Vilniaus apygardos teismo nutartis

2026-11-09, bylos Nr. e2A-2180-794/2026

Teismas: Vilniaus apygardos teismas
Dokumentas: Nutartis
Data: 2026-11-09
Bylos Nr.: e2A-2180-794/2026
Teisminio proceso Nr.: 2-68-3-04208-2025-2
Bylos rūšis: Civilinė byla

Civilinė byla Nr. e2A-2180-794/2026
Teisminio proceso Nr. 2-68-3-04208-2025-2
Procesinio sprendimo kategorijos: 2.4.2.9.1; 3.3.1.19.1 (S)

VILNIAUS apygardos teismas
NUTARTIS
LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU
2026 m. lapkričio 9 d.
Vilnius

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Vaclovo Pauliko (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas), Rūtos Petkuvienės ir Andriaus Veriko,

teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal apelianto (ieškovo) IES1 ir apeliantės (atsakovės) ATS1 apeliacinius skundus dėl Vilniaus miesto apylinkės teismo 2026 m. vasario 24 d. sprendimo civilinėje byloje pagal ieškovo IES1 ieškinį atsakovei ATS1 dėl naudojimosi nekilnojamuoju turtu nustatymo.

Aprašomoji dalis

Teisėjų kolegija nustatė:

I. Ginčo esmė

Ieškovas pateiktu ieškiniu prašo nustatyti naudojimosi turtu - vienbučiu gyvenamuoju namu, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančiu (duomenys neskelbtini), tvarką: IES1 asmeniniam naudojimui priskiriamas kambarys, plane pažymėtas indeksu 1-7 (12,64 kv. m); ATS1 asmeniniam naudojimui priskiriami kambariai, plane pažymėti indeksais 1-6 (10,80 kv. m) ir 1-8 (8,88 kv. m); IES1 ir ATS1 bendram naudojimui paskiriamos patalpos, plane pažymėtos indeksais 1-4 (4,76 kv. m, koridorius), 1-5 (4,73 kv. m, tualetas), 1-2 (36,92 kv. m, svetainė-virtuvė), 1-3 (2,39 kv. m, sanitarinis mazgas) ir 1-1 (4,96 kv. m, koridorius), priteisti iš atsakovės ieškovo naudai už naudojimąsi svetimu turtu kompensaciją 23 689,92 Eur sumai, įkeldinti ieškovą į namo patalpas, plane pažymėtas indeksu 1-7, 1-4, 1-5, 1-2, 1-3, 1-1, priteisti iš atsakovės ieškovo naudai 2 760 Eur nuostolių atlyginimą, 5 procentų metines palūkanas nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo bei bylinėjimosi išlaidas.

Ieškovas nurodo, kad ieškovui ir atsakovei lygiomis dalimis bendros dalinės nuosavybės teise priklauso vienbutis gyvenamasis namas, esantis (duomenys neskelbtini). Buto plotas yra 86,08 kv. m. Atsakovė pakeitė buto užraktus ir nuo gyvenimo skyriumi pradžios neleidžia ieškovui patekti į butą. Atsižvelgiant į tai, kad turtas yra vienbutis gyvenamasis namas ir nėra galimybės ji padalyti į dvibutį, bei į tai, kad atsakovė augina

mažametį vaiką, ieškovas nurodo, kad nustatant naudojimosi turtu tvarką, atsakovei skiriami du kambariai, nes mažametis vaikas turi gyventi atskirame kambaryje, užtikrinant geresnes gyvenimo sąlygas ir privatumą, o antrasis kambarys bus skirtas atsakovei. Atsižvelgdamas į tai, kad buto bendrą plotą sudaro 86,08 kv. m, o ieškovo ir atsakovės skirtumas atskirai naudojamų kambarių ploto atžvilgiu būtų 7,04 kv. m, ieškovas prašo, kad jam būtų kompensuota už 7,04 kv. m buto plotą. Kadangi buto vertė yra 256 000 Eur, o 1 kv. m kaina sudaro 2 973 Eur, ieškovas prašo iš atsakovės priteisti 20 929,92 Eur kompensaciją už tai, kad atsakovei paliekama teisė naudotis didesniu buto plotu. Ieškovui yra apribota teisė naudotis jam priklausančia buto dalimi, todėl ieškovas prašo jį įkeldinti į buto patalpas, kurias jis prašo priskirti naudotis ir jam. Taip pat nurodo, kad ieškovas neturi kitos gyvenamosios vietos, tačiau ir toliau moka įmokas pagal kredito sutartį už įsigytą turtą, kuriuo negali naudotis dėl atsakovės neteisėtų veiksmų. Dėl atsakovės veiksmų ieškovas nuo 2024 m. priverstas nuomotis kitą gyvenamąjį būstą. Nuomos sutartis sudaryta nuo 2024 m. rugpjūčio 10 d., mėnesinė nuomos kaina yra 460 Eur. Per laikotarpį nuo 2024 m. rugpjūčio 10 d. iki 2025 m. sausio 10 d. ieškovas už būsto nuomą sumokėjo 2 760 Eur. Šie nuostoliai atsirado tik dėl atsakovės neteisėtų veiksmų, kai buvo ribojamos ieškovo teisės naudotis savo dalimi bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Nors formali patalpų paskirtis nurodoma kaip „kūrybinės dirbtuvės“, faktinės aplinkybės rodo, kad šios patalpos yra realiai pritaikytos gyvenimui. Todėl vertinant patiriamų išlaidų pagrįstumą, turi būti vadovaujamasi ne tik formaliu paskirties įrašu registre, bet ir realia naudojimo situacija. Jei ieškovas dėl neturėjimo galimybės naudotis jam priklausančia turto dalimi buvo priverstas nuomotis kitą būstą, net ir kūrybinių dirbtuvių paskirties, tačiau pritaikytą gyvenimui – tai sudaro pagrindą reikalauti kompensacijos.

Atsakovė pateikė atsiliepimą, kuriuo su pateiktu ieškiniu nesutinka. Nurodo, kad turtui įsigyti šalys 2020 m. rugsėjo 10 d. sudarė kredito sutartį, pagal kurią AB „SEB bankas“ atsakovei ir ieškovui kaip kredito gavėjams ir solidariems skolininkams suteikė 119 000 Eur dydžio kreditą. Pagal Sutarties 4.1. ir 4.2. punktus pradinis įnašas sudarė 21 000 Eur, todėl atsakovė ir ieškovas, kaip bendraturčiai, įgiję po ½ idealiąją dalį nuosavybės pagal Sutartį, turėjo padengti po 10 500 Eur pradinio įnašo sumos. Ieškovas sumokėjo tik 6 000 Eur (gavęs iš savo tėvų), o likusią sumą atsakovė padengė iš savo turėtų asmeninių lėšų. Pagal Sutartį atsakovei ir ieškovui buvo nustatyta prievolė sumokėti visas išlaidas už notaro paslaugas. Tačiau atsakovė notarui sumokėjo ne tik už save – iš asmeninių lėšų sumokėjo ir už ieškovą. AB „SEB bankas“ 2024 m. spalio 18 d. pažyma patvirtina, kad atsakovė viena iš savo asmeninių lėšų nuo Kredito sutarties sudarymo iki 2022 m. rugpjūčio mėn. (imtinai) sumokėjo 10 755,69 Eur periodinių įmokų už būsto paskolą. Ieškovas savo prievolę mokėti kredito įmokas pradėjo vykdyti tik nuo praėjusių metų pabaigos. Šalys 2022 m. rugsėjo 1 d. sudarė santuoką, tačiau Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu santuoka buvo nutraukta abiejų sutuoktinių bendru sutikimu. Santuokos nutraukimo pasekmių sutarties 2.5 punkte nurodyta: „šalys pareiškia ir patvirtina, kad pasidalino visą turtą, įskaitant nekilnojamąjį ir kilnojamąjį turtą natūra, vienas kitam jokių turtinių ir neturtinių pretenzijų ir reikalavimų, susijusių su turtu bei kompensacijomis, neturi ir nereiškia“. Kitaip tariant buvo susitarta, kad namas yra pasidalijamas natūra (jame su dukra lieka gyventi atsakovė), dėl to jokių pretenzijų ieškovas atsakovei neturi ir nereiškia bei nereiškia jokių reikalavimų, susijusių ir su kompensacijomis. Tačiau praėjus maždaug mėnesiui nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo ieškovas ėmė reikšti atsakovei pretenzijas dėl patekimo į namą, naudojimosi tvarkos juo nustatymu ir pan. Šalių tarpusavio santykiai yra konfliktiški ir joks bendras ieškovo ir atsakovės gyvenimas, juo labiau, viename name (kotedže), yra neįmanomas ir negalimas. Dėl to ieškovo siūloma nustatyti naudojimosi namu tvarka, ypač kai atsakovė gyvena su mažamete dukra, yra nesuderinama su jokiais teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principais bei naudojimosi tvarkos nustatymu siekiamais tikslais. Dėl nuostolių atlyginimo atsakovė nurodo, kad ieškovas iš atsakovės reikalauja atlyginti jo neva tai patirtus 2 760 Eur dydžio nuostolius. Tačiau iš ieškovo pateiktos 2024 m. rugpjūčio 10 d. patalpų nuomos sutarties matyti, kad nuomotojas perduoda nuomininkui (ieškovui) laikinai valdyti ir naudotis 27 kv. m bendrojo ploto gyvenamąsias patalpas, nors Nekilnojamojo turto registro išrašas patvirtina, kad tai yra ne gyvenamosios patalpos, bet negyvenamoji patalpa – kūrybinės dirbtuvės. Dėl to ieškovo su ieškiniu pateikta

patalpų nuomos sutartis nėra įrodymas, kad ieškovas nuomojasi gyvenamąsias patalpas ir taip neva tai patiria nuostolius. Ieškovo pateikta patalpų nuomos sutartis nėra registruota ir negali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis kaip ką nors patvirtinanti. Be to, nustačius naudojimosi namu tvarką, jeigu tokia vis tik būtų patvirtinta, atsakovė daugiau nuosavybės neįgis, t. y. šalių turimos namo dalys (po ½ dalį) nepasikeis. Ieškovo siekis prisiteisti kompensaciją taip pat nėra apibrėžtas laike (už kokį laikotarpį į ateitį ši kompensacija yra paskaičiuota).

Pirmosios instancijos teismo sprendimo esmė

Vilniaus miesto apylinkės teismas 2026 m. vasario 24 d. sprendimu (toliau – skundžiamas sprendimas) ieškinį tenkino iš dalies ir nustatė tokią naudojimosi ieškovui ir atsakovei bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu vienbučiu gyvenamuoju namu, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančiu (duomenys neskelbtini), tvarką: IES1 asmeniniam naudojimui priskiriamas kambarys, plane pažymėtas indeksu 1-7 (12,64 kv. m); ATS1 asmeniniam naudojimui priskiriami kambariai, plane pažymėti indeksais 1-6 (10,80 kv. m) ir 1-8 (8,88 kv. m); IES1 ir ATS1 bendram naudojimui paskiriamos patalpos, plane pažymėtos indeksais 1-4 (4,76 kv. m, koridorius), 1-5 (4,73 kv. m, tualetas), 1-2 (36,92 kv. m, svetainė-virtuvė), 1-3 (2,39 kv. m, sanitarinis mazgas) ir 1-1 (4,96 kv. m, koridorius); įkeldinti ieškovą į vienbučio gyvenamojo namo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), patalpas, plane pažymėtas indeksu 1-7, 1-4, 1-5, 1-2, 1-3, 1-1; priteisti iš atsakovės ieškovo naudai 4 600 Eur nuostolių atlyginimą, 5 procentų metines palūkanas nuo priteistos 1 840 Eur sumos nuo 2025 m. vasario 27 d. iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir 5 procentų metines palūkanas nuo priteistos 2 760 Eur sumos nuo 2025 m. spalio 3 d. iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.

Esminiai skundžiamo sprendimo motyvai:

Teismas nustatė, jog po Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimo civilinėje byloje Nr. e2YT-16090-1228/2024 įsiteisėjimo, 2024 m. rugsėjo 20 d. ieškovas, bandydamas patekti į namą, susidūrė su kliūtimi, nes namo raktai atsakovės buvo pakeisti; patekti į namą ieškovas neturi galimybės iki šiol, nes pakeistų namo raktų atsakovė ieškovui nėra perdavusi iki šiol; dėl to, ieškovas nuo 2024 m. rugpjūčio 10 d. nuomojosi patalpas gyvenimui ir už šių patalpų nuomą laikotarpiu nuo 2024 m. rugpjūčio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d. patyrė 5 520 Eur išlaidų.

Teismas, vertindamas atsakovės argumentą, kad namo likimo klausimas buvo išspręstas teismo sprendimu patvirtinta sutartimi dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių, todėl negali būti keliamas iš naujo, laikė jį nepagrįstu.

Teismas darė išvadą, kad byloje nėra jokių duomenų, jog namas būtų padalintas tarp šalių sutartimi, tame tarpe sutartimi dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių, patvirtinta teismo sprendimu.

Taip pat teismas nurodė, kad Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu patvirtintos sutarties dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių 2.5 punktas nepatvirtina nei šalių susitarimo dėl namo dalinimo, nei tokio susitarimo patvirtinimo sprendimu, nes tokių sąlygų pačiame susitarime tiesiog nėra.

Teismas iš šalių paaiškinimų, Lietuvos teismų informacinės sistemos LITEKO duomenų nustatė, kad šalys dar anksčiau kreipėsi į Vilniaus miesto apylinkės teismą su 2024 m. balandžio 25 d. pareiškimu dėl santuokos nutraukimo bendru sutarimu, kuriame pateikė sutartį dėl santuokos nutraukimo pasekmių ir jos 2.3 punkte šalys įtraukė sąlygą, kad po santuokos nutraukimo asmeninės nuosavybės teise IES1 priklausantis turtas atitenka asmeninės nuosavybės teise ATS1, IES1 sumokant 10 000 Eur kompensaciją. Taip pat teismas pažymėjo, jog šalims Vilniaus miesto apylinkės teismas dar 2024 m. gegužės 23 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2YT-12072-869/2024 nurodė, jog susitarimas dėl IES1 asmeninės nuosavybės teise priklausančio turto perleidimo turėtų būti sudaromas pas notarą. Tačiau teismas nustatė, jog byloje nėra duomenų, kad tokius sandorius ieškovas ir atsakovė pas notarą po 2024 m. gegužės 23 d. būtų sudarę.

Teismas akcentavo, kad atsakovės pozicija dėl namo pasidalinimo natūra yra nepagrįsta, nes toks susitarimas bet kuriuo atveju turėjo būti aiškiai išdėstytas ne tik raštu, bet ir patvirtintas notarine tvarka. Įrodymų, kad šalys tokį susitarimą raštu buvo sudarę ir jį patvirtinę notarine tvarka sutarties dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių, kuri patvirtinta sprendimu, sudarymo metu, atsakovė į bylą nepateikė. Šalių derybos dėl tokio susitarimo sudarymo, net jeigu jos ir buvo, neįpareigoja šalių, o pažadai, žodiniai susitarimai dėl namo padalinimo ar namo dalies atidalijimo, jiems nesant įformintiems sandoryje notarine tvarka, yra niekiniai (CK 1.74 straipsnis, CK 1.93 straipsnio 3 dalis).

Teismas sprendė, jog byloje nėra įrodymų, kurie pateisintų atsakovės elgesį neįleidžiant ieškovo į namą. Be to, esant nesutarimui dėl namo valdymo ir naudojimo – atsakovei pageidaujant juo naudotis ir jį valdyti vienai, o ieškovui su tuo nesutinkant, atsakovė, elgdamasi įstatymų nustatyta tvarka, turėjo inicijuoti namo valdymo, naudojimo ir/ar disponavimo juo klausimo sprendimą teismine tvarka, o ne vienašališkai priimti tik jai naudingus sprendimus dėl namo naudojimo, valdymo ir disponavimo juo.

Teismas sprendė, kad atsakovės subjektyvus noras naudotis namu tik jos pačios interesais, net jeigu toks jos noras ir yra nulemtas siekio patenkinti geriausius vaiko interesus, negali būti pagrindu riboti įstatymo ginamą ieškovo teisę į namo nuosavybę, tame tarpe ieškovo teisę naudotis namu taip pat, kaip juo naudojasi atsakovė, būdama namo bendraturte. Nei ieškovo ir atsakovės konfliktiniai santykiai, nei aplinkybė, kad name, kuris priklauso ieškovui ir atsakovei bendrosios dalinės nuosavybės teise, taip pat gyvena atsakovės vaikas, įstatymo nėra numatyti kaip pagrindai riboti ieškovo nuosavybės teisę į namą.

Teismui iš byloje surinktų duomenų nustačius, kad namas yra gyvenamosios paskirties ir turi izoliuotų patalpų – kambarių, kurie gali būti priskiriami naudoti atskirai kiekvienam iš bendraturčių, priskyrė ieškovui izoliuotą kambarį, plane pažymėtą 1-7 (12,64 kv. m), o atsakovei du izoliuotus kambarius 1-6, 1-8 (10,80 kv. m + 8,88 kv. m), t. y. 7,04 kv. m didesnio ploto nei ieškovui. Teismas vertino, kad toks name esančių izoliuotų patalpų paskirstymas yra racionalus, nes ieškovui tenka vienas, tačiau didžiausią plotą turintis kambarys, tuo tarpu atsakovei tenka du, tačiau mažesnio ploto kambariai ir byloje nėra duomenų, kad toks izoliuotų kambarių name paskirstymas paneigtų nusistovėjusią naudojimosi namo kambariais tvarką (šalims esant santuokoje) ir/ar būtų nesąžiningas.

Teismas nematė pagrindo už atsakovei tenkantį 7,04 kv. m didesnį plotą priteisti ieškovo naudai jo prašomą kompensaciją, nes įvertinus ieškovo idealiąją dalį, kuri kvadratiniais metrais atitinka 43,04 kv. m, ir ieškovui tenkančią bendram naudojimui liekančių patalpų dalį, kas atitinka 26,88 kv. m ((86,08 – 12,64 – 10,80 + 8,88)/2), ieškovui tenkančio mažesnio ploto skirtumas tesudaro 3,52 kv. m (43,04 – 12,64 – 26,88), kuris, teismo vertinimu, nelaikytinas itin žymiu, lemiančiu poreikį spręsti kompensacijos klausimą.

Taip pat teismas atkreipė ieškovo dėmesį ir į tai, kad Konsultacijoje 256 000 Eur verte, kuria remdamasis ieškovas skaičiuoja kompensaciją, yra įvertintas ne namas atskirai, o namas su žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), dalimi, priklausančia ieškovui ir atsakovei bendrosios dalinės nuosavybės teise, ir to ieškovas, skaičiuodamas kompensaciją, apskritai nevertino.

Teismas nustatė, jog nuo 2024 m. rugpjūčio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d. ieškovas iš trečiojo asmens nuomojosi gyvenimui kitas patalpas, dėl ko patyrė jo nurodomas 5 520 Eur išlaidas, todėl sprendė, kad jos buvo sąlygotos atsakovės neteisėtų veiksmų, draudžiant jam naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu namu. Tačiau teismas įvertino, tai kad tiksli namo raktų pakeitimo data byloje nenustatyta, o pirmą reikalavimą perduoti namo raktus ieškovas atsakovei pateikė 2024 m. spalio 16 d., ir sprendė, jog su atsakovės neteisėtais veiksmais sietinos tik ieškovo patirtos išlaidos kitai gyvenamajai patalpai nuomoti nuo 2024 m. spalio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d., t. y. 4 600 Eur (10 x 460 Eur), atitinkamai ši suma priteistina iš atsakovės ieškovo naudai kaip nuostolių atlyginimas.

Atsakovės nurodytas aplinkybes, kad ieškovo minėtu laikotarpiu nuomotos patalpos Nekilnojamojo turto registre buvo įvardintos kaip kūrybinės dirbtuvės, o jų paskirtis pramonės, sandėliavimo, teismas laikė kaip nepaneigiančias fakto, jog ieškovas tikrai gyveno šiose patalpose ir dėl to patyrė išlaidas. Be to, byloje nėra duomenų, liudijančių, kad šiose patalpose ieškovas būtų užsiėmęs ir/ar jas nuomojęs kitu nei gyvenimui tikslu.

Taip pat atsakovės nurodytą aplinkybę, kad ieškovas negalėjo minėtu laikotarpiu gyventi nuomojamose patalpose, nes dirbo ne Vilniaus miesto ribose, teismas pripažino neįrodyta, nes ieškovas teismo posėdžio metu nurodė šiuo metu dirbantis ir gyvenantis už Vilniaus miesto ribų, tačiau teigė, kad patalpų nuomos laikotarpiu nuo 2024 m. rugpjūčio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d. jis patalpose gyveno.

Apeliacinių skundų ir atsiliepimų į juos teisiniai argumentai

Ieškovas apeliaciniu skundu prašo panaikinti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2026 m. vasario 24 d. sprendimą iš dalies ir priimti naują sprendimą – tenkinti reikalavimą dėl kompensacijos priteisimo už naudojimąsi svetimu turtu priteisiant ieškovui iš atsakovės 10 470,80 Eur bei priteisti ieškovo naudai patirtas bylinėjimosi išlaidas. Apeliacinis skundas grindžiamas tokiais argumentais:

Teismas nustatė, kad atsakovė faktiškai naudosis didesne gyvenamųjų patalpų dalimi, nei jai tenka pagal idealias dalis, o ieškovui tenka mažesnė dalis (skirtumas 3,52 kv. m.). Net ir esant, teismo vertinimu, nedideliam ploto skirtumui, tai nepaneigia fakto, kad vienas bendraturtis naudojasi didesne turto dalimi kito sąskaita. Todėl atsisakymas spręsti kompensacijos klausimą vien tik dėl to, kad skirtumas nėra laikomas „itin žymiu“, yra nepagrįstas.

Teismų praktika formuojama ta linkme, jog net ir esant nedideliam ploto skirtumui bendraturčiui turi būti kompensuojama už tenkančios mažesnės dalies naudojimą (kasacinio teismo nutartys Nr. e3K-3-78-701/2025, Nr. 2-9852-793/2014).

Kompensacija turi atitikti bendraturčio dalies vertę, siekiant nepažeisti jo nuosavybės teisės. Ieškovas pateikė 2024 m. lapkričio 12 d. konsultaciją dėl nekilnojamojo turto vertės, kurioje nurodoma, kad namo rinkos verte sudaro 256 000 Eur bei Nekilnojamojo turto registro išrašą, kur nurodyta turto rinkos vertė 89 800 Eur, todėl byloje buvo pakankamai duomenų kompensacijos dydžiui nustatyti. Kadangi ploto skirtumas, už kurį turi būti kompensuojama, yra 3,52 kv. m, kompensacijos suma sudaro 10 470,80 Eur (2 974,66 Eur (vieno kvadratinio metro kaina nuo 86,08 kv. m buto ploto) × 3,52 kv. m).

Teismo argumentas, kad kompensacija negali būti skaičiuojama remiantis viso turto (namo kartu su žemės sklypu) verte, yra nepagrįstas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje nuosekliai pripažįstama, kad nekilnojamojo turto vertė turi būti nustatoma kompleksiškai, vertinant daiktą kaip vientisą ekonominį objektą, o ne dirbtinai atskiriant jo sudedamąsias dalis.

Teikiamas naujas įrodymas apie buto mokestinę vertę pagal unikalų numerį, kuri šiuo metu, nuo 2026 m. sausio 1 d., be žemės sklypo vertės, sudaro 187 000 Eur. Pažymėtina, kad laikotarpiu nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. buto mokestinė vertė buvo 92 700 Eur. Taip pat teikiamas įrodymas apie žemės sklypo mokestinę vertę, kuri sudaro 30 500 Eur. Kadangi ieškovui ir atsakovei priklausanti žemės sklypo dalis yra 422/1674, šios dalies vertė sudaro 7 688,75 Eur. Taigi žemės sklypo dalies vertė sudaro nedidelę viso turto vertės dalį ir neturi lemiamos įtakos nustatant kompensacijos dydį.

Atsakovė atsiliepimu į ieškovo apeliacinį skundą prašo ieškovo apeliacinį skundą atmesti ir tenkinti atsakovės apeliacinį skundą bei priteisti iš ieškovo atsakovės naudai visas patirtas bylinėjimosi išlaidas apeliacinės instancijos teisme. Atsiliepimas grindžiamas žemiau nurodytais motyvais:

Šalys nutraukiant santuoką sutarė, jog name lieka gyventi atsakovė. Taigi, ieškovas nesinaudojo ir nesinaudoja

jokia namo dalimi. Atsakovės sąskaita ieškovas gyvenant kartu naudojosi namo naudmenomis, nedengė būsto kredito įmokų, galiausiai išsikraustė iš namo, visus su namu susijusius rūpesčius palikdamas atsakovei ir siekdamas savo asmeninių naudų.

Atsakovės ir ieškovo turimos nuosavybės dalys nesikeičia (tai yra, išlieka po ½), o pagal prašomą nustatyti naudojimosi namu tvarką, su kuria atsakovė nesutinka, didžioji dalis namo patalpų lieka bendram naudojimui.

Ieškovo pateikta teismų praktika neatitinka nagrinėjamos bylos faktinių aplinkybių, todėl negali būti taikytina nagrinėjamai situacijai.

Teismas pagrįstai sprendime pažymėjo, jog ieškovui tenkančio mažesnio ploto skirtumas tesudaro 3,52 kv. m, kuris nelaikytinas itin žymiu, lemiančiu poreikį spręsti kompensacijos klausimą.

Atsakovė sumokėjusi ieškovui kompensaciją daugiau nuosavybės neįgyja, jie išlieka bendrasavininkiais po ½ idealiąją dalį, todėl pagal ieškovo paskaičiavimus galima spręsti, kad būtent jam nepagrįstai už vos 3,52 kv. m. plotą, kuris nepadidina atsakovės nuosavybės apimties, nepagrįstai gautų 10 470,80 Eur, nors byloje apskritai nėra aiškus sprendimu nustatytos naudojimosi tvarkos pagrįstumas ir teisėtumas, jos įgyvendinimas, kadangi didžioji dalis patalpų tenka bendram naudojimui.

Nors šalims priklauso idealios dalys į namo nuosavybę, tačiau nesant nustatytų realių turto dalių, nesant identifikuotų turto dalių, nesant tinkamos naudojimosi namu tvarkos (sprendimu patvirtinta naudojimosi tvarka yra neteisinga ir prieštaraujanti įstatymams), yra neįmanoma ir neteisinga spręsti apie kokios nors ieškovo pageidaujamos kompensacijos priteisimą.

Teismo sprendime nurodyti patalpų numeriai iš namo plano jokiu būdu nėra pakankami konstatuoti realias ieškovui priklausančias dalis name. Byloje nebuvo pateiktas detalus projektinis siūlymas dėl namo pertvarkymo, atitinkančio abiejų šalių interesus.

Ieškovui buvo sudaryta galimybė pateikti visus įrodymus pirmosios instancijos teisme. Šie ieškovo pateikti duomenys neturi būti vertinami jau vien dėl to, jog prašoma priteisti kompensacija yra nepagrįsta, bylos esmė yra ne kompensacijos priteisimas. Namo ir žemės sklypo mokestinių verčių pažymos, kurias teikia ieškovas, jose užfiksuotų faktinių duomenų tyrimas ir vertinimas reikštų naujos faktinės aplinkybės aiškinimąsi, o tokia proceso apeliacinės instancijos teisme eiga prieštarautų pačiam apeliacijos modeliui, įtvirtintam civilinio proceso įstatyme.

Atsakovė apeliaciniu skundu prašo panaikinti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2026 m. vasario 24 d. sprendimo dalis, kuriomis buvo patenkintas ieškovo ieškinys, ir priimti naują sprendimą – atmesti ieškovo ieškinį visiškai; priteisti iš ieškovo apeliantės (atsakovės) naudai bylinėjimosi išlaidas, patirtas apeliacinio proceso metu. Apeliacinis skundas grindžiamas tokiais argumentais:

Skundžiamame sprendime pats teismas patvirtino, jog susitarimas raštu tarp šalių buvo, tik jis nebuvo patvirtintas notaro: „(...) toks susitarimas bet kuriuo atveju turėjo būti aiškiai išdėstytas ne tik raštu, bet ir patvirtintas notarine tvarka“. Tačiau vien ta aplinkybė, jog susitarimas dėl namo likimo atsakovei nebuvo įformintas notarine tvarka, nepaneigia pačio susitarimo fakto tarp šalių.

Teismo sprendime nepagrįstai nurodoma, kad atsakovė nesiėmė jokių veiksmų išviešinti susitarimą su ieškovu atliekant pakeitimus registruose. Tokie teismo argumentai nepagrįsti, kadangi ieškovas pretenzijas atsakovei dėl namo pradėjo reikšti praėjus vos vienam mėnesiui nuo santuokos nutraukimo.

Teismas nepagrįstai nustatė ieškovo pasiūlytą naudojimosi namu tvarką, kadangi ji nėra suderinta tarp šalių, pažeidžia atsakovės ir jos mažamečio vaiko teises ir teisėtus interesus, atitinka tik ieškovo norus nepatiriant jokių papildomų išlaidų (pavyzdžiui, statybos darbai dėl tinkamo patalpų atskyrimo pritaikant namo patalpas

taip, jog šalys name galėtų gyventi visiškai atskirai – įrengiamas papildomas atskiras įėjimas, papildomos sienos ir pan.) apsigyventi name.

Šiuo atveju namas pagal teismo sprendimu nustatytą naudojimosi tvarką nėra pritaikytas atskiram šalių gyvenimui, aiškiai pažeidžia atsakovės teisę į privatų gyvenimą ir jo neliečiamumą bei kitas konstitucines teises bei mažamečio vaiko teisę į saugią, visapusiškam ir harmoningam vystymuisi tinkamą aplinką.

Apygardos teismų praktikoje matoma, jog priešingai nei teigiama skundžiamame sprendime, į tarp šalių esančius konfliktus, vaiko interesus turi būti atsižvelgta nustatant naudojimo nekilnojamuoju turtu tvarką: „Ir taip itin konfliktišką situaciją sunkina ir tai, kad ieškovas yra sukūręs šeimą, šeimoje auga jo dabartinės žmonos nepilnametis vaikas, kurio interesai taip pat būtų pažeisti, nes gyvenant tame pačiame name tarp šalių kiltų dar daugiau konfliktų“ (Klaipėdos apygardos teismo 2024 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1334-459/2024).

Ieškovas byloje nepateikė tinkamo projektinio pasiūlymo (tiksliau – iš viso tokio dokumento nepateikė), kaip ir nepateikė jokių kitų objektyvių įrodymų, kurie leistų spręsti dėl teisingo naudojimosi tvarkos nustatymo (CPK 178, 185 straipsniai).

Teismo sprendimas dalyje dėl įkeldinimo į namą taip pat nepagrįstas ir neteisėtas. Nors ieškovui ir atsakovei priklauso idealios dalys į namo nuosavybę, tačiau nesant nustatytų realių turto dalių, nesant identifikuotų turto dalių, nesant tinkamos naudojimosi namu tvarkos (sprendimu patvirtinta naudojimosi tvarka yra neteisinga ir prieštaraujanti įstatymams), yra neįmanomas ieškovo įkeldinimas į tinkamai neidentifikuotas namo patalpas (teismo sprendime nurodyti patalpų numeriai iš namo plano nėra pakankami konstatuoti realias ieškovui priklausančias dalis name, byloje nebuvo pateiktas detalus projektinis siūlymas dėl namo pertvarkymo, atitinkančio abiejų šalių interesus).

Net ir įkeldinus ieškovą į namą šis sprendimas tampa privalomas visiems tiems, su kuo jis susijęs. Ir dėl šios priežasties sprendimas įkeldinti ieškovą į namą yra perteklinis.

Sprendime nepagrįstai konstatuota, kad dėl atsakovės neteisėtų veiksmų ieškovas patyrė 4 600 Eur dydžio nuostolius neva tai būsto nuomai.

Ieškovo pateiktoje patalpų nuomos sutarties 1.1 punkte nurodoma, kad nuomotojas perduoda nuomininkui (ieškovui) laikinai valdyti ir naudotis 27 kv. m. bendrojo ploto gyvenamąsias patalpas, tačiau tos patalpos yra negyvenamosios patalpos – kūrybinės dirbtuvės ir priklauso ieškovo buvusio darbdavio (Jakovo veterinarijos centras) vadovui ir tai matoma tiek iš viešų duomenų, tiek ir tokių pačių elektroninio pašto adresų šios sutarties rekvizitų dalyje. Savaime suprantama, darbuotojui iš darbdavio vadovo nėra draudžiama nuomotis gyvenamąsias patalpas, tačiau tai, kad šios patalpos yra negyvenamos (ir tai negali būti laikoma „būstu“) jau automatiškai padaro ir pačią sutartį, kuriai CK keliami atitinkamai reikalavimai, automatiškai negaliojančia.

Ieškovo byloje pateikta patalpų nuomos sutartis nėra registruota ir negali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis kaip ką nors patvirtinanti, ypač, kai atsižvelgiant į bylos faktines aplinkybes galima spręsti apie šios sutarties sudarymą siekiant neteisėtai pasipelnyti iš atsakovės.

Ieškovas atsiliepimu į atsakovės apeliacinį skundą prašo atsakovės apeliacinį skundą atmesti. Atsiliepimas grindžiamas žemiau nurodytais motyvais:

Nekilnojamojo turto registro duomenys aiškiai patvirtina, kad ginčo namas priklauso ieškovui ir atsakovei po 1/2 dalį asmeninės nuosavybės teise, o šie duomenys nėra nuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Teismas nustatė tokią naudojimosi ginčo turtu tvarką, kuri nereikalauja jokių papildomų statybos ar pertvarkymo darbų, todėl klausimai dėl galimų pertvarkymo kaštų, jų dydžio ar paskirstymo apskritai nėra aktualūs ir negali

turėti įtakos sprendimo teisėtumui ar pagrįstumui.

Atsakovė byloje nekėlė reikalavimo atidalyti turtą ir suformuoti atskirus nekilnojamojo turto objektus, taip pat nepasiūlė jokio alternatyvaus naudojimosi tvarkos nustatymo varianto. Todėl jos argumentai dėl galimų pertvarkymo darbų ar su tuo susijusių kaštų bei jų apmokėjimo yra nepagrįsti ir nereikšmingi nagrinėjamam ginčui.

Nustatyta naudojimosi tvarka užtikrina stabilias ir nekintančias vaiko gyvenimo sąlygas, taip atitinkant prioritetinį vaiko interesų apsaugos principą.

Byloje buvo nustatyta, kad būtent atsakovės veiksmais ieškovui buvo sudarytos kliūtys naudotis ginčo turtu, todėl atsakovės argumentai, esą ji neatliko jokių piktybiškų veiksmų ir ieškovo reikalavimas yra perteklinis dėl įkeldinimo į butą, yra nepagrįsti ir prieštarauja teismo nustatytoms faktinėms aplinkybėms.

Teismas nustatė, kad atsakovė pakeitė namo spynas ir atsisakė perduoti ieškovui raktus, nepaisant ieškovo 2024 m. spalio 16 d. ir 2024 m. spalio 23 d. pateiktų prašymų, o 2024 m. spalio 24 d. aiškiai patvirtino, kad raktų neperduos. Tokie atsakovės veiksmai faktiškai eliminavo ieškovo galimybę patekti į jam bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantį turtą ir juo naudotis.

Teismas, įvertinęs byloje nustatytas faktines aplinkybes ir priežastinį ryšį tarp atsakovės veiksmų ir ieškovo patirtų išlaidų, pagrįstai konstatavo, kad atsakovės neteisėti veiksmai – spynų pakeitimas ir atsisakymas perduoti raktus – lėmė ieškovo negalėjimą naudotis ginčo turtu nuo 2024 m. spalio 10 d. Atitinkamai teismas pagrįstai nustatė atlygintinų nuostolių laikotarpį, pripažindamas, kad tik nuo šios datos ieškovo patiriamos nuomos išlaidos yra tiesiogiai susijusios su atsakovės neteisėtais veiksmais. Todėl ieškovo patirtos išlaidos už laikotarpį nuo 2024 m. spalio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d., t. y. 4 600 Eur (10 mėn. × 460 Eur), pagrįstai buvo pripažintos nuostoliais ir priteistos iš atsakovės ieškovo naudai.

Nors formali nuomojamų patalpų paskirtis yra nurodyta kaip „kūrybinės dirbtuvės“, faktinės bylos aplinkybės akivaizdžiai patvirtina, kad šios patalpos realiai yra pritaikytos gyvenimui ir buvo naudojamos būtent gyvenimo tikslams.

Pagal galiojantį teisinį reguliavimą nekilnojamojo daikto nuomos sutartys, sudarytos trumpesniam nei vienerių metų laikotarpiui, neprivalo būti registruojamos Nekilnojamojo turto registre, todėl vien registracijos nebuvimas nesukelia tokių sutarčių negaliojimo ar negalėjimo jomis remtis teisiniuose santykiuose (CK 6.478 straipsnis, CK 1.75 straipsnio 1 dalis). Atsakovė nepagrįstai save laiko trečiuoju asmeniu CK 1.75 straipsnio 2 dalies prasme. Nagrinėjamu atveju nuomos sutartis nėra naudojama prieš atsakovę kaip sandorio šalį ar siekiant prieš ją sukelti daiktines teisines pasekmes. Nuomos sutartis šioje byloje pateikta kaip įrodymas, patvirtinantis jos sudarymo faktą bei ieškovo faktiškai patirtas išlaidas ir nuostolių dydį pagrįsti, todėl vien nuomos sutarties neįregistravimo faktas neturi teisinės reikšmės vertinant ieškovo patirtus nuostolius.

Motyvuojamoji dalis

Teisėjų kolegija konstatuoja:

IV. Apeliacinės instancijos teismo nustatytos bylos aplinkybės, teisiniai argumentai ir išvados

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) 320 straipsnio 1 ir 2 dalimis, bylos nagrinėjimo apeliacinės instancijos teisme ribas sudaro apeliacinio skundo faktinis ir teisinis pagrindas bei absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų patikrinimas.

Apeliacinės instancijos teismas nagrinėja bylą neperžengdamas apeliaciniame skunde nustatytų ribų, išskyrus

kai to reikalauja viešasis interesas ir neperžengus skundo ribų būtų pažeistos asmens, visuomenės ar valstybės teisės ir teisėti interesai (CPK 320 straipsnio 2 dalis). Apeliacinės instancijos teismas ex officio (pagal pareigas) patikrina, ar nėra CPK 329 straipsnyje nurodytų absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų.

Teisėjų kolegija, išnagrinėjusi apeliacinius skundus, absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų, nurodytų CPK 329 straipsnio 2 dalies 1–7 punktuose, nenustatė.

Dėl naujų įrodymų (ne)priėmimo

Ieškovas kartu su apeliaciniu skundu pateikė naujus įrodymus: duomenis apie turto mokestines vertes iš VĮ Registrų centras, t. y. namo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), mokestinė vertė 2021 m. sausio 1 d. buvo 92 700 Eur, o 2026 m. sausio 1 d. yra 187 000 Eur; žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), mokestinė vertė 2021 m. sausio 1 d. buvo 30 500 Eur, 2026 m. sausio 1 d. taip pat yra 30 500 Eur.

Ieškovas nurodo, kad nagrinėjant bylą apeliacine tvarka nėra ribojama galimybė pateikti naujus įrodymus, kurie pagrindžia turto rinkos vertę, jeigu tai būtina siekiant nustatyti tikslų kompensacijos dydį ir teisingai išspręsti bylą, todėl pateikia duomenis apie turto mokestines vertes.

Apeliacinės instancijos teisme papildomų įrodymų pateikimas ribojamas (CPK 314 straipsnis, 338 straipsnis). CPK 314 straipsnyje suformuluotos taisyklės, kad apeliacinės instancijos teismas atsisako priimti naujus įrodymus, kurie galėjo būti pateikti pirmosios instancijos teismui, išimtys yra: 1) kai pirmosios instancijos teismas nepagrįstai atsisako priimti įrodymus; 2) kai įrodymų pateikimo būtinybė iškyla vėliau.

Kasacinis teismas yra išskyręs atitinkamus kriterijus, kurie turi būti patikrinti ir įvertinti sprendžiant, ar egzistuoja pagrindas priimti naujus įrodymus: ar buvo objektyvi galimybė pateikti įrodymus bylą nagrinėjant pirmosios instancijos teisme; ar vėlesnis įrodymų pateikimas neužvilkins bylos nagrinėjimo; ar naujai prašomi priimti įrodymai turės įtakos sprendžiant šalių ginčą; ar šalis nepiktnaudžiauja įrodymų vėlesnio pateikimo teise (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-237-684/2019). Įrodymų rinkimas ir pateikimas vėlesniame procese netoleruotinas, jei yra žinoma apie įrodymų egzistavimą, jų neabejotiną svarbą bylos aplinkybėms nustatyti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-110-313/2016).

Apeliacinės instancijos teismas, vertindamas naujų įrodymų turinį, mano, kad šių dokumentų priėmimas neužvilkins bylos apeliacine tvarka nagrinėjimo, jie susijęs su nagrinėjama byla, šalys turėjo galimybę su jais susipažinti, todėl teikiami duomenys kaip rašytiniai įrodymai priimami į bylą ir vertinami kartu su kitais įrodymais.

Dėl byloje nustatytų faktinių aplinkybių

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, ieškovui ir atsakovei asmeninės nuosavybės teise priklauso po 211/1674 dalis žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir po ½ dalį pastato - vienbučio gyvenamojo namo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), adresu (duomenys neskelbtini).

Pagal 2020 m. rugsėjo 10 d. Kredito sutartį Nr. (duomenys neskelbtini) AB SEB bankas kredito gavėjams ieškovui ir atsakovei suteikė 119 000 Eur dydžio kreditą nekilnojamajam turtui - 211/837 dalies žemės sklypui ir vienbučiui gyvenamajam namui, adresu (duomenys neskelbtini), pirkti.

Iš pastato - vienbučio gyvenamojo namo kadastro duomenų matyti, kad namas yra 2020 m. statybos, jo bendras plotas – 86,08 kv. m, gyvenamasis plotas – 69,24 kv. m. Namas yra dviejų aukštų. Namo pirmame aukšte yra 4,96 kv. m ploto koridorius, pažymėtas indeksu 1-1, 36,92 kv. m ploto svetainė-virtuvė, pažymėta indeksu 1-2, 2,39 kv. m ploto tualetas, pažymėtas indeksu 1-3, o Namo antrame aukšte, į kurį patenkama laiptais iš svetainės-virtuvės, pažymėtos indeksu 1-2, yra 4,76 kv. m ploto koridorius, 4,73 kv. m ploto sanitarinis mazgas,

pažymėtas indeksu 1-5, ir trys kambariai: 10,80 kv. m ploto kambarys, pažymėtas indeksu 1-6, 12,64 kv. m ploto kambarys, pažymėtas indeksu 1-7, ir 8,88 kv. m ploto kambarys, pažymėtas indeksu 1-8. Visi trys kambariai yra izoliuoti, turi langus, į juos patenkama iš koridoriaus, pažymėto indeksu 1-4, į kurį patenkama per pirmą Namo aukštą.

2022 m. rugsėjo 1 d. šalys sudarė santuoką, o Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu, priimtu civilinėje byloje Nr. e2YT-16090-1228/2024, jų santuoka buvo nutraukta. Šiuo teismo sprendimu taip pat buvo patvirtinta ieškovo ir atsakovės 2024 m. rugpjūčio 19 d. sudaryta sutartis dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių, kurios 2.5 punkte šalys susitarė: „Šalys pareiškia ir patvirtina, kad pasidalino visą turtą, įskaitant nekilnojamąjį ir kilnojamąjį turtą natūra, vienas kitam jokių turtinių pretenzijų ir reikalavimų, susijusių su turtu bei kompensacijomis neturi ir nereiškia.“.

Iki civilinės bylos Nr. e2YT-16090-1228/2024 iškėlimo ieškovas ir atsakovė jų sudarytą santuoką siekė nutraukti ir anksčiau. Ieškovas ir atsakovė teikė Vilniaus miesto apylinkės teismui 2024 m. balandžio 25 d. pareiškimą dėl santuokos nutraukimo bendru sutarimu, kurio priėmimo klausimas buvo sprendžiamas Vilniaus miesto apylinkės teismo civilinėje byloje Nr. e2YT-12072-869/2024. Į pastarąją bylą ieškovo ir atsakovės pateiktoje 2024 m. balandžio 25 d. sutartyje dėl santuokos nutraukimo pasekmių 2.3 punkte buvo įtraukta sąlygą, kad po santuokos nutraukimo asmeninės nuosavybės teise IES1 priklausantis turtas (211/1674 dalių žemės sklypo ir ½ dalis vienbučio gyvenamojo namo, esančių (duomenys neskelbtini)) atitenka asmeninės nuosavybės teise ATS1, IES1 sumokant 10 000 Eur kompensaciją. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2024 m. gegužės 23 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2YT-12072-869/2024, spręsdamas pastarojo ieškovo ir atsakovės pateikto prašymo dėl santuokos nutraukimo bendru sutarimu priėmimo klausimą, nurodė, kad 211/1674 dalis žemės sklypo ir ½ dalis vienbučio gyvenamojo namo, esančių (duomenys neskelbtini), priklauso IES1 asmeninės nuosavybės teise, šis turtas santuokos nutraukimo byloje nėra dalijamas, jo teisinis režimas, nutraukiant santuoką, nesikeičia, tokio pobūdžio sąlygos iš sutarties dėl santuokos nutraukimo pasekmių šalintinos, o ieškovas ir atsakovė siekdami susitarti dėl IES1 asmeninės nuosavybės teise priklausančio turto perleidimo, turėtų sudaryti atitinkamus sandorius pas notarą. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. birželio 19 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2YT-12072-869/2024, per teismo nustatytą terminą pareiškėjams nepašalinus procesinio dokumento (prašymo) trūkumų, pareiškėjų IES1 ir ATS1 prašymas dėl santuokos nutraukimo abiejų sutuoktinių bendru sutikimu laikytas nepaduotu ir grąžintas jį padavusiems asmenims, teismo nutartis įsiteisėjo 2024 m. liepos 4 d.

2024 m. rugpjūčio 10 d. sudaryta patalpų nuomos sutartis tarp ieškovo ir J. Š. dėl 27 kv. m bendrojo ploto gyvenamųjų patalpų, esančių (duomenys neskelbtini), už 460 Eur nuomos mokestį į mėnesį.

Iš Nekilnojamojo turto registro išrašo matyti, jog patalpa, adresu (duomenys neskelbtini), yra negyvenamoji patalpa - kūrybinės dirbtuvės; daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: gamybos, pramonės.

Ieškovas pateikė patalpų nuotraukas, kuriose matyti įrengta virtuvė su buitine technika; tualetas ir dušas; miegamojo erdvė (lova, spinta ir kiti baldai).

Ieškovas 2024 m. spalio 16 d., 2024 m. spalio 23 d. kreipėsi į atsakovę raštu, prašydamas suteikti galimybę naudotis jam priklausančia namo dalimi.

Atsakovės atstovas 2024 m. spalio 24 d. raštu atsakė ieškovo atstovui, kad raktai jam perduoti nebus.

Iš Pakvitavimų pagal 2024 m. rugpjūčio 10 d. buto nuomos sutartį matyti, kad 460 Eur sumų gavimui J. Š. pasirašė ties mėnesiais nuo 2024 m. rugpjūčio iki 2025 m. liepos, viso už 12 mėnesių.

Iš 2024 m. lapkričio 12 d. Konsultacijos dėl nekilnojamojo turto vertės Nr. DGK241112, kurią parengė turto vertintojas D. G., matyti, jog tiriamo objekto - 211/1674 dalys, Kitos paskirties, 0.0837 ha bendro ploto, žemės

sklypas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir 86.08 kv. m bendro ploto pastatas–vienbutis gyvenamasis namas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantys (duomenys neskelbtini), labiausiai tikėtina vertė rinkoje 2024-11-12 d. galėtų būti 256 000 Eur.

Iš AB SEB banko pažymos apie sumokėtas įmokas matyti laikotarpiu nuo 2020 m. rugsėjo 10 d. iki 2024 m. spalio 16 d. klientės ATS1 mokėtas įmokas pagal kreditavimo sutartį.

Dėl atsakovės apeliacinio skundo

Pirmosios instancijos teismas, įvertinęs Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu, priimtu civilinėje byloje Nr. e2YT-16090-1228/2024, patvirtintos šalių sutarties dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių 2.5 punktą, darė išvadą, kad šalys dėl joms priklausančio nekilnojamojo turto padalinimo nesusitarė, t. y. tokių sąlygų pačiame susitarime nėra. Taip pat teismas nurodė, kad susitarimas dėl ieškovui asmeninės nuosavybės teise priklausančio turto perleidimo turėjo būti sudaromas notarine tvarka, tačiau byloje nėra duomenų, kad toks sandoris tarp šalių būtų buvęs įformintiems notarine tvarka. Dėl to teismas nustatė naudojimosi ieškovui ir atsakovei bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu vienbučiu gyvenamuoju namu tvarką, taip pat įkeldino ieškovą į vienbučio gyvenamojo namo patalpas, plane pažymėtas indeksu 1-7, 1-4, 1-5, 1-2, 1-3, 1-1, bei priteisė ieškovui iš atsakovės 4 600 Eur išlaidų už gyvenamosios patalpos nuomą nuo 2024 m. spalio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d., patirtų dėl atsakovės neteisėtų veiksmų draudžiant ieškovui naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu namu.

Apeliantė apeliaciniu skundu ginčija skundžiamo sprendimo dalį, susijusią su teismo nustatyta naudojimosi namu tvarka, ieškovo įkeldinimu į namą bei 4 600 Eur dydžio nuostolių ieškovui priteisimu už būsto nuomą dėl atsakovės neteisėtų veiksmų.

Visų pirma apeliantė nesutinka su pirmosios instancijos teismo išvada, kad šalys nebuvo susitarusios dėl ieškovui asmeninės nuosavybės teise priklausančios turto dalies perleidimo atsakovei ar jo padalijimo natūra. Atsakovė nurodo, kad tarp šalių buvo sudarytas rašytinis susitarimas, o aplinkybė, jog jis nebuvo patvirtintas notarine tvarka, nepaneigia paties susitarimo fakto.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, ieškovui ir atsakovei asmeninės nuosavybės teise priklauso po 1/2 dalį ginčo namo ir po 211/1674 dalis žemės sklypo, esančių (duomenys neskelbtini).

Iš Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimo civilinėje byloje Nr. e2YT-16090-1228/2024, kuriuo nutraukta šalių santuoka, matyti, kad juo patvirtinta šalių teismui pateikta sutartis dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių, kurios 2.5 punkte šalys deklaravo pasidalijusios visą turtą natūra ir neturinčios viena kitai turtinių pretenzijų, susijusių su turtu bei kompensacijomis. Teisėjų kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismas pagrįstai pripažino, jog minėta sutartimi šalys nesusitarė dėl to, jog ieškovui asmeninės nuosavybės teise priklausanti 1/2 dalis namo ir atitinkama žemės sklypo dalis būtų perleidžiama atsakovei nuosavybės teise.

Be to, iš civilinės bylos Nr. e2YT-12072-869/2024 duomenų matyti, kad ankstesniame šalių susitarimo dėl santuokos nutraukimo variante buvo numatyta, jog ieškovui asmeninės nuosavybės teise priklausantis turtas atitenka atsakovei, o ši sumoka ieškovui 10 000 Eur kompensaciją. Vis dėlto Vilniaus miesto apylinkės teismas 2024 m. gegužės 23 d. nutartyje nurodė, kad toks turtas santuokos nutraukimo byloje nedalijamas, jo teisinis režimas dėl santuokos nutraukimo nesikeičia, o šalys, siekdamos susitarti dėl jo perleidimo, turėtų sudaryti atitinkamus sandorius pas notarą. Šis pareiškimas dėl santuokos nutraukimo bendru sutikimu vėliau buvo laikytas nepaduotu ir grąžintas pareiškėjams. Taigi, Vilniaus miesto apylinkės teismui nepatvirtinus teismo sprendimu sutarties dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių civilinėje byloje Nr. e2YT-12072-869/2024, ginčo nekilnojamojo turto nuosavybės teisinis režimas liko nepakitęs.

Be kita ko, sandoriai, taigi ir sutartys, sudaromi žodžiu, raštu (paprasta arba notarine forma) arba konkliudentiniais veiksmais (CK 1.71 straipsnio 1 dalis). Sandoriai, kuriems įstatymai ar šalių susitarimas nenustato privalomos rašytinės formos, gali būti sudaromi žodžiu (CK 1.72 straipsnio 1 dalis). CK 1.73 straipsnyje išvardyti sandoriai, kurie turi būti sudaryti paprasta rašytine forma, o CK 1.74 straipsnyje – sandoriai, kurie turi būti sudaryti notarine forma, taip pat nurodyta, kad tokia forma turi būti sudaromi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai, išskyrus bankroto proceso metu sudaromus nekilnojamojo daikto perleidimo sandorius, jeigu šiame kodekse nenustatyta kitaip (CK 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

Apeliacinės instancijos teismas pažymi, kad net jeigu šalys iš tiesų tarėsi, kad ginčo namu ateityje naudosis tik atsakovė, tai savaime nepatvirtina, kad ieškovas įstatymo nustatyta tvarka perleido jai savo nuosavybės dalį arba atsisakė įstatyme nustatytos teisės naudotis bendru daiktu (CK 4.37 straipsnis).

Pirmosios instancijos teismas sprendė, o teisėjų kolegija neturi pagrindo nesutikti, kad Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. e2YT-16090-1228/2024 patvirtintoje šalių sutarties dėl santuokos nutraukimo teisinių pasekmių 2.5 punkto nepakanka konstatuoti, jog ieškovas perleido atsakovei jam priklausančią ginčo nekilnojamojo turto dalį arba prarado teisę reikalauti nustatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką.

CK 4.37 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Pagal CK 4.72 straipsnio 1 dalį bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. Bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra tada, kai bendrosios nuosavybės teisėje nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys. Nuosavybės teisės bendrumas savininkams atsiranda ne bendros sutarties pagrindu, o tą bendrumą kuria daiktas, ir tai varžo kiekvieno savininko laisvę, įgyvendinant teises į daiktą, ir autonomiją. Bendrosios nuosavybės teisė reiškia tam tikrus nuosavybės teisės įgyvendinimo ribojimus, sukeliamus kitų to paties nuosavybės objekto savininkų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020, 43 punktas).

CK 4.75 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu, o kai bendraturčiai nesutaria, bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarką nustato teismas. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad ši nuostata reiškia įstatymo įtvirtintą kiekvieno bendraturčio pareigą visus su bendru turtu susijusius klausimus spręsti vadovaujantis interesų derinimo, proporcingumo, savitarpio supratimo principais (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 28 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-77/2011). Naudojimosi daiktu tvarkos nustatymas reiškia naudojimosi teisės konkrečia (realia) daikto dalimi nustatymą. Viena iš naudojimosi nekilnojamaisiais daiktais tvarkos nustatymo bendrųjų taisyklių yra ta, kad turi būti taikomas adekvatumo dalims bendrosios nuosavybės teisėje kriterijus. Tai reiškia, kad pagal CK 4.81 straipsnio 1 dalį naudojimosi tvarka turi būti nustatyta atsižvelgiant į bendraturčio turimą dalį bendrosios nuosavybės teisėje – naudojimosi tvarka (realiosios dalys) turi kiek įmanoma labiau atitikti dalis bendrosios nuosavybės teisėje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1. Teismų praktika. 2010, 32).

Apeliantė nesutinka su pirmosios instancijos teismo nustatyta naudojimosi ginčo namu tvarka ir nurodo, kad ši tvarka nėra suderinta tarp šalių, neatitinka atsakovės ir jos mažamečio vaiko interesų, pažeidžia teisę į privatų gyvenimą ir nėra pagrįsta tinkamu projektiniu pasiūlymu dėl namo pritaikymo atskiram šalių gyvenimui.

Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad ginčo namas yra dviejų aukštų, jo bendras plotas – 86,08 kv. m, gyvenamasis plotas – 69,24 kv. m. Pirmame aukšte yra koridorius, svetainė-virtuvė ir tualetas, o antrame aukšte – koridorius,

sanitarinis mazgas ir trys izoliuoti kambariai, kurių plotai yra 10,80 kv. m, 12,64 kv. m ir 8,88 kv. m. Į antrą aukštą patenkama laiptais iš pirmame aukšte esančios svetainės-virtuvės, o į izoliuotus kambarius – iš antro aukšto koridoriaus. Pirmosios instancijos teismas, nustatydamas naudojimosi namu tvarką, ieškovui priskyrė naudotis izoliuotą kambarį, kurio plotas 12,64 kv. m, atsakovei – du kitus izoliuotus kambarius, kurių bendras plotas 19,68 kv. m. Visos likusios patalpos priskirtos bendram naudojimui. Taigi tiek ieškovui, tiek atsakovei suteikiama teisė naudotis ne tik jiems asmeniniam naudojimui priskirtais kambariais, bet ir bendromis namo patalpomis, reikalingomis patekti į kambarius ir naudotis namu pagal jo paskirtį.

Be adekvatumo dalims bendrosios nuosavybės teisėje kriterijaus, naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarkos nustatymui taikytini ir kiti kriterijai: socialinės taikos ir proporcingumo kriterijus, kuris reiškia, kad siūloma naudojimosi tvarka turi būti patogi visiems bendraturčiams ir užtikrinanti jiems galimybę naudojant daiktą pagal paskirtį gauti maksimalią naudą, naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka taip pat turi būti tokia, kad nekiltų arba kiltų kiek įmanoma mažiau prielaidų konfliktinėms situacijoms atsirasti; naudojimosi daiktu racionalumo (patogumo) ir efektyvumo kriterijus, kuris reiškia, kad nustatant naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarką stengiamasi užtikrinti kiek įmanoma efektyvesnį ir racionalesnį daikto naudojimą pagal objektyvius kriterijus.

Apeliantės argumentas, kad teismo nustatyta tvarka nėra suderinta tarp šalių, savaime nepaneigia tokios tvarkos nustatymo teisėtumo, nes būtent bendraturčių nesutarimas dėl naudojimosi daiktu ir sudaro pagrindą kreiptis į teismą pagal CK 4.75 straipsnio 1 dalį. Taip pat aplinkybė, kad ieškovas nepateikė alternatyvaus naudojimosi tvarkos projekto ar pasiūlymo dėl namo rekonstrukcijos, savaime nereiškia, kad jo reikalavimas negalėjo būti tenkinamas. Ieškiniu ieškovas prašė nustatyti naudojimosi namu tvarką, todėl tokiu atveju nėra būtina teikti projektinius pasiūlymus dėl statybos ar rekonstrukcijos darbų.

Pažymėtina, kad į ieškovui priskirtą izoliuotą kambarį patekimas galimas tik per bendro naudojimo patalpas, įskaitant pirmame aukšte esančią svetainę-virtuvę ir antrame aukšte esantį koridorių. Tokia patekimo į ieškovui priskirtą antrame aukšte kambarį galimybė yra nulemta objektyvaus ginčo namo išplanavimo. Atsižvelgiant į namo išplanavimą ir technines savybes, nėra galimybės užtikrinti visiškai savarankiško kiekvieno bendraturčio naudojimosi jam priskirtomis patalpomis, nes patekimas į jas neišvengiamai susijęs su naudojimusi bendromis namo erdvėmis. Esant tokioms aplinkybėms, teisėjų kolegija sprendžia, kad nėra pagrindo pripažinti, jog pirmosios instancijos teismo nustatyta naudojimosi namu tvarka pažeidžia apeliantės teisę į privatų gyvenimą. Be to, aplinkybė, kad su apeliante name gyvena mažametis vaikas, savaime nesudaro pagrindo paneigti ieškovo, kaip ginčo namo bendraturčio, teisės naudotis bendru daiktu.

Apeliantė taip pat ginčija pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kuria ieškovas įkeldintas į jam asmeniniam naudojimui priskirtą kambarį ir bendro naudojimo patalpas. Apeliantė teigia, kad įkeldinimas yra perteklinis, nes sprendimas dėl naudojimosi tvarkos yra privalomas šalims, o konkrečios realios ieškovui priklausančios namo dalys nėra suformuotos.

Nuosavybės teisė gali būti apribota tik paties savininko valia, įstatymų arba teismo sprendimo. Daikto savininko nuosavybės teisė visų pirma yra konstitucinė teisė (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnis). CK 4.98 straipsnyje nurodyta, jog savininkas gali reikalauti pašalinti bet kuriuos jo teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu.

Iš bylos duomenų nustatyta, jog ieškovui priklauso 1/2 dalis ginčo namo, esančio (duomenys neskelbtini). Taip pat ieškovas 2024 m. spalio 16 d. ir 2024 m. spalio 23 d. kreipėsi į atsakovę, prašydamas suteikti galimybę naudotis jam priklausančia namo dalimi, tačiau 2024 m. spalio 24 d. atsakovės atstovas nurodė, kad namo raktai ieškovui perduoti nebus. Šios aplinkybės patvirtina, kad ieškovui buvo apribota teisė naudotis jam priklausančia namo dalimi, o faktiškai namu naudojasi viena atsakovė. Apeliacinės instancijos teismas pažymi, kad nagrinėjamu atveju atsakovė sudarė faktines kliūtis ieškovui patekti į namą, todėl vien naudojimosi tvarkos

nustatymas nebūtų pakankamas ieškovo pažeistoms teisėms apginti. Atsižvelgdama į nurodytas aplinkybes, teisėjų kolegija sprendžia, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai nustatė pagrindą įkeldinti ieškovą į ginčo namą, suteikiant jam galimybę naudotis asmeniniam naudojimui priskirtu kambariu ir bendro naudojimo patalpomis.

Taip pat apeliantė nesutinka su pirmosios instancijos teismo sprendimo dalimi, kuria iš jos ieškovui priteista 4 600 Eur nuostolių atlyginimo ir teigia, kad nuostoliai neįrodyti, nes ieškovo nuomotos patalpos Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip negyvenamosios paskirties kūrybinės dirbtuvės, o nuomos sutartis neįregistruota ir, apeliantės vertinimu, sudaryta siekiant nepagrįstai pasipelnyti iš atsakovės.

Ieškovas atsiliepime į apeliantės apeliacinį skundą atsikerta, kad skundžiamu sprendimu pagrįstai konstatuoti atsakovės neteisėti veiksmai – spynų pakeitimas ir atsisakymas perduoti raktus, o tai lėmė ieškovo negalėjimą naudotis ginčo turtu nuo 2024 m. spalio 10 d. ir patirti nuomos išlaidų. Ieškovo vertinimu nuomojamų patalpų paskirtis „kūrybinės dirbtuvės“ yra tik formali, nes faktinės bylos aplinkybės akivaizdžiai patvirtina, kad šios patalpos realiai yra pritaikytos gyvenimui ir buvo naudojamos būtent gyvenimo tikslams. Be to, nuomos sutartis šioje byloje pateikta kaip įrodymas, patvirtinantis jos sudarymo faktą bei ieškovo faktiškai patirtas išlaidas ir nuostolių dydį pagrįsti, todėl vien nuomos sutarties neįregistravimo faktas neturi teisinės reikšmės vertinant ieškovo patirtus nuostolius.

Pagal CK 6.246 straipsnio 1 dalį civilinė atsakomybė atsiranda neįvykdžius įstatymuose ar sutartyje nustatytos pareigos (neteisėtas neveikimas) arba atlikus veiksmus, kuriuos įstatymai ar sutartis draudžia atlikti (neteisėtas veikimas), arba pažeidus bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai. Pagal CK 6.247 straipsnį atlyginami tik tie nuostoliai, kurie susiję su veiksmais (veikimu, neveikimu), nulėmusiais skolininko civilinę atsakomybę tokiu būdu, kad nuostoliai pagal jų ir civilinės atsakomybės prigimtį gali būti laikomi skolininko veiksmų (veikimo, neveikimo) rezultatu. CK 6.249 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nuostoliai yra turto netekimas arba sužalojimas, turėtos išlaidos (tiesioginiai nuostoliai), taip pat negautos pajamos, kurias asmuo būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų.

Nuomos sutartis ilgesniam kaip vienerių metų terminui turi būti rašytinė (CK 6.478 straipsnio 1 dalis). Nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre (CK 6.478 straipsnio 2 dalis).

Iš bylos duomenų nustatyta, kad ieškovas 2024 m. rugpjūčio 10 d. sudarė patalpų nuomos sutartį, pagal kurią išsinuomojo 27 kv. m ploto patalpas, adresu (duomenys neskelbtini), už 460 Eur per mėnesį. Pakvitavimai patvirtina, kad patalpų nuomotojas J. Š. gavo iš ieškovo po 460 Eur už laikotarpį nuo 2024 m. rugpjūčio mėn. iki 2025 m. liepos mėn., iš viso 5 520 Eur. Taigi byloje pateikti rašytiniai įrodymai patvirtina nuomos sutarties sudarymo faktą ir ieškovo patirtas nuomos išlaidas.

Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad atsakovė pakeitė namo raktus po Vilniaus miesto apylinkės teismo 2024 m. rugpjūčio 20 d. sprendimo civilinėje byloje Nr. e2YT-16090-1228/2024 įsiteisėjimo (įsiteisėjimo data – 2024 m. rugsėjo 20 d.), tačiau tiksli namo raktų pakeitimo data byloje nenustatyta, o pirmą reikalavimą perduoti namo raktus ieškovas atsakovei pateikė 2024 m. spalio 16 d. Taip pat ieškovas 2024 m. spalio 23 d. kreipėsi į atsakovę, prašydamas perduoti namo raktus, o 2024 m. spalio 24 d. atsakovės atstovas aiškiai nurodė, kad raktai ieškovui nebus perduoti. Atsižvelgdamas į šias aplinkybes, pirmosios instancijos teismas pagrįstai sprendė, kad ieškovo negalėjimas naudotis jam bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu namu ir dėl to patirtos kitos gyvenamosios vietos nuomos išlaidos gali būti siejamos su atsakovės neteisėtais veiksmais ne anksčiau kaip nuo 2024 m. spalio mėn.

Apeliacinės instancijos teismas nepritaria apeliantės apeliacinio skundo teiginiui, kad ieškovo nuomotų patalpų

Nekilnojamojo turto registre įregistruota negyvenamoji paskirtis (kūrybinės dirbtuvės) paneigia šių patalpų naudojimą gyvenimui ir dėl to nepatvirtina ieškovo patirtų nuomos išlaidų pagrįstumo. Nagrinėjamu atveju sprendžiant dėl nuostolių atlyginimo reikšminga vertinti ne vien Nekilnojamojo turto registre nurodytą patalpų paskirtį, bet ir faktines aplinkybes, patvirtinančias, kokiu tikslu patalpos buvo išsinuomotos ir kaip jos buvo naudojamos. Byloje pateiktos nuotraukos patvirtina, kad patalpose įrengta virtuvės zona, sanitariniai patogumai, miegamoji vieta ir kiti kasdieniam gyvenimui reikalingi baldai bei įranga. Pačioje Patalpų nuomos sutartyje nurodoma, kad nuomotojas perduoda nuomininkui laikinai valdyti ir naudoti gyvenamąsias patalpas. Šie duomenys leidžia spręsti, kad patalpos pagal savo faktinį įrengimą ir jose buvusius daiktus buvo pritaikytos gyventi, o ne vien kūrybinei ar kitai veiklai vykdyti. Be to, byloje nėra duomenų, kurie leistų abejoti ieškovo paaiškinimais dėl šių patalpų naudojimo gyvenamajai vietai užtikrinti. Taip pat nėra įrodymų, kad patalpos būtų buvusios naudojamos kitais tikslais ar, kad ieškovas nuosavybės ar kita teise būtų valdęs kitas patalpas, reikalingas gyvenimui. Teisėjų kolegijos vertinimu, vien aplinkybė, kad patalpų, adresu (duomenys neskelbtini), Nekilnojamojo turto registre nurodyta paskirtis yra negyvenamoji, nesudaro pakankamo pagrindo paneigti byloje esančių įrodymų visumos, patvirtinančios faktinį patalpų pritaikymą ir naudojimą gyvenimui (CPK 178, 185 straipsniai).

Apeliantės argumentas dėl nuomos sutarties neįregistravimo taip pat nepaneigia ieškovo patirtų išlaidų fakto. Pagal CK 6.478 straipsnio 2 dalį nekilnojamojo daikto nuomos sutartis prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įregistruota viešame registre, kai tokia sutartis sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui. Nagrinėjamu atveju nuomos sutartis sudaryta vienerių metų laikotarpiui (nuo 2024 m. rugpjūčio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d.), todėl nurodytas registracijos reikalavimas jai netaikytinas. Be to, šioje byloje nuomos sutartimi įrodinėjamas jos sudarymo faktas ir ieškovo patirtos išlaidos už nuomą, o ne siekiama sukurti atsakovei privalomus nuomos teisinius santykius.

Apeliantės teiginiai dėl tariamo ieškovo siekio nepagrįstai pasipelnyti iš atsakovės vertintini kaip deklaratyvūs. Byloje nėra pateikta įrodymų, kurie patvirtintų, kad nuomos sutartis buvo sudaryta tik formaliai, kad nuomos išlaidos faktiškai nebuvo patirtos arba kad ieškovas, sudarydamas šią sutartį, siekė nepagrįstai gauti iš atsakovės piniginę naudą. Priešingai, nuomos sutarties sudarymą ir nuomos mokesčio mokėjimą patvirtina byloje esantys rašytiniai įrodymai. Todėl apeliacinės instancijos teismas sprendžia, kad vien apeliantės subjektyvi nuomonė dėl tariamo ieškovo siekio nepagrįstai pasipelnyti iš atsakovės, nesudaro pagrindo šiuos įrodymus vertinti kitaip.

Atsižvelgusi į pirmiau išdėstytus motyvus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad pirmosios instancijos teismas tinkamai įvertino byloje esančius įrodymus ir pagrįstai nustatė, jog atsakovės neteisėti veiksmai, sudarant kliūtis ieškovui naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu namu, lėmė tai, kad tai, kad ieškovas patyrė kitos gyvenamosios vietos nuomos išlaidų laikotarpiu nuo 2024 m. spalio 10 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d. Todėl 4 600 Eur nuostolių atlyginimas ieškovui priteistas pagrįstai, o apeliantės argumentai nesudaro pagrindo keisti ar panaikinti šią pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį.

Dėl ieškovo apeliacinio skundo

Pirmosios instancijos teismas skundžiamu sprendimu nustatė, kad pagal ieškovo siūlomą nustatyti naudojimosi namu tvarką atsakovei tenka naudotis didesne izoliuotų kambarių ploto dalimi. Teismas nustatė, kad ieškovo idealioji dalis sudaro 43,04 kv. m (86,08 / 2), o ieškovui tenkanti bendram naudojimui liekančių patalpų dalis sudaro 26,88 kv. m ((86,08 – 12,64 – 10,80 + 8,88) / 2). Remdamasis šiais skaičiavimais, teismas konstatavo, kad ieškovui tenkančio mažesnio ploto skirtumas sudaro 3,52 kv. m. (43,04 – 12,64 – 26,88), ir padarė išvadą, jog toks skirtumas nelaikytinas itin žymiu, lemiančiu poreikį spręsti kompensacijos klausimą. Be to, teismas atkreipė dėmesį į tai, kad 2024 m. lapkričio 12 d. Konsultacijoje dėl nekilnojamojo turto vertės, kuria rėmėsi ieškovas skaičiuojant kompensacijos dydį, 256 000 Eur rinkos vertė nurodyta ne namo atskirai, o kartu su šalims

priklausančia žemės sklypo dalimi.

Ieškovas apeliaciniame skunde nesutinka su pirmosios instancijos teismo sprendimo dalimi, kuria atmestas jo reikalavimas priteisti kompensaciją už atsakovei tenkančią naudotis didesnę namo ploto dalį. Ieškovo teigimu, net ir nedidelis naudojimosi ploto neatitikimas savaime nepaneigia bendraturčio teisės gauti kompensaciją už kitam bendraturčiui tenkančią naudotis didesnę turto dalį. Apeliantas taip pat teigia, kad pirmosios instancijos teismas nepagrįstai atsisakė spręsti dėl kompensacijos dydžio, ir pateikė naujus įrodymus apie namo bei žemės sklypo mokestinę vertę, kuriuos prašo vertinti sprendžiant dėl kompensacijos dydžio.

Viena iš naudojimosi nekilnojamaisiais daiktais tvarkos nustatymo bendrųjų taisyklių yra ta, kad turi būti taikomas adekvatumo dalims bendrosios nuosavybės teisėje kriterijus. Tai reiškia, kad pagal CK 4.81 straipsnio 1 dalį naudojimosi tvarka turi būti nustatyta atsižvelgiant į bendraturčio turimą dalį bendrosios nuosavybės teisėje – naudojimosi tvarka (realiosios dalys) turi kiek įmanoma labiau atitikti dalis bendrosios nuosavybės teisėje. Kai dalių adekvatumo taisyklės objektyviai neįmanoma laikytis ir dėl to bendraturčiams paskiriamos naudotis daikto dalys, nevisiškai atitinkančios idealiąsias dalis, gali kilti interesų pusiausvyros problema, kuri sprendžiama, taikant teisingo atlyginimo principą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad, paskyrus šalims naudotis nevienodo vertingumo patalpas, taip pat esant būtinybei kuriai nors iš šalių skirti didesnę dalį, nei jos turima dalis bendrosios nuosavybės teisėje, bendraturčių iniciatyva spręstinas atlyginimo (kompensacijos) už naudojimąsi svetimu turtu klausimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-572/2004; 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-576/2006). Parenkant atlyginimo formą atsižvelgtina į poreikį kiek įmanoma labiau apsaugoti savininko turtinius ir neturtinius interesus, todėl kad būtų teisingai kompensuotas nelygiavertis naudojimosi tvarkos nustatymas, teismas kompensacijos dydį nustato vadovaudamasis CK 1.5 straipsnyje įtvirtintais protingumo, sąžiningumo ir teisingumo principais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1. Teismų praktika. 2010, 32).

Ieškovas kompensacijos dydį grindžia D. G. 2024 m. lapkričio 12 d. konsultacija dėl nekilnojamojo turto vertės Nr. DGK241112 bei apeliacinės instancijos teismui pateiktais išrašais iš VĮ Registrų centro apie turto mokestines vertes.

Pažymėtina, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai darė išvadą, jog 2024 m. lapkričio 12 d. konsultacijoje nurodyta turto vertė rinkoje 256 000 Eur sumai apima pastato–vienbučio gyvenamojo namo kartu su 211/1674 dalimis žemės sklypo vertę. Taigi šioje konsultacijoje nurodyta bendra nekilnojamojo turto vertė neleidžia nustatyti vien ginčo namo rinkos vertės.

Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad apelianto pateikti VĮ Registrų centro išrašai apie turto mokestines vertes savaime nesudaro pagrindo priteisti jo prašomą kompensaciją. Nors nekilnojamojo turto mokestinė vertė, nustatyta masinio vertinimo būdu, atspindi vidutinę rinkos vertę, ši vertė tiksliai neatspindi konkretaus nekilnojamojo turto objekto rinkos vertės, o yra skirta apskaičiuoti nekilnojamojo turto mokestį. Dėl to teisėjų kolegija kritiškai vertina ieškovo pateiktų duomenų pakankamumą kompensacijos dydžiui pagrįsti.

Be to, ieškovo nurodytas 10 470,80 Eur kompensacijos dydis apskaičiuotas 3,52 kv. m ploto skirtumą dauginant iš jo nurodytos vieno kvadratinio metro rinkos vertės. Tačiau šiuo atveju reikšminga tai, jog nustatant naudojimosi tvarką bendraturčių idealiosios nuosavybės dalys nesikeičia. Kaip nurodyta teismų praktikoje, kompensacijos dydis nustatomas vadovaujantis CK 1.5 straipsnyje įtvirtintais protingumo, sąžiningumo ir teisingumo principais. Šiuo atveju, įvertinus tai, kad ieškovui tenkančio naudotis ploto neatitikimas jo idealiosios dalies dydžiui sudaro tik 3,52 kv. m, o didžioji dalis ginčo namo patalpų palikta bendram abiejų bendraturčių naudojimui, teisėjų kolegijos vertinimu, ieškovo prašomos kompensacijos priteisimas, remiantis vien jo pateiktu matematiniu skaičiavimu, neatitiktų teisingumo ir protingumo principų. Pažymėtina, kad nustatyta

naudojimosi tvarka nepakeičia bendraturčių nuosavybės dalių ir nesuteikia atsakovei nuosavybės teisės į ieškovui priklausančią turto dalį. Todėl vien nustatytas nedidelis naudojimosi ploto neatitikimas, neįvertinus kitų reikšmingų aplinkybių, nesudaro pakankamo pagrindo priteisti ieškovo prašomą kompensaciją.

Apeliacinės instancijos teismas taip pat pažymi, jog teismo nustatyta naudojimosi ginčo namu tvarka ateityje gali būti keičiama bendraturčių susitarimu, taip pat šalys gali susitarti dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės. Atsižvelgusi į pirmiau išdėstytus motyvus, teisėjų kolegija sprendžia, kad nagrinėjamu atveju ieškovas nepateikė pakankamų įrodymų prašomos kompensacijos dydžiui pagrįsti, o nustatytas naudojimosi ploto neatitikimas, įvertinus visą teismo nustatytą naudojimosi namu tvarką ir bendram naudojimui paliktų patalpų apimtį, nesudaro pakankamo pagrindo prašomai kompensacijai priteisti. Dėl šių priežasčių pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis, kuria atmestas ieškovo reikalavimas priteisti kompensaciją, paliktina nepakeista, o ieškovo apeliacinis skundas šioje dalyje atmetamas.

Dėl procesinės bylos baigties

Apibendrindama nurodytus argumentus ir padarytas išvadas dėl skundžiamo pirmosios instancijos teismo sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo, įvertinusi apeliacinių skundų ir atsiliepimų argumentus, materialiosios bei proceso teisės nuostatas, apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija sprendžia, jog nėra pagrindo tenkinti nei atsakovės, nei ieškovo apeliacinių skundų, todėl pirmosios instancijos teismo sprendimas paliekamas nepakeistas (CPK 326 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

CPK 93 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Ši nuostata taikytina ir bylą nagrinėjant apeliacine tvarka (CPK 93 straipsnio 3 dalis).

Nagrinėjamu atveju ieškovo ir atsakovės apeliacinius skundus atmetus, jų patirtos bylinėjimosi išlaidos nepriteistinos.

Procesinių dokumentų siuntimo (pašto) apeliacinės instancijos teisme išlaidos sudaro mažesnę nei 8,00 Eur sumą, todėl pagal CPK 92 straipsnio, 96 straipsnio 6 dalį, Lietuvos Respublikos teisingumo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2011 m. lapkričio 7 d. įsakymą Nr. 1R-261/1K-355 „Dėl minimalios valstybei priteistinos bylinėjimosi išlaidų sumos nustatymo“ (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2024 m. sausio 1 d.), valstybei šios bylinėjimosi išlaidos nepriteisiamos (CPK 96 straipsnis).

Apeliacinės instancijos teismo nutartis įsiteisėja nuo priėmimo dienos (CPK 331 straipsnio 6 dalis).

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 325 straipsniu, 326 straipsnio 1 dalies 1 punktu,

Rezoliucinė dalis

nutaria:

Vilniaus miesto apylinkės teismo 2026 m. vasario 24 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Ši Vilniaus apygardos teismo nutartis įsiteisėja nuo jos priėmimo dienos.

Teisėjai Vaclovas Paulikas
Rūta Petkuvienė

Andrius Verikas