

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. lapkričio 22 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Alės Bukaviniienės, Artūro Driuko (kolegijos pirmininkas) ir Algirdo Taminsko (pranešėjas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal atsakovų I. K. ir G. L. bei trečiojo asmens notaro G. B. kasacinius skundus dėl Klaipėdos apygardos teismo 2023 m. kovo 9 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo D. Ž. ieškinį atsakovams G. L., I. K. dėl priklausinio priteisimo ir pagal atsakovų G. L., I. K. priešieškinį ieškovui D. Ž. dėl nuosavybės teisės pripažinimo, pirkimo-pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia ir restitucijos taikymo, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, Klaipėdos miesto 2-ojo notarų biuro notaras G. B., „ERGO Insurance SE“ Lietuvos filialas.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių daiktų pripažinimo priklausiniais kriterijus, priklausinių teisinį statusą, žemės sklypo ir jame esančių nekilnojamųjų daiktų – pagrindinio ir antraeilio daikto – santykio aspektu, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas D. Ž. kreipėsi į teismą, prašydamas: priteisti iš atsakovo G. L. ieškovui nuosavybės teise 1/46 dalį kiemo aikštelės, unikalus Nr. (duomenys neskkelbtini), adresas: (duomenys neskkelbtini), priteisti iš atsakovės I. K. ieškovui nuosavybės teise 1/46 dalį kiemo aikštelės, unikalus Nr. (duomenys neskkelbtini), adresas: (duomenys neskkelbtini), priteisti iš atsakovų patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovas 2021 m. gegužės 7 d. pirkimo-pardavimo sutartimi (toliau – ir Sutartis) iš atsakovų įsigijo negyvenamąjį patalpą – apartamentus, adresas: (duomenys neskkelbtini). Sutartimi atsakovai ieškovui perleido ir nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą. Ieškovas manė, kad, įsigydamas apartamentus, įsigyja ir teisę naudotis valstybinės žemės sklypo dalimi, kuri reikalinga automobiliams statyti, juolab kad automobilių statymo vieta buvo pažymėta po apartamentų langais trinkelėmis išklotoje kiemo aikštelėje, nurodant apartamentų numerį.
4. Ieškovui pradėjus išsamiau domėtis dėl automobilių statymo vietų ir užklausus VĮ Registrų centro, paaiškėjo, kad atsakovai atskiru unikaliu Nr. (duomenys neskkelbtini) yra įsiregistravę po 1/46 dalį kiemo aikštelės, kuri buvo suformuota 2017 m. birželio 16 d., kai buvo nugriauta senoji kiemo aikštelė (unikalus Nr. (duomenys neskkelbtini)) ir bendraturčiai pasirašė su tuo susijusius susitarimus, kuriais nustatė naujas bendrosios dalinės nuosavybės dalis. Atsakovai, sudarydami Sutartį, neinformavo ieškovo, kad atskiru unikaliu numeriu yra įregistruotas apartamentų priklausinys – 2/46 dalys kiemo aikštelės, unikalus Nr. (duomenys neskkelbtini). Ieškovas neišreiškė atsisakymo įsigyti šį priklausinį, tokio atsisakymo nėra ir notaro patvirtintoje Sutartyje.
5. Iš VĮ Registrų centro pateiktos 2016 m. spalio 7 d. pirkimo-pardavimo sutarties, pagal kurią atsakovai įsigijo apartamentus, matyti, kad atsakovai už 110 000 Eur įsigijo ne tik apartamentus, bet ir priklausinį – 37/1000 dalis kiemo aikštelės, unikalus Nr. (duomenys neskkelbtini). Kad 37/1000 dalys kiemo aikštelės yra apartamentų priklausinys, yra aiškiai nurodyta minėtos sutarties 6.2 punkte (Apartamentas Nr. 2 perkamas su priklausiniu – kiemo statiniais; perkama kiemo statinių dalis sudaro (37/1000) užstatytos ir neužstatytos teritorijos; pirkėjai kiemo statiniais naudosis bendrai su kitais bendraturčiais).
6. Ieškovas negali tinkamai naudotis jam nuosavybės teise priklausančiais apartamentais, nes dėl to, kad atsakovai neinformavo ieškovo apie priklausinį ir neperregistravo ieškovui nuosavybės teisės į priklausinio – kiemo aikštelės – dalį, ieškovui sudaromos kliūtys naudotis apartamentams priskirta automobilių laikymo vieta, po apartamentų langais, prie pat sienos, pastatomi kitų asmenų automobiliai, dėl to ieškovui poilsio metu po langais keliamas svetimų automobilių triukšmas, per langus į apartamentus patenka svetimų automobilių išmetamosios dujos, apsunkintas patekimas į apartamentus.
7. Be to, atsakovai (duomenys neskkelbtini), nebeturi jokios nuosavybės pagrindiniame daikte, todėl, atsakovams palikus nuosavybės teisę į 2/46 kiemo aikštelės dalis, pagrindinis daiktas netenka dalies savo naudingumo. Apartamentų naudotojams būtų neužtikrinamas visavertis pagrindinio daikto funkcionavimas, neužtikrinama ieškovo teisė naudotis sklypu, atvykus į apartamentus statyti automobilį tam nustatytoje vietoje, dėl to apartamentai, kaip statybos darbų rezultatas, net negalėtų funkcionuoti, kadangi poilsio patalpų projektavimas ir statyba nenustatant automobilių statymo vietų yra negalima. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“; (toliau – ir Reglamentas) 107 punktu, statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privaloma įrengti automobilių stovėjimo vietas.
8. Atsakovai pateikė priešieškinį, juo prašė pripažinti jiems nuosavybės teisę į 2/46 dalis kitų inžinerinių statinių – kiemo aikštelės, unikalus

Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančių adresu: (*duomenys neskelbtini*), o netenkinus šio reikalavimo, pripažinti Sutartį, notarinio registro Nr. (*duomenys neskelbtini*), negaliojančia ir taikyti restituciją: priteisti ieškovui iš atsakovų po 55 000 Eur, priteisti (grąžinti) atsakovui G. L. nuosavybės teise 2454/5061 dalis negyvenamosios patalpos – apartamentų, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančių adresu: (*duomenys neskelbtini*), priteisti (grąžinti) atsakovei I. K. nuosavybės teise 2607/5061 dalis negyvenamosios patalpos – apartamentų, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančių adresu: (*duomenys neskelbtini*), ir priteisti atsakovams patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.

9. Atsakovų teigimu, kiemo aikštelė, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), yra žemės sklypo, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas: (*duomenys neskelbtini*), priklausinys. Aikštelė, būdama žemės sklypo priklausinys, negalėjo būti kito daikto – negyvenamosios patalpos – apartamentų, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančių (*duomenys neskelbtini*), priklausiniu. Kadangi Sutartimi ieškovas įsigijo apartamentus, o ne žemės sklypą, kurio priklausinys yra kiemo aikštelė, jis neįgijo nuosavybės teisių į žemės sklypo priklausinį – atitinkamą kiemo aikštelės dalį.
10. Atsakovai notaro patvirtinta Sutartimi pardavė jiems nuosavybės teise priklausiusią negyvenamąją patalpą – apartamentus, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas: (*duomenys neskelbtini*). Atsakovai, sudarydami Sutartį, išreiškė savo valią parduoti tik apartamentus ir buvo įsitikinę, jog Sutartimi parduoda tik tą turtą, kuris yra aiškiai įvardytas Sutartyje, t. y. tik apartamentus. Automobilų statymo vietos atsakovai neketino parduoti. Todėl jei ieškovo reiškiamą poziciją bus pripažinta pagrįsta, t. y. kad atsakovai Sutartimi pardavė ir jiems priklausiusią inžinerinių statinių – kiemo aikštelės dalį, atsakovai iš esmės suklydo, nes niekada neketino šių dalių parduoti.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

11. Klaipėdos apylinkės teismas 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimu atmetė ieškovo ieškinį ir atsakovų priešieškinį.
12. Teismas nustatė, kad nagrinėjamu atveju ginčo kiemo aikštelė, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), Nekilnojamojo turto registre yra registruota kaip žemės sklypo, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), priklausinys. Kiemo aikštelės, kaip žemės sklypo, o ne pastato ar apartamentų, priklausinio įregistravimas gali būti paaiškinamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 straipsnyje nustatyto reglamentavimu.
13. Teismas, remdamasis kasacinio teismo praktika, pažymėjo, kad nors automobilių stovėjimo aikštelė pagal savo funkciją paskirtą paprastai yra skirta tinkamai gyvenamųjų ar negyvenamųjų pastatų eksploatacijai užtikrinti, kitiems gyventojų poreikiams patenkinti, todėl turi ne pagrindinio, bet šiam tarnaujančio antraeilio daikto statusą (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.13 straipsnis), tačiau tokios prezumpcijos įstatyme nenustatyta, todėl kiekvienu atveju antraeilio daikto statusą patvirtinančios aplinkybės turi būti įvertintos atskirai.
14. Pagal Reglamento 111 punktą, statiniams, nepatenkantiems į 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius. Šiuo atveju, viena vertus, poilsio paskirties negyvenamoji patalpa nepatenka į Reglamento 30 lentelę, kita vertus, UAB „Ketonas“ poilsio pastate (*duomenys neskelbtini*), įvykdė rekonstrukcijos darbus, dėl to minimalūs automobilių stovėjimo vietų skaičiaus reikalavimai taikomi tik padidėjusiam plotui ar naujiems apartamentams, todėl ieškovo tvirtinimas, kad kiekvieniems apartamentams turi priklausyti po automobilių stovėjimo vietą, prieštarauja teisiniam reglamentavimui ir yra nepagrįstas.
15. Esant ginčui dėl antraeilio daikto statuso, pareiga įrodyti antraeilio daikto atsiradimo pagrindą, jo ryšį su pagrindiniu daiktu ir kitas reikšmingas aplinkybes tenka asmeniui, kuriam priklauso pagrindinis daiktas. Teismo vertinimu, nagrinėjamoje byloje ši pareiga tenka ieškovui.
16. Teismo vertinimu, tiek kiemo aikštelė, tiek apartamentai gali būti naudojami savarankiškai. Šią išvadą pagrindžia aplinkybės, kad ne visi pastate esantys apartamentai turi kiemo aikštelės dalį, tokio reikalavimo nenustato teisės aktai, taigi apartamentai gali būti naudojami pagal paskirtį ir be kiemo aikštelės, ir atvirkščiai, kiemo aikštelę galima naudoti pagal paskirtį be apartamentų, t. y. kiemo aikštelė neatlieka tik tarnavimo apartamentams funkcijos, bet gali būti naudojama savarankiškai pagal savo statybos paskirtį, nepriklausomai nuo šalia esančio pastato likimo. Nors byloje nėra ginčo dėl aplinkybės, kad atsakovams priklausanti ginčo kiemo aikštelės dalis yra greta ieškovui priklausančių apartamentų įėjimo bei lango, aplinkybė, kad ginčo aikštelės priklausymas ieškovui darytų naudojimąsi apartamentais patogesnį, nereikia jų funkcinio, neatskiriamo ryšio. Teismo vertinimu, ieškovas neįrodė, kad ginčo kiemo aikštelės dalis yra tiesiogiai nuolatiniu funkciniu ryšiu susijusi su apartamentais, esančiais (*duomenys neskelbtini*). Aplinkybė, kad nuosavybės teise nevaldant kiemo aikštelės dalies kyla tam tikrų apsunkinimų naudojantis apartamentais, negali būti vertinama kaip suteikianti pagrindą pripažinti šį daiktą ieškovo apartamentų priklausiniu.
17. Teismas pažymėjo ir tai, kad, net ir pripažinus, jog ginčo kiemo aikštelės dalis atitinka apartamentų priklausinio statusą, byloje nustatytos faktinės aplinkybės nepatvirtina pagrindo taikyti CK 4.14 straipsnio 1 dalį ir spręsti, kad antraeilį daiktą turi ištikti pagrindinio daikto likimas. Nagrinėjamoje civilinėje byloje teismas, teismo posėdžio metu išklauses ginčo šalių, atstovų paaiškinimus, liudytojų parodymus, taip pat įvertinęs byloje esančių įrodymų visumą, nusprendė, kad tiek pagal abiejų ginčo šalių elgesį iki Sutarties sudarymo ir po Sutarties sudarymo, tiek įvertinus pačios Sutarties turinį ir joje esančių nuostatų visumą, tikroji šalių valia buvo ta, kad, ginčo šalims sudarant sandorį, kiemo aikštelės dalis nebuvo Sutarties dalykas ir šalys neturėjo ketinimo ir valios paminėtą turtą parduoti (pirkti).
18. Teismas nusprendė, kad atsakovai įrodė, jog, sudarant Sutartį dėl apartamentų pirkimo, kiemo aikštelės dalis nebuvo Sutarties dalykas.
19. Teismas taip pat nusprendė, kad atsakovų siekis pripažinti nuosavybės teisę į 2/46 dalis kiemo aikštelės teismo sprendimo pagrindu, nuosavybės teisei esant įgytai sandorių pagrindu, yra nepagrįstas. Atsižvelgdamas į tai, pirmosios instancijos teismas šį priešieškinio reikalavimą atmetė. Teismas nustatė ir tai, kad pagal bylos aplinkybes ir esančius įrodymus kiemo aikštelės dalis nebuvo Sutarties dalykas, taigi jokio atsakovų suklydimo nebuvo, todėl teismas neturėjo pagrindo pripažinti Sutartį negaliojančia CK 1.90 straipsnio 1 dalies pagrindu.
20. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovo, atsakovų bei trečiojo asmens, nepareikškančio savarankiškų reikalavimų, apeliacinius skundus, 2023 m. kovo 9 d. nutartimi pakeitė Klaipėdos apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimą: panaikino Klaipėdos apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimo dalį, kuria ieškovo ieškinyje atsakovams dėl priklausinio pripažinimo atmetas, ir dėl šios dalies priėmė kitą sprendimą – ieškovo ieškinį atsakovams dėl priklausinio pripažinimo tenkino: pripažino atsakovų registruotas 2/46 dalis kiemo aikštelės, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresu: (*duomenys neskelbtini*), ieškovo įsigytą apartamentų, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresu: (*duomenys neskelbtini*), priklausiniu ir pripažino ieškovui nuosavybės teisę į 2/46 dalis (po 1/46 dalį iš kiekvieno atsakovo) kiemo aikštelės, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas (*duomenys neskelbtini*); pašalino iš Klaipėdos apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimo dalies dėl priešieškinio pirmojo reikalavimo 37 punkte nurodytus motyvus; kitą sprendimo dalį paliko nepakeistą.
21. Apeliacinės instancijos teismui, išanalizavus bylos duomenis, nekilo abejonių, kad apartamentus ir kiemo aikštelę sieja funkcinis ryšys – be kiemo aikštelės apartamentas negali būti naudojamas pagal paskirtį: kiemo aikštelė yra greta pagrindinio pastato ir naudojama statant pastato naudotojų transporto priemones, be to, tam, kad atvykus būtų galima naudotis poilsio pastatu ar apartamentų patalpomis, turi būti nustatyta automobilio stovėjimo vieta. Nėgana to, ne tik dėl automobilio stovėjimo, tačiau būtent pro šią aikštelės dalį yra patenkama į ieškovo patalpas, tik šioje vietoje yra vienintelis langas ir vieta, kurioje ieškovas gali pasistatyti kėdę, staliuką. Be šios aikštelės ieškovui nebus užtikrintas nekludomas patekimas į poilsio patalpas, patalpų ir sklypo naudojimas poilsui, gali būti sudaromos natūralus apšvietimo kliūtys. Šiuo atveju aktualu tai, kad pagal pastato bendraturčių sutarimą atsakovams automobilių stovėjimo vieta buvo nustatyta tiesiai po apartamentų langais,

kuriuos iš atsakovų įsigijo ieškovas, o atsakovai anksčiau 2016 m. spalio 7 d. pirkimo–pardavimo sutartimi įsigijo apartamentus iš ankstesnio pardavėjo. Vadinas, kiemo aikštelė pačių apartamentų atžvilgiu yra funkcinio ryšiu susijęs antraeilis daiktas. Faktą, kad 37/1000 kiemo aikštelės dalis yra apartamentų priklausinys, patvirtina ir 2016 m. spalio 7 d. pirkimo–pardavimo sutarties 6.2 punktą (Apartamentas Nr. 2 perkamas su priklausiniu – kiemo statiniais).

22. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad vien tai, jog kiemo aikštelė, kaip savarankiškas nuosavybės teisės objektas, Nekilnojamojo turto registre yra registruota kitų savininkų vardu, nepaneigia ieškovo nuosavybės teisės į kiemo aikštelės dalį, kurią jis prašo pripažinti apartamentų priklausiniu.
23. Teisėjų kolegijos vertinimu, ypač svarbu tai, kad ir apartamentai, ir kiemo aikštelė, ir ginčo kiemo aikštelės dalys yra ant valstybinės žemės sklypo, taigi perleista galėjo būti tik nuomos teisė į žemės sklypo dalį. Teisėjų kolegija pritarė ieškovui, kad Sutarties 10.3 punkte buvo nustatyta, jog perleidžiama nuomos teisė tokia pačia apimtimi, kokią turėjo atsakovai, todėl ieškovui, kaip ir tomis pačiomis aplinkybėmis veikiantiems kitiems asmenims, negalėjo kilti abejonų ar įtarimų, jog apartamentai perleidžiami be teisės naudotis žemės sklypo, kuriame yra aikštelė, dalimi, nors Sutartyje atskirai nenurodyta, kad perleidžiama ir aikštelė. Kolegijos vertinimu, jeigu atsakovai pageidautų apskritai neperleisti savo aikštelės dalį, ši valia turėtų būti atskirai aptarta prašant Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NZT) sutikimo ir pirkimo–pardavimo sutartyje nurodžius, kad perleidžiama mažesnė nuomos teisės dalis, o ne „tokia pačia apimtimi“.
24. Teisėjų kolegijos vertinimu, ieškovo tikroji valia buvo įsigyti apartamentus su priešais esančia pažymėta aikštelės dalimi, su teise naudotis šia žemės sklypo dalimi, nes ši aikštelės dalis yra būtina patekti į apartamentus ir naudotis poilsio statiniu. Pirmosios instancijos teismas neįvertino aplinkybės, kad atsakovai aikštelės dalį buvo įsigiję kaip ieškovui parduotų apartamentų funkcinį priklausinį, aikštelės tamavimo pagrindiniam daiktui funkcija neišnyko.
25. Teisėjų kolegija padarė išvadą, kad ieškovas rašytiniais įrodymais, antstolio užfiksuotomis faktinėmis aplinkybėmis, vaizdo medžiaga įrodė, jog kiemo aikštelės dalis yra apartamentų (*duomenys neskelbtini*), priklausinys ir funkcinio ryšiu susijusi būtent su šiomis patalpomis, nes pro priskirtą naudotis kiemo aikštelės dalį patenkama būtent į šias patalpas, o atsakovai nepagrindė kiemo aikštelės funkcinio ryšio su žemės sklypu, todėl pirmosios instancijos teismas nepagrįstai padarė priešingas išvadas. Teisėjų kolegija pritarė ieškovui, kad atsakovai nepateikė jokių paaiškinimų ir įrodymų, kaip kiemo aikštelė yra savarankiškas, funkcinio ryšiu su žemės sklypu susijęs statinys, kaip jam tarnauja, nepateikė jokių įrodymų, kad automobilių stovėjimo vieta, kaip savarankiškas civilinių santykių objektas, galėtų teikti ekonominę naudą, būti atskirta nuo pastato ir apartamentų, esančių valstybinės žemės sklype, dėl kurio yra sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis su apartamentų savininkais. Teisėjų kolegija pažymėjo ir tai, kad nėra sudarytos atskiros valstybinės žemės nuomos sutarties dėl kiemo aikštelės ar dėl automobilių stovėjimo vietų naudojimo.
26. Teisėjų kolegija konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas netinkamai aiškino Sutartį ir taikė antraeilio daikto (priklausinio) institutą reglamentuojančias teisės normas byloje nustatytoms aplinkybėms, todėl padarė teisės normomis ir teismų praktika nepagrįstą išvadą, suteikdamas didesnę svarbą aikštelės teisei registracijai.
27. Teisėjų kolegija nusprendė, kad pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis dėl atmestų abiejų priešiškinio reikalavimų paliekama nepakeista.
28. Teisėjų kolegija pritarė pirmosios instancijos teismo išvadai, kad atsakovų pirmasis priešiškinio reikalavimas, atsisųelgdama į tai, jog ieškovo ieškinį tenkino, yra nepagrįstas. Pabrėžė ir tai, kad nors pirmosios instancijos teismas pirmąjį priešiškinio reikalavimą atmetė, tačiau, kolegijos vertinimu, tą padarė remdamasis ne tais motyvais. Teisėjų kolegija, atsisųelgdama į tai, kad byloje ginčo kiemo aikštelės dalis pripažintina ieškovo nuosavybe, priešiškinio pirmojo reikalavimo procesinę baigtį paliko nepakeistą, tačiau pašalino iš Klaipėdos apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimo dalies dėl priešiškinio pirmojo reikalavimo 37 punkte nurodytus motyvus dėl to, kad atsakovai yra kiemo aikštelės savininkai.
29. Teisėjų kolegija sutiko su ieškovo pozicija, kad šiuo atveju neturi teisinės reikšmės faktas, jog kiemo aikštelė turi atskirą teisinę registraciją. Antraeilio daikto atskira teisinė registracija nepaneigia jo funkcinės priklausomybės nuo pagrindinio daikto – pastato ir dėl to antraeilis daiktas nepraranda priklausinio statuso. Teisėjų kolegijos vertinimu, atsakovai ieškovui privalėjo atskleisti visas jiems žinomas ir su sudaromu sandoriu susijusias aplinkybes. Šiuo atveju atsakovai ieškovo neinformavo, kad kiemo aikštelė turi atskirą registraciją, su ieškovu nesitarė dėl išlygos taikymo ir Sutartyje to nenustatė, todėl kiemo aikštelę turėjo ištikti pagrindinio daikto likimas. Tai, kad atsakovai klaidingai įsivaizdavo, jog kartu su apartamentais neperleidžia nuosavybės teisių į apartamentų priklausinį – kiemo aikštelę, nelaikytina esminiu suklydimu, nes atsakovai šios aikštelės kiekvienas atskirai negali naudoti kaip savarankiško daikto, neturėdami jokių apartamentų pastatė (be negyvenamosios patalpos, kurios naudojimo paskirtis – kita), jie neturi nei poreikio, nei pagrįsto intereso naudotis aikštele.
30. Teisėjų kolegija nesutiko su atsakovų priešiškinio teiginiu, kad atsakovai suklydo iš esmės ir yra pagrindas pripažinti negaliojančia ieškovo ir atsakovų 2021 m. gegužės 7 d. sudarytą Sutartį CK 1.90 straipsnio pagrindu, ir šį priešiškinio reikalavimą atmetė.

III. Kasacinių skundų ir atsiliepiimų į juos teisiniai argumentai

31. Atsakovai kasaciniu skundu prašo panaikinti Klaipėdos apygardos teismo 2023 m. kovo 9 d. nutartį ir palikti galioti nepakeistą Klaipėdos apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimą, o netenkinus šio reikalavimo – panaikinti Klaipėdos apygardos teismo 2023 m. kovo 9 d. nutarties ir Klaipėdos apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimo dalį, kuria buvo atmestas priešiškinis, ir dėl šios dalies priimti naują sprendimą – pripažinti 2021 m. gegužės 7 d. ieškovo ir atsakovų sudarytą pirkimo – pardavimo sutartį negaliojančia ir taikyti restituciją; persikirstyti bylinėjimosi išlaidas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose; priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą kasaciniame teisme. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 31.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė CK 4.13–4.14, 4.19, 4.262 straipsnių nuostatas, neatsisųelgdamas į Nekilnojamojo turto registre išviešintus duomenis. Apeliacinės instancijos teismas, tenkindamas ieškinį, sprenddamas dėl daiktų priklausinio likimo, nesivadovavo kasacinio teismo suformuota praktika, jog teismine tvarka gali būti ginčijama teisinė registracija ir iškeliamas jos neteisėtumas keliais aspektais: ji gali būti ginčijama dėl to, kad atlikta nesant pagrindo ar pažeidžiant nustatytą tvarką. Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnyje nustatyta, kad visi Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Panaši nuostata įtvirtinta ir CK 4.262 straipsnyje. Apeliacinės instancijos teismas, tenkindamas ieškinį net ieškovui neginčijant Nekilnojamojo turto registre atliktos registracijos, ignoravo registruotus duomenis ir tokiu būdu nukrypo nuo kasacinio teismo šiuo klausimu suformuotos praktikos.
 - 31.2. Statinys, kurio dalis priklauso atsakovams ir dėl kurio dalies šioje byloje vyksta ginčas (kiemo aikštelė), atitinkamų statinių statytojų prašymu ir valia, kuri buvo išreikšta tiek 2017 m. birželio 16 d. nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje, tiek 2017 m. birželio 19 d. deklaracijoje apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 2, buvo registruotas kaip žemės sklypo priklausinys, taip sudarant galimybę atitinkamos kiemo aikštelės dalimi disponuoti atskirai nuo registruoto pagrindinio daikto – žemės sklypo, kuris išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybei. Nors apeliacinės instancijos teismas atitinkamų dokumentų ir duomenų ir nepripažino negaliojančiais, tačiau juos ignoravo kaip neegzistuojančius ir neatsisųelgė į Nekilnojamojo turto registre įregistruotą savininkų valią, kad kiemo statiniai laikytini žemės sklypo, o ne ieškovui perleistų apartamentų, priklausiniu. Atsakovų valia, kuri buvo aiškiai išreikšta Sutartį rengusiam notarui, buvo parduoti ieškovui apartamentus be kiemo aikštelės, kuri nebuvo laikoma ieškovo įsigytų patalpų priklausiniu, o notaras,

parengęs ir patvirtinęs Sutartį, joje aiškiai nurodė, kad ieškovui perleidžiamos patalpos (apartamentai) neturi jokių priklausinių.

- 31.3. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė CK 1.90 straipsnio nuostatas, todėl byla dėl priešiškinio dalies buvo išspręsta netinkamai. Atsakovai buvo įsitikinę, kad jie perleidžia tik apartamentus ir neperleidžia kiemo aikštelės. Tik apeliacinės instancijos teismui priėmus nutartį paaiškėjo, kad atsakovai klydo, sudarydami Sutartį, tačiau apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai dėl suklydimo esmingumo sprendė ne kiek svarbus pats suklydimas, bet kiek dėl suklydimo atsakovams svarbus pats kiemo aikštelės netekimas. Atsakovų nuomone, šiuo atveju padarytas suklydimas turėtų būti vertinamas kaip esminis. Jei atsakovai būtų žinoję, jog jie perleidžia ir kiemo aikštelę, jie, kaip ir bet kuris kitas atitinkamoje situacijoje protingas asmuo, tokios sutarties nebūtų sudarę. Atsakovų suklydimas laikytinas esminiu ir dėl to, kad buvo suklysta dėl esminės pirkimo–pardavimo sutarties sąlygos (dalyko), t. y. perleidžiamų daiktų (tik apartamentai ar ir kiemo aikštelė).
- 31.4. Vien aikštelės turėjimas nuosavybės teise, nepriklausomai nuo kito turto turėjimo, atitiko atsakovų interesą turėti tokį turtą ir juo naudotis. Šalia kiemo aikštelės esančiame pastate negyvenamosios patalpos turėjimas patvirtina interesą turėti kiemo aikštelę. Turto iš atsakovų neatlygintinis atėmimas iš esmės pažeidė atsakovų teises ir dėl to, kad dėl labai ribotos pasiūlos Nidoje nėra galimybės įsigyti kitos atskiros automobilių stovėjimo vietos. Todėl tiek dėl vertės, tiek ir dėl negalėjimo atitinkamo turto įsigyti, neatlygintinai be atsakovų valios perleisus jiems priklausančių nuosavybę ieškovui, buvo iš esmės pažeistos atsakovų teisės.
32. Trečiasis asmuo, nepareiškęs savarankiškų reikalavimų, notaras G. B. pareiškimu dėl prisidėjimo prie atsakovų kasacinio skundo prisidėjo prie atsakovų kasacinio skundo.
33. Ieškovas atsiliepimu į atsakovų kasacinį skundą prašo atmesti atsakovų kasacinį skundą ir palikti galioti Klaipėdos apygardos teismo 2023 m. kovo 9 d. nutartį nepakeistą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 33.1. Apeliacinės instancijos teismas skundžiamoje nutartyje nustatė, kad byloje nebėra ginčo, jog S. Č. neturėjo nei pirkėjo, nei pardavėjo, nei kitų asmenų įgaliojimų veikti jų vardu pas notarą, todėl nelaikytina, kad jos išreikšta valia atitiko sandorio šalių valią. Atsakovai šios apeliacinės instancijos teismo nustatytos aplinkybės neginčija, todėl kasaciniame teisme negali būti iš naujo vertinami įrodymai ir nustatomos naujos aplinkybės.
- 33.2. Apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad Sutarties 10.3 punkte buvo įtvirtinta, jog perleidžiama nuomos teisė tokia pačia apimtimi, kokią turėjo atsakovai, todėl ieškovui negalėjo kilti abejonių ar įtarimų, jog apartamentai perleidžiami be teisės naudotis žemės sklypo, kuriame yra aikštelė, dalimi. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, jeigu atsakovai pageidautų apskritai neperleisti savo aikštelės dalių, ši valia turėtų būti atskirai aptarta prašant NŽT sutikimo ir Sutartyje nurodžius, kad perleidžiama mažesnė nuomos teisės dalis, nei turėjo atsakovai. Prie Sutarties kaip priedas yra pridėtas 2001 m. rugpjūčio 6 d. valstybinės žemės sklypo planas. Šiame plane neužfiksuota kiemo aikštelė kaip atskiras statinys ar tai, kad aikštelė yra padalyta.
- 33.3. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nustatė, kad ieškovo tikroji valia buvo įsigyti apartamentus su priešais esančia pažymėta aikštelės dalimi, su teise naudotis valstybinės žemės sklypo dalimi, nes ši aikštelės dalis yra būtina patekti į apartamentus ir naudotis poilsio statiniu.
- 33.4. Kaip matyti iš Sutarties, NŽT davė sutikimą perleisti visą nuomos teisę tokia apimtimi, kuria naudojosi atsakovai, t. y. plotas nebuvo pakeistas – sumažintas, nebuvo išskirta dalis stovėjimo aikštelės dalies nuomai. Jei NŽT sutikimas duotas dėl visos nuomos dalies, vadinasi, tokio sutikimo prašė atsakovai, todėl atsakovų valia negalėjo būti suprantama tik kaip valia perleisti apartamentus be kiemo aikštelės dalies. Pažymėtina ir tai, kad atsakovai nėra sudarę valstybinės žemės nuomos sutarties dėl žemės sklypo dalies, reikalingos jų valdomai kiemo aikštelės daliai.
- 33.5. Tai, kad atsakovai klaidingai įsivaizdavo, jog kartu su apartamentais neperleidžia nuosavybės teisių į apartamentų buvusį priklausinį – kiemo aikštelę, nelaikytina esminiu suklydimu, nes atsakovai šios aikštelės kiekvienas atskirai negali naudoti kaip savarankiško daikto. Šios apeliacinės instancijos teismo nustatytos aplinkybės atsakovai neginčija.
- 33.6. Apeliacinės instancijos teismas, atskleisdamas ginčo esmę ir vertindamas įrodymų visumą, padarė pagrįstą išvadą, kad teisinės reikšmės neturi faktas, jog kiemo aikštelė turi atskirą teisinę registraciją. Antraeilio daikto atskira teisinė registracija nepaneigia jo funkcinės priklausomybės nuo pagrindinio daikto – pastato ir dėl to antraeilis daiktas nepraranda priklausinio statuso. Apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad ginčo kiemo aikštelės dalis, kaip priklausinys, nuolatinio funkcinio ryšiu susijusi su ieškovo apartamentais, bet ne su valstybinės žemės sklypu, todėl pagrįstai paneigė viešo registro duomenų, kaip įrodymų, pagrįstumą ir teisingumą.
- 33.7. Apeliacinės instancijos teismo nustatytos aplinkybės patvirtina, kad atsakovai, tiek įsigydami apartamentus ir kiemo aikštelės dalį, tiek vėlesnių susitarimų su bendraturčiais pagrindu nustatydami nuosavybės teises į automobilių stovėjimo aikštelės dalį, laikė, jog ginčo objektu tapusi kiemo aikštelės dalis yra apartamentų priklausinys, kuris nuolatinio funkcinio ryšiu susijęs su apartamentais, ir nenustatė aplinkybės, kad toks funkcinis ryšys būtų pasibaigęs.
- 33.8. Atsakovams palikus nuosavybės teisę į 2/46 kiemo aikštelės dalį, pagrindinis daiktas netenka dalies savo naudingumo. Apartamentų naudotojams būtų neužtikrinamas visavertis pagrindinio daikto funkcionavimas, neužtikrinama ieškovo teisė naudotis sklypu, atvykus į apartamentus statyti automobilį tam nustatytoje vietoje, dėl to apartamentai, kaip statybos darbų rezultatai, net negalėtų funkcionuoti, kadangi poilsio patalpų projektavimas ir statyba nenustatant stovėjimo vietų yra negalima. Vadovaujantis Reglamento 107 punktu, statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį, privaloma įrengti automobilių stovėjimo vietas.
- 33.9. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nustatė, kad apartamentus ir kiemo aikštelę sieja funkcinis ryšys – be kiemo aikštelės apartamentai negali būti naudojami pagal paskirtį: kiemo aikštelė yra greta pagrindinio pastato ir naudojama statant pastato naudotojų transporto priemonės. Be to, tam, kad atvykus būtų galima naudotis poilsio pastatu ar apartamentų patalpomis, turi būti nustatyta automobilių stovėjimo vieta. Būtent pro šią aikštelės dalį yra patenkama į ieškovo patalpas, tik šioje vietoje yra vienintelis langas ir vieta, kurioje ieškovas gali pasistatyti kėdę, staliuką. Apeliacinės instancijos teismo pagrįstu vertinimu, be šios aikštelės ieškovui nėra užtikrinamas nekludomas patekimas į poilsio patalpas, patalpų ir sklypo naudojimas poilsiui, gali būti sudaromos natūralaus apšvietimo kliūtys.
- 33.10. Normatyviniuose dokumentuose minimalių automobilio stovėjimo vietos parametrų ir atstumo reikalavimų iki pastato nesilaikymas neleidžia daryti išvados, kad ginčo kiemo aikštelės dalis – įprasta automobilio stovėjimo vieta, kuri galėtų funkcionuoti savarankiškai nuo apartamentų. Ieškovo teigimu, akivaizdu, kad ginčo aikštelės dalis funkciškai neatlieka tik automobilių stovėjimo vietos funkcijos, ji tarnauja apartamentams kaip praėjimo iki patalpų vieta ir kaip poilsio vieta.
- 33.11. Atsakovai nepateikė paaiškinimų ir įrodymų, kaip kiemo aikštelė funkcinio ryšiu yra susijusi su valstybinės žemės sklypu, kaip jam tarnauja, nepateikė jokių įrodymų, kad automobilių stovėjimo vieta, kaip savarankiškas civilinių santykių objektas, galėtų teikti ekonominę naudą, būti atskirta nuo pastato ir apartamentų, dėl kurių sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, taip pat nepagrindė, kad ginčo kiemo aikštelės dalis su joje pažymėta automobilių stovėjimo vieta šio ginčo atveju gali būti naudojama atskirai ar būtų praradusi funkcinį ryšį bei tarnavimo funkciją su ieškovo įsigytais apartamentais.
- 33.12. Ieškovo teigimu, atsakovų prašomas taikyti restitucijos būdas yra neteisingas, nesąžiningas, neproporcingas.
34. Trečiasis asmuo, nepareiškęs savarankiškų reikalavimų, notaras G. B. kasaciniu skundu prašo panaikinti Kauno apygardos teismo 2023

m. kovo 9 d. nutartį ir palikti galioti Klaipėdos apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 26 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

- 34.1. Trečiojo asmens įsitikinimu, byloje nėra jokių duomenų, kurių pagrindu būtų galima teigti, kad notaras netinkamai atliko notarius veiksmus (nepagrįstai patvirtino ginčijamą sandorį, neišsiaiškino tikrosios šalių valios ir kt.). Nenustatęs pagrindų netvirtinti sandorio, notaras privalejo atlikti jam priskirtas funkcijas ir suteikti teisę šalims pasinaudoti joms įstatymų suteikta teise sudaryti Sutartį, kuri atitiko tikrąją šalių valią.
- 34.2. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 197 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad dokumentai, išduoti valstybės ir savivaldybių institucijų, patvirtinti kitų valstybės įgaliotų asmenų nevirsijant jiems nustatytos kompetencijos bei laikantis atitinkamiems dokumentams keliamų formos reikalavimų, laikomi oficialiais rašytiniais įrodymais ir turi didesnę įrodomąją galią (lot. *prima facie*). Pagal teismų praktiką Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys yra oficialieji rašytiniai įrodymai, įregistruotas juridinis faktas turi būti nuginčijamas pagal CPK 197 straipsnio 2 dalyje nustatytas įrodymų lestinumo taisykles. Nagrinėjamu atveju paties ieškovo teismui pateikti duomenys iš Nekilnojamojo turto registro patvirtina, kad atsakovams tiek Sutarties sudarymo metu, tiek dabar yra įregistruota nuosavybės teisė į ginčo turtą. Šie duomenys nėra nuginčyti, todėl teigti, kad ginčo turtas sudarant Sutartį buvo Sutarties dalyko priklausinys, nėra jokio nei teisinio, nei faktinio pagrindo. Apeliacinės instancijos teismas, priimdamas ginčijamą nutartį, nukrypo nuo kasacinio teismo suformuotos teisės aiškinimo ir taikymo praktikos dėl oficialiųjų rašytinių įrodymų įrodomosios galios. Notaras turi ne tik teisę, bet ir pareigą vadovautis būtent viešo registro duomenimis, todėl apeliacinės instancijos teismo išvada, kad notaras į oficialiuosius rašytinius įrodymus galėtų neatsižvelgti, yra visiškai nepagrįsta ir ydinga.
35. Ieškovas atsiliepimu į trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, notaro G. B. kasacinį skundą prašo jį atmesti ir priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 35.1. Apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs byloje esančius įrodymus ir ginčo šalių išdėstytą poziciją, pagrįstai nustatė, kad notaras bendravo su sandorio šalių neigaliota S. Č., ieškovo tikroji valia buvo įsigyti apartamentus su priešais esančia pažymėta aikštelės dalimi, su teise naudotis šia žemės sklypo dalimi, nes ši aikštelės dalis yra būtina patekti į apartamentus ir naudotis poilsio statiniu. Aplinkybė, jog trečiasis asmuo notaras Sutarties detales derino su neigaliotu asmeniu, patvirtina, kad notaras elgėsi neapdairiai ir nerūpestingai, todėl parengė ir pateikė pasirašyti notarines formas sutartį, kuri neatitiko ieškovo (pirkėjo) valios, nes nepadaryta išlyga dėl kiemo aikštelės nepardavimo. Be to, notaro prie Sutarties pridėta žemės sklypo plane, kuriame atvaizduotas statinių išdėstymas, kiemo aikštelė neatvaizduota kaip savarankiškas daiktas, todėl ieškovas (pirkėjas) nebuvo tinkamai informuotas, kad kiemo aikštelė turi atskirą teisinę registraciją.
- 35.2. Apeliacinės instancijos teismo nustatytos aplinkybės patvirtina, kad atsakovai, tiek įsigydami apartamentus ir kiemo aikštelės dalį, tiek vėlesnių susitarimų su bendraturčiais pagrindu nustatydami nuosavybės teises į automobilių stovėjimo aikštelės dalį, laikė, jog ginčo objektu tapusi kiemo aikštelės dalis yra apartamentų priklausinys, kuris funkcinio ryšiu susijęs su apartamentais. Pažymėtina, kad atsakovai neįrodinėjo aplinkybės, jog kiemo aikštelė funkcinio ryšiu yra susijusi su valstybei nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu.
- 35.3. Svarbi aplinkybė, kurią pripažino ir apeliacinės instancijos teismas, yra tai, kad tiek apartamentai, tiek kiemo aikštelė yra ant iš valstybės nuomojamos žemės. Apartamentams pagal paskirtį naudoti yra nustatyta atitinkama valstybinės žemės sklypo dalis, dėl jos sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis. Nuomojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra apskaičiuotas įvertinus apartamentų bei aikštelės dalies plotus, o tai sudaro 0,0064 ha. Kaip matyti iš Sutarties, Nacionalinė žemės tarnyba davė sutikimą perleisti visą valstybinės žemės nuomos teisę tokia pačia apimtimi, kokia naudojosi atsakovai, t. y. plotas nebuvo pakeistas – sumažintas, nebuvo išskirta dalis stovėjimo aikštelės dalies nuomai.
- 35.4. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nustatė ir padarė išvadą, kad atsakovai ieškovui (pirkėjui) privalejo atskleisti visas jiems žinomas ir su Sutartimi susijusias aplinkybes. Šiuo atveju atsakovai ieškovo neinformavo, kad kiemo aikštelė turi atskirą registraciją, su ieškovu nesitarė dėl išlygos taikymo ir Sutartyje to nenustatė, todėl kiemo aikštelę turėjo ištikti pagrindinio daikto likimas.
- 35.5. Tai, kad atsakovai klaidingai įsivaizdavo, jog kartu su apartamentais neperleidžia nuosavybės teisių į apartamentų priklausinį – kiemo aikštelę, nelaikytina esminiu suklydimu, nes atsakovai šios aikštelės kiekvienas atskirai negali naudoti kaip savarankiško daikto, neturėdami jokių apartamentų pastate jie neturi nei poreikio, nei pagrįsto intereso naudotis aikštele.
- 35.6. Kiemo aikštelės, kaip žemės priklausinio, teisinė registracija savaime nelemia, kad kiemo aikštelė negalėtų būti pripažinta apartamentų priklausiniu, kadangi daikto priskyrimą priklausiniui lemia jo kriterijai ir požymiai, įtvirtinti daiktinės teisės normose, bet ne tik tai, kaip jie išviešinti registre.
- 35.7. Vadovaujantis Reglamento 107 punktu, statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privaloma įrengti automobilių stovėjimo vietas.
- 35.8. Apeliacinės instancijos teismas, ištyręs rašytinį įrodymą – 2021 m. lapkričio 17 d. antstolės užfiksuotą faktinių aplinkybių protokolą, pagrįstai nustatė kiemo aikštelės ir ieškovo įsigytų apartamentų nuolatinio pobūdžio funkcinį ryšį.
- 35.9. Normatyviniuose dokumentuose nustatytų minimalių automobilio stovėjimo vietos parametrų ir atstumo reikalavimų iki pastato nesilaikymas neleidžia daryti išvados, kad ginčo kiemo aikštelės dalis – įprasta automobilio stovėjimo vieta, kuri galėtų funkcionuoti savarankiškai nuo apartamentų.
36. Atsakovai atsiliepimu į trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, notaro G. B. kasacinį skundą prašo tenkinti šį kasacinį skundą.
37. Trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, „ERGOInsurance SE“ Lietuvos filialas atsiliepimu į kasacinius skundus prašo tenkinti atsakovų ir trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, notaro G. B. kasacinius skundus.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl daiktų pripažinimo priklausiniais kriterijų ir priklausinių teisinio statuso

38. CK 4.19 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.
39. Pagal CK 4.13 straipsnio 2 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, priklausiniai yra antraeiliai daiktai, kurie, skirtingai nei pagrindiniai daiktai (CK 4.12 straipsnis), negali būti savarankiškais teisiųjų santykių objektais. Tačiau tai, kad priklausiniai negali būti savarankiškais teisiųjų santykių objektais, nereiškia, kad asmenys negali turėti į juos jokių teisių, kad jie negali būti kartu su kitais (pagrindiniais) daiktais perleidžiami kitų asmenų nuosavybėn ar perduodami naudotis. Fakto, ar savarankiškas daiktas yra kito daikto priklausinys, nustatymas reikšmingas sprendžiant dėl daikto teisinio statuso ir jo pasikeitimo, *inter alia* (be kita ko), dėl nuosavybės teisės į daiktą ir šios teisės perleidimo kito asmens nuosavybėn. CK 4.14 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad antraeilį daiktą ištinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-403/2022, 17 punktą).
40. Pagal CPK 12, 178 straipsnius, kiekviena šalis turi įrodyti aplinkybes, kuriomis remiasi savo reikalavimams bei atskirtimams pagrįsti, išskyrus aplinkybes, kurių nereikia įrodinėti. Šiose proceso teisės normose nustatyta bendroji įrodinėjimo naštos (lot. *onus probandi*) paskirstymo taisyklė. Materialiosios teisės normos atskirais atvejais nustato kitokią įrodinėjimo tvarką, nurodydamos, kuri šalis ir ką konkrečiai turi įrodyti (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gegužės 24 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-310/2013).
41. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad viena tokių materialiosios teisės normų – CK 4.14 straipsnio 2 dalis, kurioje nustatyta, kad kai pagrindinio daikto perleidimo kito asmens nuosavybėn metu kyla ginčas dėl antraeilio daikto likimo, kartu su pagrindiniu daiktu perleidžiamas to asmens nuosavybėn ir antraeilis daiktas, jeigu neįrodyta, kad turi būti pasielgta priešingai, t. y. įtvirtinta antraeilio daikto įgijimo nuosavybės teise kartu su pagrindiniu daiktu prezumpcija, todėl asmuo, nuosavybės teise įgijęs pagrindinį daiktą, neturi įrodinėti, kad nuosavybės teise įgijo ir jo priklausinį (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 23 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-403/2022 19 punktą).
42. Vadinas, bylose, kuriose sprendžiama, ar asmuo įgijo nuosavybės teise daiktą kaip perleisto jam nuosavybės teise pagrindinio daikto priklausinį, pagal bendrąją įrodinėjimo naštos paskirstymo taisyklę šalis, kuri teigia įgijusi tokį daiktą nuosavybės teise, privalo įrodyti, kad daiktas yra pagrindinio daikto, kuris jai buvo perleistas nuosavybės teise, priklausinys. Nustačius, kad daiktas yra pagrindinio daikto, kuris buvo perleistas nuosavybės teise, priklausinys, pareiga įrodyti, kad pagal įstatymą ar pagrindinio daikto perleidimo sutartį su pagrindiniu daiktu nuosavybės teise nebuvo perleistas priklausinys, tenka pagrindinio daikto įgijėjo nuosavybės teise į priklausinį ginčijančiai šaliai.
43. Nagrinėjamoje byloje ieškovas įrodinėjo, kad 1/46 dalis kiemo aikštelės, unikalus Nr. (*duomenys neskkelbtini*), adresas: (*duomenys neskkelbtini*), kurios savininkė, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, yra atsakovė I. K., ir 1/46 dalis kiemo aikštelės, unikalus Nr. (*duomenys neskkelbtini*), adresas: (*duomenys neskkelbtini*), kurios savininkas, Nekilnojamojo registro duomenimis, yra atsakovas G. L., yra ieškovo 2021 m. gegužės 7 d. pirkimo–pardavimo sutartimi iš atsakovų įsigytos negyvenamosios patalpos – apartamentų, adresas: (*duomenys neskkelbtini*), priklausinys, todėl ieškovas nuosavybės teise įgijo ir dalį kiemo aikštelės. Atsakovai nesutiko su tokiu ieškovo vertinimu, teigdami, kad ieškovo nurodoma kiemo aikštelės dalis nėra jo nuosavybės teise įgytos negyvenamosios patalpos – apartamentų priklausinys, kad 2021 m. gegužės 7 d. pirkimo–pardavimo sutartimi ieškovui buvo parduota tik negyvenamoji patalpa – apartamentai, o dalies kiemo aikštelės savininkai (bendraturčiai) liko atsakovai.
44. Apeliacinės instancijos teismas nagrinėjamoje byloje konstatavo, kad ieškovas įrodė, jog jo nurodoma kiemo aikštelės dalis yra nuosavybės teise įgytos negyvenamosios patalpos – apartamentų priklausinys ir funkciniu ryšiu susijusi būtent su šiomis patalpomis. Teismas nurodė, kad be kiemo aikštelės apartamentai negali būti naudojami pagal paskirtį: kiemo aikštelė yra greta pagrindinio pastato ir naudojama statant pastato naudotojų transporto priemonės, be to, tam, kad atvykus būtų galima naudotis poilsio pastatu ar apartamentų patalpomis, turi būti nustatyta automobilio stovėjimo vieta. Nėgana to, ne tik dėl automobilio stovėjimo, tačiau būtent pro šią aikštelės dalį yra patenkama į ieškovo patalpas, tik šioje vietoje yra vienintelis langas ir vieta, kurioje ieškovas gali pasistatyti kėdę, staliuką. Be šios aikštelės ieškovui nebus užtikrintas nekludomas patekimas į poilsio patalpas, patalpų ir sklypo naudojimas poilsiui, gali būti sudaromos natūralaus apšvietimo kliūtys. Teismas taip pat nurodė, kad šiuo atveju aktualu tai, jog pagal pastato bendraturčių sutartinę atsakovams automobilių stovėjimo vieta buvo nustatyta tiesiai po apartamentų langais, kuriuos iš atsakovų įsigijo ieškovas, o atsakovai anksčiau 2016 m. spalio 7 d. pirkimo–pardavimo sutartimi įsigijo apartamentus iš ankstesnio pardavėjo.
45. Aikštelės pagal kasacinio teismo praktiką, atsižvelgiant į konkrečias bylose nustatytas aplinkybes, gali būti pripažįstamos savarankiškais daiktais (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019 27 punktą). Kasacinio teismo pažymėta, kad automobilių stovėjimo aikštelė paprastai pagal savo paskirtį yra skirta tinkamai gyvenamųjų ar negyvenamųjų pastatų eksploatacijai užtikrinti, kitiems gyventojų poreikiams patenkinti, todėl turi ne pagrindinio, bet šiam tarnaujančio antraeilio daikto statusą (CK 4.13 straipsnis), tačiau tokios prezumpcijos įstatyme nenustatyta, todėl kiekvienu atveju antraeilio daikto statusą patvirtinančios aplinkybės turi būti įvertintos atskirai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-186-248/2019, 40 punktą).
46. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad antraeiliais daiktais – priklausiniais – pripažįstami daiktai, kurių sąsajos su pagrindiniu daiktu pasireiškia per bendrą ūkinę paskirtį. Nustatant teisiškai reikšmingas sąsajas su pagrindiniu daiktu, svarbus ne fizinis, bet funkcinis daiktų ryšys, t. y. priklausinių pripažįstamas daiktas, skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir susijęs su juo bendra ūkine paskirtimi bei skirtas pagrindinio daikto poreikiams tenkinti. Tam, kad pagrindinio daikto ir priklausinio funkcinis ryšys būtų pripažįstamas teisiškai reikšmingu, jis turi būti nuolatinio pobūdžio ir pasizymėti ne tik kito daikto naudojimu, bet ir nuolatinio priklausinio tarnavimu pagrindiniam daiktui (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 23 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-421-695/2017 22 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
47. Kasacinis teismas yra nurodęs ir tai, kad daiktų funkciniams ryšiams nustatyti esminę reikšmę turi daiktų paskirtis. Tik nustačius pagrindinio daikto ir savarankiško antraeilio daikto paskirtį, galima nuspręsti, ar savarankiškas antraeilis daiktas yra pagrindinio daikto priklausinys. Jeigu visaverčiam naudojimuisi pagal paskirtį pagrindiniu daiktu būtina nuolat naudotis pagal paskirtį ir savarankišku antraeiliu daiktu, pastarasis yra pagrindinio daikto priklausinys. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje minimas pagrindinio daikto ir priklausinio paskirties, kuri vadinama ūkine paskirtimi, bendrumas pasireiškia tik šiuo aspektu, kadangi pagrindinio daikto paskirtis ir priklausinio paskirtis, vertinant kiekvieną iš jų atskirai, paprastai yra skirtingos (pvz., butas, kaip pagrindinis daiktas, skirtas žmonėms gyventi, o sandėliukas, kaip antraeilis, – laikyti bute gyvenančių žmonių daiktams, kuriems laikyti nėra skirtas butas). Vien tik fakto, kad pagrindinio daikto savininkas ar kitas asmuo, turintis teisę naudotis tokiu daiktu, įgyvendindamas šią teisę naudojasi ir kitu savarankišku daiktu, nustatymas nėra teisiškai reikšmingas, jeigu visaverčiam naudojimuisi pagal paskirtį pagrindiniu daiktu nėra būtina nuolat naudotis pagal paskirtį ir savarankišku antraeiliu daiktu (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 23 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-403/2022 16 punktą).
48. Atsakovai kasaciniame skunde nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas, tenkindamas ieškinį net ieškovui neginčijant Nekilnojamojo turto registre atliktos registracijos, ignoravo registruotus duomenis ir tokiu būdu nukrypo nuo kasacinio teismo šiuo klausimu suformuotos praktikos. Trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, notaras G. B. kasaciniame skunde nurodo, kad paties ieškovo teismui pateikti duomenys iš Nekilnojamojo turto registro patvirtina, jog atsakovams tiek Sutarties sudarymo metu, tiek dabar yra įregistruota nuosavybės teisė į ginčo turtą. Šie duomenys nėra nuginčyti, todėl teigti, kad ginčo turtas Sutarties sudarymo metu buvo Sutarties dalyko priklausinys, nėra jokio nei teisinio, nei faktinio pagrindo. Teisėjų kolegija nesutinka su šiais kasacinių skundų argumentais.
49. Pasisakydamas dėl priklausinių teisinio statuso kasacinis teismas yra konstatavęs, kad vienas iš priklausinių požymių yra tas, jog tai yra savarankiški daiktai, o Nekilnojamojo turto registro nuostatos nelėmia ir neregamentuoja, kad daiktas ar jo dalis tik dėl jo registracijos ar dėl tokių jo savybių kaip suformavimas kaip nekilnojamojo turto objekto arba dėl unikalaus numerio suteikimo negali būti pripažintas daikto priklausiniu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-422/2011; 2013 m. kovo 14 d. nutartis

civilinėje byloje Nr. 3K-3-117/2013; kt.).

50. Teisėjų kolegija pažymi, kad faktas, jog pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis kaip nekilnojamojo turto objektas suformuotas daiktas, kuriam suteiktas unikalus numeris, sutarties dėl pagrindinio daikto pirkimo–pardavimo sudarymo metu nuosavybės teise priklausė ir pirkėjo kreipimosi į teismą dėl pripažinimo, kad tą daiktą, kaip priklausinį, jis įgijo nuosavybės teise pagrindinio daikto pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu, metu tebepriskaito pardavėjui, apskritai neturi reikšmės sprendžiant dėl pagrindinio daikto priklausinio statuso. Pirkimo–pardavimo sutartimi pardavėjas paprastai įsipareigoja perduoti pirkėjui nuosavybės teise daiktą, kurio savininkas yra pardavėjas. Pirkėjo kreipimasis į teismą dėl pripažinimo, kad daiktą, kuris kreipimosi į teismą metu pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis nuosavybės teise priklauso pardavėjui, pirkėjas įgijo nuosavybės teise kaip pagrindinio daikto priklausinį, reiškia, kad pirkėjas ginčija tiek pardavėjo nuosavybės teisę, tiek ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, jog pardavėjas yra šio daikto savininkas. Kadangi Nekilnojamojo turto registre tik išviešinamos, be kita ko, asmenų įstatymo nustatytais pagrindais įgytos teisės į nekilnojamosios daiktus, teismui pripažinus, kad pirkėjas įgijo nuosavybės teisę į pardavėjui nuosavybės teise priklausiusį pagrindinio daikto priklausinį, toks teismo sprendimas yra teisinis pagrindas išregistruoti Nekilnojamojo turto registre išviešintą pardavėjo nuosavybės teisę ir įregistruoti (išviešinti) pirkėjo nuosavybės teisę.
51. Apeliacinės instancijos teismas nagrinėjamoje byloje taip pat nusprendė, kad ieškovas 2021 m. gegužės 7 d. pirkimo–pardavimo sutartimi iš atsakovo įsigijo ne tik negyvenamąjį patalpą – apartamentus, bet ir jų priklausinį – kiemo aikštelės dalį, kadangi atsakovai neįrodė, jog minėta sutartimi šalys buvo susitarusios ieškoviui nuosavybės teise neperleisti kiemo aikštelės dalies. Teismas nurodė, kad nagrinėjamoje byloje ypač svarbu tai, jog ir apartamentai, ir kiemo aikštelė, ir ginčo kiemo aikštelės dalys yra ant valstybinės žemės sklypo, kad pirkimo–pardavimo sutartyje nurodyta, jog ieškoviui perleidžiama valstybinės žemės nuomos teisė tokia pačia apimtimi, kokią turėjo atsakovai, todėl ieškoviui, kaip ir toms pačioms aplinkybėmis veikiantiems kitiems asmenims, negalėjo kilti abejonių ar įtarimų, jog apartamentai perleidžiami be teisės naudotis žemės sklypo, kuriame yra aikštelė, dalimi, nors Sutartyje atskirai nenurodyta, kad perleidžiama ir aikštelė. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, jeigu atsakovai pageidautų apskritai neperleisti savo aikštelės dalių, ši valia turėtų būti atskirai aptarta prašant Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sutikimo ir pirkimo–pardavimo sutartyje nurodžius, kad perleidžiama valstybinės žemės nuomos teisė mažesne, nei atsakovų turėta, apimtimi.
52. Atsakovai kasaciniame skunde nurodo, kad jų valia, kuri buvo aiškiai išreikšta Sutartį rengusiam notarui, buvo perduoti ieškoviui apartamentus be kiemo aikštelės, kuri nebuvo laikoma ieškovo įsigytų patalpų priklausiniu, o notaras, parengęs ir patvirtinęs Sutartį, joje aiškiai nurodė, kad ieškoviui perleidžiamos patalpos (apartamentai) neturi jokių priklausinių.
53. Teisėjų kolegija pažymi, kad iki pirkimo–pardavimo sutarties projekto parengimo ir jos sudarymo notarui aiškiai išreikšta vienos iš šalių valia negali būti prilyginama pirkimo–pardavimo sutartyje šalių išreikštai ir suderintai valiai. Teisėjų kolegija nesutinka su atsakovų kasacinio skundo argumentu, jog šalių sudarytoje negyvenamosios patalpos – apartamentų pirkimo–pardavimo sutartyje aiškiai nurodyta, kad ieškoviui perleidžiamos patalpos (apartamentai) neturi jokių priklausinių.
54. Pagal kasacinio teismo praktiką, tam, kad priklausinio neištiktų pagrindinio daikto likimas, t. y. kad priklausinys būtų atskirtas nuo pagrindinio daikto, tai turi būti specialiai ir aiškiai aptarta pagrindinio daikto perleidimo sutartyje. Priešingu atveju būtų pagrindas vertinti, kad šalys nesusitarė dėl išimties taikymo, ir reikėtų daryti išvadą, kad priklausinį ištiko pagrindinio daikto likimas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 24 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-422/2011; 2011 m. lapkričio 18 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-452/2011).
55. Apeliacinės instancijos teismas, sprendžiamas, ar ieškovas negyvenamosios patalpos – apartamentų pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu įgijo nuosavybės teisę ir į atsakovams priklausiusias kiemo aikštelės idealiąsias dalis, pagrįstai nurodė, jog nagrinėjamoje byloje ypač svarbu tai, kad sutartyje nurodyta, jog ieškoviui perleidžiama valstybinės žemės nuomos teisė tokia pačia apimtimi, kokią turėjo atsakovai.
56. Pagal CK 6.394 straipsnyje nustatytą teisinį reguliavimą, pastato ar kitokio nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje turi būti aptartos pirkėjo teisės į žemės sklypą. CK 6.394 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad pagal pastato, įrenginio ar kitokio nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį pirkėjui kartu su nuosavybės teise į tą daiktą pardavėjas perduoda ir šio straipsnio 2 ir 3 dalyse nurodytas teises į tą žemės sklypo dalį, kurią tas daiktas užima ir kuri būtina jam naudoti pagal paskirtį. Pagal šio straipsnio 3 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, jeigu parduodamo nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas.
57. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad CK 6.394 straipsnio 3 dalies nuostatos yra imperatyvaus pobūdžio, todėl, perleisdamas nuosavybės teisę į statinius, jų savininkas negali pasirinkti kitokio elgesio varianto ir privalo pirkėjui perleisti teisę naudotis žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis, kokias pats turėjo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-280-611/2016, 15 punktas).
58. Vadinas, nustatęs, kad negyvenamosios patalpos – apartamentų pirkimo–pardavimo sutartimi ieškoviui buvo perleista valstybinės žemės nuomos teisė tokia pačia apimtimi, kokią turėjo atsakovai, kuriems nuosavybės teise priklausė ne tik negyvenamoji patalpa – apartamentai, bet ir kiemo aikštelės idealiosios dalys, apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nusprendė, jog ieškovas šios sutarties pagrindu įgijo nuosavybės teisę ir į atsakovams priklausiusias kiemo aikštelės idealiąsias dalis.
59. Teisėjų kolegija sutinka su ieškovo atsiliepime į trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, notaro G. B. kasacinį skundą nurodytu argumentu, kad dėl to, jog atsakovai ieškovo neinformavo, kad kiemo aikštelė turi atskirą registraciją, su ieškovu nesitarė dėl išlygos taikymo ir Sutartyje to nenustatė, kiemo aikštelę turėjo ištikti pagrindinio daikto likimas. Teisėjų kolegijos vertinimu, toks aiškinimas atitinka šios nutarties 54 punkte nurodytą kasacinio teismo praktiką.

Dėl žemės sklypo ir jame esančių nekilnojamųjų daiktų - pagrindinio ir antraeilio daikto -santykio aspektu teisinio kvalifikavimo

60. Atsakovai kasaciniame nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas neatsižvelgė į Nekilnojamojo turto registre įregistruotą savininkų valią, kad kiemo statiniai laikytini žemės sklypo, o ne ieškoviui perleistų apartamentų priklausiniu, todėl nepagrįstai nusprendė, kad atsakovams nuosavybės teise priklausanti dalis yra ieškovo įsigytos iš atsakovų nuosavybės teise negyvenamosios patalpos – apartamentų priklausinys. Teisėjų kolegija nesutinka su tokiu vertinimu.
61. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad, pagal CK 4.19 straipsnio 2 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, sprendžiant, ar vienas daiktas yra kito daikto priklausinys, neturi reikšmės tokių daiktų sujungimas (fizinis sujungimas ar (ir) valios vieną daiktą laikyti kito daikto priklausiniu pareiškinas). Vadinas, faktinis santykis tarp daiktų, pagal kurį sprendžiama, ar vienas daiktas yra kito daikto priklausinys, yra fakto klausimas, kuris, kaip minėta, pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką nustatomas įvertinus daiktus pagal jų nuolatinę funkciją ryšį (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 23 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-403/2022 15 punktą).
62. Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad materialiosios teisės normose įtvirtinti požymiai ir kriterijai sudaro pagrindą skirstyti daiktus į pagrindinius, antraeilius ir į jų rūšis, o pagal tai spręsti dėl jų teisinės padėties ir likimo. CK 4.12 straipsnyje pagrindiniai daiktai apibūdinami kaip daiktai, galintys būti savarankiškais teisių santykių objektais. Jie turi atitikti daiktams keliamus reikalavimus ir neturi būti draudimo jiems savarankiškai būti civilinėje teisinėje apyvartoje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-422/2011; 2013 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-363/2013).

63. CK 4.40 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip. CK 4.14 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad antraeilį daiktą ištinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip. Sistemškai aiškinant CK 4.40 straipsnio 1 dalyje ir 4.14 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą teisinį reguliavimą, darytina išvada, kad žemės sklypas yra pagrindinis daiktas, o jame esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai yra antraeiliai daiktai.
64. CK 4.13 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. Šio straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad antraeiliai daiktai skirstomi į esmines pagrindinio daikto dalis, į gaunamus iš pagrindinio daikto vaisius, produkciją ir pajamas, į pagrindinio daikto priklausinius.
65. Vadinas, visi antraeiliai daiktai, kurių pagal CK 4.13 straipsnio 2 dalį yra penkios rūšys, pagal šio straipsnio 1 dalį skirstomi į tris grupes, atsižvelgiant į jų sąsajumo su pagrindiniu daiktu būdą. Todėl sprendžiant, kokiai antraeilių daiktų rūšiai priskirtini žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai, svarbu nustatyti, kokių būdu daiktai, esantys žemės sklype, turi būti susiję su žemės sklypu, kad būtų laikomi nekilnojamaisiais daiktais.
66. CK 4.2 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Vadinas, žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai yra taip fiziškai neatsiejamai susiję su juo, kad įeina į žemės sklypo sudėtį ir be jo negalėtų egzistuoti.
67. Taigi, pagal sąsajumo su žemės sklypu būdą jame esantys nekilnojamieji daiktai atitinka CK 4.15 straipsnyje įtvirtintą pagrindinio daikto esminių dalių sampratą. CK 4.15 straipsnyje nustatyta, kad esminėmis pagrindinio daikto dalimis laikomi daiktai, kurie įeina į pagrindinio daikto sudėtį ir su juo susiję taip neatskiriamai, kad be jų pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba būtų pripažintas nevisaverčiu.
68. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad kriterijus, pagal kurį daiktas kvalifikuojamas kaip esminė pagrindinio daikto dalis, – jo neatskiriamas funkcinis ryšys su pagrindiniu daiktu – toks, kad pagrindinis daiktas be esminės dalies netenka savo naudingumo, nes netenkina poreikių, kuriems yra skirtas; esminė daikto dalis neturi savarankiškos paskirties – jos funkcija yra užtikrinti pagrindinio daikto atitiktį tikslinei paskirčiai, be pagrindinio daikto esminė jo dalimi esantis daiktas nenaudingas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211/2014).
69. Daikto naudojimas pagal paskirtį sietinas ne tik su faktiniu daikto pritaikomumu (galimybe gauti naudą, kurią paprastai galima gauti pasinaudojus daikto savybėmis), bet ir daiktui nustatytu teisiniu režimu, kuris, be kita ko, apima ir teisės aktais nustatytą daikto paskirtį, naudojimo būdą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-181-403/2023, 38 punktas). Žemės sklypo paskirtis nulemia, kokie nekilnojamieji daiktai gali būti žemės sklype (pvz., poilsio, rekreacinės paskirties pastatai), o tokių nekilnojamųjų daiktų buvimas žemės sklype, jų naudojimas pagal paskirtį užtikrina žemės sklypo naudojimą pagal paskirtį. Žemės sklypas, kuriame esančių statinių dalis nenaudojama pagal paskirtį, yra iš dalies sunykusi, o žemės sklypo savininkas neturi teisės (galimybės) pašalinti tokius statinius iš žemės sklypo, tampa nevisaverčias. Visų užstatytame žemės sklype esančių statinių nenaudojimas pagal paskirtį, dalinis jų sunykimas, sklypo savininkui neturint teisės (galimybės) pašalinti tokius statinius iš žemės sklypo, lemia žemės sklypo savininko galimybės naudoti jį pagal paskirtį praradimą.
70. Vadinas, žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai atitinka CK 4.15 straipsnyje įtvirtintą pagrindinio daikto esminių dalių sampratą ir pagal sąsajumo praradimo su pagrindiniu daiktu pasekmes. Todėl, teisėjų kolegijos vertinimu, žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai pagrindinio ir antraeilio daikto santykio aspektu teisiskai kvalifikuotini ne kaip priklausiniai, bet kaip esminės pagrindinio daikto dalys.
71. Teisėjų kolegija pažymi, kad, pagal CK 1.3 straipsnio 2 dalyje įtvirtintą teisinį reguliavimą, esant šio kodekso ir kitų įstatymų prieštaravimų, taikomos šio kodekso normos, išskyrus atvejus, kai šis kodeksas pimenybę suteikia kitų įstatymų normoms. Kadangi CK pagrindinio ir antraeilio daikto santykio kvalifikavimui nesuteikia pimenybės kitų įstatymų normoms, tai, kad pagal kituose įstatymuose (pvz., Nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 straipsnis), bet ne CK įtvirtintą teisinį reguliavimą žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai priskiriami 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.
72. Atsakovai kasaciniame skunde nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė CK 1.90 straipsnio nuostatas, todėl byla dėl priešiškinio dalies buvo išspręsta netinkamai. Atsakovų vertinimu, jų suklydimas sudarant su ieškovu negyvenamosios patalpos – apartamentų pirkimo–pardavimo sutartį turėjo būti vertinamas kaip esminis. Teisėjų kolegija šiuos atsakovų kasacinio skundo argumentus vertina kaip nepagrįstus.
73. CK 1.90 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad š esmės suklydus sudarytas sandoris gali būti teismo tvarka pripažintas negaliojančiu pagal klydusios šalies ieškinį. Šio straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad suklydimas negali būti laikomas turinčiu esminę reikšmę, jeigu šalis suklydo dėl savo didelio neatsargumo arba dėl aplinkybių, dėl kurių riziką buvo prisiėmusi ji pati, arba, atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes, būtent jai tenka rizika suklysti.
74. Šios nutarties 54 punkte minėta, jog pagal kasacinio teismo praktiką tam, kad priklausinio neišiktų pagrindinio daikto likimas, t. y. kad priklausinys būtų atskirtas nuo pagrindinio daikto, tai turi būti specialiai ir aiškiai aptarta pagrindinio daikto perdavimo sutartyje. Priešingu atveju būtų pagrindas vertinti, kad šalys nesutarė dėl išimties taikymo, ir reiktų daryti išvadą, kad priklausinį ištiko pagrindinio daikto likimas. Kadangi atsakovai teigia, kad negyvenamosios patalpos – apartamentų pirkimo–pardavimo sutartini jie neturėjo ketinimo parduoti ieškovui jiems nuosavybės teise priklausiusių idealiųjų kiemo aikštelės dalių, jie turėjo imtis priemonių, kad ieškovas būtų informuotas, jog kiemo aikštelė turi atskirą registraciją, o negyvenamosios patalpos – apartamentų pirkimo–pardavimo sutartyje būtų specialiai ir aiškiai aptarta, jog atsakovai neparduoda ieškovui jiems nuosavybės teise priklausiusių idealiųjų kiemo aikštelės dalių. Vadinas, būtent atsakovams teko rizika suklysti.

Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo

75. Apibendrinama išdėstytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas teisingai aiškino ir taikė materialiosios teisės normas, reglamentuojančias daiktų pripažinimo priklausiniais kriterijus, priklausinių teisinį statusą. Kasaciniais skundais skundžiama apeliacinės instancijos teismo nutartis yra teisėta ir pagrįsta, remiantis kasacinuose skunduose nurodytais argumentais naikinti ją nėra pagrindo, todėl apeliacinės instancijos teismo nutartis paliekama nepakeista (CPK 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas).
76. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos (CPK 93 straipsnio 1, 2 dalys, 98 straipsnio 1 dalis).
77. Netenkinus atsakovų ir trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, notaro kasacinių skundų, jų patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos, sprendimas atsiliepinus į kasacinius skundus padavusių ieškovo ir trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, „ERGO Insurance SE“ Lietuvos filialo patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimas.
78. Trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, „ERGO Insurance SE“ Lietuvos filialas kasaciniam teismui pateiktų atsiliepimu į kasacinius skundus prašo tenkinti atsakovų ir trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, notaro kasacinius skundus.

Atsižvelgiant į tai, kad, netenkinus kasacinių skundų, atsakovai ir trečiasis asmuo, nepareišiantis savarankiškų reikalavimų, G. B. laikytini pralaimėjusiais bylą, trečiojo asmens, nepareišiančio savarankiškų reikalavimų, „ERGO Insurance SE“ Lietuvos filialo, palaikiusio atsakovo ir trečiojo asmens, nepareišiančio savarankiškų reikalavimų, notaro poziciją, kasaciniame teisme patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlyginamos.

79. Ieškovas D. Ž. prašo priteisti 1600 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme už advokato teisinę pagalbą, atlyginimą: 800 Eur už atsiliepimo į atsakovo kasacinį skundą parengimą ir 800 Eur už atsiliepimo į trečiojo asmens, nepareišiančio savarankiškų reikalavimų, notaro kasacinį skundą parengimą. Šioms išlaidoms pagrįsti ieškovas pateikė jų realumą patvirtinančius įrodymus. Ieškovo prašomos atlyginti bylinėjimosi išlaidos neviršija Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu, pagrindu apskaičiuotos didžiausios už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą priteistinos sumos, todėl ieškovo prašymas tenkintinas, bylinėjimosi išlaidų atlyginimą priteisiant tokia tvarka: bylinėjimosi išlaidų iš atsakovo G. L. ir I. K. atlyginimas priteisiamas lygiomis dalimis, t. y. po 400 Eur, o iš trečiojo asmens, nepareišiančio savarankiškų reikalavimų, notaro G. B. – 800 Eur.
80. Kasacinis teismas nepatyrė išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, todėl šių išlaidų atlyginimo priteisimo klausimas nesprendžiamas.

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

n u t a r i a :

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. kovo 9 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti ieškovui D. Ž. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) iš atsakovo G. L. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) 400 (keturis šimtus) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Priteisti ieškovui D. Ž. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) iš atsakovės I. K. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) 400 (keturis šimtus) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Priteisti ieškovui D. Ž. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) iš trečiojo asmens, nepareišiančio savarankiškų reikalavimų, notaro G. B. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) 800 (aštuonis šimtus) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

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

Teisėjai Alė Bukaviniene

Artūras Driukas

Algirdas Taminskas