

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Viliaus Šabano
V kurso, komercinės teisės
studijų šakos studento

Magistro darbas

**Bendraturčio teisė perleisti dalį bendrojoje dalinėje
nuosavybėje, jos įgyvendinimo ypatumai bei probleminiai
aspektai**

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: doc. dr. Laurynas Didžiulis

Vilnius

2019

TURINYS

ĮVADAS.....	2
1. BENDRATURČIO TEISIŲ ĮGYVENDIMAS BENDROJOJE DALINĖJE NUOSAVYBĖJE.....	6
2. BENDRATURČIO TEISĖ PERLEISTI JAM PRIKLAUSANČIĄ DALĮ BENDROJOJE DALINĖJE NUOSAVYBĖJE.....	16
2.1. Bendraturčio teisė perleisti savo turimą dalį.....	16
2.2. Pirmenybės teisės taikymo sąlygos.....	19
2.3. Teisinės pasekmės pažeidus bendraturčio pirmenybės teisę.....	23
3. PROBLEMINIAI ASPEKTAI BENDRATURČIUI PERLEIDŽIANT SAVO DALĮ BENDROJOJE DALINĖJE NUOSAVYBĖJE.....	28
3.1. Bendraturčio ir trečiojo asmens sudaryto perleidimo sandorio pripažinimas apsimestiniu.....	28
3.2. Bendraturčio galimybė, iki viešųjų varžytinių paskelbimo pradžios, pasinaudoti pirmenybės teise prieš kito bendraturčio surastą pirkėją.....	35
3.3. Galimybė netaikyti pirmenybės teisės, kai parduodama automobilio stovėjimo vieta, esanti objekte, kuris priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise.....	39
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI.....	46
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS.....	48
SANTRAUKA.....	53
SUMMARY.....	54

IVADAS

Temos aktualumas. Remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.72 straipsnio 1 dalimi¹ bendrosios nuosavybės teisė apibrėžiama kaip dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. Bendrosios nuosavybės teisė traktuotina kaip savininko teisių įgyvendinimo apribojimas, kai savininko teisės ribojamos ne trečiųjų asmenų, bet kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų², todėl realybėje galimo ginčo atsiradimas dėl nuosavybės teisės įgyvendinimo yra kur kas didesnis nei tais atvejais, kai objektas nuosavybės teise priklauso tik vienam subjektui. Bendroji daline nuosavybės teisė yra viena iš dviejų bendrosios nuosavybės teisės rūšių, su kurios įgyvendinimu kyla itin daug ginčų ir neaiškumu.

Nors bendrąją dalinę nuosavybės teisę reguliuojančios CK normos yra itin stabilios ir tik labai nedidelė dalis jų nuo pat CK priėmimo, t. y. 2000 metų, buvo pakoreguota, tačiau tai nereiškia, kad šie nuosavybės teisiniai santykiai nesusiduria su probleminėmis situacijomis ir neverti gilesnio tyrimo. Anaiptol, bendrosios dalinės nuosavybės teisės santykius reguliuojančios teisės normos praktikoje apeinamos įvairiausiais būdais, o ypač tais atvejais, kai kalbama apie bendraturčio turimos dalies perleidimą.

Galimybė įgyvendinti bendraturčio pirmenybės teisę yra siejama tik su pirkimo – pardavimo sandoriu, todėl tai sudaro sąlygas šalims, siekiančioms perleisti turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, išvengti CK 4.79 straipsnio imperatyvių nuostatų sudarant kitos rūšies sandorius, kuriuos itin sudėtinga aiškiai atriboti nuo teisėtai sudarytų sandorių, t. y. neturint tikslų išvengti imperatyvių teisės normų reikalavimų.

CK 4.79 straipsnis, numatydamas imperatyvų reikalavimą informuoti kitus bendraturčius apie parduodamą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, kartu turi ir pirmenybės teisės netaikymo galimybę, susijusią su priverstiniu bendraturčio dalies pardavimu, kuris vyksta viešųjų varžytinių metu, reglamentuojamų Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau - CPK) XLIX skyriaus³ nuostatų, kuriose įtvirtinta priverstinė turto realizavimo tvarka. Problema kyla tada, kai bendraturtis (skolininkas), kurio dalis yra suvaržyta, remiantis CPK 704 straipsnio suteikta teise gali iki viešųjų varžytinių pradžios pasiūlyti savo turimos dalies pirkėją. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (LAT) praktikoje pateikiamos dvi skirtingos pozicijos dėl CK 4.79 straipsnis 1 dalies

¹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*, 2000, nr. VIII-1864.

² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. *2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1*.

³ Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. *Valstybės žinios*, 2002, nr. IX-743.

išimties aiškinimo. Pirmuoju atveju bendraturčio pirmenybės teisės išimtis yra išplečiama, suabsoliutinant kreditoriaus interesų patenkinimo svarbą, kita pozicija išimtį aiškina siaurai, siekiant pirmiausiai užtikrinti bendraturčių interesus ir bendrosios dalinės nuosavybės tikslus. Pastarosios pozicijos atveju taip pat kyla papildomas neaiškumas, susijęs su CK 4.79 straipsnio 2 dalyje numatytų informavimo terminų laikymusi, nes nei LAT savo jurisprudencijoje, nei analizuojamos CK ir CPK teisės normos nepateikia tiesioginio atsakymo į šią situaciją.

Galiausiai, Bendraturčio pirmenybės taikymas taip pat gali sukelti neproporcingus nepatogumus automobilių stovėjimo aikštelių savininkams, kurie yra visos automobilių stovėjimo aikštelės bendraturčiai. Nepatogumai kyla tuomet, kai buto savininkas parduodamas automobilio stovėjimo vietą atskirai arba kartu su butu privalo laikytis CK 4.79 straipsnio 2 dalyje įtvirtintų bendraturčių informavimo reikalavimo. Darbo autoriaus nuomone, tai ne tik apsunkina ir stabdo civilinius teisinius santykius, bet taip pat neatitinka protingumo ir proporcingumo principo. Nors bendrosios dalinės nuosavybės teisės tikslas yra nukreiptas į siekimą mažinti bendraturčių skaičių ir taip užtikrinti ekonomišką turto valdymą ir laisvą disponavimą juo⁴, tačiau atsižvelgiant į aikštelės, kaip nekilnojamojo turto tikslus – sudaryti sąlygas daugiabučio namo gyventojams saugiai ir tvarkingai statyti automobilius jiems nuosavybės teise priklausančiose vietose bei į tai, jog didesnės automobilių stovėjimo aikštelės dalies turėjimas neįgyvendina anksčiau minėto ekonomišką turto valdymo tikslų, keliamas klausimas ar toks automobilių stovėjimo aikštelės bendraturčių apsunkinimas yra pagrįstas ir ar tokios situacijos atveju yra pakankamai argumentų įrodančių bendraturčio pirmenybės teisės išimties išplėtimo galimybę.

Darbo tikslas. Iširti ir įvertinti bendraturčio teisių įgyvendinimo specifiką bendroje dalinėje nuosavybėje, priartėjant prie bendraturčio teisės perleisti savo turimą dalį įgyvendinimo bei išanalizuoti su šia teise kylančius probleminius aspektus.

Darbo uždaviniai. Magistro darbo tikslui įgyvendinti tikslinga išspręsti šiuos uždavinius:

1. Atskleisti, kaip yra įgyvendinamos bendraturčio turimos teisės bendroje dalinėje nuosavybėje.
2. Supažindinti su bendraturčio teise perleisti jam priklausančią dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, apibrėžiant pagrindines šios teisės taikymo sąlygas bei jos pažeidimo teises pasekmes.

⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

3. Išanalizuoti sandorius, kurie pripažįstami apsimestiniais, siekiant išvengti bendraturčio pirmenybės teisės taikymo ir apibrėžti tokius sandorius identifikuojančius požymius.
4. Supažindinti su įstatymo leidėjo įtvirtinta bendraturčio pirmenybės teisės taikymo išimtimi ir išskirti bei įvertinti jos nevienodą aiškinimą teismų praktikoje.
5. Išanalizuoti automobilio stovėjimo vietos savininko, t. y. automobilių stovėjimo aikštelės bendraturčio, pardavimo teisės apribojimo pagrindumą CK 4.79 straipsnyje įtvirtintos bendraturčio pirmenybės teisės kontekste ir įvertinti bendraturčio pirmenybės teisės išimties išplėtimo galimybę.

Darbo objektas. Magistro darbo objektą lemia analizuojami temai atskleisti iškeltas tikslas ir uždaviniai. Objektas – bendraturčio teisė perleisti savo turima dalį bendroje dalinėje nuosavybėje ir iš jos kylantys probleminiai aspektai.

Atsižvelgiant į tai, magistro darbą sudaro trys struktūrinės dalys. Pirmoje darbo dalyje supažindinama su bendraturčio teisių įgyvendinimo specifika bendroje dalinėje nuosavybėje. Įvertinamas bendraturčio santykis su kitais daikto bendraturčiais, atskleidžiami jo kaip dalies daikto savininko teisių įgyvendinimo apribojimai.

Antroje darbo dalyje analizuojama bendraturčio teisė perleisti savo dalį, esančią bendroje dalinėje nuosavybėje. Pagrindinis dėmesys skiriamas bendraturčio pirmenybės teisei, pateikiant šios teisės įgyvendinimo sąlygas bei apibrėžiant su jos pažeidimu susijusias teises pasekmes.

Daugiausiai dėmesio skiriama trečiajai darbo daliai, kurioje analizuojamos trys opios probleminės situacijos. Visų pirma, identifikuojamos situacijos, kuriuose bandoma apeiti bendraturčio pirmenybės teisę. Antra, įvertinamas skirtingas teismų požiūris į įstatymo leidėjo įtvirtintą bendraturčio pirmenybės teisės išimtį. Galiausiai supažindinama su specifinė bendraturčių tarpusavio interesus liečiančia situacija, kuri atsižvelgiant į bendrosios dalinės nuosavybės tikslus neproporcingai apsunkina jų galimybę disponuoti turima dalimi bei svarstomas bendraturčio pirmenybės teisės išimties išplėtimo galimybę.

Tyrimo metodai.

Taikant *teleologinį metodą*, analizuojamas dabartinis Lietuvos Respublikos teisinis reguliavimas susijęs su bendraturčių teisių įgyvendinimu.

Taikant *analizės metodą*, atskleidžiamas bendraturčio teisių įgyvendinimo turinys, jų įgyvenimas ir priartėjama prie vienos iš teisių – bendraturčio teisės perleisti dalį bendroje dalinėje nuosavybėje.

Taikant *sisteminį metodą*, atskleidžiamos bendraturčių teisių sistema ir jų įgyvendinimui būtinų sąlygų aiškinimas teismų praktikoje.

Taikant *aprašomąjį metodą*, atskleidžiamas ne tik Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo, bet taip pat ir kitų nacionalinių teismų požiūris į bendraturčio teisių įgyvendinimą, didžiausią dėmesį skiriant bendraturčio pirmenybės teisės taikymui ir jos išimties aiškinimui bei suformuojami probleminiai aspektai, kartu pateikiant pasiūlymus dėl susidariusių problemų sprendimo būdo.

Taikant *loginį metodą*, magistro darbo autorius formuoja savo poziciją analizuojamais bendraturčio teisės perleisti dalį bendroje dalinėje nuosavybėje klausimais.

Darbo originalumas.

Apžvelgiant paskutinių penkerių metų Lietuvoje apgintų magistro darbus, susijusius su bendraturčio teisė perleisti dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, galime išskirti vienintelį magistro darbą parašytą 2018 metais tokia pačia tema kaip ir šis magistro darbas. Šis magistro darbas išsiskiria tuo, kad jį yra apžvelgiami kiti, 2018 metų magistro darbe netirti probleminiai aspektai, susiję su apsimestinių sandorių kvalifikavimo nustatymu, bendraturčio pirmenybės teisės įgyvendinimu civilinio proceso metu realizuojant areštuotą turtą bei apžvelgiama ir įvertinama bendraturčio pirmenybės teisės išimties plėtimo galimybė. 2018 metų magistro darbe bei šiame magistro darbe apžvelgiami probleminiai aspektai parodo, jog analizuojami bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai tam tikrose situacijose sukelia neapibrėžtumo jausmą, o tam tikrais atvejais iškelia idėjas, susijusias su nusistovėjusių taisyklių pakeitimu, siekiant išspręsti kylančias problemas.

Šaltinių apžvalga. Siekiant pasiekti užsibrėžtą tikslą ir išnagrinėti nusistatytus darbo uždavinius daug dėmesio buvo skiriama Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos ir Lietuvos Respublikos įstatymų bei poįstatyminių teisės aktų analizei, kurie turėjo didžiausią reikšmę atskleidžiant bendraturčio teisę perleisti dalį bendroje dalinėje nuosavybėje bei suformuojant su minėta teise kylančius probleminius aspektus. Taip pat magistro darbe remiamasi Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo bei Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktika, Notarų rūmų rekomendacijomis, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Rusijos Federacijos bei Estijos Respublikos teisės aktais, reguliuojančiais bendrosios dalinės nuosavybės teisinius santykius.

1. BENDRATURČIO TEISIŲ ĮGYVENDIMAS BENDROJOJE DALINĖJE NUOSAVYBĖJE

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau tekste – CK) 4.37 straipsnis įtvirtina pamatinę nuostatą, jog nuosavybės teisė - tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti.⁵

Nuosavybės teisės įgyvendinimas skiriasi priklausomai nuo to, ar daiktas priklauso vienam asmeniui, ar keliems asmenims vienu metu, t. y. nuosavybė yra asmeninė ar bendroji. Kai visas daiktas priklauso asmeninės nuosavybės teise vienam asmeniui, nuosavybės teisių įgyvendinimas daikto atžvilgiu yra aiškus, nes daiktą valdo, naudoja ir juo disponuoja vienas savininkas. Tačiau pakankamai dažnai, į tą patį daiktą nuosavybės teisę turi du ar daugiau asmenų. Esant tokiai situacijai pagal CK 4.72 straipsnio 1 dalį laikoma, kad bendras daiktas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendrosios nuosavybės teise. Bendrosios nuosavybės teisė traktuotina kaip savininko teisių įgyvendinimo apribojimas, kai savininko teisės ribojamos ne trečiųjų asmenų, bet kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų.⁶ Todėl atsižvelgiant į minėtą poziciją bei į tai kad pagal CK 4.75 straipsnio 1 dalį bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu, savininko teisių įgyvendinimo apribojimas pasireiškia, tuo kad kai tam tikras daiktas nuosavybės teise priklauso dviem ir daugiau asmenų, kiekvienas iš jų privalo valdyti, naudoti daiktą ir juo disponuoti nepažeidžiant ne tik trečiųjų asmenų teisių ir interesų, bet visų pirma privalo suderinti savo veiksmus su kitais to paties daikto savininkais, kurių kiekvienas atskirai yra vadinamas bendraturčiu.

Pažymėtina, kad bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimas pasireiškia dvejopai, atsižvelgiant į tai, kokia bendros nuosavybės teisės forma daiktas priklauso bendraturčiams. Bendroji nuosavybės teisė yra skirstoma į bendrąją dalinę ir bendrąją jungtinę nuosavybę. Šios dvi bendrosios nuosavybės teisės formos skiriasi viena nuo kitos. Antai, bendroji jungtinė nuosavybė yra išimtinė nuosavybės forma, kuri skirta reguliuoti tik sutuoktinių bendrosios nuosavybės teisinius santykius, o pagrindinis šių bendrosios nuosavybės rūšių apibūdinantis požymis yra tai, kad šiuo atveju bendraturčio dalis nėra iš anksto nustatyta, priešingai nei bendrosios dalinės nuosavybės atveju, kai kiekvieno bendraturčio dalis yra aiškiai nustatyta ir išreikšta trupmena ar procentine

⁵ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*, 2000, nr. VIII-1864.

⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. *2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.*

dalimi, o jei susiklosto situacija, kai dalis nėra aiškiai nustatyta ir išreikšta laikomasi įstatymo leidėjo numatytos prezumpcijos, jog visų bendraturčių dalys yra lygios.⁷ Bendroji dalinė nuosavybė taip pat pasižymi tuo, kad daikto bendraturčiai, kuriems priklauso tam tikra dalis, kartu yra ir individualūs savininkai. Tai reiškia, jog kiekvienas bendraturtis atskirai turi tikslą valdyti, naudoti ir disponuoti turima dalimi, siekiant asmeninių tikslų ir naudos sau, todėl nenuostabu, kad praktikoje bendraturčių santykių specifika lemia ginčų atsiradimą, kuriuos padeda spręsti įstatymų leidėjo įtvirtintos teisės normos bei teismų formuojama praktika, nagrinėjant ginčus tarp bendraturčių.

Bendrosios dalinės nuosavybės atveju susiklosto dvejojo pobūdžio santykiai: bendraturčių kaip vieno subjekto santykiai su trečiaisiais asmenimis, t. y. santykiuose su trečiaisiais asmenimis bendraturčiai veikia kaip vienas savininkas, vadinamieji išoriniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai, ir bendraturčių tarpusavio santykiai, vadinamieji vidiniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės ypatumas yra tai, kad savininkų daugėto egzistavimas vieno konkretaus daikto atžvilgiu lemia tai, jog be santykių su trečiaisiais asmenimis, susiklosto teisiniai santykiai tarp pačių daikto bendraturčių dėl įvairių tarpusavio teisių ir pareigų vienas kito atžvilgiu, antai, pareiga apmokėti išlaidas bendram daiktui išlaikyti, prižiūrėti ir kt.⁸ Pavyzdžiui, CK 4.76 straipsnis numato, kad kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu, taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausias Teismas (toliau tekste – LAT) yra nurodęs, jog minėtos išlaidos bendram daiktui išlaikyti ir išsaugoti kaip teisinė kategorija yra suprantamos kaip išleidžiamos lėšos, kurių paskirtis yra išsaugoti daiktą nuo žuvimo ar jo vertės pablogėjimo.⁹ Tai reiškia, kad tinkamai atliekant minėtą pareigą atsiranda didesnė galimybė kiekvienam bendraturčiui pasinaudoti įstatymo leidėjo suteiktomis teisėmis, bendro daikto atžvilgiu, nes tokiu būdu jį bus galima maksimaliai naudoti pagal paskirtį.

Kaip ir bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai, taip ir objektas yra skirstomas į atitinkamas rūšis. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės atveju egzistuoja du nuosavybės teisės objektai: dalis bendrosios nuosavybės teisėje, kuri yra individualus konkretaus bendraturčio nuosavybės teisės objektas, ir daiktas, kuris yra visų bendraturčių

⁷ BARANAUSKAS, E., *et al. Daiktinė teisė*: vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 176.

⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Vilniaus energija“ v. V. S., Nr. 3K-3-621-916/2015.

⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2017 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje A. B. v. N. L., Nr. e3K-3-71-701/2017.

bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas.¹⁰ Tokia pozicija grindžiama tuo, jog kiekvienas iš bendraturčių turi tam tikrų teisių ir pareigų, kurios yra susijusios ne tik su jo turima dalimi bendroje dalinėje nuosavybėje, bet ir kartu su kitais bendraturčiais atsako už visą daiktą, o tai reiškia, kad visi veiksmai, kurie yra susiję su bendru daiktu, atliekami tik esant visų bendraturčių susitarimui.

Susitarimą dėl bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo bendraturčiai paprastai pasiekia bendradarbiaudami, kooperuodamiesi, laisva valia derindami savo interesus, veikdami pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus, ieškodami priimtinausio jiems visiems sprendimo būdo, nesiekdami savo teisių įgyvendinimo kitų bendraturčių teisių sąskaita. Bendraturčių susitarimas leidžia užtikrinti stabilų ir ekonomišką daikto valdymą, naudojimąsi juo bei disponavimą.¹¹ Atsižvelgiant į tai, galima daryti pagrįstą išvadą, jog savavališkas bendraturčio elgesys, bendro daikto bei likusių bendraturčių atžvilgiu yra žalingas ir sukelia neigiamas teises pasekmes. Tokią poziciją galima pagrįsti ne tik anksčiau nurodyta CK 4.75 straipsnio 1 dalimi, bet taip pat ir kitais įstatymais, kurie numato papildomą teisinį reguliavimą, atsižvelgiant į daiktą, kuris priklauso bendraturčiam bendrosios dalinės nuosavybės teise. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo (toliau tekste – Sodininkų bendrijos įstatymas) 7 straipsnio 6 dalis numato, jog sodininkai ir kiti asmenys mėgėjų sodo teritorijoje privalo laikytis bendrijos nustatytų vidaus tvarkos taisyklių ir be bendrijos valdymo organo leidimo savavališkai nereguluoti, nekeisti, neremontuoti mėgėjų sodo teritorijos bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir objektų.¹² Kitaip tariant, galimybė bendraturčiui vienašališkai atlikti reikšmingus veiksmus susijusius su bendru daiktu nėra galima. LAT savo jurisprudencijoje CK 4.75 straipsnio 1 dalį aiškina kaip bendraturčių pareigą, šiems įgyvendinant valdymo, naudojimo ir disponavimo teises, išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto likimo, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita ir aktyviai ieškoti priimtinausio visoms šalims sprendimo būdo. Reikalavimas susitarti yra esminis elementas stabiliam ir ekonomiškam bendro daikto valdymui ir naudojimui.¹³

¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje J. I. v. Palangos miesto savivaldybės administracijai, R. Š., Nr. e3K-3-107-248/2018.

¹² Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas. *Valstybės žinios*, 2003, nr. IX-1934.

¹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje A. K. v. A. V. ir J. V., Nr. 3K-3-462-248/2016.

Tačiau realybėje bendraturčiams ne visada pavyksta susitarti ir priimti visiems bendraturčiams priimtina sprendimą dėl bendro daikto valdymo ir naudojimo. Esant interesų prieštaravimui, labai svarbu ieškoti visoms šalims priimtino sprendimo būdo, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio interesų pažeidimo sąskaita. Interesų suderinimui būtinas bendraturčių kooperavimasis, o siekis maksimaliai patenkinti tik savo interesus, ignoruojant kitą bendraturtį, neatitinka CK 1.5 ir 4.75 straipsnių nuostatų.¹⁴ Bendraturčių nesutarimui likviduoti įstatymų leidėjas CK 4.75 straipsnio 1 dalyje numato sprendimo būdą, pagal kurį daikto valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Jeigu bendraturtis siekia įgyvendinti įstatymu suteiktą teisę, susijusią su bendru daiktu, kiti bendraturčiai gali ginčyti ne teisę, bet jos įgyvendinimo būdą ir įrodyti, kad pasirinktas būdas ar tokios teisės įgyvendinimo sąlygos pažeistų jų teises į bendrą daiktą ar teisėtus interesus. Bendraturčių nesutikimas turi būti protingai motyvuotas. Protingais motyvais teismas gali pripažinti faktais, specialistų išvadomis, kitais patikimais duomenimis pagrįstus argumentus, kurie patvirtina, kad pavyzdžiui, namo rekonstrukcija pakeis bendraturčių gyvenimo ar veiklos sąlygas, buvusias iki rekonstrukcijos, kitaip nei nustato teisės normos. Bendraturtis, nesutikdamas su kito bendraturčio veiksmais, turi nurodyti galimus tokių teisės normų pažeidimus.¹⁵ Kitaip tariant, bendraturtis, iš kurio prašomas sutikimas, turi pareigą įrodyti, kad jo atsisakymas duoti sutikimą yra pagrįstas. Antai, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau tekste – Statybos įstatymas) 6 straipsnio 4 dalis¹⁶ yra pakankamai svarus pagrindas bendraturčiui atsisakyti išduoti sutikimą, nes kito bendraturčio veiksmai, susiję su bendru nekilnojamuoju turtu, pavyzdžiui, statiniu, gali turėti įtakos statinio techninės būklės pabloginimui, veiksmai gali panaikinti galimybę patekti į valstybinės ar vietinės reikšmės kelius ar gatves ir t.t. Remiantis LAT praktika, tai kad tam tikras statinys yra savavališkai pastatytas savaime neatskleidžia bendraturčių teisių pažeidimo, kadangi savo teisių pažeidimą bendraturčiai turi grįsti įrodinėdami netinkamą kito bendraturčio teisių įgyvendinimo būdą ir sąlygas.¹⁷ Pažymėtina, kad bendraturčių nepritarimas, kito bendraturčio veiksams turi būti grindžiamas tuo, jog tam tikri bendraturčio veiksmai pažeidžia kitų bendraturčių interesus, priešingu atveju teismui įvertinus, jog nėra tam tikrų bendraturčių interesų pažeidimo, kito bendraturčio siekiami

¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. birželio 16 d. nutartis civilinėje byloje V. A. v. 159-ajai butų savininkų bendrija, Nr. 3K-3-313-695/2016.

¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje A. K. v. A. V. ir J. V., Nr. 3K-3-462-248/2016.

¹⁶ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. I-1240.

¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje O. Š. v. A. B. ir N. B., Nr. 3K-3-352-701/2015.

įgyvendinti veiksmai, susiję su bendru daiktu, bus laikomi teisėtais ir tokiu atveju atskiro bendraturčio sutikimo veiksams atlikti nebereikia.¹⁸

Bendraturčiai siekdami išvengti tam tikrų nesutarimų dėl bendro daikto valdymo ir naudojimo turi galimybę nustatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką. Tokią teisę įtvirtina CK 4.81 straipsnis, kurio 1 dalis, kuri numato, jog nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamos atskiromis izoliuotomis to nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise. LAT aiškindamas minėtą teisės normą yra nurodęs, jog pagal tokį nuosavybės teisės įgyvendinimo būdą atskirų nuosavybės teisės objektų nesuformuojama ir bendroji dalinė nuosavybės teisė nenutraukiama. Jeigu toks susitarimas yra notariškai patvirtintas ir įregistruotas viešame registre, tai jis privalomas ir tam asmeniui, kuris vėliau įgyja dalį nekilnojamojo daikto bendrosios nuosavybės teisėmis. Nustatant nekilnojamojo daikto naudojimosi tvarką, patvirtinama, kuriomis konkrečiomis daikto dalimis naudosis bendraturčiai. Nors nustačius tokią naudojimosi tvarką bendrosios dalinės nuosavybės santykiai nenutrūksta, tačiau bendraturtis savo nuožiūra gali naudotis ta konkrečia dalimi, kuri jam priskiriama.¹⁹ Atsižvelgiant į tokią LAT poziciją, galima drąsiai teigti, kad naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarkos nustatymu yra siekiama prevencinių tikslų, t. y. kiek įmanoma labiau sumažinti bendraturčių tarpusavio konflikto atsiradimo galimybę. Pažymėtina, kad naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarkos galiojimas bendraturčiams priklauso nuo jos nustatymo būdo. Pagal CK 4.81 straipsnį bendraturčiai turi teisę nustatyti naudojimosi tvarką tarpusavio sutarimu, kuri galios būtent susitarimą sudariusiems bendraturčiams, o jei susitarimas, dėl naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarkos, yra notariškai patvirtintas ir įregistruos viešame registre, tai jis tampa privalomu asmeniui, kuris vėliau įgyja dalį nekilnojamojo daikto bendrosios nuosavybės teisėmis.

LAT laikosi nuomonės, kad savininko teisių užtikrinimą geriausiai atitinka tokia naudojimosi tvarka, kai kiekvienam bendraturčiui paskiriama naudotis realioji daikto dalis atitinka jo idealiąją dalį bendrosios dalinės nuosavybės teisėje ir visiems bendraturčiams tenka pagal savo naudingąsias savybes vienodo vertingumo daikto dalys. Praktikoje nustatyti tokią naudojimosi tvarką ne visada galima, todėl leistini tam tikri nukrypimai nuo šio modelio ir tai nelaikytina netinkama naudojimosi tvarka. Neteisėtu naudojimosi bendru daiktu tvarkos nustatymu gali būti pripažinti tokie atvejai, kai šia

¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje R. N., A. N., N. N., S. N. v. D. P., E. M., J. B., Nr. 3K-3-139-969/2018.

tvarka nepagrįstai suteikiama pirmenybė vienam iš bendraturčių, paskirtos naudotis dalys labai skiriasi nuo bendraturčiams tenkančių idealiųjų dalių dydžių ir už tai nekompensuojama, kai tvarka objektyviai įtvirtina prielaidas kilti konfliktams dėl bendro daikto naudojimo, kai tvarka neracionali, nustato neefektyvų, neekonomišką daikto naudojimą, kai tvarka pažeidžia teisės aktų reikalavimus ar trečiųjų asmenų teises.²⁰

Bendraturčių tarpusavio sutarimas dėl veiksmų, susijusių su bendru daiktu, yra svarbus ne tik siekiant darnaus ir maksimalaus bendro daikto valdymo ir naudojimo, bet taip pat tai svarbu ir kiekvienam bendraturčiui individualiai siekianti įgyvendinti savo kaip bendraturčio teises į turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, kai tarp bendraturčių yra nustatyta naudojimosi bendru daiktu tvarka ir yra aišku kokia dalimi naudojasi kiekvienas bendraturtis atskirai. Antai, bendraturčio teisių įgyvendinimas bendroje dalinėje nuosavybėje gali pasireikšti padidinus bendrąją dalinę nuosavybę. Remiantis CK 4.77 straipsnio 1 dalimi bendraturtis gali reikalauti, kad jo dalis bendroje dalinėje nuosavybėje būtų padidinta, kai jis padidina bendro daiktą ar jo vertę bei yra išpildoma minėto straipsnio dalyje įvardijamų sąlygų visuma, t. y. turint kitų bendraturčių sutikimą, leidžianti padidinti bendraturčio dalį, daiktas padidinamas to siekiančio bendraturčio lėšomis ir toks daikto padidinimas atliekamas laikantis įstatymų nustatytų taisyklių. Tačiau kiekvienu konkrečiu atveju reikia ne tik formaliai įvertinti ar yra sąlygų visetas, bet kartu analizuoti aplinkybes, susijusias su bendro daikto padidinimu, pavyzdžiui, aplinkybė, kad bendraturtis, kurio turtas bendrame turte buvo apgadintas, vėliau tą turtą atkūrė, nereiškia bendro daikto ar jo vertės padidinimo. Jei bendraturčiai atsisako duoti sutikimą, bendra daiktą siekiančiam pagerinti bendraturčiui, tai kaip ir anksčiau minėta, pareiga įrodyti, kad atsisakymas duoti sutikimą atlikti bendro daikto pakeitimus pagrįstas, t. y. kad bus pažeistos kitų bendraturčių teisės, tenka atsisakančiam duoti sutikimą asmeniui.²¹

Pažymėtina, kad CK 4.77 straipsnio 2 dalyje nustatyti daikto ar jo vertės padidinimo padariniai, t. y. kai bendraturtis tai padaro neturėdamas kitų bendraturčių sutikimo. Tokiu atveju jis įgyja nuosavybės teisę į tą padidintą dalį, jeigu ją galima atskirti nesužalojant bendro daikto, arba jeigu padidintos daikto ar jo vertės dalies negalima atskirti nesužalojant bendro daikto, tai visų bendraturčių dalys padidėja proporcingai jų bendrosios nuosavybės teise turimoms dalims. Bendraturčių tarpusavio santykių pobūdis, jog bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo

²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. liepos 1 d. nutartis civilinėje byloje G. M. v. R. M., Nr. 3K-3-418-611/2015.

²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu lemia tai, kad bendraturčiai, be kurių sutikimo padidintas bendras daiktas ar jo vertė, gali leisti padidinimus atlikusiam bendraturčiui įteisinti savo dalies padidėjimą.²² Todėl vertinant bendraturčio veiksmus, nukreiptus į bendro daikto ar jo vertės padidinimą būti nustatyti, bendraturčio lėšų panaudojimą, padidinimo atitiktą teisės normoms bei kitų bendraturčių pritarimą aptariamais veiksmais, o jo nesant, nesutinkantys bendraturčiai turi pagrįstai motyvuoti savo prieštaravimą, priešingu atveju teismas suteiks teisę bendraturčiui padidinti bendrą daiktą ar jo vertę.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad aptariant bendraturčių teisių įgyvendinimą labai svarbu paminėti bendraturčio galimybę atsidalinti jam priklausančią dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Šiuos atveju, esminis dalykas yra tai, kad pasikeičia ne tik bendraturčio statusas, t. y. tampa vienintelis daikto savininkas, bet pasikeičia ir bendras daiktas, t. y. sumažėja atitinkamai atidalinta dalimi.

CK 4.80 straipsnio 1 dalies prasme atidalijimas reiškia daikto teisinio režimo ir bendraturčio statuso pasikeitimą. Šiuo būdu įgyvendinus bendraturčio, kaip savininko, teises, pasibaigia jo su kitais bendraturčiais turima bendroji dalinė nuosavybė.²³ Taigi bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvio turto dalį atidalijus iš bendro turto, bendrosios dalinės nuosavybės teisė pasibaigia, o atsidalijęs bendraturtis tampa asmeninės nuosavybės teisės subjektu ir turi teisę atidalytą turtą valdyti, naudoti bei juo disponuoti savo nuožiūra. Pabrėžiama, jog bendraturčių pareiga yra išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto, bendradarbiauti, kooperuotis ir aktyviai ieškoti visiems bendraturčiams priimtino sprendimo būdo bei optimaliausio atidalijimo varianto. Jeigu nesusitariama dėl atidalijimo būdo, tai remiantis CK 4.80 straipsnio 2 dalimi, pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai, o kitais atvejais vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją.²⁴ Kompensacijos gavimas, minėtu atveju, yra sietinas su situacija, kai vienam iš daikto padalinimas proporcingai turimoms dalims yra įmanomas, tačiau padalinus daiktą vienam bendraturčiui tenka didesnės vertės daiktas, tokiu atveju kitas bendraturtis turi teisę iš pastarojo gauti kompensaciją. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad nedraudžiamas ir mišraus atidalijimo būdas, todėl tais atvejais, kai įmanoma padalyti daiktą be neproporcingos žalos jo paskirčiai, tačiau toks padalijimas neatitinka bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės dalių, taip pat galimas atidalijimas natūra,

²² *Ibid.*

²³ PAKALNIŠKIS, V. ir CIRTAUTIENĖ, S. Atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje. *Jurisprudencija*, 2009, t. 116, p. 278.

²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje O. D. v. T. K. I., E. I., Nr. e3K-3-390-701/2018.

teisingai kompensuojant pinigais už atidalijamam ar kitam bendraturčiui natūra tenkančią didesnę daikto dalį.²⁵ Šiuo atveju, pasekmių prasme, svarbu įvertinti LAT nurodyto mišraus atidalijimo galimybę, kai kompensacijos išmokėjimas siejamas su didesne dalimi, atitekusia bendraturčiui po dalies atidalijimo natūra, kartu išmokant kompensaciją kitam bendraturčiui, ir palyginti šią galimybę su pirkimo-pardavimo sandoriu dėl daikto dalies tarp bendraturčių, kadangi teoriškai gali būti keliamas klausimas ar atsidalijimo metu vienam iš bendraturčių sumažinus atidalijamą dalį, atitinkamai sumokant reikalingo dydžio kompensacija sumažėjusios dalies atžvilgiu, toks veiksmas nebus laikytinas kompensuotos dalies iš bendraturčio turėtos dalies pardavimu. Pateiktų situacijų panašumas yra siejamas su nuosavybės teisės subjektų pasikeitimu atsidalijusių bendraturčių arba savo dalis pardavusių atžvilgiu. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektai pasikeičia, jei atsidalijo visi bendraturčiai arba jei atsidalija bent vienas bendraturtis, pasikeitimas įvyksta atsidalijusio bendraturčio atžvilgiu. Pirkimo-pardavimo sandorio atveju taip pat įvyksta nuosavybės teisės subjektų pasikeitimas, pavyzdžiui, bendraturtis parduoda kitam bendraturčiui savo dalį ir daiktas tampa vieno asmens nuosavybe. Esmini skirtumas tarp vertinamų situacijų yra tai, kad pirkimo-pardavimo sandorio atveju daiktas nepasikeičia, nes pasikeičia tik jo savininkas, o atidalijimo atveju iš vieno daikto yra suformuojami keli atskiri nauji daiktai, todėl atidalijimo atveju kompensacijos sumokėjimas negalėtų būti laikomas dalies pardavimu.

Atidalijimo siekiančiam bendraturčiui tenka pareiga įrodyti teisme, kad jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės nutraukimo būdas yra priimtinausias, kad jis nepažeis kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, nepadarys neproporcingos žalos daiktui bei jo paskirčiai. Kiti bendraturčiai gali įstatymų nustatyta tvarka pateikti kitokius atidalijimo iš bendrosios nuosavybės variantus.²⁶ Siekiant apsaugoti bendraturčio, prieštaraujančio atidalijimui, interesus, atidalijimas galimas tik laikantis proporcingumo principo bei laikantis bendraturčių interesų ir nuosavybės teisės apsaugos pusiausvyros taisyklių. Todėl kiti bendraturčiai turi teisę ginčyti ne pačią teisę atsidalyti, bet gali nesutikti su atsidalijančio bendraturčio siūlomu atidalijimo įgyvendinimo būdu ir sąlygomis.²⁷ Koks atidalijimo būdas yra tinkamiausias, kiekvienu konkrečiu atveju turi būti vertinama individualiai. Tai gali priklausyti nuo konkretaus daikto, bendraturčių skaičiaus, jų turimos dalies dydžio ir pan.

²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2019 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje V. I. v. S. B., Nr. e3K-3-77-403/2019.

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje O. D. v. T. K. I., E. I., Nr. e3K-3-390-701/2018.

²⁷ PAKALNIŠKIS, V. ir CIRTAUTIENĖ, S. Atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje. *Jurisprudencija*, 2009, t. 116, p. 284.

Laikomasi nuostatos, kad kiekvienas bendraturtis turi teisę pateikti savo atidalijimo variantą, kurie turi būti procedūriškai ir techniškai priimtini, t. y. fiziškai įmanomi įgyvendinti, atitikti bendraturčių dalis, nedaryti neproporcingos žalos daiktui, taip pat nepažeisti kitų asmenų teisių atsakovas, nesutikdamas su ieškovo siūlomu atidalijimo projektu, turi teisę, bet ne pareigą pateikti alternatyvų projektą. Nesiekdamas jokio atidalijimo varianto, atsakovas, pagrįsdamas savo nesutikimą su ieškovo projektu, gali pateikti motyvus, tiek išdėstydamas bendraturčių interesų pažeidimus, galinčius atsirasti įgyvendinant ieškovo siūlomą projektą, tiek pasiūlydamas aiškias alternatyvias ieškovo atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo galimybes. Atidalijant daiktą natūra, neturi būti padaryta neproporcinga žala daiktui. Įstatymo formuluotė tam tikrą žalos padarymą įtvirtina, bet tokia žala turi būti proporcinga. Žalą galima laikyti neproporcinga tuo atveju, kai ji aiškiai neatitinka atidalijimu pasiektos naudos, pavyzdžiui, beveik nelieka daikto panaudojimo pagal paskirtį galimybes.²⁸

Jau minėta kad bendrosios nuosavybės teisė traktuotina kaip savininko teisių įgyvendinimo apribojimas, kai savininko teisės ribojamos ne trečiųjų asmenų, bet kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų.²⁹ Vienas iš savininko teisių įgyvendinimo ribojimų yra susijęs su galimybe bendraturčiui perleisti savo turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje trečiajam asmeniui, t. y. ne bendraturčiui. Įstatymų leidėjas CK 4.79 straipsnio pagrindu įtvirtina bendraturčių pirmenybės teisę ir įpareigoja bendraturtį, siekiantį parduoti, t. y. sudaryti dalies pirkimo-pardavimo sandorį, dalį trečiajam asmeniui, privalo informuoti ir pasiūlyti šią dalį įsigyti bendraturčiams. Šis ribojimas grindžiamas nuostata, kad bendraturčio pirmenybės teisės tinkamu įgyvendinimu sudaroma galimybė sumažinti bendraturčių skaičių arba pakeisti nuosavybės teisės rūšį. Dviejų ar daugiau bendraturčių teisė valdyti bendrą daiktą, juo naudotis ir disponuoti yra apsunkinta, todėl kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį kitam bendraturčiui, daikto valdymas esant vienam savininkui ar mažesniam jų skaičiui tampa efektyvesnis ir patogesnis.³⁰ Šis bendraturčio teisių įgyvendinimo apribojimas, susijęs su disponavimu turima dalimi, yra daug ginčų praktikoje ir diskusijų kelianti problema, todėl bendraturčio teisės perleisti savo dalį bendroje dalinėje nuosavybėje specifika bei su tuo susiję probleminiai aspektai bus analizuojami kituose šio darbo skyriuose.

²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje O. D. v. T. K. I., E. I., Nr. e3K-3-390-701/2018.

²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

Apibendrinant bendraturčių teisių įgyvendinimą galime daryti išvadą, kad siekiant užtikrinti visų bendraturčių interesus, įstatymų leidėjas įpareigoja bendraturčius valdyti, naudoti bendrą daiktą ir juo disponuoti esant bendram sutarimui. Tik esant bendraturčių valios suderinamumui galima bendra daiktą pilnai panaudoti pagal paskirtį bei gauti iš jo naudos. Bendraturčių valios derinimas yra svarbus ir tuomet, kai vienas iš bendraturčių siekia padidinti bendra daiktą ar jo vertę, siekdamas įgyti didesnę bendro daikto dalį arba bendraturčiams siekiant nusistatyti tam tikras dalis, kurios būtų proporcingos jų turimai daliai bendrame daikte, tokiu būdu nustatant naudojimosi bendru daiktu tvarką, pagal kurią kiekvienas bendraturtis nuolatos, atskirai nuo kitų bendraturčių, naudojami konkrečia bendro daikto dalimi, o jei nepavyksta susitarti dėl naudojimosi daiktu tvarkos gali būti svarstoma galimybė atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės, jei tokia galimybė yra galima, atsižvelgiant tiek į patį daiktą, tiek į įstatymo numatytą reikalavimą. Siekiant įgyvendinti bendraturčių ir daiktų, priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teise, mažinimo ir efektyvesnio daikto valdymo ir naudojimo tikslus, bendraturčiams įstatymų leidėjas numato disponavimo jų dalimi apribojimus, kuri pasireiškia kitų bendraturčių teise, pasinaudoti galimybe ir pirmiau už trečiuosius asmenis, tapti perleidžiamos dalies savininku.

2. BENDRATURČIO TEISĖ PERLEISTI JAM PRIKLAUSANČIĄ DALĮ BENDROJOJE DALINĖJE NUOSAVYBĖJE

Pagrindinis bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo kriterijus, siekiant bendrą daiktą valdyti ir naudoti, yra bendraturčių tarpusavio susitarimas. Nors kiekvienas bendraturtis įgyvendindamas savo teises, taip pat turi teisę disponuoti turima dalimi, kuri jam priklauso nuosavybės teise, tačiau atsižvelgiant į bendrosios dalinės nuosavybės teisės formos specifiką bei į kitus bendraturčių interesus, įstatymų leidėjas disponavimo teisei yra numatęs tam tikrą privalomą procedūrą, saistančią kiekvieną bendraturtį, kuris ketina perleisti savo turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje kitam asmeniui.

2.1. Bendraturčio teisė perleisti savo turimą dalį

Atsižvelgiant į tai, kad kontinentinėje teisėje yra išlikęs Romos teisėje susiformavęs požiūris į bendrąją nuosavybės teisę kaip laikiną nuosavybės teisės įgyvendinimo priemonę, kuri sudaro daug nepatogumų, pasitaikius pirmai galimybei siekiama bendrosios dalinės nuosavybės teisę panaikinti, t. y. ją transformuoti į individualią.³¹ Tokia pozicija grindžiama bendraturčių, kaip tam tikro bendro daikto atitinkamų dalių savininkų teisių įgyvendinimo sudėtingumu, nes kaip jau minėta anksčiau, bendraturčių teisių įgyvendinimas į bendrą daiktą yra siejamas su tarpusavio susitarimu, o tai dažnai sukelia nepatogumus, kai bendraturčiams nepavyksta susitarti dėl teisių įgyvendinimo į bendrą daiktą, lyginant su situacija, kai konkretus daiktas priklauso vienam savininkui ir pastarasis įgyvendina teises savo paties valia tiek, kiek tai nedaro neigiamos įtakos tretiesiems asmenims.

CK 4.78 straipsnyje nustatyta, kad kiekvienas bendraturtis turi teisę perleisti kitam asmeniui nuosavybėn, išnuomoti ar kitu būdu perduoti naudotis, įkeisti ar kitaip suvaržyti visą savo dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalį, išskyrus CK nustatytas išimtis. Bendraturčio nuosavybės teisės įgyvendinimo ribojimai yra numatyti įstatymų leidėjo, kurie pasireiškia tuomet, kai bendraturtis siekia perleisti savo turimą dalį kitam asmeniui. Vienas įstatymų nustatytų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumų yra įtvirtintas CK 4.79 straipsnyje, kurio 1 dalyje nustatyta, kad tuo atveju, jeigu bendraturtis perduoda savo dalį, tai kitas bendraturtis turi pirmenybės

³¹ BARANAUSKAS, E., et al. Daiktinė teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010, p. 182.

teisę ją pirkti ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis.³² CK 4.79 straipsnyje įtvirtinta bendraturčio pirmenybės teisė įsigyti parduodamą dalį LAT praktikoje pripažįstama daiktine turtine teise, o atsižvelgiant į šios teisės teisinę prigimtį, yra išaiškinta, kad ji seka paskui daiktą, t. y. pasikeitus daikto nuosavybės teisių subjektui, naujam nuosavybės teisės subjektui pereina ir minėta pirmenybės teisė, o ankstesnis daikto savininkas praranda tokią pirmenybės teisę.³³ Pavyzdžiui, vienam iš žemės sklypo bendraturčių, laikantis CK 4.79 straipsnio reikalavimus, perleidus jo turimą dalį trečiajam asmeniui, t. y. ne žemės sklypo bendraturčiui, CK 4.79 straipsnis perleidusiam savo visą turėtą dalį asmeniui nebėra taikomas minėtos dalies žemės sklypo atžvilgiu, o nes minėta teisės norma tampa privaloma asmeniui, kuris įgijo perleistą dalį ir tokiu būdu tapo žemės sklypo bendraturčiu.

Pažymėtina, kad iš CK 4.79 straipsnio 1 dalies nuostatos matyti, jog bendraturčio pirmenybės teisės įgyvendinimas yra siejamas tik su viena sutarties rūšimi, t. y. su pirkimo-pardavimo sutartimi. Įstatymo leidėjo suformuotas reikalavimas taikyti pirmenybės teisę daikto pirkimo-pardavimo atveju LAT praktikoje grindžiamas perleidžiamo daikto verte, t. y. atitinkamos pinigų sumos mokėjimu pardavėjui, kurią teoriškai gali pasiūlyti tiek daikto bendraturčiai, tiek ir bet kuris trečiasis asmuo. Antai, mainų sutarties atveju, kuri savo esme yra panaši į minėtą pirkimo-pardavimo sutartį, pardavėjas nėra suinteresuotas gauti tam tikrą pinigų sumą už jo turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, o yra suinteresuotas gauti iš trečiojo asmens individualiais požymiais apibrėžtą daiktą ar jo dalį, kurio kitas bendraturtis negalėtų pasiūlyti, pavyzdžiui žemės sklypo bendraturtis dėl savo turimos dalies sudaro mainų sutartį su trečiuoju asmeniu, kuris mainais už bendraturčio dalį perleidžia konkrečią gyvenamąją patalpą – butą.³⁴ Pažymėtina, kad bendraturčio pirmenybės teisės netaikymas mainų sandoriui tam tikrose valstybėse nėra pripažįstamas. Lyginamuoju aspektu žvelgiant į bendraturčio pirmenybės teisės reguliavimą, galime paminėti Rusijos Federacijos civilinio kodekso 250 straipsnį, kuris savo struktūra bei turiniu yra labai panašus į analizuojamą CK 4.79 straipsnį. Rusijos Federacijos civilinio kodekso 250 straipsnyje taip pat yra įtvirtinta bendraturčio pirmenybės teisė įsigyti kito bendraturčio parduodamą dalį, tačiau papildomai minėto straipsnio 5 dalyje yra numatyta imperatyvi norma, jog taisyklės

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje uždaroji akcinė bendrovė „Loritransa“ v. uždaroji akcinė bendrovė „Linsana“, uždaroji akcinė bendrovė „Baltic Sign“, Nr. e3K-3-61-695/2018.

³⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje R. B. v. N. S., R. S., E. Č., Nr. 3K-3-165/2005.

susijusios su bendraturčio pirmenybės teise įgyti bendraturčio parduodamą dalį prieš trečiuosius asmenis yra taikoma ir mainu sandoriui.³⁵ Analizuojama CK 4.79 straipsnio 1 dalyje numatyta bendraturčio pirmenybės teisė netaikoma ne tik mainu sandorio atveju, bet taip pat netaikoma ir dovanojimo sandoriui, kuris savo esme yra susijęs su išimtinai asmeniniais dovanotojo interesais,³⁶ nesitikint gauti atlygio už perleidžiamą turtą apdovanotajam, kadangi pagal CK 6.465 straipsnį dovanotojas neatlygintinai perduoda apdovanotajam nuosavybės teisę į tam tikrą daiktą. Taigi, aptariant bendraturčio pirmenybės teisės taikymo galimybę pirmiausia turime nustatyti jog tam tikrą dalį ketinama perleisti sudarant pirkimo-pardavimo sandorį.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įstatymų leidėjas yra numatęs, jog bendraturčio pirmenybės teisė yra netaikoma tais atvejais, kai bendraturčio dalis yra parduodama iš viešųjų varžytinių. Viešųjų varžytinių procesą, remiantis CK 6.419 straipsnio 3 dalimi nustato Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (toliau tekste - CPK).³⁷ LAT aiškindamas minėtą bendraturčio pirmenybės teisės taikymo išimtį yra nurodęs, kad vykstant skolininko, kuris yra kartu ir bendraturtis, turto pardavimo procedūrai vykdymo procese, sudaromo turto pardavimo akto šalys saistomos vykdymo proceso tvarkos ir šiuo procesu siekiamo tikslo – kreditoriaus vykdytino reikalavimo patenkinimo iš skolininko turto.³⁸ Bendraturčio pirmenybės teisės nebuvimas, kai parduodama iš viešųjų varžytinių, – negali būti aiškinama plečiamai ir prie tokios išimties gali būti priskiriamas tik vienas, skolininkui priklausančio turto, priverstinio turto pardavimo būdas – turto pardavimas iš varžytinių, bet netaikoma kitiems skolininkui priklausančio turto priverstinio pardavimo būdams. Kadangi varžytinių pradžia yra jų paskelbimo specialiaame interneto tinklalapyje momentas, tai CK 4.79 straipsnio 1 dalyje nustatyta išimtis gali būti taikoma tik nuo šio momento. Būtent toks aiškinimas užtikrina teisingą ir proporcingą tiek paties skolininko, tiek jo bendraturčio, tiek skolininko kreditoriaus interesų pusiausvyrą, tiek CK 4.79 straipsnio 1 dalies normos tikslą, nes nors turto pardavimas iš varžytinių ir nesuteikia skolininko bendraturčiui pirmenybės teisės

³⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. *Принят Государственной Думой*. 21 октября 1994 года, N 51-ФЗ, [interaktyvus]. [žiūrėta 2018 m. gruodžio 28 d.]. Prieiga per internetą: <<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239&intelsearch=%E3%F0%E0%E6%E4%E0%ED%F1%EA%E8%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1+51->>>.

³⁶ BARANAUSKAS, E., et al. *Daiktinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010, p. 182.

³⁷ Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. *Valstybės žinios*, 2002, nr. IX-743.

³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje P. M. v. ŽŪB „Minaičiai”, R. S., G. V., R. N., A. M., T. N., Nr. 3K-3-171-313/2015*.

nupirkti skolininkui priklausančio bendro turto dalį, tačiau neatima iš jo teisės dalyvauti varžytynėse kartu su kitais asmenimis ir nupirkti šį turtą.³⁹

LAT, aiškindamas pirmenybės teisės taikymo tikslus, nurodė, kad CK 4.79 straipsnio norma yra siekiama, jog tuo atveju, kai bendraturtis parduoda jam priklausančią dalį, kitas bendraturtis turėtų teisę ją įsigyti, taip padidindamas savo dalį bendrojoje nuosavybėje arba tapdamas vieninteliu turto savininku. Bendraturčio pirmenybės teisės tinkamu įgyvendinimu sudaroma galimybė sumažinti bendraturčių skaičių arba pakeisti nuosavybės teisės rūšį. Dviejų ar daugiau bendraturčių teisė valdyti bendrą daiktą, juo naudotis ir disponuoti yra apsunkinta, todėl kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį kitam bendraturčiui, daikto valdymas esant vienam savininkui ar mažesniam jų skaičiui tampa efektyvesnis ir patogesnis. Pirmenybės teisė įsigyti parduodamą dalį yra vienas iš būdų spręsti pagrindinę bendrosios nuosavybės instituto problemą – kelių savininkų nuosavybės teisių į bendrą daiktą įgyvendinimo suderinimo klausimą, mažinant bendraturčių skaičių ar transformuojant bendrosios nuosavybės teisę į asmeninę. Įgyvendinus pirmenybės teisę ir bendraturčiui įsigijus parduodamas dalis, bendraturčių skaičius mažėja. Dėl to parduodančio savo dalį bendraturčio pareiga atsižvelgti į kitų bendraturčių pirmenybės teises galioja tik tada, kai daiktas parduodamas trečiajam asmeniui. Jei daiktas parduodamas ne trečiajam asmeniui, o vienam iš bendraturčių, CK 4.79 straipsnio nuostatos netaikomos. Taigi nėra svarbu, ar parduodama dalis bendrojoje nuosavybėje buvo pasiūlyta įsigyti vienam bendraturčiui, priėmusiam pasiūlymą ir įsigijusiam parduodamą turto dalį, ar visiems bendraturčiams, nes tai neturi reikšmės siekiant pirmiau nurodyto tikslo – mažinti bendraturčių skaičių ir taip užtikrinti ekonomišką turto valdymą ir laisvą disponavimą juo. Pardavėjo teisė pasirinkti, kuriam iš bendraturčių parduoti savo dalį bendrojoje nuosavybėje, įstatyme neribojama,⁴⁰ todėl sprendžiant dėl pirmenybės teisės taikymo, bendraturčio parduodamos dalies ir ją perkančio asmens atžvilgiu, turime nustatyti, jog perkantysis asmuo nėra to paties daikto bendraturtis.

2.2. Pirmenybės teisės taikymo sąlygos

Kiekvienas bendraturtis, kuris nusprendžia parduoti savo turimą dalį, privalo įvykdyti įstatymų leidėjo numatytas imperatyvias sąlygas, kurių tikslas ne tik apginti galimai

³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje J. B. v. A. V. (A. V.), A. K., Nr. e3K-3-182-611/2018.

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

suinteresuotų likusių daikto bendraturčių norą padidinti turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, bet taip pati siekiama įgyvendinti ankstesniame skyriuje minėtą tikslą - mažinti bendraturčių skaičių ar transformuoti bendrosios nuosavybės teisę į asmeninę.

CK 4.79 straipsnio 2 dalies pirmajame sakinyje nurodoma, kad dalies, esančios bendrąja nuosavybe, pardavėjas privalo raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui ir kartu nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda. Esant minėtoms sąlygoms, privaloma, jog pats panešimas bendraturčiui atitiktų papildomas sąlygas, kurios yra numatytos to paties straipsnio 2 dalies antrajame ir trečiajame sakinyje, t. y. kai parduodama dalis nekilnojamojo daikto, priklausančio bendrosios dalinės nuosavybės teise, apie tai pranešama per notarą, o kai kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti arba šios teisės į nekilnojamąjį daiktą neįgyvendina per vieną mėnesį, o į kitą daiktą – per dešimt dienų nuo pranešimo gavimo dienos, jeigu bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip, tai pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui. Kaip matyti iš įstatymo leidėjo suformuotų nuostatų, iš visų daiktų rūšių yra išskiriami nekilnojamieji daiktai, dėl kurių dalies pardavimo keliamas notarinės pranešimo formos reikalavimas bei taikomas ilgesnis pasinaudojimo pirmenybės teise terminas, t. y. vieno mėnesio terminas. Lyginant nacionalinį teisinį reguliavimą, numatantį bendraturčio pirmenybės teisę, su užsienio valstybių teisiniu reguliavimu, vienur galime sutikti labai panašias teises normas, ne tik struktūra, bet ir turiniu, o kitose bendraturčio pirmenybės teisės reguliavimas apibrėžiamas labai siaurai ir konkrečiai, nenurodant jos įgyvendinimo tvarkos. Pavyzdžiui, Rusijos Federacijos civilinio kodekso 250 straipsnio 2 dalyje yra įtvirtintas labai panašus teisinis reglamentavimas į numatytą analizuojamoje CK 4.79 straipsnio 2 dalyje. Visų pirma abiejuose teisės aktuose išskiriamas reikalavimas informuoti kitus bendraturčius apie parduodamą kainą bei sąlygas, kuriomis parduodamas daiktas. Antra, abi teisės normos išskiria nekilnojamuosius ir kilnojamuosius daiktus bei nurodo skirtingus laikotarpius, atsižvelgiant į daikto pobūdį, informuoti bendraturčiams. Analizuojant pirmenybės teisės taikymo terminus pastebėtini sutapimai, jog abi teisės normos numato vieno mėnesio laikotarpį nekilnojamiesiems daiktams ir dešimties dienų laikotarpį kitų daiktų atveju, per kurį bendraturčiai gali pasinaudoti jiems suteikta pirmenybės teise – pirkti bendraturčio parduodamą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad priešingai nei CK, Rusijos Federacijos įstatymų leidėjas nenumato reikalavimo, parduodant nekilnojamąjį daiktą, pranešti bendraturčiams per

notarą,⁴¹ t. y. taikomas tik rašytinio pranešimo formos reikalavimas. Tuo tarpu, Estijos Respublikos Nuosavybės įstatymo 73 straipsnio 2 dalyje yra numatytas kur kas glaustesnis pirmenybės teisės reglamentavimas, pagal kurį bendraturtis parduodamas savo turimą nekilnojamojo daikto dalį, esančią bendroje dalinėje nuosavybėje, trečiajam asmeniui kiti bendraturčiai turi pirmumo teisę į minėtą parduodamą dalį.⁴² Pastaroji teisės norma, kaip CK ir Rusijos Federacijos civilinis kodeksas, pirmenybės teisę sieja su pardavimo sandoriu, tačiau pastebėtini ir skirtumai. Antai, Estijos Respublikos įstatymų leidėjas pirmenybės teisės taikymą numato tik dėl nekilnojamųjų daiktų bei nenumato kokias terminais ar kokia forma bendraturtis, ketinantis parduoti savo nekilnojamojo daikto dalį, turi informuoti likusius bendraturčius.

LAT aiškindamas CK 4.79 straipsnio 2 dalies nuostatas yra nurodęs, jog atsižvelgiant į tai, kad pasinaudojimas bendraturčio pirmenybės teise yra siejamas su ta pačia kaina ir tomis pat sąlygomis, tai bendraturtis neturi teisės reikalauti keisti kainos, o turi sutikti su pardavimo kaina, priešingu atveju nevertinama, kad jis turi pirmenybės teisę. Be to, bendraturčio galimybę pasinaudoti pirmenybės teise riboja reikalavimas pirkti ir kitomis tomis pat sąlygomis. Nurodyta norma nereglamentuoja, kokios tai konkrečiai sąlygos. Daikto pardavimo atveju tai gali būti įvairios daikto dalies pardavimo aplinkybės, susijusios tiek su daiktu, tiek su sutarties sudarymu ar vykdymu. Tai gali būti sutarties nuostatos dėl daikto naudojimo, atsiskaitymo pagal sutartį, dėl keleto daiktų pardavimo ir kita. Savininkas šias sąlygas nustato savo nuožiūra, kaip jam naudingiau, patogiau ar dėl kitų jam aktualių aplinkybių. Bendraturtis, siekdamas pasinaudoti pirmenybės teise, turi sutikti su šiomis sąlygomis. Jis neturi teisės reikalauti, kad savininkas keistų sąlygas jam ir parduotų daiktą, pavyzdžiui, atsiskaitymas vyktų kita tvarka.⁴³

Analizuojant pirmenybės teisės taikymo galimybę svarbu pažymėti, kad kai bendraturtis, nusprendęs parduoti savo dalį ir tinkamai pranešęs kitiems bendraturčiams apie šių teisę pirkti parduodamą dalį pirmenybės teise, nekeičia savo valios dėl bendrąja nuosavybe esančios dalies pardavimo, tačiau neįgyvendina šio siekio dar kurį laiką, pavyzdžiui, dėl to, kad neatsiranda šios dalies pirkėjų ar nesusitaria su potencialiais

⁴¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. *Принят Государственной Думой*. 21 октября 1994 года, N 51-ФЗ, [interaktyvus]. [žiūrėta 2018 m. gruodžio 28 d.]. Prieiga per internetą: <<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239&intelsearch=%E3%F0%E0%E6%E4%E0%ED%F1%EA%E8%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1+51->>>.

⁴² Law of Property Act of the Republic of Estonia. *Riigikogu*. 1993-06-09, RT I 1993, 39, 590 [interaktyvus]. [žiūrėta 2018 m. gruodžio 29 d.]. Prieiga per internetą: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/510072014007/consolide>.

⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje uždaroji akcinė bendrovė „Loritransa“ v. uždaroji akcinė bendrovė „Linsana“, uždaroji akcinė bendrovė „Baltic Sign“, Nr. e3K-3-61-695/2018*.

pirkėjais dėl pirkimo ir pardavimo sąlygų, tai jis neprivalo pakartotinai pranešti kitam bendraturčiui apie šios dalies pardavimą. LAT nurodo, kad tokią pareigą bendrosios nuosavybės dalį parduodantis bendraturtis turėtų tuo atveju, jeigu jo valia dėl bendrąja nuosavybe esančios dalies pardavimo pasikeistų. Tokiu atveju jis turėtų iš naujo pranešti kitiems bendraturčiams apie bendrosios nuosavybės dalies pardavimą, nurodydamas kainą ir kitas pardavimo sąlygas.⁴⁴ LAT nepateikia platesnio paaiškinimo ar pakartotinis pranešimas turėtų būti teikiamas nepaisant to ar pardavimo kaina padidėja ir kitos pardavimo sąlygos pablogėja ar priešingai, kaina sumažinama ir pateikiamos palankesnės pardavimo sąlygos. Lyginamąja prasme galime atsižvelgti į Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (toliau - ŽŪPŽĮĮ) 5 straipsnį ir jame įtvirtintas taisykles dėl pirmumo teisės įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę.⁴⁵ Minėto straipsnio 6 dalyje yra numatyta, kad kai žemės ūkio paskirties žemės sklypas parduodamas kitiems asmenims už mažesnę kainą ir (ar) kitomis sąlygomis, negu buvo nurodyta pirminiame žemės savininko pranešime, turi būti pateikiamas pakartotinis pranešimas. Vadovaujantis minėta nuostata bei ŽŪPŽĮĮ 5 straipsnio 1 dalies 1 punktu, kuriame nurodyta, jog žemės sklypo bendraturtis CK 4.79 straipsnio prasme pirmiau už kitus turi teisę įsigyti žemės sklypo dalį už kitus asmenis nurodytus ŽŪPŽĮĮ 5 straipsnio 1 dalyje ir jei tokiems bendraturčiams buvo pasiūlyta pasinaudoti pirmumo teise bet nepardavus žemės sklypo, pardavėjas sumažina parduodamo turto kainą, privaloma pakartotinai pranešti bendraturčiams. Atsižvelgiant į ŽŪPŽĮĮ 5 straipsnį gali būti daroma prielaida, kad bendraturtis, tinkamai informavęs likusius daikto bendraturčius apie ketinimą parduoti savo turimą dalį, neprivalėtų pakartotinai informuoti bendraturčių tada, kai padidina savo parduodamos dalies kainą, kuri būsimam dalies pirkėjui akivaizdžiai nėra palankesnė sąlyga sudaryti sandorį, kadangi bendraturčiui nepareiškus noro pirkti pirmosios, t. y. mažesnės, kainos nurodymu atveju, jos padidinimas teoriškai nebus laikoma kaip palankesnė sąlyga.

Analizuojant bendraturčio pareigą pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo turimą dalį, svarbu atskirti tokį pranešimą bendraturčiui nuo ofertos. Pagal CK 6.163 straipsnio 1 dalį oferta yra pasiūlymas sudaryti sutartį, jeigu jis pakankamai apibūdintas ir išreiškia oferento ketinimą būti sutarties saistomam ir įsipareigojančiam akcepto atveju. LAT savo jurisprudencijoje yra nurodęs, kad pranešimas CK 4.79 straipsnio 2 dalies prasme reiškia tik informaciją bendraturčiui apie ketinimą parduoti trečiajam asmeniui. Taigi CK 4.79 straipsnio 2 dalyje nustatytą reikalavimą raštu pranešti

⁴⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje K. B. v. akcinė bendrovė „Domas“, D.F., R. R., Nr. 3K-3-408-611/2016.

⁴⁵ Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas. TAR, 2017, Nr. XIII-801.

apie ketinimą parduoti negalima sutapatinti su oferta, kuri yra aiškiai apibrėžta, kitaip tariant – tai konkretus pasiūlymas sudaryti sutartį konkrečiomis sąlygomis. Oferta turi išreikšti aiškų oferento ketinimą būti sutarties saistomam ir įsipareigojančiam akcepto atveju. Ofertos panaikinimas, atšaukimas ar pabaiga yra galimas tik esant tam tikroms įstatymo nustatytoms sąlygoms. Jos atšaukimą riboja akceptanto veiksmai. Jeigu akceptantas ofertą priima ir akceptą gavo oferentas, nuo to momento kyla teisiniai padariniai. Tačiau nepaisant to, kad pranešimas CK 4.79 straipsnio 2 dalies prasme ir oferta nėra tapatūs dalykai, tai nereiškia, kad konkrečiu atveju šis pranešimas negali atitikti ofertai keliamų reikalavimų. Galimos situacijos, kai pranešimas turinio ir formos prasme visiškai atitiks ofertai keliamus reikalavimus, tada toks veiksmas galės būti laikomas ir pranešimu CK 4.79 straipsnio 2 dalies prasme, ir oferta. Taigi konkrečioje situacijoje šie institutai gali sutapti. Toks pranešimas galėtų būti vertinamas kaip oferta, jei jis būtų aiškiai apibrėžtas – pranešime adresatas, t. y. bendraturtis, nurodytas kaip pirkėjas, o ne išreikštas ketinimas parduoti dalį kitam asmeniui bei iš pranešimo turinio būtų galima daryti išvadą, kad tai – oferta bendraturčiui.⁴⁶

Apibendrinant bendraturčio pirmenybės teisės sąlygų analizę, galime pagrįstai teigti, jog bendraturčiui, siekiančiam parduoti savo turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, privaloma atlikti kitų bendraturčių informavimo veiksmus, laikantis numatytų reikalavimų visumos, kadangi įstatymų leidėjas yra įvirtinęs skirtingus reikalavimus bendraturčių informavimo procedūrai, atsižvelgiant į tai ar parduodama nekilnojamojo ar kilnojamojo daikto dalis. Tinkamai informuoti bendraturčiai galėtų reikšti reikalavimus dėl parduotos daikto dalies tik tokiu atveju, jei suėjus įstatymo nustatytam terminui, skirtam bendraturčiui pasinaudoti pirmenybės teise, daikto dalis būtų parduota palankesnėmis sąlygomis ir kaina nei buvo pasiūlyta likusiems bendraturčiams anksčiau.

2.3. Teisinės pasekmės pažeidus bendraturčio pirmenybės teisę

Toliau analizuojant bendraturčio pirmenybės teisės taikymo specifiką, svarbu apžvelgti, kokios pasekmės atsiranda, jei bendraturtis parduoda savo turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje trečiajam asmeniui, t. y. ne bendraturčiui, nesilaikydamas įstatymo leidėjo suformuotų privalomų sąlygų visumos. Aptariamo CK 4.79 straipsnio 3 dalis numato, kad bendraturčio pirmenybės teisės pažeidimo atveju, pastarasis turi teisę per tris

⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos parduotos dalies pirkėjo teisės ir pareigos. Šiuo atveju turime išsiaiškinti, koks konkretus subjektas gali reikalauti perkelti dalies pirkėjo teises ir pareigas bei nuo kurio momento turi būti pradedamas skaičiuoti terminas, skirtas bendraturčio pažeistų interesų gynimui, ir kaip vyksta parduotos dalies pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas bendraturčiui, kurio interesai buvo pažeisti.

LAT analizuojamoje situacijoje dėl subjekto, galinčio reikšti aptariamą reikalavimą yra įtvirtinės teisės aiškinimo taisyklę, pagal kurią kai CK 4.79 straipsnio 1 dalyje nurodytą pirmenybės teisę turintis asmuo perleidžia savo bendrosios nuosavybės dalį, tokio asmens iki teisės pažeidimo buvusi padėtis nebegali būti atkurta po nuosavybės teisės perleidimo, nes minėtas asmuo nebėra bendros nuosavybės dalyvis. Tokiu atveju, kai pažeidžiama CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta pirmenybės teisė įsigyti bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo turto dalį, ginti pažeistas teises CK 4.79 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka perkeliant pirkėjo teises ir pareigas gali tik tas asmuo, kuris yra parduodamo daikto bendraturtis teismo sprendimo dėl pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo priėmimo momentu, nepriklausomai nuo to, kada jis tapo bendros nuosavybės dalyviu. Jeigu asmuo, kuris yra bendraturtis bendrąja nuosavybe esančio daikto kito bendraturčio dalies perleidimo metu, vėliau (įskaitant ir po reikalavimo perkelti pirkėjo teises ir pareigas pareiškimo teisme momentu) perleidžia nuosavybės teises į savo dalį, reikalavimo perkelti pirkėjo teises ir pareigas teisė pereina naujam daikto dalies savininkui.⁴⁷ Vadinasi, ginti pažeistą pirmenybės teisę gali tik daikto, kurio dalis buvo parduota, bendraturtis. Tam tikrais atvejais, kai yra pažeidžiama bendraturčio pirmenybės teisė, įsigyti kito bendraturčio parduodamą dalį, tai galimybė reikalauti perkelti parduotos dalies pirkėjo teises ir pareigas, CK 4.79 straipsnio 3 dalies pagrindu, galioja ne tik daikto bendraturčiui, kurio pirmenybės teisė buvo pažeista, bet taip pat pastarojo bendraturčio dalies įgijėjui. Tokia pozicija gali būti grindžiama anksčiau minėta daiktinės teisės prigimtimi, t. y. teisės seka paskui daiktą.

Vadovaujantis CK 4.79 straipsnio 3 dalimi, bendraturtis turi tris mėnesius, per kuriuos turi teisę pareikšti reikalavimą dėl jo pažeistos pirmenybės teisės ginimo ir parduotos dalies pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo jam. Remiantis CK 1.127 straipsnio 1 dalyje nustatyta taisykle, ieškinio senaties terminas prasideda nuo teisės į ieškinį atsiradimo dienos. Teisė į ieškinį atsiranda nuo tos dienos, kurią asmuo sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisės pažeidimą. Ieškinio senaties termino eigos pradžia

⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje akcinė bendrovė „Kelias“ v. B. P. individuali įmonė, L. L. individuali įmonė, R. P., bankrutavusi akcinė bendrovė „Autuva“, Nr. e3K-3-475-611/2016.

įstatymo siejama ne su teisės pažeidimu (objektyvusis momentas), bet su asmens sužinojimu ar turėjimu sužinoti apie savo teisės pažeidimą (subjektyvusis momentas), nes asmuo gali įgyvendinti teisę ginti savo pažeistą teisę tik žinodamas, kad ši pažeista. Teismas, siekdamas tinkamai nustatyti ieškinio senaties termino pradžią, visų pirma turi nustatyti teisės pažeidimo momentą, kuris yra pradinis etapas, nustatant konkrečią ieškinio senaties eigos pradžios datą pagal subjektyvųjį momentą. Sužinojimo apie teisės pažeidimą momentu laikytina diena, kada asmuo faktiškai suvokia, kad jo teisė ar įstatymo saugomas interesas yra pažeisti. Kai asmuo nurodo, kad apie savo teisės pažeidimą sužinojo ne pažeidimo dieną, o vėliau, teismas turi įvertinti, ar šis apie savo pažeistą teisę sužinojo ne vėliau, negu analogiškoje situacijoje turėjo sužinoti apdairiai ir rūpestingai su savo teisėmis besielgiantis asmuo. Be to, teismas turi atsižvelgti į teisės pažeidimo nustatymo sudėtingumą, atsakovo veiksmų ar neveikimo įtaką ieškovo subjektyviam susiklosčiusios situacijos vertinimui, kitas konkrečiu atveju reikšmingas aplinkybes.⁴⁸ Minėtos LAT pozicijos pavyzdys galėtų būti situacija, kai tam tikrame gyvenamajame name, kuris bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso dviem asmenim, nuolat gyvena tik vienas bendraturtis, o kitos dalies namo dalies bendraturtis yra išvykęs gyventi į užsienį. Pastarasis parduoda savo dalį trečiajam asmeniui, nepasiūlydamas bendraturčiui pirmenybės teise pirkti savo dalį, o apie parduotos dalies savininko pasikeitimą, gyvenamajame name nuolat gyvenantis bendraturtis sužino praėjus daugiau nei trims mėnesiams, nuo faktinio pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo, kai pirmą kartą sutinka atvykusį naująjį kitos gyvenamojo namo dalies bendraturtį. Tokiu atveju teismas trijų mėnesių terminą turėtų skaičiuoti ne nuo faktinio gyvenamojo namo dalies pardavimo momento, bet nuo tada, kaip apie bendraturčio pasikeitimą sužinojo kitas bendraturtis, atsižvelgiant į pastarojo subjektyvųjį galėjimą sužinoti apie kitos dalies savininką. Todėl kiekvienu atveju privalu įvertinti ne tik bendro daikto dalies savininkų pasikeitimo momentą, t. y. pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą, bet taip pat labai svarbu nustatyti momentą, kada likęs bendraturtis sužino apie minėtos dalies pardavimą trečiajam asmeniui.

Bendraturčio pirmenybės teisės pažeidimo ginimo atveju, įstatymo leidėjo formuluotė – perkelti pirkėjo teises ir pareigas reiškia, kad pirkimo–pardavimo sandoris išlieka, tik keičiasi nuosavybės teisės perleidimo ir prievolinių santykių subjektai – parduodama daikto dalis perduodama pirmenybės teisę pirkti turinčiam bendraturčiui, o šis turi sumokėti pinigus buvusiam pirkėjui, jei tas jau buvo atsiskaitęs su pardavėju, arba

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2017 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje A. A., A. L. v. V. L., Nr. e3K-3-77-421/2017.

pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytais sąlygomis – pardavėjui. Perkeliant pirkėjo teises ir pareigas nereikia nustatyti jokių kitų teisės normų pažeidimų, pakanka konstatuoti, kad buvo pažeista kito bendraturčio pirmenybės teisė pirkti parduodamą dalį. Šios teisės pažeidimas gali pasireikšti tiek nepasiūlius pirkti bendraturčiams, tiek pardavimu tretiesiems asmenims nesibaigus terminui, per kurį bendraturčiai gali įgyvendinti pirmenybės teisę ar pardavimu tretiesiems asmenims kitomis sąlygomis nei buvo nurodyta bendraturčiams. Atkreiptinas dėmesys, kad CK 4.79 straipsnio 3 dalies pagrindu perkeliant pirkėjo teises ir pareigas neatsižvelgiama į asmens, įgijusio turtą, esantį bendrąja daline nuosavybe, sąžiningumą. Taip pat nėra pakankamas pagrindas perkelti bendraturčiui pirkėjo teises ir pareigas, jei apie parduodamą nekilnojamojo turto dalį ir pardavimo sąlygas jam pranešta nesilaikant įstatymo nustatytos formos, tačiau nustatyta, kad jam buvo žinoma apie pardavimą bei pardavimo sąlygas, ir per nustatytą terminą jis pirmenybės teisės neįgyvendino.⁴⁹

Lyginamąja prasme pažymėtina, kad Rusijos Federacijos civilinio kodekso 250 straipsnio 4 dalis numato analogišką teisinį reguliavimą, kaip ir analizuojama CK 4.79 straipsnio 3 dalimi, t. y. numato galimybę bendraturčiui, kurio pirmenybės teisė buvo pažeista, per tris mėnesius reikšti ieškinį teisme ir reikalauti perkelti jam parduotos dalies pirkėjo teises ir pareigas.⁵⁰ Pažymėtina, kad LAT laikosi pozicijos, jog pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas yra priimtinausias pažeistos savininko pirmenybės teisės gynimo būdas, nes jis, palyginti su kitais, pvz., sandorio negaliojimo institutu, yra ekonomiškesnis, operatyvesnis ir labiausiai atitinka pirmenybės teisės turėtojo interesus.⁵¹

Apibendrinant galime daryti išvada, kad bendraturčio pirmenybės teisės pažeidimo konstatavimui reikia nustatyti ne tik tai, kad buvo nesilaikyti imperatyvių įstatymo normų, nustatančių privalomą likusių daikto bendraturčiu informavimą apie ketinimą perleisti savo dalį, bet taip pat reikia nustatyti, jog perleidimas įvyko pardavus minėta dalį trečiajam asmeniui ir bendraturtis, kurio pirmenybės teisė buvo pažeista, sužinojęs apie jo teisių pažeidimą nepraleido sutrumpinto ieškinio senaties termino, pažeistų teisių ginimui įgyvendinti. Esant minėtų sąlygų tenkinimui, bendraturtis teisme turės pagrįstą teisę, reikalauti perkelti jam pirkėjo teises ir pareigas, neatsižvelgiant į įgijusio trečiojo asmens sąžiningumą. Tokia pozicija grindžiama tuo, kad kaip jau minėta anksčiau, tiek

⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. 2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.

⁵⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой. 21 октября 1994 года, N 51-ФЗ, [interaktyvus]. [žiūrėta 2018 m. gruodžio 28 d.]. Prieiga per internetą: <<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239&intelsearch=%E3%F0%E0%E6%E4%E0%ED%F1%EA%E8%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1+51->>>.

⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje D. A., T. A. v. R. Z., D. N., Nr. 3K-3-387-415/2015.

doktrinoje, tiek teismų praktikoje laikomasi vieningos pozicijos, jog bendraturčio pirmenybės teisės tinkamu įgyvendinimu siekiama sumažinti bendraturčių skaičių arba pakeisti nuosavybės teisės rūšį, sudarant galimybę civilinėje apyvartoje mažinti apsunkintų daiktų valdymą ir naudojimą bei dėl to kylančius ginčus.

3. PROBLEMINIAI ASPEKTAI BENDRATURČIUI PERLEIDŽIANT SAVO DALĮ BENDROJOJE DALINĖJE NUOSAVYBĖJE

Nors iš pirmo žvilgsnio bendraturčio pirmenybės teisę reglamentuojantis CK 4.79 straipsnis nuo pat CK priėmimo momento niekada nebuvo pakeistas ar papildytas, tačiau praktikoje ši stabili teisės norma ne visada padeda visapusiškai užtikrinti bendraturčių interesus, todėl teismams, sprendžiant bendraturčių teisių ginimo klausimus, tenka formuoti tam tikras gaires, kurios padėtų užtikrinti minėtų subjektų interesus. Darbo autoriaus nuomone, minėta teisės norma, reglamentuojanti bendraturčio pirmenybės teisę, ne tik ne visais atvejais apsaugo bendraturčių interesus bet taip pat tam tikrose situacijose gali sukelti sunkumų bendraturčiams, perleidžiant dalį bendroje dalinėje nuosavybėje.

3.1. Bendraturčio ir trečiojo asmens sudaryto perleidimo sandorio pripažinimas apsimestiniu

Kaip minėta ankstesniuose skyriuose, CK 4.79 straipsnis, reglamentuojantis bendraturčio pirmenybės teisę, saugo bendraturčių teises tik tuo atveju, jei bendraturtis savo turimą dalį perleidžia pirkimo-pardavimo sandoriu. Tai reiškia, kad minėtiems subjektams dėl tos pačios dalies sudarius dovanojimo ar mainų sandorį, kuriems minėta norma netaikoma, bendraturtis netenka teisės padidinti savo turimos dalies bendroje dalinėje nuosavybėje arba tapti vieninteliu viso daikto savininku, tokiu būdu sudarant galimybę savininkui lengviau ir efektyviau valdyti ir naudoti daiktą bei siekti pagrindinių bendraturčių pirmenybės teisės tikslų – sumažinti bendraturčių ir daiktų valdomų bendrosios dalinės nuosavybės teise skaičių.

Praktikoje pasitaiko atveju, kai bendraturtis perleidžia savo turimą dalį trečiajam asmeniui, sudarymas ne pirkimo-pardavimo sandorį, bet kurį nors kitą nuosavybės teisės perleidimo sandorį, pavyzdžiui, mainų ar dovanojimo. Pastarųjų sandorių atveju gali kilti problema, jei šalys juos sudaro siekdamos kito tikslo, t. y. apeiti bendraturčio pirmenybės teisę. Šiuo atveju galime kalbėti apie CK 1.87 straipsnyje įtvirtintą apsimestinį sandorį, kuris pagal minėto straipsnio 1 dalį įtvirtina galimybę šalių sudarytam sandoriui taikyti sandorio, kurį šalis siekė pridengti, taisykles. Tai reiškia, kad sudarytas sandoris yra vertinamas pagal tikrąją, o ne pagal išoriškai išreikštą jį sudariusių asmenų valią. Tikrojo sandorio, kurį slepia apsimestinis, galiojimas priklauso nuo jo pobūdžio ir sudarymo

aplinkybių.⁵² Teisės doktrinoje yra teigiama, jog vertinant apsimestinį sandorį, reikia išskirti dvi situacijas. Pirmą, tai atvejais, kai fiktyvusis sandoris pažeidžia trečiųjų asmenų teises. Antra, kai tretieji asmenys sąžiningai pasitikėjo fiktyvaus sandorio sudarymu, t. y. jiems sandoris yra naudingas. Antrosios situacijos atveju, galiotų tas sandoris, kuris yra naudingas sąžiningam trečiajam asmeniui, kuriuo toks asmuo pasikloviė ir laikė teisingu, t. y. pirmenybė suteikiama simuliaciniam sandoriui. Pirmuoju atveju, kuris atspindi minėto CK 1.87 straipsnio nuostatas, kai sudarytu fiktyviu sandoriu yra pažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės, simuliacija gali būti panaudota prieš sandorio šalis ir dėl to galios ne fiktyvus, bet tikrasis sandoris, kurį sandorio šalys siekė pridengti.⁵³ Minėto CK 1.87 straipsnio pagalba yra apginamos nukentėjusiojo trečiojo asmens, kuris dėl kitų subjektų sudaryto fiktyvaus sandorio patiria neigiamas pasekmes, teises.

Įrodinėjant, kad sudarytas sandoris yra apsimestinis, reikia įrodyti, kad šalys iš tikrųjų siekė kito nei ginčijamame sandoryje nurodyto teisinio tikslo,⁵⁴ t. y. sandorio šalių siekį parduoti dalį, esančią bendrosios dalinės nuosavybės objektu, nepasiūlant kitam bendraturčiui įsigyti parduodamą dalį ir tokiu būdu išvengti bendraturčio pirmenybės teisės pažeidimo konstatavimo. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad LAT savo jurisprudencijoje yra nurodęs, jog abiejų sandorių (apsimestinio ir dengiamojo) negaliojimas, atsižvelgiant į šio instituto tikslus užtikrinti teisėtumą ir teisinių santykių stabilumą, bendraturčių teisiniams santykiams turėtų būti taikomas tik išimtiniais atvejais ir tik kaip *ultima ratio*, jei asmenų teisių ir teisėtų interesų negalima apginti kitais būdais. Sprendžiant dėl apsimestinio sandorio negaliojimo padarinių siektina išsaugoti egzistuojantį teisinį santykį, ir tik nesant tokios galimybės – griauti nusistovėjusius teisinius santykius. CK 1.87 straipsnio 2 dalyje yra įtvirtinta, kad jeigu apsimestiniu sandoriu yra pažeistos trečiųjų asmenų teisės ar teisėti interesai, šie asmenys, gindami savo teises, gali panaudoti apsimitimo faktą prieš apsimestinio sandorio šalis. Ši taisyklė bendraturčių teisiniams santykiams taikoma, jei pirkimo–pardavimo sandorį jo šalys pridengia apsimestiniu sandoriu, pavyzdžiui, mainų. Taigi, jeigu iš tikrųjų buvo sudarytas ne mainų, bet pirkimo–pardavimo sandoris, o sandorio objektas yra turto, keliems asmenims priklausančio bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalis, tai bendraturtis turi

⁵² MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 194.

⁵³ AMBRASIENĖ, D., et al. *Lyginamoji sutarčių teisė: Lietuva europiniame kontekste*. Vilnius: Justitia, 2013, p. 266.

⁵⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje D. A., T. A. v. R. Z., D. N., Nr. 3K-3-387-415/2015.

teisę reikalauti, kad mainų sandoris būtų pripažintas negaliojančiu ir jam būtų perkeltos šio sandorio pirkėjo teisės ir pareigos.⁵⁵

Sprendamas dėl apsimestinio sandorio negaliojimo pasekmių, teismas visų pirma pripažįsta apsimestinį sandorį niekiniu, kartu išspręsdamas faktines dengiamojo sandorio pasekmes.⁵⁶ Niekinis sandoris reiškia, kad toks sandoris negalioja nepaisant to, ar yra teismo sprendimas pripažinti jį negaliojančiu. Tam tikrais atvejais gali atrodyti, kad sandoris yra galiojantis, pavyzdžiui, sudarytas nekilnojamojo daikto dalies mainų sandoris, laikantis tokiam sandoriui taikomų reikalavimų, t. y. sandoris patvirtintas notaro, įregistruotas viešame registre, nepažeidžia nepilnamečių vaikų interesų ir pan., tačiau yra surenkami įrodymai, patvirtinantys imperatyvių įstatymo normų pažeidimą.⁵⁷ Imperatyvi įstatymo nuostata yra laikoma CK 4.79 straipsnio 1 dalis. Nors minėtoje teisės normoje kalbama ne apie mainų, bet apie pirkimo-pardavimo sandorį, tačiau šiuo atveju atsiskleidžia apsimestinio sandorio konstatavimo rezultatas, t. y. taikomos ne apsimestinio, bet dengiamo sandorio taisyklės.

LAT savo jurisprudencijoje, yra ne kartą analizavęs ir pagrįstai pripažinęs vieno iš bendraturčio ir trečiojo asmens sudarytus kitos rūšies sandorius, t. y. ne pirkimo-pardavimo sandorius, apsimestiniais – siekiant išvengti CK 4.79 straipsnio imperatyvių reikalavimų bendraturčiui. Pavyzdžiui, vienoje byloje buvo sprendžiamas klausimas, susijęs bendraturčio ir trečiojo asmens sudarytų sandorių: mainų sandorio, kuriuo buvo išmainyta dalis bendraturčio turimos nekilnojamojo turto dalies į kur kas mažesnę vertę turintį kilnojamąjį daiktą ir po tam tikro laiko, tos pačios šalys, sudarė pirkimo-pardavimo sandorį, dėl likusios bendraturčio turimos dalies. Minėto pavyzdžio atveju buvo vertinamas mainų sandorio pripažinimas apsimestiniu, pripažįstant jį pirkimo-pardavimo sandoriu. LAT šios situacijos kontekste pažymėjo, kad kai tos pačios šalys vienu metu arba per trumpą laiko tarpą sudaro kelis sandorius, susijusius su tuo pačiu sutarčių dalyku, šie sandoriai aiškintini ne izoliuotai, o kartu, nes tik taip gali būti atskleista tikroji šalių valia, išreikšta susitarimų visetu.⁵⁸ Atkreiptinas dėmesys į tai, kad CK 4.79 straipsnio 2 dalis numato pareigą bendraturčiui pranešti kitam daikto bendraturčiui apie ketinimą parduoti savo dalį. Minėtas reikalavimas yra siejamas tik bendraturčio atžvilgiu, todėl anksčiau minėtos situacijos kontekste, šalys, sudarydamos objektyviai nelygiaverčius

⁵⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. lapkričio 12 d. nutartis civilinėje byloje I. J. v. A. D., Č. V., K. V., Nr. 3K-3-598-916/2015.

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ BARANAUSKAS, E., et al. *Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2008, p. 343.

⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje J. S. v. E. M., J. S., S. S., Nr. 3K-7-228/2009.

mainus, atvėrė galimybę trečiajam asmeniui tapti daikto bendraturčiu, taip suteikiant galimybę mainų sandoryje dalyvavusiam bendraturčiui perleisti likusią savo dalį naujam daikto bendraturčiui, sudarant pirkimo-pardavimo sandorį ir tokiu būdu tariamai nepažeidžiant CK 4.79 straipsnio 2 dalies reikalavimo, t. y. nepranešant bendraturčiui apie dalies, kurią jis turi teisę įgyti pirmiau už trečiuosius asmenis, pardavimą. Nors minėtoje situacijoje vertinant mainų ir pirkimo-pardavimo sandorį izoliuotai nėra pastebima sandorio formos, turinio ar kitų trūkumų, nes jie iš pirmo žvilgsnio neprieštaruoja galiojančiam teisiniam reguliavimui, tačiau tokius sandorius vertinant kartu atsiskleidžia kita sandorio šalių valia, t. y. perleisti turimą dalį nepažeidžiant bendraturčio pirmenybės teisės. Todėl teismui mainų sandorį pripažinus apsimestiniu ir jį kvalifikavus pirkimo-pardavimo sandoriu yra konstatuojamas nukentėjusio bendraturčio teisių pažeidimas, t. y. įstatymo leidėjo CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos bendraturčio pirmenybės teisės įgyti kito bendraturčio parduodamą dalį prieš trečiuosius asmenis pažeidimas.

Anksčiau minėta mainų sandorio pavydžiu paremta schema, sudaranti galimybę apeiti bendraturčio pirmenybės teisę, taip pat gali būti pritaikoma ir kitiems sandoriams pavyzdžiui, dovanojimo sandoriui. Bendraturtis, norėdamas parduoti trečiajam asmeniui savo turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje, gali padovanoti atitinkamą jos dalį trečiajam asmeniui. Pastarajam tapus daikto bendraturčiu likusią dalį gali įgyti sudarius pirkimo-pardavimo sandorį ir tokiu būdu, analogiškai, pažeidžiant likusio bendraturčio, t. y. ne minėtos sandorio šalies, pirmenybės teisę. Pavyzdžiui, vienas gyvenamasis namas priklauso dviem asmenims, atitinkamomis dalimis, kurių vienas siekia dėl asmeninių priežasčių, pavyzdžiui, turimų įsiskolinimų trečiajam asmeniui, parduoti pastarajam asmeniui savo turimą dalį sudarymas dovanojimo sandorį dėl atitinkamos dalies iš bendraturčio turimos dalies ir vėliau, sudarius pirkimo-pardavimo sandorį, dėl likusios dalies, tokiu būdu išspręsti skolinius įsipareigojimus, susijusius su trečiuoju asmeniu, apeinant kito bendraturčio pirmenybės teisę. LAT, panašių faktinių aplinkybių kontekste, sutikdamas su žemesniųjų instancijų teismų sprendimais, atkreipia dėmesį ne tik į dviejų sandorių glaustumą, bet taip pat akcentuoja šalių tarpusavio ryšius bei giminystės ryšio nebuvimo faktą. LAT anksčiau minėto pavyzdžio kontekste taip pat pamini Statybos įstatymo 51 straipsnio reikalavimą dėl pastatų energinio naudingumo sertifikato privalomumo parduodant pastatus, kuriuose yra šildymas, kurį bendraturtis užsisakęs dar iki dovanojimo ir pirkimo-pardavimo sandorių sudarymo, leido teismui daryti prielaidą

apie pasiruošimą pirkimo-pardavimo sandorio sudarymui.⁵⁹ Vadinasi priešingai nei mainų sandorio atveju yra itin atidžiai įvertinamas šalių tarpusavio santykis ir ryšys. Pažymėtina, kad dovanojimo sandoris savo esme yra neatlygintinis sandoris, t. y. dovanotojas negauna atlygio už savo turto perleidimą apdovanotajam, todėl galima daryti prielaidą, jog dovanojimo sandorio atveju, kai įvyksta vieno asmens turto sumažėjimas, o kito asmens turto padidėjimas, toks nuosavybės teisės pasikeitimas turėtų būti sąlygotas tam tikrų pagrįstų motyvų, pavyzdžiui, giminystės ryšio, atlygio už suteiktą paslaugą ar pagalbą. Tokios prielaidos laikosi ir LAT, kuris savo jurisprudencijoje tokią nuomonę taip pat grindžia pagrįstų motyvų egzistavimu sudarant dovanojimo sandorį, o jų nebuvimas ar neaiškumas gali sukelti pagrįstų abejonių dėl dovanojimo sandorio šalių tikrosios valios.⁶⁰ Vertinant apsimestinio sandorio sampratą bei pateiktus mainų ir dovanojimo sandorio pavyzdžius galime daryti išvadą, jog yra pakankamai sudėtinga sureguliuoti bendraturčių nuosavybės teisių į jų turimas dalis perleidimą, todėl siekiant bendraturčiui ginti savo pažeistas teises yra privalu kiekvieną situaciją vertinti kritiškai. Nors teismų praktikoje sprendžiant ginčus tarp bendraturčių teismai išskiria tam tikrus vertinamuosius požymius, gaires, į kurias svarbu atsižvelgti vertinant pažeidimo egzistavimą konkrečioje situacijoje, antai, svarbu atsižvelgti į ankstesnius sandorius tarp tų pačių subjektų, juos vertinti ne izoliuotai, bet kartu, taip pat atsižvelgti į šalių valios išraišką, motyvus, kuriais remiantis buvo sudaromi sandoriai, o tam tikrais atvejais net šalių tarpusavio santykius, tačiau praktikoje konkrečių suformuotų kriterijų ar teisės normų nėra. Galima daryti prielaidą, kad tokia situacija yra dėl to, jog sudėtinga pagrįstai ir motyvuotai apriboti šalių teisę sudaryti sandorius ne tik bendraturčių atveju, bet bendrai tarp visų savininkų. Pačia bendriausia prasme CK 6.156 straipsnio 1 dalis įtvirtina sutarčių laisvės principą, kuris suteikia šalims galimybę sudaryti visas sutartis, jei pastarosios neprieštarauja įstatymams. Bendraturčio ir trečiojo asmenes sudarytas dovanojimo ar mainų sandoris, išpildant visus įstatymo reikalavimus yra teisėti ir galiojantys, todėl jų pripažinimas apsimestiniais, t. y. negaliojančiais, reikalauja svarių argumentų ir įrodymų, kurie pagrįstų kitokią vidinę sandorio šalių valią.

Darbo autoriaus nuomone, norint, jau pirminėje nekilnojamojo turto dalies perleidimo stadijoje, identifikuoti galimai sudaromo apsimestinio sandorio faktą, notaras, kuris, remiantis Lietuvos Respublikos notariato įstatymo (toliau tekste – NĮ) 26 straipsnio

⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje D. A., T. A. v. R. Z., D. N., Nr. 3K-3-387-415/2015.

⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje R. Ž. v. M. P., D. G., O. S., Nr. 3K-3-316/2010.

1 punktu⁶¹ bei CK 1.72 straipsnio 1 dalies 1 punktu, tvirtindama nekilnojamojo turto perleidimo sandorius, galėtų atlikti prevencinę, papildomą patikros funkciją, pasireiškiančią nekilnojamojo turto įgijimo pagrindų vertinimu abiejų šalių atžvilgiu.

Patikra turėtų būti nukreipta į tuos atvejus, kai vienas bendraturtis parduoda savo dalį kitam bendraturčiui, identifikuojant ar tarp šalių anksčiau nebuvo sudaryti kiti nei pirkimo-pardavimo sandoriai dėl to paties daikto. Vadovaujantis NĮ 46 straipsnio pirmąją pastraipą, notaras tvirtina nekilnojamojo turto perleidimo sandorius tik nustatęs, kad daiktas ar jo dalies nuosavybės teisė priklauso jį ketinančiam perleisti subjektui. Pagal minėto straipsnio penktąją pastraipą ir NĮ 51 straipsnio pirmąją pastraipą, notaras ne tik registruoja sandorius dėl nekilnojamojo turto perleidimo, bet taip pat prieš juos patvirtinant privalo patikrinti valstybės registru centrinuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius esminės reikšmės notarinio veiksmo atlikimui ir asmenų teisų interesų apsaugai. Teisės doktrinoje yra teigiama, jog nors valstybės registruose kaupiama daug duomenų apie daiktus, sandorius ir kitus registru objektus, tačiau valstybės registruose esantys duomenys ir informacija visiškai nepakeičia rašytinių dokumentų. Notarams dažnai nepakanka vien registruose esančių duomenų, todėl jiems taip pat pateikiami rašytiniai dokumentai, patvirtinantys atitinkamus faktus, pavyzdžiui, bendraturčio dalies įsigijimą įrodantis dokumentas – dovanojimo ar mainų sutartis.⁶² Taip pat atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro ir Užsienio reikalų ministro patvirtą įsakymą dėl konsulinių pareigūnų atliekamų notarinių veiksmų atlikimo metodinių taisyklių 31 punktą sandoriai dėl turto, kuriam privaloma notarinė forma arba valstybės registracija, tvirtinami turto perleidžiančiam asmeniui pateikus nuosavybės teisę patvirtinančią dokumentą.⁶³ Iš minėtų teisės aktų nuostatų bei teisės doktrinoje formuojamos nuomonės, kuri atsispindi praktikoje, galime daryti išvadą, jog notaras, tvirtindamas nekilnojamojo turto perleidimo sandorius, ne tik patikrina viešuosius registrus, bet iš nuosavybės teisės perleidžiančio asmens pareikalauja šią teisę patvirtinančių dokumentų, kas leidžia įsitikinti ne tik daikto teisėtų savininkų, bet taip pat leidžia įvertinti aplinkybės, kuriomis planuojamas sandoris negalėtų būti sudaromas ir patvirtinamas. Šio darbo autoriaus pozicija, prevencinio pobūdžio pasiūlymas notarui atlikti papildomus patikrinimus yra nukreiptas į situacijas, kai notaras ruošiasi patvirtinti pirkimo-pardavimo sandorį, kurio šalys yra bendraturčiai, grindžiamas tuo, kad notaras prieš sudarant ir patvirtinant sandorį tarp bendraturčių ne tik iš pardavėjo, bet taip pat ir iš

⁶¹ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas. *Lietuvos aidas*, 1992, nr. I-2882.

⁶² MAJŪTĖ, V., *et al. Notariato teisė*. Klaipėda: Druka, 2014, p. 247.

⁶³ Konsulinių pareigūnų atliekamų notarinių veiksmų atlikimo metodinės taisyklės, patvirtintos Teisingumo ministro ir Užsienio reikalų ministro 2006 m. balandžio 8 d. įsakymu Nr. 1R-105/V-55. *Valstybės žinios*, 2006, nr. 39-1426.

pirkėjo pusės pareikalautų pateikti dokumentus, kurie įrodytų atitinkamos daikto dalies nuosavybės teises, įsigijimo pagrindą, tuo atveju, kai viešame registre, t. y. nekilnojamojo turto išrašė, notaras mato, jog dabartinis pirkėjas bendraturčiu tapo ne pirkimo-pardavimo sandorio pagrindu. Pateiktų dokumentų dėka notarui atsirastu galimybė patikrinti bei įvertinti ar tarp dalies pardavėjo ir pirkėjo anksčiau nebuvo sudaryti kitos rūšies, t. y. ne pirkimo-pardavimo, sandoriai, dėl to paties daikto, siekiant apeiti bendraturčio pirmenybės teisę – sudarant galimybę trečiajam asmeniui tapti daikto bendraturčiu ir vėlesniu sandoriu siekiant parduoti likusią bendraturčio dalį, tariamai nepažeidžiant kitų bendraturčių pirmenybės teisės, nes kaip minėta anksčiau pirmenybės teisė taikoma, kai parduodama dalis ne bendraturčiui. Tokia patikra atliktu prevencinę funkciją, kuri padėtų identifikuoti nesąžiningus asmenis, siekiančius apeiti imperatyvias įstatymo normas. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, jog toks siūlymas nereiškia, jog kiekvienu atveju notaras turėtų atsisakyti sudaryti ir patvirtinti pirkimo-pardavimo sandorį. Notaras turėtų įvertinti šalių tarpusavio santykius, laiko tarpą tarp ankstesnio ir planuojamo sandorio bei kitas objektyvias ir subjektyvias aplinkybes, kurias LAT savo jurisprudencijoje pateikia kaip svarbias siekiant nustatyti apsimestinio sandorio faktą. Kadangi notaras, remiantis NĮ 2 straipsnio pirmąją pastraipa, yra valstybės įgaliotas asmuo, atliekantis NĮ nustatytas funkcijas, užtikrinančias, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų, todėl šio darbo autoriaus siūloma prevencinė patikra prisidėtų prie minėtų notarų funkcijų tinkamo įgyvendinimo bei teisėtumo užtikrinimo civiliniuose teisiniuose santykiuose.

Apibendrintai galime teigti, kad apsimestinio sandorio pripažinimo teisinės pasekmės suteikia galimybę bendraturčiui, kurio pirmenybės teisės buvo pažeista, tapti didesnės dalies ar viso daikto savininku, tokiu būdu įgyvendinant bendrosios dalinės nuosavybės teisės tikslus. Įstatymų leidėjas nepateikia konkrečių sąlygų, kurių išpildymas suteiktų teisę sandorį kvalifikuoti kaip apsimestinį, todėl teismų praktikos dėka yra formuojamos gairės, kurios leidžia identifikuoti apsimestinį sandorį, tačiau jos kiekvienu konkrečiu atveju turi būti vertinamos kritiškai visų faktinių aplinkybių kontekste. Notaras, tvirtindamas sandorius, dėl nekilnojamojo turto dalies pardavimo tarp bendraturčių, visų daikto bendraturčio interesų užtikrinimo labui, galėtų atlikti prevencinę patikrą, susijusią su bendraturčio, norinčio pirkti dalį, tapimo daikto bendraturčiu aplinkybių nustatymu, siekiant įvertinti ar tarp būsimo pirkimo-pardavimo sandorio šalių, t. y. bendraturčių, anksčiau nebuvo sudarytas kitos rūšies sandoris ir tokiu būdu įvertinant ar anksčiau sudarytas sandoris negali būti laikomas apsimestiniu, jei būtų sudarytas planuojamas pirkimo-pardavimo sandoris tarp bendraturčių.

3.2. Bendraturčio galimybė, iki viešųjų varžytinių paskelbimo pradžios, pasinaudoti pirmenybės teise prieš kito bendraturčio surastą pirkėją

Įstatymų leidėjas CK 4.79 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtinęs specialią bendraturčio pirmenybės teisės taikymo išimtį – bendraturčio pirmenybės teisė netaikoma tuo atveju, kai dalis yra parduodama iš viešųjų varžytinių. Detalesnio teisinio reguliavimo minėtoje teisės normoje nėra pateikiama, o teismų praktikoje galima rasti prieštaringų pozicijų dėl šios išimties taikymo konkrečiose situacijose, todėl bendraturčio interesų užtikrinimo dėlei yra svarbu išanalizuoti ir nustatyti tikslų momentą, nuo kurio jis nebeturi teisės pasinaudoti įstatymų leidėjo suteikta pirmenybės teise.

Visų pirma, remiantis CPK 675 straipsnio 1 dalimi ir CPK 691 straipsnio 1 dalimi, skolininko turto areštas yra priverstinis nuosavybės teisės į skolininko turtą arba šios teisės atskirų sudėtinių dalių – valdymo, naudojimosi ar disponavimo – laikinas uždraudimas ar apribojimas, kuris vėliau yra priverstinai parduodamas iš viešųjų varžytinių. Areštuoto turto pardavimas iš viešųjų varžytinių yra vienas iš areštuoto ir skolininkui priklausančio turto realizavimo formų, nustatytų CPK. Antra, viešųjų varžytinių esmę sudaro tai, kad apie turto pardavimą skelbiama viešai, o jis parduodamas tam varžytinių dalyviui, kuris pasiūlo didžiausią kainą. Varžytinės leidžia apsaugoti tiek skolininko, tiek išieškotojo interesus, nes už parduodamą daiktą siekiama gauti kiek įmanoma didesnę sumą, todėl viešąsias varžytynes galima laikyti specialiu pirkimo-pardavimo būdu, kuris skiriasi nuo aukciono tuo, kad varžytinių sąlygas ir tvarką nustato CPK.⁶⁴ Trečia, vykdymo proceso pradžia ir viešųjų varžytinių pradžia nėra taptus laiko momentas. Pagal CPK 651 straipsnio 1 dalį vykdymo procesas prasideda antstoliui patvarkymu priėmus vykdomąjį dokumentą bei nenustačius to paties straipsnio 2 dalyje nurodytų aplinkybių. Viešųjų varžytinių pradžia, remiantis Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymu dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo 96 punktu⁶⁵, yra jų paskelbimo internetinėje svetainėje momentas. Nors lingvistiškai aiškinant CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą bendraturčio pirmenybės teisės išlygą, ji turėtų negalėti nuo viešųjų varžytinių pradžios, t. y. nuo jų paskelbimo internetinėje svetainėje, tačiau LAT praktikoje bendraturčio pirmenybės teisės išimtis vykdymo procese yra aiškinama nevienodai.

⁶⁴ LAUŽIKAS, E.; MIKELĖNAS, V.; ir NEKROŠIUS, V. *Civilinio proceso teisė. II tomas*. Vilnius: Justitia, 2005, p. 530.

⁶⁵ Sprendimų vykdymo instrukcija, patvirtinta teisingumo ministro 2005 m. lapkričio 3 d. įsakymu Nr. 1R-352. *Valstybės žinios*, 2005, nr. 130-4682.

Bendratūrčio pirmenybės teisės problematikos kontekste yra diskutuotinas santykis tarp CK 4.79 straipsnio 1 dalies įtvirtintos pirmenybės teisės taikymo išlygos ir CPK 704 straipsnio 1 dalies, numatančios galimybę skolininkui iki viešųjų varžytinių paskelbimo interneto tinklalapyje, pasiūlyti areštuotos daikto dalies pirkėją. Minėta skolininko, kuris tuo pačiu yra daikto bendraturtis, teisė suteikia jam galimybę surasti pirkėją greičiau nei prasidės viešosios varžytinės, tokiu būdu sumažinant ne tik vykdymo proceso kaštus, bet ir greičiau patenkinant kreditorių reikalavimus. Pirmoji LAT pozicija prioritetą teikia vykdymo procesui teigiant, kad bendraturtis (skolininkas) turi pareigą siūlyti kitiems bendratūrciams pirkti dalį tik iki to momento, kai antstolis pradeda vykdymo veiksmus pagal išieškotojo pateiktą vykdomąjį dokumentą, išieškojimą nukreipdamas į skolininko turto dalį, jam priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės teise, t. y. iki to momento kai prasideda vykdomasis procesas CPK nustatyta tvarka.

Visų pirma, tokia pozicija grindžiama tuo, kad bendratūrčio bendrojoje dalinėje nuosavybėje dalies pardavimas vyksta šalims laisvai išreiškiant valią sudaryti pirkimo–pardavimo sandorį ir derinant jo sąlygas. Vykstant skolininko, kuris yra kartu ir bendraturtis, turto pardavimo procedūrai vykdymo procese, sudaromo turto pardavimo akto šalys saistomos vykdymo proceso tvarkos ir šiuo procesu siekiamo tikslo – kreditoriaus vykdytino reikalavimo patenkinimo iš skolininko turto. Kitaip tariant, daikto pardavimas vykdymo procese skolininko pasiūlytam pirkėjui yra vykdymo proceso dalis, turinti priverstinę vykdymo paskirtį, kai bendraturtis nepaisant jo valios priverstinai turi atsisakyti nuosavybės teisių į daiktą, jis neturi sandorio sudarymo pasirinkimo laisvės, o pradinėje vykdymo proceso stadijoje jis dar turi teisę pasirinkti savo parduodamo turto pirkėją. Išieškojimo iš bendratūrčio turto metu kiti bendratūrciai turi galimybę dalyvauti šiame viešame vykdymo procese ir įgyti priverstiniu būdu parduodamą dalį. Kitam bendratūrciui turint galimybę netrukdomai dalyvauti vykdymo procese ir šia galimybe pasinaudojant nusiperkant dalį yra patenkinami ne tik bendratūrčio interesai bet taip pat pasiekiami bendrosios dalinės nuosavybės tikslai.

Antra, prasidėjus priverstinio vykdymo procesui į skolininko turtą pagal kreditoriaus antstoliui pateiktą vykdomąjį dokumentą išieškojimas iš skolininko turto vyksta CPK normų nustatyta tvarka. Išieškojimo veiksams atlikti yra nurodyti CPK terminai, jų atlikimo tvarka, tai reiškia, kad skolininkas privalo laikytis vykdymo proceso teisės normų. Skolininko, kaip bendratūrčio, pareiga pasiūlyti kitiems bendratūrciams pirkti parduodamą dalį vykdymo procese negali būti įgyvendinama, nes ši pareiga neįtvirtinta vykdymo procesą reglamentuojančiose normose, o dėl šios pareigos įgyvendinimui nustatytų kitokių terminų ir laisvo, šalių susitarimu, pirkimo–pardavimo

sandorio sudarymas vykdymo procese negalėtų vykti proceso normų nustatyta tvarka ir taip nebūtų užtikrintas šio proceso tikslas. Bendraturčių galimo sandorio sąlygų derinimas užtęstų vykdymo procesą, antstolis negalėtų imtis tolesnių išieškojimo veiksmų, padidėtų vykdymo sąnaudos, o dalyvaujančio vykdymo procese kreditoriaus teisės gauti reikalavimo patenkinimą būtų neįgyvendinamos per CPK vykdymo proceso konkrečių veiksmų atlikimo laiką, tai nebūtų suderinama su proceso operatyvumu ir efektyvumu. Apibendrinamas minėtus argumentus LAT nurodo, jog bendraturtis turi pareigą siūlyti kitiems bendraturčiams pirkti dalį iki vykdymo pradžios, t. y. iki tada, kai antstolis pradeda vykdymo veiksmus pagal išieškotojo pateiktą vykdomąjį dokumentą, išieškojimą nukreipdamas į skolininko dalį, jam priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės teisę.⁶⁶

Vėlesnėje LAT praktikoje, požiūris į bendraturčio pirmenybės teisės išlygą pasikeičia kardinaliai. LAT požiūriu CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta išimtis negali būti aiškinama plečiamai ir prie tokios išimties gali būti priskiriamas tik vienas skolininkui priklausančio turto priverstinio turto pardavimo būdas – turto pardavimas iš varžytynių, bet netaikoma kitiems skolininkui priklausančio turto priverstinio pardavimo būdams. Kadangi varžytynių pradžia yra jų paskelbimo specialiame interneto tinklalapyje momentas, tai CK 4.79 straipsnio 1 dalyje nustatyta išimtis gali būti taikoma tik nuo šio momento. Toks aiškinimas užtikrina teisingą ir proporcingą tiek paties skolininko, tiek jo bendraturčio, tiek skolininko kreditoriaus interesų pusiausvyrą, tiek CK 4.49 straipsnio 1 dalies normos tikslą, nes nors turto pardavimas iš varžytynių ir nesuteikia skolininko bendraturčiui pirmenybės teisės nupirkti skolininkui priklausančio bendro turto dalį, tačiau neatima iš jo teisės dalyvauti varžytynėse kartu su kitais asmenimis ir nupirkti šį turtą. Tuo tarpu priešingai aiškinant minėtą normą, turto pardavimo skolininko pasiūlytam pirkėjui atveju skolininko bendraturtis būtų eliminuojamas ir jam būtų užkertama teisė įgyti skolininkui priklausančią bendro turto dalį. Vykdymo procesas yra žymiai platesnis pagal savo apimtį ir stadijas nei tik turto pardavimas iš varžytynių, todėl CK 4.79 straipsnio 1 dalies prasme visų kitų skolininko turto pardavimo būdų prilyginimas viešosioms varžytynėms nepagrįstai išplėstų CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą išimtį ir paneigtų pačią išimties esmę. Šiuo atveju LAT teikia prioritetą bendraturčio interesų apsaugai ir formuoja išvadą, jog vieno bendraturčio pirmenybės teisė pirkti kito bendraturčio parduodamą bendrąją nuosavybę esančią dalį, išskyrus tuos atvejus, kai ji parduodama viešosiose varžytynėse, aiškintina kaip nesuteikianti bendraturčiui pirmenybės teisės pirkti kito bendraturčio parduodamą daikto dalį tik tuo atveju, kai turtas

⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje P. M. v. ŽŪB „Minaičiai“, R. S., G. V., R. N., A. M., T. N., Nr. 3K-3-171-313/2015.

parduodamas CPK nustatytu skolininko turto pardavimo iš varžytynių būdu, bet netaikoma turto pardavimo skolininkui pasiūlytam pirkėjui būdu.⁶⁷ Darbo autoriaus nuomone, pastaroji LAT pozicija, neleidžianti išplėsti CK 4.79 straipsnio 1 dalyje numatytos išlygos, labiausiai atitinka CK 1.5 straipsnyje nurodytus teisės principus.

Visų pirma, kreditoriaus interesai nebus pažeidžiami tuo atveju, kai skolininkas, kuris tuo pačiu yra bendraturtis, privalės pirmiau siūlyti likusiems bendraturčiams iki varžytynių įsigyti parduodamą dalį, nes remiantis CPK 704 straipsnio 2 dalimi, skolininkas negali parduoti suvaržyto turto už mažesnę kainą nei tą, kurios pakaktu patenkinti kreditoriaus reikalavimus bei vykdymo proceso išlaidas

Antra, nors dalies pardavimas vykdymo procese vyksta prieš skolininko valią, tačiau tai savo esme yra pirkimo-pardavimo sandoris ir kaip ankstesniuose skyriuose minėta, yra žinomos dvi esminės bendraturčio pirmenybės teisės taikymo sąlygos, t. y. yra žinomas parduodamas objektas ir jo kaina, priešingai nei viešųjų varžytynių metu, kai yra žinomas tik parduodamas objektas, bet nėra žinoma galutinė pardavimo kaina, todėl remiantis CK 4.79 straipsnio 1 dalimi, bendraturčiui, kuris yra skolininkas vykdymo procese, iki viešųjų varžytynių pradžios būtų galima pasinaudoti teise pasiūlyti savo pirkėją tik tuo atveju, jei yra bendraturčio atsisakymas pirkti parduodamą dalį arba jei išsiuntus pranešimą su siūlymu pasinaudoti pirmenybės teise, bendraturtis nepareikšė noro įsigyti parduodamą daikto dalį per įstatymo leidėjo nustatytus terminus. Atkreiptinas dėmesys, jog CPK nenurodo termino, per kurį bendraturtis turi pareikšti norą įsigyti dalį, kai bendraturtis (skolininkas) išsiunčia pranešimą jau prasidėjus vykdymo procesui. Atsižvelgiant į tai, kad bendraturčio pirmenybės teisės išimtis pradeda galioti nuo viešųjų varžytynių pradžios, t. y. jų paskelbimo specialiaame interneto tinklalapyje momento, tai prasidėjus vykdymo procesui ir bendraturčiui (skolininkui) išsiuntus pranešimą, būtų teisinga ir proporcinga, jei pranešimas galioti vieną mėnesį, kaip tai numato CK 4.79 straipsnio 2 dalis, o jei viešųjų varžytynių pradžia paskelbiama anksčiau nei sueina minėtas vieno mėnesio terminas, tai tokiu atveju taikoma bendraturčio pirmenybės teisės išimtis ir bendraturtis, siekiantis įsigyti parduodamą dalį, turės teisę kartu su kitais asmenimis įsigyti bendraturčio (skolininko) dalį viešųjų varžytynių metu.

Trečia, įstatymų leidėjas numatydamas bendraturčio pirmenybės teisės išimtį pasirinko vieną iš vykdymo procese naudojamų skolininko turto realizavimo formų, o ne visą vykdymo procesą, todėl CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos išlygos išplėtimas neatitiktų ne tik bendraturčio kaip suinteresuoto asmens turėti visą ar didesnę dalį, bet

⁶⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje J. B. v. A. V. (A. V.), A. K., Nr. e3K-3-182-611/2018.

nurodytos išimties išplėtimas prieštarautų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir bendraturčio pirmenybės teisės tikslui – mažinti bendraturčių ir daiktų priklausančio bendrosios dalinės nuosavybės teise skaičių.

Apibendrintai galime daryti išvadą, kad CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendraturčio pirmenybės teisės taikymo išimtis neturėtų būti aiškinama plečiamai, nes šios išimties išplėtimas visam vykdymo procesui neturėtų jokių reikšmingų pasekmių kreditoriaus, kaip labiausiai suinteresuoto vykdymo proceso dalyvio, interesų atžvilgiu, o bendraturčio pirmenybės teisės taikymas vykdymo procese, išskyrus pardavimą iš viešųjų varžytinių, leistų sukurti galimybes įgyvendinti esminius bendrosios dalinės nuosavybės teisės tikslus.

3.3. Galimybė netaikyti pirmenybės teisės, kai parduodama automobilio stovėjimo vieta, esanti objekte, kuris priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise

Šiandieninis daugiabučio namo kiemas kardinaliai skiriasi nuo to koks jis buvo prieš 40 metų. Turbūt labiausiai pastebimas skirtumas yra automobilių gausa daugiabučio namo kieme. Anksčiau automobilis žmogui buvo tarsi prabangos dalykas, nes galimybė jį turėti buvo itin apribota. Šiuolaikiniame žmogaus gyvenime, tai yra priemonė, be kurios jis negalėtų įsivaizduoti savo kasdienio gyvenimo. Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje automobilių⁶⁸ ir gyventojų⁶⁹ skaičiaus santykis rodo, jog praėjusių metų duomenimis, kas trečiam Lietuvos gyventojui teko po vieną lengvąjį automobilį. Toks automobilių ir gyventojų skaičiaus santykis dabartinio daugiabučio namo kieme dažnu atveju pasireiškia vietos trūkumu statant automobilius.

Ši problema ypatingai ūmi senos statybos daugiabučių namų kiemuose, nes prieš 40 metų viename kieme stovėdavo vos keli automobiliai, todėl buvo projektuojamos ir statomos atitinkamai nedidelės automobilių stovėjo aikštelės, galinčios talpinti keletą automobilių. Naujos statybos daugiabučiai gyvenamieji namai išsprendžia šias problemas, nes statybos procese taip pat yra projektuojamos ir statomos antžeminės ar požeminės automobilių stovėjimo aikštelės, kuriose gyventojai, pirkdami butus ar kitas patalpas, kartu turi galimybę įsigyti nuosavybės ir automobilio stovėjimo vietas. Nors tokiu būdu bandoma pašalinti minėtą automobilių stovėjimo vietų trūkumo problemą, tačiau iš kitos

⁶⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Individualiųjų automobilių skaičius metų pabaigoje*, [interaktyvus]. [žiūrėta 2019 m. kovo 16 d.]. Prieiga per internetą: <[https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S5R086#/>](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S5R086#/).

⁶⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Nuolatinių gyventojų skaičius ir teritorija*, [interaktyvus]. [žiūrėta 2019 m. kovo 16 d.]. Prieiga per internetą: <[https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=103cad31-9227-4990-90b0-8991b58af8e7#/>](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=103cad31-9227-4990-90b0-8991b58af8e7#/).

pusės susiduriama su teisinėmis problemomis, kurios pasireiškia ribota savininkų galimybe laisvai disponuoti jiems priklausančiomis automobilio stovėjimo vietomis.

Sistemiškai aiškinant Statybos įstatymo 2 straipsnio 16, 17, 82 ir 100 dalis bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.08:2005 „Automobilių saugyklų projektavimas. pakeitimo ir patvirtinimo 6.1 punktą⁷⁰ automobilių stovėjo aikštelės (toliau - Aikštelės) gali būti dviejų rūšių - t. y. antžeminė automobilių saugykla – inžinerinis statinys, esantis žemės sklype, arba požeminė automobilių saugykla – negyvenamoji patalpa, esanti po daugiabučiu namu, ir nepriklausomai nuo Aikštelės rūšies, ji viešame registre registruojama kaip vienas nekilnojamojo turto objektas, kurio atitinkamą dalį nuosavybės teise bendroje dalinėje nuosavybėje turi daugiabučio namo butų ar kitų patalpų savininkai bei kiti asmenys. Siekiant užtikrinti tinkamą Aikštelės naudojimą, tarp inžinerinio statinio ar negyvenamosios patalpos bendraturčių yra nustatoma naudojimosi Aikštele tvarka, kuria identifikuojama konkreti Aikštelės bendraturčiui priklausanti automobilio stovėjimo vieta, išimtinai valdoma, naudojama ir disponuojama konkretaus Aikštelės bendraturčio ir atitinkamai nurodoma dalis, kuria naudojasi visi bendraturčiai kartu, jog galėtų patekti į jiems individualiai nustatytas automobilių stovėjimo vietas, t. y. pravažiavimai tarp konkrečių automobilių stovėjimo vietų.

Daugiabučiame name esančio buto ar patalpos savininkas, kuris kartu turi ir automobilio stovėjimo vietą, yra dviejų atskirų nekilnojamųjų daiktų savininkas, tačiau jam norint parduoti minėtą turtą trečiajam asmeniui yra susiduriama su problema, nes automobilio stovėjimo vieta yra nekilnojamame daikte, priklausančiame bendrosios dalinės nuosavybės teise jo bendraturčiams, todėl Aikštelės dalies pardavimo metu kyla pareiga, numatyta CK 4.79 straipsnio 1 dalyje.

Praktikoje bendraturčio pirmenybės teisės įgyvendinimas yra suvaržomas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyje numatant dalies Aikštelės įgijėjo pirmenybės teisės atsisakymą visų Aikštelės bendraturčių atžvilgiu, kuriuo busimas turto bendraturtis iš anksto atsisako teisės ateityje bet kokia kaina ir bet kokiomis sąlygomis pirkti kito bendraturčio parduodamą dalį Aikštelės.⁷¹ Tokiu būdu notarai, kurie tvirtina minėtą sandorį, siekia išvengti neproporcingo Aikštelės dalies bendraturčio teisių apsunkinimo, susijusio su pareiga siųsti per notarą pranešimus visiems Aikštelės bendraturčiams apie parduodamą dalį kitiems daikto bendraturčiams, kurie nėra

⁷⁰ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. vasario 11 d. įsakymas Nr. D1-83 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.08:2005 „Automobilių saugyklų projektavimas.“ patvirtinimo pakeitimas, patvirtintas aplinkos ministro 2012 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. D1-345. *TAR*, 2012, nr. 50-2495.

⁷¹ ČAPLINSKIENĖ, E., et al. Notariatas Nr. 6. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2008, p. 28.

suinteresuoti tapti didesnės dalies Aikštelės savininkais. Doktrinoje minėta bendraturčio pirmenybės teisės atsisakymo galimybė taip pat yra grindžiama pozicija, jog bendraturčio pirmenybės teisė pirkti kito bendraturčio dalį yra teisė, ginanti privačius bendraturčių interesus, todėl priešingai nei galimybė atsisakyti teisės, kuri gina viešuosius interesus, bendraturčio pirmenybės teisės išankstinis atsisakymas yra proporcingas siekiamam tikslui.⁷² Darbo autoriaus nuomone, Aikštelės bendraturčių pirmenybės teisės atsisakymas neturėtų būti grindžiamas anksčiau minėtu argumentu ar būti laikoma pateisinama ir teisinga privačių interesų užtikrinimo priemone. Antai, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – LR KT) savo jurisprudencijoje yra išaiškinęs, jog daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas.⁷³ Kadangi statistiškai automobilių turi kas trečias Lietuvos pilietis, jam yra svarbu jį statyti šalia namų, todėl daugiabučių namų kiemuose dažnu atveju automobiliai statomi ant pėstiesiems skirtų šaligatvių, vejos aplink daugiabutį namą, užstatomi patys Aikštelės pravažiuojimai, to pasekoje gyventojams atsiranda dideli nepatogumai eksploatuojant jiems priklausančius butus ar kitas patalpas, esančias daugiabučiame name. Naujai statomiems daugiabučiams namams keliami atitinkami reikalavimai, siekiant išspręsti anksčiau nurodytą problemą. Teisių, ginančių viešąjį interesą buvimą analizuojamoje situacijoje galime pagrįsti poįstatyminių teisės aktų reikalavimais, susijusiais su gyvenamųjų namų statyba. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo dėl statybos reglamento STR 2.06.04:2010 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ pakeitimo ir patvirtinimo 107 punkte yra įtvirtintas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, t. y. reikalavimas statant daugiabučius namus įrengti tiek automobilių stovėjimo vietų, jog vienam butui tektų mažiausiai viena automobilio stovėjimo vieta.⁷⁴ Vadovaujantis minėta LR KT pozicija bei poįstatyminių teisės aktų privalomais reikalavimais galime daryti išvadą, jog būtinybė užtikrinti bent vieną automobilio stovėjimo vietą kiekvienam daugiabučiame name esančiam butui yra siekiama patenkinti ne tik privačių butų savininkų interesus, bet taip pat ir viešąjį interesą, jog daugiabučių namų kiemai nebūtų perpildyti automobiliais, gatvių pakraščiuose nebūtų

⁷² ČIOMANAS, J., et al. Notariatas Nr. 16. Konsultacijos. Klaipėda: Druka, 2013, p. 146.

⁷³ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, 19 straipsnio ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 ir 7 dalių, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1, 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, Nr. 110-3536.

⁷⁴ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymas Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ patvirtinimo pakeitimas, patvirtintas aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533. TAR, 2014, nr. 7690.

neleistinai statomi automobiliai, tokiu būdu netrikdant transporto eismo keliuose ir pan. Šiuo atveju galime daryti išvadą, kad Aikštelės bendraturčiai neturėtų galėti atsisakyti pirmenybės teisės, nes šiuo atveju būtų atsisakoma teisės kuri gina ne tik privačius, bet ir viešuosius interesus.

Nors, atsižvelgiant į poįstatyminius teisės aktus, automobilio stovėjimo vieta Aikštelėje yra glaudžiai susijusi su gyvenamajame name esančiu butu, tačiau automobilio stovėjimo vietos pirkimas kartu su butu nėra ir negali būti imperatyvi nuostata asmeniui siekiančiam įsigyti tik butą. Nepriklausomai nuo to ar asmuo perka butą iš statytojo, naujai pastatytame gyvenamajame name, kuris turi užtikrinti bent vieną automobilio stovėjimo vietą vienam butui, ar perka butą iš fizinio asmens, pirkėjas neturi pareigos įsigyti automobilio stovėjimo vietos. Tokios pareigos negali būti todėl, jog nors automobilis yra asmens viena dažniausiai naudojamų transporto priemonių, tačiau Aikštelė yra savarankiškas nekilnojamojo turto objektas, o ne buto priklausinys, kurį pagal CK 4.13 straipsnio 2 dalį bei CK 4.14 straipsnį, kaip vieną iš antraeilio daikto rūšių, išiktų pagrindinio daikto likimas, kai pastarasis yra perleidžiamas, nebent sutartyje šalys susitartų kitaip. Taip yra dėl to, jog asmuo gali net neturėti automobilio ir jam automobilio stovėjimo vietos pirkimas nėra reikalingas, todėl tokiu atveju statytojas negali įpareigoti perkant butą, kartu pirkti ir Aikštelės dalį, o tais atvejais kai pardavėjas yra fizinis asmuo atsiranda subjektyvumo kriterijus, nes buto ir dalies Aikštelės savininkas turi didesnę interesą parduoti abu daiktus ir šiuo atveju sprendimas yra paliekamas pardavėjo ir pirkėjo tarpusavio interesų derinimui. Pažymėtina, jog Aikštelės ar Aikštelės dalies priskyrimas kaip buto priklausinio nėra galimas ne tik dėl to, kad būsimam pirkėjui jis nėra reikalingas, bet ir dėl teisės aktų apribojimų. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau - LVAT) savo jurisprudencijoje yra nurodęs, jog Civilinio kodekso 4.82 straipsnyje nustatyta, 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. Vadovaujantis šiuo teisiniu reglamentavimu, nuosavybės teise įgijus butą daugiabučiame name kartu įgyjama ir nuosavybės teisė į šio buto priklausinius – kitas tame pastate esančias bendro naudojimo patalpas – koridorius, laiptines, rūsius ir kt. Į minėtų objektų sąrašą automobilių stovėjimo aikštelė nepatenka, todėl negali būti vertinama kaip buto priklausinys pagal įstatymą.⁷⁵ Kituose teisės aktuose galime rasti

⁷⁵ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija. 2008 m. gegužės 26 d. nutartis administracinėje byloje *Daugiabučio namo (-) savininkų bendrija, Daugiabučio namo (-) savininkų bendrija v. Valstybės įmonės Registrų centras Šiaulių filialas, Valstybės įmonės Registrų centras, Nr. A-63-802-08*.

papildomu įrodymų, pagrindžiančių negalimumą Aikštelę laikyti daugiabučio name esančio buto priklausiniu. Antai, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (tolai – NTRI) 10 straipsnio 2 dalyje yra numatytas reikalavimas, jog butu priklausiniu galima įregistruoti tik kitą tame pačiame statinyje esantį nekilnojamąjį daiktą⁷⁶, pavyzdžiui, rūšį. Pagal minėto straipsnio 4 dalį nekilnojamojo turto priklausiniu gali būti registruojami nekilnojamieji daiktai ar jų dalys, kurie nėra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems nėra suteiktas unikalus numeris. Todėl galime daryti išvadą, jog automobilių stovėjimo vietos, esančios įrengtos inžineriniame statinyje negali būti registruojamos kaip daugiabučiame name esančio buto priklausinys, nes inžinerinis statinys (automobilių stovėjimo aikštelė) yra atskiras nekilnojamojo turto objektas, turintis unikalų numerį bei kitus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo dėl turto registro nuostatų patvirtinimo 14 punkte⁷⁷ nurodytus identifikuojančius kriterijus. Analizuojant automobilių stovėjimo vietas, kurios yra įrengiamos daugiabučio namo negyvenamojoje patalpoje, galime teigti, jog jos taip pat negali būti registruojamos nei kaip visas nekilnojamojo turto objektas, nei kaip dalis, nes tokia negyvenamoji patalpa, kurioje yra įrengiamos automobilių stovėjimo vietos, yra suformuojama kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, turintis unikalų numerį bei kitus nekilnojamam daiktui identifikuoti reikalingus ir registruojamus duomenis.

Apibendrintai galime daryti išvadą, kad Aikštelės dalies, kaip daikto priklausinio, perleidimas nėra galimas dėl anksčiau paminėtų teisės aktų apribojimų įregistruoti nekilnojamojo turto objektą (Aikštelę) kaip priklausinį, o atsižvelgiant į poįstatyminių teisės aktų viešuosius reikalavimus, asmeniui perleidžiant Aikštelės dalį kartu su daugiabučiame name esančiu būtu ar be jo, įtvirtinamas bendraturčio pirmenybės teisės atsisakymas yra netinkamas ir neproporcingas šiame skyriuje analizuojamos problemos sprendimo būdas, nes teisės, kurių siūloma atsisakyti, gina ne tik privačius, bet ir viešuosius interesus.

Kaip jau yra minėta anksčiau, CK 4.79 straipsnio 1 dalies tikslas yra mažinti bendraturčių skaičių, jog daikto valdymas ir naudojimas taptų mažiau komplikuotas. Kadangi Aikštelė, nepaisant to ar tai inžinerinis statinys, žemės sklype, ar negyvenamoji patalpa daugiabučiame name, suformuojamas kaip vienas nekilnojamojo turto objektas, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau – NTKI) 2 straipsnio 10 dalies⁷⁸ prasme patalpa yra pastato dalis, atitverta konstrukcijomis atskirai

⁷⁶ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. *Valstybės žinios*, 1996, nr. I-1539.

⁷⁷ Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379. *TAR*, 2014, nr. 4930.

⁷⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. *Valstybės žinios*, 2000, nr. VIII-1764.

nuo bendro naudojimo patalpų, o automobilių stovėjimo vietų atskirai negalima atitverti ir suformuoti kaip atskirų nekilnojamojo turto objektų dėl įstatymų ir poįstatyminių teisės normų reikalavimų bei objektyvių priežasčių. Antai, asmuo statydamas automobilį jam priklausančioje stovėjimo vietoje turi prie jos atvažiuoti, o kiekviena vieta fiziškai negali turėti atskiro privažiavimo, todėl kai asmuo įgyja Aikštelės dalį, viena jos dalimi valdo, naudojami ir disponuoja išimtinai jos bendraturtis, o kita dalis, t. y. pravažiavimai tarp stovėjimo vietų, naudojami visi bendraturčiai bendrai. Darbo autoriaus nuomone, daugiabučio namo butų savininkai, norėdami įsigyti automobilio stovėjimo vietą, turi tapti Aikštelės bendraturčiai. Šiuo atveju, vertindami būtent Aikštelę, kaip specifinį nekilnojamojo turto objektą, turintį tikslą – tenkinti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų interesus, suteikiant galimybę privažiuoti prie daugiabučio namo ir saugiai bei tvarkingai pastatyti automobilį tam skirtoje vietoje taip pat atsižvelgdami į viešąjį poreikį, susijusį su automobilių stovėjimo vietų įrengimo kiekiu, atitinkamam daugiabučiame name esančių būtų skaičiui bei atsižvelgdami į teisės normose nustatytus techninius reikalavimus ir į pačių bendraturčių interesus, kurie dažniausiai nėra nukreipti į siekį vienam iš bendraturčių tapti visos Aikštelės savininku, siūlytina išplėsti pirmenybės teisės išimtį. Darbo autoriaus nuomone pirmenybės teisės išimties išplėtimas būtų nukreiptas į situacijas, kai parduodama Aikštelės dalis, t. y. negyvenamoji patalpa, esanti daugiabučiame name arba inžinerinis statinys esantis žemės sklype, kuriame yra daugiabutis namas, kuri buvo suprojektuota ir pastatyta su tikslu garantuoti bent po vieną automobilio stovėjimo vietą kiekvienam daugiabučiame pastate esančiam butui. CK 4.79 straipsnio 1 dalyje nurodytos pirmenybės teisės išplėtimas būtų teigiamas dalykas dėl trijų pagrindinių priežasčių. Pirma, išimties išplėtimas suteiktą galimybę ne tik buto ir Aikštelės dalies savininkui galimybę netrukdomai parduoti minėta nekilnojamąjį turtą, neinformuojant kitų Aikštelės bendraturčių, tokiu būdu nestabdant civilinių teisinių santykių ir pirkėjui greitai tampant buto ir Aikštelės dalies savininku. Antra, išimties išplėtimas suteiktą lygiavertę galimybę tiek Aikštelės bendraturčiams, tiek butų, esančių gyvenamajame name savininkams, o ypač tų butų savininkams, kurie turi poreikį įsigyti Aikštelės dalį dėl to, kad anksčiau tokio poreikio nebuvo arba dėl to, kad buto pirkimo metu jo pardavėjas nebuvo Aikštelės dalies savininkas. Trečia, tai leistų priartėti prie poįstatyminio teisinio reguliavimo siekto tikslo, t. y. užtikrinti bent vieną automobilio stovėjimo vietą vienam butui, esančiam daugiabučiame name, kartu užkertant galimybę Aikštelės bendraturčiams supirkinėti bendraturčių parduodamas Aikštelės dalis vėliau jas perparduodant už didesnę kainą. Dėl šios aplinkybės būtų iškraipomos ir nepagrįstai sukeltos Aikštelės dalių kainos nekilnojamojo turto rinkoje. Darbo autoriaus nuomone,

pirmenybės teisės išimties išplėtimas turėtų būti orientuotas į tai, kad bendraturčio pirmenybės teisę netaikoma tais atvejais, kai parduodama dalis, bendroje dalinėje nuosavybėje, o viso nekilnojamojo turto tikslinė paskirtis yra įregistruota kaip automobilių stovėjimo aikštelė ir ši nekilnojamojo turto paskirtis yra įregistruota viešame registre. Parduodama automobilių stovėjimo aikštelės dalis turi būti įrengta žemės sklype, kuriame yra daugiabutis namas arba turi būti įrengta daugiabučio namo negyvenamoje patalpoje.

Apibendrintai galime teigti, Aikštelės bendraturčiai yra neproporcingai apsunkinami CK 4.79 straipsnio 2 dalies numatytos pareigos įvykdymu, kai jie dažniausiai nėra suinteresuoti padidinti turimą dalį, nes įgyta didesnė Aikštelės dalis nesudaro galimybių efektyviau valdyti ir naudoti Aikštelę pagal paskirtį. Atsižvelgiant į išaugusį automobilio stovėjimo vietų prie daugiabučių namų poreikį, jo saugaus statymo problemas šiuolaikinio miesto kontekste, pasiūlytas CK 4.79 straipsnio 1 dalyje nurodytos bendraturčio pirmenybės teisės išimties išplėtimas būtų pateisinama priemone Aikštelės dalių bendraturčių ir butų bei kitų patalpų savininkų atžvilgiu. Siekiant supaprastinti Aikštelės dalių disponavimą, išplečiant bendraturčio pirmenybės teisės išimtį, būtų užtikrinami ne tik privatūs interesai, bet ir viešieji interesai. Buto savininkas turėtų teisę netrukdomai parduoti butą su automobilio stovėjimo vieta bei butų sudaromos sąlygos lygiomis teisėmis su Aikštelės bendraturčiais įsigyti Aikštelės dalį, kai buto ar kitos patalpos savininkui jos nėra įsigiję, bet pasikeitus aplinkybėms yra atsiradęs poreikis įsigyti ją. Supaprastinant Aikštelės dalies pardavimo procedūrą būtų išlaikomas poįstatyminiuose teisės aktuose formuojamas viešasis tikslas – vienam butui gyvenamajame name turi būti įrengiama bent vieną automobilio stovėjimo vietą, ir šis tikslas būtų užtikrinamas ne tik gyvenamo namo statybos procese bet būtų sudaromos galimybės tokį tikslą įgyvendinti ir vėliau.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Daikto, kuris priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, naudingosios savybės atsiskleidžia tik tada, kai jo savininkai, t. y. bendraturčiai, sugeba suderinti savo tarpusavio interesus dėl bendro daikto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo. Jei bendraturčiai nesusitaria atsiranda galimybė nustatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką, o jei bendraturčiams nustačius naudojimosi daiktu tvarką nepavyksta išspręsti nesutarimų, atsiranda galimybė atsidalinti savo dalį. Sėkmingai atsidalinusio bendraturčio atžvilgiu bendroji dalinė nuosavybė pasibaigia ir atidalinta dalis tampa jo asmeninė nuosavybė.
2. Bendraturčio pirmenybės teisės dėka sudaroma galimybę sumažinti ne tik bendraturčių skaičių, bet taip pat palengvinti daikto valdymą ir naudojimą. Kai yra aiški parduodama dalis, jos kaina bei papildomos sąlygos, bendraturčiai gali įsivertinti ar parduodama dalis yra jiems reikalinga ir per nustatytą terminą priimti sprendimą dėl jos įsigijimo. Jei pasikeičia pardavimo kaina ir/arba sąlygos, privaloma informuoti bendraturčius pakartotinai. Darbo autoriaus nuomone, pakartotinis bendraturčių informavimas turėtų būti atliekamas tik tuomet, kai pardavimo kaina tampa mažesnė ar pardavimo sąlygos tampa palankesnės įsigyti parduodamą dalį, nes papildomų sąlygų pablogėjimas ar kainos padidinimas nėra skatinančios aplinkybės įsigyti parduodamą dalį. Bendraturčio pirmenybės teisės pažeidimo atveju taikoma imperatyvi teisės norma, kurios pagalba bendraturčiui yra perkeliama visos pirkėjo teisės ir pareigos, tokiu būdu įgyvendinamas bendraturčių skaičiaus mažinimo tikslas.
3. Sandorio pripažinimas apsimestiniu suteikia galimybę bendraturčiui, kurio pirmenybės teisės buvo pažeista, tapti didesnės dalies ar viso daikto savininku. Nors įstatymų leidėjas nepateikia sąlygų, kurių išpildymas suteiktų teisę sandorį kvalifikuoti kaip apsimestinį, tačiau teismų praktikos dėka yra suformuojamos gairės, leidžiančios identifikuoti apsimestinį sandorį. Pažymėtina, kad kiekvienu konkrečiu atveju sandoris turi būti vertinamos kritiškai visų faktinių aplinkybių kontekste. Darbo autoriaus nuomone, notaras, tvirtindamas pirkimo-pardavimo sandorius, dėl nekilnojamojo turto dalies perleidimo tarp bendraturčių, jų interesų užtikrinimo labui, galėtų atlikti prevencinę patikrą, susijusią su abiejų šalių tapimo bendraturčiais aplinkybių nustatymu, tokiu būdu įvertinant ar sudaromas minėtas sandoris yra teisėtas atsižvelgiant ne tik į teisės normas, bet ir į šalių valią bei ir tikruosius ketinimus.

4. Darbo autoriaus nuomone, bendraturčio pirmenybės teisės taikymo išimtis, t. y. turto pardavimas iš viešųjų varžytinių, neturėtų būti aiškinama plečiamai, kadangi jos išplėtimas visam vykdymo procesui neturėtų jokių reikšmingų pasekmių kreditoriaus, kaip labiausiai suinteresuoto vykdymo proceso dalyvio, interesų atžvilgiu, o bendraturčio pirmenybės teisės taikymas vykdymo procese, išskyrus pardavimą iš viešųjų varžytinių, leistų sukurti galimybes įgyvendinti esminius bendrosios dalinės nuosavybės teisės tikslus.
5. Aikštelės bendraturčiai yra neproporcingai apsunkinami CK 4.79 straipsnio 2 dalies numatytos pareigos įvykdymu, kai jie dažniausiai nėra suinteresuoti padidinti turimą dalį, nes įgyta didesnė Aikštelės dalis nesudaro galimybių efektyviau valdyti ir naudoti Aikštelę pagal paskirtį. Siekiant supaprastinti Aikštelės dalių disponavimą, išplečiant bendraturčio pirmenybės teisės išimtį, būtų užtikrinami ne tik privatūs interesai, bet ir viešieji interesai. Buto savininkas turėtų teisę netrukdomai parduoti butą su automobilio stovėjimo vieta bei butų savininkams, neturintiems automobilio stovėjimo vietos būtų sudaromos sąlygos lygiomis teisėmis su Aikštelės bendraturčiais įsigyti Aikštelės dalį. Supaprastinant Aikštelės dalies pardavimo procedūrą būtų išlaikomas poįstatyminiuose teisės aktuose formuojamas viešasis tikslas – vienam butui daugiabučiame name turi būti įrengiama bent viena automobilio stovėjimo vieta, ir šis tikslas būtų užtikrinamas ne tik gyvenamo namo statybos procese bet būtų sudaromos galimybės tokį tikslą įgyvendinti ir vėliau.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

I. Teisės norminiai aktai:

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*, 2000, nr. VIII-1864.
2. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. *Valstybės žinios*, 2002, nr. IX-743.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. *Valstybės žinios*, 2000, nr. VIII-1764.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. *Valstybės žinios*, 1996, nr. I-1539.
5. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas. *Lietuvos aidas*, 1992, nr. I-2882.
6. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas. *Valstybės žinios*, 2003, nr. IX-1934.
7. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. I-1240.
8. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas. *TAR*, 2017, Nr. XIII-801.
9. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379. *TAR*, 2014, nr. 4930.
10. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymas Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ patvirtinimo pakeitimas, patvirtintas aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533. *TAR*, 2014, nr. 7690.
11. Konsulinių pareigūnų atliekamų notarinių veikslių atlikimo metodinės taisyklės, patvirtintos Teisingumo ministro ir Užsienio reikalų ministro 2006 m. balandžio 8 d. įsakymu Nr. 1R-105/V-55. *Valstybės žinios*, 2006, nr. 39-1426.
12. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. vasario 11 d. įsakymas Nr. D1-83 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.08:2005 „Automobilių saugyklų projektavimas.“ patvirtinimo pakeitimas, patvirtintas aplinkos ministro 2012 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. D1-345. *TAR*, 2012, nr. 50-2495.

13. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašas ir jų turinys, patvirtintos Aplinkos ministro ir Žemės ūkio ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40. *Valstybės žinios*, 2005, nr. 14-450.
14. Sprendimų vykdymo instrukcija, patvirtinta teisingumo ministro 2005 m. lapkričio 3 d. įsakymu Nr. 1R-352. *Valstybės žinios*, 2005, nr. 130-4682.
15. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534. *Valstybės žinios*, 2002, nr. 41-1539.

II. Specialioji literatūra:

16. AMBRASIENĖ, D., *et al.* *Lyginamoji sutarčių teisė: Lietuva europiniame kontekste*. Vilnius: Justitia, 2013.
17. BARANAUSKAS, E., *et al.* *Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2008.
18. BARANAUSKAS, E., *et al.* *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010.
19. ČAPLINSKIENĖ, E., *et al.* *Notariatas Nr. 6*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2008.
20. ČIOMANAS, J., *et al.* *Notariatas Nr. 16. Konsultacijos*. Klaipėda: Druka, 2013.
21. LAUŽIKAS, E.; MIKELĖNAS, V.; ir NEKROŠIUS, V. *Civilinio proceso teisė. II tomas*. Vilnius: Justitia, 2005.
22. MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001.
23. MAJŪTĖ, V., *et al.* *Notariato teisė*. Klaipėda: Druka, 2014.
24. PAKALNIŠKIS, V. ir CIRTAUTIENĖ, S. Atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje. *Jurisprudencija*, 2009, t. 116.

III. Teismų praktika:

25. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, 19 straipsnio ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 ir 7 dalių, taip pat Lietuvos Respublikos

- Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1, 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, Nr. 110-3536.*
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje R. B. v. N. S., R. S., E. Č., Nr. 3K-3-165/2005.*
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje J. S. v. E. M., J. S., S. S., Nr. 3K-7-228/2009.*
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga. *2010 m. vasario 18 d., Nr. AC-32-1.*
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2010 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje R. Ž. v. M. P., D. G., O. S., Nr. 3K-3-316/2010.*
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje P. M. v. ŽŪB „Minaičiai“, R. S., G. V., R. N., A. M., T. N., Nr. 3K-3-171-313/2015.*
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2015 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje O. Š. v. A. B. ir N. B., Nr. 3K-3-352-701/2015.*
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2015 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje D. A., T. A. v. R. Z., D. N., Nr. 3K-3-387-415/2015.*
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2015 m. liepos 1 d. nutartis civilinėje byloje G. M. v. R. M., Nr. 3K-3-418-611/2015.*
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2015 m. lapkričio 12 d. nutartis civilinėje byloje I. J. v. A. D., Č. V., K. V., Nr. 3K-3-598-916/2015.*
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Vilniaus energija“ v. V. S., Nr. 3K-3-621-916/2015.*

36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2016 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje A. K. v. A. V. ir J. V., Nr. 3K-3-462-248/2016.
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2016 m. birželio 16 d. nutartis civilinėje byloje V. A. v. 159-ajai butų savininkų bendrija, Nr. 3K-3-313-695/2016.
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2016 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje K. B. v. akcinė bendrovė „Domas“, D.F., R. R., Nr. 3K-3-408-611/2016.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2016 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje akcinė bendrovė „Kelias“ v. B. P. individuali įmonė, L. L. individuali įmonė, R. P., bankrutavusi akcinė bendrovė „Autuva“, Nr. e3K-3-475-611/2016.
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2017 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje A. A., A. L. v. V. L., Nr. e3K-3-77-421/2017.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2017 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje A. B. v. N. L., Nr. e3K-3-71-701/2017.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2018 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje J. I. v. Palangos miesto savivaldybės administracijai, R. Š., Nr. e3K-3-107-248/2018.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje uždaroji akcinė bendrovė „Loritransa“ v. uždaroji akcinė bendrovė „Linsana“, uždaroji akcinė bendrovė „Baltic Sign“, Nr. e3K-3-61-695/2018.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2018 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje R. N., A. N., N. N., S. N. v. D. P., E. M., J. B., Nr. 3K-3-139-969/2018.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2018 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje J. B. v. A. V. (A. V.), A. K., Nr. e3K-3-182-611/2018.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija.
2018 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje O. D. v. T. K. I., E. I., Nr. e3K-3-390-701/2018.

47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2019 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje V. I. v. S. B., Nr. e3K-3-77-403/2019.*
48. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija. *2008 m. gegužės 26 d. nutartis administracinėje byloje Daugiabučio namo (-) savininkų bendrija, Daugiabučio namo (-) savininkų bendrija v. Valstybės įmonės Registrų centras Šiaulių filialas, Valstybės įmonės Registrų centras, Nr. A-63-802-08.*

IV. Elektroniniai dokumentai:

49. Гражданский кодекс Российской Федерации. *Принят Государственной Думой.* 21 октября 1994 года, N 51-ФЗ, [interaktyvus]. [žiūrėta 2018 m. gruodžio 28 d.]. Prieiga per internetą: <<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239&intelsearch=%E3%F0%E0%E6%E4%E0%ED%F1%EA%E8%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1+51>>.
50. Law of Property Act of the Republic of Estonia. *Riigikogu.* 1993-06-09, RT I 1993, 39, 590 [interaktyvus]. [žiūrėta 2018 m. gruodžio 29 d.]. Prieiga per internetą: <<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/510072014007/consolide>>.
51. Lietuvos statistikos departamentas. *Individualiųjų automobilių skaičius metų pabaigoje,* [interaktyvus]. [žiūrėta 2019 m. kovo 16 d.]. Prieiga per internetą:<https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S5R086#>.
52. Lietuvos statistikos departamentas. *Nuolatinių gyventojų skaičius ir teritorija,* [interaktyvus]. [žiūrėta 2019 m. kovo 16 d.]. Prieiga per internetą:<https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliuanalize?hash=103cad31-9227-4990-90b0-8991b58af8e7#>.

SANTRAUKA

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės ypatumas pasižymi tuo, kad savininkų daugėto egzistavimas vieno konkretaus daikto atžvilgiu lemia tai, jog be santykių su trečiaisiais asmenimis, susiklosto teisiniai santykiai tarp pačių daikto bendraturčių dėl įvairių tarpusavio teisių ir pareigų vienas kito atžvilgiu.

Tinkamas kiekvieno bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimas daikto, kuris priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, atžvilgiu leidžia maksimaliai išnaudoti naudingosios daikto savybes.

Pagrindinis bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo kriterijus, siekiant bendrą daiktą valdyti ir naudoti, yra bendraturčių tarpusavio susitarimas. Kiekvienas bendraturtis, įgyvendindamas savo teises, taip pat turi teisę disponuoti turima dalimi, kuri jam priklauso nuosavybės teise, tačiau atsižvelgiant į bendrosios dalinės nuosavybės teisės formos specifiką bei į kitus bendraturčių interesus, įstatymų leidėjas disponavimo teisei yra numatęs privalomą procedūrą, saistančią kiekvieną bendraturtį, kuris ketina perleisti savo turimą dalį bendroje dalinėje nuosavybėje trečiajam asmeniui. Minėtą procedūrą reglamentuojama CK 4.79 straipsnyje, kuriame įtvirtinama bendraturčio pirmenybės teisė, leidžianti bendraturčiams pirmiau už trečiuosius asmenis įsigyti bendraturčio parduodamą dalį.

Nors minėta teisės norma nurodo aiškiai bendraturčio teisės perleisti dalį procedūra, tačiau praktikoje ne tik bandoma apeiti imperatyvius procedūrinius dalies pardavimo reikalavimus, bet taip pat kyla dviprasmiškų nuomonių dėl jos taikymo apimties kitų procedūrų vykdymo metu, o tam tikrose situacijose bendraturčio teisės perleisti dalį bendroje dalinėje nuosavybėje apribojimas gali būti vertinamas kaip neproporcingai apsunkinanti bendraturčius pareiga.

SUMMARY

The right of common partial property is characterized by the fact that the multiplicity of the ownership of one particular object causes a legal relationship between the co-owners of themselves in respect to the various rights and obligations of each other in relation to the third parties.

In relation to an object that is considered as joint ownership, appropriate implementation of the rights and obligations of each co-owner allows maximal usage of the item and its beneficial properties.

The main criteria for the implementation of joint ownership of a property are the mutual agreement between the co-owners. While using its right, the co-owner also has a right to dispose of his share within the specificity of the form of the common partial ownership and the interests of other co-owners, the legislator established a mandatory procedure for the right of disposal of the co-owner. Article 4.79 of the Civil Code defines the right of priority of the co-owner in opposition to third parties. This co-owners right gives him the opportunity to acquire the share that the other co-owner intends to sell before third parties.

Despite the fact that the aforementioned rule clearly regulates the procedure how the co-owner is obliged to inform the other co-owners in order to sell their shares, in common practices occur the cases where the co-owners and third parties intentionally violate the imperative procedural requirements of the sale of the part. The co-owners preemptive right also raises different views on its scope during asset realization procedures, and in some situations even raises uncertainties whether the limitation of disposal of the co-owners share of the joint ownership in all cases is proportionally, and maybe there are the situations where the procedure under review disproportionately burdens the co-owners.