

Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra

Tomo Kuzelio,
V kurso, komercinės ir verslo teisės
studijų šakos studento

Magistro darbas

Antraeiliai daiktai: požymiai ir kvalifikavimo praktinės problemos
Secondary Objects: Features and Practical Problems of Qualification

Vadovas: Partnerystės prof. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: prof. dr. Ramūnas Birštonas

Vilnius

2023

ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Šiame darbe analizuojama ir vertinama Lietuvos teismų praktika, daugiausiai dėmesio skiriant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartims, susijusioms su antraeilių daiktų – priklausinių ir esminių pagrindinio daikto dalių teisiniu kvalifikavimu. Siekiant nustatyti problemines sritis, lyginamas Lietuvos ir užsienio teisinis reguliavimas, pateikiami keli pavyzdžiai iš užsienio teismų praktikos. Nemažai dėmesio skiriama žemės sklypo ir ant jo esančių statinių teisinio ryšio analizei.

Pagrindiniai žodžiai: priklausinys, daiktinė teisė, esminė dalis, daiktai, žemės sklypas.

This work analyzes and evaluates the decisions of Lithuanian courts, with main focus on the decisions of Supreme Court of Lithuania, related to the qualification of things as being either essential parts or accessories to other things. In order to determine problematic areas a comparison is made between legal regulation in Lithuania and in other countries, some examples of foreign court decisions are given. A lot of attention is given to the analysis of legal relationship between a plot of land and buildings/constructions built on it.

Keywords: accessory, property rights, essential part, things, plot of land.

Turinys

Ižanga	2
1. Pagrindinių ir antraeilių daiktų teisinis reglamentavimas. Teoriniai aspektai	4
1.1 Daikto sąvoka Lietuvos civilinėje teisėje	4
1.2 Daiktų skirstymo į pagrindinius ir antraeilius reikšmė ir paskirtis	5
1.3 Ryšys tarp daiktų susijungimo ir antraeilių daiktų institutų	8
2. Antraeilių daiktų požymiai teisiniame reguliavime ir teismų praktikoje	10
2.1 Vaisių, produkcijos bei pajamų samprata ir požymiai	10
2.2 Esminių pagrindinio daikto dalių požymiai Lietuvos ir užsienio teisiniame reguliavime	13
2.3 Su daiktų dalimis susijusių teisės normų taikymas Lietuvos teismų praktikoje	19
2.4 Teisinis reguliavimas, susijęs su priklausiniais Lietuvos ir užsienio teisėje	27
2.5 Priklausinio požymių aiškinimas Lietuvos teismų praktikoje.....	29
3. Su antraeilių daiktų teisiniu kvalifikavimu susijusios praktinės ir teorinės problemos	34
3.1 Žemės sklypas ir statinys. Kuris iš šių daiktų laikytinas antraeiliu kito atžvilgiu?.....	34
3.2 Statiniai – žemės sklypo priklausiniai ar esminė dalis?	40
3.3 Ar gali statinys vienu metu būti ir žemės sklypo ir kito statinio, esančio tame pačiame sklype antraeiliu daiktu?	42
3.4 Daiktų, įeinančių į daugiabučio namo sudėtį, teisinio statuso problema.....	45
Išvados	49
Šaltinių sąrašas	52
SANTRAUKA	57
SUMMARY	58

Ižanga

Daiktų skirstymo į pagrindinius ir antraeilius problematika nėra įdomi teisės mokslininkams. Šiuolaikinio pasaulio realijos lemia tai, kad daugiau dėmesio sulaukia finansinio, virtualaus turto, duomenų galėjimas būti daiktinės teisės objektu, o materialiams daiktams skiriama mažiau dėmesio. Nepaisant to, šio darbo autorius laikosi nuomonės, kad daiktai išlieka svarbiausiu civilinės teisės objektu. Teismų praktikoje dažnai kyla neaiškumų, ar vienas daiktas laikytinas antraeilium kito daikto atžvilgiu, taip pat kartais sunku atriboti vieną antraeilio daikto rūšį nuo kitos. Teismų požiūris į šią problemą irgi nevienodas. Viename sprendime galima rasti požiūrį, kad svarbiausia yra išsiaiškinti, ar daiktas laikytinas antraeilium kito daikto požiūriu, o kuriai antraeilių daiktų rūšiai šį daiktą priskirti – nesvarbu (Lietuvos apeliacinio teismo 2015-11-17 sprendimas civilinėje byloje Nr. 2A-629-178/2015). Kitoje nutartyje teismas jau abejoja apeliančios argumentų pagrįstumu vien todėl, kad ji formuluoja alternatyvius reikalavimus daiktą pripažinti arba priklausiniu, arba esmine pagrindinio daikto dalimi (Klaipėdos apygardos teismo 2014-02-06 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-191-260/2014). Sutinkant su L. Didžiulio teiginiu, kad daiktinė teisė pasižymi fundamentalia reikšme visai privatinės teisės sistemai ir joje vaidina integruojantį vaidmenį (L. Didžiulis, et. Al, 2020, p. 36), magistrinio darbo temos teorinis aktualumas tampa akivaizdus. Darbo temos praktinis aktualumas pasireiškia tuo, kad tik tinkamai suvokiant daiktus siejančius ryšius teismai galės tinkamai taikyti teisės normas ir priimti teisingus sprendimus dėl ginčo daiktų likimo.

Darbo tikslas yra išryškinti problemas, susijusias su esminių pagrindinio daikto dalių ir priklausinių požymiais bei daiktų teisiniu kvalifikavimu antraeiliais. Darbe mažiau dėmesio skiriama kitoms antraeilių daiktų rūšims: vaisiams, produkcijai ir pajamoms. Trumpai aptariamieji šių antraeilių daiktų rūšių požymiai, tačiau, kadangi teismų praktikoje teisės normos, susijusios su šiais daiktais taikomos labai retai, praktinės problemos nėra nagrinėjamos.

Siekiant tikslo keliami tokie uždaviniai: nustatyti pagrindinių ir antraeilių daiktų teisinio reglamentavimo paskirtį ir esmę; palyginti Lietuvos ir užsienio valstybių teisinį reglamentavimą, susijusį su antraeiliais daiktais; išanalizuoti teismų praktikoje kylančias pagrindines problemas, susijusias su antraeilių daiktų teisiniu kvalifikavimu ir nustatyti tinkamiausius jų sprendimo būdus.

Magistro darbo objektas yra Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) nutartys, taip pat apygardos teismų ir Lietuvos apeliacinio teismo sprendimai ir nutartys, priimti

bylose, kuriose buvo sprendžiami klausimai, susiję su priklausinių ir esminių pagrindinio daikto dalių teisiniu kvalifikavimu.

Magistro darbe naudoti loginis, sisteminis, istorinis metodai, dominuoja dokumentų analizės metodas sistemiškai analizuojant Lietuvos Respublikoje galiojantį teisinį reguliavimą, teismų nutartis ir sprendimus, taip pat lyginamasis metodas – lyginant Lietuvos ir užsienio valstybių teisinį reguliavimą.

Minėta, kad pagrindinių ir antraeilių daiktų problematikai skiriama mažai dėmesio. Klausimus, susijusius su šia tema dar 2007 m. nagrinėjo B. Bubilaitytė, panašius klausimus 2019 m. magistro darbe pavadinimu „Daiktų skirstymas į pagrindinius ir antraeilius: probleminiai aspektai“ nagrinėjo J. Stasaitytė. Šio darbo originalumas palyginti su minėtais darbais pasireiškia tuo, kad jame ne tik pateikiamos teismų praktikos pozicijos ir išaiškinimai, tačiau ir atliekamas jų kritinis vertinimas, keliamos abejonės dėl priklausinio sąvokos aiškinimo teismų praktikoje tinkamumo, pateikiama užsienio teismų praktikos apžvalga.

Svarbiausi šaltiniai panaudoti rengiant magistro darbą, visų pirma, buvo Lietuvos ir užsienio valstybių teisės aktai. Teisinio reguliavimo lyginimui pasirinktos Estijos, Latvijos, Vokietijos ir Olandijos jurisdikcijos. Svarbus Lietuvos teisės doktrinos šaltinis buvo R. Birštono mokslinis straipsnis pavadinimu „Susijungimo kaip nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindas Lietuvos civilinėje teisėje“. Svarbus užsienio teisės doktrinos šaltinis buvo Bloomsbury, Sjef van Erp ir Bram Akkermans knyga „Cases, Materials and Text on Property Law“.

1. Pagrindinių ir antraeilių daiktų teisinis reglamentavimas. Teoriniai aspektai

1.1 Daikto sąvoka Lietuvos civilinėje teisėje

Šio magistro darbo poskyrio tikslas yra parodyti, kad, pagal Lietuvos teisę, daiktais nėra laikomos nematerialios teisės ir kitas gamtoje neegzistuojantis turtas, tokiu būdu apribojant nagrinėjamų problemų ratą tik problemomis, susijusiomis su materialaus pasaulio dalykais.

Daiktų sąvoka pateikta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.1 straipsnyje, kuriame nurodyta, kad daiktais laikomi iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai. B. Bubilaitytė, remdamasi šia sąvoka, skiria tokius 2 požymius būdingus daiktams: daiktams būdingas materialumas ir daiktai turi būti pasisavinti iš gamtos arba sukurti gamybos procese. Analizuodama antrąjį požymį būdingą daiktams autorė pažymi, kad daiktais nelaikomi tie materialaus pasaulio dalykai, kurie egzistuoja gamtoje, bet nėra pasisavinti (dėl vienokių, ar kitokių priežasčių, pavyzdžiui, nepakankamo mokslo ir technikos išsivystymo lygio) (B. Bubilaitytė, 2007, p. 7). Teisės doktrinoje pabrėžiama, kad pagrindinis požymis, teisiniu požiūriu skiriantis daiktus kaip civilinių teisių objektus nuo kitų materialaus pasaulio dalykų, tai – galimybė nustatyti subjektų teises ir pareigas, susijusias su daiktais (Baranauskas et. Al, 2010, p. 76). Tie patys autoriai analizuodami daikto materialumo požymį pabrėžia, kad daiktais taip pat gali būti laikomi objektai, kurie dėl savo fizinių savybių nėra apčiuopiami, tačiau gali būti tam tikru būdu kontroliuojami ir, svarbiausia, juos galima išreikšti tam tikru kiekiu (Baranauskas et. Al, 2010, p. 77). Tokios pozicijos laikosi ir L. Didžiulis, kuris teigia, kad CK 4.1 straipsnis kalba ne apie materialius, o apie materialaus pasaulio dalykus. Tai reiškia, kad, sprendžiant apie objekto materialumą lemiamą reikšmę turi ne galėjimas jį paliesti ar apčiuopti, bet galėjimas egzistuoti gamtoje ar ją paveikti, taip tenkinant ūkinius žmonių poreikius. L. Didžiulis prie tokių materialaus pasaulio nepaliečiamų daiktų priskiria elektros ar šilumos energiją, radijo bangas, radiaciją ir t.t. Mokslininkas siūlo daiktus skirstyti į materialius daiktus, t.y. materialiam pasaulyje egzistuojančius ir materialią formą turinčius objektus ir nematerialius daiktus – materialiam pasaulyje egzistuojančius, bet materialios formos neturinčius objektus (kaip pavyzdys pateikiama elektros energija) (Didžiulis et. Al, 2020, p. 33). E. Kadys teigia, kad Lietuvoje yra įtvirtinta siauroji daikto samprata, pagal kurią, daiktas fizine ir teisine prasme nesiskiria (E. Kadys, 2022, p. 127). Sutinkant su tokia L. Didžiulio pasiūlyta daiktų klasifikacija, pažymėtina, kad nei teisės doktrina, nei lingvistinė CK 4.1 straipsnio analizė materialiam pasaulyje neegzistuojančias turtines reikalavimo teises, patentus, teisę į prekių ženklą ir t.t. nesuteikia pagrindo laikyti daiktais, nors jos ir

gali būti nuosavybės teisės objektu (CK 4.38 straipsnis nustato, kad nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas).

Teisės doktrinoje yra išreikšta pozicija, kad daiktinėje teisėje įmonė yra vienetas, todėl visi su ja susiję daiktai yra įmonės (kaip pagrindinio daikto) antraeiliai daiktai t. y. įmonės esminės dalys, jos vaisiai, produkcija, pajamos ar priklausiniai ir atitinkamai taikomos antraeilių daiktų likimo pasekmės (t. y. kartu su parduota įmone, kaip pagrindiniu daiktu, pardavėjui pereina ir antraeiliai daiktai) (J. Kiršienė et. Al, 2006, p. 25). Tokia pozicija grindžiama, be kita ko, CK 1.110 straipsnio 1 dalies nuostata pagal kurią civilinių teisių objektu gali būti įmonė, kaip verslu užsiimančiam (pelno siekiančiam) asmeniui priklausantis turto ir turtinių bei neturtinių teisių, skolų ir kitokių pareigų visuma. Įmonė yra laikoma nekilnojamuoju daiktu. Darbo autoriaus nuomone, formaliai ir lingvistiškai aiškinant CK, atsižvelgiant į tai, kad pagrindinius ir antraeilius daiktus reglamentuojančios normos yra išdėstytos CK ketvirtosios knygos I dalyje, kurios pavadinimas yra „Daiktai“, į tai, kad daikto sąvoka neapima turtinių teisių, susijusių su materialios formos neturinčiais objektais bei į tai, kad tokios turtinės teisės dažnu atveju gali sudaryti didžiąją dalį įmonės vertės, o be to, į įmonės sudėtį įeina ir įmonės skolos, kurios išvis nelaikytinos turto, nesutiktina su požiūriu, kad įmonė yra pagrindinis daiktas, o su ja susiję daiktai yra įmonės antraeiliai daiktai. Pabrėžtina, kad tokia išvada daroma vadovaujantis grynai formaliais argumentais, ir visų pirma nulemta to, kad Lietuvos teisėje įtvirtinta siauroji daikto samprata. Kitose šio darbo dalyse bus pademonstruota, kad kilnojamųjų daiktų kvalifikavimas nekilnojamojo daikto priklausiniu, kai šių daiktų naudojimas susijęs su verslo ar profesine veikla, turi tam tikro teorinio pagrindo.

1.2 Daiktų skirstymo į pagrindinius ir antraeilius reikšmė ir paskirtis

Daiktų skirstymas į pagrindinius ir antraeilius yra vienas iš CK numatytų daiktų klasifikacijos rūšių. CK 4.12 straipsnyje numatyta, kad pagrindiniais daiktais laikomi daiktai, galintys būti savarankiškais teisinių santykių objektais. Praktinis šios normos taikymo pavyzdys, autoriaus nuomone, galėtų būti toks: CK 4.12 straipsnio nuostata draudžia nustatyti į langus (esmines pagrindinio daikto dalis) atskiras nuo patalpų (pagrindinio daikto) su kuriomis langus sieja fizinis ir teisinis ryšys daiktines teises (pasižyminčias poveikiu *erga omnes*). Nuosavybės teisė į langus galėtų būti perleista tik juos fiziškai atidalijus nuo patalpos, kurios dalimi jie yra.

CK 4.13 straipsnyje nurodyta, kokie daiktai yra laikomi antraeiliais. Pagal šio straipsnio 1 dalį antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys

arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. Vadovaujantis šia norma, galima skirti 3 antraeilių daiktų grupes:

- 1) Tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys daiktai;
- 2) Pagrindiniams daiktams priklausantys daiktai;
- 3) Kitaip su pagrindiniu daiktu susiję daiktai.

Tokias antraeilių daiktų grupes savo praktikoje skiria ir LAT (pavyzdžiui, LAT 2020-01-16 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-122-403/2020). To paties straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad antraeiliai daiktai skirstomi į esmines pagrindinio daikto dalis, į gaunamus iš pagrindinio daikto vaisius, produkciją ir pajamas, į pagrindinio daikto priklausinius. CK 4.13 straipsnyje įvardytas antraeilių daiktų grupes su antraeilių daiktų rūšimis galima susieti tokiu būdu: tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantiems daiktams priskirtinos esminės pagrindinio daikto dalys; pagrindiniams daiktams priklausantiems daiktams priskirtini vaisiai, produkcija ir pajamos; kitaip su pagrindiniu daiktu susijusiems daiktams priskirtini priklausiniai. Toks CK 4.13 straipsnio 1 dalyje įvardytų antraeilių daiktų grupių ir to paties straipsnio 2 dalyje įvardytų antraeilių daiktų rūšių susiejimas leidžia esminėms pagrindinio daikto dalims ir priklausiniams priskirti papildomus požymius, kurie nėra tiesiogiai įtvirtinti atitinkamai CK 4.15 ir CK 4.19 straipsniuose. Svarstyta, ar CK 4.13 straipsnio 2 dalyje pateiktas baigtinis antraeilių daiktų sąrašas, kadangi, nors tarp antraeilių daiktų minimos esminės pagrindinio daikto dalys, tiesiog daikto dalių (neesminių) šiame sąrašė nėra. Galimybė prie antraeilių daiktų priskirti neesmines daikto dalis bus nagrinėjama kitoje darbo dalyje.

Teisės doktrinoje pagrindinių ir antraeilių daiktų teisiniam reguliavimui skiriama labai mažai dėmesio. Antai, B. Bubilaitytė nurodo, kad pagrindinių ir antraeilių daiktų klasifikacija yra reikšminga tik tada, kai egzistuoja keletas tarpusavyje susijusių daiktų, kurių vienas (vienis) yra pagrindinis, o kitas (kiti) – antraeilis daiktas. Jeigu daiktas yra tik vienas, tai pagrindinių ar antraeilių daiktų išskyrimas neturi reikšmės (B. Bubilaitytė, 2007, p. 20). Darbo autoriaus nuomone, pagrindinių ir antraeilių daiktų klasifikacijos esmei ir paskirčiai suvokti antraeilis daiktus visų pirma reikia suskirstyti į 2 grupes:

- 1) pirmai grupei priskirtinos esminės pagrindinio daikto dalys ir priklausiniai;
- 2) antrai grupei priskirtini vaisiai, produkcija ir pajamos.

Tokio skirstymo pagrindas yra skirtingas šioms antraeilių daiktų rūšims taikomas teisinis reguliavimas. Antai CK 4.14 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad antraeilį daiktą ištinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip, o 2 dalyje nustatyta, kad kai pagrindinio daikto perleidimo kito asmens nuosavybėn metu kyla ginčas dėl antraeilio daikto likimo, kartu su pagrindiniu daiktu perleidžiamas to asmens

nuosavybėn ir antraeilis daiktas, jeigu neįrodyta, kad turi būti pasielgta priešingai. Nors šių nuostatų lingvistinė formuluotė ir leidžia teigti, kad CK 4.14 straipsnio nuostatos taikomos visoms antraeilių daiktų rūšims, tačiau, darbo autoriaus nuomone, būtų klaidinga teigti, kad perleidžiant kito asmens nuosavybėn pagrindinį daiktą, kartu su juo turėtų būti perleidžiama ir nuosavybės teisė ir į naudojant pagrindinį daiktą pagamintą produkciją ar gautas pajamas, ar vaisius. Šių antraeilių daiktų teisiniam ryšiui su pagrindiniu daiktu apibrėžti skirtas atskiras CK 4.53 straipsnis, kurio 1 dalyje nustatyta, kad daikto duodami vaisiai, gyvulių prieauglis priklauso jų savininkui, jeigu įstatymai arba sutartis nenustato ko kita, o 2 dalyje, kad daikto ūkinio naudojimo rezultatai – produkcija ir pajamos – priklauso daikto savininkui, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita.

Taigi, pagal CK 4.14 straipsnio nuostatas, pagrindinis ir visi su juo susiję antraeiliai daiktai tarsi sudaro vieną visumą, vieną civilinių teisių objektą, ir, netgi galima sakyti, vieną daiktą. Antai, perleidžiant kito asmens nuosavybėn automobilį, perleidimo sutartyje nebūtina nurodyti, kad kartu su automobiliu perleidžiami ir automobilio ratai, variklis, vairas ir kiti daiktai, kadangi visus šiuos daiktus jau apima automobilio sąvoka. Norint perleisti nuosavybės teisę į automobilį be, pavyzdžiui, vairo, perleidimo sutartyje reiktų aiškiai įvardyti, kad automobilis perleidžiamas be vairo. Tą padaryti, manytina, yra žymiai paprasčiau, nei sutartyje vardyti visas automobilį sudarančias dalis (kas asmeniui nesidominčiam automobiliais ir jų techninėmis charakteristikomis, o tik juos naudojančiam pagal paskirtį gali būti iš viso neįmanoma), todėl laikytina, kad CK nuostatos, reglamentuojančios pirmąją pagrindinių ir antraeilių daiktų grupę (esmines pagrindinio daikto dalis ir priklausinius) yra skirtos civilinių teisių objekto (daikto) riboms apibrėžti ir palengvina civilinę apyvartą.

Tuo tarpu CK 4.53 straipsnio normų paskirtis yra nurodyti, kad daikto duodami vaisiai, pajamos ir produkcija priklauso daikto savininkui, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita. Šių antraeilių daiktų rūšių priklausymas daikto savininkui atrodo savaime suprantamas. CK nustatyti atvejai, kai daikto vaisiai, pajamos ir produkcija priklauso ne daikto savininkui, o kitam teisėtu pagrindu daiktą naudojančiam (arba sąžiningai klystančiam dėl teisėto pagrindo naudotis turtu buvimo) asmeniui. Tokie atvejai nustatyti, pavyzdžiui, CK 4.143 straipsnio 2 dalyje, CK 6.151 straipsnio 1 dalyje (atkreiptinas dėmesys, kad šioje normoje vietoje „daikto“ sąvokos naudojama „turto“ sąvoka), 6.318 straipsnio 3 dalyje, 6.488 straipsnyje. Tuo atveju, jei daiktu yra naudojama be teisėto pagrindo, tuomet be specialių taisyklių (pavyzdžiui, nurodytų CK 4.97 straipsnyje) taikomos ir bendrosios CK 4.53 straipsnyje numatytos taisyklės ir neteisėtas daikto naudotojas dėl neteisėtų savo veiksmų negali gauti naudos įgydamas nuosavybės teisę į

pagrindinio daikto neteisėto naudojimo metu atsiradusius antraeilinius daiktus. Darytina išvada, kad teisinio reglamentavimo, susijusio su antrosios grupės antraeiliais daiktais (vaisiais, produkcija ir pajamomis) paskirtis yra pagrindinio daikto savininko teisių apsauga.

1.3 Ryšys tarp daiktų susijungimo ir antraeilių daiktų institutų

Daugiau dėmesio pastaruoju metu pagrindinių ir antraeilių daiktų problematikai teisės doktrinoje skyrė mokslininkas R. Birštonas. Tiesa, mokslininko pagrindinis tikslas buvo išsiaiškinti, – ar šiuo metu veikiančioje Lietuvos civilinėje teisėje galima išskirti susijungimą (lot. *Accessio*) kaip savarankišką nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindą. R. Birštonas padarė išvadą, kad nors teisės normos, reglamentuojančios susijungimą (svarbiausios jų – CK 4.2 straipsnių 4–6 dalys, 4.12–4.15 straipsniai, 4.40 straipsnio 1 dalis), yra ne visai nuosekliai išdėstytos įvairiose CK struktūrinėse dalyse, tačiau jų pagrindinė funkcija yra sukelti būtent nuosavybės teisės pasibaigimo vienam asmeniui (šalutinio, antraeilio daikto savininkui) ir nuosavybės teisės pripažinimo į visą pagrindinį daiktą pastarojo savininkui teisinį efektą (R. Birštonas, 2013, p. 1092). Taigi, mokslininkas CK numatytą dalį teisinio reguliavimo, susijusio su antraeiliais daiktais visų pirma susiejo su vienu iš nuosavybės teisės įgijimo pagrindų – susijungimo institutu.

Daiktų susijungimas įvyksta kai vienas daiktas susijungdamas su kitu daiktu tampa to kito daikto komponentu (dalimi). Vienas iš susijungime dalyvaujančių daiktų laikomas pagrindiniu, o nuosavybės teisė (ar kitos daiktinės teisės, pavyzdžiui, įkeitimas) į daiktą, kuris prisijungia prie pagrindinio daikto pasibaigia (Bloomsbury, et. al 2012, location 21330). Užsienio autoriai išskiria tokius 2 pagrindinius principus, kuriais remiasi susijungimo institutas: vertės išsaugojimo principas ir trečiųjų asmenų apsaugos (viešumo) principas. Kalbant apie vertės išsaugojimo principą, jo esmė pasireiškia tuo, kad sujungtų daiktų visuma yra vertingesnė nei kiekvienas iš daiktų atskirai. Jei atskiriant vieną daiktą jam arba daiktui nuo kurios pirmasis daiktas yra atskiriamas būtų padaryta žalos, teisinis reguliavimas neturėtų leisti įvykdyti tokio atskyrimo (Bloomsbury, et. al 2012, location 21330). Su šiuo principu tiesiogiai siejasi tam tikrų valstybių teisiniame reguliavime nustatyti esminių daikto dalių apibrėžimai. Trečiųjų asmenų apsaugos principas, kaip teigia užsienio autoriai, skirtas tam, kad šie asmenys „galėtų pasitikėti savo akimis“ ir įvertinti daiktus taip, kaip jie iš tikrųjų atrodo (Bloomsbury, et. al 2012, location 21348). Antai, jei pirkėjas perka žemės sklypą, kuriame stovi gyvenamasis namas ir garažas automobiliams statyti, tai pirkėjas turėtų galėti pagrįstai tikėtis, kad tiek namas, tiek garažas priklauso

žemės sklypo savininkui. Jei, visgi paaiškėtų, kad garažas pardavėjui nepriklauso, tai tokia aplinkybė turėtų būti žinoma iš viešo registro duomenų (pavyzdžiui, garažui naudoti skirto sklypo daliai nustatyta užstatymo teisė), Šiuo atveju trečiuoju asmeniu, reikalingu apsaugos, būtų žemės sklypo pirkėjas. Šį principą galima sieti su užsienio valstybėse nustatyto reguliavimu, pagal kurį daiktai sudaro vieną visumą, jei tokia yra visuotinai priimta nuomonė (angl. *common opinion*).

Darbo autoriaus nuomone, užsienio valstybių teisės doktrinos įžvalgos, susijusios su daiktų susijungimo institutu galėtų būti vertingos ir vertinant Lietuvoje nustatytą teisinį reguliavimą, susijusį su viena iš antraeilių daiktų rūšių: esminėmis pagrindinio daikto dalimis.

2. Antraeilių daiktų požymiai teisiniame reguliavime ir teismų praktikoje

2.1 Vaisių, produkcijos bei pajamų samprata ir požymiai

Kadangi CK nuostatos, susijusios su vaisiais, produkcija ir pajamomis kaip antraeiliais daiktais, teismų praktikoje taikomos labai retai, šioje darbo dalyje bus trumpai aptariami požymiai, būdingi šioms antraeilių daiktų rūšims, tuo tarpu esminėms pagrindinio daikto dalims ir priklausiniams šiame darbe bus skiriama daugiau dėmesio.

Vaisių apibrėžimas pateiktas CK 4.16 straipsnyje, kuriame nurodyta, kad vaisiais laikomi daiktai, kurie, organiškai vystantis pagrindiniam daiktui, turi atsiskirti, atsiskiria ar atskiriami nuo jo nepažeidžiant pagrindinio daikto vientisumo ir paskirties. B. Bubilaitytė skiria tokius požymius, būdingus vaisiams:

- 1) vaisiai gaunami organiškai besivystant pagrindiniam daiktui. Šis požymis nulemia, kad vaisiai gali būti gaunami tik iš gyvosios gamtos objektų;
- 2) vaisiai yra tokie antraeiliai daiktai, kurie nuolat keičiasi: auga, bręsta, vystosi, didėja, mažėja ir t.t.;
- 3) vaisius ir pagrindinį daiktą sieja glaudus ryšys, bet vėliau pagal savo prigimtį šie antraeiliai daiktai turi atsiskirti, atsiskiria ar atskiriami nuo pagrindinio daikto. Tačiau vaisiais jie yra laikomi tik iki atsiskyrimo ar atskyrimo nuo pagrindinio daikto momento – po to jie jau gali būti savarankiški civilinių teisių objektai. Taigi vaisiai yra pavyzdys antraeilių daiktų, kurie gali tapti pagrindiniais;
- 4) vaisiui atsiskiriant nuo pagrindinio daikto neturi būti pažeidžiamas pagrindinio daikto vientisumas ir paskirtis. (B. Bubilaitytė, 2007, p. 29)

Estijos CK be daikto apibrėžimo pateikia ir platesnį – objekto apibrėžimą. Pagal Estijos CK 48 straipsnį, objektai yra daiktai, teisės ir naudos (angl. *benefits*). Naudoms apibrėžti skirtas atskiras CK 62 straipsnis, kuriame sakoma, kad „nauda gaunama iš objekto“ laikomi objekto vaisiai ir privalumai (angl. *advantages*) gaunami iš objekto naudojimo. To paties straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad „daikto vaisiais“ laikomi daikto produktai, atsirandantys dėl gamtinių jėgų arba su žmogaus pagalba, taip pat pajamos, gaunamos iš daikto dėl jo naudojimo civilinėje apyvartoje. Tame pačiame straipsnyje taip pat pateikiamas „civilinio vaisiaus“ apibrėžimas: „civiliniais vaisiais“ laikomos pajamos, kurias asmuo gauna iš teisių kaip civilinių teisių objektų (dėl naudojimosi tokiomis teisėmis pagal jų paskirtį) ir pajamos gaunamos dėl teisių naudojimo civilinėje apyvartoje. Taigi, matyti, kad, palyginti su teisiniu reglamentavimu Lietuvoje, Estijoje vaisių sąvoka yra žymiai platesnė ir apima Lietuvoje į atskiras antraeilių daiktų rūšis išskirtą produkciją ir

pajamas. Be to, Estijoje vaisių sąvoka siejama ne tik su materialaus pasaulio dalykais – daiktais, bet ir su nematerialiomis teisėmis.

Latvijos CK, darbo autoriaus žiniomis, nenumatytas daikto apibrėžimas. Vietoje daikto sąvokos naudojama turto (angl. *property*) sąvoka. Pagal Latvijos CK 841 straipsnį turtas yra materialus ir nematerialus. Nematerialiu turtu laikomos įvairios prievolinės ir daiktinės teisės.

Latvijos CK 855 straipsnyje nustatyta, kad vaisiais plačiąja prasme suprantama visa nauda, kurią galima gauti naudojant pagrindinį turtą. Vaisiais siaurąja prasme laikoma visa tai, ką galima gauti iš turto kaip jo natūralų produktą arba kaip pajamas, gaunamas dėl turto naudojimo civilinėje apyvartoje. Turto natūralūs produktai laikomi natūraliais vaisiais, o pajamos, gaunamos iš turto naudojimo civilinėje apyvartoje – civiliniais vaisiais. Kaip civilinių vaisių pavyzdžiai pateikiami nuompinigiai, lizingo įmokos, kapitalo palūkanos. Natūralūs vaisiai laikomi pagrindinio turto dalimi tol, kol nėra nuo jo atsiskyre. Kaip ir Estijos atveju, pagal Latvijos teisinį reguliavimą, vaisių sąvoka apima tiek tokius vaisius kaip jie apibrėžti Lietuvos CK, tiek daikto produkciją bei pajamas. Be to, dar vienas skirtumas nuo teisinio reguliavimo, įtvirtinto Lietuvoje, yra tas, kad teisės normos, susijusios su vaisiais, gali būti taikomos ir nematerialiems civilinių teisių objektams.

Vokietijos CK 90 straipsnyje nurodyta, kad tik materialūs objektai teisiškai yra laikomi daiktais. Vokietijos CK 99 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad daikto vaisiais laikomi daikto produktai ir kitas derlius/nauda (angl. *yield*), gaunami daiktą naudojant pagal paskirtį. To paties straipsnio 2 dalyje sakoma, kad teisių vaisiais laikomos pajamos (angl. *proceeds*), gaunamos iš teisių naudojimo pagal paskirtį, ypač, tuo atveju, kai kalbama apie teisę išgauti gamtos išteklius vaisiais laikomi tie išgauti gamtos ištekliai. Taigi, Vokietijos CK pateiktas teisių vaisiaus pavyzdys yra susijęs su daiktais, o ne pinigais. To paties 99 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad vaisiais laikomos pajamos, gautos dėl daikto ar teisės naudojimo civilinėje apyvartoje. Kaip ir Estijos ar Latvijos atvejais ir skirtingai nei Lietuvos atveju, Vokietijoje įtvirtinta plačioji vaisių samprata, apimanti ir produkciją bei pajamas. Skirtingai nei Lietuvoje, Vokietijos CK normos, reglamentuojančios vaisius, gali būti taikomos ir tais atvejais, kai vaisiai yra susiję su nematerialiu turtu (teisėmis).

Pagal Olandijos CK 3:9 straipsnio 1 dalį natūraliais vaisiais laikomi daiktai, kurie pagal visuotinai priimtą nuomonę yra laikomi kitų daiktų vaisiais (nauda). Pagal to paties straipsnio 2 dalį, civiliniais vaisiais yra laikomos teisės, kurios pagal visuotinai priimtą nuomonę yra laikomos kitų teisių vaisiais. Kaip civilinio vaisiaus pavyzdys to paties straipsnio 3 dalyje pateikiama teisė į periodinę išmoką (civilinis vaisius) pagal pensijų anuitetą (angl. *life annuity*). To paties straipsnio 4 dalyje sakoma, kad natūralūs vaisiai

tampa savarankišku daiktu tuomet, kai yra atskiriami nuo vaisius kuriančio daikto, o civiliniai vaisiai (t.y. turtinės teisės) tampa savarankiška teise tuomet, kai sueina jų vykdymo terminas. Olandijos teisinis reguliavimas išsiskiria visuotinai priimtos nuomonės kriterijaus nustatymu sprendžiant, kokie daiktai (teisės) yra laikomi kitų daiktų (teisių) vaisiais. Viena vertus, vaisių apibrėžimo nenustatymas gali lemti teisinį neapibrėžtumą, teisinis reguliavimas stokoja aiškumo. Kita vertus, toks teisinis reguliavimas suteikia lankstumo ir leidžia efektyviai reaguoti į sparčiai besikeičiančius civilinės apyvartos poreikius, vaisių apibrėžimo ir požymių nustatymas gali būti patikėtas teismų praktikai. Šio darbo autoriaus nuomone, kūrybingi ir kompetentingi teismai gali su kaupu kompensuoti teisinio aiškumo trūkumą, todėl prioritetą teiktinas lankstumui.

Lietuvos CK 4.17 straipsnis nustato, kad produkcija laikomi daiktai, kurie sukuriama kaip darbo rezultatas naudojant gamybos procese pagrindinius daiktus. B. Bubilaitytė išskiria tokius produkcijos požymius:

- 1) produkcija yra pagrindinio daikto ūkinio naudojimo rezultatas;
- 2) gaunamas panaudojus daiktą specifine ūkinio naudojimo forma – gamybos procese. Jeigu ūkinio naudojimo forma yra daikto naudojimas civilinėje apyvartoje, tai bus pajamos, o ne produkcija (B. Bubilaitytė, 2007, p. 32).

Lyginant vaisių sampratas Lietuvoje ir pasirinktose užsienio valstybėse pastebėta, kad užsienio valstybėse produkcija nėra išskiriama kaip atskira daiktų (ar civilinių objektų) rūšis, o patenka į vaisių apibrėžimą. Teismų praktikoje elektros energija yra pripažinta pagrindinio daikto – saulės elektrinės produkcija (Klaipėdos apygardos teismo 2015-04-23 nutartis civilinėje byloje Nr. e2S-696-460/2015).

Pajamų samprata pateikiama Lietuvos CK 4.18 straipsnyje, kurio 1 dalyje nurodyta, kad iš daikto gaunamomis pajamomis laikomi pinigai ir kitos materialinės vertybės, kurie gaunami naudojant pagrindinį daiktą civilinėje apyvartoje. To paties straipsnio 2 dalyje numatyta, kad pajamomis taip pat gali būti laikomi visi daiktai, kurie gali būti gaunami visokeriopai naudojant pagrindinį daiktą. Šia prasme pajamomis laikomi ne tik šio straipsnio 1 dalyje nurodyti daiktai, bet taip pat vaisiai ir produkcija. Taigi, pajamų sąvoka CK naudojama dviem prasmėmis: siaurąja ir plačiąja. Latvijoje dvejopas prasmės turi vaisių sąvoka. Teoriškai toks teisinis reguliavimas galėtų kelti painiavą, tačiau, darbo autoriaus žiniomis, teismų praktikoje problemų aiškinant pajamų sąvoką nekyla.

2.2 Esminių pagrindinio daikto dalių požymiai Lietuvos ir užsienio teisiniame reguliavime

CK 4.15 straipsnio 1 dalyje apibrėžta, kad esminėmis pagrindinio daikto dalimis laikomi daiktai, kurie įeina į pagrindinio daikto sudėtį ir su juo susiję taip neatskiriama, kad be jų pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba būtų pripažintas nevisaverčiu. B. Bubilaitytė savo magistriniame darbe išskiria tokius 2 požymius, apibūdinančius esmines pagrindinio daikto dalis: 1) daikto dalių buvimas pagrindinio daikto sudėtyje ir 2) ne bet koks buvimas, o būtent toks, kai dalių išėmimo atveju būtų prarandama galimybė daiktą naudoti pagal paskirtį arba daiktas būtų pripažintas nevisaverčiu. (B. Bubilaitytė, 2007, p. 23). Pabrėžtina, kad tam, jog vienas daiktas būtų pripažintas kito daikto esmine dalimi užtenka vienos iš esminės daikto dalies atskyrimo nuo pagrindinio daikto pasekmių, kurios yra alternatyvios: arba be daikto, esančio esmine pagrindinio daikto dalimi, pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį, arba būtų pripažintas nevisaverčiu.

CK 4.40 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip. Teisės doktrinoje ši norma aiškinama kaip klasikinė *superficies solo cedit* taisyklė, reiškianti, kad viskas, kas susijungia su žemės sklypo paviršiumi, priklauso nuosavybės teise žemės sklypo savininkui (R. Birštonas, 2013, p. 1088). Klausimas, ar statiniai laikytini žemės sklypo priklausiniais, ar esminėmis jo dalimis, bus nagrinėjamas kitoje šio darbo dalyje.

Paminėtinas ir CK 4.2 straipsnis, kurio 4 dalyje numatyta, kad kilnojamasis daiktas, įeinantis į nekilnojamąjį daiktą ir praradęs savo individualius požymius, yra nekilnojamojo daikto dalis. To paties straipsnio 5 dalyje numatyta, kad kilnojamasis daiktas, fiziškai pritvirtintas ar kitaip prijungtas prie nekilnojamojo daikto, taip pat įeinantis į jį, bet nepraradęs savo individualių požymių, nelaikomas nekilnojamojo daikto dalimi. Nei CK, nei kiti įstatymai neapibrėžia, kokie atvejai laikomi „individualių požymių praradimu“. Anot B. Bubilaitytės, būtinybė CK normas aiškinti sisteminiu ir teleologiniu teisės aiškinimo metodais suponuoja išvadą, kad individualius požymius kilnojamasis daiktas praranda, kai jis yra taip neatskiriama susijęs su pagrindiniu nekilnojamoju daiktu, kad be jo pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba būtų pripažintas nevisaverčiu (B. Bubilaitytė, 2007, p. 22). R. Birštonas pažymi, kad šių normų taikymo sritis yra platesnė nei CK 4.40 straipsnio 1 dalies, nes apima susijungimą ne tik su žemės sklypu, bet ir su kitais nekilnojamaisiais daiktais, pirmiausia, statiniais (R. Birštonas, 2013,

p. 1089). Be to, atkreiptinas dėmesys ir į CK 4.2 straipsnio 2 dalį, kurioje numatyta, kad nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeliami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Darbo autoriaus nuomone, ši norma galėtų ir turėtų būti taikoma ne tik sprendžiant ar tam tikras statybos darbų objektas laikytinas nekilnojamuoju daiktu, bet ir tais atvejais, kai kilnojamieji daiktai susijungia su nekilnojamaisiais, pavyzdžiui, kai bute yra sumontuojama sieninė spinta.

Esmine daikto dalimi pagal Estijos CK yra daikto dalis, kuri negali būti atskirta nuo daikto nesunaikinant arba iš esmės nepakeičiant atskiriamos dalies arba daikto nuo kurio ta dalis yra atskiriama (Estijos CK 53 straipsnio 1 dalis). Nekilnojamasis daiktas Estijos CK apibrėžiamas kaip apibrėžtas žemės plotas (žemės sklypas) (Estijos CK 50 straipsnio 1 dalis). Visi daiktai, kurie nėra nekilnojamieji, laikomi kilnojamaisiais.

Nekilnojamojo daikto (žemės sklypo) esminėms dalims apibrėžti skirtas atskiras straipsnis. Estijos CK 54 straipsnis numato, kad esminėmis nekilnojamojo daikto dalimis laikomi daiktai nuolat susiję su nekilnojamuoju daiktu, tokie kaip statiniai, nenuimtas derlius, kita augalija ir neatskirti vaisiai. Ši taisyklė netaikoma, jei statiniai pastatyti svetimame žemės sklype (kai naudojamosi tokią teisę suteikiančia daiktine teise) ir tais atvejais, kai daiktai sujungti su žeme tik laikinam tikslui. Kas laikytina „laikinu tikslu“ Estijos CK nepatikslina. Be to, Estijos CK iš nekilnojamųjų daiktų išskiria inžinerinius tinklus ir nustato, kad inžineriniai tinklai, kurie nekilnojamajame daikte įrengti daiktinės teisės pagrindu ir kurių toleravimo pareiga kildinama iš įstatymų taip pat nelaikomi to nekilnojamojo daikto dalimis. Pasibaigus daiktinei teisei, kurios pagrindu statinys nebuvo laikomas nekilnojamojo daikto dalimi, jis tokia dalimi tampa.

Atskiras straipsnis skiriamas ir statinių esminėms dalims. Estijos CK 55 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad esminėmis statinio dalimis yra laikomi daiktai iš kurių tas statinys yra pastatytas ir daiktai nuolat sujungti su statiniu, jei tokių daiktų negalima atskirti be žymios žalos arba atskiriamam daiktui, arba statiniui. Be to, pagal Estijos CK, daiktai prijungti prie statinio laikinam tikslui taip pat nelaikomi esminėmis statinio dalimis.

Galima teigti, kad, tiek Estijos CK 53 straipsnis, tiek Lietuvos CK 4.15 straipsnis yra bendrosios normos, taikytinos visais atvejais, sprendžiant ar vienas daiktas yra esmine kito daikto dalimi, tačiau pasirinkti skirtingi kriterijai, kuriais remiantis nustatomas ryšys tarp daiktų. Estijoje plačiau reglamentuota, kas yra laikoma žemės sklypo dalimis, atskirai išskirtas inžinerinių tinklų teisinis statusas, kas laikytina teigiamu aspektu, kadangi prisideda prie teisinių santykių dalyvių teisinio tikrumo, civilinės apyvartos stabilumo užtikrinimo. Sprendžiant, kas yra laikoma esminėmis statinio dalimis, Estijoje kaip

alternatyva žalos/galėjimo naudoti pagal paskirtį atskiriamam daiktui arba daiktui nuo kurio atskiriama naudojamas įėjimo į daikto sudėtį kriterijus (daiktai iš kurių tas statinys pastatytas), tačiau tiesiogiai nereikalaujama, kad be šių daiktų pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba būtų pripažintas nevisaverčiu.

Latvijos CK 854 straipsnis esmines pagrindinio turto dalis apibrėžia kaip tokias dalis, kurios yra neatskiriama susijusios su pagrindiniu turtu ir įeina į jo sudėtį ir be kurių pagrindinis turtas iš esmės negalėtų egzistuoti arba būtų pripažintas nevisaverčiu. Taigi, išskyrus tą aplinkybę, kad Latvijoje vietoje daikto sąvokos naudojama turto sąvoka, esminių pagrindinio daikto dalių apibrėžimas beveik nesiskiria nuo Lietuvos CK pateiktojo.

Latvijos CK nepateikia aiškaus nekilnojamojo daikto apibrėžimo. Latvijos CK 842 straipsnis materialųjį turtą skirsto į kilnojamąjį ir nekilnojamąjį priklausomai nuo to, ar turtas gali būti be žalos perkeltas į kitą vietą. Latvijos CK 968 straipsnyje numatyta, kad statinys, tvirtai sujungtas su žemės sklypu, laikytinas to žemės sklypo dalimi.

Kiek žinoma šio darbo autoriui, Latvijos CK nenumato specialių taisyklių, nustatančių, kas laikytina statinio dalimis. Latvijos CK 859 straipsnyje nurodoma, kad turtas, kurio paskirtis yra ne tik tarnauti savininko asmeniniams ar verslo interesams, bet ir būti nuolat sujungtu su statiniu ir tokiu būdu daryti jį labiau naudingą ir patrauklią, yra to statinio priklausiniu. Darytina išvada, kad pagal Latvijos teisinį reguliavimą, turtas, kuris neatitinka Latvijos CK 854 straipsnyje pateikto esminių pagrindinio turto dalių apibrėžimo, tačiau atitinka Latvijos CK 859 straipsnyje pateiktą priklausinio apibrėžimą, laikytinas to statinio priklausiniu, o ne dalimi. Kitoje šio darbo dalyje bus pateikiama pavyzdžių, kad pagal Lietuvos teismų praktiką, balkonai yra laikomi su jais konstrukciškai sujungtų patalpų priklausiniais.

Olandijos CK 3:4 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad visi daiktai, kurie, pagal visuotinai priimtą nuomonę (angl. *common opinion*), yra laikytini daikto dalimis, laikomi to daikto komponentais (dalimis). To paties straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad daiktas, kuris sujungtas su pagrindiniu daiktu taip, kad negali būti nuo jo atskirtas be reikšmingos žalos vienam iš daiktų yra laikomas to pagrindinio daikto komponentu (dalimi).

Pagal Olandijos CK 3:3 straipsnio 1 dalį nekilnojamieji daiktai yra žemė ir su ja sujungta augalija, statiniai ir konstrukcijos, tvirtai sujungtos su žeme arba tiesiogiai, arba per kitus statinius ar konstrukcijas. Olandijos CK 5:3 nurodoma, kad, jeigu įstatymai nenumato priešingai, daikto savininkas yra ir visų jo komponentų (dalių) savininkas. Taigi, galima laikyti, kad Olandijos CK nustato 2 alternatyvius kriterijus, kuriais vadovaujantis vienas daiktas gali būti pripažintas kito daikto dalimi: visuotiniai priimtos nuomonės ir žalos atskiriamam daiktui arba daiktui nuo kurio atskiriama kriterijai. Visuotinai priimtos

nuomonės kriterijus Lietuvos CK nėra tiesiogiai įvardytas, tuo tarpu žalos atskiriamam daiktui arba daiktui nuo kurio vykdomas atskyrimas kriterijus, darbo autoriaus nuomone, nustatytas CK 4.2 straipsnio 2 dalyje (tiesa, ši norma tiesiogiai gali būti taikoma tik atribojant nekilnojamuosius daiktus nuo kilnojamųjų, o ne kilnojamojo daikto dalis). Olandijos CK neįtvirtina atskiros taisyklės, kada kilnojamieji daiktai laikomi statinio dalimis, todėl šiems atvejams taikomos bendros anksčiau minėtos taisyklės. Tiesa, teismų praktikoje visuotinai priimtos nuomonės kriterijus taikomas skirtingai, priklausomai nuo susijungime dalyvaujančių daiktų pobūdžio. Antai, vienoje byloje kompanija pavadinimu Depex pardavė kitai kompanijai distiliavimo įrangą, kuri buvo įrengta antrosios kompanijos gamyklos pastate ir naudojama vaistams gaminti. Įranga parduota sutartyje įrašant nuosavybės teisės išlaikymo sąlygą, todėl, kai už šią įrangą nebuvo tinkamai atsiskaityta, Depex pareikalavo ją grąžinti, o įrangos pirkėjas tą padaryti atsisakė, argumentuodamas tuo, kad distiliavimo įranga tapo jo gamyklos dalimi. Kilo ginčas. Olandijos teismas sprendė, kad įranga netapo gamyklos dalimi. Aplinkybė, kad įranga yra būtina vaistų gamybai šiuo atveju neturėjo reikšmės, svarbu buvo įvertinti, ar įranga tapo pačios gamyklos kaip pastato dalimi, ar be jos pastatas galėtų būti laikomas nepilnu/neužbaigtu. Įranga galėtų būti pripažinta gamyklos dalimi tuo atveju, jeigu arba viena, arba kita būtų specialiai suprojektuotos ir sukurtos viena kitai. Tokio griežto vertinimo praktinė pasekmė yra tai, kad įrangos pardavėjo naudai nebūtina įkeisti gamyklos pastato, pardavėjas gali sutartyje numatyti nuosavybės išlaikymo iki visiško atsiskaitymo sąlygą ir, pirkėjui tinkamai neatsiskaičius, įrangą atsiimti (Bloomsbury, et. al 2012, location 21510). Besąlygiškai taikant tokį griežtą kriterijų būtų sunku paaiškinti, kodėl stogo čerpė arba namo durys yra laikytinos gyvenamojo namo dalimis, kadangi šie daiktai paprastai nėra gaminami ir pritaikomi konkrečiam gyvenamajam namui. Tuo tarpu pagal Lietuvos CK, darbo autoriaus nuomone, vadovaujantis CK 4.15 straipsnio nuostatomis, galima būtų sėkmingai paaiškinti, kodėl stogo čerpė yra gyvenamojo namo dalis, o minėta įranga nėra laikytina gamyklos dalimi. Stogo čerpė yra stogo dalis (erdviniu ryšiu susijusi su kitomis čerpėmis tokiu būdu, kad galėtų atlikti savo paskirtį – uždengti stogą), o stogas yra gyvenamojo namo dalis, kadangi neleidžia į namo vidų prasiskverbti krituliams, sulaiko namo viduje šilumą ir tokiu būdu užtikrina galimybę gyvenamąjį namą naudoti pagal paskirtį. Tuo tarpu įranga negalėtų būti pripažinta esmine gamyklos dalimi, kadangi gamyklos pastato paskirtis nebūtų susijusi vien su konkrečių gaminių (šiuo atveju vaistų) gamyba, joje galėtų būti gaminami įvairūs gaminiai, todėl ir ginčo įranga nebūtų laikoma būtina gamyklos pastatui naudoti pagal paskirtį. Lietuvoje LAT, sprendamas dėl ginčo įrangos tapimo gamyklos pastatų dalimi, yra pasisakęs, kad ginčo įranga nėra skirta

išimtinai tarnauti gamyklos statiniams, ji gali būti išmontuojama ir vien tai, kad ginčo įranga yra naudojama gelžbetonių gaminių gamybai ir yra viename iš gamyklos pastatų, netampa antraeilium daiktu – esmine pagrindinio daikto dalimi (LAT 2018-07-04 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-287-690/2018).

Vokietijos CK 93 straipsnis esminėmis daikto dalimis apibrėžia dalis, kurios negali būti atskirtos nuo daikto nepadarrant žalos arba iš esmės nepakeičiant arba atskiriamos dalies, arba daikto nuo kurio ta dalis yra atskiriama prigimties. Prigimties pasikeitimas čia suprantamas kaip atvejis, kai arba atskirtas daiktas, arba daiktas nuo kurio atskiriama negalės būti panaudoti pagal jų ekonominę paskirtį (Bloomsbury, et. al 2012, location 21540). Užsienio autoriai pabrėžia, kad, pagal Vokietijos CK 93 straipsnį, tokie daiktai, kaip, pavyzdžiui, automobilio variklis, jį sumontavus į automobilį, automatiškai netaps automobilio dalimis, kadangi variklis galės būti atskirtas nuo automobilio nepadarrant nė vienam iš jų žalos. Nei variklio, nei automobilio prigimtis išmontavus variklį taip pat nepasikeis, kadangi variklis galės būti įmontuotas į kitą automobilį, o į pirmąjį automobilį gali būti įdėtas kitas variklis (Bloomsbury, et. Al 2012, location 21540). Toks teisinio reguliavimo aiškinimas gali atrodyti keistai. Jis, visų pirma, yra susijęs su tais atvejais, kai automobilių dalių gamintojas sutartyje dėl automobilių dalių tiekimo numato nuosavybės teisės išlaikymo sąlygą. Tokiu atveju, automobilių dalių gamintojas išlaiko nuosavybės teisę į automobilių dalis net ir jas sumontavus į automobilio kėbulą. Darbo autoriaus nuomone, tokia nuosavybės teisės išlaikymo sąlyga negalėtų būti panaudota prieš trečiuosius asmenis (pavyzdžiui, automobilio pirkėjus) ir yra grynai prievolinio pobūdžio. Vokietijos teismas byloje, kurioje buvo sprendžiama, ar variklis tapo esmine traktoriaus dalimi varikliui su juo susijungus (*accessio* ar *specificatio* taisyklių pagrindu), pažymėjo, nors variklis netapo esmine traktoriaus dalimi pagal Vokietijos CK 93 straipsnį, tačiau jis laikytinas traktoriaus dalimi (Bloomsbury, et. Al 2012, location 22478). Vokietijos CK 94 straipsnyje nurodoma, kad esminėmis žemės sklypo dalimis laikomi daiktai, tvirtai sujungti su žeme, tokie kaip pastatai, žemės produkcija, kol ji yra sujungta su žeme, pasėtos sėklos bei pasodinti augalai. Esminėmis pastato dalimis laikomi daiktai, panaudoti jo statybai ir įeinantys į jo sudėtį. Užsienio autoriai, komentuodami Vokietijos CK 94 straipsnio nuostatas pažymi, kad, sprendžiant ar vienas daiktas įeina į kito daikto sudėtį, svarbus ne tiek fizinis, bet erdvinis ryšys tarp šių daiktų. Erdvinio, o ne fizinio ryšio svarba pateikiama per stogo čerpės pavyzdį. Stogo čerpė gali būti pašalinta iš stogo nepadarrant fizinės žalos nei pačiai čerpei, nei likusiai stogo konstrukcijai, tačiau, nepaisant to, tokia čerpė vis tiek laikoma stogo, taigi ir pastato, taigi ir žemės sklypo dalimi, kadangi laikoma, kad ji įeina į stogo sudėtį (Bloomsbury, et. Al 2012, location 21587). Vokietijos CK 95 straipsnis sako,

kad esminėmis žemės sklypo dalimis nelaikomi daiktai, sujungti su žemės sklypu tik dėl laikino tikslo. Ta pati taisyklė taikoma ir esminėms pastatų dalims.

Kaip ir Olandijos teisinio reguliavimo apžvalgos atveju, galima pateikti pavyzdžių, kaip Vokietijos teismai taiko teisės normas, susijusias su daikto dalimis. Vienoje byloje buvo sprendžiama, ar garo mašina, įmontuota gamykloje ir naudojama tiek gamybos procese, tiek vandens šildymui, kuris paskui buvo naudojamas gamyklai apšildyti turi būti laikoma gamyklos pastato dalimi. Vokietijos teismas šiuo atveju sprenddamas dėl Vokietijos CK 94 straipsnio nuostatos pagal kurią esminėmis pastato dalimis laikomi daiktai, panaudoti jo statybai ir įeinantys į jo sudėtį taikymo, pasisakė, kad garo mašina netapo gamyklos dalimi. Teismo nuomone, šiuo atveju buvo svarbu tai, kad garo mašinos pagrindinė paskirtis buvo padėti gaminti gaminius, o jos panaudojimas vandens šildymui buvo tik antraeilis ir todėl negalima teigti, kad garo mašina sudarė gamyklos šildymo sistemos, be kurios gamykla negalėtų būti laikoma visaverte, dalį.

Kitoje byloje buvo sprendžiama dėl 2 šildymo įrenginių, sumontuotų mokyklos pastato rūsyje tapimo mokyklos pastato dalimi. Vokietijos aukščiausiasis teismas sutiko su apeliacinės instancijos teismo nuomone ir pripažino, kad, remiantis visuotinai priimta nuomone (angl. *common opinion*), šildymo įrenginiai, kurių paskirtis yra tinkamas pastato šildymo sistemos veikimas, yra mokyklos pastato dalis. Teismas taip pat pažymėjo, kad Vokietijos CK 94 straipsnio nuostatų paskirtis yra užtikrinti teisinį tikrumą, kad trečiasis asmuo, galbūt norėdamas įsigyti mokyklos pastatą, galėtų būti tikras dėl to, kokie daiktai įeina į pastato sudėtį (Bloomsbury, et. Al 2012, location 21627).

Matyti, kad Vokietijos teisinis reguliavimas labai panašus į numatytąjį Estijoje. Sprendžiant, ar vienas daiktas tapo kito daikto dalimi taikomi skirtingi kriterijai, priklausomai nuo to, su kuriuo daiktu susijungiama: jei susijungia kilnojamieji daiktai, taikomas Vokietijos CK 93 straipsnio taisyklės, jei prijungiama prie nekilnojamąjo daikto, be Vokietijos CK 93 straipsnyje numatytų taisyklių taikomos Vokietijos CK 94 straipsnio taisyklės. Darbo autoriaus nuomone, Lietuvos CK 4.15 straipsnis, nors ir pakankamai abstraktus, visgi aiškiau apibūdina daiktus siejančius ryšius nei Estijos, Olandijos ar Vokietijos CK, kuriuose apsiribojama daiktų įėjimo į kito daikto sudėtį arba visuotinai priimtinos nuomonės kriterijais. Atkreiptinas dėmesys, kad Estijos, Vokietijos ir Olandijos teisinis reguliavimas pagal kurį sprendžiant ar vienas daiktas yra kito daikto dalis atsižvelgiama į žalos atsiradimo ar prigimties pasikeitimo kriterijus, darbo autoriaus nuomone, yra nustatytas Lietuvos CK 4.2 straipsnio 2 dalyje, tačiau šios normos taikymas apsiriboją kilnojamųjų daiktų sujungimo su nekilnojamaisiais atvejais.

2.3 Su daiktų dalimis susijusių teisės normų taikymas Lietuvos teismų praktikoje

Analizuojant esminių pagrindinio daikto dalių teisinio reguliavimo taikymą negalima nepaminėti 2010 m. LAT priimtos nutarties, kurioje kasacinis teismas sprendė, kad ginčo inžinerinė įranga laikytina esmine gyvenamojo namo dalimi. Šioje byloje LAT išsamiau pasisakė apie esminių pagrindinio daikto dalių požymius: „kriterijus, pagal kurį daiktas kvalifikuojamas esmine pagrindinio daikto dalimi – jo neatskiriamas funkcinis ryšys su pagrindiniu daiktu – toks, kad pagrindinis daiktas be esminės dalies netenka savo naudingumo, nes netenkina poreikių, kuriems yra skirtas; savo ruožtu, esminė daikto dalis neturi savarankiškos paskirties - jos funkcija yra užtikrinti pagrindinio daikto atitiktą tikslinei paskirčiai, be pagrindinio daikto esmine jo dalimi esantis daiktas nenaudingas. Daikto kvalifikavimas esmine pagrindinio daikto dalimi įstatyme nesiejamas su daiktų tarpusavio išsidėstymu erdvėje ar kitais fiziniais požymiais, todėl ydingu laikytinas argumentas, kad pastato esminėmis dalimis gali būti tik tie daiktai, kurie yra jo viduje. Pažymėtina, kad, sprendžiant dėl daiktų, kaip pagrindinių ar antraeilių, inter alia, esminių pagrindinio daikto dalių, teisinio statuso, turi būti vertinamas esamas abiejų daiktų tarpusavio ryšys tikslinės jų paskirties kontekste. Šiuo aspektu nesvarbu ir neturi būti vertinama tai, kaip kiekvienas daiktų gali būti panaudotas atskirai jų tarpusavio ryšį ir bendrą tikslinę paskirtį išardžius. Esmine pagrindinio daikto dalimi esantis daiktas negali būti savarankiškas teisinių santykių objektas, kol su pagrindiniu daiktu jį sieja funkcinis ryšys, tai, be kita ko, reiškia, kad esminė pagrindinio daikto dalis negali būti savarankiškas nuosavybės teisės objektas – ji priklauso pagrindinio daikto savininkui.“ (LAT 2010-07-02 nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-306/2010).

Čia galima padaryti tokius pastebėjimus. Pirma, LAT nesutapatino daikto buvimo kito daikto viduje ir daikto įėjimo į kito daikto sudėtį sąvokų. Kas yra daikto vidus apibrėžia daikto išorinės ribos, taigi, galimas toks aiškinimas, kad prie vieno daikto (pavyzdžiui, gyvenamojo namo) prijungiant kitą daiktą (pavyzdžiui, nuotekų vamzdį) naujojo daikto ribos išsiplečia ir šie daiktai sudaro vieną visumą, vieną daiktą. Tokio aiškinimo problema yra ta, kad inžineriniai tinklai, tokie kaip nuotekų vamzdis, gali būti nepaprastai ilgi, užimti didelę dalį teritorijos ir kitame vamzdžio gale būti sujungti su kitu daiktu, pavyzdžiui, nuotekų rezervuaru. Ar tai reikštų, kad ir nuotekų rezervuaras laikytinas gyvenamojo namo dalimi? Paprastas problemos sprendimo būdas yra daikto (gyvenamojo namo) ribą brėžti ties daiktui naudoti pagal paskirtį skirtą žemės sklypo riba. Problema tampa komplikauta, jei žemės sklypo ribos nėra nustatytos ir jas reikia nustatyti pagal faktinę daiktų (šiuo atveju gyvenamojo namo, nuotekų vamzdžio ir nuotekų rezervuaro) padėtį. Darbo autoriaus

nuomone, galimi keli problemos sprendimo būdai. Pirma, nuotekų vamzdį laikyti savarankišku daiktu ir sklypo ribą nustatyti tokiu būdu, kad jį apimtų kuo mažesnę nuotekų vamzdžio dalį, tokiu būdu likusią vamzdžio dalies valdymą ir priežiūrą patikint kitam nei gyvenamojo namo savininkui. Antra, nuotekų vamzdį laikyti gyvenamojo namo dalimi (arba priklausiniu) ir žemės sklypo ribą nustatyti atsižvelgiant į kitus nei būtinybės kuo didesnę nuotekų vamzdžio dalį patikėti kitam nei gyvenamojo namo savininkui kriterijus. Trečia, nuotekų vamzdžio nelaikyti gyvenamojo namo dalimi, žemės sklypo ribas nustatyti neatsižvelgiant į nuotekų vamzdžio padėtį žemės sklype, o į nuotekų vamzdžio užimamą žemės sklypo dalį nustatyti užstatymo teisę (ar kitu būdu teisiškai atskirti nuotekų vamzdį nuo žemės sklypo). Darbo autoriaus nuomone, nuotekų vamzdis (ar kiti panašios prigimties daiktai) pagal savo paskirtį ir fizines savybes (sunkiai apibrėžiamą ilgį) neturėtų būti laikomas gyvenamojo namo dalimi.

Antra, LAT nustatė pakankamai griežtus kriterijus siekiant vieną daiktą pripažinti esmine kito daikto dalimi. Esminė daikto dalimi gali būti pripažintas tik toks daiktas be kurio pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį, jis būtų nenaudingas. Tokie griežti reikalavimai, manytina, užkerta kelią, pavyzdžiui, bute įrengtą sieninę spintą vadinti esmine buto dalimi, kadangi ir be tokios sieninės spintos butas gali būti naudojamas pagal paskirtį ir būti pripažintas visaverčiu. Prie sieninės spintos teisinio statuso ir galimybės ją pripažinti buto dalimi vadovaujantis CK 4.2 straipsnio nuostatomis bus grįžta kitoje šio darbo dalyje.

Trečia, LAT pažymėjo, kad esminė pagrindinio daikto dalis negali būti savarankiškas nuosavybės teisės objektas, kol jį su pagrindiniu daiktu sieja funkcinis ryšys. Darbo autoriaus nuomone, toks išaiškinimas galėtų būti siejamas su jau minėtais vertės išsaugojimo ir trečiųjų asmenų interesų apsaugos principais. Ar šis išaiškinimas gali padėti atriboti dvi antraeilį daiktų rūšis: priklausinius ir esmines pagrindinio daikto dalis? Antai, B. Bubilaitytė teigia, kad fizinio ryšio tarp pagrindinio ir antraeilio daikto reikšmė yra esminių pagrindinio daikto dalių ir priklausinio skiriamasis požymis (B. Bubilaitytė, 2007, p. 25). Galima būtų teigti, kad, kai daiktus siejantis funkcinis ryšys pasireiškia pirmiausiai per fizinį ryšį, toks daiktas turėtų būti kvalifikuojamas kaip esminė pagrindinio daikto dalis, o kai funkcinis ryšys pasireiškia kitu būdu (ne per fizinį ryšį), tai daiktas turėtų būti kvalifikuojamas priklausiniu. Reikia pastebėti, kad pats LAT savo nutartyje nenaudojo fizinio ryšio sąvokos, o pasirinko būtent funkcinio ryšio sąvoką, taip palikdamas atvirą klausimą, ar daiktai, kurie nėra su pagrindiniu daiktu susiję fiziniu ryšiu gali būti pripažįstami esmine to pagrindinio daikto dalimi.

Atkreiptinas dėmesys, kad šią LAT nutartį kritikuoja teisės doktrina. Antai, A. Taminskas teigia, kad: „Pagal 2000 m. LR CK 4.15 straipsnio įtvirtintą teisinį reguliavimą esminės daikto dalys turi įeiti į to daikto sudėtį. Vertinant šiuo aspektu, inžineriniai tinklai, jungiantys daugiabučio gyvenamojo namo vidaus komunikacijas su tiekėjų skirstomaisiais tinklais, labiausiai susiję su energijos tiekėjų skirstomaisiais tinklais, taip pat labiau susiję su žemės sklypu, kuriame jie yra, nei namu, į kurį jais tiekama energija, ypač jeigu atsižvelgiama į tai, kad 2000 m. LR CK įtvirtintas superficies solo cedit principas. Be to, inžineriniai tinklai, jungiantys daugiabučio gyvenamojo namo vidaus komunikacijas su tiekėjų skirstomaisiais tinklais, siekiant išvengti su tokiais tinklais susijusių būtinųjų išlaidų, gali būti perleisti atitinkamos energijos tiekėjų nuosavybėn ir tokiu būdu tapti skirstomųjų tinklų sudėtine dalimi.“ (A. Taminskas, 2017, p. 381).

Daugiabučio namo ir prie jo prijungtų inžinerinių tinklų santykis gali būti vertinamas ir pasitelkiant užsienio teisiniame reguliavime naudojamus kriterijus nustatyti ar vienas daiktas laikytinas kito daikto dalimi. Inžinerinių tinklų atskyrimas nuo daugiabučio namo, tikėtina, nepadarytų didelės žalos nei inžineriniams tinklams, nei daugiabučiui namui. Taigi, pagal žalos atidalijime dalyvaujantiems daiktams kriterijų – tai atskiri daiktai. „Visuotinai priimtos nuomonės“ kriterijus pats savaime nepadės atsakyti į klausimą, ar inžineriniai tinklai turi būti laikomi esmine daugiabučio namo dalimi. Sprendžiant, kokia yra „visuotinai priimta nuomonė“ vertinant konkrečių daiktų tarpusavio ryšį, manytina, reikia atsižvelgti ir į jau minėtus objektyvius kriterijus, tokius kaip inžinerinių tinklų fizinės savybės (sunkiai apibrėžiamas ilgis) ir daiktų naudojimo ekonominis racionalumas (daugiabučio namo savininkų interesas, kad inžineriniai tinklai būtų valdomi ir prižiūrimi kompetentingų subjektų).

Vertinant per vertės išsaugojimo ir trečiųjų asmenų apsaugos principus, pasakytina, kad, šio darbo autoriaus nuomone, trečiųjų asmenų apsaugos principui neprieštarautų situacija, kai inžinerinių tinklų buvimo atskiru daiktu teisinis statusas būtų atskleidžiamas nustatant daugiabučiam namui naudoti pagal paskirtį priskirto žemės sklypo ribas į kurias nepatektų šie inžineriniai tinklai. Atveju, kai inžineriniai tinklai patektų į daugiabučiam namui naudoti pagal paskirtį priskirto žemės sklypo ribas šie inžineriniai tinklai turėtų būti laikomi, visų pirma, žemės sklypo dalimi ir, galima, daugiabučio namo priklausiniu, nebent į jų užimamą žemės sklypo dalį būtų nustatyta ir išviešinta kita daiktinė teisė (tokiu atveju tai būtų atskiras pagrindinis daiktas). Vertės išsaugojimo principo požiūriu, visų pirma, pasakytina, kad užsienio doktrina šio principo esmę aiškina tuo, kad daikto dalys turi vertę tik tol, kol yra tarpusavyje sujungtos ir sudaro vieną visumą. Skirtingų daiktinių teisių nustatymas į skirtingas daikto dalis lems tai, kad galiausiai šios dalys bus viena nuo kitos

atskirtos ir tokiu būdu sumažinta ar sunaikinta sudėtinio daikto vertė (Bloomsbury, et. Al 2012, location 21330). Paminėtina, kad, pagal LAT praktiką, faktinis santykis tarp daiktų, pagal kurį sprendžiama, ar vienas daiktas yra kito daikto priklausinys, yra fakto klausimas (LAT 2023-11-22 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-300-403/2023). Vadinasi, galimas toks aiškinimas, kad priklausinys ir pagrindinis daiktas nebūtinai turi nuosavybės teise priklausyti tam pačiam savininkui. Tokio aiškinimo praktinis rezultatas galėtų būti toks, kad pagrindinio daikto savininkui, jeigu jam nuosavybės teise nepriklauso pagrindinio daikto priklausinys, turėtų būti užtikrinta galimybė naudotis priklausiniu tokiu būdu ir apimtimi, kad būtų užtikrintas normalus pagrindinio daikto naudojimas pagal paskirtį. Analizuojamoje daugiabučio namo ir inžinerinių tinklų ryšio situacijoje, tai reikštų, kad daugiabutis namas laikytinas pagrindiniu daiktu, inžineriniai tinklai, nors nuosavybės teise ir priklausytų kitiems nei daugiabučio namo savininkams, tačiau pagal faktinę situaciją laikytini daugiabučio namo priklausiniu ir dėl šios priežasties daugiabučio namo savininkams (naudotojams) turėtų būti sudaromos sąlygos gauti priklausinio teikiamą naudą.

Minėta, kad kilnojamųjų daiktų susijungimą su nekilnojamaisiais, be kita ko, reglamentuoja CK 4.2 straipsnio 4 ir 5 dalys. R. Birštonas savo moksliniame darbe pateikia pavyzdį kaip šios nuostatos yra taikomos Lietuvos teismų praktikoje. Vienoje byloje ieškovui iš varžytynių buvo parduotas pastatas; prieš įsigyjant pastatas buvo tvarkingas, su stogu, langais ir durimis. Tačiau, praėjus kuriam laikui, reikalavimus į ankstesnįjį pastato savininką turėjęs rangovas išardė ir išsigabeno stogo dangą, langus ir duris (R. Birštonas, 2013, p. 1084). LAT šioje byloje išaiškino, kad: „apeliacinės instancijos teismas turėjo taikyti CK 4.2 straipsnio nuostatas dėl nekilnojamųjų ir kilnojamųjų daiktų statuso. Šio straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad kilnojamasis daiktas, įeinantis į nekilnojamąjį daiktą ir praradęs savo individualius požymius, yra nekilnojamojo daikto dalis. Taigi šiuo atveju svarbu išsiaiškinti, ar sumontuota stogo danga su visomis jos pridėtinėmis dalimis (...) neįėjo į nekilnojamąjį daiktą – namą, ar sumontuota stogo danga neprarado savo individualių požymių, kaip nurodyta CK 4.2 straipsnio 4 ir 5 dalyse. Konstatavus, kad stogo danga, kaip kilnojamasis daiktas, įėjo į nekilnojamąjį daiktą (namą), neliktų pagrindo teigti, jog ji neperėjo kitų asmenų nuosavybėn.“ (LAT 2008-10-21 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-491/2008.). Galbūt dėl to, kad LAT šioje nutartyje neišaiškino, kas laikoma individualių požymių praradimu, o gal dėl kitų priežasčių, Klaipėdos apygardos teismas nagrinėdamas bylą iš naujo savo nutartyje nors ir paminėjo CK 4.2 straipsnio nuostatas, tačiau ginčą išsprendė vadovaudamasis rangos teisinius santykius reglamentuojančiomis CK nuostatomis ir klausimas, kokiais kriterijais vadovaujantis galima būtų spręsti, kad

kilnojamieji daiktai susijungę su nekilnojamaisiais prarado savo individualius požymius, liko neatsakytas. (Klaipėdos apygardos teismo 2009-06-17 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-175-360/2009).

Naujesnėje praktikoje LAT kiek plačiau pasisakė apie individualių požymių praradimą. Antai, vienoje byloje ieškovas (bankrutuojanti įmonė) savo lėšomis, tačiau nesant atsakovo sutikimo, pagerino lizingo sutarties pagrindu valdomas patalpas – įrengė jose tam tikrą įrangą (lauko sireną, vidinę sireną, telekomunikacinę spintą, kiliminę dangą ir t.t.). Lizingo sutartis buvo nutraukta, o pagerintos patalpos perleistos trečiajam asmeniui. Ieškovas, remdamasis CK 6.501 straipsnio 2 dalimi (Nuomininko padarytus be nuomotojo leidimo pagerinimus, jeigu juos galima atskirti be žalos išsinuomotam daiktui ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti jų vertės, nuomininkas gali pasiimti) ir CK 4.2 straipsnio 5 dalimi, prašė jam leisti atskirti ir pasiimti daiktus, kuriais buvo pagerintos patalpos. Pasak LAT, sprendžiant, ar tam tikri daiktai gali būti atskirti, t. y. fiziškai atidalyti kaip pakeičiamieji, svarbu vertinti pagal konkrečias įstatymų ar šalių sutarties nuostatas, kurios reglamentuoja daiktų ar jų dalių atskyrimo fizinio atidalijimo būdu sąlygas. LAT nurodė, kad tos bylos atveju tokias sąlygas nustatė CK 6.501 straipsnis. LAT toliau dėstė: „sprendžiant dėl pagerinimų atidalijimo tokiu būdu gali turėti reikšmės, kokia žala daroma dėl daikto dalies atskyrimo, ar dėl to reikia atlikti daikto remontą ar pertvarkymą, ar atskirtas daiktas išsaugo savo savybes ir ar jis gali būti panaudotas kitur. Jeigu pagerinimų darymo metu kilnojamieji daiktai sujungiami į vieną daiktą, sistemą ar junginį, o po to sumontuojami į nekilnojamąjį daiktą, tai turi būti įvertinama, kad atskyrimo metu dėl atskirų komponentų atidalijimo gali būti daroma žala visai sistemai, kuri tarnauja nekilnojamajam daiktui (pvz., šildymo, vėdinimo, elektros, kanalizacijos, nuotekų šalinimo, melioravimo, apsaugos, signalizacijos ar kt.). Atskiri daiktai gali būti panaudoti pertvaroms, grindims, sienoms įrengti ar tvarkyti, o juos atidalijant nors ir įmanoma fiziškai atskirti, bet gali būti daroma žala tiek atskiriamajam, tiek atskirtajam daiktui. Įvertinęs tokias aplinkybes teismas pagal CK 6.501 straipsnio 1 dalį, 4.2, 4.4 straipsnius sprendžia, ar pagerinimų atskyrimas galimas be žalos daiktui. Nagrinėjamu atveju grindų dangos ir signalizacijos sistemų elementų kaip pagerinimų atskyrimas teismų pagrįstai įvertintas kaip neatitinkantis CK 6.501 straipsnio 1 dalies.“ (LAT 2014-02-07 nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-15/2014).

Čia galima padaryti tokius pastebėjimus. Pirma, LAT šioje byloje rėmėsi ne tik daiktinės teisės normomis (CK 4.2 straipsniu), bet ir nuomą reglamentuojančia CK 6.501 straipsnio 1 dalimi. Darbo autoriaus nuomone, LAT motyvai tam tikra prasme prieštaringi, kadangi vienoje vietoje sakoma, kad sprendimas priimamas atsižvelgiant būtent į CK 6.501

straipsnio 1 dalį, o ne į daiktinės teisės normas, tačiau toliau vis tiek cituojamos CK 4.2 straipsnio nuostatos. Neaišku, ar priimant nutartį buvo atsižvelgiama ir į CK 4.2 straipsnio nuostatas.

Antra, LAT šioje byloje, darbo autoriaus nuomone, pasisakė dėl žalos atskyrimo dalyvaujantiems daiktams kriterijaus taikymo sprendžiant, ar vieni daiktai tapo kitų daiktų dalimis. Nors nutartyje šis kriterijus ir paminėtas, tačiau LAT tiesiogiai nesuformulavo taisyklės, kad būtent vadovaujantis šiuo žalos kriterijumi galima spręsti, kad daiktas prarado savo individualius požymius ir tapo kito daikto dalimi. LAT šioje byloje taip pat netaikė CK 4.2 straipsnio 2 dalies, nustatančios nekilnojamųjų daiktų pagal prigimtį apibrėžimą.

Atsižvelgiant į šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą ir susiformavusią teismų praktiką daiktų kvalifikavimo antraeiliais daiktais klausimu, galima bandyti atsakyti į klausimą, koks yra tokių kilnojamųjų daiktų, kaip, pavyzdžiui, sieninė spinta teisinis statusas? Minėta, kad LAT savo jurisprudencijoje yra suformavęs gana griežtą daikto pripažinimo esmine pagrindinio daikto dalimi kriterijų. Tokio griežto kriterijaus nustatymas gali būti susijęs su jau minėta CK 4.13 straipsnio 1 dalies norma, pagal kurią viena iš antraeilių daiktų grupių yra daiktai, egzistuojantys tik su pagrindiniu daiktu. Ar pagal šiuo metu egzistuojančius LAT išaiškinimus CK 4.15 straipsnio taikymo klausimu būtų galima esminėmis pagrindinio daikto dalimis pripažinti ir daiktus be kurių pagrindinis daiktas galėtų būti naudojamas pagal paskirtį? Minėta, kad tam, jog vienas daiktas būtų pripažintas kito daikto esmine dalimi užtenka vienos iš esminės daikto dalies atskyrimo nuo pagrindinio daikto pasekmių, kurios yra alternatyvios: arba be daikto, esančio esmine pagrindinio daikto dalimi, pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį, arba būtų pripažintas nevisaverčiu. Sakykime, nekilnojamasis daiktas, kuriame įrengta sieninė spinta, yra gyvenamoji patalpa – butas. Darbo autoriaus žiniomis, šiuo metu galiojantys teisės aktai nenumato privalomo reikalavimo kiekviename bute įrengti sieninę spintą. Akivaizdu ir tai, kad butas pagal paskirtį gali būti naudojamas ir be sieninės spintos. Vadinasi, lieka įvertinti, ar butas be sieninės spintos galėtų būti laikomas nevisaverčiu daiktu. Atsakymas į šį klausimą priklausys nuo to, su kokių daiktu lyginsime butą be sieninės spintos: ar su bet kuriuo kitu butu, ar su šiuo butu, kai jame įrengta sieninė spinta dar nebuvo išmontuota? Jei butas be sieninės spintos bus lyginamas su bet kokiais kitais butais, tai esminėmis buto be sieninės spintos dalimis bus galima pripažinti tik tokias dalis, kurios būdingos visiems butams, t.y. tam tikrai kategorijai daiktų (pavyzdžiui, visi butai turi turėti tualetą (patalpą), tačiau sieninės spintos, manytina, nėra įrengtos visuose butuose). Jei butą be sieninės spintos lyginsime su tuo pačiu butu, kai jame įrengta sieninė

spinta nebuvo išmontuota, tai teks konstatuoti, kad po sieninės spintos išmontavimo butas tapo nevisaverčiu. Reikia pripažinti, kad pasirinkus antrąjį lyginimo variantą, visos nekilnojamojo daikto dalys bus laikytinos esminėmis jo dalimis. Pasirinkus pirmąjį lyginimo variantą, gali būti, kad esminėmis daikto dalimis bus pripažįstamos tik tokios dalys, be kurių daikto naudojimas pagal paskirtį nebūtų įmanomas, o visavertiškumo kriterijus praktiškai negalės būti taikomas. Darbo autorius laikosi nuomonės, kad sieninė spinta (ar panašaus pobūdžio kilnojamieji daiktai) galėtų būti pripažįstama esmine buto dalimi pagal CK 4.15 straipsnį, nes be jos butas būtų nevisavertis. Tokią išvadą galima būtų padaryti tik tokiu atveju, jei sieninė spinta (ar panašaus pobūdžio kilnojamas daiktas) atitiktų CK 4.2 straipsnio 2 dalyje pateiktą nekilnojamojo daikto apibrėžimą – būtų susijusi su žemės sklypu (per ryšį su statiniu ir patalpa) ir negalėtų būti perkeliama iš vienos vietos į kitą nepakeitus jos paskirties ir iš esmės nesumažinus jos vertės.

Pastebėtina, kad pagal CK 4.2 straipsnio 2 dalyje nustatytą kriterijų tokie daiktai kaip elektros jungikliai, sieniniai šviestuvai, kištukiniai lizdai ir pan. negalės būti laikomi nekilnojamojo daikto dalimis, todėl svarstytina, ar CK 4.2 straipsnio 4 ir 5 dalyse minimas individualių požymių praradimas negalėtų būti aiškinamas ir siejamas su „visuotinai priimta nuomone“, kad minėti daiktai visgi yra nekilnojamojo daikto dalys? Primintina, kad Vokietijos teismas, sprenddamas, kad šildymo katilai yra mokyklos pastato dalis rėmėsi būtent šiuo kriterijumi ir nedarė nuorodų į norminius teisės aktus, kurie reglamentuotų statinių baigtumo dalies nustatymo tvarką ar pan. (Lietuvoje pastatų baigtumo nustatymo tvarką reglamentuoja Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, techninius reikalavimus statiniams ir patalpoms nustato statybos techniniai reglamentai). Lietuvoje vienoje baudžiamojoje byloje LAT taip pat sprendė, kad šviestuvai, lemputės, klozetas, kriauklės, kištukiniai elektros lizdai, kranai, vonia, vandens plėtimosi bakelis, maišytuvas, durų rankena, radiatoriai, šilumos reguliatoriai, sieninės įmontuojamos spintos yra gyvenamojo namo dalis nes jie neatskiriami nuo namo funkcionavimo (LAT 2019-07-23 nutartis baudžiamojoje byloje Nr. 2K-183-511/2019). Kodėl šie daiktai yra neatskiriami nuo namo funkcionavimo LAT plačiau nepasisakė, sutiko su apeliacinės instancijos teismo išvada, kuri, be kita ko, buvo paremta turto vertintojo parodymais, o prokuroras toje byloje teigė, kad išvada, kad pavyzdžiui radiatorius yra namo šildymo sistemos dalis, ar klozetas yra nuotėkų šalinimo sistemos dalis, ir kad be jų šios sistemos veikia, o namas yra tinkamas gyventi, prieštarauja elementariai logikai. Taigi, matyti, kad ir Lietuvos teismų praktikoje galima rasti „visuotinai priimtos nuomonės“ kriterijaus taikymo pavyzdžių. Nesiejant individualių požymių praradimo su „visuotinai priimta nuomone“, ir siekiant minėtus

kilnojamuosius daiktus pripažinti esminėmis pagrindinio daikto dalimis, galima būtų teigti, kad tokių kilnojamųjų daiktų sujungimas su pagrindinėmis namo inžinerinėmis sistemomis, kaip, antai, elektros instaliacija, savaime padaro šiuos daiktus inžinerinių sistemų, taigi ir gyvenamojo namo (ar patalpos) dalimi, nepriklausomai nuo to, kad daiktai galėtų būti išmontuoti be žalos inžinerinei sistemai ar pačiam kilnojamajam daiktui.

Dar viena alternatyva sieninės spintos problemai spręsti yra pripažinti, kad egzistuoja CK 4.13 straipsnio 2 dalyje neįvardyta antraeilių daiktų rūšis: paprastos daikto dalys. Darbo autoriaus nuomone, toks aiškinimas neturi teisinio pagrindo, aiškiai prieštarauja CK 4.13 straipsnio 2 dalies nuostatai, kurioje pateikiamas baigtinis antraeilių daiktų rūšių sąrašas, be to, toks aiškinimas neatneštų jokios praktinės naudos, o tik sukeltų daugiau sumaišties siekiant atriboti paprastas ir esmines daikto dalis.

Pažymėtina, kad, darbo autoriaus žiniomis, teismai šiuo metu kilnojamuosius daiktus, sujungtus su nekilnojamaisiais taip pat kartais laiko priklausiniais. Antai, Lietuvos apeliacinis teismas vienoje byloje sutiko su pirmosios instancijos teismo vertinimu ir registratūros stalą, spintas, veidrodžius ir daugybę kitų daiktų, kurie, anot teismų buvo „pritvirtinti prie sienų“, laikė patalpų priklausiniais (Lietuvos apeliacinio teismo 2016-05-05 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-293-236/2016). Kitoje byloje Lietuvos apeliacinis teismas sprendė, kad sieninė spinta, virtuvės baldų komplektas, drabužinės baldų komplektas ir kiti kilnojamieji daiktai nebuvo gyvenamojo namo ir garažo priklausiniai (pirmosios instancijos teismas sprendė priešingai). Apeliacinis teismas sutiko, kad minėti daiktai buvo individualiai pritaikyti juos naudoti šeimos reikmėms konkrečiuose pastatuose, tačiau vis tiek nelaikė jų šių daiktų priklausiniais, tačiau tokio sprendimo plačiau nemotyvavo, tik pažymėjo, kad ginčo objektai neturėjo LAT suformuotų priklausiniams būdingų požymių (Lietuvos apeliacinio teismo 2022-10-20 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-618-910/2022). Dar kitoje byloje Klaipėdos apygardos teismas sprendė, kad gyvenamasis namas po rekonstrukcijos 2000 m. gruodžio 18 d. negalėjo būti pripažintas tinkamu naudoti, jeigu jame nebūtų tualetu, baseino, pirties, katilinės ir židinio įrangos, todėl visus šiuos daiktus pripažino esminėmis gyvenamojo namo dalimis (Klaipėdos apygardos teismo 2011-06-09 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1221-436/2011). Taigi, matyti, kad ginčai dėl kilnojamųjų daiktų buvimo nekilnojamųjų daiktų dalimis praktikoje sprendžiami labai įvairiai.

2.4 Teisinis reguliavimas, susijęs su priklausiniais Lietuvos ir užsienio teisėje

Priklausinių sąvoka pateikiama CK 4.19 straipsnyje, kuriame sakoma, kad priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. Priklausinio sąvoka naudojama ir kitose CK normose, pavyzdžiui, CK 4.40 straipsnio 1 dalyje, CK 4.201 straipsnio 3 dalyje. CK 6.325 straipsnio 1 dalyje ir t.t. Reikia paminėti, kad teisės doktrina priklausinio sąvokai neskiria daug dėmesio, antai, 2010 m. daiktinės teisės vadovėlyje apsiribojama CK 4.19 straipsnyje numatytos priklausinio sąvokos pakartojimu (Baranauskas, E, et. Al, 2010, p. 25-26). Priklausinio sąvoka naudojama ir kituose įstatymuose, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, tačiau, kokie daiktai laikytini priklausiniais nustato būtent Lietuvos CK, o ne minėti teisės aktai.

Priklausiniais pagal Estijos CK laikomi kilnojamieji daiktai, kurie, nebūdami pagrindinio daikto dalimi, tarnauja pagrindiniam daiktui ir su juo susiję per bendrą ekonominę paskirtį ir ją atitinkantį ryšį erdvėje. (Estijos CK 57 straipsnio 1 dalis). Lietuvos teisiniame reguliavime nenumatyta, kad priklausiniais gali būti tik kilnojamieji daiktai, o teismų praktikoje paprastai sprendžiami ginčai dėl nekilnojamųjų daiktų pripažinimo priklausiniais. Estijos CK taip pat nurodyta, kad daiktas nelaikomas priklausiniu, jei jis tokiu nelaikomas komerciniuose/prekybiniuose santykiuose. Darbo autoriaus nuomone, šis sakinytis jokia būdu nereiškia, kad, sprendžiant ar tam tikras daiktas yra kito daikto priklausinys, vadovaujamosi subjektyviais kriterijais. Komercinių/prekybinių santykių dalyvių nuomonė – objektyvi kategorija. Tokia išvada darytina atsižvelgiant į vieną pagrindinių daiktinės teisės principų – viešumą. Kadangi antraeilio daikto likimas priklauso nuo pagrindinio daikto likimo, jei nesusitarta kitaip arba kitaip nenustato įstatymai, tai daikto buvimas antraeilium turėtu būti pakankamai akivaizdus bet kuriam asmeniui. Be to, Estijos CK taip pat nustato, kad nekilnojamojo daikto, naudojamo ekonominėje ar profesinėje veikloje priklausiniais laikomos mašinos, įrenginiai ir įrankiai bei kiti kilnojamieji daiktai, esantys ant nekilnojamojo daikto ir kurie reikalingi įprastai ekonominei ar profesinei veiklai tame nekilnojamajame daikte vykdyti. (Estijos CK 59 straipsnis). Taigi, pateikiami ir tam tikri priklausinių pavyzdžiai, ko Lietuvos teisiniame reguliavime pasigendama. Tokia Estijos CK formuluotė leidžia įtarti, kad Estijos teisiniame reguliavime įtvirtinta prezumcija, kad tam tikri nekilnojamieji daiktai yra perleidžiami kaip turtiniai kompleksai.

Vokietijos CK 97 straipsnis apibrėžia priklausinio sąvoką. Šiame straipsnyje nustatyta, kad priklausiniai yra kilnojamieji daiktai, kurie, nebūdami pagrindinio daikto dalimis yra skirti tarnauti pagrindinio daikto ekonominei paskirčiai ir juos siejantis erdvinis ryšys atitinka šią paskirtį. Daiktas nelaikomas priklausiniu, jei jis tokiu nelaikomas verslo santykiuose. Laikinas naudojimas daiktu dėl kito daikto ekonominės naudos nepadaro pirmojo daikto antrojo daikto priklausiniu. Vokietijos CK 98 straipsnis pateikia priklausinių pavyzdžius. Pastatų, kurie yra įrengti ir paruošti vykdyti verslui, pavyzdžiui, kalvė, alaus darykla, malūnas ar gamykla, priklausiniais laikomi mašinos ir įrenginiai skirti tam verslui vykdyti. Fermos/ūkio priklausiniais laikomi galvijai ir įranga skirta fermos/ūkio verslo operacijoms vykdyti, taip pat mėšlas ir žemės ūkio produktai, tokia apimtimi, kokia reikalinga toliau ūkininkauti iki kol bus pagamintas naujas derlius. Taigi, galima pastebėti akivaizdų panašumą su Estijoje nustatytu teisiniu reguliavimu, atitinkamai, skirtumai su Lietuvoje nustatytu teisiniu reguliavimu irgi tie patys.

Priklausinių teisiniam reguliavimui Latvijos CK skirti 6 straipsniai. Latvijos CK 857 straipsnyje priklausiniais apibrėžiamas turto vienetas, kurio paskirtis pagal jo natūralias savybes yra tarnauti pagrindiniam turto vienetai ir kuris yra nuolat su pagrindiniu turto vieneta susijęs. Tame pačiame straipsnyje pabrėžiama, kad tam, jog vienas turto vienetas būtų laikomas kito turto vieneto priklausiniu, nereikalaujama, kad tarp šių turto vienetų būtų glaudus fizinis ryšys. Kaip ir Lietuvos CK 4.19 straipsnio 2 dalyje, Latvijos CK sakoma, kad vien turto vienetų sujungimas arba turto vienetų savininko valios vieną daiktą laikyti kito daikto priklausiniu pareiškimas nepadaro vieno iš šių turto vienetų kito turto vieneto priklausiniu. Minėta, kad Latvijos CK 859 straipsnyje nurodoma, kad turtas, kurio paskirtis yra ne tik tarnauti savininko asmeniniams ar verslo interesams, o būti nuolat sujungtu su statiniu ir tokiu būdu daryti jį labiau naudingą ir patraukliu yra to statinio priklausinys. Latvijos CK 860 straipsnis numato, kad įrankiai ir mašinos reikalingi gamybai, taip pat nepagaminti produktai yra laikomi gamybinės įmonės priklausiniais. Latvijos CK 861 straipsnis žemės ūkio sklypo priklausiniams nepriskiria žemės ūkio įrankių, gyvulių ir sėklų, tačiau tokiems priskiria mėšlą, šiaudus ir pašarus. Latvijos CK 861 straipsnyje numatyta, kad priklausiniams priskiriami ir dokumentai, planai bei žemėlapiai, susiję su nekilnojamųjų daiktų įsigijimu bei valdymu bei su naujų statinių ar laivų statyba (nuostata, pagal kurią dokumentai priskiriami prie priklausinių galima rasti ir Estijos CK). Be to, Latvijos CK 993 straipsnis, kuris reguliuoja nuosavybės teisės įgijimo į nekilnojamąjį daiktą momentą taip pat nustato savininko pareigą kiekvieną nekilnojamąjį daiktą, kuris nėra kito nekilnojamojo daikto priklausinys, registruoti savo vardu. Taigi, Latvijos CK ne tik nenumato, kad priklausiniais gali būti tik kilnojamieji daiktai, bet ir

netiesiogiai nustato, kad nekilnojamieji daiktai gali būti laikomi priklausiniais. Latvijos CK žymiai detaliau nei Lietuvos CK reglamentuoja priklausinius. Priklausinio sąvoka pagal Latvijos CK gali būti suprantama keliomis reikšmėmis: bendra priklausinio sąvoka pateikiama Latvijos CK 857 straipsnyje, priklausiniams priskiriamos tam tikros statinio dalys, be to, priklausiniais laikomi kilnojamieji daiktai, skirti įmonės veiklai vykdyti. Lietuvos CK pateikiamas tik priklausinio apibrėžimas, tačiau nepateikia konkrečių daiktų, kurie gali būti laikytini priklausiniais, pavyzdžių.

2.5 Priklausinio požymių aiškinimas Lietuvos teismų praktikoje

LAT praktiką nagrinėjant bylas, susijusias su priklausiniais galima reziumuoti pateikiant tokią citatą: „Teisėjų kolegija pažymi, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika dėl daiktų – priklausinių – teisinio režimo yra suformuota. Antraeiliais daiktais – priklausiniais – pripažįstami daiktai, kurių sąsajos su pagrindiniu daiktu reiškiasi per bendrą ūkinę paskirtį. Nustatant juridškai reikšmingas sąsajas su pagrindiniu daiktu, svarbus ne fizinis (geografinė padėtis, buvimas greta vienas kito), bet funkcinis daiktų ryšys, t. y. priklausiniu pripažįstamas daiktas, skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir susijęs su juo bendra ūkine paskirtimi bei skirtas pagrindinio daikto poreikiams tenkinti. Tam, kad pagrindinio daikto ir priklausinio funkcinis ryšys būtų pripažįstamas teisiškai reikšmingu, jis turi būti nuolatinio pobūdžio ir pasižymėti ne tik kito daikto naudojimu, bet ir nuolatinio priklausinio tarnavimu pagrindiniam daiktui.“ (LAT 2022-03-23 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-67-611/2022). Darbo autoriaus nuomone, frazės „daikto poreikiams tenkinti“ galima būtų atsakyti, nes daiktai, nebūdami teisinių santykių subjektais, neturi poreikių. Tiesa, šioje citatoje nepaminėtas vienas iš priklausiniams būdingų požymių – daikto savarankiškumas.

Pirmiausia aptartinas priklausinio savarankiškumo požymis, kadangi būtent jis gali padėti atriboti priklausinius nuo esminių pagrindinio daikto dalių. Savarankiškumas, darbo autoriaus nuomone, gali būti suprantamas keliomis prasmėmis:

- 1) kaip priklausinio fizinis savarankiškumas ir atskirumas nuo pagrindinio daikto. Pabrėžtina, kad šiuo požiūriu fizinis savarankiškumas neturėtų būti suprantamas kaip bet kokio pobūdžio fizinio ryšio nebuvimas. CK 4.19 straipsnio 2 dalis leidžia, kad priklausiniai su pagrindiniu daiktu būtų susieti fiziniu ryšiu. Darbo autoriaus nuomone, daiktas galėtų būti laikomas fiziškai savarankišku, jei jo ir pagrindinio daikto apskritai nesieja joks fizinis ryšys arba, net jei toks ryšys šiuos daiktus sieja, tai jis yra nepakankamas, kad vienas daiktas būtų pripažintas esmine

kito daikto dalimi. Tokiai išvadai teikia pagrindo ir CK 4.13 straipsnis, pagal kurį priklausiniai priskirtini antraeilių daiktų grupei, kuri su pagrindiniu daiktu susijusi kitokiu ryšiu nei antraeilio daikto priklausymas pagrindiniam daiktui ar egzistavimas tik su pagrindiniu daiktu;

- 2) kaip priklausinio kaip civilinių teisių objekto teisinis savarankiškumas. Antai, Vienoje nutarčių LAT yra pasisakęs, kad: „savarankišku daiktu laikytinas daiktas, kuris savo naudingomis savybėmis ar paskirtimi gali būti atskirai naudojamas ir gali atskirai būti civilinėje teisinėje apyvartoje.“ (LAT 2018-07-04 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-287/2018). Šiuo atveju būtų galima daryti išvadą, kad tai būtų ne tik savarankiškas daiktas, bet ir savarankiškas civilinių teisinių santykių objektas, kas reikštų, kad tai yra pagrindinis, o ne antraeilis daiktas, t.y. toks daiktas negalėtų būti laikomas priklausiniu;
- 3) kaip priklausinio savarankiškumas, kai savarankišku laikomas daiktas, neįeinantis į pagrindinio daikto sudėtį (nors ir susietas su pagrindiniu daiktu fiziniu ryšiu). Toks savarankiškumo požymio aiškinimas labai panašus į nurodytąjį pirmajame punkte, tačiau nuo jo skiriasi, nes šiuo atveju, net jei atskiriant vieną daiktą nuo kito kuriam nors iš jų būtų padaryta žalos arba šie daiktai po atskyrimo negalėtų būti naudojami pagal paskirtį, jie vis tiek būtų laikomi pagrindiniu daiktu ir jo priklausiniu.

Nuo to, kaip bus aiškinamas priklausinio savarankiškumo požymis priklausys, kokie daiktai galės būti pripažįstami pagrindinių daiktų priklausiniais.

Kalbant apie daiktus siejantį funkcinį ryšį ir bendrą daiktų ūkinę paskirtį paminėtinas toks LAT išaiškinimas: „daiktų funkciniam ryšiui nustatyti esminę reikšmę turi daiktų paskirtis. Tik nustačius pagrindinio daikto ir savarankiško antraeilio daikto paskirtį, galima nuspręsti, ar savarankiškas antraeilis daiktas yra pagrindinio daikto priklausinys. Jeigu visaverčiam naudojimuisi pagal paskirtį pagrindiniu daiktu būtina nuolat naudotis pagal paskirtį ir savarankišku antraeiliu daiktu, pastarasis yra pagrindinio daikto priklausinys. LAT praktikoje minimas pagrindinio daikto ir priklausinio paskirties, kuri vadinama ūkinę paskirtimi, bendrumas pasireiškia tik šiuo aspektu“ (LAT 2022-05-26 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-152-823/2022). Kokiu būdu nustatyti daiktų paskirtis, turinti esminę reikšmę daiktų funkciniam ryšiui nustatyti? Kalbant apie nekilnojamuosius daiktus, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnyje nekilnojamieji daiktai skirstomi į žemės sklypus, statinius ir patalpas. Duomenys apie šių daiktų tikslinę naudojimo paskirtį įrašomi į nekilnojamojo turto kadastrą, o Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose galima rasti pastatų, patalpų ir inžinerinių statinių

paskirčių klasifikacijas. Taigi, nekilnojamojo turto kadastras yra vienas iš duomenų šaltinių, kuriais naudojantis, galima nustatyti nekilnojamojo daikto paskirtį. Pažymėtina, kad ne visada nekilnojamieji daiktai yra naudojami pagal jų tikslinę paskirtį, nurodytą nekilnojamojo turto kadastre. Be to, daikto tikslinė naudojimo paskirtis laikui bėgant gali pasikeisti. LAT yra išaiškinęs, kad: „duomenų apie nekilnojamuosius daiktus išviešinimas nenulemia daikto paskirties ir jo ryšių su kitais daiktais, taigi nereiškia, kad daikto savybės ar kriterijai yra būtent tokie; išviešinti duomenys nelemia daikto likimo.“ (LAT 2022-12-29 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-299-421/2022). Kitavertus, LAT taip pat yra konstatavęs, kad: „klausimui, ar ginčo patalpos yra ieškovams nuosavybės teise priklausančių butų priklausinys, išspręsti naudodamas nuolatinio funkcinio ryšio, bet ne ginčo patalpų faktinio naudojimo, neatitinkančio patalpų paskirties, kriterijų, apeliacinės instancijos teismas nenukrypo nuo kasacinio teismo praktikos.“ (LAT 2022-03-23 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-68-403/2022). Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekse (toliau – ANK) yra numatyta administracinė atsakomybė už nekilnojamųjų daiktų naudojimą ne pagal paskirtį (ANK 261 ir 359 straipsniai), o pagal Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punktą statinių naudotojai privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką. Be to, CK 4.262 straipsnyje numatyta viešo registro duomenų teisingumo prezumpcija. Atsižvelgiant į šias nuostatas ir LAT išaiškinimus, darytina išvada, kad, nustatant pagrindinio daikto ir priklausinio paskirtį turi būti vadovaujama viešame registre esančiais duomenimis apie nekilnojamųjų daiktų paskirtį, nebent viešo registro duomenų teisingumas būtų nugrinčytas. Kalbant apie kilnojamuosius daiktus, tais atvejais, kai naudojimosi tam tikrais kilnojamaisiais daiktais (pavyzdžiui, medžiokliniais šaunamaisiais ginklais) tvarka ar kiti disponavimo tokiais daiktais aspektai nėra nustatyti teisiniame reguliavime, jų paskirtis nustatoma kiekvienu konkrečiu atveju atsižvelgiant į jų technines savybes (dydį, formą, medžiagas iš kurio tas daiktas pagamintas ir t.t.), sutarčių nuostatas bei papročius.

Analizuojant „visaverčio naudojimosi pagal paskirtį“ sąvoką prisimintina, kad visavertiškumo požymis būdingas ir esminėms pagrindinio daikto dalims. Vienoje iš senesnių bylų, teismai sandėliuką, esantį ne daugiabučio namo viduje pripažino vieno iš to daugiabučio namo butų priklausiniu remdamiesi, be kita ko, ir tuo, kad butas buvo kūrenamas kietu kuru, kuris buvo laikomas sandėliuke. Taigi, galėtų susidaryti įspūdis, kad priklausiniu pripažįstami tik tokie daiktai, kurie reikalingi, kad pagrindinis daiktas galėtų būti naudojamas pagal paskirtį. Tokį griežtą vertinimą kartais pasirenka ir teismai. Antai, Vilniaus apygardos teismas vienoje byloje nusprendė, kad ginčo statiniai (aikštelė, teniso

aikštelė ir tvoros) nelaikytini administracinių pastatų priklausiniais, kadangi šie pastatai galėtų būti eksploatuojami ir be ginčo statinių. Visgi, LAT šioje byloje nurodė, kad: „teismai netinkamai įvertino ginčo statinių funkcinių ryši su pastatais – iš esmės prilygino jį tokiam funkciniam ryšiui, kuris faktiškai nustatomas sprendžiant dėl esminių pagrindinio daikto dalių (CK 4.15 straipsnis).“ (LAT 2020-10-15 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-263-695/2020). Taigi, manytina, kad savarankiškas daiktas galėtų būti pripažintas priklausiniu, jei būtų nustatyta, kad naudojimas tokiu daiktu daro patogesniu naudojimąsi pagrindiniu daiktu (žinoma, esant visoms kitoms CK 4.19 straipsnyje nurodytoms sąlygoms daiktą pripažinti priklausiniu).

Vienoje iš savo senesnių nutarčių LAT yra pasisakęs, kad daikto techninės savybės lemia, ar jos yra pagrindinio daikto priklausinys, ar savarankiškas nuosavybės teisės objektas (LAT 2014-12-16 nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-551/2014). Daikto techninės savybės yra objektyvi kategorija. Šis priklausinių požymis primena užsienio teismų praktikoje naudojamą kriterijų nustatyti ar tam tikri įrengimai tapo pastato (gamyklos) dalimi. Įrengimai pastato dalimi pripažįstami, jei jie buvo sukurti specialiai konkrečiam pastatui arba pastatas buvo pritaikytas konkrečioms įrengimams. Taigi, daikto techninės savybės, tuo atveju, jei daiktas būtų specialiai sukurtas ar pritaikytas naudojimui su kitu konkrečiu daiktu gali lemti, kad pirmasis daiktas labiau atitiks esminės pagrindinio daikto dalies nei priklausinio požymius. Kalbant apie nekilnojamuosius daiktus atkreiptinas dėmesys, kad viename statinyje viena šalia kitos nesančios patalpos (kaip, pavyzdžiui, rūsyje esantys sandėliukai) dažniausiai nepasižymės jokiais objektyviomis savybėmis, iš kurių pašaliniam, tretiesiems asmenims būtų aišku, kad šie daiktai sudaro vieną objektą. Antai, E. M. Storme pažymi, kad nekilnojamųjų daiktų atžvilgiu specifiškumas (daikto ribų apibrėžtumas) pasireiškia tik „knygose“ (turima omenyje statinių planai, žemės sklypų planai, kur daiktų ribos pažymėtos tam tikrais sutartiniais ženklais), o ne pagal daiktų prigimtį. Kaip pavyzdį mokslininkas pateikia tai, kad vienoje valstybėje daugiabučiuose pastatuose esantys butai yra laikomi pagrindiniais daiktais, o bendrojo naudojimo objektai jų priklausiniais, tuo tarpu kitose valstybėse nuosavybės teisės objektu yra pastatas, o butų savininkai yra viso pastato bendraturčiai (ne tik bendrojo naudojimo objektų) (E. M. Storme, 2004).

Aiškindamas CK 4.19 straipsnyje minimą „nuolatinumo“ sąvoką LAT yra pažymėjęs, kad priklausinys su pagrindiniu daiktu turi būti susijęs nuolatinai, bet ne trumpai ar laikinai (bet tai nereiškia, kad šis požymis laiko atžvilgiu apskritai yra netinkamas, nes dėl nuolatinio pobūdžio sąsajos įgijimo daiktas gali būti pripažintas priklausiniu, o dėl jos praradimo (sandorio, valdymo netekimo fakto ar kt.) gali netekti šio

požymio ir kartu priklausinio statuso) (LAT 2011-10-24 nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-422/2011). Atkreiptinas dėmesys, kad LAT taip pat yra išaiškinęs, kad: „sprendžiant pagrindinio ir antraeilio daikto kvalifikavimo klausimą, šių daiktų paskirtis, jų funkcinis ryšys, naudojimo pobūdis yra svarbūs ne kažkada praeityje, šių daiktų sukūrimo metu, o atsižvelgiant į aktualią situaciją.“ (LAT 2018-02-21 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-61-695/2018). Kitoje byloje LAT pažymėjo, kad ginčo objekto paskirtis turėjo būti vertinama sandorio sudarymo metu, o ne tada, kai buvo sukurtas pagrindinis daiktas (LAT 2014-12-16 nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-551/2014). Darytina išvada, kad įstatymas nereikalauja, kad tiek pagrindinis daiktas, tiek jo priklausinys būtų sukurti vienu metu, svarbu, kad šie daiktai būtų susiję teisiškai reikšmingu funkciniu ryšiu tuo metu, kai keičiasi pagrindinio daikto teisinis likimas.

Aiškindamas „tarnavimo“ sąvoką, LAT yra pažymėjęs, kad: „daikto naudojimas nesukuria tarnavimo kitam daiktui visapusiško efekto ir vien dėl naudojimo jis netampa priklausiniu“ (LAT 2004-10-20 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-561/2004). LAT taip pat yra pasisakęs, kad: „tarnavimas reiškia, kad daiktas turi nuolat tenkinti pagrindinio daikto poreikius.“ (LAT 2006-09-06 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2006). Visiškai sutiktina, kad vieno daikto naudojimas kartu su kitu daiktu nepadaro vieno daikto kito daikto priklausiniu. Priešingas aiškinimas neatitiktų trečiųjų asmenų apsaugos (viešumo) principo, kadangi tretieji asmenys paprastai neturi galimybės ilgą laiką stebėti ir tikrinti ar vienas daiktas yra naudojamas/nenaudojamas su kitu daiktu arba tokios pareigos jiems nustatymas neatitiktų protingumo principo ir civilinės apyvartos poreikių.

Apibendrinant, galima teigti, kad tiek „tarnavimo“, tiek daiktų „techninių savybių“, tiek „tarp daiktų egzistuojančio funkcinio ryšio“ ir „bendros ūkinės paskirties“ požymiai skirti pabrėžti, kad vieno daikto buvimas kito daikto priklausiniu yra objektyvios tikrovės faktas ir turi būti aiškus bet kuriam trečiajam asmeniui.

3. Su antraeiliių daiktų teisiniu kvalifikavimu susijusios praktinės ir teorinės problemos

3.1 Žemės sklypas ir statinys. Kuris iš šių daiktų laikytinas antraeilium kito atžvilgiu?

Minėta, kad daiktų skirstymą į pagrindinius ir antraeilius reguliuoja CK 4 knygos I dalies II skyrius. Šio skyriaus 4.13 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. To paties straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad antraeiliai daiktai skirstomi į esmines pagrindinio daikto dalis, į gaunamus iš pagrindinio daikto vaisius, produkciją ir pajamas, į pagrindinio daikto priklausinius. Nei minėtose bendrosiose normose, apibrėžiančiose antraeiliių daiktų sąvoką ir jų rūšis, nei 4.15 straipsnyje ar 4.19 straipsnyje, apibrėžiančiuose esmines pagrindinio daikto dalis ir daikto priklausinius nėra nustatyta jokių taisyklių ar prezumpcijų, kad, pavyzdžiui, žemės sklypas negali būti laikomas kito daikto priklausiniu. CK I knygos III dalyje, reglamentuojančioje civilinių teisių objektus, taip pat tiesiogiai nėra nustatyta jokių taisyklių ar prezumpcijų, susijusių su daiktų priskyrimu pagrindiniams ar antraeiliiams daiktams. Toks teisinis reguliavimas lemia tai, kad teismų praktikoje kartas nuo karto keliami klausimai dėl tam tikros rūšies daiktų priskyrimo pagrindiniams ar antraeiliiams daiktams. Vienas tokių klausimų yra žemės sklypo teisinis statusas ant to žemės sklypo pastatytų statinių atžvilgiu. Ar statinys yra žemės sklypo, kuriame yra statinys priklausinys, ar atvirkščiai – žemės sklypas yra ant jo esančio statinio priklausinys? Klausimas, ar nevertėtų statinių, esančių žemės sklype laikyti esminėmis to žemės sklypo dalimis bus nagrinėjamas kitoje šio darbo dalyje.

Teismų praktikoje galima rasti įvairių vertinimų sprendžiant, ar žemės sklypas gali būti laikomas ant jo pastatytų statinių priklausiniu. Antai, vienoje byloje buvo sprendžiamas santuokos nesudariusių asmenų gyvenant drauge ir bendrai tvarkant ūkį sukurto turto dalybų klausimas. Ieškovė reikalavo jai priteisti tiek dalį žemės sklypo, tiek dalį ant to žemės sklypo pastatyto gyvenamojo namo, tiek dalį žemės sklype esančių inžinerinių statinių. Savo reikalavimą ieškovė grindė tuo, kad prie gyvenamojo namo statybos prisidėjo savo darbu, idėjomis ir finansiškai. Nors pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė, apeliacinės instancijos teismas, be kita ko, tenkino ieškinio dalį dėl žemės sklypo pripažinimo bendrąja daline nuosavybe. Nors tokia apeliacinio teismo išvada nebuvo paremta argumentais, kad žemės sklypas laikytinas gyvenamojo namo priklausiniu, LAT, atsakydamas į vieną iš kasacinio skundo argumentų, pasisakė ir dėl žemės sklypo kaip priklausinio statuso. Deja, LAT savo nutartyje iš esmės tik apsiribojo CK nustatyto antraeiliių daiktų teisinio reguliavimo ir savo praktikos aiškinant šį reguliavimą pakartojimu, pateikė nekilnojamojo daikto kaip daikto susijusio su žeme apibrėžimą bei

padarė išvadą, kad: „nagrinėjama atveju vien pagal šiuo metu nustatytus faktus nėra pagrindo žemės sklypą pripažinti statinio priklausiniu“ (LAT 2016-12-28 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-543-695/2016). Ar tokį LAT teiginį reiktų suprasti taip, kad, esant tam tikroms faktinėms aplinkybėms, žemės sklypas galėtų būti pripažintas statinio priklausiniu? Tokią išvadą yra padaręs Panevėžio apygardos teismas vienoje savo nutarčių nurodydamas, kad: „nagrinėjama atveju akivaizdu, kad ieškovui D. C. nuosavybės teise priklausančios 2/5 dalys žemės sklypo ir ieškovei D. C. nuosavybės teise priklausančios 3/5 dalys to paties žemės sklypo yra priklausiniai gyvenamojo namo, ūkio pastatų, stoginės“ (Panevėžio apygardos teismo 2021-04-26 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-185-544/2021).

Dar vienas argumentas, pagrindžiantis galimybę žemės sklypą pripažinti statinio priklausiniu galėtų būti teisinis reguliavimas nustatytas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 11 straipsnio 5 dalyje. Šioje normoje nustatyta, kad valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus valstybinės žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Valstybinės žemės sklypai parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Prisiminus CK pateikiamą priklausinio apibrėžimą, pagal kurį priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu, galima būtų bandyti teigti, kad žemės sklypas yra savarankiškas (reikia pažymėti, kad jau kalbant apie savarankiškumą kaip vieną iš priklausinių požymių kyla problemų pripažįstant žemės sklypą statinio priklausiniu, kadangi žemės sklypo (jo dalies) naudojimas kitai paskirčiai nei ploto suteikimu konkrečiam statiniui pastatyti ir naudoti būtų įmanomas tik tuo atveju, jei tas konkretus statinys būtų nukeltas/nugriautas nuo žemės sklypo (jo dalies)) pagrindiniam daiktui (ant to žemės sklypo pastatytam statiniui) tarnauti skirtas antraeilis daiktas, kuris pagal savo savybes yra nuolat susijęs su pagrindiniu daiktu (šiuo atveju nekelia abejonių tai, kad žemės sklypas yra nuolat pagal savo savybes susijęs su statiniu, kadangi su juo yra tvirtai fiziškai sujungtas ir statinys, nebūdamas fiziškai sujungtas su žeme, apskritai negalėtų egzistuoti). Aplinkybę, kad žemės sklypas tarnauja statiniui būtų galima grįsti ir tuo, kad Žemės įstatymas teisę įsigyti valstybinės žemės sklypą lengvatine tvarka (be aukciono) sieja būtent su tuo, kad žemės sklypas yra reikalingas ant jo esantiems statiniams naudoti pagal paskirtį (o ne statiniai pastatyti norint žemės sklypą naudoti pagal paskirtį).

Atkreiptinas dėmesys ir į Žemės įstatymo 29 straipsnio 7 dalį, kurioje nurodyta, kad perleidžiant butą ar kitą patalpą daugiabučiame gyvenamajame name, kartu turi būti perleidžiama ir nuosavybės teisė į bendrąją nuosavybę esančią žemės sklypo dalį, reikalingą šiam butui ar kitai patalpai daugiabučiame gyvenamajame name eksploatuoti, jeigu ši žemės sklypo dalis nuosavybės teise priklauso buto ar kitos patalpos perleidėjui. Lingvistiškai aiškinant šią nuostatą galima išvada, kad vieno daikto (žemės sklypo) teisinis likimas tiesiogiai priklauso nuo kito daikto (buto ar kitos patalpos) teisinio likimo, o tai visiškai atitinka CK 4.14 straipsnio 1 dalies nuostatą, kad antraeilį daiktą (žemės sklypą) ištinka pagrindinio daikto (buto ar kitos patalpos) likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip. Nors Žemės įstatymo 29 straipsnio 7 dalyje nėra užsimenama apie sandorio šalių teisę sutartimi dėl naudojimosi žemės sklypu susitarti kitaip nei numato ši norma (t.y. tik perduodant nuosavybės teisę į dalį žemės sklypo), LAT išplėstinė teisėjų kolegija 2017-10-26 nutartyje Nr. 3k-7-244-695/2017 išaiškino, kad ši Žemės įstatymo nuostata turi būti aiškinama kartu su CK 6.394 straipsnio 2 dalyje numatyta norma ir sandorio šalims turi būti leidžiama susitarti ir dėl kitokio naudojimosi žemės sklypu teisinio pagrindo nei nuosavybės teisės į žemės sklypą perdavimas (nuomos, užstatymo teisės, panaudos, servituto). Maža to, minėtoje nutartyje LAT taip pat išaiškino, kad: „šalys, neaptarusios pirkėjo teisių į žemės sklypą, kaip to reikalauja CK 6.394 straipsnio 2 dalis, gali šį sutarties trūkumą ištaisyti sudarydamos sutartį dėl pirkėjo teisių į žemės sklypą, jos taip pat gali kreiptis į teismą, prašydamos apginti jų pažeistas teises pasirinktu būdu (pvz., įpareigoti kitą šalį sudaryti sutartį, pripažinti, kad šalys susitarė dėl panaudos, ar nustatyti servitutą ir pan.)“.

Taigi, galėtų atrodyti, kad LAT praeityje aiškios pozicijos šiuo klausimu nebuvimas ir Žemės įstatyme nustatytas teisinis reguliavimas, kuris žemės sklypo teisinį likimą sieja su jame esančio nekilnojamojo daikto (statinio ar patalpos) teisiniu likimu, leidžia daryti teorinę prielaidą (Minėta, kad darbo autoriaus žiniomis, LAT kol kas nėra žemės sklypo pripažinęs ant jo esančio statinio priklausiniu), kad žemės sklypas yra ant jo esančio statinio priklausinys.

Darbo autoriaus nuomone, atsakymui į klausimą, ar gali žemės sklypas būti laikomas ant jo esančių statinių priklausiniu svarbu analizuoti ne tik Žemės įstatyme bei CK 4 knygos I dalies II skyriuje nustatytą teisinį reguliavimą, bet ir kitas CK normas, susijusias su nekilnojamaisiais daiktais bei sandoriais dėl jų. Visų pirma, CK 1.98 straipsnyje pateikiamas toks nekilnojamųjų daiktų apibrėžimas: nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai,

kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Nors nekilnojamieji daiktai yra visų pirma apibrėžiami per jų ryšį su žeme ir, todėl, galima būtų teigti, kad žemės sklypas yra ypatingas daiktas, darbo autoriaus nuomone, to nepakanka, kad būtų galima sakyti, jog žemės sklypas negali būti laikomas ant jo esančio statinio priklausiniu. Taip yra todėl, kad, priskiriant tam tikrą daiktą pagrindinių arba antraeilųjų daiktų kategorijai lemiamą reikšmę turi daikto gebėjimas būti savarankišku teisinių santykių objektu. Akivaizdu, kad pagal Žemės įstatymo 29 straipsnio 7 dalyje įtvirtintą teisinį reguliavimą savarankišku teisinių santykių objektu yra butas ar kita patalpa daugiabučiame name, o ne žemės sklypo dalis, reikalinga šiam butui ar kitai patalpai daugiabučiame gyvenamajame name eksploatuoti. CK 4.40 straipsnio 1 dalies nuostata, kad žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnius, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenumatyta kitaip LAT praktikoje aiškinama kaip klasikinė *superficies solo cedit* (kas yra sklypo viršuje, jam ir priklauso) taisyklė, reiškianti, kad viskas, kas susijungia su žemės sklypo paviršiumi, priklauso nuosavybės teise žemės sklypo savininkui. Kartu tai reiškia žemės sklypo savininko nuosavybės teisės įgijimą į visus prie žemės sklypo prijungtus daiktus ir nuosavybės teisės į šiuos objektus pradžią kitiems asmenims (LAT 2019-12-12 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-379-701/2019). Teismas iš esmės cituoja teisės doktrinos atstovą R. Birštoną, kuris savo straipsnyje, skirtame atsakyti į klausimą, ar Lietuvos civilinės teisės sistemoje galima išskirti susijungimą, kaip savarankišką nuosavybės teisės įgijimo ir pradžią pagrindą, teigia tą patį (R. Birštonas, 2013, p. 1088). A. Taminskas teigia, kad *superficies solo cedit* principas CK nėra įtvirtintas imperatyviai. 2000 m. LR CK 4.40 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta dispozityvi norma, pagal kurią net ir tais atvejais, kai įstatymas nenumato, kad ne žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso ant žemės sklypo esantys nekilnojamieji daiktai, šalys gali tai nustatyti sutartimi. (A. Taminskas, et. al, 2017, p. 381). Kaip minėta, CK 4.40 straipsnio 1 dalyje numatyta taisyklė nėra imperatyvi ir sutarties šalys gali susitarti, kad, pavyzdžiui, nuomos pagrindu valdomame sklype pastatytas statinys automatiškai netaps žemės sklypo savininko nuosavybe, o išliks nuomininko nuosavybe (CK 6.557 straipsnio 1 dalyje nuomininkui netgi numatyta galimybė pasibaigus nuomos sutarčiai pasilikti nuosavybės teise žemės sklype pastatytus statinius bei nustatyti žemės sklypui servitutą, jei tokia galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime). Taigi, šiuo atveju statinių teisinis likimas tiesiogiai siejamas su žemės sklypu ant kurio jie yra pastatyti. Pažymėtina, kad CK 6.395 straipsnio 1 dalyje taip pat numatyta taisyklė, pagal kurią parduodant žemės sklypą, kuriame yra pastatų, statinių, įrenginių, sodinių ar kitokių objektų, sutartyje turi būti

aptartas nuosavybės teisės į juos perdavimo klausimas. Jeigu šis klausimas sutartyje neaptartas, laikoma, kad nuosavybės teisė į parduotame žemės sklype esančius pastatus, statinius, įrenginius, sodinius ir kitokius objektus perėjo žemės sklypo pirkėjui. Primintina, kad 4.14 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad antraeilį daiktą išstinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip. Darbo autoriaus nuomone, sisteminė CK 4.14, 4.40 ir 6.395 straipsniuose numatytų normų analizė leidžia daryti išvadą, kad, šalims nesusitarus kitaip, ar kitokio teisinio reguliavimo nesant įstatyme, būtent statinys laikytinas tuo daiktu, kurio teisinis likimas priklauso nuo pagrindinio daikto – žemės sklypo likimo, o ne atvirkščiai. Tokį aiškinimą taip pat patvirtina ir imperatyvi CK 6.394 straipsnio 2 dalies norma pagal kurią sutartis, kurioje neaptartos nekilnojamojo daikto pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama, o jeigu patvirtinta, – yra negaliojanti. Darbo autoriaus nuomone, teisinio reguliavimo, įtvirtinto CK 4.14, 4.40 ir 6.395 straipsniuose esmė yra ta, kad dėl teisių į tam tikrus daiktus (ant žemės sklypo esančius statinius, sodinius, įrenginius ir pan.) šalims nėra būtina tartis (sudaromos palankios sąlygos civilinei apyvartai, kadangi šalims nereikia sutartyje smulkiai apibūdinti kiekvieno daikto, kuris perleidžiamas kartu su pagrindiniu daiktu), tuo tarpu CK 6.394 straipsnio 2 dalis bei Žemės įstatymo 29 straipsnio 7 dalis įpareigoja šalis susitarti dėl teisių į žemės sklypą, kurios, akivaizdu, yra būtinos norint statinį naudoti pagal paskirtį. Atkreiptinas dėmesys ir į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies pirmą punktą, kuriame nurodyta, kad statytojo teisė gali būti įgyvendinama kai statytojas žemės sklypą (teritoriją), kuriame (kurioje) statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais. Tai dar vienas argumentas žemės sklypą laikyti pagrindiniu daiktu statinio atžvilgiu, nes be žemės sklypo savininko leidimo ant jo žemės sklypo pastatytas statinys nesukuria statytojui nuosavybės teisės nei į statinį (CK 4.103 straipsnio 1 dalis), nei, juo labiau į statiniui naudoti pagal paskirtį reikalingą žemės sklypo dalį. Pažymėtina ir CK 4.105 straipsnio 1 dalis, kuroje sakoma, kad asmeniui, teismo tvarka pripažintam praradusiu teisę į žemės sklypą, atlyginama ant šio žemės sklypo esančių ir jam nuosavybės teise priklausančių statinių vertė, jeigu jam nesuteikiama teisė kitu teisėtu būdu (nustatant žemės servitutą ar pan.) naudotis žemės sklypu. Taigi, pagal šią normą, praradus teisę į žemės sklypą prarandama ir nuosavybės teisė į ant žemės sklypo esančius statinius, o jos vietoje suteikiama teisė gauti jų vertę atitinkantį atlyginimą.

Analizuojant žemės sklypo ir statinio tarpusavio ryšio klausimą būtina aptarti ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (toliau – NTRĮ) 10 straipsnyje nustatytą teisinį reguliavimą (redakcijoje, galiojančioje nuo 2023-01-01). NTRĮ 10 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad žemės sklypas negali būti registruojamas kaip

priklausinys. Žemės sklypo priklausiniu gali būti tik statinys. Statinys gali būti įregistruotas tik kaip žemės sklypo, kuriame jis yra, priklausinys. Ar ši nuostata vienareikšmiškai atsako į klausimą, ar žemės sklypas gali būti ant jo esančio statinio priklausiniu? Manytina, kad ne. Antai, LAT yra išaiškinęs, kad: „nekilnojamojo turto registro paskirtis yra išviešinti duomenis apie nekilnojamuosius daiktus. Duomenų apie nekilnojamuosius daiktus išviešinimas nenulemia daikto paskirties ir jo ryšių su kitais daiktais, taigi nereiškia, kad daikto savybės ar kriterijai yra būtent tokie; išviešinti duomenys nelemia daikto likimo. Tam turi reikšmės požymiai, savybės ir kriterijai, kurie priklauso daiktui, bei savininko valia. NTRĮ 9 straipsnyje nustatyta, kokie nekilnojamieji daiktai jame registruojami. Registruojami daiktai turi būti atskiri ir jiems turi būti suteiktas unikalus numeris. Šie duomenys reikalingi nekilnojamajam daiktui kaip kadastriniam vienetui suformuoti ir registravimo įrašui padaryti, bet jie nenulemia daikto paskirties ir ryšių su kitais daiktais“ (LAT 2015-02-25 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-83-969/2015). Kitaip tariant, sprendžiant prie kokios rūšies daiktų – pagrindinių ar antraeilių priskirtinas konkretus daiktas reikia vadovautis CK, o ne NTRĮ nuostatomis. Visiškai sutiktina su požiūriu, kad NTRĮ nuostatos negali nei patvirtinti, nei paneigti žemės sklypo buvimo antraeiliu daiktu ant jo esančio statinio atžvilgiu fakto. Be to, pažymėtina ir tai, kad nuo 2024-01-01 NTRĮ išdėstomas nauja redakcija, kurioje nebeliks minėto 10 straipsnio, reglamentuojančio nekilnojasmųjų daiktų kaip priklausinių registravimą (manytina, šios nuostatos, tokios kokios yra dabar arba pakeistos, bus perkeltos į nekilnojamojo turto registro nuostatus). Taigi, įstatymų leidėjo valia nekilnojamųjų daiktų registravimo taisyklės bus dar detaliau reglamentuotos poįstatyminiame teisės akte, o ne įstatyme.

Be to, paminėtinas ir Žemės įstatymo 20 straipsnio 1 punktas, kuriame nustatyta, kad žemės savininkai ir kiti naudotojai privalo naudoti žemę pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą ir 2 punktas, kuriame nustatytos žemės savininkų ir kitų naudotojų pareigos laikytis žemės sklypui Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentuose ir žemės valdos projektuose nustatytų reikalavimų. Taigi, ar žemės sklype iš viso galima statinių statyba, o jeigu galima, tai kokios paskirties ir techninių savybių statinių statyba galima nulemia būtent žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdai, kitų teisės aktų, susijusių būtent su žemės sklypo naudojimu, reikalavimai. Dėl šios priežasties, manytina, kad būtent žemės sklypas yra tas daiktas, kuris nulemia su juo susijusių statinių likimą, o minėtos Žemės įstatymo nuostatos, suteikiančios teisę be aukciono įsigyti ar išsinuomoti valstybinės žemės sklypą viso labo suteikia galimybę ant šių žemės sklypų esančių statinių ar įrenginių savininkams ar nuomininkams pagal teisės aktų reikalavimus įforminti faktiškai

susiklosčiusius žemės sklypo naudojimo santykius, o ne nulemia žemės sklypo teisinį likimą.

Atkreiptinas dėmesys į pastatų, statinių ar įrenginių nuomą reglamentuojančias CK nuostatas. CK 6.532 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad jeigu žemės sklypo, kuriame yra išnuomoti pastatai, statiniai ar įrenginiai, savininkas yra nuomotojas, tai nuomininkui žemės sklypas suteikiamas naudotis nuomos ar kitokia teise, numatyta pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartyje. To paties straipsnio 3 dalyje nurodoma, kad jeigu pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartyje nuomininko teisės į pastatų, statinių ar įrenginių užimamą žemės sklypą neaptartos, tai laikoma, kad nuomininkui visam nuomos laikotarpiui suteikiama neatlygintina teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kuri būtina pastatams, statiniams ar įrenginiams naudoti pagal paskirtį. CK 6.534 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad į sutartyje nustatytą nuomos mokesčių įskaitomas ir mokestis už naudojamą žemės sklypą, kuriame yra išnuomoti pastatai, statiniai ar įrenginiai, jeigu įstatymai ar nuomos sutartis nenumato ko kita. Galima būtų daryti išvada, kad pastatų, statinių ir įrenginių nuomos teisiniuose santykiuose žemės sklypo teisinis likimas, jei nesusitarta kitaip ir kitaip nenustatyta įstatymuose, priklauso nuo pastatų, statinių ar įrenginių teisinio likimo. Tačiau, darbo autoriaus nuomone, tokia išvada būtų klaidinga, kadangi Žemės įstatymo 29 straipsnio 1 dalis reikalauja prie žemės sandorių pridėti žemės sklypo planą arba žemės sklypo schemą, kas praktiškai reiškia, kad pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartyje žemės sklypo dalies, reikalingos pastatams, statiniams ar įrenginiams naudoti pagal paskirtį negali būti neaptartos.

Apibendrinant, sisteminė CK, Žemės įstatymo, NTRĮ ir LAT praktikos analizė leidžia teigti, kad žemės sklypas yra laikytinas pagrindiniu daiktu ant jo esančių statinių atžvilgiu.

3.2 Statiniai – žemės sklypo priklausiniai ar esminė dalis?

Minėta, kad NTRĮ 10 straipsnio 3 dalyje statiniai vadinami žemės sklypo priklausiniais. Iki 2012-01-09 galiojusioje CK 4.171 straipsnio redakcijoje (4.171 straipsnio 12 dalyje) buvo numatyta, kad įkeičiant žemę, kaip priklausiniai įkeičiami ir ant jos esantys statiniai. Be to, CK patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 31 straipsnio 2 dalyje statiniai taip pat yra vadinami žemės sklypo priklausiniais. Teismų praktika taip pat statinių nelaiko esminėmis žemės sklypo dalimis.

Tačiau teisės doktrinoje yra ir kita nuomonė. Antai, L. Didžiulis teigia, kad: „prijungimo principas žemės santykiuose lemia, kad žemės sklypas yra pagrindinis daiktas

visų su juo fiziškai susijusių daiktų atžvilgiu ir juos į save inkorporuoja. Žemės sklypas tęsiasi horizontaliai iki kito žemės sklypo, o vertikalčiai nuo žemės gelmių iki sklypui priklausančios oro erdvės pabaigos. Todėl dirvožemis, statiniai ir augalai, oro erdvė, vandens telkiniai, miškai, taip pat paviršiuje esančios naudingosios iškasenos yra žemės sklypo sudėtinėmis dalimis. Atitinkamai, statinius, tais atvejais, kai jie priklauso žemės sklypo, ant kurio stovi, savininkui, reikėti kvalifikuoti ir registruoti ne priklausiniais, bet laikyti žemės sklypo sudėtinėmis dalimis.“ (L. Didžiulis, et. Al, 2020, p. 40). L. Didžiulis teigia, kad statiniai nėra savarankiški daiktai, kaip to reikalauja CK 4.19 straipsnis, nes įeina į pagrindinio daikto – žemės sklypo sudėtį.

Pažymėtina, kad toks klausimas – ar statinys laikytinas žemės sklypo ant kurio jis pastatytas esmine dalimi pagal Estijos ar Vokietijos teisinį reguliavimą, darbo autoriaus žiniomis, apskritai negalėtų būti keliamas, kadangi priklausiniais pagal tų valstybių teisinį reguliavimą laikomi tik kilnojamieji daiktai, o statiniai aiškiai ir nedviprasmiškai vadinami žemės sklypo esminėmis dalimis.

Šio darbo autoriaus nuomonė dėl statinių kvalifikavimo žemės sklypo priklausiniais ar esminėmis dalimis kito. Viena vertus, tiek statinys, tiek žemės sklypas laikytini atskirais civilinių teisių objektais, į statinį ir į jo užimamą bei pagal paskirtį naudoti būtiną žemės sklypo dalį gali būti nustatomos skirtingos teisės (antai, į statinį nuosavybės teisė, o žemės sklypas galėtų būti išnuomuojamas, į jį nustatoma užstatymo teisė ir pan.). Kita vertus, statinys, kuris pripažįstamas nekilnojamuoju daiku, nepasižymi fiziniu savarankiškumu, jis nuo žemės sklypo negali būti nukeltas jo iš esmės nepakeitus (nesugriovus) ar nepatiriant didelių perkėlimo išlaidų. Be to, galima tik sąlyginai sutikti su teiginiu, kad žemės sklypas ir statinys yra savarankiški civilinių teisių objektai, kadangi vienokios ar kitokios apimties teisės naudotis žemės sklypu turi būti nustatytos visais atvejais norint pagal paskirtį naudotis jame esančiu statiniu. Pažymėtina ir tai, kad nuo 2012-01-10 įsigaliojusioje CK 4.171 straipsnio redakcijoje statiniai nebėra vadinami žemės sklypo priklausiniais, kalbant apie hipotekos objektą nurodoma, kad, jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip, hipotekos objektu laikomas pagrindinis daiktas ir visi esami ar būsimi antraeiliai daiktai, išskyrus daikto pajamas. Be to, nesuteikus žemės sklypo savininkui jokių teisių naudotis ant šio žemės sklypo esančiais statiniais, toks žemės sklypas negalėtų būti pripažintas visaverčiu, o tuo atveju, jei statiniai užimtų didelę žemės sklypo dalį, tai tokio sklypo galimai iš viso nebūtų galima naudoti pagal paskirtį, todėl laikytina, kad statiniai atitinka CK 4.15 straipsnyje numatytą esminių pagrindinio daikto dalių apibrėžimą. Dėl šių priežasčių, sutiktina su L. Didžiulio nuomone, kad statiniai turėtų būti kvalifikuojami esminėmis pagrindinio daikto (žemės sklypo) dalimis, o ne jo priklausiniais.

3.3 Ar gali statinys vienu metu būti ir žemės sklypo ir kito statinio, esančio tame pačiame sklype antraeilium daiktu?

Klausimas svarbus tuo atveju, jei įsigyjamas ne žemės sklypas, o tik ant jo esantys statiniai. Antai, vienoje byloje ieškovas įsigijo patalpas poilsinės paskirties pastate ir prašė pripažinti, kad kartu su patalpomis įgijo ir teisę į dalį automobilių stovėjimo aikštelės, esančios tame pačiame iš valstybės nuomojamame žemės sklype kaip ir poilsinės paskirties pastatas. Atsakovai atsikirtinėjo, kad automobilių stovėjimo aikštelė būdama žemės sklypo priklausiniu negalėjo tuo pat metu būti ir patalpų priklausiniu, o kadangi ieškovas įsigijo ne žemės sklypą, o būtent patalpas, tai ir teisės į automobilių stovėjimo aikštelės dalį įgyti negalėjo. Apeliacinės instancijos teismui šiuo atveju nekilo abejonių, kad automobilių stovėjimo aikštelė yra poilsinio pastato priklausinys (Klaipėdos apygardos teismo 2023-03-09 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-62-460/2023). Prieš analizuojant šioje byloje pateiktus atsakovų argumentus pravartu apžvelgti, kokia buvo LAT praktika šiuo klausimu.

LAT praktikoje laikomasi nuomonės, kad žemės sklype esantys statiniai paprastai laikomi kitų tame pačiame žemės sklype esančių statinių priklausiniais. Antai, LAT byloje, kurioje, be kita ko, buvo sprendžiamas kiemo aikštelės, pavėsinės, ir tvoros teisinio statusas klausimas pažymėjo, kad: „apeliacinės instancijos teismo išvada dėl kiemo statinių kaip antraeilium daiktų statuso ir pripažinimo ginčo žemės sklype esančių pastatų, o ne žemės sklypo priklausiniais yra pagrįsta ir, be kita ko, atitinka kasacinio teismo praktiką, kurioje tokio pobūdžio priklausiniai pripažįstami būtent statinių, o ne žemės sklypo priklausiniais. Tokią išvadą lemia ginčo kiemo statinių prigimties ir ūkinės paskirties nulemtas jų eksploatavimas, susijęs būtent su gyvenamaisiais namais ir jų gyventojų poreikių tenkinimu, o ne tarnavimu žemės sklypui. Žemės sklypo priklausiniu galėtų būti laikomas toks statinys, kuris bendra ūkine paskirtimi nėra susijęs su jokių kitų sklype esančių statinių, pvz., jei sklype yra vien tik aikštelė.“ (LAT 2019-01-03 nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-33-919/2019). Kitoje byloje LAT patikslino, kuriais atvejais statiniai turėtų būti pripažįstami žemės sklypo, o ne kitų statinių priklausiniais: „teisėjų kolegija pažymi, kad tokie inžineriniai statiniai kaip tvora, vartai paprastai pagal savo paskirtį tarnauja žemės sklypui, kuriame jie pastatyti, saugodami šį žemės sklypą nuo pašalinių asmenų patekimo į jį ir kitokio nepageidaujamo jam poveikio. Tokių inžinerinių statinių funkcinis tarnavimas žemės sklype esantiems statiniams gali būti antraeilis. Todėl paprastai tvora, vartai turėtų būti pripažįstami žemės sklypo priklausiniais. Į aplinkybę, kaip nagrinėjamoje byloje, jog žemės sklypas ir jame esantys pastatai priklauso bendraturčiams skirtingos nuosavybės forma (asmeninė ir bendroji dalinė), taip pat turėtų būti atsižvelgiama, nustatant dominuojantį pagrindinį daiktą, kuriam tarnauja tvora ir vartai, kurio priklausiniais tokiu

atveju jie turi būti pripažįstami.“ (LAT 2022-03-23 nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-67-611/2022). Dar kitoje byloje spręsta, kad savarankiškai eksploatuojama automobilių aikštelė, esanti tame pačiame sklype kaip ir net ir nebaigtas bei nenaudojamas statyti restorano pastatas, taip pat laikytina tokio pastato priklausiniu pagal savo paskirtį (LAT 2022-11-15 nutartis civilinėje byloje Nr. E3k-3-242-684/2022). LAT taip pat yra pasisakęs, kad ūkinis pastatas gali būti tiek žemės sklypo, kuriame jis pastatytas, tiek gyvenamojo namo (esančio tame pačiame žemės sklype) priklausinys. (LAT 2016-03-30 nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-184-701/2016). Taigi, LAT praktika šiuo klausimu labai įvairi.

Grįžtant prie poskyrio pradžioje minėtos bylos, susijusios su automobilių stovėjimo aikštele ir joje atsakovų pareikšto atsikirtimo, reikia pažymėti, kad, darbo autoriaus nuomone, daiktų tarpusavio ryšio analizę reikia pradėti nuo „daiktų daikto“ – žemės sklypo. Būtent žemės sklypas yra tas daiktas, kuris per save jungia visus ant to žemės sklypo esančius statinius, sodinius ir kitus su sklypu susijungusius daiktus. Ne kartą minėta, kad pagal CK 6.394 straipsnio 1 dalį statinio pirkėjui privalo būti perduotos teisės į žemės sklypo dalį, kurią tas statinys užima ir kur būtina jam naudoti pagal paskirtį. Be to, Žemės įstatymo 29 straipsnio 1 dalis įpareigoja šalis prie žemės sandorių pridėti žemės sklypo planą, kuris ir yra tas dokumentas, kuriame apibrėžiama statinio užimama ir jam naudoti pagal paskirtį būtina žemės sklypo dalis. Darbo autoriaus nuomone, tuo atveju, jei, perleidžiant nuosavybės teisę į statinius, perleidžiama ir nuosavybės teisė į tų statinių užimamą ir jiems pagal paskirtį naudoti būtiną žemės sklypą, tai turėtų būti taikoma CK 6.395 straipsnio 1 dalis ir nuosavybės teisė į kitus ant to žemės sklypo dalies esančius statinius taip pat turėtų būti perduodama. Kitaip tariant, net ir tuo atveju, kai konkrečiai tariamasi dėl statinio, o ne žemės sklypo perleidimo pagrindiniu daiktu vis tiek laikomas žemės sklypas. Įdomesnis klausimas ką daryti tuo atveju, jei nuosavybės teisė į statinio užimamą ir naudoti pagal paskirtį būtiną žemės sklypo dalį nėra perleidžiama, o suteikiama kitokia teisė ja naudotis arba žemės sklypo ir jame esančių statinių savininkai skiriasi? Galimi 2 variantai. Pirmas variantas: nuosavybės teisė perleidžiama tik į statinį, kuris yra pagrindinis sutarties objektas, o į kitus statinius, kurie patenka į žemės sklypo dalies, kurią užima pagrindinis statinys ir kuri būtina šiam statiniui naudoti pagal paskirtį plotą nuosavybės teisė nėra perleidžiama. Nagrinėjamu pavyzdžiu tai reikštų, kad, perleisus nuosavybės teisę į poilsinį pastatą ir kartu suteikus teisę nuomos pagrindu naudotis pastato ir automobilių stovėjimo aikštelės užimama žemės sklypo dalimi, nuosavybės teisė į automobilių stovėjimo aikštelę nebus perduota. Tokiu atveju, manytina, turės būti taikomos ir žemės nuomą reglamentuojančios CK normos, tokios kaip CK 6.550 straipsnio 6 punktas, kuriame sakoma, kad žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta, be kita

ko, išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos. Antras variantas: nuosavybės teisė perleidžiama tiek į statinį, kuris yra pagrindinis sutarties objektas, tiek ir į kitus statinius, kurie patenka į žemės sklypo dalies, kurią užima pagrindinis statinys ir kuri būtina šiam statiniui naudoti pagal paskirtį plotą. Nagrinėjamu pavyzdžiu tai reikėtų, perleidus nuosavybės teisę į poilsinį pastatą ir kartu suteikus teisę nuomos pagrindu naudotis pastato ir automobilių stovėjimo aikštelės užimama žemės sklypo dalimi, nuosavybės teisė į automobilių stovėjimo aikštelę taip pat bus perduota, kadangi ją išstiks pagrindinio daikto likimas, nebent pagrindinio statinio perleidimo sutartyje būtų aiškiai susitarta kitaip. Darbo autoriaus nuomone, galimi abu variantai, tačiau, jei norima taikyti pirmąjį variantą, sutartyje reikia aiškiai apibrėžti automobilių stovėjimo aikštelės naudojimo sąlygas kaip to reikalauja žemės nuomą reglamentuojančios CK normos. Jei automobilių stovėjimo aikštelė nėra išnuomojama kartu su žemės sklypu, tai tokia aikštelė neturėtų žemės sklypo plane patekti į pagrindinio daikto užimamą ir jam pagal paskirtį naudoti būtiną žemės sklypo dalį. Vien ta aplinkybė, kad daiktas registruojamas žemės sklypo priklausiniu neturėtų būti vertinama kaip pakankama spręsti, kad tai savarankiškas pagrindinis daiktas dėl nuosavybės į kurią perleidimo reikia tartis papildomai. Taigi į klausimą, ar gali statinys būti ir žemės sklypo ir kito statinio antraeilium daiktu reikia atsakyti teigiamai.

Paminėtina, kad, jei, dėl kažkokių priežasčių prie žemės sandorio žemės sklypo planas nebuvo pridėtas, tokį sandorį reiktų arba pripažinti negaliojančiu kaip prieštaraujantį imperatyvioms įstatymo normoms, arba dėl aikštelės kaip gyvenamojo namo priklausinio statuso ir gyvenamajam namui naudoti pagal paskirtį būtiną žemės sklypo dalies klausimus teismas turėtų spręsti savo nuožiūra. Darbo autoriaus nuomone, CK 6.394 straipsnio 2 dalies imperatyvi nuostata, kad sutartis, kurioje neapartotos pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama, o jeigu patvirtinta, – yra negaliojanti, būtent skirta tam, kad teismas šių klausimų neturėtų spręsti.

Kitas būdas apmąstyti poilsinio pastato ir automobilių stovėjimo aikštelės tarpusavio ryšio problemos klausimą yra įsivaizduoti, kad žemės sklypas, poilsinis pastatas ir automobilių stovėjimo aikštelė sudaro vieną objektą – poilsiavietę (kuri susideda iš 3 minėtų elementų). Tokiu atveju, sprendžiant, ar automobilių stovėjimo aikštelė yra esminė tokios poilsiavietės dalis, reikia teoriškai patikrinti, ar automobilių stovėjimo aikštelę atskyrus nuo visos poilsiavietės (suformavus automobilių stovėjimo aikštei atskirą žemės sklypą ar priskyri jai dalį egzistuojančio žemės sklypo), aikštei ar poilsiniam pastatui nebus padaryta fizinės ar ekonominės žalos (neproporcingo vertės sumažėjimo) ir ar dėl tokio atskyrimo nebus apsunkintas automobilių stovėjimo aikštelės ar poilsinio pastato

naudojimas pagal paskirtį. Jei į bent vieną iš šių klausimų atsakoma teigiamai, įvardyti elementai laikytini turtinio komplekso - poilsiavietės (daikto) esminėmis dalimis.

LAT, spręsdamas su šia byla susijusius teisės klausimus, visų pirma priminė, kad nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatos nelemia ir nereglamentuoja, kad daiktas ar jo dalis tik dėl jo registracijos ar dėl tokių jo savybių kaip suformavimas kaip nekilnojamojo turto objekto arba dėl unikalaus numerio suteikimo negali būti pripažintas daikto priklausiniu. Toliau LAT pažymėjo, kad kiemo automobilių aikštelė atitiko visus CK 4.19 straipsnyje ir kasacinio teismo praktikoje suformuluotus kriterijus daiktams pripažinti priklausiniais. Galiausiai, LAT, kiek žinoma darbo autoriui, pirmą kartą pasisakė, kad žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai laikytini esminėmis to žemės sklypo dalimis, o ne jo priklausiniais. LAT pabrėžė, kad žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai atitinka CK 4.15 straipsnyje įtvirtintą pagrindinio daikto esminių dalių sampratą ir pagal sąsajumo praradimo su pagrindiniu daiktu pasekmes (LAT 2023-11-22 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-300-403/2023). Darbo autorius sutinka su tokia LAT pozicija – jeigu žemės sklypo savininkas dėl kažkokių priežasčių neturi teisės naudotis ant jo žemės sklypo esančiais statiniais ar jų pašalinti, tai toks žemės sklypas tampa nevisaverčiu. Argumentai dėl žemės sklypo nevisavertiškumo pagal analogiją gali būti panaudoti ir, pavyzdžiui, vertinant miškų ūkio paskirties žemės sklypo ir jame augančių medynų teisinį santykį (praradęs dalį medynų toks žemės sklypas taip pat laikytinas nevisaverčiu). Taigi, automobilių stovėjimo aikštelė šioje byloje pripažinta esmine žemės sklypo dalimi ir kartu poilsio paskirties pastato priklausiniu.

3.4 Daiktų, įeinančių į daugiabučio namo sudėtį, teisinio statuso problema

Darbo autoriaus nuomone, daugiabutis namas kaip statinys, kuris yra padalytas į patalpas ir butus, kurie yra įregistruoti kaip atskiri nekilnoamojo turto objektai, tam tikra prasme yra ypatingas nekilnojamasis daiktas, kadangi viename statinyje talpina daugelį nors tiesiogiai ar netiesiogiai fiziškai susijusių, tačiau pagrindiniais ir atskirais laikytinų daiktų. Žinoma, ne tik daugiabutis namas, bet ir kitos paskirties pastatas gali būti padalintas į atskirus nekilnojamojo turto objektus, tačiau daugiabutis namas kaip pavyzdys pasirinktas dėl to, kad teismų praktikoje dažnai nagrinėjamos problemos susijusios su daugiabučio namo dalimis: balkonais, prieangiais, terasomis, rūsyje esančiais sandėliukais. Galima kelti klausimą, ar minėti daiktai turėtų būti laikomi priklausiniais ar esminėmis pagrindinio daikto (ar pagrindinių daiktų) dalimis?

Antai, vienoje byloje Vilniaus apygardos teismas „įėjimą“ (prieangį) į namą ir koridorių, per kurį patenkama tik į ieškovui ir atsakovui priklausančius butus kvalifikavo kaip šių butų priklausinius ir netenkino ieškovo reikalavimo jam perkelti pirkėjo teises ir pareigas vadovaujantis CK 4.79 straipsniu (Vilniaus apygardos teismo 2019-11-19 nutartis administracinėje byloje Nr. e2a-1349-560/2019). Deja, kodėl šios bendrojo naudojimo patalpos laikytinos priklausiniais, o ne esminėmis pagrindinio daikto dalimis, teismai nepasisakė.

LAT savo praktikoje yra išaiškinęs, kad balkonas laikytinas buto priklausiniu, todėl asmuo, privatizavęs butą, įgyja nuosavybės teisę į balkoną. Balkonas, konstrukciškai priklausantis dviem butams, kurių savininkai skirtingi, priklauso abiejų butų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, jeigu yra galimybė abiem savininkams tuo balkonu naudotis (LAT 2007-11-30 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-527/2007). Tokia praktika vadovautasi ir naujesnėje šio teismo nutartyje, kur LAT sprendė, kad ginčo balkonas šalims priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise (LAT 2018-02-21 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-66-916/2018).

LAT taip pat yra pasisakęs ir dėl terasos teisinio statuso. Byloje, kurioje apeliacinės instancijos teismas sprendė, kad terasa į kurią galima patekti tik iš atsakovės buto ir kuria naudojasi tik atsakovė yra atsakovės buto priklausinys, todėl atsakovei tenka pareiga tinkamai tokia terasa rūpintis, kadangi terasa laikytina jos turtu, LAT pažymėjo, kad: plokščiasis eksploatuojamas stogas, ant kurio įrengta terasa, ir terasos laikančiosios konstrukcijos bei inžinerinė įranga yra butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat ir atsakovės, bendroji dalinė nuosavybė (LAT 2015-12-04 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-634-248/2015). Šioje LAT nutartyje terasa laikyta buto priklausiniu, o ne esmine dalimi.

Dėl rūsyje esančio butui priskirto sandėliuko teisinio statuso LAT yra pasisakęs, kad buto savininkui nuosavybės teise priklausantis rūsys (daugiabučio namo rūsyje esančios patalpos, skirtos daiktams laikyti, t. y. sandėliukas) nėra buto sudėtinė dalis. Nors ši patalpa yra savarankiškas daiktas, tačiau nėra savarankiškas nuosavybės teisinių santykių objektas. Vertinant pagal CK ketvirtosios knygos pirmosios dalies antrajame skyriuje „Pagrindiniai ir antraeiliai daiktai“ nustatytą teisinį reguliavimą, ši patalpa yra antraeilis daiktas – buto priklausinys, kadangi ji skirta tarnauti butui ir pagal savo savybes yra nuolat su juo susijusi (LAT 2018-12-19 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-430-403/2018).

Vertinant šiuos LAT daugiabučio namo antraeilių daiktų kvalifikavimo išaiškinimus, darbo autoriaus nuomone, svarbu atkreipti dėmesį į CK 4.82 straipsnio 1 dalį, kurioje sakoma, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo

naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. Be to, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 2 straipsnio 15 dalies 1 punkte nurodyta, kad pastato bendrojo naudojimo objektai, be kita ko, yra: bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžijų ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos). Atsižvelgiant į tokį teisinį reguliavimą, sutiktina su LAT pozicija, pareikšta byloje dėl terasos teisinio statuso, kad daugiabučio namo balkonai, terasos ir rūsyje esančios patalpos taip pat yra pastato bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės objektai. Minėtoje byloje LAT pažymėjo, kad: „nepriklausomai nuo to, kad ant plokščiojo stogo (ar jo dalies) įrengta terasa, stogas išlieka namo bendrąja konstrukcija, t. y. objektu, kuris priskiriamas bendrajai dalinei visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybei. Terasa, kaip atitinkamai įrengta aikštelė, gali būti tiek bendro naudojimo patalpa – tokiu atveju jos nuosavybė taip pat bus bendroji dalinė, tiek gali būti naudojama vieno buto savininkų. Tačiau bet kokiame atveju, taip ir tada, kai terasa naudojama tik vieno buto savininko, o Nekilnojamojo turto registro duomenyse apie jam nuosavybės teise priklausančią butą nurodyta, jog tai butas su terasa, stogo konstrukcija, ant kurios terasa įrengta, ir kitos išorinės terasos konstrukcijos išlieka bendroji dalinė visų butų ar kitų patalpų savininkų nuosavybė. Analogiškai, nors butas yra konkretaus (-ių) savininko (-ų) nuosavybė, tačiau perdangos, sienos, atskiriančios šį butą nuo kitų butų ar bendro naudojimo patalpų, kaip pagrindinės namo konstrukcijos, yra bendroji dalinė visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybė.“ (LAT 2015-12-05 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-634-248/2015).

Bandant atsakyti į klausimą dėl tinkamo daugiabučio namo prieangio, balkonų, terasų ir rūsyje esančių sandėliukų teisinio kvalifikavimo, darbo autoriaus nuomone, pirmiausia reikia išsiaiškinti ar minėti daiktai turėtų būti laikomi butų kaip pagrindinių daiktų antraeiliais daiktais ar viso į butus padalinto pastato antraeiliais daiktais.

Darbo autoriaus nuomone, daugiabutį ar kitos paskirties pastatą padalijus į atskiras patalpas daugiabutis ar kitos paskirties pastatas nustoja egzistavęs kaip atskiras teisinių santykių objektas. Tokiai išvadai pagrindo teikia CK 4.82 straipsnio 1 ir 2 dalyse nustatytas teisinis reguliavimas, taip pat NTRĮ 11 straipsnio 3 dalies nuostata, kuri sako, kad kai statinys yra padalintas į patalpas ar butus, kurie įregistruoti kaip atskiri nekilnojamojo turto

objektai, nekilnojamojo turto registre registruojamos daiktinės teisės tik į butus ir patalpas, o ne į statinį. Kita vertus, galima teigti, kad net ir statinį padalijus į atskirus nekilnojamojo turto objektus, pats statinys kaip savarankiškas daiktas faktiškai nenustoja egzistavęs (dėl padalijimo niekaip nepasikeičia jo fizinės savybės). Pripažįstant šį objektyvios tikrovės faktą, daugiabučio namo prieangiai, balkonai, rūsyje esantys sandėliukai, terasos ir, netgi patys butai laikytini esminėmis daugiabučio namo dalimis (vadovaujantis CK 4.2 straipsnio 2 dalimi, CK 4.15 straipsniu). Lieka atsakyti į klausimą, koks yra minėtų daiktų teisinis statusas butų (savarankiškų civilinių teisių objektų) atžvilgiu: ar jie laikytini tiek viso pastato esminėmis dalimis, tiek ir butų esminėmis dalimis, ar butų atžvilgiu tai priklausiniai?

Darbo autoriaus nuomone, atsakymas į šį klausimą priklausys nuo to, kaip bus suprantamas ir aiškinamas daikto savarankiškumo požymis. Jeigu tam, kad daiktas būtų laikomas savarankišku pakaks vien to, kad jis neįeitų į pagrindinio daikto sudėtį, ir nekreipiant dėmesio į žalos vienam iš daiktų pasireiškimo faktą tuo atveju, jei šie daiktai būtų atskirti, tai tokius daiktus galima laikyti pagrindinių daiktų priklausiniais (tokia yra dabartinė LAT praktika šiuo klausimu).

Išvados

1. Galima išskirti 3 pagrindinio ir antraeilių daiktų teisinio reguliavimo funkcijas: teisinis reguliavimas, susijęs su esminėmis pagrindinio daikto dalimis netiesiogiai nustato vieną iš CK 4.47 straipsnyje konkrečiai neįvardytų nuosavybės teisės įgijimo pagrindų; CK 4.2, 4.14, 4.15 ir 4.19 straipsnių nuostatos padeda apibrėžti daikto (civilinių teisių objekto) ribas ir taip palengvina civilinę apyvartą; CK nuostatos, susijusios su vaisių, pajamų ir produkcijos priklausomybe pagrindinio daikto savininkui gina šio savininko nuosavybės teises. Teisinio reguliavimo paskirties nustatymas padeda lengviau suvokti ir tinkamai aiškinti ir taikyti atitinkamas teisės normas.
2. Išanalizavus pasirinktų užsienio valstybių teisinį reguliavimą, užsienio teismų praktiką, galima skirti tokius kriterijus, kuriais vadovaujantis užsienio valstybėse sprendžiama dėl vieno daikto buvimo kito daikto dalimi:
 - 1) aplinkybę, ar daiktus vieną nuo kito atidalijus šiems daiktams bus padaryta esminės žalos ar jų nebus galima panaudoti pagal paskirtį. Lietuvos CK 4.2 straipsnio 2 dalyje yra numatyta analogiška taisyklė, kuri gali būti tiesiogiai naudojama, kai susijungia kilnojamasis ir nekilnojamasis daiktai.
 - 2) ar vienas daiktas yra kito daikto dalis sprendžiama vadovaujantis visuotinai priimta nuomone. Tai vertinamojo pobūdžio kriterijus, kuris vietoje teisinio aiškumo, suteikia lankstumo. Lietuvos CK 4.2 straipsnio 4 ir 5 dalyse minimas daikto individualių požymių praradimo kriterijus taip pat laikytinas kaip suteikiantis teismams teisę lanksčiai reaguoti į kiekvieną individualią situaciją ir užtikrinti, kad būtų priimtas teisingas sprendimas.
 - 3) Daikto įėjimo į kito daikto sudėtį kriterijus naudojamas sprendžiant, ar daiktas yra kito nekilnojamojo daikto dalis. Lietuvos CK 4.15 straipsnis taip pat numato reikalavimą esminei daliai įeiti į pagrindinio daikto sudėtį, tačiau taip pat numato 2 papildomus alternatyvius reikalavimus – be esminės dalies pagrindinis daiktas turi būti nevisavertis arba be esminės dalies pagrindinio daikto nebūtų galima naudoti pagal paskirtį.

Lietuvoje kol kas LAT nėra tiesiogiai įvardijęs, kuo pasireiškia daikto individualių požymių praradimas pagal CK 4.2 straipsnio 4 dalį. Manytina, kad, pagal Lietuvos teisinį reguliavimą, sprendžiant, ar daiktas prarado savo individualius požymius, teismai galėtų vadovautis visais minėtais užsienyje žinomais kriterijais, o tuo

atveju, kai yra susijungęs kilnojamasis daiktas su nekilnojamoju ir tiesiogiai taikyti 4.2 straipsnio 2 dalį.

3. Pagal Vokietijos ir Estijos teisę, priklausiniais pagal įstatymą gali būti tik kilnojamieji daiktai. Šių valstybių teisiniame reguliavime yra pateikiami ir priklausinių pavyzdžiai tuo atveju, kai parduodamas nekilnojamas daiktas, kuriame vykdoma komercinė/profesinė veikla. Lietuvos CK 4.19 straipsnyje pateiktas priklausinio sąvokos apibrėžimas nedraudžia priklausiniais laikyti ir nekilnojamuosius daiktus, teismų praktikoje priklausiniais dažnai laikomi nekilnojamieji daiktai funkciniu ryšiu susiję su kitais nekilnojamaisiais daiktais (išskyrus žemės sklypą), taip pat statinio dalys (balkonai, terasos, sandėliukai). Priklausinio ir esminės pagrindinio daikto dalies atribojimo klausimas yra sudėtingas ir priklauso nuo savarankiško daikto apibrėžimo, kurio nei CK, nei kiti įstatymai nepateikia, šis klausimas paliktas spręsti teismų praktikai.
4. Sistemine Lietuvos Respublikos teisės aktų analize leidžia teigti, kad žemės sklypas yra pagrindinis daiktas visų kitų su juo susijusių daiktų atžvilgiu, todėl, sprendžiant dėl ant šio žemės sklypo esančių statinių likimo, kai įsigijami statiniai, o ne žemės sklypas, didžiausia reikšmė vis tiek teiktina žemės sklypo planui, jame nustatytoms žemės sklypo (jo dalies) riboms, be kita ko, atsižvelgiant ir į statinių objektyvias savybes ir tarpusavio funkcinių ryši. Ilgą laiką statiniai teismų praktikoje laikyti žemės sklypo priklausiniais, pagal naujausią LAT praktiką, darbo autoriaus nuomone, pagrįstai pripažinti žemės sklypo esminėmis dalimis atsižvelgiant į pagrindinio daikto visavertiškumo kriterijų.
5. Teismų praktikoje balkonas, terasa, namo prieangis ir rūsyje esantys sandėliukai kvalifikuojami patalpos priklausiniais, o ne esminėmis dalimis. Tokį kvalifikavimą, manytina, lemia tai, kad, pirma, pastatas, padalintas į atskirus nekilnojamuosius daiktus nenustoja faktiškai egzistavęs ir šie daiktai pripažįstami esminėmis pastato dalimis ir, antra, minėti daiktai laikomi savarankiškais, kadangi neįeina į butų sudėtį, nepriklausomai nuo to, kad nuo pastato fiziškai atskyrus rūsyje esančius sandėliukus didelė žala būtų padaryta ir pastatui ir, tikėtina, didžiąjai daliai jame suformuotų atskirų nekilnojamųjų daiktų. Minėtų daiktų teisinio savarankiškumo požymio neturėjimas neturi reikšmės sprendžiant dėl jų pripažinimo priklausiniais, kadangi priklausiniai ir neturi pasižymėti teisiniu savarankiškumu (nors LAT praktikoje glaima rasti ir kitokių išaiškinimų).
6. Sprendžiant sudėtingus klausimus dėl vieno daiktų laikymo antraeiliais kitų daiktų atžvilgiu be CK numatytų, Lietuvos ir užsienio teismų praktikoje naudojamų

kriterijų probleminėse, sudėtingose situacijose patartina vadovautis ir vertės išsaugojimo bei trečiųjų asmenų apsaugos (viešumo) principais.

Šaltinių sąrašas

Teisės norminiai aktai

1. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (1994) su pakeitimais ir papildymais. Valstybės žinios, Nr. 34-620.
2. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (1995) su pakeitimais ir papildymais. Valstybės žinios, Nr. 20-449.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (1996) su pakeitimais ir papildymais. Valstybės žinios, Nr. 100-2261.
4. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (1996) su pakeitimais ir papildymais. Valstybės žinios, Nr. 32-788.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (2000) su pakeitimais ir papildymais. Valstybės žinios, Nr. 58-1704.
6. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2001) su pakeitimais ir papildymais. Valstybės žinios, Nr. 74-2262.
7. Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas (2015) su pakeitimais ir papildymais. Teisės aktų registras, Nr. 11216

Užsienio valstybių teisės aktai

8. Estijos civilinio kodekso vertimas į anglų kalbą [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/528082015004/consolide> [žiūrėta 2023-11-07].
9. Latvijos civilinio kodekso vertimas į anglų kalbą [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://likumi.lv/ta/en/en/id/225418-civil-law?fbclid=IwAR3FoP_RBJVif40ya8-VBZfhZPWPS_eQkE3hbdb3JGJlwoTMB2iKYgW0GtQ [žiūrėta 2023-11-07].
10. Olandijos civilinio kodekso vertimas į anglų kalbą [interaktyvus]. Prieiga per internetą: http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/commerce/art_570/20160101 [žiūrėta 2023-11-07].
11. Vokietijos civilinio kodekso vertimas į anglų kalbą [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ [žiūrėta 2023-11-07].

Specialioji literatūra

12. Baranauskas, E. ir kt. (2010). *Daiktinė teisė*. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.
13. Birštonas, R. (2013). Susijungimas kaip nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindas Lietuvos civilinėje teisėje. *Jurisprudencija*, 20(3), p. 1081–1094. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://cris.mruni.eu/cris/entities/publication/ff8b2d6a-acd5-409d-942b-8f773af9a7d6/details> [žiūrėta 2023 m. lapkričio 7 d.].
14. Bloomsbury, Van Erp, S. and Akkermans, B. (2012). *Cases, Materials and Text on Property Law: Ius Commune Casebooks for a Common Law of Europe (Ius Commune Casebooks for the Common Law of Europe)*. Hart Publishing.
15. Bubilaitytė, B. (2007). *Pagrindiniai ir antraeiliai daiktai*. Magistro darbas. Vilnius: Vilniaus universitetas. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://epublications.vu.lt/object/elaba:2056376/> [žiūrėta 2023 m. lapkričio 7 d.].
16. Didžiulis, L. (2020). Lietuvos Respublikos daiktinės teisės modelio atsparumas XXI a. iššūkiams. Iš: *Daiktinė teisė: ar privatinės teisės pamatai atlaikys XXI a. iššūkius?* Vilnius: Žuvėdra, p. 29-52.
17. Kadys, E. (2022). Nuosavybės teisės objekto reglamentavimo Lietuvoje probleminiai aspektai. *Teisė*, 125, p. 114-130, <https://doi:10.15388/Teise.2022.125.7>.
18. Kiršienė, J., Kerutis, K. (2006). Verslo perleidimas akcijų ar įmonės pardavimo būdu: teisinio reglamentavimo ir praktikos lyginamoji analizė. *Jurisprudencija*, 3(81), p. 24-31. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://ojs.mruni.eu/ojs/jurisprudence/article/view/2895> [žiūrėta 2023 m. lapkričio 7 d.].
19. Storme, E. M. (2004). Property Law in Comparative Perspective. Part I. General Notions. KU Leuven Centre for Advanced Legal Studies. [interaktyvus] Prieiga per internetą: <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/comprop1.pdf> [žiūrėta 2023 m. lapkričio 7 d.].
20. Taminskas, A. (2017). Daiktinės teisės raida Lietuvoje per šimtmetį nuo valstybingumo atkūrimo 1918 m. Iš: *Lietuvos teisė 1918-2018 m. Šimtmečio patirtis ir perspektyvos*. Mokslo studija. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, p. p. 366-389. [interaktyvus]. Prieiga per internetą:

Teismų praktika

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika

21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-561/2004.
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2006.
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-527/2007.
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-491/2008.
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-306/2010.
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-422/2011.
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-15/2014.
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-551/2014.
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-83-969/2015.
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gruodžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-634-248/2015.
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-184-701/2016.
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-543-695/2016.
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2017 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-7-244-695/2017.
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-66-916/2018.
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-287/2018.

36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-430-403/2018.
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. sausio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3k-3-33-919/2019.
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. liepos 23 d. nutartis baudžiamojoje byloje Nr. 2K-183-511/2019.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-379-701/2019.
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-122-403/2020.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-263-695/2020.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-67-611/2022.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gegužės 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-152-823/2022.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-242-684/2022.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3k-3-299-421/2022.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-300-403/2023.

Lietuvos apeliacinio teismo praktika

47. Lietuvos apeliacinio teismo 2015 m. lapkričio 17 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2A-629-178/2015.
48. Lietuvos apeliacinio teismo 2016 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-293-236/2016.
49. Lietuvos apeliacinio teismo 2022 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-618-910/2022.

Apygardos teismų praktika

50. Klaipėdos apygardos teismo 2009 m. birželio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-175-360/2009.

51. Klaipėdos apygardos teismo 2011 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1221-436/2011.
52. Klaipėdos apygardos teismo 2014 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-191-260/2014.
53. Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2S-696-460/2015.
54. Vilniaus apygardos teismo 2019 m. lapkričio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. e2a-1349-560/2019.
55. Panevėžio apygardos teismo 2021 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-185-544/2021.
56. Klaipėdos apygardos teismo 2023 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-62-460/2023.

SANTRAUKA

Antraeiliai daiktai: požymiai ir kvalifikavimo praktinės problemos

Tomas Kuzelis

Darbe analizuojama Lietuvos teismų praktika, susijusi su antraeilių daiktų kvalifikavimu priklausiniais ir esminėmis pagrindinio daikto dalimis. Daugiausiai dėmesio skiriama Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikai, bet problemoms iliustruoti pasitelkiami ir pavyzdžiai iš Lietuvos apeliacinio teismo bei apygardos teismų praktikos. Darbas pradedamas daikto sampratos Lietuvos civilinėje teisėje analize, siekiant apsiriboti antraeilių daiktų teisinio reguliavimo taikymu tik materialaus pasaulio dalykams. Siekiant suvokti ir tinkamai taikyti su antraeiliais daiktais susijusias teisės normas, formuluojama šių normų paskirtis ir esmė, atkreipiamas dėmesys į daiktų susijungimo bei antraeilių daiktų institutų ryšius, galimybę daiktų susijungimo institutui būdingus principus taikyti ir sprendžiant problemas, susijusias su antraeiliais daiktais. Apžvelgus ir palyginus Lietuvos bei užsienio teisinį reguliavimą, susijusį su antraeiliais daiktais, dėmesys sutelkiamas į Lietuvos teismų praktikos išaiškinimus, susijusius su antraeilių daiktų požymiais. Nemažai dėmesio skiriama žemės sklypo ir ant jo esančių statinių teisinio ryšio analizei, prieinama išvados, kad žemės sklypas laikytinas pagrindiniu daiktu ant jo esančių statinių atžvilgiu. Darbe taip pat atkreipiamas dėmesys į daugiabučio namo dalių kvalifikavimo antraeiliais daiktais problemą.

Atlikus Lietuvos ir užsienio teisės palyginimą ir apžvelgus Lietuvos teismų praktiką, daromos išvados, kad Lietuvoje numatytas teisinis reguliavimas leidžia taikyti užsienyje žinomus vieno daikto pripažinimo kito daikto dalimi kriterijus. Atkreipiamas dėmesys į galimybę taikyti CK 4.2 straipsnio 2 dalį atvejams, kai sprendžiama dėl kilnojamojo daikto tapimo nekilnojamojo daikto dalimi. Pagrindinis Lietuvos ir užsienyje nustatyto teisinio reguliavimo, susijusio su priklausiniais skirtumas yra tas, kad pagal užsienio valstybių teisę (Estijos, Vokietijos atvejai), priklausiniais negali būti laikomi nekilnojamieji daiktai. Žemės sklypui suteikiama ypatinga reikšmė sprendžiant dėl ant jo esančių nekilnojamųjų daiktų likimo ir sudėtingose situacijose rekomenduojama vadovautis vertės išsaugojimo ir trečiųjų asmenų apsaugos (viešumo principais).

SUMMARY

Secondary Objects: Features and Practical Problems of Qualification

Tomas Kuzelis

The work analyzes Lithuanian court decisions related to legal qualification of secondary things: accessories and essential parts of a thing. The most attention is paid to the decisions of Supreme Court of Lithuania, but to illustrate the problems, examples from the decisions of Court of Appeal of Lithuania and regional courts are given. The work begins by analyzing the definition of a thing in Lithuanian civil law in order to limit the scope of work to objects that can be said to exist in a material world. In order to understand and properly apply legal norms related to secondary objects, the purpose and essence of these norms are formulated, the attention is drawn to the connection between the institutes of accession and secondary objects and possibility to apply principles of accession law to problems related with secondary objects. After the review and comparison of legal regulation related to secondary objects in Lithuania and in other countries, the attention is focused to the arguments related to attributes of secondary objects given in the decisions of Lithuanian courts. A lot of attention is given to the analysis of legal relationship between a plot of land and buildings/constructions which are built on it. A conclusion is made that a plot of land should be viewed as a principal thing. Attention is drawn to the problem of qualifying parts of an apartment building as certain types of secondary objects.

After comparing legal regulation in Lithuania and in other countries and reviewing decisions of Lithuanian courts, a conclusion is made that legal regulation in Lithuania allows to apply criteria known in other countries to determine whether one thing is a part of another thing. Attention is drawn to the possibility to apply part 2 of article 4 of Lithuanian Civil Code to situations where a movable thing is connected to the immovable thing. The main difference of legal regulation in Lithuania and in other analyzed countries (Estonia and Germany) related to accessories is that in those countries immovable things cannot be qualified as accessories. A plot of land holds a particular weight when deciding on the legal status of immovable things connected with it and a recommendation is made to apply principles of preservation of value and third party (publicity) protection in difficult situations.