



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. birželio 21 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Andžej Maciejevski (kolegijos pirmininkas) ir Algirdo Taminsko (pranešėjas), teismo posėdyje kasacinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovo M. Š. kasacinį skundą dėl Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 6 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo A. K. ir V. K. ieškinį atsakovams V. B., G. B., M. Š. dėl pirkėjų teisių bei pareigų perkėlimo ir iš jų priteisimo; tretieji asmenys K. G., L. P., Klaipėdos miesto 10-ojo notarų biuro notarė Gražina Kazlaucienė, Lietuvos Respublika, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriais, „ERGO Insurance SE“, veikiantis per filialą Lietuvoje

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių žemės sklype, kurio dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje parduodama, esančio statinio savininkų pirmenybės teisę pirkti parduodamą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovai prašė teismo perkelti jiems pirkėjų teises bei pareigas pagal 2020 m. liepos 16 d. Klaipėdos miesto 10-ojo notarų biuro notarės G. Kazlaucienės patvirtintą pirkimo-pardavimo sutartį (registro Nr. 2337), nustatant, kad ieškovai už 3500 Eur pirkto, o atsakovės G. B. ir V. B. pardavė 177/1112 dalis žemės sklypo (*duomenys neskeltbini*), priteisti atsakovei G. B. iš ieškovo 1312,50 Eur, atsakovei V. B. – 2187,50 Eur.
- Ieškovai nurodė, kad jie 1997 m. lapkričio 6 d. pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu iš atsakovės V. B. už 14 481 Eur įgijo butą (*duomenys neskeltbini*). Šios atsakovės sutuoktinis A. B. 1996 m. balandžio 30 d. Klaipėdos apskrities valdytojo įsakymu Nr. 353 pagrindu 1998 m. birželio 5 d. sudarė su Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriumi valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį Nr. P 21/98-0274, kurios pagrindu A. B. kartu su atsakove bendrosios jungtinės nuosavybės teise įgijo žemės sklypą (unikalus Nr. (*duomenys neskeltbini*) (*duomenys neskeltbini*)). Ieškovo teigimu, minėto sklypo dalis buvo įgyta ieškovams parduotam butui naudoti, nes nei A. B., nei jo sutuoktinė pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo momentu šiame sklype jokių statinių neturėjo. Sudarant 1997 m. lapkričio 6 d. buto pirkimo-pardavimo sutartį ieškovai buvo informuoti, kad vyksta žemės sklypo dalies iš valstybinės į privačią perkėlimo procedūros (valstybė parduos žemės sklypo dalį atsakovei su vyru ir ši dalis vėliau atiteks ieškovams). Nuo minėto žemės sklypo įsigijimo momento ieškovams nuolat buvo žadama, kad atsakovė su vyru šią žemės sklypo dalį jiems perleis, tačiau tai nebuvo atlikta. Priešingai, atsakovės G. B. ir V. B. po A. B. mirties visą jam priklausantį turtą, įskaitant ir minėtą žemės sklypo dalį, perdėjo ne ieškovams, kaip buvo tartasi, o atsakoviui M. Š. Ieškovai nurodė, kad kiti butų savininkai turi žemės sklypo dalį, reikalingą jų turimam butui eksploatuoti, o ieškovai jokių teisių į žemės sklypą ar jo dalis neturi, todėl atsakovo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis pažeidė ieškovo teises, įtvirtintas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 31 straipsnyje. Ieškovai teigia, kad jie turėjo pirmumo teisę pirkti žemės sklypo dalį, nes ginčo sklypą yra jiems priklausantis butas. Be to, ieškovams yra būtina naudotis ginčo žemės sklypo dalimi, siekiant pagal paskirtį naudoti jiems priklausantį butą. Prieš sudarant žemės sklypo dalies pirkimo-pardavimo sutartį, atsakovas jau turėjo jam priklausantį žemės sklypo dalį, kurios pakanka jo turimam butui eksploatuoti. Be to, A. B. priklausęs turtas ilgą laiką buvo areštuotas anstolių, todėl žemės sklypo perkėlimo ieškovams sandoris negalėjo būti patvirtintas notarškai.
- Atsakovės V. B. ir G. B. atsiliepime į ieškinį nurodė, kad A. B. nebuvo žadėjęs ar susitaręs su ieškovais dėl žemės sklypo dalies pardavimo. Atsakovės buvo gavusios ieškovo pasiūlymų sklypo dalį perleisti ieškovams neatlygintinai, tačiau atsakovės su tuo nesutiko. Ieškovai nuo 1997 metų žinojo, kad perka butą be sklypo, šias aplinkybes jie patvirtino ir ieškinyje. Atsakovės nėra žinoma apie klijūtis, trukdžiančias ieškovams naudotis jų turimu turtu – butu; ieškovai jokių konkrečių faktinių duomenų nei apie tai, nei kokiu būdu sklypo dalis (pažymėta plane „E“) turi ir (ar) gali būti konkrečiai naudojama jų turimam butui eksploatuoti, byloje nepateikė. Taip pat byloje nėra duomenų apie tai, kad sklypo dalies neturėjimas ieškovams trukdo ar dėl to neįmanoma naudotis butu pagal jo tiesioginę paskirtį.
- Atsakovas M. Š. atsiliepime į ieškinį nurodė, kad jis 2015 m. liepos 1 d. pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu įsigijo nuosavybės teise 1/2 dviejų kambarių buto ir 1/8 žemės sklypo, unikalus Nr. (*duomenys neskeltbini*), dalį, plane pažymėtą „A“; bei bendro naudojimo ploto dalį, plane pažymėtą „D“; ir dalį, esančią po pastatu (*duomenys neskeltbini*). Atsakovės V. B. ir G. B. 2020 m. liepos 16 d. pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu atsakoviui dar perdėjo 177/1112 sklypo (*duomenys neskeltbini*), unikalus Nr. (*duomenys neskeltbini*), dalį, plane pažymėtą „E“. Ieškovai nuo 1997 metų žinojo, kad butą įsigijo be žemės sklypo, o duomenų, o duomenų, kad buvo ieškovo susitarimas su A. B. dėl žemės sklypo ginčo dalies pardavimo, nepateikė, taip pat nėra duomenų, kad toks susitarimas būtų faktiškai įvykdytas ar ieškovai būtų gavę iš A. B. kokių nors garantijų ar įsipareigojimų. Ieškovai taip pat nepateikė duomenų, kokių būdu žemės sklypo dalis, plane pažymėta „E“, gali būti naudojama jų turimam butui eksploatuoti ir kad šio žemės sklypo ginčo dalies neturėjimas trukdo ar dėl to neįmanoma naudotis butu pagal jo tiesioginę paskirtį. Atsakovas nuo 2015 m. liepos 1 d. yra žemės sklypo bendraturtis, kai kartu su trečiuoju asmeniu K. G. nuosavybės teise įsigijo po 1/8 žemės sklypo dalis. Atsakovas pažymėjo, kad 1997 m. lapkričio 6 d. sutartyje nebuvo nustatyta sąlyga (išlyga) ar pardavėjos (atsakovės) V. B. įsipareigojimas atleisti ieškovams bendrąja nuosavybe tapusančią žemės sklypo dalį. Atsakovas pažymėjo, kad areštai nekilnojajam turtui buvo taikyti skirtingu laikotarpiu nuo 2004 m. iki 2018 m. (paskutinis areštas išregruotas 2019 m.), todėl ieškovai nuo 1998 m. iki 2004 m., taip pat nuo 2018 m. iki 2019 m. turėjo neapribotą teisę pirkti žemės sklypo ginčo dalį.
- Trečiasis asmuo Lietuvos Respublika, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriais, atsiliepimu į ieškinį neprieštaravo, kad šis būtų patenkintas, ieškovams įrodžius, jog jie turi pirmumo teisę įgyti sklypo dalį, ieškovai pagal Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalį turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantis statinai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šioms objektams pagal paskirtį, ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis vienodomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai žemė parduodama iš viešųjų varžytynių.
- Trečiasis asmuo L. P. atsiliepime į ieškinį nurodė, kad name (*duomenys neskeltbini*), gyvena nuo 1971 metų. Tvarkant privatizavimo dokumentus, buvo nurodyta, kad nurodytas ginčo žemės sklypas bus padalytas proporcingai kiekvienam butui, todėl įsigyti didesnę žemės sklypo dalį nebuvo leista. Kartu buvo nustatyta ir naudojimosi žemės sklypu tvarka. Privatizavimo akte buvo nurodyta, kad žemės sklypo dalis skirta šimtinai namų valdai naudoti. A. B., įsigijęs butą (*duomenys neskeltbini*), jame niekada faktiškai negyveno. Atlikęs remontus, visą turtą pardavė ieškovams. Nuo 1997 metų, kai bute (*duomenys neskeltbini*) apsigyveno ieškovai, žemės sklypu buvo naudojamasi bendru sutarimu, statomi automobiliai ir pan. Ieškovai rūpinosi butu, prižiūrėjo sklypo dalimi, įgiję žolę, rinko lapus, statė automobilius. Ginčų dėl naudojimosi žemės sklypu nebuvo. Atsakovas M. Š. sau priklausantį sklypo dalį (plane pažymėtą „A“) ir bendrojo naudojimo dalį apsisėvė tvora, įsirengė terasą, pasistatė priestatą. Trečiojo asmens nuomone, atsakovas M. Š. provokavo konfliktines situacijas, pažeidė kitų sklypo bendraturčių ir gyvenamojo namo gyventojų teises ir teisėtus interesus. Tokiu būdu buvo pažeistos ne tik ieškovo teisės (perleista tik dalis žemės sklypo, kuri priskirta naudoti jų butui, atsakovės, neturėdamos nuosavybės teises į jokias patalpas, toliau liko dalies žemės sklypo bendraturtis), bet ir trečiojo asmens teisės (M. Š., įsigijęs žemės sklypo dalį, plane pažymėtą „E“, trukdo naudotis trečiajam asmeniui priklausiančia žemės sklypo dalimi, plane pažymėta „B“).
- Trečiasis asmuo Klaipėdos miesto 10-ojo notaro biuro notarė G. Kazlaucienė atsiliepime į ieškinį nurodė, kad sandoris buvo patvirtintas nepažeidžiant įstatymų. Ieškovai nėra žemės sklypo bendraturčiai, todėl neturėjo pirmenybės teisės prieš žemės sklypo bendraturčius. Byloje nebuvo pagrindo taikyti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 4.79 straipsnio 2 dalį.
- Trečiasis asmuo „ERGO Insurance SE“, veikiantis per filialą Lietuvoje, atsiliepime į ieškinį nurodė, kad ieškovai, nebūdami ginčo žemės sklypo bendraturčiai, pagal [CK](#) 4.79 straipsnį neturėjo pirmumo teisės pirkti iš atsakovių parduodamą žemės sklypo dalį.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

- Klaipėdos apylinkės teismas 2021 m. gegužės 3 d. sprendimu ieškinį atmėtė.
- Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad ieškovai nuo 1997 m. lapkričio 6 d. yra buto (*duomenys neskeltbini*) savininkai ir šį butą jie įsigijo iš atsakovės V. B. Šios atsakovės sutuoktinis A. B. 1998 m. kovo 5 d. valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu nupirkė iš Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus sklypo (*duomenys neskeltbini*) dalį, sudarančią 139 kv. m plotą. Atsakovui M. Š. ir trečiajam asmeniui K. G. nuo 2015 m. liepos 1 d. asmeninės nuosavybės teise priklausė po 1/2 buto (*duomenys neskeltbini*) dalį. Tarp atsakovių G. B., V. B. ir atsakovo M. Š. 2020 m. liepos 16 d. buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis, kuria atsakoviui M. Š. už 3500 Eur parduota 177/1112 žemės sklypo (*duomenys neskeltbini*) dalis.
- Pirmosios instancijos teismas, sprenddamas klausimą dėl ieškovo pirmumo teisės įgyti žemės sklypą, nurodė, kad ginčo žemės sklypo dalis, plane pažymėta „E“, buvo parduota atsakoviui M. Š., kuris žemės sklype (*duomenys neskeltbini*), iki įgydams minėtą ginčo sklypo dalį, nuosavybės teise jau turėjo 1/2 buto (*duomenys neskeltbini*) dalį, taip pat kitą žemės sklypo dalį, plane pažymėtą „A“, bei sklypo dalis, esančias po atsakovo butu, ir bendro naudojimo dalį, plane pažymėtą „D“. Pirmosios instancijos teismas, atsižvelgdamas į tai, konstatavo, kad atsakovas M. Š. turėjo pirmumo teisę įgyti ginčo žemės sklypo dalį, plane pažymėtą „E“, tiek pagal [CK](#) 4.79 straipsnį, tiek pagal Žemės įstatymo 31 straipsnį.
- Nors ieškovai byloje teigė, kad jiems žemės sklypo dalis, plane pažymėta „E“, būtina malkoms, dviračiams laikyti bei automobiliams statyti, tačiau pirmosios instancijos teismas, atsižvelgdamas į tai, kad žemės sklypas turi bendro naudojimo dalį, plane pažymėtą „D“, taip pat į tai, kad ieškovai šios žemės sklypo dalies neketino įsigyti, konstatavo, jog ieškovai byloje neįrodė, kad ginčo žemės sklypo dalis, plane pažymėta „E“, yra būtina ieškovams naudotis butu pagal paskirtį. Be to, ieškovai turėjo pakankamai laiko ginčo žemės sklypo daliai įsigyti, tačiau jie nenurodė priežasčių, kodėl neįgijo ginčo žemės sklypo dalies iš mirusiojo A. B. iki areštų turtui taikymo, taip pat kodėl nesiemė aktyvių veiksmų ginčo žemės sklypo daliai, kai šią paveldėjo atsakovės, nupirkti.
- Pirmosios instancijos teismas taip pat nustatė, kad areštai ginčo žemės sklypo daliai buvo taikyti nuo 2004 m. birželio 1 d. iki 2019 m. balandžio 10 d., todėl ieškovai turėjo objektyvias galimybes įsigyti šį nekilnojamąjį turtą nuo 1998 m. kovo 5 d. iki 2004 m. birželio 1 d. Atsakovės V. B. ir G. B. žemės sklypo dalį įgijo 2019 m. liepos 5 d. paveldėdamos teises pagal įstatymą liudijimo pagrindu. Ginčo žemės sklypo dalis atsakoviui M. Š. parduota 2020 m. liepos 16 d. Ieškovai nepagrindė priežasčių, kodėl neįgijo ginčo žemės sklypo dalies iš mirusiojo A. B. iki areštų turtui taikymo, taip pat kodėl nesiemė aktyvių veiksmų ginčo žemės sklypo daliai, kai šią paveldėjo atsakovės, nupirkti. Pirmosios instancijos teismas sutiko su atsakovo argumentais, kad ieškovai, turėdami tikslą įsigyti ginčo sklypo dalį, tam turėjo realias galimybes, tačiau to nepadarė.
- Pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad, sudarant ginčo žemės sklypo dalies pirkimo-pardavimo sutartį, nebuvo pažeistas Žemės įstatymo 31 straipsnis bei [CK 4.79 straipsnio](#) nuostatos dėl pranešimo ieškovams apie teisę pirmumo tvarka įgyti žemės sklypo dalį.
- Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovo A. K. ir V. K. apeliacinį skundą, 2021 m. spalio 6 d. sprendimu panaikino Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. gegužės 3 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – ieškinį tenkino: perkėlė ieškovams A. K. ir V. K. pirkėjų teises bei pareigas pagal 2020 m. liepos 16 d. Klaipėdos m. 10-ojo notarų biuro notarės G. Kazlaucienės pirkimo-pardavimo sutartį (registro Nr. 2337), nustatė, jog ieškovai už 3500 Eur pirkto, o atsakovės G. B. ir V. B. pardavė 177/1112 dalis žemės sklypo (*duomenys neskeltbini*); priteisė atsakovei G. B. iš ieškovo A. K. ir V. K. 1312,50 Eur, atsakovei V. B. – 2187,50 Eur už perkamą sklypo dalį.
- Apeliacinės instancijos teismas, ištyręs byloje esančius rašytinius įrodymus, nustatė, kad Klaipėdos apskrities valdytojas 1996 m. balandžio 30 d. priėmė įsakymą Nr. 353, kurio pagrindu Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyrius 1998 m. kovo 5 d. pardavė atsakovės V. B. sutuoktiniui A. B. ginčo žemės sklypo (*duomenys neskeltbini*) dalį. Sutartyje nurodyta, kad ginčo žemės sklypo dalies paskirtis – namų valda (4 punktas), nustatyta pareiga nepakenkti žemės sklypo bendraturčių interesams (7.2 punktas). A. B. ir V. B. 1997 m. lapkričio 6 d. pardavė ieškovams sau priklausantį butą (*duomenys neskeltbini*), tačiau pardavimo metu pardavėjas ginčo sklypo dalies pagal jau parengtą Klaipėdos apskrities valdytojo įsakymą nebuvo įsigiję (privatizavę). Šia teise jie pasinaudojo po mumsio. Kito turto (žemės sklypo ar buto) A. B. ar atsakovė V. B. minėtame žemės sklype ir pastate neturėjo, todėl apeliacinės instancijos teismas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksu (toliau – [ir CPK](#)) 178 straipsnyje nustatytomis įrodymų vertinimo taisyklėmis, įvertinęs chronologinę įvykių eilę, atsižvelgdamas į žemės sklypo paskirtį, padarė išvadą, kad žemės sklypo dalis buvo skirta namų valdai, būtent objektui (*duomenys neskeltbini*).
- Apeliacinės instancijos teismas, ištyręs byloje pateiktą Nekilnojamojo turto registro 2020 m. rugsėjo 21 d. išrašą, nustatė, kad ieškovams priklausantis butas yra šildomas krosniniai, butas priklašinij (rūšio, kitos patalpos), kuriuose galėtų būti laikomos malkos, neturi, todėl nuosavybės, kaip statinio dalies savininkai, turi neabejotiną poreikį naudotis ginčo sklypo dalimi. Priešingu atveju neproporcingai būtų pažeidžiami ieškovo, kaip ginčo statinio bendraturčių, interesai. Atsakovas M. Š. jau turi žemės sklypo dalį „A“, joje yra įsirengęs sandėliuką (stoginę), o žemės sklypo dalį „E“ naudoja automobiliui statyti. Pažymėtina, kad atsakoviui M. Š. priklausantis žemės sklypo dalis, plane pažymėtos „A“ ir „E“, nesiriboja. Faktą, kad ginčo žemės sklypo dalimi faktiškai visą laiką nuo jo įsigijimo 1997 metais naudojosi ieškovai savo poreikiams tenkinti, patvirtino ir trečiasis asmuo L. P., paaiškinusi, kad ieškovai visą laiką rūpinosi žemės sklypo dalimi, įgiję žolę, rinko lapus, statė automobilius ir ginčų dėl naudojimosi žemės sklypu nebuvo. Ginčų kilo 2015 metais atsakoviui M. Š. su trečiuoju asmeniu K. G. įsigijus butą (*duomenys neskeltbini*) ir atsakoviui pradėjus statyti savo automobilį ant žemės sklypo dalies, plane pažymėtos „E“.
- Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, pirmosios instancijos teismas, atmesdamas ieškinį, nepagrįstai rėmėsi aplinkybe, kad ieškovai ilgą laiką nepasinaudojo teise įgyti žemės sklypo dalį, plane pažymėtą „E“, nesiekia įgyti sklypo dalies, plane pažymėtos „D“. Atsakovė V. B. ginčo žemės sklypo dalį 2020 m. liepos 16 d. pardavė atsakoviui M. Š., nors ta sklypo dalis buvo skirta objektui (*duomenys neskeltbini*) eksploatuoti. Žemės įstatymo 31 straipsnio 4 dalyje atsakovei V. B. buvo nustatyta pareiga apie sprendimą parduoti žemės sklypo dalį ir pardavimo sąlygas registruoti laikui (reikiant) pranešti statinio savininkui, tačiau byloje duomenų, jog tokia pareiga iš atsakovės įgyvendino, nebuvo pateikta. Nors ieškovai teigė, kad sandoris nebuvo sudarytas dėl A. B. mirties, tačiau, apeliacinės instancijos teismo teigimu, šiuo atveju atsakovė V. B. priėmusi sprendimą parduoti paveldėtą ginčo sklypo dalį,

turėjo įtarti aktyvių veiksmų, aiškiai informuoti ieškovus apie parduodamą turtą ir jo kainą, tačiau įtokių veiksmų neatliko. Dėl to apeliacinės instancijos teismui nebuvo pagrindo spresti, kad ieškovai ilgą laiką vengė įsigyti nekilnojamąjį turtą ar savo teises šio aspektu įgyvendinti netinkamai. Pažymėtina, kad šis byloje pateiktas namų valdos žemės sklypo plano apeliacinės instancijos teismas nustatė, jog žemės sklypo dalis, pažymėta plane „D“, yra praejimas (takelis), skirtas prieiti prie statinio (*duomenys neskelbtini*) ir šio takelio išsargos neužtenka butui pagal paskirtį naudoti, o duomenų, kad yra kitas pateiktas buto planas (*duomenys neskelbtini*) byloje nebuvo pateiktas.

20. Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į ištirtas ir nustatytas faktines bylos aplinkybes, teisinį reglamentavimą, nusprendė, jog atsakovė V. B., būdama buto (*duomenys neskelbtini*) savininkė ir žinodama, kad faktiškai žemės sklypas buvo įgytas butui (*duomenys neskelbtini*), eksploatuoti ir kad ta žemės sklypo dalimi ilgiau nei 20 metų naudojosi ieškovai, sudarydama sandorį su atsakovu M. Š., pažeidė Žemės įstatymo 31 straipsnio nuostatas, tinkamai neinformavo ieškovų apie parduodamo turto dalį.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepinių į jį teisiniai argumentai

21. Kasacinių skundų atsakovas M. Š. prašo panaikinti Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 6 d. sprendimą ir palikti galioti Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. gegužės 3 d. sprendimą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

- 21.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalies ir [CK 4.79 straipsnio](#) nuostatas, nepagrįstai nusprendė, kad ieškovų, kaip asmenų, kuriems ginčo žemės sklypo dalis neva yra būtina naudoti jiems priklausančią butą pagal paskirtį, teisė yra labiau girtina nei kito to paties statinio bendraturčio – atsakovo M. Š., turinčio pirmumo teisę į žemės sklypo dalį, nes jam priklausančias butas yra tame pačiame statinyje, kaip ir ieškovų, ir užima žemės sklypą, dėl kurio dalies įsigijimo byloje sprendžiamas ginčas. Pagal teismų praktiką statinio ir (ar) įrenginio savininkas turi pirmenybės teisę pirkti žemės sklypo dalį, būtiną šiam turtui naudoti pagal paskirtį, prieš perleidžiamą žemės sklypo bendraturčių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2014).
- 21.2. Apeliacinės instancijos teismo išvados, kad žemės sklypo dalis, plane pažymėta „E“, buvo būtina ieškovams priklausančiam butui naudoti pagal paskirtį, yra padarytos pažeidus įrodymų pakankamumo taisyklės ([CPK 185 straipsnis](#)). Apeliacinės instancijos teismas, darydamas išvadas apie ieškovų interesų pažeidimą ir neabejotiną poreikį turėti ginčo žemės sklypo dalį, konstatavo, kad ginčo žemės sklypo dalis ieškovams yra būtina malkoms laikyti, nors iš trečiojo asmens paaiškinimų matyti, kad nuo 1997 metų ieškovai, faktiškai neatkurtinai naudodamiesi atsakovės priklausančia žemės sklypo dalimi, niekada jos nenaudojo malkoms laikyti. Dėl to byloje buvo neatsižvelgta į tai, kad ginčo žemės sklypo dalis niekada nebuvo naudojama tais tikslais, dėl kurių apeliacinės instancijos teismas konstatavo žemės sklypo dalį ieškovams esant būtina. Be to, ieškovai 22 metus neręšė jokių pretenzijų atsakovėms ir neprasė jiems parduoti ginčo žemės sklypo.
- 21.3. Apeliacinės instancijos teismas padarė neteisingą išvadą, kad atsakovės turėjo pareigą informuoti ieškovus apie planuojamą parduoti ginčo žemės sklypo dalį. Ginčo žemės sklypas buvo parduodamas atsakovui M. Š., kuris turėjo pirmumo teisę pagal Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalį ir [CK 4.79 straipsnį](#) įsigyti ginčo žemės sklypo dalį; jis buvo lygiai toks pat statinio ir žemės sklypo bendraturtis kaip ir ieškovai.
22. Atsakovės V. B. ir G. B. pareiškimu dėl prisidėjimo prie atsakovo M. Š. kasacinio skundo prašo atsakovo kasacinį skundą tenkinti, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
23. Trečiasis asmuo Klaipėdos miesto 10-ojo notarų biuro notarė G. Kazlaucienė pareiškimu dėl prisidėjimo prie atsakovo M. Š. kasacinio skundo prašo atsakovo kasacinį skundą tenkinti, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.

24. Trečiasis asmuo „ERGO Insurance SE“, veikiantis per filialą Lietuvoje, pareiškimu dėl prisidėjimo prie atsakovo M. Š. kasacinio skundo prašo atsakovo kasacinį skundą tenkinti, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
25. Atsiliepinių į atsakovo M. Š. kasacinį skundą ieškovai A. K. ir V. K. prašo kasacinį skundą atmesti ir palikti nepakeistą apeliacinės instancijos teismo sprendimą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:

- 25.1. Bendro pobūdžio teisės norma, nustatanti pirmenybės teisę pirkti parduodamą bendrąja nuosavybe esančią dalį, yra [CK 4.79 straipsnis](#). Kadangi šiame straipsnyje nėra specialiųjų nuostatų dėl žemės sklypo (jo dalies), kuriame yra kitam savininkui priklausančių statinių ar įrenginių, pirkimo-pardavimo pirmumo teisės, tai specialios nuostatos yra įtvirtintos Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje. Šias nuostatas tinkamai taikė apeliacinės instancijos teismas. Kadangi atsakovas M. Š. yra ir statinio savininkas, ir žemės sklypo dalies savininkas, o ieškovai yra tik statinio savininkai, tai, sprendžiant konkurencijos klausimą (kurio pirmumo teisę turinčio statinio savininko interesai turi būti pirmiausiai giminai), byloje turėjo būti įvertinta, kad būtų ieškovai turėjo pirmumo teisę prieš atsakovą įsigyti žemės sklypo dalį pagal specialiąsias teisės normas (Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalies). Tiek Žemės įstatyme, tiek CK įstatymų leidėjas, nustatydamas pirmenybės teisę, visais atvejais siekia užtikrinti tų asmenų, kurie susiję su perleidžiamu nekilnojamoju turtu labiau nei visi kiti tretieji asmenys ir kurių interesams šio turto pardavimas gali turėti tiesioginę įtaką, teisių apsaugą bei galimybę ateityje jas tinkamai įgyvendinti. Pagal teismų praktiką asmenys turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausančios statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šioms objektams pagal paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-463/2012; 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2014).
- 25.2. Ieškovai tiek pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teisme įrodinėjo, kad ginčo žemės sklypas yra reikalingas ne tik malkoms, bet ir dviračiams laikyti, automobiliui statyti. Apeliacinės instancijos teismas teisingai įvertino su bendraturčių konkurencija susijusius klausimus ir pagrįstai nustatė, kad atsakovas M. Š. iki ginčo sutarties buvo įgijęs žemės sklypo dalį savo turtui naudoti pagal paskirtį (neperkėlus pirkėjo teisių bei pareigų jis jau turėjo beveik pusę ginčo žemės sklypo, o ieškovai, turėdami didžiausią butą daugabučiams name, neturėjo absoliučiai jokios žemės sklypo dalies turtui naudoti pagal paskirtį). Be to, ginčo žemės sklypo dalis yra ir buvo reikalinga būtų įsigyti turinam turtui naudoti pagal paskirtį (automobiliui statyti, kietajam kurui, kurio šildomas bus, laikyti ir kt.). A. B. buvo leista privatizuoti valstybinio žemės sklypo dalį, reikalingą ieškovų butui naudoti. Apeliacinės instancijos teismas taip pat pagrįstai atsižvelgė į aplinkybę, kad ieškovai ginčo turtą naudojo ir prižiūrėjo 22 metus. Kadangi ieškovai niekada nedepocho informaciją apie tai, kada turto areštai ginčo žemės sklypu buvo pritaikyti ir kada jie buvo panaikinti, kada buvo išduotas paveldėjimo teisės liudijimas, tai patiklėjo atsakovės V. B. ir jos sutuoktinio teiginiais, kad ginčo žemės sklypo dalis ieškovams bus perleista ateityje.
- 25.3.

Žemės įstatymo 31 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą ir pardavimo sąlygas privalo registruotu laišku (įteikiant) pranešti šio straipsnio 1 dalyje nurodytams statinių ir įrenginių, esančių parduodamame žemės sklype, savininkui, o kai žemės sklypas parduodamas šio straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais, – Nacionalinės teisės tarnybos teritoriniam padaliniiui pagal žemės sklypo buvimo vietą. Šiame straipsnyje nėra įtvirtinta reikalavimo, kad informavimas turi vykti tik tuomet, kai turtas yra parduodamas be bendraturčių, todėl darytina išvada, jog statinių savininkus reikia informuoti nepriklausomai nuo to, ar perka bendraturtis, ar trečiasis asmuo. Ieškovams nebuvo pateiktas pasiūlymas pirkti parduodamo žemės sklypo dalį, todėl pagrįstai buvo pripažinta, kad atsakovės nesilaikė Žemės įstatymo 31 straipsnio 4 dalyje nustatytų sąlygų, taip pažeisdamos ieškovų pirmenybės teisę pirkti žemės sklypą.

26. Atsiliepimu į atsakovo M. Š. kasacinį skundą trečiasis asmuo L. P. prašo kasacinį skundą atmesti ir palikti nepakeistą apeliacinės instancijos teismo sprendimą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:

- 26.1. Kadangi nagrinėjamu atveju susidarė tokia situacija, kad ieškovai yra tik statinio dalies savininkai, o atsakovas – tiek statinio dalies, tiek ir žemės sklypo bendraturtis, tai byloje pagrįstai buvo sprendžiama, kuriam iš statinio bendraturčių parduodama žemės sklypo dalis būtina šiam turtui naudoti. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nusprendė, kad parduodama žemės sklypo dalis yra būtina naudoti būtent ieškovams, o ne atsakovui, kuris ir taip jau turi žemės sklypo dalį, plane pažymėtą „A“. Be to, atsakovas M. Š. byloje neįrodinėjo, kad nusipirktą žemės sklypo dalis yra būtina jo turinam butui naudoti.
- 26.2. Apeliacinės instancijos teismas tinkamai išsprendė klausimą dėl žemės sklypo dalies būtinumo ieškovų turinam butui naudoti pagal paskirtį ir nustatė, kad, atsakovui M. Š. įgijus ginčo žemės sklypo dalį, nekilnojamojo turto valdymas tapo apsunkintas, nes atsakovas pradėjo statyti savo automobilis ant įsigytos žemės sklypo dalies, tokiu būdu užtvėrdamas tiek trečiajam asmeniui priklausančią žemės sklypo dalį, plane pažymėtą „B“, tiek apsunkindamas ieškovams teisę statyti automobilius. Vien tai, kad teismams teiktose paaiškinimuose L. P. nurodė aplinkybės, jog ginčo žemės sklypo dalyje ieškovai laikydavo malkas, savime nepaneigė to fakto, kad ginčo žemės sklypas yra reikalingas malkoms sudėti. Ieškovai tiek pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teisme įrodinėjo, kad ginčo žemės sklypas yra reikalingas ne tik malkoms ir dviračiams laikyti, bet ir automobiliui statyti.
- 26.3. Žemės įstatymo 31 straipsnio 4 dalyje nustatyta neginčijama parduodamo turto savininko pareiga apie ketinimą parduoti turtą pranešti pastatų savininkams. Duomenų, kad atsakovės pranešė ieškovams apie ketinimą parduoti žemės sklypo dalį, skirtą butui naudoti, byloje nėra.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių žemės sklype, kurio dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje parduodama, esančio statinio savininkų pirmenybės teisę pirkti parduodamą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, aiškinimo ir taikymo

27. Kasaciniame skunde keliamas klausimas dėl materialiosios teisės normų, įtvirtintų [CK 4.79 straipsnyje](#), Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 ir 4 dalyse, aiškinimo ir taikymo tais atvejais, kai pasinaudojimo pirmumo teise pirkti parduodamą žemės sklypo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje pagėdijaua tame žemės sklype esančio pastato (pastate esančio buto) savininkas (bendraturtis) ir asmuo, kuris yra ne tik tame žemės sklype esančio pastato (pastate esančio buto) savininkas (bendraturtis), bet ir žemės sklypo, kurio dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje parduodama, bendraturtis.
28. [CK 4.79 straipsnyje](#) nustatyta, kad bendraturčiai turi pirmenybės teisę pirkti bendrąja nuosavybe esančią parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytynių ([CK 4.79 straipsnio](#) 1 dalis). Dalies, esančios bendrąja nuosavybe, pardavėjas privalo raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui ir kartu nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis jis parduoda. Kai parduodama dalis nekilnojamojo daikto, į kurį turima bendrosios nuosavybės teisė, apie tai pranešama per notarą. Kai kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti arba šios teisės i nekilnojamąjį daiktą neįgyvendina per vieną mėnesį, o į kitą daiktą – per dešimt dienų nuo pranešimo gavimo dienos, įiegu bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip, tai pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui ([CK 4.79 straipsnio](#) 2 dalis). Įiegu dalis parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas bendraturtis turi teisę per tris mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos ([CK 4.79 straipsnio](#) 3 dalis).
29. Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad asmenys turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausančios statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šioms objektams pagal paskirtį, ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis vienodomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai žemė parduodama iš viešųjų varžytynių. Pagal Žemės įstatymo 31 straipsnio 4 dalyje įtvirtintą teisingą reguliavimą, žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą ir pardavimo sąlygas privalo registruotu laišku (įteikiant) pranešti šio straipsnio 1 dalyje nurodytams statinių ir įrenginių, esančių parduodamame žemės sklype, savininkui. Statinių ir įrenginių savininkas sprendimą pirkti tokį žemės sklypą ar atsisakyti jį pirkti turi priimti per 30 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Statinių ar įrenginių savininkui atsisakius pirkti žemės sklypą arba per nustatytą terminą nepriėmus sprendimo, privačios žemės savininkas gali perleisti žemės sklypą kitiems asmenims.
30. Teisėjų kolegija pažymi, kad nagrinėjamos bylos kontekste svarbu atskleisti, kokių tikslų [CK 4.79 straipsnyje](#) įtvirtintas reguliavimas, pagal kurį daikto, kurio dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje parduodama, bendraturčiai turi teisę pasinaudoti pirmumo teisę pirkti parduodamą žemės sklypo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, taip pat kokių tikslų Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 ir 4 dalyse įtvirtintas reguliavimas, pagal kurį asmenys, nuosavybės teise turintys statinius ir įrenginius kitam asmeniui privačios nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, turi teisę pasinaudoti pirmumo teisę pirkti parduodamą žemę, kurią užima statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šioms objektams pagal paskirtį.
31. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas pirmenybės teisės pirkti bendrąja nuosavybe esančią parduodamą dalį instituto tikslus, nurodė, kad [CK 4.79 straipsnio](#) normomis yra siekiama, jog tuo atveju, kai bendraturtis parduoda jam priklausančią dalį, kitas bendraturtis turėtų teisę ją įsigyti, taip padidindamas savo dalį bendrojoje nuosavybėje arba tapdamas vieninteliu turto savininku (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-133/2007). Bendraturčio pirmenybės teisės tikslu įgyvendinimu sudaroma galimybė sumažinti bendraturčių skaičių arba pakeisti nuosavybės teisės rūšį. Dvieju ar daugiau bendraturčių teisė valdyti bendrąjį daiktą, juo naudotis ir disponuoti yra apsunkinta, todėl kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį kitam bendraturčiui, daikto valdymas esant vienam savininkui ar mažesniam jų skaičiui tampa efektyvesnis ir patogesnis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-165/2005; 2008 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-549/2008).
32. Vadinasi [CK 4.79 straipsnio](#) normomis yra siekiama sumažinti bendraturčių skaičių arba netgi bendrąją dalinę nuosavybę pakeisti į asmeninę, nes nuosavybės teisių įgyvendinimas esant vienam savininkui ar mažesniui jų skaičiui tampa efektyvesnis ir racionalesnis, t. y. šiomis normomis siekiama sumažinti arba netgi eliminuoti tarp bendraturčių bendrojoje dalinėje nuosavybėje kylančius ginčus dėl nuosavybės teisės į bendrąją nuosavybę esantį daiktą įgyvendinimo.
33. Teisėjų kolegija pažymi, kad, siekiant atskleisti, kokių tikslų Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 ir 4 dalyse įtvirtintas reguliavimas, pagal kurį asmenys, nuosavybės teise turintys statinius ir įrenginius kitam asmeniui privačios nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, turi teisę pasinaudoti pirmumo teisę pirkti parduodamą žemę, kurią užima statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šioms objektams pagal paskirtį, reikšmingas reguliavimas, įtvirtintas [CK 6.394 straipsnyje](#), reglamentuojantis pastato, įrenginio ar kitokio nekilnojamojo daikto pirkėjo teisę į žemės sklypą, į kurį pirkimo-pardavimo sutartimi jis neįgyja nuosavybės teisės, bet kuriame yra minėti objektai, kurie pirkimo-pardavimo sutartimi jam perleidžiami nuosavybės teise, taip pat [CK 6.395 straipsnio](#) 2 ir 3 dalyse, reglamentuojančios žemės sklypo, kuriame yra pastatų ar kitokių nekilnojamųjų daiktų, pardavėjo teisę į parduotą žemės sklypą, kai žemės sklypą jis parduoda neperduodamas pirkėjui nuosavybės teisės į tuos žemės sklype esančius nekilnojamosios daiktus. Pagal [CK 6.394 straipsnį](#) ir [CK 6.395 straipsnio](#) 2 ir 3 dalyse įtvirtintą teisingą reguliavimą, kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype esančių pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų savininkui turi būti nustatyta daiktinė (užstatymo teisė, servitutas) ar prievoliinė (nuomos ar kt.) teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kurią užima nekilnojamieji daiktai ir kuri yra būtina jiems naudoti.
34. Įvertinusi tai, kas nurodyta šios nutarties 33 punkte, teisėjų kolegija padaro išvadą, kad Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 ir 4 dalyse esantis reguliavimas, pagal kurį asmenys, nuosavybės teise turintys statinius ir įrenginius kitam asmeniui privačios nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, turi teisę pasinaudoti pirmumo teisę pirkti parduodamą žemę, kurią užima statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šioms objektams pagal paskirtį, įtvirtintas siekiant sudaryti šių objektų savininkui galimybę įgyvendinti savo, kaip savininko, teises į šiuos objektus naudojantis įgytu žemės sklypu (jo dalimi) nuosavybės teise, kas suponuoja buvusio žemės sklypo savininko teisių suvaržymą, kurie pasireiškia tame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių savininkui suteiktu daiktinių teisių (teisių į svetimą daiktą) ar prievoliųjų teisių į žemės sklypą turėjimu ir įgyvendinimu.

35. Teisėjų kolegijos vertinimu, statinių ir įrenginių savininko teisių įgyvendinimo, nesinaudojant daiktinėmis teisėmis į svetimą daiktą ar prievolinėmis teisėmis, suteikiančiomis teisę valdyti svetimą daiktą bei juo naudotis, užtikrinimas, kurio panaikinami ir buvusio žemės sklypo savininko teisių suvaržymai, kurie pasireiškė tame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių savininkui suteiktu daiktinių teisių (teisių į svetimą daiktą) ar prievolių teisių į žemės sklypą turėjimu ir įgyvendinimu, nekvestionuoti yra svarbesnis (didesnė vertybė) nei žemės sklypo bendraturčių teisių efektyvesnis ir racionalesnis įgyvendinimas.
36. Teisėjų kolegija pažymi, kad kasacinis teismas yra išaiškinęs, jog Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta statinių ar (ir) įrenginių savininko primenybės teisė pirkti parduodamo žemės sklypo dalį, užimtą šių objektų ir būtiną jiems naudoti, tiek tais atvejais, kai perleidžiamas visas žemės sklypas, tiek tais atvejais, kai perleidžiama realioji ar idealioji jo dalis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-230/2014](#)).
37. Teisėjų kolegija pažymi ir tai, kad kasacinis teismas yra nagrinėjęs Žemės įstatymo 31 straipsnio 1, 4 dalyse ir [CK 4.79](#) straipsnyje įtvirtinto teisinio reguliavimo taikymo ir aiškinimo klausimą ir sprendęs, ar asmuo, kuriam nuosavybės teise priklausančios statiniai ir (ar) įrenginiai stovi bendrąja trečiųjų asmenų nuosavybėje esančiame žemės sklype, vienam iš žemės sklypo bendraturčių parduodant bendrosios nuosavybės dalį, turi primenybės teisę įsigyti parduodamo žemės sklypo dalį, užimtą statinių ir (ar) įrenginių ir būtiną jiems naudoti, ar primenybės teisę pirkti perleidžiamą nuosavybės dalį turi šimtinai žemės sklypo bendraturtis. Kasacinis teismas nusprendė, kad tarp šių įstatymų nėra prieštaravimo, Žemės įstatymo 31 straipsnio 1, 4 dalių normos yra specialiosios [CK 4.79 straipsnio](#) normų atžvilgiu, ir išaiškino, kad statinio ir (ar) įrenginio savininkas turi primenybės teisę pirkti žemės sklypo dalį, būtiną šiam turtui naudoti pagal paskirtį, prieš perleidžiamą žemės sklypo bendraturčių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-230/2014](#)).
38. Įvertinusi tai, kas nurodyta pirmiau, teisėjų kolegija, sprenddama dėl Žemės įstatymo 31 straipsnio 1, 4 dalyse ir [CK 4.79](#) straipsnyje įtvirtinto teisinio reguliavimo taikymo ir aiškinimo nagrinėjamoje byloje, išaiškina, kad tais atvejais, kai pasinaudoti pirmumo teise pirkti parduodamą žemės sklypo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje pagiedaia tik tame žemės sklype esančio pastato (pastate esančio buto) savininkas (bendraturtis) ir asmuo, kuris yra ne tik tame žemės sklype esančio pastato (pastate esančio buto) savininkas (bendraturtis), bet ir žemės sklypo, kurio dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje parduodama, bendraturtis, tik pastato (pastate esančio buto) savininkas (bendraturtis) turi pirmumo teisę pirkti parduodamą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje į žemės sklypą, būtiną šiam turtui naudoti pagal paskirtį, prieš asmenį, kuris yra ne tik tame žemės sklype esančio pastato (pastate esančio buto) savininkas (bendraturtis), bet ir žemės sklypo, kurio dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje parduodama, bendraturtis.
39. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad ieškovai, įgyvendindami savo, kaip buto (*duomenys neskelbtini*) savininkų, teises, visą laiką naudojosi kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu, nes namas, kuriame yra ieškovų butas, yra namų valdos sklype, kurį sudaro ir ginčo žemės sklypas.
40. Vadinais, ieškovams pirkėjų teisių ir pareigų perkėlimo būdu tapus ginčo sklypo savininkais (bendraturčiais), sudaroma galimybė naudoti pagal paskirtį jiems nuosavybės teise priklausančią butą (*duomenys neskelbtini*) naudojantis ginčo žemės sklypu nuosavybės teise, tokiu būdu panaikinant ginčo žemės sklypo buvusių savininkų teisių suvaržymus, pasireiškusių ieškovų naudojimuisi ginčo žemės sklypu.
41. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad turi būti įvertinta, kokia apimtini gina statinių ir įrenginių savininko primenybės teisė pirkti parduodamą privačią žemę. Asmenys turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausančios statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šiems objektams eksploatuoti pagal paskirtį. Taigi, statinių ir įrenginių savininkai neturi primenybės teisės į visą parduodamą bendrosios nuosavybės teise valdomo sklypo dalį, nebent būtų nustatyta, kad visas parduodamas sklypas būtinas statiniams (įrenginiams) eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-230/2014](#)).
42. Nors nagrinėjamoje byloje pakanka įrodymų, kad ieškovai nuolat naudojosi ginčo žemės sklypu įgyvendindami savo, kaip buto (*duomenys neskelbtini*) savininkų, teises, teisėjų kolegijos vertinimu, apeliacinės instancijos teismui nustatius, kad valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartinė A. B. nupirkta ginčo žemės sklypas, kaip namų valdos dalis, buvo skirtas objektui (*duomenys neskelbtini*) eksploatuoti, ieškovai apskritai neprivalėjo papildomai įrodinėti, kad visas ginčo žemės sklypas būtinas norint naudoti pagal paskirtį jiems nuosavybės teise priklausančią butą (*duomenys neskelbtini*). Dėl to teisėjų kolegija atmeta kaip nereikšmingus nagrinėjamoje byloje kasacinio skundo argumentus, kuriais teigiama, kad ieškovai nenaudojo ginčo žemės sklypo pagal tokią paskirtį, kokią sprendinė nurodė apeliacinės instancijos teismas.

Dėl bylos procesinės baigties

43. Apibendrinama nurodytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas nustatė byloje reikšmingas aplinkybes, teisingai jas įvertino, nenukrypdamas nuo kasacinio teismo praktikos aiškino ir taikė ginčo santykius reglamentuojančias teisės normas, todėl priėmė teisėtą ir pagrįstą sprendimą, kurį panaikinti ar pakeisti kasacinio skundo argumentais nėra pagrindo ([CPK 346 straipsnio](#) 2 dalis, 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo

44. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 2 dalyse, 98 straipsnio 1 dalis).
45. Netenkinus atsakovo kasacinio skundo, jo patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlyginamos, sprendžiamos atsiliepius į kasacinį skundą padavusių ieškovų ir trečiojo asmens patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimas.
46. Ieškovai A. K. ir V. K. prašo priteisti iš atsakovo 1210 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme advokato teisei pagalbai už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą, atlyginimą. Šioms išlaidoms pagrįstieškovai pateikė jų realumą patvirtinančius įrodymus, iš kurių matyti, kad ieškovė V. K. sumokėjo 1210 Eur už suteiktas advokato paslaugas. Prašymas priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą pateiktas tinkamai, prašoma priteisti suma neviršija Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.) 7, 8.14 punktuose nustatyto dydžio, todėl ieškovų prašymas tenkintinas ir ieškovei V. K. priteistinas iš atsakovo 1210 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimas ([CPK 79 straipsnis](#), 88 straipsnio 1 dalies 6 punktas, 93 straipsnio 1 dalis, 98 straipsnis, 340 straipsnio 5 dalis).
47. Trečiasis asmuo L. P. prašo priteisti iš atsakovo 1000 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme advokato teisei pagalbai už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą, atlyginimą. Šioms išlaidoms pagrįsti trečiasis asmuo pateikė jų realumą patvirtinančius įrodymus. Prašymas priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą pateiktas tinkamai, prašoma priteisti suma neviršija Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.) 7, 8.14 punktuose nustatyto dydžio, todėl trečiojo asmens L. P. prašymas tenkintinas ([CPK 79 straipsnis](#), 88 straipsnio 1 dalies 6 punktas, 93 straipsnio 1 dalis, 98 straipsnis, 340 straipsnio 5 dalis).
48. Kasaciniame teisme pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, nebuvo rengiama, todėl šių išlaidų atlyginimo klausimas nesprenžiamas ([CPK 96](#) straipsnio 6 dalis).

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

nutaria:

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. spalio 6 d. sprendimą palikti nepakeistą.
Priteisti ieškovei V. K. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) iš atsakovo M. Š. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) 1210 (vieną tūkstantį du šimtus dešimt) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.
Priteisti trečiajam asmeniui L. P. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) iš atsakovo M. Š. (a. k. (*duomenys neskelbtini*)) 1000 (vieną tūkstantį) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai
Ambrašaitė-Balynienė

Andžej Maciejevskis

Algirdas Taminskas