

Civilinė byla Nr. 2A-830-603/2014
Teismo proceso Nr. 2-01-3-14151-2012-3
Procesinio sprendimo kategorija: 30.1.; 30.9.; 45.6.



VILNIAUS APYGARDOS TEISMAS

NUTARTIS

2014 m. balandžio 9 d.
Vilnius

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus kolegija, susidedanti iš kolegijos pirmininkės ir pranešėjos Loretos Lipnickienės, kolegijos teisėjų Andrutės Kalinauskienės ir Andžej Maciejevski, viešame teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjusi civilinę bylą pagal apelianto daugiabučių namų savininkų bendrijos „VIP Šilaičiai“ apeliacinį skundą dėl Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. balandžio 30 d. sprendimo civilinėje byloje pagal daugiabučių namų savininkų bendrijos „VIP Šilaičiai“ ieškinį atsakovui UAB „Progresyvos investicijos“, dėl įpareigojimo/uždraudimo atlikti veiksmus, tretieji asmenys nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų - E. S., A. S., UAB „P-Parkas“, UAB „Swedbank lizingas“,

n u s t a t ė:

I. Ginčo esmė

ieškovas daugiabučių namų savininkų bendrija „VIP Šilaičiai“ (toliau – ieškovas) ieškiniu prašė įpareigoti atsakovą UAB „Progresyvos investicijos“ (toliau – atsakovas): 1) neatlygintinai perduoti ieškovo nuosavybėn 410,07 kv.m ploto automobilių stovėjimo aikštelę, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), plane pažymėtą b1 (išskyrus tretiesiems asmenims E. S. ir A. S. priklausančias 667/10000 dalis šių statinių); 157,46 kv.m automobilio stovėjimo aikštelę, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), plane pažymėtą b2; 958,42 kv.m ploto aikštelę, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), plane pažymėtą b3; 2) uždrausti atsakovui bet koka forma, tiek tiesiogiai, tiek netiesiogiai sudaryti kliūtis neatlygintinai naudotis 410,07 kv.m ploto automobilių stovėjimo aikštele, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), plane pažymėta b1 (išskyrus tretiesiems asmenims E. S. ir A. S. priklausančias 667/10000 dalis šių statinių), 157,46 kv.m automobilio stovėjimo aikštele, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), plane pažymėta b2; 958,42 kv. m. ploto aikštele, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), plane pažymėta b3 (kartu įpareigojant pašalinti esamas kliūtis – parkavimo automata, aikštelių apmokestinimą rodančius ženklus ir pan.), įskaitant draudimą tokius veiksmus atlikti ir kitiems asmenims, sudariusiems bet kokius sandorius dėl aikštelių su atsakovu; priteisti iš atsakovo bylinėjimosi išlaidas. Nurodė, kad atsakovas, būdamas gyvenamųjų namų kvartalo (*duomenys neskelbtini*), statytoju, su UAB „Hansabankas“, finansavusiu minėtų namų statybas, laikotarpiu nuo 2006 m. iki 2007 m. sudarė su pirkėjais nekilnojamojo turto objektų: daugiabučiame gyvenamajame name esančių butų, garažų, cokoliniame aukšte esančių parkavimo aikštelių preliminarįsias ir pagrindines pirkimo - pardavimo sutartis. Kvartale buvo pastatyti šeši daugiabučiai gyvenamieji namai, jie yra pastatyti žemės sklype, unikalus Nr. (*duomenys*

neskelbtini) (toliau – Žemės sklypas). Trečiasis asmuo UAB „Hansa bankas“ pirkimo - pardavimo sutartimis įsipareigojo perleisti jam priklausančią Žemės sklypo dalį daugiabučių namų savininkų bendrijos, kurios nariais pirkėjai įsipareigojo tapti, nuosavybėn, o iki Žemės sklypo dalies perleidimo sandorio sudarymo dienos, suteikti pirkėjams teisę neatlygintinai naudotis ta Žemės sklypo dalimi, kurią užima turtas ir kuri būtina jam naudoti pagal paskirtį. Žemės sklypo dalies kaina buvo įtraukta į turto, nurodyto pirkimo – pardavimo sutartyse, kainą. Atsakovas su aukščiau nurodytomis sutarties sąlygomis sutiko, nepaisant to, 2007 - 2008 m. vienašališkai, minėtame Žemės sklype įregistravo lauko automobilių stovėjimo aikšteles, kuriose įrengė užtvarus, paskelbė apie automobilių parkavimo vietų pardavimą. Ieškovas 2012-07-03 buvo pakviestas sudaryti su atsakovu Žemės sklypo dalies pirkimo – pardavimo sutartį, tačiau atsakovas neketino perduoti Žemės sklype esančių aikštelių ieškovo nuosavybėn. Atsakovas pagal preliminarias pirkimo - pardavimo sutartis įsipareigojo ir atliko gyvenamųjų namų gerbūvio darbus, tame tarpe, įrengė antžeminės automobilių stovėjimo aikšteles už pirkėjų lėšas dar iki minėtų aikštelių įregistravimo atsakovo vardu. Atsakovas nei preliminariose, nei pirkimo – pardavimo sutartyse pirkėjams neatskleidė, jog antžeminės automobilių stovėjimo aikštelių vietos bus parduodamos. Atsakovas pirkimo - pardavimo sutartyse sutiko, kad UAB „Hansabankas“ perleistų Žemės sklypą daugiabučių namų savininkų bendrijai, o ieškovas pagrįstai tikėjosi, kad Žemės sklypas jam bus perduotas su visais jame esančiais objektais. Ieškovas reiškia prevencinį ieškinį, ieškinio senaties terminas nėra praleistas.

Atsiliepime į ieškinį atsakovas su ieškiniu nesutiko ir prašė jį atmesti. Nurodė, kad ieškovas, kaip netinkamas subjektas, neturi teisės reikalauti neatlygintinai perduoti nuosavybėn ieškinyje aptariamas aikšteles, kadangi reiškiama reikalavimai atsakovo ir bendrijos narių sudarytų patalpų pirkimo - pardavimo sutarčių, kurios išimtinai susijusios su kiekvienu patalpų savininku, pagrindu. Antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių neatlygintinas perdavimas nenumatytas su pirkėjais sudarytose pirkimo - pardavimo sutartyse, minėtos aikštelės nepatenka į Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.82 straipsnyje išvardintų objektų sąrašą, todėl negali būti vertinamos kaip būtų priklausiniai. Ieškovas nepagrįstai kaltiną atsakovą pažeidus ieškovo teisėtus lūkesčius, nes atsakovas neketino ir nesuteikė pagrindo manyti, kad antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės bus perduotos tretiesiems asmenims nemokamai, vėlesni atsakovo veiksmai patvirtina tikruosius atsakovo ketinimus – perleisti aikšteles atlygintinai. Atsakovas, įvertinęs tai, kad bendrija (ieškovas) buvo įsteigta ne visų gyvenamųjų namų, esančių Žemės sklype, apskaičiavo įsteigtai bendrijai tenkančią Žemės sklypo dalį bei kreipėsi į ieškovą dėl Žemės sklypo dalies perdavimo, tačiau ieškovas atsisako sudaryti sandorį, taip pažeisdamas savo sutartinius įsipareigojimus ir elgiasi nesąžiningai. Ieškovo reikalavimai reiškiama pažeidžiant sutrumpintą 6 mėn. ieškinio senaties, taikomo ieškiniams dėl perduotų daiktų trūkumų pateikti, terminą.

Atsiliepime į ieškinį tretieji asmenys E. S. ir A. S. su ieškiniu sutiko ir prašė jį tenkinti. Nurodė, kad 2007-09-26 įsigijo iš atsakovo butą gyvenamajame name, esančiame (*duomenys neskelbtini*). Perkant minėtą butą, pagal pateiktą informaciją manė, jog bus paprasta statyti automobilį gyvenamojo namo kieme. 2008 m. atsakovas įrengė užtvarus antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, paskelbė apie jų pardavimą, todėl tretieji asmenys buvo priversti svarstyti vietos automobiliui pastatyti įsigijimo klausimą. Nesuprasdami visų su ginčo aikštelių pardavimu susijusių teisinių klausimų, 2010-06-09 sudarė pirkimo - pardavimo sutartį ir nusipirko iš atsakovo vietą antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje už 6 000,00 Lt.

Tretieji asmenys UAB „P-Parkas“ ir UAB „Swedbank lizingas“ atsiliepimų į ieškinį nepateikė.

II. Pirmosios instancijos teismo sprendimo esmė

Vilniaus miesto apylinkės teismas 2013 m. balandžio 30 d. sprendimu ieškinį atmetė, atitinkamai paskirstė tarp šalių bylinėjimosi išlaidas. Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad atsakovas ir trečiasis asmuo UAB „Swedbank lizingas“ (tuometinis UAB „Hansa lizingas“) finansavęs projektą, Žemės sklype pastatė daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalą ir namų kiemuose įrengė 410,07 kv.m., 157,46 kv.m. ir

958,42 kv.m ploto antžemines automobilių stovėjimo aikšteles. 2007 m. atsakovas, tretysis asmuo UAB „Swedbank lizingas“ (tuometinis UAB „Hansa lizingas“) ir pirkėjai sudarė preliminarias butų daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose pirkimo - pardavimo sutartis. 2007 - 2008 m. atsakovas, tretysis asmuo UAB „Swedbank lizingas“ (tuometinis UAB „Hansa lizingas“) ir pirkėjai sudarė pagrindines nekilnojamųjų daiktų pirkimo - pardavimo sutartis. Teismas nustatė, kad daugiabučių namų savininkų bendrijos „VIP Šilaičiai“ įgaliotinių susirinkimų 2012-08-20 protokolais Nr. VIPS-12-3 patvirtina, jog bendrijai buvo pavesta teikti ieškinį dėl antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių perdavimo bendrijai, todėl padarė išvadą, jog bendrija turi teisę reikšti teisme tokio pobūdžio reikalavimą. Teismas iš į bylą pateiktos 2008 m. sausio mėn. Nekilnojamųjų daiktų pirkimo - pardavimo trišalės sutarties, sudarytos tarp UAB „Hansa lizingas“, UAB „Progresyvos investicijos“ ir vieno iš buto pirkėjų sprendė, kad šios sutarties 4.6.1 ir 5.6.1 punktai numato neatlygintą Žemės sklypo, ant kurio stovi pastatas, dalies naudojimą pagal paskirtį, t.y. naudotis Žemės sklypu tiek, kiek tai susiję su parduodamo turto tinkamu eksploatavimu, t.y. namo naudojimu pagal paskirtį (pavyzdžiui, turėti galimybę patekti į namą, naudoti žemės sklypą namo inžineriniams tinklams pastatyti ir kt.), tačiau ši sutartis nenumato pirkėjo teisės neatlygintinai naudotis antžemine automobilių stovėjimo aikštele, esančia prie namo. Pastatai – daugiabučiai gyvenamieji namai, esantys (*duomenys neskelbtini*) buvo pripažinti tinkamais naudotis (ginčo dėl šios aplinkybės tarp šalių nėra), o tai reiškia, kad statiniai pastatyti pagal įstatymų nustatyta tvarka suderintą techninį projektą bei tinkami ir saugūs naudoti pagal savo paskirtį. Teismo vertinimu, STR 2.06.01:1999, STR 2.03.01:2001, kuriais vadovaujantis buvo suprojektuotos automobilių stovėjimo aikštelės, reglamentuoja jų įrengimą, tačiau nereglamentuoja jų neatlygintino perleidimo buto savininkams. 2008-09-12 atsakovas ir fizinių asmenų grupė, susidedanti iš V. B. (ieškovo atstovas advokatas), S. Š. (bendrijos pirmininkas) ir G. M. (toliau – iniciatyvinė grupė) sudarė bendradarbiavimo sutartį, pagal kurią atsakovas atsisakė ketinimo parduoti 10 antžeminių automobilio stovėjimo aikštelių vietų ir įsipareigojo jas perleisti bendrijai neatlygintinai, o suinteresuotiems asmenims turėjo būti parduodamos likusi 31 stovėjimo vieta už ne didesnę kaip 15 000,00 Lt kainą. Ši sutartis 2011-12-22 nutraukta. Teismas nuomone, nurodytos bendradarbiavimo sutarties sudarymas nepaneigia fakto, jog bendrijos nariams buvo žinoma apie antžeminių automobilių aikštelių įsigijimą atlygintinai. Teismas konstatavo, kad šiuo atveju ieškinį reiškia bendrija dėl įpareigojimo/uždraudimo atlikti veiksmus – įpareigoti atsakovą neatlygintinai perduoti ieškovo nuosavybės ginčo aikšteles, t.y. ieškovas reiškia ieškinį dėl daiktinių teisių pažeidimo, o tokio pobūdžio ieškiniams yra taikomas bendrasis ieškinio senaties dešimties metų terminas.

III. Apeliacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

Apeliaciniame skunde ieškovas prašė Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. balandžio 30 d. sprendimą panaikinti ir priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti visiškai; priteisti iš atsakovo bylinėjimosi išlaidas. Nurodė, kad byloje ginčas kilo dėl skirtingo šalių sutarčių aiškinimo. Preliminariosiose ir pagrindinėse butų pirkimo – pardavimo sutartyse nebuvo aiškiai pasisakyta apie antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių prie gyvenamųjų namų likimą, sutarčių šalys sutarčių nuostatas supranta ir aiškina skirtingai. Gyvenamuosiuose namuose butus įsigijusių pirkėjų vertinimu, aikštelės turėjo būti neatlygintinai perduotos ieškovo nuosavybės kartu su parduodamu Žemės sklypu ir kitais Žemės sklype esančiais infrastruktūros objektais (antraeiliais daiktai) (vaikų žaidimo aikštelėmis, pėsčiųjų takais, želdiniais ir kt.), o iki perdavimo pirkėjai turės teisę jomis neatlygintinai naudotis. Pirkdami turtą pirkėjai tikėjosi, kad atsakovas už jų sumokėtą kainą tinkamai įrengs ne tik perkamus nekilnojamojo turto objektus, bet ir gyvenamųjų namų gerbūvį (kvartalo infrastruktūrą). Nesant kitokios atsakovo pateiktos informacijos, pirkėjai pagrįstai galėjo tikėtis, kad jie galės neatlygintinai naudotis prie gyvenamųjų namų įrengtomis dangomis praėjimui, pravažiuojimui, automobilių statymui ir t.t. Atsakovas nepateikė įrodymų, kad pirkėjų ketinimai buvo kitokie, kad jie suprato ar turėjo suprasti, jog antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės bus parduodamos atskirai, o

ne perduodamos ieškovo nuosavybėn neatlygintinai kartu su ieškovui perduotinu Žemės sklypu (jo dalimi). Atsakovas tik 2007 m. viduryje nusprendė ginčo aikšteles suformuoti kaip atskirus turtinius vienetus ir įregistruoti kaip savo nuosavybę. Preliminariose turto pirkimo – pardavimo sutartyse nurodyta, kad antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių įrengimas yra įtrauktas į gyvenamųjų namų gerbūvį, už kurį pirkėjai yra sumokėję, t.y. aikštelių įrengimas buvo įtrauktas į pirkėjų perkamų butų kainą. Bet kuris sąžiningas, protingas ir apdairus pirkėjas Preliminariosios ir pirkimo – pardavimo sutarties nuostatas, atsakovo veiksmus galėjo ir turėjo suprasti vienareikšmiškai, t.y., jog bendrijai bus neatlygintinai perduotas visas Žemės sklypas, kartu su visais ant jo esančiais objektais – įrengtu gerbūviu, įskaitant antžeminės automobilių stovėjimo aikšteles, o iki perdavimo pirkėjams bus neatlygintinai leidžiama ta Žemės sklypo dalimi (jos dangomis) praeiti, pravažiuoti, statyti automobilius įrengtose stovėjimo aikštelėse ir atlikti kitus sklypo naudojimo pagal paskirtį veiksmus. Preliminariųjų, turto pirkimo – pardavimo sutarčių nuostatas teismas aiškino sąlygas pasiūliusios šalies - verslininko naudai ir vartotojų nenaudai. Pirmosios instancijos teismas nepagrįstai sprendė, kad Žemės sklypo dalies naudojimas pagal paskirtį apima tik teisę patekti į gyvenamąjį namą, įrengti namo inžinerinius tinklus, tačiau neapima teisės statyti prie gyvenamųjų namų automobilius. Išskyrus ginčo objektu esančias aikšteles, prie namų daugiau nėra jokių automobilių statymui tinkamų vietų, aikštelės yra prie pat gyvenamųjų namų laiptinių. Teismas skundžiamu sprendimu sukūrė teisinę situaciją, pagal kurią pirkėjų įsigytas turtas ir daugiabučių gyvenamųjų namų infrastruktūros (gerbūvio) dalis – antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės buvo atskirti vieni nuo kitų ir tapo skirtingų savininkų nuosavybe. Teismas atsakovui priteisė pernelyg didelio dydžio bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.

Atsiliepime į apeliacinį skundą atsakovas prašė apeliacinį skundą atmesti ir Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. balandžio 30 d. sprendimą palikti nepakeistą; priteisti iš ieškovo bylinėjimosi išlaidas. Nurodė, kad ieškovas, kaip daugiabučių namų savininkų bendrija, neturi ieškinyje nurodomo pobūdžio reikalavimo teisės, atsakovo nuosavybės teisė yra teisėtai įgyta bei galiojanti. Skundžiamas sprendimas priimtas atsižvelgus į visus sutarčių aiškinimo principus ir buvusias faktines aplinkybes. Atsakovas nuo projekto vykdymo pradžios laikėsi vieningos pozicijos ir antžemines parkavimo aikšteles ketino realizuoti kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus. Ieškovo ketinimus išreiškia šalių 2008-09-12 sudaryta bendradarbiavimo sutartis, pasirašyta tų pačių asmenų, kurie šioje byloje teigia neketinę už ginčo aikšteles mokėti. Minėtoje sutartyje atsakovas įsipareigojo antžeminės automobilio stovėjimo aikštelės vietą pardavinėti suinteresuotiems asmenims už ne didesnę kaip 15 000,00 Lt kainą. Ieškovas 2008-09-12 bendradarbiavimo sutarties neginčijo, nėra pagrindo ją vertinti kitaip, nei patvirtinančią šalių valią. Atsakovas, turėdamas ilgalaikę projektų vystymo patirtį, automobilių stovėjimo vietas realizuodavo kaip atskirus, nuo pagrindinio įsigyjamo turto nepriklausančius objektus arba perduodamas juos įskaičiuotus į įsigyjamo turto kainą, aiškiai apibrėžiant antžeminės automobilio stovėjimo aikštelės vietos įskaičiavimą į įsigyjamo turto kainą. Nei teisės aktai, nei statybos techniniai reglamentai, reglamentuojantys prie daugiabučių gyvenamųjų namų įrengiamų automobilių stovėjimo aikštelių kiekį, neįpareigoja statybos įmonės įrengtas aikšteles asmenims perleisti neatlygintinai. Ieškovo reikalavimai reiškiami pažeidžiant sutrumpintą 6 mėn. ieškinio senaties, taikomo ieškiniams dėl perduotų daiktų trūkumų pateikti, terminą.

Atsiliepime į apeliacinį skundą tretieji asmenys **E. S.**, **A. S.** prašė ieškovo apeliacinį skundą tenkinti. Kiti tretieji asmenys atsiliepimų į apeliacinį skundą nepateikė.

IV. Apeliacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Apeliacinis skundas netenkintinas.

Apeliacinės instancijos teismas, neperžengdamas apeliacinio skundo ribų, patikrina pirmosios instancijos teismo sprendimo teisėtumą ir pagrįstumą. Neatsižvelgdamas į apeliacinio skundo ribas, apeliacinės instancijos teismas taip pat patikrina, ar nėra absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų (CPK 320 straipsnis).

Byloje pateiktais įrodymais nustatyta, kad 2006 m. atsakovas Žemės sklype, kurio unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), pradėjo statyti daugiabučius gyvenamuosius namus, (*duomenys neskelbtini*) (tomas II, b.l. 33-47), Vilniuje ir nuo 2007 m., kartu su projekto finansuotoju trečiuoju asmeniu UAB „Swedbank lizingas“ (buvęs UAB „Hansa bankas“) (toliau – finansuotojas), pradėjo sudarinėti preliminarįsias butų, garažų, požeminių automobilių stovėjimo aikštelių pirkimo - pardavimo sutartis su būsimais daugiabučių namų pirkėjais. Šių sutarčių 49 punktuose numatyta, jog Žemės sklypo, kurio unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), dalis, kurioje statomas namas, nuosavybės teise priklauso finansuotojui, 50 punktuose sutartis pasirašiusios šalys susitarė, jog į bendrą pagrindinės sutarties kainą įeina ir Žemės sklypo dalies, kurioje statomas namas, kaina; finansuotojas perleis Žemės sklypo dalies nuosavybės teisę statomo namo savininkų bendrijai, kurios narys bus pirkėjas; pirkėjas apmokės Žemės sklypo dalies sandorio notarinio tvirtinimo kaštų dalį, kuri paskaičiuojama dalinant bendrus kaštus iš visų namo butų skaičiaus (tomas I, b.l. 23-26). 2008 m. atsakovas ir finansuotojas su daugiabučių namų pirkėjais ėmė sudarinėti nekilnojamųjų daiktų (butų, garažų, požeminių automobilių stovėjimo aikštelių) pirkimo – pardavimo sutartis, kurių 4.6., 5.6. punktuose buvo apibrėžtas Žemės sklypo statusas: finansuotojas įsipareigojo, o atsakovas su tokiu įsipareigojimu sutiko, perleisti finansuotojui nuosavybės teise priklausančio Žemės sklypo, kurio unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), atitinkamą dalį daugiabučio namo savininkų bendrijos, kurios nariais įsipareigoja tapti pirkėjai, nuosavybėn. Pagal pirkimo – pardavimo sutarčių 4.6.1., 5.6.1. punktus, šalių susitarimu iki aukščiau nurodyto žemės sklypo dalies perleidimo sandorio sudarymo dienos finansuotojas suteikia pirkėjams teisę neatlygintinai naudotis ta minėto Žemės sklypo dalimi, kurią užima turtas ir kuri jam būtina naudoti pagal paskirtį; minėto Žemės sklypo dalies akina yra įtraukta į Turto kainą; pirkėjai sutinka, kad jų sumokėta minėto Žemės sklypo dalies kaina būtų įskaityta kaip būsimos daugiabučio namo, kuriame yra butas, savininkų bendrijos mokėtinos šios sutarties 4.6. punkte nurodytos Žemės sklypo dalies kaina, už kurią minėta Žemės sklypo dalis bus parduota būsimai daugiabučio namo, kuriame yra butas, savininkų bendrijai (tomas I, b.l. 27-30).

Iš Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2013-02-25 išrašo matyti, kad Žemės sklypas, kurio unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), nuosavybės teise priklauso finansuotojui (trečiajam asmeniui UAB „Swedbank lizingas“) (tomas II, b.l. 33, 38). Žemės sklype esantys kiti statiniai (inžineriniai) - automobilių stovėjimo aikštelė, kurios plotas 157,46 kv.m. ir kiti statiniai (inžineriniai) - aikštelė, kurios plotas 958,42 kv.m. nuosavybės teise priklauso atsakovui, o 9333/10000 dalys kitų statinių (inžinerinių) - automobilių stovėjimo aikštelių, kurios plotas 410,07 kv.m., nuosavybės teise priklauso atsakovui, 667/10000 dalys minėtos automobilių stovėjimo aikštelių priklauso tretiesiems asmenims E. S., A. S. (tomas II, b.l. 36-38). Taigi, atsakovo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą, esantį Žemės sklype – kitus statinius (inžinerinius) – aikšteles, yra įregistruotos Statybos inspekcijos tarnybos 2007-11-20 ir 2008-04-23 pažymų pagrindu, minėti statiniai įregistruoti kaip atskiri atsakovo nekilnojamojo turto objektai, turintys savarankišką unikalų numerį.

Ieškovas pareiškė reikalavimą įpareigoti atsakovą neatlygintinai perduoti ieškovo nuosavybėn ginčo statinius – antžemines automobilių stovėjimo aikšteles, bei išvestinį reikalavimą uždrausti atsakovui bet kokia forma sudaryti kliūtis neatlygintinai naudotis ginčo aikštelėmis. Ieškinio faktinis pagrindas – aplinkybės, kad pirkėjai, pasirašydami nekilnojamųjų daiktų pirkimo - pardavimo sutartis, pagrįstai suprato, jog nuosavybės teise įsigijo nekilnojamąjį turtą, tame tarpe Žemės sklypo dalį, o į turto kainą yra įskaičiuota visa pagal projektą ir statybos techninius reglamentus sutvarkyta teritorija aplink gyvenamuosius namus. Kadangi nekilnojamųjų daiktų pirkimo - pardavimo sutartyse nebuvo numatytas pirkėjų įsipareigojimas už papildomą kainą įsigyti bendrijai nuosavybės teise perduotinam Žemės sklype esančias antžeminės automobilių stovėjimo aikšteles, pirkėjai turėjo lūkesčių automobilius statyti prie gyvenamųjų namų.

Iš nurodyto matyti, kad ieškovas savo reikalavimą atsakovui kildina iš atsakovo, finansuotojo ir daugiabučių namų pirkėjų sudarytų butų, garažų, požeminių automobilių stovėjimo aikštelių pirkimo - pardavimo sutarčių.

Nagrinėjama atveju ieškovas yra gyvenamųjų namų savininkų bendrija, kurios tikslas įgyvendinti butų ir kitų patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu (CK 4.83 straipsnio 3 dalis, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – DNSBĮ) 4 straipsnio 1 dalis). Pagal DNSBĮ 2 straipsnio 7 dalį, bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams. Daugiabučių gyvenamųjų namų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkai, įsteigdami bendriją bendrajai daliai nuosavybei valdyti ir naudoti, įgyvendina savo konstitucinę teisę vienyti (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 35 straipsnis), siekdami tam tikro bendro tikslo – tinkamo daugiabučių namų eksploatavimo bei jų išsaugojimo, įgyvendindami namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu. Pagal DNSBĮ 4 straipsnio 4 dalį, daugiabučių namų savininkų bendrija yra daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susivienijimas. Bendrijos veiklai *mutatis mutandis* taikomos CK ketvirtosios knygos XIV skyriaus normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą (DNSBĮ 3 straipsnio 4 dalis). Iš išdėstyto spręstina, kad ieškovas yra bendrosios dalinės nuosavybės administratorius. Bendrija yra tik bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo būdas, ji veikia tik kaip jos dalyvių atstovė, padedanti įgyvendinti bendraturčių bendrosios nuosavybės teisę, ji veikia bendraturčių vardu ir interesais. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai priklauso gyvenamojo namo savininkams (bendrasavininkams) bendrosios dalinės nuosavybės teise ((DNSBĮ 2 straipsnio 4 dalis). DNSBĮ nenustatyta, kad bendrija yra eksploatuojamo gyvenamojo namo ar žemės sklypo savininkė. Taigi, ieškovas yra įsteigtas kaip specialųjį teisumą turtintis savarankiškas juridinis asmuo, privalantis veikti nustatytais tikslais ir jo teisnumas yra ribotas – tikslams, kuriems jis įkurtas, įgyvendinti (DNSBĮ 3 straipsnio 1, 2, 4, 9 dalys). Pagal DNSBĮ 24 straipsnį, bendrijos turtas yra atskirtas nuo butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų turto; bendrijos turtas yra bendrijos lėšomis ar kitais teisėtais būdais įgytos materialinės, nematerialinės ir finansinės vertybės. Ieškovas nėra gyvenamųjų namų butų, kitų patalpų savininkas, todėl neturi teisės reikšti ieškinio dėl ginčo statinių neatlygintinio perdavimo jo nuosavybėn, juo labiau tuo pagrindu, kad pirkėjai, kaip bendrijos nariai, nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutartimis įsigijo antžemines automobilių stovėjimo aikštes kartu su perkamu turtu. Ieškovas, įgyvendindamas tik bendrąsias gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas, pareiškė reikalavimą, kuriuo nuosavybės teisę prašo ginti visa apimtimi – įpareigoti perduoti nuosavybės teise bendrijai ginčo statinius, t.y. pripažinti nuosavybės teisę, nors teisę reikšti reikalavimą dėl antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių perleidimo daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybėn turi teisę šių sutarčių kontrahentai – pirkėjai, t.y. gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai.

Kaip jau minėta, ieškovas savo reikalavimą atsakovui UAB „Progresyvos investicijos“ kildina iš pastarojo, finansuotojo ir daugiabučių namų pirkėjų sudarytų butų, garažų, požeminių automobilių stovėjimo aikštelių pirkimo - pardavimo sutarčių. Vadovaujantis šių sutarčių 4.6., 4.6.1., 5.6., 5.6.1. punktais, finansuotojas UAB „Swedbank lizingas“ (buvęs UAB „Hansa bankas“) įsipareigojo perleisti finansuotojui nuosavybės teise priklausančio Žemės sklypo dalį, kurią užima turtas ir kuri būtina jam naudoti pagal paskirtį, daugiabučio namo savininkų bendrijos, kurios nariais įsipareigojo tapti pirkėjai, nuosavybėn.

Nagrinėjama atveju nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutartyje finansuotojas UAB „Swedbank lizingas“ (buvęs UAB „Hansa bankas“) 4.1., 4.6. punktuose patvirtino, kad tiek butas, tiek Žemės sklypas priklauso finansuotojui privačios nuosavybės teise (tomas I, b.l. 28). Pagal minėtų sutarčių 2.1. punktus finansuotojas pardavė, o pirkėjai nusipirko gyvenamojo namo butus, kitas patalpas, sutarčių 4.6., 4.6.1. punktuose, be kita ko, aptartas Žemės sklypo teisinis statusas ir naudojimosi šiuo Žemės sklypu teisę (CK 6.394 straipsnio 2 dalis). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tais atvejais, kai pirkimo – pardavimo sutarties dalykas yra ne savarankiškas pastatas ar kitas nekilnojamojo turto objektas, bet jo dalis, t. y. butai,

patalpos daugiabučiuose namuose, sprendžiant dėl pirkėjo teisių į žemės sklypą taikytinas CK 6.394 straipsnis, Žemės įstatymo 30 straipsnis. Žemės įstatymo 30 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad, perleidžiant butą ar kitą patalpą daugiabučiame name, kartu turi būti perleidžiama ir nuosavybės teisė į bendrąją nuosavybę esančią žemės sklypo dalį, reikalingą šiam butui ar kitai patalpai daugiabučiame name eksploatuoti, jeigu ši žemės sklypo dalis nuosavybės teise priklauso buto ar kitos patalpos perleidėjui. Jeigu buto ar kitos patalpos pardavėjas yra žemės sklypo (viso ar jo dalies) savininkas, tai Žemės įstatymo 30 straipsnio 7 dalies norma valdingai jį įpareigoja perduoti buto ar kitos patalpos pirkėjui būtent nuosavybės, o ne kitokią daiktinę teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013-04-12 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-221/2013).

Kaip nustatyta, pardavėjas pagal nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutartis yra finansuotojas UAB „Swedbank lizingas“ (buvęs UAB „Hansa bankas“), be kita ko, Nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutartimis įsipareigojęs suteikti pirkėjams teisę neatlygintinai naudotis Žemės sklypo dalimi, kuri jam būtina naudotis pagal paskirtį. Todėl pirkėjai turi teisę pareikšti ieškinį ne atsakovui UAB „Progresyvos investicijos“, o finansuotojui dėl įpareigojimo perduoti Žemės sklypo dalį, reikalingą butui ir kitoms patalpoms eksploatuoti, proporcingai kiekvieno iš pirkėjų buto (patalpų) plotui, dėl tinkamo sutartinių įsipareigojimų vykdymų suteikti neatlygintinam pirkėjų naudojimui Žemės sklypo dalį arba dėl pripažinimo, kad antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių kaina buvo įskaičiuota į butų ir kitų patalpų bei Žemės sklypo dalies pardavimo kainą. Tik tuomet galėtų būti sprendžiama, kuri Žemės sklypo dalis turi būti perduotina gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų pirkėjų nuosavybėn, ar ginčo antžeminio stovėjimo aikštelės atsakovas pastatė pirkėjams perduotinoje Žemės sklypo dalyje, kurios kaina pagal nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutarčių 6.4.1. punktą buvo įtraukta į perkamo turto (buto ir kitų patalpų) kainą ir, ar antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės įrengimo kaštai pagal preliminariąsias butų pirkimo – pardavimo sutartis ir nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutartis buvo įtraukti į gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų bei Žemės sklypo dalies pirkimo – pardavimo kainą, į kurią, pirkėjų teigimu, įskaičiuota visa pagal projektą ir statybos techninius reglamentus sutvarkyta teritorija aplink gyvenamuosius namus (pagal kvartalo planą, kvartale pastatyti šeši gyvenamieji namai, plane numatytos tik dvi antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės (tomas I, b.l. 82)). Nekonstatavus šios aplinkybės, tačiau nustačius, kad atsakovas ginčo aikštelės pastatė gyvenamųjų namų savininkams perduotinoje Žemės sklypo dalyje, būtų sprendžiamas ginčo statinių likimas.

Apeliacinės instancijos teismas pripažįsta, kad ieškovo reikalavimas nepagrįstas, nes bendrija teisių į statinius (inžinerinius) – aikštelės (iš jų - dvi antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės) neturi, todėl įpareigoti atsakovą perduoti ieškovui ginčo statinius nėra teisinio pagrindo. Atmetus ieškinį dėl jo nepagrįstumo, atsakovo argumentai dėl ieškinio senaties yra teisiškai nereikšmingi. Pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė netinkamais motyvais, todėl apylinkės teismo išvadas, kad bendrijos nariai sutarčių (preliminariųjų ir pagrindinių) pagrindu įgijo teises į žemės sklypą – automobilių stovėjimo aikštelės, taip pat, kad butų pirkėjai minėtų sutarčių pagrindu neįgijo daiktinės teisės neatlygintinai naudotis ginčo automobilių stovėjimo aikštelėmis, šalintini iš skundžiamo procesinio sprendimo motyvuojamąsias dalies.

Apeliantas skunde taip pat kelia atsakovui atlygintinų apylinkės teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų dydžio netinkamo nustatymo klausimą. Teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio numatyta, kad nustatant priteistino užmokesčio dydį atsižvelgiama į bylos sudėtingumą, specialiųjų žinių reikalingumą, būtinybę išvykti į kitą vietovę, nei registruota advokato darbo vieta, pinigų sumų dydį, teisinių paslaugų teikimo pastovumą ir pobūdį, teisinių klausimų naujumą. Teisėjų kolegija, įvertinusi atsakovo advokato paruoštų procesinių dokumentų kiekį (prašymas dėl termino atlipimui į ieškinį pateikti pratęsimo (tomas I, b.l. 137-138), atsiliepiamas į ieškinį (tomas I, b.l. 141-148)), žodinio proceso tvarka įvykusių teismo posėdžių skaičių (2) ir trukmę, atsižvelgusi į tai, kad byla nedidelės apimties (II tomai), tačiau išsiskirianti teisinių klausimų specifiškumu, remdamasi Rekomendacijų 8.2., 8.16., 8.18 punktais

pripažįsta, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai sumažino atsakovui iš ieškovo priteistinių advokato teisinės pagalbos išlaidų dydį nuo 13 975,50 Lt iki 4 000,00 Lt, teismo priteistos bylinėjimosi išlaidos yra įrodytos, pagrįstos, protingo dydžio, dar labiau jas sumažinti teisinio pagrindo nėra.

Teisėjų kolegija, apeliacine tvarka išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovo apeliacinį skundą dėl Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. balandžio 30 d. sprendimo, vadovaudamasis aukščiau išdėstytais argumentais, daro išvadą, kad nėra pagrindų, nurodytų CPK [329](#), 330 straipsniuose, dėl kurių skundžiamas pirmosios instancijos teismo sprendimas turėtų būti naikinamas ar keičiamas apeliaciniame skunde išdėstytais motyvais, taip pat nėra [CPK 329](#) straipsnio 2 dalyje numatytų absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų. Nors pirmosios instancijos teismas, priimdamas skundžiamą sprendimą, visiškai netinkamai jį motyvavo, tačiau iš esmės priėmė teisingą sprendimą, todėl jis paliekamas nepakeistas, o apeliacinis skundas atmetamas (CPK [326](#) straipsnio 1 dalies 1 punktas).

Atmetus apeliacinį skundą, ieškovui neatlygintinos apeliacinės instancijos teisme patirtos bylinėjimosi išlaidos. Kadangi atsakovas nepateikė apeliacinės instancijos teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų įrodymų, jos atsakovui nepriteistinos. (CPK 93, 96, 98 straipsniai).

Teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 326 straipsnio 1 dalies 1 punktu,

n u t a r i a:

Vilniaus miesto apylinkės teismo 2013 m. balandžio 30 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Kolegijos pirmininkė

Loreta Lipnickienė

Teisėjai

Andrutė Kalinauskienė

Andžej Maciejewski