

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. balandžio 11 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Virgilijaus Grabinsko, Andžej Maciejewski (pranešėjas) ir Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal ieškovės N. R. kasacinį skundą dėl Šiaulių apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. birželio 28 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovų N. R. ir R. Č. patikslintą ieškinį atsakovams R. G., I. G., V. V., G. V. ir J. A. dėl teisės vykdyti rekonstrukcijos darbus be atsakovų sutikimo, taip pat gauti statybą leidžiantį dokumentą pagal pateiktą projektinį pasiūlymą, tretieji asmenys byloje, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, Ž. L., A. L., Šiaulių miesto savivaldybės administracija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos, institucija, byloje duodanti išvadą, Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyrius.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių bendraturčio teisę be kitų bendraturčių sutikimo rekonstruoti jam priklausančią turto dalį, taip pat valstybinės žemės sklypo vieno iš nuomininkų teisę vykdyti statybas tokiaame sklype, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovės N. R. ir R. Č. patikslintu ieškiniu ir teismo posėdžio metu galutinai suformuluotu reikalavimu prašė leisti vykdyti rekonstrukcijos darbus be atsakovų sutikimo, taip pat gauti statybą leidžiantį dokumentą pagal patikslintą UAB „Projects“ projektinį pasiūlymą ir iš atsakovų ieškovėms priteisti visų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Ieškovės nurodė, kad ūkinis pastatas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso 6 bendraturčiams. Ieškovės teigė norinčios atlikti minėto ūkinio pastato dalies rekonstrukciją kaip II grupės nesudėtingo statinio, pakeičiant jo paskirtį iš ūkinio pastato į paslaugų paskirties pastatą, pritaikytą grožio salonui, šiam tikslui įgyvendinti su būsimu projektuotoju sieks sudaryti projektavimo sutartį, jos pagrindu bus parengtas statybą leidžiantis dokumentas, pateiktinas Šiaulių miesto savivaldybei, tačiau projektuotojas negali pradėti rengti šio dokumento, kol nėra pateikti ieškinyje nurodytų atsakovų sutikimai. Dėl ūkinio pastato rekonstrukcijos atsakovams išsiuntę registruotais laiškais dokumentaciją dėl ūkinės paskirties pastato 1/2 dalies rekonstravimo į paslaugų paskirties pastatą, tačiau atsakymo negavo. Mano, kad atsakovai pažeidžia ieškovių interesus, neduodami sutikimo atlikti pastato rekonstrukciją.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

3. Šiaulių apylinkės teismas 2019 m. kovo 19 d. sprendimu ieškovių patikslintą ieškinį atmetė.
4. Teismas nustatė, kad ūkinis pastatas, esantis prie gyvenamojo namo (*duomenys neskkelbtini*), bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso 6 bendraturčiams: 1/6 dalis – atsakovams R. G. ir I. G., 1/6 dalis – atsakovui J. A., taip pat 1/6 dalis – valstybei (nors nuosavybės teisė į šią dalį viešame registre nėra įregistruota). Teismas nurodė, kad ieškovei N. R. priklauso patalpa – sandėliukas (10,26 kv. m), o ieškovei R. Č. priklauso negyvenamoji patalpa – sandėliukas (4,94 kv. m), kurie yra minėtame pastate.
5. Taip pat teismas nustatė, kad (*duomenys neskkelbtini*), esantis gyvenamasis namas yra šešiabutis, kuriame yra keturios gyvenamosios ir dvi negyvenamosios patalpos, todėl šis pastatas taip pat valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Teismas nurodė, kad ieškovių, esančių pastato (*duomenys neskkelbtini*), bendraturtėnais, tikslas – rekonstruoti pusę ūkinio pastato, stovinčio šalia gyvenamojo namo. Teismas pažymėjo, kad kiemo aikštelės ir privažiavimo dangos žemės sklype, esančiame (*duomenys neskkelbtini*), priklauso Šiaulių miesto savivaldybei, o kiemo statiniai, esantys (*duomenys neskkelbtini*), priklauso taip pat Šiaulių miesto savivaldybei, tačiau iki šios dienos nėra atlikti ir perduoti VĮ Registrų centrui kadastriniai matavimai.
6. Teismas nurodė, kad, įgyvendinus projektinį pasiūlymą, dalis šaligatvio ir pravažiavimo dangos būtų užstatytos numatomo rekonstruoti pastato, todėl tektų išardyti dalį dangos, esančios (*duomenys neskkelbtini*). Teismas pažymėjo, kad numatomos rekonstrukcijos tikslas – perstatyti ieškovėms asmeninės nuosavybės teise priklausančio ūkinio pastato dalį, pakeičiant statinio laikančiąsias konstrukcijas ir statinio išorės matmenis (ilgį, plotį ir aukštį) taip, kaip tai nustatyta projektiniame pasiūlyme. Teismas nustatė, kad bendri numatomi pastato rodikliai yra 11,28 m pastato išorės ilgis, 6,37 m plotis ir 6,7 m aukštis su mansarda, naudingasis pastato plotas – 79,50 kv. m.
7. Teismas sutiko su atsakovų argumentais, kad atlikus ieškovių siekiamą rekonstrukciją pasikeistų žemės sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, taip pat tai pakeistų pastato fasadą, dėl to iš pietvakarinės pusės būtų užstojama saulės šviesa. Teismas nurodė, kad pasate yra

dvi komercinės patalpos, tiek įvažiavimas, tiek išvažiavimas iš šalia pastato esančios aikštelės yra sudėtingas, ir nors automobilių stovėjimo vietos yra padalytos, net ir įrengus ženklus „rezervuota“, tenka nuolatos kovoti dėl vietos, skirtos automobiliui statyti. Teismas nustatė, kad pagal ieškovių sprendinius prie pastato būtų panaikintos 4, 5 ir 6 butams skirtos automobilių stovėjimo vietos, taip pat įgyvendinus ieškovių projektą bus reikalingos papildomos automobilių stovėjimo vietos tiek darbuotojams, tiek klientams, o padidėjęs lankytojų skaičius, teismo vertinimu, pažeis atsakovų teisę į privatumą ir poilsį, bus sumažintas kiemo plotas. Taip pat teismas pažymėjo, kad numatoma rekonstruojamo priestato paskirtis – grožio salonas. Jis visiškai užstoja atsakovams V. V. ir G. V. priklausančią vyrų kirpyklą iš pietų pusės. Anot teismo, gyvenamajame name gyvenantiems asmenims nėra priimtina, kad viename name atsirastų trečias grožio paslaugas teikiantis salonas.

8. Be to, teismas nurodė, kad kiekvieno buto ar negyvenamosios patalpos savininko nuomojamas žemės sklypo plotas yra nustatytas proporcingai patalpų, esančių gyvenamajame pastate, plotui, neįskaitant žemės sklype esančiam ūkio paskirties pastate, kurio pagrindinė paskirtis – pagalbinio ūkio, bendraturčių nuosavybės teise turimų dalių. Žemės sklypas nuomojamas bendrai, neišskiriant kiekvienam nuomininkui individualiai naudojamos žemės sklypo dalies, kurioje šis nuomininkas galėtų statyti naujus statinius ar pastatų priestatus ar sodinti savo nuožiūra pasirinktus augalus. Teismas pažymėjo, kad valstybinis žemės sklypas yra suformuotas gyvenamajam namui, esančiam (*duomenys neskkelbtini*), kurio pagrindinė paskirtis – trijų ir daugiau butų daugiabučiai pastatai, eksploatuoti. Iš į bylą pateiktos 2012 m. spalio 30 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 31SZN-406 teismas nustatė, jog žemės sklype naujų savarankiškai funkcionuojančių statinių ar įrenginių statyba nėra galima. Galima statyti naujus statinius ar įrenginius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui, bei rekonstruoti esamus pastatus ir statinius, jei tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui (4.1 punktą).
9. Teismas, atsižvelgdamas į tai, kad ieškovėms nėra išskirtos individualiai naudojamos žemės sklypo dalys, nusprendė, jog teisė vykdyti rekonstrukcijos darbus be atsakovų sutikimo, taip pat gauti statybą leidžiantį dokumentą pagal pateiktą projektinį pasiūlymą ir planuojami statyti statiniai pažeistų žemės sklypo nuomininkų bei ūkinio pastato bendraturčių teises ir pareigas.
10. Šiaulių apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2021 m. birželio 28 d. nutartimi pirmosios instancijos teismo sprendimą paliko nepakeistą.
11. Teisėjų kolegija nurodė neturinti pagrindo nesutikti su pirmosios instancijos teismo išvada, kad atsakovai pateikė įrodymus ir argumentus, jos ieškovės N. R. ketinama įteisinti pagalbinio ūkio paskirties pastato dalies rekonstrukcija į paslaugų paskirties komercinį pastatą pažeidžia jų, kaip bendrosios dalinės nuosavybės objekto bendraturčių, teises ir teisėtus interesus arba trukdys jiems naudotis savo nuosavybe. Teisėjų kolegijos vertinimu, atsakovų argumentai, kad nuomininkas privalo išsinuomoti daiktą naudotis taip, kad netrukdytų juo naudotis kitiems teisėtiems to daikto naudotojams, yra pagrįsti ir atitinka Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.489 straipsnio ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintose Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse (toliau – Taisyklės) įtvirtintą reglamentaviną, jog naujų statinių bendrai keliems nuomininkams išnuomotame valstybinės žemės sklype statyba negalima individualiai konkrečiam nuomininkui (statytojui) nepriskirtoje teritorijoje, nesant tam nuomotojo ir kitų nuomininkų sutikimo.
12. Teisėjų kolegija konstatavo, kad ieškovė N. R. nepagrindė, jog jos ketinamas statyti, rekonstruoti naujas, didesnis komercinės paskirties kartu su R. Č. idealiosios dalies ūkinio pastato dalimi tarnaus pagrindinio statinio – likusiai nerekonstruotai ūkinio pastato daliai, priklausančiai atsakovams. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad iš bylos duomenų matyti, jog numatoma vykdyti statybą prieštarauja teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Pagal sprendinius ieškovės faktiškai siekia žemės sklype pasistatyti naują savarankiškai funkcionuojantį komercinės paskirties pastatą, pakeičiant žemės sklypo užstatymą, o ne rekonstruoti joms priklausančias ūkinio pastato dalis, nekeičiant užstatymo ploto, todėl teisėjų kolegija nurodė neturinti pagrindo nesutikti su pirmosios instancijos teismo pozicija, kad tai lemtų ir asfalto dangos užstatymą. Todėl kolegija nurodė, kad pirmosios instancijos teismas teisingai kaip nepagrįstus atmetė ieškovių motyvus, jog Šiaulių miesto savivaldybės administracijos į bylą pateiktas 1997 m. lapkričio 28 d. perdavimo–priėmimo aktas nėra susijęs su nagrinėjamu ginču.
13. Kolegijos vertinimu, bylos duomenys patvirtina, kad kiekvieno buto ar negyvenamosios patalpos savininko nuomojamas žemės sklypo, esančio (*duomenys neskkelbtini*), plotas yra nustatytas proporcingai pagrindiniame pastate esančių patalpų plotui, neįskaitant žemės sklype esančio ūkinės paskirties pastato bendraturčių nuosavybės teise turimų dalių, t. y. žemės sklypas nuomojamas bendrai. Ieškovėms ir kitiems asmenims žemės sklypas yra išnuomotas neišskiriant jiems individualiai naudotis tenkančių sklypo dalių, todėl teisėjų kolegija pritarė pirmosios instancijos teismo išvadai, kad ieškovės, rekonstruodamos ar remontuodamos joms nuosavybės teise priklausančias patalpas, esančias pagalbiniame ūkio pastate, neturi teisės užstatyti bendrai naudojamo ploto, daugiabučio namo patalpų savininkams nesutinkant.
14. Teisėjų kolegija nurodė, kad tai, jog ieškovė N. R. atliko kadastrinius matavimus ir atsidalijo savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, nereiškia, kad ieškovė atsidalijo ir valstybinės žemės plotą, ant kurio stovi jos ūkinio pastato dalis, o juo labiau kad tai suteikia jai teisę tą dalį pasididinti dar labiau užstatant nuomojamą valstybinę žemę ir išardant ne jai priklausančią asfalto dangą. Kolegija atmetė kaip nepagrįstus ieškovės N. R. argumentus, kad dėl jai, o kartu ir ieškovei R. Č. priklausančios ūkinio pastato dalies rekonstrukcijos, t. y. penkis kartus didesnio komercinės paskirties pastato statybos, nepablogės atsakovų teisės.
15. Teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo ir atsakovų išvada, kad ieškovės N. R. siekis pastatyti komercinės paskirties pastatą, jame teikti paslaugas čia atvyksiantiems paslaugų gavėjams pažeidžia atsakovų teisėtus lūkesčius, nes atsakovai, įsigydami gyvenamąsias patalpas, nesitikėjo ir nenumatė, jog prie daugiabučio žemės sklype stovinčio priklausinio – ūkinio pastato atsiras komercinės paskirties pastatas, o tai neabejotinai reiškia esminį dabar esančio naudojimosi nuosavybe pasikeitimą neigiamą prasme. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad, kaip matyti iš projekto sprendinių, teritorija, esanti (*duomenys neskkelbtini*), tarp (*duomenys neskkelbtini*), (*duomenys neskkelbtini*) ir (*duomenys neskkelbtini*), jau dabar yra pakankamai intensyviai užstatyta, nustatytos tik dvi automobilių stovėjimo vietos, viena iš jų – neįgaliesiems, todėl, kolegijos vertinimu, atsakovai pagrįstai teigia, kad, įgyvendinus ieškovės N. R. projektą, automobilių stovėjimo vietų liks mažiau, nei yra dabar. Be to, pradėjus pastate komercinę veiklą suintensyvės lankytojų srautas ir padidės automobilių skaičius tiek gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskkelbtini*), kieme, tiek prie aplinkinių namų, o tai neabejotinai lems bendrų plotų naudojimo pasikeitimą, naudojimosi daugiabučio namo įranga ar infrastruktūra (įėjimais, stovėjimo vietomis, šiukšlių išvežimu, energijos tiekimu ir kt.) pasikeitimą.
16. Kolegija pabrėžė, kad nors ieškovė, kaip patalpų savininkė, turi teisę keisti patalpų paskirtį, tačiau ši teisė turi būti įgyvendinama, be kita ko, ne tik derinant ją su atsakovų teisėmis ir teisėtais interesais, bet ir su aplinkine infrastruktūra, juo labiau kad nagrinėjamu atveju ieškovė yra tik patalpų, o ne žemės sklypo, ant kurio stovi jai nuosavybės teise priklausanči ūkinės paskirties patalpų dalis, savininkė.
17. Teisėjų kolegijos vertinimu, ieškovė N. R. nepagrįstai nurodo, kad asfalto dangą jau yra perduota rekonstruojamo objekto statybai. Byloje nėra duomenų, kad asfalto dangą yra perduota ketinamam rekonstruoti objektui. Priešingai, teisėjų kolegijos vertinimu, bylos duomenys patvirtina, kad pagal 1997 m. lapkričio 28 d. perdavimo–priėmimo aktą, remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. kovo 24 d. nutarimu Nr. 261, Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybėn perduoti daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai kartu su šaligatviais, vaikų žaidimo aikštelėmis, želdiniais kiemuose ir pravažiavimo dangomis, įskaitant ir bylos šalių gyvenamąjį namą kartu su ūkinės paskirties pastatu bei aplink esančiomis asfalto dangomis, praėjimais, želdiniais ir kiemo aikštelėmis.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimų į jį teisiniai argumentai

18. Kasaciniame skunde ieškovė N. R. prašo panaikinti Šiaulių apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. birželio 28 d.

nutartį ir priimti naują sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

- 18.1. Teismai, neteisingai vertindami nuosavybės teisinį režimą, netinkamai taikė [CK 4.75](#) straipsnio nuostatas, kadangi šiuo atveju turėjo būti taikoma [CK 4.37 straipsnio](#) nuostata, pagal kurią nereikalaujama kainynų sutikimo dėl savo dalies pastato rekonstrukcijos. Ieškovės patikslintame ieškinyje aiškiai nurodė rekonstruojamo objekto asmeninės nuosavybės pagrindą, t. y. kad sandėliuko R2 patalpa po pasikeitusio šio turto teisinio režimo asmeninės nuosavybės teise priklauso ieškovei N. R., o R1 patalpa asmeninės nuosavybės teise priklauso ieškovei R. C. Todėl šios sandėliuko patalpos nėra bendrosios dalinės nuosavybės objektai. Šiaulių apylinkės teismo 2019 m. kovo 25 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2-319-251/2019](#) esant atsidalijai asmeninei nuosavybei (pusėi ūkinio pastato iš bendrosios dalinės nuosavybės pagal atsidalijimo projektą), bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai tarp ieškovių ir atsakovių nutrūksta ir [CK 4.75 straipsnis](#) nebegali būti taikomas. Jis gali būti taikomas tik tarp likusių, savo dalies neatsidalijusių bendraturčių atsakovių R. ir I. G. ir J. A. Atsakovai V. ir G. V. nuosavybės ūkinyje pastate iš viso neturi.
- 18.2. Atsakovai yra tik gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskkelbtini*), bendraturčiai, todėl teismai bylą išnagrinėjo ne ieškovių ieškinio pagrindu, o kitais, ieškinyje nenurodytais, pagrindais. Ieškovės kreipėsi į teismą ne kaip ūkinio pastato bendraturtės, o kaip pusės to pastato dalies savininkės. Kitos pusės ūkinio pastato valdytojai ieškovėms yra tik kainynai.
- 18.3. Apeliacinės instancijos teismas peržengė ieškinio ribas, nagrinėdamas sklypo servituto teisėtumo klausimus, kurie nebuvo nagrinėjami pirmosios instancijos teisme.
- 18.4. Apeliacinės instancijos teismas nutartyje rėmėsi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. lapkričio 5 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-1064/2003 ir 2008 m. sausio 30 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. 3K-3-58/2008](#). Tačiau šių bylų ir nagrinėjamos bylos aplinkybės nesutampa, kadangi minėtose bylose buvo nagrinėjama ne asmeninės, o bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai.
- 18.5. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai paaiškėjusia nauja aplinkybe dėl statinių, želdinių, statinių ir asfalto dangos užstatymo pripažino 1997 m. lapkričio 28 d. perdavimo–priėmimo aktą, kadangi jis prieštarauja Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2012 m. gegužės 31 d. sprendimui dėl žemės sklypo, esančio (*duomenys neskkelbtini*), detaliojo plano patvirtinimo, kuriame nustatyta statybos zona ir tai, kad detaliojo plano įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, reikalingas suplanuotiems statiniams funkcionuoti, perkelia, demontuoja, išplečia ar nutiesia savo lėšomis. Šio sprendimo 2.2 punkte nustatyta, kad sklypo užstatymas galimas įrengus būtinus inžinerinius tinklus ir susisiekimo infrastruktūrą, nustatytą detalizavame plane.
- 18.6. Teismas nepagrįstai iš naujo nagrinėjo detaliojo plano teisėtumo klausimą ir nepagrįstai nusprendė, kad nėra atlikti žemės sklypo su asfaltu kadastriniai matavimai, kadangi tai prieštarauja Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2019 m. liepos 2 d. išrašui. Tai, ar teisėtai nustatyta statybos zona su asfaltu, nėra šios bylos nagrinėjimo dalykas. Teismas neteisingai aiškino ir taikė statinio sąvoką, įtvirtintą Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 84 dalyje. Detalusis planas buvo vykdomas pagal griežtas detaliųjų planų rengimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. D1-473. Detalusis planas su jo sprendiniais yra suderintas su visais gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskkelbtini*), gyventojais visuotinio detaliojo plano svarstymo metu ir jo teisėtumo nagrinėjimas iš naujo nepatenka į bylos nagrinėjimo ribas, kadangi tai nesuję nei su šios bylos dalyku, nei pagrindu.
- 18.7. Apeliacinės instancijos teismas neteisingai taikė ir aiškino Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių turinį ir su tuo susijusias statybos techninio reglamento STR1.01.08:2002 nuostatas, reglamentuojančias statybos rūšis, neteisingai aiškino detaliojo plano sprendinius ir 2012 m. spalio 30 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 31SZN-406 turinį. Teismo aiškinimas, kad naujų statinių bendrai keliems nuomininkams išnuomotame sklype statyba negalima, prieštarauja ieškinio ir apeliacinio skundo turiniui. Naujos statybos klausimas yra visiškai nesusijęs su šia byla. Taip apeliacinės instancijos teismas peržengė bylos nagrinėjimo ribas. Iš ieškovių patikslinto ieškinio matyti, kad siekiama rekonstruoti esamą ieškovėms asmeninės nuosavybės teise priklausančią ūkinio pastato pusę toje pačioje statinio vietoje, statybai skirtoje zonoje.
- 18.8. Taip pat teismas neteisingai taikė ir aiškino valstybinės žemės nuomos taisykles, padarydamas išvadą, kad statyba negalima individualiai konkrečiam nuomininkui (statytojui) nepriskirtoje teritorijoje. Tačiau tokia teisės norma statinio priklausiniui taisyklėse nenustatyta. Reikalavimas individualiai išskirti žemės sklypo teritoriją rekonstruojamam pagrindinio statinio priklausiniui, taip pat žemės sklypo nuomininkų sutikimas atlikti pastato rekonstrukciją minėtose taisyklėse taip pat nenustatyti.
- 18.9. Taisyklių 8 punkte reglamentuojama, kad žemės sklype esantis bendrojo naudojimo plotas išskiriamas tik tiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir įrenginiams, kuriems eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį bendrojo naudojimo ploto reikia. Ūkinis pastatas prie gyvenamojo namo nėra savarankiškai funkcionuojantis statinys, todėl jam žemės sklypo dalis negali būti atskirta ir atidalyta.
- 18.10. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad valstybinės žemės sklypai išnuojami tik tokio dydžio, kuris būtinas valstybinėje žemėje esančiam privačios nuosavybės teise priklausančiam pagrindiniam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal tiesioginę jo paskirtį, todėl, pasikeitus faktinei situacijai (nugriovus statinį, teisėtai pastačius naują statinį ar pan.), privalo būti keičiamos ar nutraukiamos valstybinės žemės nuomos sutartys, atitinkamai keičiant nuomojamo žemės sklypo dydį. Teisinius santykius dėl statybos valstybės išnuomotoje žemėje reglamentuoja Taisyklių 30.7 punktą, kuriame nustatyta, kad išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai įtvirtinta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-380-611/2019](#)).
- 18.11. Žemės nuomos sutartyje ir detalizavame plane nėra nustatytas atskiras žemės nuomotojo sutikimas. Žemės nuomotojo sutikimas duotas pasirašant valstybinės žemės nuomos sutartį, prie jos pridedant sklypo planą su nustatyta statybos zona.
- 18.12. Atsakovai nepagrįstai atsisako duoti sutikimą gauti statybą leidžiančius dokumentus ir atlikti rekonstrukcijos darbus, o tai pažeidžia ieškovių turitines asmenines teises, nes sudaro kliūtis disponuoti joms asmeninės nuosavybės teise. Rekonstrukciją reglamentuoja žemės sklypo detaliojo plano sprendiniai su visų bendraturčių sutikimais, gautais detaliojo plano viešojo svarstymo metu, ir valstybinės žemės nuomos sutartis. Todėl apeliacinės instancijos teismo nutartis prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsniui.
- 18.13. Apeliacinės instancijos teismo nutartis prieštarauja statybos techninio reglamento STR1.01.08:2002 nuostatomis, kurios reglamentuoja statinio rūšis ir nustato statybos sąlygas, statinio parametrus, statybos vietą, nurodo, kuo skiriasi nauja statyba nuo rekonstrukcijos ir paprastojo remonto. Teismui pateiktas seno griuvančio pusės ūkinio pastato projektinis pasiūlymas atlikti rekonstrukciją dar nenugriauto pastato vietoje. Tai paneigia klaidingą teismo išvadą dėl naujos statybos. Nauja statyba gali būti vykdoma tik atviroje, neužstatytoje teritorijoje. Seno pastato rekonstrukcija ir naujo pastato statyba yra dvi visiškai skirtingos statybos rūšys, reglamentuojamos skirtingomis statybos normomis.
- 18.14. Taip pat apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė ir aiškino Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2012 m. rugpjūčio 2 d. sprendimą Nr. 31SK-(14.31.110)-1019, kuriame yra nustatyti servitutai detalizavame plane. Detalusis žemės sklypo planas nebuvo apskustas, jis nėra panaikintas, yra galiojantis, todėl šioje byloje negalėjo būti iš naujo vertinami detaliojo plano sprendiniai, t. y. ne įstatymų nustatyta tvarka.
- 18.15. Iš detaliojo plano pagrindinio brėžinio matyti, kad jame nustatyti du kelio servitutai. Vienas servitutas nustatytas iš (*duomenys neskkelbtini*) gatvės pusės (neinantis per statybos zoną) ir kitas, pravažiavimo servitutas, – iš Varpo gatvės pusės (taip pat neinantis per

statybos zoną). Nustatytoje statybos zonoje nėra jokių pravažiavimo servitutų, požeminių ir antžeminių komunikacijų, taip pat statinių. Tai patvirtina detaliojo plano pagrindinis brėžinys ir geodezinė nuotrauka.

- 18.16. Abiejų instancijų teismai pažeidė [CK 6.189 straipsnio](#) 1 dalį, pagal kurią teisėtai sudaryta ir galiojantis sutartis jos šalims turi įstatymo galią. Sutaris įpareigoja atlikti ne tik tai, kas tiesiogiai joje nustatyta, bet ir visa tai, ką lemia sutarties esmė arba įstatymai. [CK 6.545](#) straipsnio 1 dalyje yra nustatyta, kad pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje nustatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį. Visą ieškovių dokumentaciją ir teisiniai pastato dalies rekonstrukcijos reikalavimai yra įgyvendinti tinkamai, nepažeidžiant jokių teisės normų ir atsakovių teisių. Pagal detaliojo plano sprendinius leidžiamas 12 m aukščio ir 163 kv. m ploto statinys. Brėžinio 5 pastaboje pažymėta, kad detaliojuoju planu nustatoma galimybė priestatui būti tokio pat aukštumo, kaip ir pagrindinis pastatas. Taigi, pagal šiuos sprendinius galima statyti daug didesnę priestatą.
- 18.17. Apeliacinės instancijos teismas pažeidė [CK 4.48](#) straipsnį. Namų gyventojai dalyvavo viešajame detaliojo plano svarstyme ir su visais detaliojo plano sprendimais sutiko. Tai, kad pasikeitė kai kurie savininkai, teisinės reikšmės neturi. Naujasis savininkas į perduodamą daiktą (turtą) įgyja tiek teisių ir pareigų, kiek jų turėjo buvęs daikto (turto) savininkas, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita. Todėl visi įgijėjai, sudarę žemės nuomos sutartis su prie jų pridėtu sklypo planu, žinojo faktą, kad bus rekonstruojamas ūkinis pastatas. Buvusi gyvenamojo namo 2 patalpos savininkė UAB „KONVA“, prieš parduodama šią patalpą atsakovams V. ir G. V., davė rašytinį sutikimą ūkinio pastato rekonstrukcijai. Iš visų nurodytų aplinkybių matyti, kad nebuvo atskleista bylos esmė.
- 18.18. Tai, kad mažėja atsakovams išnuomoto žemės sklypo ploto dalis, neturi esminės reikšmės, nes Taisyklės nenustato, jog žemės sklypo dalis negali keistis pasikeitus pastatų plotui dėl naujų statybų arba nugriovus dalį pastatų, juolab ploto pokytis yra labai nedidelis.
- 18.19. Apeliacinės instancijos teismas nutartį grindė išgalvotu ir neįvardytu argumentu, kad ieškovė neturi jokio teisinio pagrindo detaliojuoju planu leidžiamo užstatyti ploto užstatyti asmeniškai ieškovei N. R. ir ieškovei R. Č. priklausančiais statiniais ar kitu būdu siaurinti kitas valstybinės žemės nuomininkų teises jiems naudojančią valstybinę žemę. Teismas nenurodė jokio teisinio pagrindo, draudžiančio tokią statybą. Teisę būti statytoju nustato Statybos įstatymo 3 straipsnis. Teismas neturi jokio teisinio pagrindo uždrausti statyti atskiriems asmenims.
19. Atsakovai J. A., G. V. ir V. V. atsiliepime į kasacinį skundą prašo skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį palikti nepakeistą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:
- 19.1. Iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo matyti, kad (*duomenys neskelbtini*), yra žemės sklypas su statiniais: pastatu – gyvenamuoju namu ir priklausiniu, t. y. pastatu – ūkiniu pastatu. 1/6 dalis minėto pastato – ūkinio pastato nuosavybės teisėmis priklauso atsakovams R. G. su I. G., 1/6 dalis šio pastato – ūkinio pastato nuosavybės teise priklauso atsakovui J. A., 2/6 dalys šio pastato – ūkinio pastato priklauso butui, kurio unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*). Todėl priklausinys – ūkinis pastatas yra bendrosios dalinės nuosavybės objektas, bendrosios dalinės nuosavybės teisė į šį priklausinį, t. y. pastatą – ūkinį pastatą, nėra pasibaigusi, o tokios bendrosios dalinės nuosavybės dalyvė yra ir ieškovė N. R.
- 19.2. Ieškovės nurodomas [CK 4.37 straipsnis](#), kaip bendroji nuostata, apibrėžia nuosavybės teisės turinį, o [CK 4.75 straipsnis](#) reguliuoja bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą, todėl jie abu taikytini ginčo teisiniams santykiui.
- 19.3. Ieškovė nepagrįstai nurodo, kad kitų suinteresuotų asmenų nuosavybės teisė nėra šios bylos ginčo dalykas. Trečiasis asmuo Šiaulių miesto savivaldybės administracija į bylą pateikė 1997 m. lapkričio 28 d. kai kurių valstybės nekilnojamojo turto objektų, perduodamų Šiaulių miesto savivaldybės nuosavybėn, perdavimo–priėmimo aktą, iš kurio matyti, kad Šiaulių miesto savivaldybei buvo perduoti nurodytuose Šiaulių daugiabučių gyvenamųjų kvartaluose esantys šaligatviai, vaikų žaidimo aikštelės, pravažiavimo dangos. Ginčo žemės sklype, nuosavybės teise priklausančiame Lietuvos Respublikai, yra aikštelė (asfalto danga). Ieškovių siekiama įgyvendinti gyvenamojo namo priklausinio rekonstrukciją reikštų ir Šiaulių miesto savivaldybei priklausančios dangos užstatymą, taip iš esmės užstatant inžinerinį statinį. Ieškovė nepagrįstai nurodo, jog ši asfalto danga neva jau yra perduota rekonstruojamo objekto statybai. Ieškovė nepaaiškina, kas konkrečiai, kada ir kam perdavė šią asfalto dangą, taip pat kas, jos nuomone, dabar yra jos savininkas. Ieškovė nepateikė duomenų, kad asfalto dangos savininkas yra perleidęs nuosavybės teisę į dangą ieškovėms.
- 19.4. Nagrinėjamu atveju ginčo žemės sklypas išnuomotas keliems nuomininkams, neišskiriant jiems individualiai naudotis tenkančių sklypo dalių. [CK 6.489 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyta, kad nuomininkas privalo išsinuomotu daiktu naudotis taip, kad netrukdytų juo naudotis kitiems teisėtiems to daikto naudotojams. Nuomininkas yra atsakingas nuomotojui ir kitiems nuomininkams už minėto straipsnio 2 dalyje nustatytos pareigos vykdymą. Be to, nuomininkas yra atsakingas už kitų asmenų, kuriems jis suteikia teisę ar galimybę naudotis išsinuomotu daiktu, veiksmus ([CK 6.489 straipsnio](#) 3 dalis).
- 19.5. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad atsižvelgiant į [CK 6.489](#) straipsnyje ir Taisyklėse nurodytą reglamentavimą, kuriuo siekiama suderinti nuomotojo ir nuomininkų interesus, naujų statinių bendrai keliems nuomininkams išnuomotame valstybinės žemės sklype statyba negalima individualiai konkrečiam nuomininkui (statytojui) nepriskirtoje teritorijoje, nesant tam nuomotojo ir kitų nuomininkų sutikimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-380-611/2019](#)). Teismai pagrįstai rėmėsi šiuo išaiškinimu, kadangi ieškovės siekia iš esmės vietoj gyvenamojo namo priklausinio – ūkinio pastato, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio, faktiškai pasistatyti komercinės paskirties pastatą. Ieškovių siekiamos vykdyti rekonstrukcijos metu šio priklausinio – ūkinio pastato išorės matmenys esmingai pasikeistų.
- 19.6. Pagal sprendinius ieškovės faktiškai siekia žemės sklype pasistatyti naują savarankiškai funkcionuojantį pastatą (komercinės paskirties), pakeičiant žemės sklypo užstatymą. Teismai pagrįstai konstatavo, kad tokiam faktiškai naujam savarankiškai funkcionuojančiam pastatui bus reikalingos papildomos automobilių stovėjimo vietos, papildomi praėjimo takai, o tai esmingai ribotų kitų žemės sklypų nuomininkų teises bei teisėtus interesus.
- 19.7. Ieškovė nepagrįstai teigia, kad neigiamas poveikis gali atsirasti tik tuo atveju, jei žemės sklypas valdomas bendrosios nuosavybės teisėmis, tačiau jei žemės sklypas bendrai valdomas nuomos teisėmis, tokiam žemės sklype konkrečios statybos poveikio nuomininkų teisėms ir teisėtiems interesams nereikia analizuoti ir nagrinėti. Naudojimasis žemės sklypu ne tik nuosavybės teise, bet ir nuomos teise taip pat yra įstatymo ginama vertybė, o jeigu turimo naudojimosi turinys siekiamomis statybomis būtų esmingai siaurinamas, tai reikštų esminį neigiamą poveikį tokio nuomininko teisėms ir teisėtiems interesams.
- 19.8. Ieškovė nepagrįstai nurodo, kad sudarydami nuomos sutartis su valstybe dėl žemės sklypo nuomininkai neva sutiko su sprendiniu, kad ieškovių naudai bus užstatyta komercinei ir paslaugų paskirčiai skirta statybos teritorija. Tokios prievolės nuomininkams (atsakovams) bei teisės nuomininkei (ieškovei) nė vienoje iš valstybinės žemės nuomos sutarčių nėra įtvirtinta. Toks ieškovės siekis akivaizdžiai pažeidžia kitų nuomininkų teises bei teisėtus interesus, nes riboja jų, kaip galimų statytojų, interesus.
- 19.9. Valstybinės žemės nuomos sutarties 4.1 punkte yra nustatyta, jog žemės sklype naujų savarankiškai funkcionuojančių statinių ar įrenginių statyba nėra galima. Galima statyti naujus statinius ar įrenginius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui, ar rekonstruoti esamus pastatus ir statinius, jeigu tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Kokiu būdu ieškovių siekiamas žemės sklype faktiškai pastatyti komercinės paskirties pastatas tamsaus pagrindiniam daiktui – gyvenamajam namui, ieškovė niekaip nepaaiškina.

- 19.10. Po ieškovių sprendinių įgyvendinimo žemės sklypo intensyvumas būtų 11,1 proc. (dabar – 3,5 proc.), sklypo užstatymo tankis – 10,2 proc. (dabar – 4,9 proc.), ūkinio pastato bendras plotas – 94,58 kv. m (dabar – 30,28 kv. m), užstatymo plotas – 87,39 kv. m (dabar – 42 kv. m), ūkinio pastato tūris – 502 kub. m (dabar – 126 kub. m), ūkinio pastato aukštis – 6,7 m (dabar – 4 m). Visi išvardyti rodikliai dėl ieškovių siekių esmingai padidėtų, ir tai atsitiktų būtent tik po ūkinio pastato rekonstrukcijos pagal ieškovių siekiamus sprendinius. Tai, kad šie rodikliai neviršija maksimaliai leistinų rodiklių, nereiškia, kad faktiškai esančių rodiklių esminis padidėjimas nereiškia atsakovių teisių bei teisėtų interesų pažeidimo. Atsakovai procesiniuose dokumentuose konkrečiai paaiškino, kaip neigiamai pasikeistų jų dabartinis naudojimas savo nuosavybės įgyvendinimo ieškovių siekius, o ieškovė tai paneigiančių įrodymų nepateikė. Ieškovė aiškino, kad jokių papildomų automobilių stovėjimo vietų nereikės, nors žemės sklype, kuris suformuotas daugiabučiui gyvenamajam namui eksploatuoti, nori iš esmės pastatyti komercinės paskirties pastatą, jame teikti komercines paslaugas, o tai reiškia, jog jame lankysis ne tik daugiabučio namo gyventojai, bet ir paslaugų gavėjai – būtent pastariesiems ir būtų skirtas būsimas pastatas.
- 19.11. Reikia atsižvelgti ir į lūkesčius, kokius turėjo asmenys, įsigydami gyvenamąsias patalpas. Ieškovė negalėjo turėti teisėto lūkesčio, kad ji turės teisę vietoj žemės sklype stovinčio priklausinio – ūkinio pastato, kurio paskirtis – pagalbinė ūkinė, faktiškai pasistatyti komercinės paskirties pastatą paslaugoms teikti. Atsakovai negalėjo protingai numatyti, kad prie daugiabučio gyvenamojo namo, kuriame jie įsigijo gyvenamąsias patalpas, bus prijungtas visiškai kitokių parametrų jau komercinės paskirties pastatas, kuriame bus vykdoma komercinė veikla, teikiamos paslaugos, o tai neabejotinai reiškia esminį dabar esančio naudojimosi nuosavybe pasikeitimą neigiamą prasme.
- 19.12. Vienoje iš kasacinio teismo nagrinėtų bylų nurodyta, kad teisė į ramią, saugią, sveiką namų aplinką ir teisė užsiimti norima komercine veikla yra vienodai svarbios ir *a priori* (iš anksto, nepatikrinus faktų) lygiavertiškai gintinos teisės, tačiau skiriasi bylos šalių teisėti lūkesčiai, tiesiogiai susiję su šių teisių turėjimu ir užtikrinimu. Toje byloje pažymėta, kad atsakovai, įsigydami butus ir kitas patalpas, turėjo lūkestį, jog ieškovui priklausančiose patalpose bus vykdoma tokia veikla, kuri atitinka šių patalpų pagrindinę naudojimo paskirtį, t. y. paslaugų veiklą. Tokio lūkesčio turėjimas kartu reiškia, kad atsakovai neturėjo pagrindo tikėtis, jog ieškovui priklausančiose patalpose bus vykdoma maitinimo veikla, kurios įgyvendinimas *prima facie* (iš pirmo žvilgsnio) konkuruoja su gretimų patalpų savininkų teise į ramią, saugią, sveiką namų aplinką. Ieškovas savo ruožtu, įsigydamas nuosavybės negyvenamąsias patalpas, neturėjo lūkesčio vykdyti šiose patalpose maitinimo veiklą, nes patalpų paskirtis įsigijimo momentu ir šiuo metu yra kita (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-282-403/2019](#)).
- 19.13. Taip pat ieškovė kasaciniame skunde remiasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 21 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. 3K-3-645/2005](#), tačiau šioje kasacinio teismo nutartyje nėra reikšmingų nagrinėjamam ginčui išaiškinimų. Taip pat ieškovė remiasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e3K-3-380-611/2019](#), tačiau, priešingai nei mano ieškovė, teismai, sprenddami šį ginčą, ja vadovavosi.
20. Trečiasis asmens Šiaulių miesto savivaldybės administracija atsiliepime į kasacinį skundą prašo ieškovės N. R. kasacinį skundą atmesti. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:
- 20.1. Ieškovės nuosavybės teise valdo patalpas, esančias pagalbinio ūkio paskirties pastate, bet ne atskirus pastatus. Statybos įstatymo 2 straipsnio 41 dalyje nustatyta, kad patalpa – tai sienomis ir kitomis atitvaromis apribota statinio erdvė. Patalpos savininkui stogas, pamatai priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, todėl ūkinio pastato stogas, pamatai ir sienos tebėra bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės objektas. Iš pateikto projekcinio pasiūlymo ir paaiškinimų teisme matyti, kad ieškovės siekia perstatyti tik dalį avarinio pastato, o kitą to ūkio paskirties pastato pusę palikti avarinės būklės. Tokios apimties patalpų, esančių dalyje pagalbinio pastato, darbai nelaikytini rekonstrukcija ir neatitinka Statybos įstatyme nustatyto statinio rekonstravimo. Šiuo atveju ketinamos rekonstruoti patalpos (trys sandėliukai), esančios pastate ir tiesiogiai susijusios su bendromis pastato konstrukcijomis, kurių vietoje atsirastų penkis kabinas didesnis komercinės paskirties statinys su mansarda. Abejotina, ar tokį statinį būtų galima laikyti pagrindinio pastato priklausiniu. Pažymėtina, kad Statybos įstatyme nėra reglamentuojama atskirų patalpų rekonstrukcija. Iš į bylą pateiktų sprendinių matyti, kad ieškovės faktiškai siekia žemės sklype pasistatyti naują savarankiškai funkcionuojantį komercinės paskirties pastatą, pakeičiant žemės sklypo užstatymą, o ne rekonstruoti joms priklausančias ūkinio pastato dalis, nekeičiant užstatymo ploto. Tai lemtų ir esamos asfalto dangos užstatymą.
- 20.2. Ieškovė N. R. nepagrįstai nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas neteisingai taikė ir aiškino trečiojo asmens Šiaulių miesto savivaldybės administracijos pateiktą 1997 m. lapkričio 28 d. perdavimo–priėmimo aktą, iš kurio matyti, kad aikštelės ir privažiavimo dangos žemės sklype, esančiame (*duomenys neskelbtini*), priklauso Šiaulių miesto savivaldybei. Nors šių dokumentų pateikimo teismui dieną Šiaulių miesto savivaldybė nebuvo atlikusi šių statinių kadastrinių matavimų ir nebuvo įregistravusi nuosavybės teisės, tačiau akivaizdu, kad minėti daiktai egzistuoja ir laikomi valstybės (savivaldybės) turtu. Be to, kaip teisingai pažymėjo teismas, dalis šaligatvio ir pravažiavimo dangų būtų užstatyta numatomo rekonstruoti statinio, dėl to tektų išardyti dalį šios dangos.
- 20.3. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai atmetė ieškovių argumentus, jog trečiųjų asmenų nuosavybės teisė šioje byloje nėra ginčo dalykas. Šią dieną valstybinės žemės sklype esančios automobilių stovėjimo aikštelės ir pėsčiųjų takai yra įregistruoti. Remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu valstybinės žemės sklype, esančiame (*duomenys neskelbtini*), esantys kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė priklauso Šiaulių miesto savivaldybei.
- 20.4. Kritiškai vertintina ieškovės N. R. nuomonė, kad detaliojo žemės sklypo plano su jo sprendiniais suderinimas su visais gyvenamojo namo gyventojais ir gretimų namų gyventojais įvyko visuotinio detaliojo plano svarstymo metu ir kad gyventojai, dalyvaudami svarstyme ir pasirašydami valstybinės žemės nuomos sutartis, sutiko su sprendiniu, jog bus užstatyta komercinei ir paslaugų paskirčiai skirta statybos teritorija rekonstruojant ūkinį pastatą. Detalusis planas buvo patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2012 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. T-168. Iš šio sprendimo aiškinamojo rašto, kuris yra sudėtinė sprendimo dalis, matyti, kad buvo vertintas poveikis teritorijos vystymo darbams ir planuojamos veiklos srčiai. Aiškinamojo rašto 2.1.1 papunktyje nurodyti rezultatai, kurių tikimasi įgyvendinus sprendinius, t. y. kad, įgyvendinus sprendinius, planuojama teritorija atitiks rengiamo Bendrojo plano sprendinius ir Šiaulių miesto strateginio plėtros plano 2003–2013 metams ambicingiems uždaviniams siekti darnaus vystymosi principus. Aiškinamojo rašto 2.1.5 papunktyje nurodyta, kad esamos daugiaaukštės gyvenamosios teritorijos plėtra užtikrins daugelio šeimų aprūpinimą kokybiškais butais, o 2.2.7 papunktyje – kad patvirtintame teritorijų detalizajame plane nurodyta daugiaaukštė gyvenamoji statyba. Todėl galimai pirminiai ieškovių planai svarstant detalų planą galėjo būti kitokie. Iš į bylą pateikto projekcinio pasiūlymo matyti, kad ketinama vykdyti nebe daugiaaukštę gyvenamąją statybą, o pastatyti komercinės paskirties pastatą, kuriame bus įkurtas grožio salonas.
- 20.5. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai pagrįstai nusprendė, kad ieškovės visų nuomojamame valstybinės žemės sklype, suformuotame daugiabučiui namui eksploatuoti ir kuriame nėra išskirtos individualios kiekvieno nuomininko naudojamos žemės sklypo dalys, planuoja keisti užstatymą, užstatyti esančią asfaltą dangą, ją išardyti, pasistatyti iš esmės naują savarankiškai funkcionuojantį pastatą, kuriame eksploatuoti reikės atskirų automobilių stovėjimo vietų, atskirų priėjimo takų, o tai neabejotinai apriboja kitų valstybinės žemės nuomininkų teises. Valstybinės žemės sklypo nuomininkai prieš savo valią neprivalo sutikti su ieškovių naujai statomo priestato statyba valstybinėje žemėje, kai akivaizdu, kad po vieną tokio pat dydžio pastatą kiekvienas valstybinės žemės nuomininkas šiame sklype negalėtų pasistatyti.
- 20.6. Statybos įstatyme nėra nustatyta atskirai įregistruotų patalpų rekonstrukcija, kai jos tiesiogiai susijusios ir sujungtos su pastatu bendromis konstrukcijomis (pamatu, išorinėmis ir laikančiosiomis sienomis, stogu). Pažymėtina, kad ketinama pastatyti pastatą – grožio

saloną, kuris būtų komercinės paskirties ir beveik penkis kartus didesnis nei turimos patalpos pastate. Todėl abejotina, ar toks statinys galėtų būti pagrindinio pastato priklausinys.

21. Trečiasis asmuo Nacionalinė žemės tarnyba prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos atsiliepime į kasacinį skundą prašo skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį palikti nepakeistą, o kasacinį skundą atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:

- 21.1. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies 1 punkte nustatyta, kad pastato bendrojo naudojimo objektai yra bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos, vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžių ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai). Todėl ūkinio pastato stogas, sienos, pamatai, lietašvadių ir kitos konstrukcijos yra bendri. Bylą nagrinėję teismai teisingai aiškino teisės normas, reglamentuojančias patalpos savininko teisių turinį, ir pagrįstai taikė [CK 4.75 straipsnio](#) normas, reglamentuojančias bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą. Tai reiškia, kad teismai pagrįstai nusprendė, jog pastato rekonstravimas ieškovių pasiūlytu būdu pažeistų kitų bendraturčių teises.
- 21.2. Ieškovės, reikšdamos ieškinį dėl patalpų rekonstravimo be atsakovų sutikimo, faktiškai siekia be atsakovų sutikimo rekonstruoti patį pastatą, kurio 1/6 dalis priklauso atsakovams R. ir I. G., 1/6 dalis – J. A., o 1/6 dalis yra bešeimininkė. Ieškovės ketina užstatyti papildomą valstybinės žemės sklypo plotą, kuriame yra įrengta kiemo danga, ir padidinti paties rekonstruojamo pastato aukštį, ilgį, plotį, tokiu būdu kelis kartus padidinti ir nuosavybės teise valdomų patalpų plotą. Apeliacinės instancijos teismas teisingai išnagrinėjo bylą ir pagrįstai vertino tokios statybos pasekmes žemės sklype esančio ūkinio pastato bendraturčiams ir gyvenamojo namo patalpų ir butų savininkų teisėms. Tai, kad patalpos yra vienoje pastato pusėje, nesudaro pagrindo vertinti, kad tik toje pastato pusėje išorinės ir vidinės sienos, kurios yra bendros su atsakovų turimų patalpų sienomis, asmeniškai priklauso ieškovėms, nes statinys yra vientisas daiktas.
- 21.3. Ieškovė nepagrįstai nurodo, kad teismai neteisingai taikė ir aiškino bei iš naujo išnagrinėjo detaliojo plano teisėtumo klausimą, taip pat kad nėra atlikti žemės sklypo su asfalto danga kadastriniai matavimai ir kad apeliacinės instancijos teismas neteisingai taikė ir aiškino statinio sąvoką. Asfalto danga taip pat yra statinys, atitinkantis statinio sąvoką. Tik šiuo atveju kiemo aikštelė bylos nagrinėjimo pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose metu viešame registre nebuvo įregistruota. Savivaldybės tarybos sprendimu, kuriuo buvo patvirtintas detalusis planas, nebuvo kaip nors perduotos asfalto dangos būtent ieškovėms rekonstruojamo objekto statybai, nes sprendimas dėl teritorijos planavimo dokumento patvirtinimo negali būti laikomas dokumentu, kuriuo savivaldybei priklausančias turtas (kad ir neregistruotas) perduotas asmeniškai naudotis ieškovėms.
- 21.4. Ieškovė nepagrįstai teigia, kad teismo aiškinimas, jog naujų statinių statyba bendrai keliems nuomininkams išnuomotame valstybinės žemės sklype negalima, prieštarauja ieškinio ir apeliacinio skundo turiniui ir kad teismai peržengė ieškinio ribas, nes pasisakė dėl ieškinio pagrindu nenurodytų aplinkybių, taip pat kad teismai nevertino ieškovės siekio statyti ne naują statinį, o rekonstruoti esamą. Ieškovės planavo didesnę žemės sklypo užstatymą, todėl teismas, vertindamas aplinkybes, pagrįstai pasisakė dėl valstybinės žemės sklypo nuomos ir sąlygų valstybinės žemės sklypuose, kai kiekvienam nuomininkui nėra nustatyta individualiai jo nuomojama dalis. Teismas turi pareigą išspręsti ginčą ir priimti teisėtą bei pagrįstą sprendimą, todėl teismai turėjo įvertinti žemės sklypo dalį, kuri būtų užstatoma.
- 21.5. Ieškovės, kaip pagrįstai nustatė teismai, planavo statybą už joms nuosavybės teise priklausančių patalpų ribų ir ketino faktiškai pagalbinio pastato dalį paversti savarankiškai funkcionuojančiu komercinės paskirties pastatu (grožio salonu), o ne butui priskirtu sandėliuku, reikalingu daiktams laikyti.
- 21.6. Žemės sklypas išnuomojamas neišskiriant individualiai naudojamų dalių. Nenustačius kiekvieno valstybinės žemės sklypo nuomininko individualiai naudojamos žemės sklypo dalies, nesant bent vieno daugiabučio gyvenamojo namo buto ar patalpos savininko sutikimo, statybos bendrai naudojamame valstybinės žemės sklype ieškovių negali būti vykdomos.
- 21.7. Nors ir yra parengtas detalusis planas, tačiau toks detalusis planas savaime nesuteikia teisės asmeniškai ieškovėms užstatyti žemės sklypo dalies. Kiekvieno buto ar negyvenamosios patalpos savininko nuomojamas žemės sklypo plotas yra nustatytas proporcingai patalpų, esančių pagrindiniame pastate, plotui, neįskaitant žemės sklype esančiame ūkio paskirties pastate bendraturčių nuosavybės teise turimų dalių.
- 21.8. Ieškovė nepagrįstai teigia, kad ūkinis pastatas, kai bus rekonstruotas ir dalyje jo bus įrengtas grožio salonas, ir toliau bus laikomas daugiabučio gyvenamojo namo priklausiniu, nes nėra požymių, kad planuojamos naujos patalpos toliau būtų naudojamos kaip sandėliukai eksploatuojant daugiabučiam name esančias patalpas. Ieškovės pateikė įrodymus, kad, rekonstravus ūkinį pastatą ir įrengus grožio saloną, jam aptarnauti bus reikalingos dvi automobilių stovėjimo vietos.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl bendraturčio teisės be kitų bendraturčių sutikimo rekonstruoti jam priklausančio turto dalį, taip pat dėl vieno iš valstybinės žemės sklypo nuomininkų teisės šiame sklype vykdyti statybas be kitų nuomininkų sutikimo

22. Ieškovė kasaciniame skunde teigia, kad bylą nagrinėję teismai, neteisingai vertindami nuosavybės teisinį režimą, nepagrįstai taikė [CK 4.75 straipsnio](#) nuostatas. Nurodo, kad sandėliuko patalpos R2 ir R1 asmeninės nuosavybės teisėmis priklauso ieškovėms, todėl jos nėra bendrosios dalinės nuosavybės objektais. Dėl šios priežasties atsakovų sutikimas atlikti ieškovių patalpų rekonstrukciją nereikalingas. Teisėjų kolegija atmets šiuos kasacinio skundo argumentus kaip teisiškai nepagrįstus.
23. Bylą nagrinėję teismai iš byloje pateiktų nekilnojamojo turto registro duomenų nustatė, kad ūkinis pastatas, dėl kurio rekonstrukcijos ketinimų vyksta ginčas šioje byloje, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso 6 bendraturčiams, šio pastato 3/6 dalys priklauso ieškovėms, o asmeninės nuosavybės teise ieškovėms šiame pastate priklauso nuosavybės teise tik patalpos – sandėliukai R1 ir R2. Taigi, teismai nustatė, kad ieškovės yra ūkinio pastato, esančio daugiabučio gyvenamojo namo priklausiniu, bendraturtės, o atidalijimo būdu įgijo asmeninės nuosavybės teises į šiame ūkiniame pastate esančias konkrečias patalpas – sandėliukus, o ne į ūkinio pastato dalį, kaip savarankišką nuosavybės teisės objektą. Pagal [CPK 353 straipsnio](#) 1 dalį kasacinis teismas apskūstus teismų sprendimus ir (ar) nutartis patikrina tik teisės taikymo aspektu, taip pat kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių. Todėl ši teismų nustatyta pirmiau aptarta faktinė aplinkybė dėl ūkinio pastato bendrosios dalinės nuosavybės saisto kasacinio teismo teisėjų kolegiją.

Papildomai akcentuotina, kad nekilnojamojo turto kadastrę įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 4 dalis). Todėl, teisėjų kolegijos vertinimu, teismai pagrįstai konstatavo ūkinio pastato bendrąją dalinę nuosavybės teisę jo bendraturčiams, atitinkamai pagrįstai, sprenddami ginčą, taikė [CK 4.75 straipsnio](#) normą.

24. [CK 4.75 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad susitarimą dėl bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo bendraturčiai paprastai pasiekia bendradarbiaudami, kooperuodamiesi, laisva valia derindami savo interesus, veikdami pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus, ieškodami priimtinausio jiems visiems sprendimo būdo, nesiekdami savo teisių įgyvendinimo kitų bendraturčių teisių sąskaita. Bendraturčių susitarimas leidžia užtikrinti stabilų ir ekonomišką daikto valdymą, naudojimąsi juo bei disponavimą. Bendraturčio sutikimo nedavimas siekiančiam pradėti statybas kitam bendraturčiui reiškia jų nesutarimo dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto valdymo atsiradimą. Nepriklausomai nuo nesutarimo priežasčių, tokiu atveju daikto valdymo, naudojimosi ir disponavimo juo tvarka gali būti nustatoma teismo pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį ([CK 4.75 straipsnio](#) 1 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-107-248/2018, 16 punktas).
25. Kasacinis teismas, aiškindamas [CK 4.75 straipsnio](#) normą, yra pažymėjęs, jog bendrosios nuosavybės teisė traktuojama kaip tam tikras savininko teisių įgyvendinimo suvaržymas, kuris atsiranda dėl kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų, ir kiekvieno iš bendraturčių teisė keisti bendrai valdomą daiktą ribojama draudimu pažeisti kitų bendraturčių teises ir teisėtus reikalavimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-680/2013 ir joje nurodyta praktika). Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad esant interesų išsiskyrimui labai svarbu ieškoti visoms šalims priimtino sprendimo būdo, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita. Interesams suderinti būtinas bendraturčių kooperavimasis, o siekis maksimaliai patenkinti tik savo interesus, ignoruojant kitą bendraturtį, neatitinka [CK 1.5](#) ir [4.75](#) straipsnių nuostatų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. balandžio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-96/2012; 2012 m. rugpjūčio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-390/2012).
26. Bylą nagrinėję teismai taip pat nustatė, kad ieškovėms ir kitiems daugiabučio gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskelbtini*), butų savininkams valstybinės žemės nuomos sutartimi yra suformuotas ir išnuomotas valstybinės žemės sklypas šiam namui eksploatuoti, nuomojamas žemės plotas kiekvienam iš nuomininkų nustatytas proporcingai patalpų, esančių daugiabučiam gyvenamajame name, plotui (neįskaitant žemės sklype esančio ginčo ūkinio pastato ploto). Be to, žemės sklypas nuomojamas bendrai (idealiomis dalimis), neišskiriant kiekvienam nuomininkui individualiai naudojamos žemės sklypo dalies. Teismų taip pat nustatyta, kad pagal valstybinės žemės nuomos sutartis 4.1 punktą žemės sklype naujų savarankiškai funkcionuojančių statinių ar įrenginių statyba nėra galima, galima statyti tik tokius naujus statinius ar įrenginius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui, ir rekonstruoti esamus pastatus ir statinius, jei tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštaruja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui.
27. Teisėjų kolegija pažymi, kad teisinius santykius dėl statybos valstybės išnuomotoje žemėje reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.7 punktas, kuriame nustatyta, kad išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai įtvirtinta nuomos statyboje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštaruja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Kadangi, kaip nustatė teismai, sklypas išnuomotas keliems nuomininkams, neišskiriant jiems individualiai naudotis tenkančių sklypo dalių, tokiu atveju aktualus [CK 6.489 straipsnis](#), reglamentuojantis nuomininko naudojimąsi išnuomotu daiktu. Šio straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad nuomininkas privalo išsinuomotu daiktu naudotis taip, kad netrukdytų juo naudotis kitiems teisėtiems to daikto naudotojams. Nuomininkas yra atsakingas nuomotojui ir kitiems nuomininkams už šio straipsnio 2 dalyje nustatytos pareigos vykdymą ([CK 6.489 straipsnio](#) 3 dalis).
28. Tai reiškia, kad vienas iš valstybinės žemės nuomininkų negali riboti kitų šio žemės sklypo nuomininkų galimybes naudotis nuomojamu sklypu be jų sutikimo. Vieno iš valstybinės žemės sklypo nuomininkų ketinimas statyti nuomojamame su kitais nuomininkais valstybinės žemės sklype bet kokį statinį, kai nėra individualizuotos naudojimui tenkančios kiekvienam iš nuomininkų žemės sklypo dalys, lemia tokios žemės užstatymą ir kartu kitų nuomininkų galimybes naudotis nuomojamu sklypu suvaržymus.
29. Kasacinis teismas, aiškindamas minėtas įstatymo normas, yra išaiškinęs, kad tokiu reglamentavimu siekiama suderinti nuomotojo ir nuomininkų interesus, todėl naujų statinių bendrai keliems nuomininkams išnuomotame valstybinės žemės sklype statyba negalima individualiai konkrečiam nuomininkui (statytojui) nepriskirtoje teritorijoje, nesant tam nuomotojo ir kitų nuomininkų sutikimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-380-611/2019, 57 punktas).
30. Teisėjų kolegija pažymi, kad iš esmės identiška situacija susiklostė ir tuomet, kai nors ir nėra statomas naujas statinys, tačiau dėl rekonstrukcijos išplečiamas rekonstruojamo statinio užstatymo plotas ir tokiu būdu gali būti užimama didesnė nei nuomininkui tenkanti idealioji nuomojamo valstybinio žemės sklypo dalis. Todėl teisėjų kolegija, plėtodama šios nutarties 29 punkte nurodytą kasacinio teismo praktiką, pažymi, kad minėtas aiškinimas taip pat taikytinas ir nuomojamame valstybiniame žemės sklype esančio statinio rekonstrukcijos atveju, jeigu dėl rekonstrukcijos padidėja rekonstruojamo statinio užstatymo plotas.
31. Kadangi nagrinėjamoje byloje teismai nustatė, jog valstybinės žemės sklypas buvo išnuomotas keliems nuomininkams, tarp jų ir ieškovėms, konkrečiam kiekvieno nuomininko naudojimui išnuomoto sklypo dalys nėra priskirtos, todėl ieškovės, siekdamos rekonstruoti joms priklausančią ūkinio pastato dalį ir jame esančias ieškovėms asmeninės nuosavybės teise priklausančias patalpas, privalo gauti kitų valstybinės žemės sklypo nuomininkų sutikimą atlikti tokią rekonstrukciją, nes dėl tokios rekonstrukcijos žymiai padidėja ūkinio pastato užstatymo plotas.
32. Teisėjų kolegija nesutinka su ieškovės kasacinio skundo argumentu, kad valstybinės žemės sklypo nuomotojo sutikimas dėl rekonstrukcijos ar statybų buvo duotas pasirašant valstybinės žemės nuomos sutartį, kai prie sutarties buvo pridėtas sklypo planas su nustatyta statybos zona, nes žemės sklypo plane galimos statybos zonos nurodymas pats savaime nereiškia nuomotojo sutikimo atlikti statybas ar rekonstrukciją.
33. Kita vertus, kasacinis teismas ne kartą savo jurisprudencijoje yra aiškiai nurodęs, kad statinio bendraturčių nuožiūros teisė duoti ar ne sutikimą keisti patalpų paskirtį, jas rekonstruoti, pertvarkyti nėra absoliuti, todėl patalpų savininkas, siekdamas savo teises rekonstruoti patalpas (statinio dalį), jas pertvarkyti ar pakeisti paskirtį užtikrinimo, turi teisę teismo tvarka ginčyti bendraturčių nesutikimą. Kasacinio teismo praktika patvirtina, kad tokių bylų atvejais, t. y. ieškovui ginčijant kitų statinio bendraturčių nesutikimą, turi būti sprendžiama, ar savininkai pagrįstai atsisako duoti sutikimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. birželio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-313-695/2016, 33 punktas; 2019 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-282-403/2019, 26–27 punktai).
34. Konkrečių patalpų savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę į patalpas, turi teisę, *inter alia* (be kita ko), jas pertvarkyti, rekonstruoti ar keisti paskirtį ([CK 4.37](#) straipsnio 1 dalis), tačiau, atitinkamų patalpų savininkui tenkinant savo interesus, kartu yra įgyvendinama ir kiekvieno statinyje esančių patalpų savininko, o kartu ir statinio bendraturčio, bendrosios dalinės nuosavybės teisė, todėl savininko asmeniniai interesai turi būti derinami su kitų statinyje esančių patalpų savininkų, o kartu ir statinio bendraturčių, interesais, užtikrinant šių interesų pusiausvyrą. Kita vertus, patalpų savininko teisė rekonstruoti patalpas, jas pertvarkyti ar keisti paskirtį negali būti paneigta (sutikimo nedavimo forma) be materialiojo teisinio pagrindo – bendraturčių nesutikimas turi būti pagrįstas realia jų teisių ir (ar) teisėtų interesų pažeidimo grėsme.

35. Bendraturčio nesutikimas turi būti protingai motyvuotas, pagrįstas, atskleisti projekcinio pasiūlymo neigiamą poveikį, grėsmę jo kaip bendraturčio teisėms ir teisėtiems interesams (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-260/2009](#); 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-571/2009). Protingais motyvais teismas gali pripažinti faktais, specialistų išvadomis, kitais patikimais duomenimis pagrįstus argumentus, kurie patvirtina, kad rekonstrukcija lems (lema) esminį kito bendraturčio naudojimosi savo nuosavybe pablogėjimą arba pakeis (pakeičia) bendraturčių gyvenimo ar veiklos sąlygas, buvusias iki rekonstrukcijos, kitaip nei nustatyta statybos techniniais dokumentais, teisės normomis, reglamentuojančiomis statinio saugos ir eksploataavimo sąlygas, pavyzdžiui, pablogėja esama pastato techninė būklė, neišlieka galimybės patekti į kelius ir gatves, neišlaikomi atitinkamų higienos standartų reikalavimai dėl triukšmo, vibracijos, oro taršos ir kitos sąlygos, nustatytos Statybos įstatymo 6 straipsnio 4 dalyje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1064/2003; 2008 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-58/2008](#)). Pareiga įrodyti, kad atsisakymas duoti sutikimą pagrįstas, tenka atsisakančiam duoti sutikimą bendraturčiui.
36. Kasacinis teismas yra pasisakęs, jog kitų statinio bendraturčių nesutikimas gali būti grindžiamas ir tokiais teisiniais argumentais, kad projekto pasiūlymų sprendiniai neatitinka statybos techninių dokumentų (pavyzdžiui, blogina statinio techninę būklę) ar kitų panašaus pobūdžio teisės aktų (pavyzdžiui, higienos standartų) reikalavimų, kita vertus, tai nereikia, jog tokio pobūdžio argumentai yra vieninteliai argumentai, kuriais bendraturčiai gali įrodinėti savo teisę ir (ar) teisėtų interesų pažeidimo grėsmę. Bendraturčiai, siekdami apginti savo teises ir (ar) teisėtus interesus nuo galimo jų pažeidimo, gali nurodyti įvairias priežastis ir rentis įvairiomis aplinkybėmis, atitinkančiomis jų interesus, pavyzdžiui, kaip yra nurodęs kasacinis teismas, bendrųjų patalpų naudojimo pasikeitimo, klientų srauto atsiradimo ar pasikeitimo, naudojimosi daugiabučio namo įranga ar infrastruktūra (jėjiniais, stovėjimo vietomis, šiukšlių išvežimu, energijos tiekimu ir kt.) kitimo ir pan. aplinkybėmis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. birželio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-313-695/2016, 33 punktas).
37. Nagrinėjamoje byloje teismai, pripažindami atsakovų atsisakymą duoti sutikimą pagrįstu, konstatavo, jog ieškovių ketinama ūkinės paskirties pastato rekonstrukcija pažeis valstybinės žemės sklypo nuomininkų bei ūkinio pastato bendraturčių teisėtus interesus. Teismai vertino, jog ieškovė siekia pasistatyti iš esmės naują savarankiškai funkcionuojantį pastatą (komercinės paskirties), papildomai užstatant nuomojamą valstybinės žemės sklypą. Be to, šiam pastatui eksploatuoti reikės atskirų automobilių stovėjimo vietų, atskirų priėjimo takų, dėl to bus susiaurinta kitų valstybinės žemės nuomininkų teisė naudotis nuomojamu žemės sklypu. Įgyvendinus projekcinį siūlymą, dalis šaligatvio ir pravažiavimo dangų būtų užstatyta numatomo rekonstruoti statinio, pasikeistų nuomojamo žemės sklypo užstatymo intensyvumas bei tankis, dėl pakeisto namo fasado būtų užstota saulė iš pietvakarių pusės, neliktų 4, 5, 6 butams priskirtų automobilių stovėjimo vietų, be to, padidėjus lankytinų skaičiui, būtų pažeista atsakovų teisė į privatumą bei poilsį, sumažėtų kiemo teritorija. Dėl šios priežasties teismai atmetė ieškovių reikalavimą leisti rekonstruoti pastatą bei gauti statybą leidžiantį dokumentą bei atsakovų sutikimą.
38. Teisėjų kolegija pripažįsta, kad šios teismų išvados atitinka pirmiau aptartą kasacinio teismo praktiką ir yra padarytos nuo jos nenukrypus, teismai tinkamai aiškino ir taikė [CK 4.75](#), 6.489 straipsnių normas, taip pat tinkamai motyvavo išvadas dėl galimo atsakovų teisių ir teisėtų interesų pažeidimo planuojama statinio rekonstrukcija.
39. Kiti ieškovės kasacinio skundo argumentai, atsižvelgiant į pirmiau teisėjų kolegijos pateiktus išaiškinimus ir motyvus, neturi teisinės reikšmės teisiniam bylos rezultatui, taip pat vienodam teisės aiškinimui ir taikymui, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
40. Remdamasi aptartais motyvais, teisėjų kolegija nusprendžia, jog ieškovės kasaciniame skunde nurodyti teisiniai argumentai nesudaro teisinio pagrindo naikinti teisėtą ir pagrįstą Šiaulių apygardos teismo kasacine tvarka skundžiamą nutartį.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

41. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamas bylinėjimosi išlaidų atlyginimas ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 2 dalys). Atsižvelgiant į tai, kad apeliacinės instancijos teismo sprendimas paliekamas nepakeistas, o ieškovės N. R. kasacinis skundas netenkinamas visa apimtimi, darytina išvada, kad ieškovė šiuo atveju neturi teisės į bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą.
42. Šiuo atveju prašymą priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą pateikė atsakovai J. A. ir G. V., jie prašo priteisti iš ieškovės po 544,50 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme advokato teisei pagalbai už atsiliepimo į kasacinį skundą paruošimą, atlyginimą. Prie atsiliepimo į kasacinį skundą atsakovai pridėjo šių išlaidų realumą patvirtinančius įrodymus. Atsižvelgiant į tai, kad atsakovų J. A. ir G. V. prašomos priteisti bylinėjimosi išlaidos už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą nevirsija Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu ir Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. IR-85 patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio (teisingumo ministro 2015 m. kovo 19 d. įsakymo Nr. IR-77 redakcija) 7 ir 8.14 punktuose nurodyto rekomenduojamo priteisti užmokesčio, prašymas dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo tenkintinas.
43. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 28 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, kasacinis teismas turėjo 41,04 Eur procesinių dokumentų įteikimo išlaidų ([CPK 88 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas). Šių išlaidų atlyginimas priteisinas valstybės naudai iš ieškovės N. R.

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:

Šiaulių apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. birželio 28 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti iš ieškovės N. R. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) atsakovo J. A. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) naudai 544,50 Eur (penkis šimtus keturiasdešimt keturis Eur 50 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.

Priteisti iš ieškovės N. R. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) atsakovo G. V. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) naudai 544,50 Eur (penkis šimtus keturiasdešimt keturis Eur 50 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.

Priteisti valstybei iš ieškovės N. R. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) 41,04 Eur (keturiasdešimt vieną Eur 4 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, nagrinėjant bylą kasaciniame teisme, atlyginimo. Ši suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąjį sąskaitą, įmokos kodas – 5662.

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

Teisėjai Virgilijus Grabinskas

