprasti, jog namas, jo šiluminės savybės nėra geros būklės. Ieškovas matė, kad namo laiptinėje nėra radiatorių, laiptinės langai ir durys nesandarūs, tai taip pat daro įtaką namo, kartu ir buto, šiluminėms savybėms. Atsakovė šį butą 2016 m. spalio 27 d. įsigijo iš varžytynių ir organizavo bei vykdė jo remonto darbus prieš parduodama jį ieškoviui, tačiau byloje nėra objektyvių įrodymų, pagrindžiančių atsakovės įsipareigojimus pakeisti buto žemiausio energetinio naudingumo klasę (pvz., šiltinti sienas bei stogą iš vidaus). Šalių nesiejo rangos teisiniai santykiai, atsakovė neatliko buto kapitalinio remonto ar rekonstrukcijos darbų. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko įrašė nurodyta pastato (jo dalies) energetinio naudingumo klasė G (energetiškai neefektyvus pastatas). Kolegija konstatavo, kad ieškovas turėjo galimybę iki sudarydamas sutartį susipažinti su perkamo buto būkle, šią būklę ir padėti atspindinčiais dokumentais bei juos įvertinti, pasikviesti atitinkamos srities specialistus, kurie pateiktų išvadas dėl buto techninės būklės. Trūkumai, kuriais ieškovas grindžia reikalavimą, buvo pakankamai akivaizdūs, kad vidutiniškai protingas ir rūpestingas asmuo netgi be jokio specialaus tyrimo būtų galėjęs juos pastebėti ir suprasti. Bet koks apdairus pirkėjas negalėjo nežinoti, kad senos statybos namo palėpėje esantis butas geromis šiluminėmis savybėmis nepasižymi. Tokia buto techninė būklė tenkino ieškovą ir tai jis patvirtino sutarties 6.4 punkte. Laisva valia pasirinkdamas sutarties sąlygas, kurios yra aiškios ir suprantamos vidutiniam vartotojui, ieškovas prisiėmė ir su tuo susijusias rizikas. Ieškovas negalėjo nežinoti apie buto trūkumus, todėl pagal teisinį reglamentaviną netenka teisės jais rentis.
18. Kolegija konstatavo, kad esamų faktinių aplinkybių nepakanka išvadai, jog ieškovas įrodė, kad jam buvo parduotas netinkamos kokybės butas dėl termoizoliacijos trūkumų. Nors pirmosios instancijos teismas ir laikė, kad ieškovo užsakymu IĮ „Aterma“ 2018 m. kovo 7 d. atliktos termovizinės analizės akte užfiksuoti duomenys patvirtina paslėptus buto sienų nesandarumo trūkumus, už kuriuos pareiga atsakyti tenka pardavėjai, tačiau termovizinė analizė parodo tik

dalies šilumos energijos praradimą, bet nenustato, ar jis yra leistinas energetiškai neefektyviam pastatui (žemiausiai energetinio naudingumo klasei G), neparodo šilumos energijos netekimo dėl pastato išorinių sienų ar stogo šiluminės varžos. Be to, termovizinės analizės ataskaitoje pateikiami duomenys (kad kai oro temperatūra lauke – 1 °C, temperatūra bute viduje: svetainėje ir virtuvėje 23 °C, vaiko kambaryje 21 °C, dušo patalpoje 25 °C), kolegijos vertinimu, patvirtina, jog oro temperatūra buto patalpose atitinka STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (redakcija nuo 2018 m. balandžio 4 d.) reikalavimus (šildymo sezono metu minimali leistina oro temperatūra miegamajame, laisvalaikio kambaryje, svetainėje ir virtuvėje 20 °C, dušo patalpoje 21–23 °C) (250.3.2 punkto 18 lentelė). Atlikęs jam pateiktų dokumentų vertinimo tyrimą, ekspertas V. Šerepka 2021 m. birželio 30 d. konsultacinėje išvadoje Nr. 114a taip pat konstatavo, kad II „Aterma“ atlikta termovizija rodo tinkamas sąlygas gyventi (temperatūrinės sąlygos kambariuose yra geros). Šalčio tiltai dar nėra argumentas, kad butas nėra tinkamas gyventi. Daugiabučio namo renovacija inicijuota dėl bendrųjų konstrukcijų nesandarumo.

19. Kolegija vertino, kad, priešingai nei nurodė pirmosios instancijos teismas, 2021 m. gegužės 3 d. UAB „Skena“ tyrime pateiktos žinios apie objektą (kad pastato apdailos tinko sluoksnis erodavęs, vietomis ištrupėjęs, išsislukusniavęs, atsilupę fasado dažai, keturšlaitio stogo, dengto molinėmis čerpėmis tiriamo buto projekcijoje, danga nekokybiška, trūksta kai kurių kampinių fasoninių čerpių, kaminais atrupėję, vertikalių palėpės langų ir jų stogelių apdaila – mediniai apkalai perdžiūvę, suplėšę, nesandarūs, visiškai erodavę dažų sluoksnis) ir su tuo susiję nurodyti defektų šalinimo darbai kvalifikuotini kaip namo kapitalinio remonto darbai, kurių atsakovas neturėjo ir negalėjo atlikti ([CK 4.72–4.85 straipsniai](#), Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 patvirtintas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“). Pirmosios instancijos teismas nepagrįstai sutapatino pirkėjų, įsigijusių iš statytojų naujus butus teises su šioje byloje ieškovo, kuris įsigijo 1940 m. namo statybos palėpėje įrengtą butą, teisėmis, taip išplėsdamas ieškovo teisių gynimo apimtį.
20. Kolegija pažymėjo, kad ieškinio senatis atsakovės akcentuojama tik reikalavimui dėl 5250,24 Eur būsimų išlaidų už apšiltinimo darbų trūkumų šalinimą atlyginimo priteisimo. Kolegija, remdamasi kasacinio teismo išaiškinimais, konstatavo, kad 2018 m. balandžio 12 d. ieškovas, pateikęs termovizinę ataskaitą ir žodžių pareikšęs pretenziją dėl parduoto buto trūkumų, žinojo apie savo teisių pažeidimą ir turėjo suvokti, kad atsakovė trūkumų gera valia nepašalins. Byloje nėra objektyvių įrodymų dėl atsakovės įsipareigojimų tenkinti ieškovo pretenziją dėl stogo, sienų šiltinimo. Apie tokių įsipareigojimų buvimą negalima spręsti ir iš atsakovės pateiktų 2018 m. gegužės 11 d., 2018 m. lapkričio 30 d. žinučių turinio dėl nepakankamo jų informatyvumo. Kolegija padarė išvadą, kad ieškiny 2019 m. liepos 16 d. pateiktas praleidus sutrumpintą šešių mėnesių ieškinio senaties terminą, nustatytą [CK 1.125 straipsnio 5 dalies 2 punkte](#). Tačiau, nenustačius pažeistos ieškovo teisės dėl įsigyto buto trūkumų, ieškinio senatis negali būti ieškinio (ar jo dalies) atmetimo pagrindu ([CK 1.127 straipsnio 1 dalis](#), 1.131 straipsnio 1 dalis).
21. Kolegija laikė, kad pirmosios instancijos teismas nepagrįstai konstatavo buto neatitikties kokybės reikalavimams ir dėl vandentiekio sistemos trūkumų įrodymų. Antstolio S. Užkuraičio 2019 m. sausio 11 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokole, be kita ko, užfiksuota, kad R. V. (ieškovo tėvas) paaiškino, jog praėjusiais metais vanduo taip pat buvo užšalęs. Tačiau ieškovas, kaip rūpestingas ir atidus buvęs savininkas, nesiėmė jokių priemonių, kad vamzdynas neužšaltų. 2021 m. vasario 8 d. eksperto (specialisto) situacijos, aplinkybių vertinime pažymima, kad visi vamzdynai yra paslėpti sienos (pastogės) konstrukcijose, drėgmės žymių nebuvo matoma; sudėrinus su užsakovu, nutarta ardyti sienų (pastogės) konstrukcijas ir ieškoti vamzdynuose nesandarumų; vamzdynas tapo nesandarus po ganėtinai didelių šalčių (vienetiniams atvejais net iki – 22 °C) ir pateikiama išvada, kad vamzdynas bute prakiuro (susprogo) dėl to, jog jis sumontuotas nešildomose pastato dalyje ir nebuvo tinkamai apsaugotas (izoliuotas) nuo šalčio. Nors atsakovė pripažįsta, kad pakeitė senus vamzdžius naujais, tačiau, kolegijos vertinimu, vien ši aplinkybė neteikia pagrindo daryti išvados, kad vamzdis sušalo ir sprogo dėl neteisėtų atsakovės veiksmų. Byloje nėra duomenų, kad keisdama senus vamzdžius naujais atsakovė pakeitė jų lokalizacijos vietą. Kaip matyti iš nuotraukų, pateiktų prie eksperto akto, vamzdynas įrengtas pastato viduje, tačiau pats akto turinys rodo, kad ekspertas nevertino namo lauko sienų sandarumo ir namo konstrukcijų reikšmės užšalantiems vamzdynams, ir išvados, kad vamzdynas tapo nesandarus po ganėtinai didelių šalčių, kai oro temperatūra pakilo iki teigiamos temperatūros, nesusiję su prieš tai paminėtomis aplinkybėmis. Akte paminėta STR 2.07.01:2003 39.4 punkto nuostata yra vienas iš reikalavimų energijos taupymui ir vandentiekio išsaugojimui, tačiau ar atsakovė pažeidė suprojektuotą pastato vandentiekį ir jo saugos reikalavimus, duomenų nėra.
22. Kolegija konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas pažeidė įrodymų vertinimo taisykles, be to, netinkamai taikė materialiosios teisės normas, nepagrįstai suabsoliutino ieškovo, kaip pirkėjo ir vartotojo, teises, neįvertino, kad ginčas kilo dėl 1940 m. statybos namo palėpėje esančio, o ne dėl naujai pastatytame name parduoto buto, sureikšmino atsakovės, kaip pardavėjos ir verslininkės, atsakomybę, taigi priėmė neteisėtą ir nepagrįstą sprendimą.

### III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

23. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 1 d. sprendimą ir 2022 m. kovo 3 d. papildomą sprendimą ir palikti galioti Kauno apylinkės teismo 2021 m. lapkričio 29 d. sprendimą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 23.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė materialiosios teisės normas ([CK 1.127 straipsnio 1 dalį](#), 6.338 straipsnio 2 dalį, 6.363 straipsnio 10 dalį), nukrypo nuo kasacinio teismo suformuotos praktikos, neteisingai nustatė ieškinio senaties termino eigos pradžią nuo 2018 m. balandžio 12 d. (termovizijos tyrimo datos). Teismas nepagrįstai neatsižvelgė į aplinkybę, kad po pranešimo apie termovizijos tyrimą atsakovė taisė buto trūkumus, nesislėpė nuo ieškovo, tokiais savo veiksmais suformavo lūkestį, kad trūkumai bus šalinami toliau. Teismas nepagrįstai įrodymus dėl atsakovės veiksmų vertino vien jos naudai, neatsižvelgdamas į kitus bylos duomenis (net bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme duotus atsakovės pažadus metu pašalinti buto defektus), nepagrįstai konstatavo, kad 2018 m. gegužės 11 d., 2018 m. lapkričio 30 d. žinučių turinys dėl trūkumų taisymo nepakankamai informatyvus. Vadovaujantis [CK 6.338 straipsnio 3 dalimi](#), parduoto daikto garantijos laikotarpiu nustačius šio daikto trūkumus, pirkėjų teisė pareikšti reikalavimą pardavėjui pašalinti daikto trūkumus nesaistoma [CK 1.125 straipsnio](#) atitinkamose dalyse nustatytų terminų, nes pareikšti pardavėjui reikalavimą (pretenziją) dėl parduoto daikto, kuriam nustatytas kokybės garantijos terminas, trūkumų pirkėjas turi teisę per visą garantijos galiojimo laikotarpį. Taigi, kai pirkėjas per garantinį terminą pateikia pardavėjui pretenziją, ieškinio senaties terminas ieškiniui dėl parduoto daikto trūkumų pareikšti prasideda nuo to momento, kai pirkėjas gauna atsakymą, kuriuo pardavėjas atsisako tenkinti pirkėjo reikalavimą, arba kai per pirkėjo nustatytą, o jeigu toks nenustatytas – per protingą terminą pardavėjas nepateikia jokio atsakymo. Be to, šalis sieja vartojimo teisiniai santykiai, todėl ieškovo (pirkėjo, vartotojo) teisėms taikomas 2 metų ieškinio senaties terminas.
  - 23.2. Teismas netinkamai taikė [CK 6.317 straipsnio 2](#) dalies nuostatas, netinkamai vertino byloje esančius įrodymus, nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, nepagrįstai nusprendė, kad ieškovas žinojo arba jam turėjo būti žinoma apie paslėptus buto trūkumus iki sutarties sudarymo, nes jis apžiūrėjo butą, be to, butas yra sename name. Toks aiškinimas, ieškovo vertinimu, iš esmės paneigia įstatyme įtvirtintą pardavėjo garantijos už daikto kokybę prezumpciją. [CK 6.317 straipsnio 2](#) dalyje įtvirtinta prezumpcija reiškia, kad įrodinėti aplinkybę, jog konkretūs daikto trūkumai buvo akivaizdūs arba apie juos pardavėjas informavo pirkėją, privalo pardavėjas. Taigi teismas nepagrįstai nusprendė, kad senos statybos namas savaime suponuoja prezumpciją dėl buto neatitikties kokybės reikalavimams. Pažymėtina, kad ieškovas pirkė butą, kuriame buvo atliktas remontas, be kita ko, pakeistas vamzdynas, sienos iškaltos gipso kartonu, apšiltintos. Ieškovas savo reikalavimus kildino ne iš bendrų, seno namo galimų defektų ar jo nusidėvėjimo, o iš naujai bute atsakovės atlikto remonto rezultato. Ieškovas, įvertinęs atsakovės pateiktą informaciją apie apšiltintą buto sienas, naujai išvedžiotą vamzdyną, pagrįstai tikėjosi, kad tokie darbai turėjo pagerinti buto šiluminės savybės, inžinerinę įrangą, naudojimo kokybę. Ieškovas nekėlė reikalavimų dėl buto kaip naujo būsto atitikties energinio naudingumo klasei, tačiau pagrįstai tikėjosi, kad profesionalo suremontuotas būstas bus šiltesnis nei kiti to paties namo nesuremontuoti butai. Pažymėtina, kad ieškovas nebuvo informuotas, jog remonto rezultatas – tik estetinis, nepagerinantis buto savybių. Žinodamas, kad bute gali užšalti ir nefunkcionuoti vamzdynas, kad bute yra šalta, ieškovas nebūtų jo pirkęs ar mokėjęs tokią kainą. Senos statybos pastatas savaime nesuponuoja prezumpcijos, kad namo ir jame esančių butų neįmanoma naudoti pagal jų paskirtį. Nagrinėjamu atveju daugiabutis namas nėra įtrauktas į avarinių statinių sąrašą. Atsakovė neįrodė [CK 6.317 straipsnio 2](#) dalyje nustatytų sąlygų atleisti ją, kaip pardavėją, nuo atsakomybės už daikto kokybę (kad buto trūkumai buvo akivaizdūs, kad ieškovas atsakovės buvo apie juos informuotas). Pirkėjo pareiga elgtis rūpestingai negali būti prilyginta pardavėjo pareigai garantuoti perduodamo daikto tinkamumą – už perduodamo daikto kokybę yra atsakingas pardavėjas.
  - 23.3. Teismas pažeidė šalių lygiateisiškumo, rungimosi principus, netinkamai taikė įrodinėjimo naštos paskirstymo taisykles pardavėjo atsakomybės prezumpcijos atveju. Inžinerinė įrangą yra paslėpta, taigi ieškovas objektyviai negalėjo įvertinti, ar ji įrengta tinkamai. Neturėdamas specialaus išsilavinimo, be specialistų pagalbos ieškovas negalėtų įvertinti, ar vamzdžiai įrengti pagal teisės aktų keliamus reikalavimus, ar šiltinimas akmens vata atliktas kokybiškai.



Pirmiau nurodytos taisyklės pažeistos ir teismui nustatant ieškinio senaties pradžią. Atsakovė neįrodinėjo, kad šalis nesitarė dėl buto trūkumų šalinimo teismo įvertintomis žinutėmis.

- 23.4. Teismas nepagrįstai neatsižvelgė į tai, kad šalis sieja vartojimo teisinis santykis. Ieškovas butą įsigijo savo asmeniniams (šeimos, ne verslo) poreikiams, o atsakovė butą pardavė kaip savo profesinės veiklos rezultatą (ji yra ne tik profesionali verslininkė, jos veikla yra būtent senų namų, butų rekonstrukcija, remontas). Kai nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties šalis yra pirkėjas (fizinis asmuo), perkantis iš verslininko (fizinio ar juridinio asmens) nekilnojamąjį daiktą savo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti ir ši sutartis kvalifikuojama kaip kylanti iš vartojimo teisinių santykių, būtina užtikrinti fizinio asmens (vartotojo), kaip silpnesniosios sutarties šalies, interesus.
- 23.5. Teismas pažeidė įrodymų vertinimo taisyklės, nukrypo nuo kasacinio teismo išaiškinimų, nepagrįstai įrodymus – šalių susirašinėjamą (2018 m. gegužės 11 d. ir 2018 m. lapkričio 30 d.) – vertino atsietai nuo įrodymų visumos, kuri patvirtina, kad šalys žinutėmis tarėsi dėl buto trūkumų šalinimo, neįvertino įrodymų tarpusavio ryšio.
24. Atsakovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo jį atmesti, skundžiamą teismo sprendimą palikti nepakeistą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 24.1. Ieškovas klaidingai nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas ieškinio senaties termino pradžios eigą skaičiavo nuo 2018 m. balandžio 12 d., t. y. nuo termovizijos tyrimo datos. Termovizinės ataskaitos data – 2018 m. kovo 7 d., o 2018 m. balandžio 12 d. yra šios ataskaitos pateikimo atsakovei el. paštu, kartu – pretenzijos žodžiu dėl termovizijos trūkumų šalinimo pateikimo data. Jau tada ieškovas suprato, kokie yra buto trūkumai, nurodė juos atsakovei. Tačiau atsakovė į pretenziją neatsakė, jokių apšildymo darbų neatliko ir nežadėjo jų atlikti (nepateikta įrodymų). Taigi teismas pagrįstai, vadovaudamasis [CK 1.127 straipsnio](#) 1 dalimi, konstatavo, kad ieškinio senaties terminas skaičiuotinas nuo 2018 m. balandžio mėn. Vien aplinkybė, kad ieškovas formaliai 2019 m. kovo 13 d. pateikė atsakovei dar vieną pretenziją, neteikia pagrindo daryti kitokios išvados.
- 24.2. Šalių teisinių santykių ir ieškinio pateikimo teismui metu (2019 m. liepos 16 d.) galiojo [CK 1.125 straipsnio](#) redakcija, kurios 5 dalies 2 punkte buvo nustatyta, kad ieškiniams dėl parduotų daiktų trūkumų taikomas sutrumpintas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas (straipsnio redakcija, galiojusi iki 2021 m. gruodžio 31 d.). Nagrinėjamu atveju ieškinio senaties terminas baigėsi dar iki naujos [CK 1.125 straipsnio](#) redakcijos įsigaliojimo dienos, taigi ieškinio senaties terminas šioje byloje turi būti taikomas pagal ginčo kilimo metu galiojusią straipsnio redakciją (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 10 straipsnio 1 dalis).
- 24.3. Pardavėjas neatsako už parduodamo daikto kokybę, kai daikto trūkumai pirkėjui buvo žinomi arba negalėjo būti nežinomi ([CK 6.327 straipsnio](#) 2 dalis). Šiuo atveju atsakovė nenuslėpė nuo ieškovo jokių jai žinomų aplinkybių. Ieškovas žinojo, kad butas yra senos statybos name, žemiausio energetinio efektyvumo klasės, kad laiptinė nešildoma, kad planuojama daugiabučio namo renovacija, taigi turėjo suprasti, jog namo šiluminės savybės, inžineriniai tinklai nėra idealios būklės, butas nebus labai šiltas, šildymo sąskaitos bus didesnės. Tai nėra paslėpti trūkumai. Teismas tinkamai įvertino IĮ „Aterma“ 2018 m. kovo 7 d. termovizinės analizės akte užfiksuotus duomenis. Tai, kad ieškovo nurodytas trūkumas nėra esminis, kad butą galima naudoti pagal paskirtį, patvirtina faktas, jog jame tebegyvena A. D. su sūnumi, nors jokie apšildymo darbai neatlikti. Trūkumai susiję ne su atsakovės atliktais (kosmetinio, ne kapitalinio remonto) darbais, o su bendrosiomis namo konstrukcijomis, už kurių priežiūrą ir remontą atsakovė neatsako. Pažymėtina, kad namo, kuriame yra ginčo butas, renovacija yra prasidėjusi, bus apšildomos namo sienos, lubos ir atliekami kiti veiksmai, dėl kurių iš esmės pagerės buto šiluminės savybės.
- 24.4. Ieškovas nepagrįstai nurodo, kad teismas netinkamai taikė įrodymų vertinimo taisyklės. Byloje esantys įrodymai prieštaringi, jie negali patvirtinti termoizoliacijos trūkumo. Teismas nepažeidė įrodinėjimo naštos paskirstymo taisyklių, atsakovė įrodė, kad ieškovas negalėjo nežinoti apie buto trūkumus. Siekdama maksimaliai bendradarbiauti su ieškovu, atsakovė reagavo į kiekvieną jo išreikštą nepasitenkinimą ir atliko papildomus kosmetinio remonto darbus. Būtent apie juos, o ne apie ginčo darbus, kalbama 2018 m. gegužės 11 d. ir 2018 m. lapkričio 30 d. žinutėse. Atsakovė nežadėjo atlikti viso buto apšildymo darbų.
- 24.5. Vien aplinkybė, kad šalis sieja vartojimo pirkimo-pardavimo santykius, savaime nereiškia, jog vartotojo teisės turi būti suabsoliutinamos ir ginamos buto pardavėjo sąskaita. Ieškovas negali iš atsakovės reikalauti tokios kokybės garantijos kaip įsigyjant naują butą.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

25. Pagal [CPK 353 straipsnio](#) 1 dalį kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskųstus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu. Toks bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribų (ir kartu kasacinio proceso paskirties) apibrėžimas reiškia, kad kasacinis teismas sprendžia išimtinai teisės klausimus, be to, tik tokius klausimus, kurie yra tiesiogiai iškelti kasaciniame skunde (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-384-916/2019, 36 punktas; 2022 m. rugsėjo 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-203-969/2022, 23 punktas). Kasacinio nagrinėjimo dalykas yra kasaciniame skunde nurodyti motyvuoti kasacijos pagrindai.
26. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą dėl, jo nuomone, netinkamai taikytų ir aiškintų ginčo teisinius santykius reglamentuojančių materialiosios teisės normų. Teisėjų kolegija, vertindama nurodytus kasacinio skundo argumentus, pirmiausia pasisako dėl ieškinio senaties terminą nustatančių teisės normų taikymo ir aiškinimo byloje.

*Dėl ieškinio senaties reiškiant reikalavimą dėl parduoto daikto kokybės taikymo*

27. Kauno apygardos teismas skundžiamame sprendime pripažino, kad ieškovas ieškinį dėl buto termoizoliacijos trūkumų teismui pareiškė praleidęs [CK](#) įtvirtintą sutrumpintą šešių mėnesių ieškinio senaties terminą. Ieškovas kasaciniame skunde nurodo, kad teismas netinkamai nustatė ieškinio senaties termino pradžią ir nepagrįstai neatsižvelgė į aplinkybes, susijusias su atsakovės atliktais veiksmais.
28. Ieškinio senatis – tai įstatymo nustatytas laiko tarpas (terminas), per kurį asmuo gali apginti savo pažeistas teises, pareiškdamas ieškinį ([CK 1.124 straipsnis](#)). Nors ieškinio senaties termino pasibaigimas nepanaikina asmens teisės kreiptis į teismą, prašant apginti pažeistą teisę, tačiau, ginčo šaliai pareikalavus taikyti ieškinio senatį, yra pagrindas atmesti ieškinį, jeigu teismas nepripažįsta, kad šis terminas praleistas dėl svarbios priežasties ([CK 1.126 straipsnio](#) 2 dalis, 1.131 straipsnio 1, 2 dalys).
29. Ieškiniui dėl parduotų daiktų trūkumų pareikšti taikytinas šešių mėnesių ieškinio senaties terminas ([CK 1.125 straipsnio](#) 5 dalies 2 punktas (straipsnio redakcija, galiojusi nuo 2001 m. liepos 1 d. iki 2021 m. gruodžio 31 d.)). Sprendžiant, ar ieškovas, pateikdamas ieškinį nurodytu pagrindu (dėl parduoto daikto trūkumų), nepraleido ieškinio senaties termino, būtina nustatyti ieškinio senaties termino pradžią, taip pat ar jis nebuvo nutrūkęs. Pagal bendrąsias ieškinio senaties termino pradžios taisykles, ieškinio senaties terminas prasideda nuo teisės į ieškinį atsiradimo dienos. Tokia teisė atsiranda tada, kai asmuo sužino ar turi sužinoti apie savo teisės pažeidimą ([CK 1.127 straipsnio](#) 1 dalis). [CK](#) normose, reglamentuojančiose ieškinio senaties terminus, tarp jų – ir dėl parduotų daiktų trūkumų, nenustatyta,

koks momentas konkrečių ieškinio senaties termino taikymo atveju laikytinas ieškinio senaties termino pradžia.

30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad kai ieškinyje pareiškiamas dėl parduoto daikto trūkumų, tai ieškinio senaties termino pradžia nustatytina atsižvelgiant į tai, ar pirkėjas per įstatymo ar šalių nustatytą garantinį terminą pareiškė pretenziją pardavėjui ir kokie buvo tolesni pardavėjo veiksmai. Pagal [CK 6.338 straipsnio](#) 3 dalį, kai yra nustatytas daikto kokybės garantijos terminas, reikalavimai dėl daikto trūkumų gali būti reiškiama, jeigu trūkumai nustatyti per garantijos terminą. Parduoto daikto garantijos laikotarpiu nustačius šio daikto trūkumus, pirkėjų teisė pareikšti reikalavimą pardavėjui pašalinti daikto trūkumus nesaistoma [CK 1.125 straipsnio](#) atitinkamose dalyse nurodytų terminų, nes pareikšti pardavėjui reikalavimą (pretenziją) dėl parduoto daikto, kuriam nustatytas kokybės garantijos terminas, trūkumų pirkėjas turi teisę per visą garantijos galiojimo laikotarpį, nepriklausomai nuo to, kuriuo daikto kokybės garantijos galiojimo metu buvo nustatyti konkretūs daikto trūkumai. Pardavėjui atsisakius tenkinti pirkėjo reikalavimą arba per pirkėjo nustatytą terminą (o jeigu toks nebuvo nustatytas – per protingą terminą) neatsakius į pirkėjo pretenziją dėl konkrečių ieškinio daikto defektų pašalinimo, laikytina, kad pirkėjas sužinojo apie savo teisės pažeidimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-54/2012; 2013 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-638/2013; 2015 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-137-706/2015).
31. Remiantis pateiktais kasacinio teismo išaiškinimais, darytina išvada, kad kai pirkėjas per garantinį terminą pateikia pardavėjui pretenziją, ieškinio senaties terminas ieškiniui dėl parduoto daikto trūkumų pareikšti prasideda nuo to momento, kai pirkėjas gauna atsakymą, kuriuo pardavėjas atsisako tenkinti pirkėjo reikalavimą, arba kai per pirkėjo nustatytą, o jeigu toks nenustatytas – per protingą terminą pardavėjas nepateikia jokio atsakymo. Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas ieškinio senatį taikė vienam iš ieškovo pareiktų reikalavimų (dėl buto termoizoliacijos trūkumų), nustatęs, kad jis prasidėjo 2018 m. balandžio 12 d. ieškovo pateikus terminuotą ataskaitą ir žodžiu pareiškus pretenziją dėl parduoto daikto trūkumų. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai skirtingai vertino atsakovės veiksmus po šio termino ir jų įtaką ieškinio senaties termino eigai.
32. Teisėjų kolegijos vertinimu, sprendžiant dėl ieškinio senaties termino eigos, būtina įvertinti atsakovės veiksmus, sužinojus apie reiškiama pretenzijas dėl parduoto daikto trūkumų. Byloje nustatyta, kad apie pastebėtus daikto trūkumus ieškovas atsakovę pirmiausia informavo žodžiu, vėliau šalys bendradarbiavo dėl pateikimo į butą, siekiant jame atlikti remonto darbus. Atsakovė į pradinį ieškinį pateiktame atsiliepime taip pat teigė pakankamai intensyviai bendradarbiavusi su ieškovu dėl trūkumų šalinimo. Toks šalių elgesys po pranešimo apie paaiškėjusius trūkumus pagrįstai pirmosios instancijos teismo buvo įvertintas kaip darantis įtaką ieškinio senaties termino eigai. Tai, kad šalių susirašinėjimas žinutėmis telefonu nebuvo pakankamai informatyvus, nesudarė pagrindo vien pagal šių žinučių turinį apeliacinės instancijos teismui spręsti apie ankstesnę ieškinio senaties termino pradžią. [CK 6.200 straipsnyje](#) įtvirtinta, kad šalys privalo vykdyti sutartį tinkamai ir sąžiningai; vykdydamos sutartį privalo bendradarbiauti ir kooperuotis, sutartį vykdyti kuo ekonomiškiau kitai šaliai būdu; taip pat šalis privalo imtis tokių pastangų, kokių būtų ėmęsis tokiomis pat aplinkybėmis protingas asmuo. Dėl sutarties šalių bendradarbiavimo pareigos turinio kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tai universalus prievolių teisės principas, reikalaujantis, kad šalys sudarytų tinkamas sąlygas prievolei vykdyti, prireikus keistųsi informacija, reikšminga prievolės vykdymui, laiku praneštų apie kylančias prievolės įvykdymo kliūtis ir pan. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-562/2014; kt.). Šalių kooperavimosi pareiga įtvirtinta ir sutarties 9.3 punkte. Pažymėtina, kad įstatymas tokiais atvejais neįpareigoja šalių visus tarpusavio sutartinių įsipareigojimų vykdymu klausimus spręsti tik apsiikeičiant rašytinės formos pranešimais, todėl pirkėjas, gavęs atsakovės pranešimus su prašymais suderinti galimo remonto darbus atliekančio darbuotojo atvykimo datą ir laiką, pagrįstai galėjo manyti, kad atsakovė ketina šalinti paaiškėjusius trūkumus. Priešingai, byloje nebuvo nustatyta aplinkybių, patvirtinančių, kad atsakovė, gavusi ieškovo pretenzijas dėl parduoto buto trūkumų, būtų aiškiai jam nurodžiusi, jog termoizoliacijos trūkumų šalinti neketina. Nustatęs tokio pobūdžio faktines aplinkybes nagrinėjamoje byloje pirmosios instancijos teismas pagrįstai ieškinio senaties termino pradžią laikė 2019 m. balandžio 13 d., kai pirkėjas aiškiai suprato, kad atsakovė atsisako tenkinti reikalavimą dėl termoizoliacijos trūkumų šalinimo. Kasacinio teismo vertinimu, tokioje situacijoje turėjo būti vertinamas atsakovės elgesys po ieškovo pretenzijos pareiškimo, todėl apeliacinės instancijos teismas negalėjo ieškinio senaties pradžios susieti su ankstesnės žodinės pretenzijos pareiškimo momentu. Tačiau toks apeliacinės instancijos teismo padarytas materialiosios teisės normų pažeidimas savaime nesudaro pagrindo naikinti šią sprendimo dalį, kadangi teismas ieškinį dėl termoizoliacijos trūkumų atmetė, įvertinęs jo pagrįstumą ir kitais pagrindais.

#### *Dėl parduodamo daikto kokybės*

33. Pagal [CK 6.317 straipsnio](#) 1 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, pardavėjas privalo pagal pirkimo–pardavimo sutartį ne tik perduoti daiktus pirkėjui, t. y. jam valdyti nuosavybės (patikėjimo) teise, ir patvirtinti nuosavybės teisę į daiktus, bet taip pat jis privalo patvirtinti ir jų kokybę. Parduodamų daiktų kokybė, kiekis ir kiti kriterijai turi atitikti sutarties sąlygas, o jeigu sutartyje nėra nurodymų, – įprastus reikalavimus ([CK 6.327 straipsnio](#) 1 dalis). Pagal [CK 6.333 straipsnio](#) 4 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, pardavėjo perduodamų pirkėjui daiktų kokybė laikoma atitinkanti įprastus reikalavimus, jeigu daiktus galima naudoti tam, kam jie paprastai naudojami. Laikoma, kad daiktai neatitinka kokybės reikalavimų, jeigu jie neturi tų savybių, kurių pirkėjas galėjo protingai tikėtis, t. y. kurios būtinos daiktui, kad jį būtų galima naudoti pagal įprastinę ar specialią paskirtį ([CK 6.333 straipsnio](#) 6 dalis).
34. [CK 6.333 straipsnio](#) 2 dalyje atskleistas daikto kokybės garantijos turinys – tai pardavėjo pareiga garantuoti pirkėjui, kad daiktai atitinka sutarties sąlygas ir kad sutarties sudarymo metu nėra paslėptų daiktų trūkumų, dėl kurių daikto nebūtų galima naudoti tam tikslui, kuriam pirkėjas jį ketino naudoti, arba dėl kurių daikto naudingumas sumažėtų taip, kad pirkėjas, apie tuos trūkumus žinodamas, arba apskritai nebūtų to daikto pirkęs, arba nebūtų už jį tiek mokėjęs.
35. [CK](#) nenustato specialių pardavimo sąlygų ne naujai pastatytiems pastatams ar juose esantiems butams, todėl [CK](#) XXIII skyriaus taisyklės taikomos ir tokio daikto pirkimo–pardavimo teisiniams santykiams, tačiau turi būti atsižvelgta ir į parduodamo daikto ypatumus, turinčius įtakos tokio daikto kokybei. Esminė pardavėjo pareiga pagal bendrąsias pirkimo–pardavimo sutartį reglamentuojančias teisės normas yra perduoti pirkėjui daiktą, kurio kokybė ir kiti kriterijai atitinka sutarties sąlygas, o jei sutartyje nėra nurodymų, – įprastus reikalavimus ([CK 6.327, 6.333 straipsniai](#)).
36. Pirkėjo turimą informaciją apie perkamo daikto kokybę gali sudaryti pardavėjo jam pateikti faktai, duomenys ar dokumentai, apžiūros metu gaunama informacija ir kita. Tokia informacija suformuoja pirkėjo nuomonę apie daiktą ir sprendimą dėl sutarties sudarymo. Būtent pardavėjui tenka pareiga teikti pirkėjui informaciją apie daiktą ir užtikrinti daikto kokybę. Svarbu, kad, vykdydamas šią pareigą, pardavėjas elgtųsi sąžiningai, t. y. atskleistų pirkėjui apie daiktą turimą informaciją, galinčią turėti reikšmės sutarčiai sudaryti.
37. Pardavėjo pareiga garantuoti parduodamo daikto kokybę neapima tų atvejų, kai daikto trūkumai pirkėjui buvo žinomi arba tokie akivaizdūs, kad kiekvienas atidus pirkėjas juos būtų pastebėjęs be jokio specialaus tyrimo ([CK 6.327 straipsnio](#) 2 dalis, [6.333 straipsnio](#) 2 dalis). Taikant šią nuostatą svarbu nustatyti, ar daikto trūkumai normaliomis aplinkybėmis buvo tokie akivaizdūs ir pastebimi, kad rūpestingas ir atidus pirkėjas juos turėjo pastebėti.
38. Pardavėjas, turėdamas informaciją apie parduodamo daikto būklę ar savybes, kuri turi reikšmės sutarčiai sudaryti, ir vykdydamas pareigą dėl daikto kokybės užtikrinimo, sąžiningai veikdamas, šią informaciją privalo atskleisti pirkėjui, nepriklausomai nuo to, ar šis reikalauja tokios informacijos. Jos nepateikimas pirkėjui vertintinas kaip pardavėjo nesąžiningumas.
39. Daiktui keliami reikalavimai gali būti tiesiogiai nustatyti ir apibūdinti sutartyje, tačiau apie parduodamiems daiktams keliamus reikalavimus galima spręsti ir iš kitokių aplinkybių, pvz., iš daiktams taikomų standartų ir pan. Taigi aplinkybė, dėl kokios kokybės daiktų susitarta pirkimo–pardavimo sutartyje, gali būti nustatoma ne tik tiesiogiai iš sutarties sąlygų, bet ir išiašikinus sutarties sudarymo aplinkybes, šalių elgesį iki sutarties sudarymo ir pan., jei tai leidžia nustatyti šalių suderintą valią dėl pirkimo–pardavimo sutartimi perduodamo daikto kokybės.
40. Dėl daikto savybių, kurios aptartos sutartyje, sprendžiama pagal sutarties sąlygose nurodytus faktus apie daiktą. Ar sudarant sutartį pardavėjas buvo sąžiningas ir pateikė visą turimą, svarbią sutarčiai sudaryti informaciją, sprendžiama palyginant vėliau paaiškėjusius duomenis su aptartais sutartyje. Jeigu nustatomi duomenų skirtumai, tada vertinama, ar jie gali būti pripažinti svarbiais ir esminiais. Tokie duomenų skirtumai gali būti pripažinti svarbiais ir esminiais, jeigu, pavyzdžiui, reikalingas daug didesnis apimties remontas ir didesnis išlaidos normaliai daikto būklei atkurti ir palaikyti, yra apribojimų daiktu naudotis, yra neįvykdyti privalomieji reikalavimai dėl daikto sutarkymo ir pan.
41. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad ieškoviui buvo žinoma apie pastato (jo dalies) energinio efektyvumo klasę – G, ji buvo nurodyta Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, taip pat apie tokius duomenis patvirtinantį sertifikatą pažymėta ir sudarytoje sutartyje. Sutarties 7.9 punkte pažymėta, kad šalims išaiškintos Statybos įstatymo 51 straipsnio nuostatos dėl privalomo pastatų energetinio efektyvumo sertifikavimo. Pagal Statybos įstatymo 51 straipsnio 3 dalies 3 punktą pastatų energinio naudingumo sertifikavimas privalomas parduodant ar išnuojant pastatus ir (ar) jų dalis (butus, kitos paskirties atskiro naudojimo patalpas). Statybojas (užsakovas) ar savininkas galinam naujam nuomininkui arba galinam pirkėjui privalo pateikti susipažinti, o pirkėjui arba naujam nuomininkui perduoti galiojantį pastato ar jo dalies energinio naudingumo sertifikatą arba jo kopiją. Byloje nustatyta, kad tokie duomenys ieškoviui buvo pateikti. Bylą nagrinėjęs apeliacinės instancijos teismas šiuos duomenis vertino kaip pakankamus išvada, kad ieškovas turėjo galimybę iki sutarties sudarymo susipažinti su perkamo buto būkle, šią būklę atspindinčiais dokumentais ir juos įvertinti. Sutiktina su šiais apeliacinės instancijos teismo motyvais, kad ieškovas, turėdamas

duomenis apie pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasę, turėjo suprasti, jog butui reikalingas didesnis nei įprastas energijos kiekis, įskaitant energiją pastato šildymo reikmėms. Tai patvirtina ir byloje nustatytos faktinės aplinkybės, susijusios su parduotame bute atliktais remonto darbais. Remiantis Statybos įstatymo 51 straipsnio 3 dalies 2 punktu, galima daryti išvadą, kad atlikus pastato (jo dalių) rekonstravimo, atnaujinimo (modernizavimo) ar kapitalinio remonto darbus, kai juos atlikus būtų pagerintos pastato ativarų ir (ar) inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės, atliekamas naujas pastato energinio naudingumo sertifikavimas. Tokių duomenų byloje nenustatyta, todėl nėra pagrindo vertinti, jog parduotas butas neatitiko jam taikomų standartų energetinio efektyvumo aspektu, ar esamą parduoto buto energetinį efektyvumą vertinti kaip sutartyje neapartą trūkumą.

42. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad nagrinėjamu atveju ieškovui buvo suteikta pakankamai informacijos apie pastato (jo dalies) energetinio efektyvumo klasę, todėl nėra teisinio pagrindo laikyti atsakovę pažeidusia pareigą šia apimtini užtikrinti daikto kokybę ir aptarti daikto trūkumus.
43. Tačiau teisėjų kolegija pripažįsta, kad apeliacinės instancijos teismas, sprenddamas dėl kito ieškovo reikalavimo – išlaidų atsakovės remonto vamzdymo trūkumams pašalinti atlyginimo, nepagrįstai suabsolutino ieškovo kaip daikto savininko pareigas šio turto priežiūros srityje, neatsižvelgdamas į aplinkybę, kada šie darbai buvo atlikti, ir ignoruodamas tokių darbų pobūdį.
44. [CK 6.334 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta pirkėjo, kuriam perduotas netinkamos kokybės daiktas, galimybę pasinaudoti įstatyme nustatytais teisėmis įstatymų leidėjas susiejo su daikto trūkumų pobūdžiu, todėl sprendžiant, ar pirkėjo pasirinktas jo pažeistų teisių gynimo būdas yra tinkamas, svarbu įvertinti, kada išryškėjo daikto trūkumai, dėl kokių priežasčių šie trūkumai galėjo susidaryti, ar galima daiktu naudotis nepašalinus jo trūkumų, ar tuos trūkumus įmanoma pašalinti už proporcingą kainą per protingą terminą, ar trūkumai yra esminiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-142-687/2015](#)).
45. Byloje nustatyta, kad atsakovė, varžytynėse įsigijusi ginčo butą, jame, be kitų buto remonto darbų, atliko ir vandentiekio vamzdynų pakeitimo darbus. Pagal [CK 6.698 straipsnio](#) 1 dalies 2 punktą rangovas atsako už defektus, jeigu defektai buvo nustatyti per dešimt metų – esant paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdynų ir kt.). Byloje nėra ginčo, kad atsakovė atliko šiuos darbus, todėl jiems taikytinas garantinis terminas. Tačiau apeliacinės instancijos teismas, atmesdamas ieškinio reikalavimą dėl išlaidų vamzdymo trūkumams pašalinti atlyginimo priteisimo, įvertino tik dalį su šių darbų atlikimu susijusių aplinkybių, t. y. kad atsakovė, atlikdama remonto darbus, nepakeitė vamzdymo lokalizacijos. Pirmosios instancijos teismas, priešingai, pagal 2021 m. vasario 8 d. eksperto (specialisto) išvadą įvertino tai, jog vamzdynas bute prakiuro (susprogo) ne tik dėl to, kad jis buvo sumontuotas nešildomoje pastato dalyje, bet ir dėl to, kad nebuvo tinkamai apsaugotas (izoliuotas) nuo šalčio, todėl atitinkamą ieškovo reikalavimą tenkino ([CK 6.334 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas, 6.399 straipsnis). Darydamas tokią išvadą pirmosios instancijos teismas pagrįstai rėmėsi tokio pobūdžio darbų atlikimui nustatytais reikalavimais – Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. liepos 21 d. įsakymu Nr. 390 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalinimas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ nuostatomis.
46. Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino reglamento STR 2.07.01:2003 nuostatas, susiedamas jas tik su reikalavimais energijos taupymui ir vandentiekio išsaugojimui. Pažymėtina, kad Reglamente įtvirtinti esminiai pastato vandentiekio reikalavimai, nustatyta, kad pastato vandentiekis turi būti suprojektuotas ir sumontuotas iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomiškai pagrįstą pastato naudojimo trukmę užtikrintų esminius vandentiekio, kaip pastato dalies (inžinerinės sistemos), reikalavimus bei nuo vandentiekio priklausančius viso pastato (jo dalies) esminius reikalavimus (7.1.1). Reglamento IV skyriaus 16 punkte nurodyta, kad esminiai vandentiekio reikalavimai ir jų ryšys su viso pastato esminiais reikalavimais nustatyti Reglamento šio skyriaus II–VII skirsniuose, tarp kurių ir reikalavimai vandentiekio įrengimui nešildomose patalpose.
47. Teisėjų kolegija, remdamasi tuo, kas išdėstyta, konstatuoja, kad bylą nagrinėjęs apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino nurodytas teisės normas ([CK 6.317, 6.327, 6.333 straipsniai](#)), sprenddamas, kad nagrinėjamu atveju pardavėja nepažeidė pareigos užtikrinti daikto kokybę ir aptarti daikto trūkumus ir kad ieškovas neturi teisės reikalauti ginti jo pažeistas teises vienu iš [CK 6.334 straipsnio](#) 1 dalyje ([CK 6.399 straipsnis](#)) nurodytų pirkėjo teisių gynimo būdų. Pripažintina, kad ieškovas byloje įrodė, jog parduotas daiktas (butas) neatitiko daikto kokybės reikalavimų dėl vandentiekio sistemos, vamzdymo trūkumų šalys neaptarė sutartyje, tokie trūkumai paaiškėjo tik po sutarties sudarymo, todėl skundžiamas sprendimas keistinas ir šis ieškinio reikalavimas tenkintinas ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 2 punktas).
48. *Dėl kitų kasacinio skundo argumentų teisėjų kolegija nepasisako, nes jie nėra reikšmingi bylai kasaciniame teisme teisusiai išnagrinėti, teismų praktikai formuoti ar jai vienodinti.*

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

49. Pagal [CPK 93 straipsnio](#) 5 dalį, jeigu apeliacinės instancijos teismas ar kasacinis teismas, neperduodamas bylos iš naujo nagrinėti, pakeičia teismo sprendimą arba priima naują sprendimą, jis atitinkamai pakeičia bylinėjimosi išlaidų paskirstymą.
50. Jeigu ieškinyje patenkintas iš dalies, bylinėjimosi išlaidos priteisiamos ieškovui proporcingai teismo patenkintų reikalavimų daliai, o atsakovui – proporcingai teismo atmestų ieškinių reikalavimų daliai ([CPK 93 straipsnio](#) 2 dalis). Šiame straipsnyje išdėstytos taisyklės taikomos taip pat ir tam žyminiam mokesčiui, kurį šalys įmoka paduodamos apeliacinius ir kasacinius skundus ([CPK 93 straipsnio](#) 3 dalis).
51. Priteisiant išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo pagalbą pirmosios, apeliacinės instancijos ir kasaciniame teismuose taikomos [CPK 98 straipsnio](#) nuostatos. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusių nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas. Dėl šių išlaidų priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu (nurodyto straipsnio 1 dalis). Šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio (2 dalis).
52. Šios bylos išnagrinėjimo kasaciniame teisme rezultatas (skundžiamas teismo sprendimas pakeistas, ieškovo ieškinyje tenkintas iš dalies) teikia pagrindą pakeisti bylinėjimosi išlaidų, šalių patirtų bylą nagrinėjant pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose, paskirstymą. Dėl šios priežasties panaikintinas ir Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. papildomas sprendimas. Persikirstydama bylinėjimosi išlaidas teisėjų kolegija vadovaujasi patenkintų (26 proc.) ir atmestų (74 proc.) ieškovo turėtų reikalavimų proporcija, taip pat atsižvelgia į patirtų išlaidų pobūdį (kiek jos susijusios su tenkintu ar atmestu ieškovo reikalavimu).
53. Ieškovas pateikė įrodymus, patvirtinančius šias bylinėjimosi išlaidas, patirtas bylą nagrinėjant pirmosios instancijos teisme: ieškovas sumokėjo 393 Eur žyminio mokesčio (už turintį reikalavimą priteisti 17 478,82 Eur trūkumų šalinimo išlaidas pagal pradinį (2019 m. liepos 12 d.) ieškinį; už advokato pagalbą – 3702,60 Eur; taip pat ieškovas sumokėjo: 60 Eur už termino tyrimą, atliktą II „Aterma“; 100 Eur už antstolio S. Užkuraičio atliktą faktinių aplinkybių konstatavimą; 1000 Eur už eksperto (specialisto) išvadą dėl buto (duomenys neskelbtini) atliktų darbų – statybos darbų, vamzdymo vertinimo; 544,50 Eur už UAB „Skena“ atliktą tyrimą; 181,50 Eur už UAB „D. Bernardo statyba“ grovimo darbus, atliekant tyrimą. Teisėjų kolegija nurodo, kad už ieškinį, kurio suma 7065,24 Eur, turėjo būti sumokėtas 159 Eur dydžio žyminis mokestis ([CPK 80 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktas). Todėl likusi žyminio mokesčio dalis – 234 Eur ieškovui gražintina ([CPK 87 straipsnio](#) 1 dalis). Taikant pirmiau nurodytą proporciją ieškovui iš atsakovės priteistina: 41 Eur žyminio mokesčio (159 Eur x 26 proc.); 963 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti (3702,60 Eur x 26 proc.). Atsižvelgiant į tai, kad patenkintas ieškovo reikalavimas priteisti vandentiekio sistemos trūkumų pašalinimo išlaidų atlyginimą, ieškovui iš atsakovės priteistinas išlaidų, patirtų įrodinėjant šio reikalavimo pagrįstumą, atlyginimas – 1100 Eur (100 Eur už antstolio faktinių aplinkybių konstatavimą, 1000 Eur už eksperto (specialisto) išvadą). Iš viso ieškovui iš atsakovės priteistina 2104 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo (41 Eur + 963 Eur + 1100 Eur).
54. Atsakovė pateikė įrodymus, patvirtinančius patirtas 2295,20 Eur išlaidas advokato pagalbai bylą nagrinėjant pirmosios instancijos teisme apmokėti. Atsakovei iš ieškovo priteistina dalis šių išlaidų atlyginimo – 1698 Eur (2295,20 Eur x 74 proc.).



55. Atsakovė pateikė įrodymus, patvirtinančius bylą nagrinėjant apeliacinės instancijos teisme patirtas bylinėjimosi išlaidas: už apeliacinį skundą atsakovė sumokėjo 159 Eur žyminį mokestį, patyrė 1089 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti už apeliacinio skundo surašymą, sumokėjo 800 Eur už eksperto konsultacinę išvadą. Atsakovei iš ieškovo priteistina: taikant pirmiau nurodytą proporciją – 118 Eur žyminio mokesčio (159 Eur x 74 proc.) ir 806 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti atlyginimo (1089 Eur x 74 proc.); atsižvelgiant į patirtų išlaidų pobūdį – 800 Eur už eksperto konsultacinę išvadą. Iš viso atsakovei iš ieškovo priteistina 1724 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.
56. Ieškovas pateikė įrodymus, patvirtinančius patirtas 786,50 Eur išlaidas advokato pagalbai apmokėti už atsiliepimo į apeliacinį skundą surašymą. Šios išlaidos atitinka Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.) 2, 7, 8.11 punktų nuostatas, jų atlyginimas taikant pirmiau nurodytą proporciją – 205 Eur (786,50 Eur x 26 proc.) ieškovui priteistinas iš atsakovės.
57. Pirmosios instancijos teismas patyrė 29,62 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu. Taikant pirmiau nurodytą proporciją valstybei iš ieškovo priteistina 21,92 Eur šių išlaidų atlyginimo, iš atsakovės – 7,70 Eur ([CPK 96 straipsnio](#) 1, 3 dalys).
58. Ieškovas pateikė įrodymus, patvirtinančius bylą nagrinėjant kasaciniame teisme patirtas bylinėjimosi išlaidas: už kasacinį skundą ieškovas sumokėjo žyminį mokestį – 159 Eur, patyrė 3920 Eur išlaidų advokato pagalbai surašant kasacinį skundą apmokėti. Atsižvelgiant į kasacinės bylos išnagrinėjimo rezultata, ieškovui iš atsakovės priteistina: 41 Eur žyminio mokesčio (159 Eur x 26 proc.) ir išlaidų advokato pagalbai apmokėti, kurios atitinka Rekomendacijų 1, 2, 7, 8.12 punktų nuostatas, atlyginimo dalis – 1019 Eur (3920 Eur x 26 proc.). Iš viso ieškovui iš atsakovės priteistinas 1060 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimas (41 Eur + 1019 Eur).
59. Atsakovė pateikė įrodymus, patvirtinančius patirtas 1452 Eur išlaidas advokato pagalbai apmokėti už atsiliepimo į kasacinį skundą surašymą. Šios išlaidos atitinka Rekomendacijų 1, 2, 7, 8.14 punktų nuostatas, jų atlyginimo dalis – 1075 Eur atsakovei priteistina iš ieškovo (1452 Eur x 74 proc.).
60. Atlikus šalims priteistų pirmiau nurodytų bylinėjimosi išlaidų atlyginimų įskaitymą atsakovei iš ieškovo priteistinas 1128 Eur šių išlaidų atlyginimas (ieškovui iš atsakovės priteista 3369 Eur (2104 Eur + 205 Eur + 1060 Eur); atsakovei iš ieškovo – 4497 Eur (1698 Eur + 1724 Eur + 1075 Eur)).
61. Kasacinis teismas patyrė 4,83 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 5 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisingumo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2011 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 1R-261/1K-355 „Dėl minimalios valstybei priteistinos bylinėjimosi išlaidų sumos nustatymo“ (redakcija, galiojanti nuo 2020 m. sausio 23 d.), kuriuo nustatyta minimali 5 Eur valstybei priteistina bylinėjimosi išlaidų suma, nurodytų išlaidų atlyginimas į valstybės biudžetą nepriteistinas ([CPK 96](#) straipsnio 6 dalis).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 1 d. sprendimą pakeisti.

Ieškovo B. V. ieškinį atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „NT specialistai“ tenkinti iš dalies.

Priteisti ieškovui B. V. (a. k. (duomenys neskelbtini)) iš atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „NT specialistai“ (j. a. k. 301448543) 1815 (vieną tūkstantį aštuonis šimtus penkiolika) Eur vandentiekio sistemos trūkumų pašalinimo išlaidų atlyginimo.

Kitą ieškinio dalį atmesti.

Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. papildomą sprendimą panaikinti.

Grąžinti B. V. (a. k. (duomenys neskelbtini)) žyminio mokesčio dalį – 234 (du šimtus trisdešimt keturis) Eur.

Priteisti uždarajai akcinei bendrovei „NT specialistai“ (j. a. k. 301448543) iš B. V. (a. k. (duomenys neskelbtini)) 1128 (vieną tūkstantį vieną šimtą dvidešimt aštuonis) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Priteisti valstybei iš B. V. (a. k. (duomenys neskelbtini)) 21,92 Eur (dvidešimt vieną Eur 92 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimo.

Priteisti valstybei iš uždarnosios akcinės bendrovės „NT specialistai“ (j. a. k. 301448543) 7,70 Eur (septynis Eur 70 ct) bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Valstybei priteista suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas – 5662.

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

Teisėjai

Goda Ambrašaitė-Balynienė

Donatas Šernas

Egidija Tamošiūnienė