



## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. balandžio 6 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Donato Šemo, Algirdo Taminsko ir Dalios Vasarienės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovų R. M. (R. M.) ir V. M. (V. M.) kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gegužės 11 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Kornėja“ ieškinį atsakovams R. M., V. M., V. G., B. S., J. K. ir uždarajai akcinei bendrovei „Bartoseka“ dėl atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ir pinigines kompensacijos priteisimo, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, uždaroji akcinė bendrovė „4finance“, uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus vandenys“, uždaroji akcinė bendrovė „Mano Būstas Sostinė“, uždaroji akcinė bendrovė „Conlex“, uždaroji akcinė bendrovė „Ignitis“, uždaroji akcinė bendrovė „Intrum Lietuva“, antstolis Mindaugas Dabkus, antstolis Gintas Badikonis, antstolis Andrius Bublys.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių atidailijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės, nuosavybės teisės ribojimą, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovė prašė teismo atidailyti iš bendrosios dalinės nuosavybės su atsakovais žemės sklypą Vilniuje (unikalus numeris (duomenys neskelbtini)): 1) iš atsakovo R. M. priteisiant ieškovei 9/2594 dalis žemės sklypo, o atsakovui iš ieškovės – 500 Eur piniginę kompensaciją už ieškovei atitenkančią atsakovo nekilnojamojo turto dalį; 2) iš atsakovo V. M. priteisiant ieškovei 9/2594 dalis žemės sklypo, o atsakovui iš ieškovės – 500 Eur piniginę kompensaciją; 3) iš atsakovės V. G. priteisiant ieškovei 7/1297 dalis žemės sklypo, o atsakovei iš ieškovės – 700 Eur piniginę kompensaciją; 4) iš atsakovės B. S. priteisiant ieškovei 5/2594 dalis žemės sklypo, o atsakovei iš ieškovės – 300 Eur piniginę kompensaciją; 5) iš atsakovės J. K. priteisiant ieškovei 3/2594 dalis žemės sklypo, o atsakovei iš ieškovės – 150 Eur piniginę kompensaciją; 6) iš atsakovės UAB „Bartoseka“ priteisiant ieškovei 8/3891 dalis žemės sklypo, o atsakovei iš ieškovės – 300 Eur piniginę kompensaciją.
- Ieškovė rėmėsi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.80 straipsnio 1, 2 dalių nuostatomis. Ieškovė nurodė, kad jai nuosavybės teise priklauso 0,1271 ha iš 0,1297 ha ginčo žemės sklypo. Kitos žemės sklypo dalys priklauso atsakovams: R. M. – 5 kv. m, V. M. – 5 kv. m, V. G. – 7 kv. m, B. S. – 3 kv. m, J. K. – 1,5 kv. m, UAB „Bartoseka“ – 3 kv. m. Dėl pamelyg mažo atsakovams priklausančio žemės sklypo ploto neįmanoma atidailyti bendrosios dalinės nuosavybės natūra be neproporcingos žalos žemės sklypui, suformuoti kiekvienam iš atsakovų atskirus žemės sklypus, kurie būtų tinkami realiai naudoti pagal žemės sklypo paskirtį. Dėl to atidailijimas, ieškovei priteisiant atsakovų turimas žemės sklypo dalis, o atsakovams – pinigines kompensacijas, yra racionaliausias atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės būdas, šiuo atveju geriausiai atitinkantis šalių interesus. Atidailijimas nurodytu būdu užtikrins bendratūrčio teisės valdyti priklausantį turtą bei pašalins ginčų ir konfliktų tikimybę ateityje sprendžiant su bendru turto susijusius klausimus. Atsakovų ketinimas dalyvauti bendrame versle yra deklaratyvus ir tik patvirtina, kad naudojimasis bendrąja daline nuosavybe būtų apsunkintas.
- Atsakovai R. M., V. M. ir V. G. su ieškiniu nesutiko, nurodė, kad žemės sklypas skirtas verslui, o verslo santykiams neturi būti taikomi bendrosios dalinės nuosavybės atidailijimo principai, kurie taikomi atidailijant turtą, naudojamą bendratūrčių asmeniniams tikslais. Ieškovės siūlomas atidailijimo būdas yra naudingas vien ieškovei. Toks atidailijimo būdas reikštų nuosavybės paėmimą prievartinu būdu. Atsakovai yra pasirengę, vadovaudamiesi CK 4.75 straipsnio 1 dalimi, nevaryti ieškovės teisės vykdyti verslo projektą, taip pat jie yra pasirengę įnešti savo turtą už dalį pelno, gaunamo iš verslo. Toks bendrosios nuosavybės valdymas labiausiai atitiks ieškovės ir atsakovų interesus. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvų apsaugos konvencijos (toliau – ir Konvencija) Protokolo Nr. 1 1 straipsnio nuostatos draudžia painti nuosavybę be savininko valios. Žemės sklypas atsakovams yra svarbus ne tik kaip turinis vienetas, bet ir kaip jų tėvams bei seneliams priklausęs turtas, kuris vieną kartą jau buvo neteisėtai nacionalizuotas.

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

- Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimu patikslinę ieškinį tenkino iš dalies. Atidailijo iš bendrosios dalinės nuosavybės žemės sklypą: priteisė ieškovei nuosavybės teise 3/2594 dalis žemės sklypo, priklausančias atsakovei J. K., o atsakovei iš ieškovės – 150 Eur kompensaciją už nurodyto nekilnojamojo turto dalį; priteisė ieškovei nuosavybės teise 5/2594 dalis žemės sklypo, priklausančias atsakovei B. S., o atsakovei iš ieškovės – 300 Eur kompensaciją; priteisė ieškovei nuosavybės teise 8/3891 dalis žemės sklypo, priklausančias atsakovei UAB „Bartoseka“, o atsakovei iš ieškovės – 300 Eur kompensaciją. Kitą ieškinio dalį atmėtė. Paskirtė bylinėjimosi išlaidas.
- Teismas nurodė, kad nagrinėjamu atveju atsakovė J. K. sutiko su ieškovės reikalavimu atidailyti bendrąją dalinę nuosavybę jos nurodomu būdu, prašė ieškinį tenkinti. Atsakovės B. S. ir UAB „Bartoseka“ atsiliepinę į ieškinį nepateikė, teismo posėdyje nedalyvavo, nors apie procesą joms buvo pranešta tinkamai, įstatyme nustatyta tvarka. Teismas tokį pasyvų atsakovių elgesį vertino kaip atsisakymą įrodinėti reikšmingas aplinkybes. Atsižvelgdamas į ieškovės argumentus dėl jos siūlomo atidailijimo būdo atitikties šalių interesų pusiausvyrai, taip pat į tai, kad nėra galimybės žemės sklypo dalis atidailyti natūra, bei nesant duomenų, kad atsakovės turėtų esminį poreikį naudotis šiomis sklypo dalimis ar atidailijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės reikštų esminį jų teisių pažeidimą, teismas nusprendė tenkinti ieškovės reikalavimą, pareikštą pirmiau nurodytomis atsakovėms.
- Atsakovei J. K. sutinkant su ieškovės siūlomu kompensacijos dydžiu, o atsakovėms B. S. ir UAB „Bartoseka“ neteikiant įrodymų, paneigiančių siūlomos 10 000 Eur už vieną arą kompensacijos atitikties turto rinkos kainai, teismas vertino, kad bylos duomenys yra pakankami pripažinti, jog ieškovės šioms atsakovėms siūlomas kompensacijos už atidailijamas žemės sklypo dalis dydis yra pagrįstas ir atitinka proporcingumo bei sąžiningumo reikalavimus. Šią išvadą teismas padarė atsižvelgdamas, be kita ko, į tai, kad atsakovių turimos žemės sklypo dalys yra itin mažos, iš jų neįmanoma suformuoti savarankiškų žemės sklypų, o tai daro įtaką ir mažesnei šio turto rinkos kainai; ieškovės siūloma kaina kompensacijai apskaičiuoti yra artima Nekilnojamojo turto registre nurodomai masinio vertinimo būdu nustatyta sklypo rinkos kainai, jos pagrįstumą taip pat patvirtina ieškovės pateikta Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita.
- Dėl ieškinio reikalavimų, pareiktų atsakovams R. M., V. M. ir V. G., teismas nurodė, kad šie atsakovai iš esmės negiginio ieškovės teisės atidailyti iš bendrosios dalinės nuosavybės, neįrodinėjo galimybių bendrąją dalinę nuosavybę atidailyti natūra, nekėlė klausimo ir neįrodinėjo nustatytino pinigais dydžio. Tačiau atsakovai kategoriškai nesutiko su ieškovės siūlomu atidailijimo būdu, argumentuodami, kad žemės sklypas yra skirtas verslui, o atsakovai siekia išlaikyti nuosavybę ir gauti maksimalią naudą. Be to, Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvų apsaugos konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio nuostatos draudžia painti nuosavybę be savininko valios. Žemės sklypas atsakovams yra svarbus ir kaip jų tėvams bei seneliams priklausęs turtas, kuris kartą jau buvo neteisėtai nacionalizuotas.
- Teismas konstatavo, kad šalys nebendradarbiauja ir nesiekia jų, kaip bendratūrčių, tarpusavio ginčo išspręsti derindamos interesus. Tiek ieškovė, tiek atsakovai siekia maksimaliai patenkinti vien savo interesus. Ieškovė reikalauja atidailyti turtą jos nurodomu būdu prieš atsakovų valią, tačiau nesilo derėtis dėl abiem pusėms priimtinių sąlygų (kompensacijos dydžio). Atsakovai, kategoriškai nesutikdami su ieškovės reikalavimu, reikalauja prieš ieškovės valią priimti jų dalyvauti ieškovės vykdymame verslo projekte.
- Teismas pažymėjo, kad atidailijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės išmokant kompensaciją pinigais už turėtą turtą dalį, reglamentuojamas CK 4.80 straipsnio 2 dalyje, net ir prieš bendratūrčio valią savaime negali būti laikomas nuosavybės neįsikišimo principo pažeidimu. Nagrinėjamu atveju nesprendžiamas klausimas dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, o nagrinėjamas privatus bendratūrčių ginčas dėl bendrosios dalinės nuosavybės atidailijimo pagal vieno iš bendratūrčių reikalavimą. Ieškovė pagrįstai teigia, kad, nesant galimybės turtą atidailyti natūra, atsakovams realiai nesinaudojant turimomis žemės sklypo dalimis natūra ir nesant galimybės to daryti dėl itin mažų atsakovams priklausančių turto dalių, taip pat esant situacijai, kai ieškovei nuosavybės teise priklauso apie 95 proc. viso žemės sklypo, atsakovams priklausančių turto dalių atidailijimas priteisiant jiems kompensacijas pinigais ekonominiu požiūriu būtų racionalus, užtikrintų efektyvesnį nuosavybės panaudojimą. Tačiau teismas pažymėjo, kad nagrinėjamu atveju būtina atsižvelgti ir į kitas reikšmingas aplinkybes.
- Reikšmingomis teismas laikė aplinkybes, susijusias su ginčo objekto pobūdžiu, nustatė, kad žemės sklypas ketinamas naudoti verslui plėtoti, nė viena iš šalių neturi esminio intereso natūra naudoti turtą, ir konstatavo, kad jų interesai yra vieningi. Teismo vertinimu, ieškovės argumentas dėl jai priklausančios didesnės žemės sklypo dalies verslo santykių kontekste negali būti lemiantis ir vienintelis, negali būti akiai remiamasi praktika, suformuota tiems atvejams, kai spręstas bendrosios dalinės nuosavybės atidailijimo klausimas, susijęs su gyvenamojo būsto, jo kieno padalijimu, kaimynų santykiais ar pan. Teismas laikė svarbiais ir atsakovų argumentus dėl jų turto įgyjimo aplinkybių, siekio išlaikyti nuosavybės teisę į konkretų turtą, emocijas jo reikšmės. Ginčo žemės sklypas pilečių nuosavybės teisių į šilumų nekilnojamąjį turtą atkūrimo procese Nacionalinės žemės tarnybos (toliau – ir NŽT) sprendimais buvo perduotas dideliame skaičiui bendratūrčių, atsakovai nuosavybės teises į dalis šio sklypo įgyjo tarybos sprendimų ir paveldėjimo teisių liudijimų pagrindu, taigi į nagrinjamą situaciją jie pateko ne vien dėl nuo jų valios priklausančių aplinkybių. Ieškovė didžiosios ginčo žemės sklypo dalies savininkė tapo sistemingai ir kryptingai nuo 2018 m. sudarydama pirkimo-pardavimo sutartis, taigi laisva valia apsisprendė supirkti iš bendratūrčių šioms suteiktas žemės sklypo dalis, suprato (turėjo suprasti) ir priėmė susijusių verslo riziką, kad gali iškilti sunkumų tiek įsigyjant tam tikras sklypo dalis iš bendratūrčių, tiek valdant daiktą, priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės teise.
- Teismas padarė išvadą, kad privataus verslo subjekto interesus savo nuosavybės teise naudoti efektyviai, be apsunkinimų ar apribojimų negali paneigti kito bendratūrčio siekio savo nuosavybę naudoti pasirinktu būdu – siekiant pelno. Ieškovė neįrodė, kad jos interesai turėtų būti teikiamas prioritetas. Teismas nurodė, kad nėra pagrindo pripažinti, jog ginčo žemės sklypo nuosavybės teisės perleidimas ieškovei įgytų viešojo, visuomeninio intereso svarbą ar būtų kitų esminių priežasčių, dėl kurių būtų galima paneigti bendratūrčių valią išlaikyti nuosavybę, pelningai ją panaudoti. Teismo vertinimu, remiantis proporcingumo ir protingos, teisingos bei sąžiningos bendratūrčių interesų pusiausvyros principais, prioritetas negali būti suteikiamas vienam iš bendratūrčių, į situaciją patekusiam laisva valia ir priėmusiam riziką, vien dėl to, kad jam pavyko susitarti su kitais bendratūrčiais ir išpirkti jiems priklausančias sklypo dalis, taip įgyjant didžiąją žemės sklypo dalį.
- Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi ieškovės UAB „Kornėja“ apeliacinį skundą, 2021 m. gegužės 11 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimą pakeitė, naujai išdėstė jo rezoliucinę dalį, patikslinę ieškinį tenkino, priteisė ieškovei nuosavybės teise atsakovams priklausančias žemės sklypo dalis, o atsakovams – pinigines kompensacijas už jas: J. K. – 150 Eur, B. S. – 300 Eur, UAB „Bartoseka“ – 300 Eur, R. M. – 771,01 Eur, V. M. – 771,01 Eur, V. G. – 1079,41 Eur, persikirsė bylinėjimosi išlaidas.
- Kolegija nurodė, kad negiginama aplinkybė, jog žemės sklypo atidailyti natūra neįmanoma, nes dėl itin mažų atsakovams priklausančių žemės sklypo dalių nėra galimybės suformuoti atskirų žemėtvarkos taisykles atitinkančių sklypų (iš 0,1297 ha žemės sklypo ploto atsakovams priklauso 0,17 a, t. y. 17 kv. m (R. M. ir V. M. – po 5 kv. m, V. G. – 7 kv. m), likusi žemės sklypo dalis priklauso ieškovei).
- Nors atsakovai žemės sklypo dalis įgyjo pagal Lietuvos Respublikos pilečių nuosavybės teisių į šilumų nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, jie buvo supažindinti su NŽT 2018 m. vasario 28 d. įsakymu, pagal kurį atsakovams grąžintos žemės kiekis buvo paskirstytas į atskiras nedideles dalis šešiuose skirtinguose žemės sklypuose, tarp jų – ir 0,1297 ha ginčo žemės sklype, kuriame atsakovams teko po kelis kvadratinus metrus, tačiau atsakovai įsakymu nesunkė. Kolegija vertino, kad atsakovai turėjo žinoti, jog naudojimasis žemės grąžintos žemės dalimis visuose šešiuose žemės sklypuose bus apsunkintas dėl ypate mažo jiems tenkančio žemės ploto.
- Kolegija pažymėjo, kad atsakovai, žinodami NŽT 2018 m. vasario 28 d. įsakymo turinį ir kitus pretendentes, tapusius ginčo žemės sklypo bendratūrčiais, jiems tenkančiojo sklypo bei kitų sklypų, į kuriuos atkurios nuosavybės teisės, dalis ploto, turėjo tokias pačias galimybes, kaip ir ieškovė, tartis su kitais žemės sklypo bendratūrčiais dėl jiems tenkančių dalių įsigijimo, mainų ar sujungimo, kad būtų galima suformuoti tokio dydžio atskirus žemės sklypus, kuriais būtų įmanoma naudotis bei atsidalyti, suformuojant atskirus žemės sklypus. Todėl aplinkybės, kad žemės sklypo bendratūrčiais atsakovai tapo pilečių nuosavybės teisių į šilumų nekilnojamąjį turtą atkūrimo pagrindu, kolegija nevertino kaip lemiančios išskirtinę atsakovų padėtį, sprendžiant atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės klausimą, teikiančią pagrindą atsisakyti tenkinti ieškovės reikalavimą. Rizikos dėl galimų žemės sklypo valdymo sunkumų

prisiėmimo aspektu, kolegijos vertinimu, abi ginčo šalys buvo lygiavertės.

17. Dėl atsakovų nurodytos aplinkybės, kad jie ketina savo sklypo dalis naudoti versle, kolegija nurodė, kad atsakovai neįvardijo, kaip konkrečiai yra galimas komercinės veiklos vykdymas ne tik jiems atskirai tenkančiose 5–7 kv. m ploto žemės sklypo dalyse, bet ir jiems trims bendrai priklausančiame 17 kv. m žemės plote. Atsakovai nurodė norintys dalyvauti ieškovės verslo projekte, gauti dalį pelno iš būsimos ieškovės veiklos žemės sklype, tačiau kolegija pažymėjo, kad konkretus verslo dalyvių negali būti tampama be verslą vykdančio asmens sutikimo, atsakovai nepateikė duomenų, kad yra pajėgūs dalyvauti versle ir gali prisiimti galimą nuostolių riziką.
18. Atsižvelgdama, be kita ko, į konstatuotą aplinkybę, jog atsakovams priklausančios žemės sklypo dalys yra akivaizdžiai per mažos, kad jose būtų galima vykdyti kokią nors veiklą, kolegija nusprendė, kad ieškovės siūlomas atidailijimo būdas yra pagrįstas, užtikrinantis abiejų šalių interesus pusiausvyrą, todėl tenkinantis.
19. Kolegija rėmėsi kasacinio teismo išaiškinimais dėl atidailijimo turto rinkos vertės, teisingos kompensacijos nustatymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-535/2012](#), 2017 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-416-969/2017](#)), konstatavo, kad nagrinėjamo ginčo atveju atsakovams priteistina kompensacija būtų teisinga, skaičiuojant ją pagal Nekilnojamojo turto registre nuo 2021 m. sausio 1 d. nustatytą žemės sklypo vidutinę rinkos vertę – 200 000 Eur, t. y. 15 420,20 Eur už vieną arą, ir priteisė atsakovams atitinkamo dydžio sumas.

### III. Kasacinio skundo teisiniai argumentai

20. Kasaciniu skundu atsakovai R. M. ir V. M. prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gegužės 11 d. nutartį, palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimą, priteisti bylinėjamos išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 20.1. [CK](#) 4.8 0 straipsnio 2 dalies nuostatų negalima taikyti atsietai nuo konstitucinio nuosavybės apsaugos principo, siekiant suabsoliutinti didesnę bendrosios dalinės nuosavybės dalį turinčio asmens teisę panaikinti bendrąją dalinę nuosavybę, daiktinę teisę pakeičiant pinigais. Lietuvos Respublikos teisės normos turi būti taikomos sistemiskai, laikantis Lietuvos Respublikos priimtų tarptautinių įsipareigojimų pagal Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvų apsaugos konvenciją, 1948 m. Generalinės Asamblėjos Visuotinę žmogaus teisių deklaraciją, Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartiją. Teismui šioje byloje ieškovės ieškinį visų pirma turėjo vertinti pagal Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio, reglamentuojančio nuosavybės apsaugą, reikalavimus. Nuosavybės teisė gali būti apribota tik esant Konvencijoje įtvirtintoms sąlygoms. Sprendžiant dėl atidailijimo, kuris Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio prasme vertintinas kaip nuosavybės teisės suvaržymas, svarbu ne tik teisinių pagrindas ([CK](#) 4.80 straipsnis), bet ir sąsaja su viešuoju interesu bei nuosavybės apribojimo proporcingumas siekiamam tikslui. Nagrinėjamoje byloje nėra duomenų, kurie patvirtintų, kad ieškovės siekiamas atidailijimas susijęs su viešuoju interesu ar visuomenės poreikiais. Ieškovės siūlomas nuosavybės įgijimo būdas vertintinas kaip neproporcinga priemonė atsakovų interesų atžvilgiu. Laikydami Europos Žm. ir EŽTT praktikos (1986 m. vasario 21 d. sprendimas byloje *James ir kiti prieš Jungtinę Karalystę*) teismui turėtų pripažinti, kad bendrosios dalinės nuosavybės panaikinimo teisė nėra absoliuti. Taip pat nėra absoliuti bendraturčio teisė paimti daiktinę teisę, už ją sumokant kompensaciją.
- 20.2. Nuosavybės teisė negali būti absoliuti, tačiau esant verslo santykiams bendrosios dalinės nuosavybės panaikinimui taikytini griežtesni ribojimai. Prieš reikalaujant atidailijimo iš bendrosios nuosavybės, turi būti įrodyta, kad bendraturtis savo veiksmams apskunka daikto vertybę ir dėl to daiktas negali būti tinkamai naudojamas visuomenės reikmėms tenkinti. Kol nesutarimo dėl vadybos nėra, kol nekludoma tam, kad žemės sklypas visuomenei duotų naudą, paimti prievarta privatus nuosavybės dalies neleistina, nes nėra kliūčių naudoti bendrą daiktą ir negalima daryti prielaidos, kad dėl daikto panaudojimo apskunkimo nukentės visuomenės interesai. Jei bendraturčių interesai protingiems terminais yra suderinami, vieno iš bendraturčių noras jam vienam valdyti daiktą negali būti prioritetiškai gimas, lyginant su kitų bendraturčių siekiu išlaikyti savo bendrosios dalinės nuosavybės dalį.
- 20.3. Skirtingai nei atsakovus, kuriuos su žemės sklypo dalimis, į kurias atkurta nuosavybės teisė, sieja emocinis ryšys, ieškovę su žemės sklypu sieja vien verslo santykis. Sklype, kurį ji įsigijo išvestiniu būdu, prisiimdama atitinkamą riziką (kad sklypą turės valdyti bendrosios dalinės nuosavybės teisė, plėtodama verslą turės derinti interesus su bendraturčiais), ji siekia plėtoti verslą ir gauti pelną. Atsakovai siekia išlaikyti ginčo turtą kaip investiciją, nori dalyvauti valdant žemės sklypą ir gauti maksimaliai galimą pelną. Atsakovai patvirtino, kad ieškovei nekludys vykdyti verslo projekto. Viso proceso metu atsakovai laikėsi nuostatos, kad žemės sklypo padalijimas į atskirus sklypelus negalimas, nes maksimaliai naudai gauti sklypas turi būti vienisias. Bendrosios nuosavybės valdymui reguliuoti esant verslo santykiams yra daugybė teisinių mechanizmų.
- 20.4. Apeliacinės instancijos teismas laikėsi nuostatos, kad nustatant žemės sklypo vertę pakanka taikyti lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogo) metodą. Komerciniams žemės sklypams šis metodas nėra tikslus, nes komercinis sklypas naudojimo procese duoda pajamų. Naudojimo pajamų vertės metodas negali būti pritaikytas tol, kol nėra aišku, koks būtų verslas bus pėtojamas komerciniame žemės sklype.
21. Ieškovė atsiliepimo į atsakovų kasacinį skundą nepateikė.

konstatuoja:

### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl teisės normų, reglamentuojančių atidailijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės, aiškinimo ir taikymo*

22. Nagrinėjamoje kasacinėje byloje keliamas klausimas dėl bendrosios dalinės nuosavybės atidailijimo nesant atsakovų (kasatorių) sutikimo su ieškovės siūlomu atidailijimo būdu – atidailijant iš bendrosios dalinės nuosavybės su atsakovais žemės sklypą, iš atsakovų priteisiant ieškovei atsakovams priklausančias žemės sklypo dalis, o atsakovams – pinigines kompensacijas už ieškovei atitenkančias atsakovų dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Kasaciniame skunde atsakovai argumentuoja, kad bendraturčio (ieškovės) teisė tokiu būdu atsilyti nėra absoliuti, atidailijimą reglamentuojančios nacionalinės nuostatos turi būti taikomos sistemiskai, laikantis Lietuvos Respublikos priimtų tarptautinių įsipareigojimų, ieškovės ieškinio reikalavimą vertinant visų pirma pagal atitiktį Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio nuostatomis ir pripažįstant, kad nuosavybės teisė gali būti apribota tik esant Konvencijoje įtvirtintoms sąlygoms. Atsakovai, akcentuodami, kad siekia išlaikyti nuosavybės teisę į jiems bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias žemės sklypo dalis, kasaciniame skunde pažymi, jog su turto – žeme, į kurį jiems buvo atkurtos nuosavybės teisės, juos sieja emocinis ryšys. Be to, atsakovai santykius, susiklosčiusius tarp jų ir ieškovės (žemės sklypo bendraturčių), vertina kaip verslo santykius ir argumentuoja, jog esant tokio pobūdžio santykiams, komercinės paskirties žemės sklypo bendraturčių atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teisei įgyvendinti, atsakovų nuosavybės teisei riboti taikytinos kitokios (griežtesnės) taisyklės, nei yra suformuluotos kasacinio teismo praktikoje.
23. Teisėjų kolegija dėl kasacinio skundo argumentais keliamo klausimo dėl Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio taikymo civiliniam ginčui tarp privačių asmenų nurodo, kad, vadovaujantis EŽTT išaiškinimais privatus pobūdiu ginčus kompetentingi spręsti nacionaliniai teismai, aiškindami ir taikydami nacionalinę teisę. Pvz., byloje, kurioje pareiškėjas, inicijavęs civilinį procesą dėl bendrosios nuosavybės santykių nutraukimo ir kuriame nacionalinis teismas visas nuosavybės teises suteikė priešingai šaliai, vėliau skundėsi EŽTT dėl to, kad iš jo buvo atimta nuosavybė, EŽTT pripažino peticiją nepritina, neatlikęs net minimalaus situacijos vertinimo, pasiremdamas vien privatus pobūdžio ginčo argumentu (žr. 2001 m. birželio 28 d. sprendimą byloje *Skowronski prieš Lenkiją*, peticijos Nr. 52595/99). Nacionalinės teisės nuostatos, reglamentuojančios individų tarpusavio privatus teisinius santykius ir kurių pagrindu įpareigojamas vieno asmens turto perdavimas kitam asmeniui, savaime netaikomos pažeidžiančioms teisę netrukdomai naudotis nuosavybe ir jų taikymas neturėtų būti prilyginamas nuosavybės atėmimui pagal Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnį (žr., pvz., sprendimas dėl peticijų priimtumo: 1987 m. liepos 13 d. sprendimą byloje *Mairitch prieš Austriją*, peticijos Nr. 12462/86; 1997 m. liepos 2 d. sprendimą byloje *Kumasi prieš Turkiją*, peticijos Nr. 25128/94; 1999 m. rugsėjo 14 d. sprendimą byloje *S. O., A. K. ir A. K. prieš Turkiją* peticijos Nr. 31138/96). Nacionalinių teisių vykdymas tokio pobūdžio ginčų išsprendimas pagal vidaus teisę savaime nekėla problemų pagal Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnį (žr. *mutatis mutandis* (su būtinais (atitinkamais) pakeitimais) 1988 m. rugsėjo 8 d. sprendimą byloje *Ruiz Mateos prieš Jungtinę Karalystę*, peticijos Nr. 13021/87, cituotą *Skowronski*; 2010 m. lapkričio 18 d. sprendimą byloje *Jakušić prieš Kroatiją*, peticijos Nr. 17487/08 ir kt.). Pagal Konvenciją svarbu, kad įstatymas nesukurtų tokios nebyybės, kuri leistų savavališkai ar neteisėtai iš vieno asmens atimti turtą kito asmens naudai (pvz., gali būti svarbios kompensavimo galimybės, žr., pvz., 2007 m. liepos 19 d. sprendimo byloje *Freitag prieš Vokietiją*, peticijos Nr. 71440/01, par. 53). Kai teisę netrukdomai naudotis suvaržo privatus asmuo, valstybei atsiranda pozityvioji pareiga savo vidaus teisinėje sistemoje užtikrinti, kad nuosavybės teisės būtų pakankamai apsaugotos įstatymu ir būtų įtvirtintos tinkamos teisių gynimo priemonės, kad nukentėjusysis galėtų siekti savo teisių apgynimo (žr. 2008 m. spalio 14 d. sprendimo byloje *Blimberga prieš Latviją*, peticijos Nr. 70930/01, par. 67). EŽTT yra ne kartą pakartojęs, kad privatus pobūdiu ginčų ir valstybės pozityviųjų pareigų pagal Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnį kontekste labai svarbu asmeniui užtikrinti teisinį procesą, kuriame būtų suteiktos būtinose procesinės garantijos ir teismai turėtų galimybę veiksmingai ir teisingai išspręsti bet kokią tarp privačių asmenų kilusį ginčą (žr. cituotą *Jakušić*, 2007 m. sausio 11 d. sprendimo byloje *Anheuser-Busch Inc. prieš Portugaliją*, peticijos Nr. 73049/01, par. 83; 2012 m. balandžio 3 d. sprendimo byloje *Kotov prieš Rusiją*, peticijos Nr. 54522/00, par. 114; cituotą *Freitag* par. 54 ir kt.). EŽTT svarbu, kad teismų pateikti argumentai dėl konkretaus privatchi asmenų turto dalijimo būdo (ne)taikymo nebūtų savavališki ar nepagrįsti (šiam kontekste gali būti atsižvelgiama į pačių taikomo teisinio instituto specifiką (žr., pvz., cituotą *Jakušić*); jeigu įpareigojamas vieno asmens turto perdavimas kitam asmeniui – kokia buvo turto vertė ir įpareigota sumokėti kompensacija ir pan. (žr. cituotą *Mairitch* ir kt.).
24. Kaip teisingai nurodė pirmosios instancijos teismas, šios bylos atveju nesprendžiamas klausimas dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, o nagrinėjamas privatus bendraturčių ginčas dėl bendrosios dalinės nuosavybės atidailijimo pagal vieno iš bendraturčių reikalavimą. Atsižvelgdama į pirmiau cituotus EŽTT išaiškinimus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad dėl ieškovės reikalavimo pagrįstumo turi būti sprendžiama vadovaujantis aktualiomis nacionalinės teisės normomis, reglamentuojančiomis atidailijimo institutą, įtvirtinančiomis pakankamą nuosavybės teisės apsaugą bei šios teisės gynimo priemones, ir kasacinio teismo praktikoje pateiktais šių normų išaiškinimais. Tokia pozicija koreliuoja su kasacinio teismo išaiškinimais 2022 m. kovo 16 d. nutartyje faktinėmis aplinkybėmis panašioje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-38-611/2022](#) (žr. 38 punktą).
25. Teisėjų kolegija pažymi, kad EŽTT byla *James ir kiti prieš Jungtinę Karalystę*, kuria remiasi atsakovai kasaciniame skunde, susijusi ne su įprastu privačių asmenų ginču (kaip nagrinėjamoje civilinėje byloje), o su valstybės vykdyta plačia reforma ilgalaičių nuomos santykių srityje (po atitinkamų įstatymų įvykdytos reformos pareiškėjų ilgalaičiai nuomininkai turėjo galimybę už simbolinę kainą įsigyti pareiškėjų nuosavybę; pareiškėjai skundėsi dėl nuosavybės atėmimo, kompensavimo sąlygų). Nurodytoje byloje EŽTT nenustatė Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio pažeidimo, be kita ko, šiame kontekste pažymėdama bendrus principus dėl viešojo intereso sampratos, kompensavimo sąlygų svarbos, vertinant skundžiamą suvaržymo proporcingumą klausimą. EŽTT nurodė, kad viešojo intereso sąvoka yra plati; nuosavybės atėmimas, vykdamas teisėtą socialinę, ekonomiką ar kitokią politiką, gali atitikti visuomenės interesą, net jei plačioji visuomenė negauna tiesioginės naudos iš šio atėmimo (pvz., teisės instituto, reglamentuojančio privačių asmenų sutartines ar nuosavybės teises, teisingumas yra bendrojo susirūpinimo klausimas, todėl teisėkūros priemonės, kuriomis siekiama užtikrinti tokį teisingumą, gali atitikti viešąjį interesą, net jei jos susijusios su privatu vieno asmens turto perdavimu kitam) (žr. *James*, par. 45); dėl kompensacijos EŽTT pažymėjo, kad turto paėmimas, nesumokant sumos, pagrįstai susijusios su jo verte, paprastai priyls neproporcingam apribojimui; vis dėlto Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsniu neužtikrinama teisė į visą kompensaciją visais atvejais, nes teisė viešojo intereso tikslai, pavyzdžiui, susiję su ekonomikos reformomis ar priemonėmis, skirtomis didesniais socialiniams teisingumui užtikrinti, gali pateikti mažesnę nei visos rinkos vertės kompensaciją (žr. *James*, par. 54).
26. [CK](#) 4.75 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu, o kai bendraturčiai nesutaria, bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarką nustato teismas. [CK](#) 4.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta kiekvieno bendraturčio teisė reikalauti atidailyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės.
27. Atidailijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės yra vienas iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo būdų. Galimybė atsilyti iš bendrosios dalinės nuosavybės nustatyta tam, kad būtų galima palengvinti ir supaprastinti savininko teisių turinį sudarančių teisių į bendrą daiktą įgyvendinimą, kad ateiity būtų išvengta ginčų, kylančių tarp bendraturčių jiems įgyvendinant šias teises. [CK](#) 4.80 straipsnio 1 dalies prasme atidailijimas reiškia daikto teisinio režimo ir bendraturčio statuso pasikeitimą. Visiško atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės atveju pasibaigia bendraturčio su kitais bendraturčiais turėta bendrosios dalinės nuosavybės teisė, o atsidailijęs bendraturtis tampa asmenine nuosavybės teisės subjektu ir turi teisę atidailyti turtą valdyti, naudoti bei juo disponuoti savo nuožiūra ([CK](#) 4.37 straipsnio 1 dalis).
28. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad asmeniui, siekiančiam įgyvendinti įstatymo suteiktą teisę atidailyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, kitų bendraturčių sutikimo dėl atidailijimo nereikia, reikalaujama suderinti tik atidailijimo būdą (atidailijimo teisės absoliutumas) (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. balandžio 11 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-134-248/2019](#) 25 punktą). Tai reiškia, kad atidailijimo teisė, priešingai nei atidailijimo būdo pasirinkimo teisė, yra absoliuti. Tuo tarpu atidailijimo būdas, įgyvendinant atidailijimo teisę, turi būti parinktas toks, kuris atitiktų [CK](#) 4.80 straipsnio 2 dalyje nurodytus ir kasacinio teismo praktikoje suformuluotus reikalavimus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 16 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-38-611/2022](#) 27 punktą).
29. [CK](#) 4.80 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad jeigu nesutariama dėl atidailijimo būdo, tai pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kitais atvejais vienas ar keli iš atidailijanų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais. Nurodytas teisinis reguliavimas suponuoja, kad bendraturčių nesutarimus dėl atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės būdo sprendžiantis teismas yra apribotas juos

įsprendži paprastai vienu iš dviejų būdų – padalydamas daiktą natūra arba priteisdamas kompensaciją pinigais.

30. Daikto padalijimas natūra kasacinio teismo praktikoje pripažįstamas pagrindiniu atidailijimo būdu, o kompensacijos priteisimas – subsidiariu (išimtinu). Visų pirma turi būti sprendžiamas daikto atidailijimo natūra galimumas, net padarant atitinkamą (proporcingą) žalą daikto paskirčiai. Tik nesant galimybės atidailyti daikto natūra arba atidailijant natūra daiktą bus padaryta neproporcinga žala jo paskirčiai, atidailijamajam ar kitiems bendraturčiams gali būti priteista kompensacija pinigais. Tokia kompensacija reiškia bendraturčio atidailijimą su sąlyga, kad piniginė kompensacija atitiks tikrąją atidailijamos dalies vertę. Paprastai ji yra teisinga, jeigu atitinka daikto rinkos kainą (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 11 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-7-466/2008](#)).
31. Teismas, sprendžiamas dėl daikto padalijimo natūra, turi įvertinti, ar nėra objektyvių kliūčių parinkti tokį atidailijimo būdą. Fizinės padalijimo klūtys yra tokios, dėl kurių įgyvendinus padalijimą žemės sklypų ar bent vieno iš jų naudoti pagal jam priskirtą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą tampa neįmanoma arba tai galima padaryti patiriant neproporcingų nepatogumų (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. vasario 24 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-32-701/2021](#) 38, 39 punktus). Galimybės šalims padalyti daiktą natūra ir suformuoti atskirus nekilnojamojo turto objektus gali nebūti ir dėl teisės aktų nuostatomis taikomų apribojimų (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-235/2014](#)). Atskiri daiktai, atidailyti iš bendrosios dalinės nuosavybės, turi būti suformuoti taip, kaip nustato įstatymai, kitaip tariant, tik tokie daiktai, kurie atitinka jiems suformuoti ir funkcionuoti įstatymų nustatytas reikalavimus, gali būti asmeninės nuosavybės objektas, kaip atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės rezultatas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-341-695/2019](#), 21 punktus).
32. [CK 4.80 straipsnio](#) 2 dalies normos, kai nei vienas bendraturtis nesutinka gauti kompensacijos pinigais, aiškintinos kartu su nuosavybės neličiamumo principu, įtvirtintu Konstitucijos 23 straipsnyje, ir [CK 4.93](#) straipsnyje nustatytomis savininko teisių apsaugos garantijomis. Toks aiškinimas suponuoja išvadą, kad priteisti kompensaciją be kito bendraturčio sutikimo galima tik išimtiniais atvejais, kai yra šios sąlygos: *pirma*, išnaudotos visos galimybės padalyti daiktą natūra pagal bendraturčiams tenkančias dalis, tačiau to negalima padaryti be neproporcingos žalos daikto paskirčiai; *antra*, faktinės aplinkybės yra tokios, dėl kurių daikto dalies paėmimas iš bendraturčio neturėtų būti vertinamas kaip esminis savininko teisių pažeidimas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 3 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-478/2009](#); 2011 m. gegužės 24 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-253/2011](#)). Pagal kasacinio teismo pateiktus išaiškinimus dėl antrosios sąlygos daikto dalies paėmimas iš bendraturčio neturėtų būti vertinamas kaip esminis savininko teisių pažeidimas, pvz., kai bendrosios nuosavybės dalis, palyginti su kitais bendraturčiais, yra gerokai mažesnė, jos negalima realiai atidailyti, o savininko interesus naudotis bendrąja daline nuosavybe nevertintinas kaip labai svarbus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 3 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-478/2009](#); taip pat žr. 2010 m. gegužės 25 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-233/2010](#); 2010 m. spalio 19 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-401/2010](#)). Klausimas, ar bendraturčio interesus naudotis daiktu yra esminis, kiekvieno atveju sprendžiamas individualiai, ištyrus ir įvertinus ginčo šalių pateiktą įrodymų, pagrindžiančių bendraturčių poreikius naudotis bendru daiktu, visetą (žr. ten pat).
33. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad būtent atidailijimo siekiančiam bendraturčiui tenka pareiga įrodyti teisme, jog jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės nutraukimo būdas yra priimtinausias, kad jis nepažeis kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, nepadarys neproporcingos žalos daiktui bei jo paskirčiai (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-347-248/2016](#), 26 punktus). Kitas bendraturtis gali siūlyti alternatyvius atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo galimybes arba, jei nesiekia jokio atidailijimo varianto, savo nesutikimą su siūlomu ieškovo projektu gali grįsti bendraturčių interesų pažeidimu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-367/2014](#)). Teismai, sprendžiami šalių ginčą dėl turto atidailijimo ir vertindami, ar vieno iš bendraturčių siūlomas atidailijimo būdas atitinka įstatymų nustatytus reikalavimus, nuosavybės apsaugos ir proporcingumo principus, turi tam tikrą diskreciją, kurią įgyvendindami privalo vadovautis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais ([CK 1.5](#) straipsnis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-7/2009](#)). Klausimo dėl atidailijimo būdo sprendimas priklauso nuo konkrečių kiekvienos aplinkybių ir jis neišvengiamai susijęs su bendraturčių nuosavybės teisės ribojimais, nes vieno bendraturčio interesai į daiktą turi būti derinami su kito bendraturčio (kitų bendraturčių) interesais, kurie gali nesutapti. Dėl to tais atvejais, kai yra bendraturčių nesutarimas dėl atidailijimo būdo, teismas turi įvertinti kiekvieno iš bendraturčių interesus ir spręsti šalių ginčą, remdamasis proporcingumo ir protingos, teisingos bei sąžiningos bendraturčių interesų pusiausvyros principais (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 24 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-452/2014](#) ir joje nurodytą kasacinio teismo praktiką).
34. Šią bylą nagrinėję teismai nustatė, kad žemės sklypo atidailyti natūra neįmanoma, nes dėl itin mažų atsakovams priklausančių žemės sklypo dalių nėra galimybės suformuoti atskirų žemėtvarkos taisyklės atitinkančių sklypų, užtikrinti viso žemės sklypo naudojimą pagal (komercinę) paskirtį. Šalių ginčo dėl to, kad egzistuoja klūtys atidailyti turimą natūra, nėra.
35. Nesutikimą su ieškovo prašymu atidailyti turą išimtinu įstatyme nustatytu atidailijimo būdu, jai siekiant visiškai atidailijimo, bendrosios dalinės nuosavybės pasibaigimo, atsakovai grindžia jų, kaip bendraturčių, interesų pažeidimu. Teismai šiuo aspektu padarė skirtingas išvadas.
36. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad nors ekonominių požiūriu ieškovo pageidaujamas atidailijimo būdas būtų racionalus, užtikrintų efektyvesnę nuosavybės panaudojimą, tačiau atidailijus turą būtų pažeista bendraturčių interesų pusiausvyra. Teismas nusprendė, kad turi būti ginamas atsakovų siekis išlaikyti nuosavybės teisę ir naudoti ginčo turą jų pasirinktu būdu, t. y. pelningai jį panaudojant. Teismas esminiais laikė atsakovų argumentus ne tik dėl jų siekio išlaikyti nuosavybę, bet ir dėl ginčo turto įėjimo aplinkybių bei emocijų reikšmės.
37. Apeliacinės instancijos teismas padarė priešingą išvadą – kad ieškovo siūlomas atidailijimo būdas yra pagrįstas, užtikrinantis abiejų šalių interesų pusiausvyrą. Aplinkybės, kad žemės sklypo bendraturčiais atsakovai tapo piliečių nuosavybės teisių į šilumų nekilnojamąjį turą atkūrimo pagrindu, teismas nevertino kaip lemiančios išskirtinę atsakovų padėtį, sprendžiant atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės klausimą, nes atsakovai turėjo žinoti, jog naudojimąsi jiems gražintos žemės dalimis šešiuose žemės sklypuose bus apskunkintas dėl ypač mažo jiems tenkančio žemės ploto, nesukdamai kompetentingos institucijos priimto sprendimo atsakovai prisimė riziką, be to, jie turėjo tokias pačias galimybes, kaip ir ieškove, tartis su kitais žemės sklypo bendraturčiais dėl jiems tenkančių dalių įsigijimo, mainų ar sujungimo, kad būtų galima suformuoti tokio dydžio atskirus žemės sklypus, kuriais būtų įmanoma naudotis bei juos atidailyti, suformuoti atskirus žemės sklypus. Teismas taip pat pažymėjo, kad atsakovai nepagrindė nurodomo ketinimo savo sklypo dalis naudoti versle, neįvardijo, kaip konkrečiai yra galimas komercinės veiklos vykdymas, atsižvelgiant į tai, kad atsakovams priklausančios žemės sklypo dalys yra akivaizdžiai mažos per mažos, o dalyvavimas ieškovo verslo projekte be jos sutikimo neįmanomas.
38. Teisėjų kolegija pripažįsta teisėkai nepagrįstais atsakovų argumentus, kad apeliacinės instancijos teismas, tenkindamas ieškovo reikalavimą ir atidalydamas ginčo turą jos siūlytu būdu, netinkamai taikė atidailijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės reglamentuojančias teisės normas, nepagrįstai apribojo atsakovų nuosavybės teisę. Minėta, kad pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką bendraturčio teisė atidailyti iš bendrosios dalinės nuosavybės yra absoliuti ir teismas sprendžia tik dėl atidailijimo būdo (žr. šios nutarties 28 punktą). Galimybės taikyti daikto atidailijimą natūra nebuvimas ir sąlygų taikyti išimtinį atidailijimo būdą priteisiant kompensaciją pinigais įgyvendinimas suponuoja prielaidas teismui rибoti su tokia atidailijimo būdu nesutinkančiam bendraturčio nuosavybės teise. Taigi nuosavybės teisės ribojimas atidailijimo santykiuose iš esmės neišvengiamas esant šalių ginčui, kurį teismas turi spręsti vadovaudamasis proporcingumo, protingos, teisingos bei sąžiningos bendraturčių interesų pusiausvyros principais. Faktinės šios bylos aplinkybės ir skundžiamoje nutartyje pateiktas įrodymų visuma įvertinama bei motyvai, teisėjų kolegijos nuomone, teikia pagrindą pripažinti, kad apeliacinės instancijos teismas šalių ginčą sprendė tinkamai vadovaudamasis pirmiau nurodytais principais. Atsakovams priklausančių žemės sklypo dalių paėmimo teismas nevertino kaip esminio jų (savininkų) teisių pažeidimo, atsižvelgdamas, be kitų, į aplinkybes, kad atsakovų sklypo dalys yra itin mažos, jų negalima realiai naudoti pagal žemės sklypo (komercinę) paskirtį, nenustatytas esminis atsakovų interesus naudotis bendrąja daline nuosavybe. Tai, kad atsakovams buvo atkurtos nuosavybės teisės į žemę, nagrinėjamą atveju, kaip teisingai nusprendė apeliacinės instancijos teismas, nelykiatinka išskirtinei aplinkybei, nes nenustatyta, kad itin mažos žemės sklypo dalys, kurios buvo priskirtos atsakovams, turėtų aiškiai reikšmingą sentimentalų ir emocijų vertę.
39. Teisėjų kolegija pažymi, kad kasacinio skundo argumentas dėl taikytinų griežtesnių reikalavimų nuosavybės teisei riboti esant verslo sunkiams (žr. šios nutarties 20.2 punktą) šiuo atveju neaktualus, nes pagal nustatytas faktines aplinkybes ir pareiktus reikalavimus jis nėra susijęs su nagrinėjama byla, kurios esmė – bendrosios dalinės nuosavybės atidailijimas, atidailijimo būdo parinkimas. Šalis nagrinėjamos bylos atveju sieja bendrosios dalinės nuosavybės, o ne verslo santykių (tokių duomenų byloje nėra, teismai šios aplinkybės nenustatė), todėl priešingai nei teigia atsakovai, turi būti vadovaujamas pirmiau šioje nutartyje nurodytais kasacinio teismo išaiškinimais.
40. Apibendrinama teisėjų kolegija konstatuoja, kad nagrinėjamos bylos atveju nustatytos sąlygos, suponavusios pagrindą tenkinti ieškovo reikalavimą atidailyti žemės sklypą išimtinu įstatyme įtvirtintu būdu, apribojant nesutinkančių bendraturčių – atsakovų nuosavybės teisę, priteisiant jiems kompensaciją vietoj nuosavybės teise turėtos turto dalies. Šis atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės būdas pagrįstai apeliacinės instancijos teismo vertintas kaip geriausiai atitinkantis šalių interesus.
41. Minėta, kad, atidailijant bendrąją dalinę nuosavybę išimtinu būdu ir siekiant iš esmės nepažeisti nesutinkančio bendraturčio teisių, užtikrinti šalių interesų pusiausvyrą, būtina priteisti teisingą kompensaciją (žr. šios nutarties 30 punktą). Kompensacijos priteisimo aspektu pamėtinai kasacinio teismo išaiškinimai, pagal kuriuos tais atvejais, kai bendroji dalinė nuosavybė atidailijama ne natūra, o bendraturčiui sumokant kompensaciją, turi būti nustatyta bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio daikto rinkos kaina bendrosios dalinės nuosavybės pasibaigimo metu ir pagal tai, atsižvelgiant į atidailijamo bendraturčio dalies dydį, apskaičiuojama jam priteistinos kompensacijos suma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-403/2012](#)). Atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės atveju mokėtina dalies, įeinančios į bendrąją dalinę nuosavybę, vertę atitinkanti kompensacija pinigais yra nuo asmenų valios nepriklausantis fakto klausimas. Tokia kompensacija visais atvejais turi atitikti tiek proporcingumo, tiek teisingumo principus, tai reiškia, kad paprastai (pagal bendrąją taisyklę) kompensacija pinigais turi atitikti turto dalies, kurią po atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės gavo natūra kitas bendraturtis, rinkos vertę. Todėl [CK 4.80 straipsnio](#) 2 dalyje reglamentuota atidailijamam bendraturčiui mokama kompensacija pinigais turi būti aiškinaama tiek kaip teisingas atlyginimas pinigais už jo iki atidailijimo turėtą bendrosios dalinės nuosavybės dalį, tiek kaip bendraturčio, kuris po atidailijimo tampa viso buvusio bendro turto savininku, teisingas atlyginimas pinigais už natūra po atidailijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgytą turto dalį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-242-403/2021](#)).
42. Pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką teismas teisės sprendžiant dėl kompensacijos dydžio negali rибoti ieškovo reikalavime nurodyta suma. Teismas iš bylos duomenų sprendžia dėl priteistinos kompensacijos dydžio, vertina, koks dydis yra teisingiausias, labiausiai atitinkantis šalių interesus, užtikrinantis interesų balansą. Didėsnes, nei nurodyta ieškinyje, kompensacijos nustatymas savaime neaktyvina ieškimo ribų peržengimų (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 17 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-416-969/2017](#) 33 punktą). Turto rinkos kaina gali būti nustatoma remiantis viešų registrų duomenimis, ekspertų išvadomis bei bet kuriais įrodymais, kuriais remdamasis teismas suformuoja savo įsitikinimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-544/2012](#)).
43. Remdamasis pirmiau nurodytais kasacinio teismo išaiškinimais, apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad nagrinėjamo ginčo atveju atsakovams priteistina teisinga kompensacija, skaičiuojama pagal Nekilnojamojo turto registre nuo 2021 m. sausio 1 d. nustatytą žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, būtų 200 000 Eur, t. y. 15 420,20 Eur už vieną arą, ir priteisė atsakovams didesnes nei nurodytos ieškinyje kompensacijas.
44. Atsakovai kasaciniame skunde (žr. šios nutarties 20.4 punktą) nurodo, kad apeliacinės instancijos teismo taikytas metodas žemės sklypo vertei apskaičiuoti nėra tikslus, atsižvelgiant į tai, kad naudojamas komercinės paskirties sklypas duoda pajamų.
45. Teisėjų kolegija pažymi, kad atsakovai, iš esmės nesutikdami su teismo priteistu kompensacijos dydžiu, nepateikė išsamių teisiųjų argumentų pirmiau nurodytam teiginiui, kuris vertintinas kaip deklaratyvus, taip pat priteistos kompensacijos neatitiktai teisingumo, proporcingumo reikalavimams pagrįsti, todėl teisėjų kolegija neturi pagrindo vertinti apskustos nutarties teisėtumo ir šiais aspektais, juolab kad kompensacijos dydis laikytinas fakto klausimu. Kasacinis teismas sprendžia teisės, o ne fakto klausimus, t. y. pagal savo kompetenciją nesprendžia kitaip dėl žemesnės instancijos teismų nustatytų bylos aplinkybių (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. lapkričio 16 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-459/2011](#)). Pamėtineta, kad nors kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, jog, pvz., tais atvejais, kai šalių bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo turto objektai yra ne tik nekilnojamojo turto objektas, bet ir objektai, kuriuose galiojama verslas, taikytinas individualus turto vertinimo būdas; dėl to tik individualus turto vertinimo būdu nustatius viso nekilnojamojo turto objekto, jo prašomų atidailyti dalių individualias vertes, atsižvelgiant į jų tiesioginę paskirtį ir galimybę panaudoti verslui, teismas gali spręsti dėl taikytino bendrosios dalinės nuosavybės atidailijimo būdo ir teisingos kompensacijos priteisimo (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-274/2013](#)), tačiau nagrinėjamos bylos atveju nenustatyta, kad žemės sklype yra plėtojamas verslas. Patys atsakovai kasaciniame skunde pripažįsta, kad nėra aišku, koks būtent verslas bus plėtojamas komerciniame žemės sklype. Vien tai, kad žemės sklypo paskirtis komercinė, nereikia, jog Nekilnojamojo turto registre nurodyta jo vertė yra nereali ir teismas neteisingai ją nustatė.
46. Kiti atsakovų kasacinio skundo argumentai nėra reikšmingi bylai kasaciniame teisme teisingai išnagrinėti, teismų praktikai formuoti ar jai vienodinti, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

*Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų*

47. Apibendrinama teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas tinkamai taikė atidailijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės reglamentuojančias teisės normas ir vadovavosi aktualiais kasacinio teismo šių normų išaiškinimais. Kasacinio skundo argumentai netiekia pagrindo panaikinti ar pakeisti skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį.
48. Pagal [CPK 93 straipsnio](#) 1 dalį šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Netenkinus kasacinio skundo, atsakovams bylinėjimosi išlaidos neatlyginamos. Nėra duomenų, kad kiti byloje dalyvaujantys asmenys būtų patyrę bylinėjimosi išlaidų kasaciniame teisme, todėl jų priteisimo klausimas nesprendžiamas.
49. Kasacinis teismas patyrė 9 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 28 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu). Šių išlaidų atlyginimas, atsižvelgiant į kasacinės bylos išnagrinėjimo rezultata, valstybei priteistinas iš atsakovų lygiomis dalimis po 4,50 Eur ([CPK](#) 88 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 92 straipsnis, 96 straipsnio 1 dalis).

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

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gegužės 11 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti valstybei iš atsakovų R. M. (a. k. (duomenys neskelbtini) ir V. M. (a. k. (duomenys neskelbtini) po 4,50 Eur (keturis Eur 50 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimo. Valstybei priteista suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas – 5662.

Pranešti VĮ Registrų centrui apie kasacinės bylos išnagrinėjimą dėl šio registruotino nekilnojamojo turto: 0,1297 ha ploto žemės sklypo, esančio Vilniaus miesto savivaldybėje, unikalus numeris (duomenys neskelbtini).

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

Teisėjai

Donatas Šernas

Algirdas Taminskas

Dalia Vasarienė