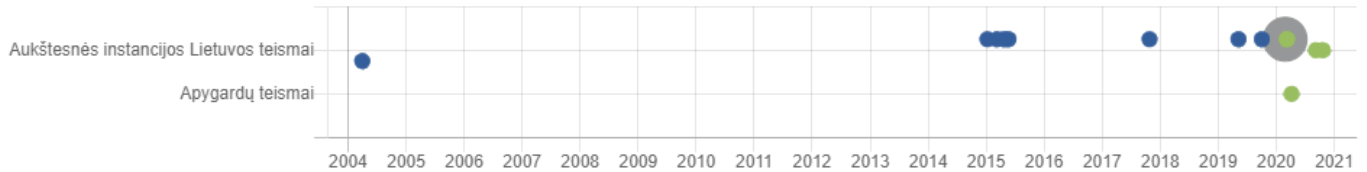


## Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-45-421/2020

Kopijuoti

Kategorija: 2.6.11.6. Nekilnojamojo daikto pirkimas-pardavimas; 3.4.5.11. Bylų dėl antstolių veiksmų ar atsisakymo juos atlikti nagrinėjimas  
#NekilnojamasTurtas #TurtoPardavimas

(8) paminėta tekste &lt;&lt; | &gt;&gt; vėliau cituojančios bylos (5)



Infolex Teisinė analitika ©

2003 ▾ Priartinti | Paaiškinimai

Tekstas Ryšiai Proceso dalyviai (3) Bylos istorija (2)

**Motyvacijoje minima:***Dėl materialiosios teisės normų, nustatančių reikalavimą nekilnojamąjį turtą perleisti kartu su žemės sklypo dalimi, aiškinimo ir taikymo, kai turtas perleidžiamas priverstinio skolos išieškojimo procese >**Dėl skundžiamo apeliacinės instancijos teismo procesinio sprendimo atitikties kasacinio teismo praktikai >**Dėl kitų kasacinio skundo argumentų >**Dėl bylos procesinės baigties >**Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo ir laikinųjų apsaugos priemonių panaikinimo >*

Įžanga

Reikalavimas

Nagrinėjimas

Skundas

Motyvacija

Rezoliucija

Rodyti mažiau

Civilinė byla Nr. 3K-3-45-421/2020

Teisminio proceso Nr. 2-06-3-00788-2019-6

Procesinio sprendimo kategorijos: 2.6.11.6;

3.4.5.11

(S)

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

N U T A R T I S

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2020 m. vasario 27 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Janinos Januškienės (kolegijos pirmininkė), Antano Simniškio ir Donato Šerno (pranešėjas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal pareiškėjų I. L. ir V. L. (V. L.) kasacinį skundą dėl Klaipėdos apygardos teismo 2019 m. liepos 25 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal pareiškėjų I. L. ir V. L. skundą dėl antstolio veiksmų, suinteresuoti asmenys uždaroji akcinė bendrovė „Intrum Lietuva“ („Danske Bank, AS“, veikiančio per „Danske Bank, AS“ Lietuvos filialą, teisių perėmėja), uždaroji akcinė bendrovė „Seata“, antstolis Aleksandras Selezniovas.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė  
 paieška 1 iš 1 rezultato

leškoti dokumente

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių pirkėjo teisę į žemės sklypą, kuriame yra parduodami nekilnojamieji daiktai, kai vykdomas priverstinis nekilnojamųjų daiktų pardavimas iš varžytynių išieškojimo procese (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.394 straipsnis, Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 30 straipsnio 7 dalis), aiškinimo ir taikymo.

2. Pareiškėjai prašė panaikinti antstolio Aleksandro Selezniovo 2019 m. sausio 9 d. patvarkymą Nr. S1d-3348, kuriuo antstolis paskelbė pareiškėjams priklausančio nekilnojamojo turto – žemės sklypo (duomenys neskelbtini), ir butų (duomenys neskelbtini)3, pardavimą iš pirmųjų varžytynių, ir pripažinti antstolio veiksmus skelbiant varžytynes neteisėtai bei įpareigoti atlikti kitus veiksmus: paskelbti apie pareiškėjų turto (butų) pardavimą, kiekvienam butui priskiriant atitinkamą dalį žemės sklypo.

3. Pareiškėjai nurodė, kad žemės sklypas (duomenys neskelbtini) buvo įsigytas ir naudojamas pagal tikslinę paskirtį, daugiabučiame gyvenamajame name esantiems butams eksploatuoti, todėl kiekvienas butas privalo būti parduodamas tik kartu su žemės sklypo idealiaja dalimi, proporcinga kiekvieno buto daliai visame gyvenamajame name. Priešingu atveju, pardavus žemės sklypą atskirai, butus nusipirkę asmenys neturėtų ne tik nuosavybės teisės, bet ir jokio kito teisėto pagrindo naudotis žemės sklypu, todėl varžytynės paskelbtos neteisėtai, nes butų ir jiems eksploatuoti būtino žemės sklypo pardavimas atskirose varžytynėse prieštarauja įstatymų nuostatomis.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

4. Klaipėdos apylinkės teismas 2019 m. kovo 18 d. nutartimi pareiškėjų skundą tenkino iš dalies, panaikino antstolio 2019 m. sausio 9 d. patvarkymą Nr. S1d-3348 dėl turto pardavimo iš varžytynių, kitus skundo reikalavimus atmetė.

5. Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad 2017 m. gruodžio 11 d. patvarkymu Nr. Slb-100800 ir pakartotinai 2018 m. balandžio 6 d. patvarkymu Nr. S1c-28249 antstolis įpareigojo pareiškėjus pateikti dokumentus, patvirtinančius aplinkybę, jog VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registrui pateiktas prašymas įregistruoti duomenis apie žemės sklypo padalijimą, žemės sklypo dalių priskyrimą butams bei naudojimosi žemės sklypu tarp bendraturčių tvarkos nustatymą. Antstolis informavo, kad nepateikus prašomos informacijos bus sprendžiamas klausimas dėl įkeisto turto pardavimo iš varžytynių parduodant kiekvieną nekilnojamojo turto objektą atskirai, tačiau pareiškėjai jokių veiksmų neatliko. Antstolis 2018 m. gruodžio 5 d. patvarkymu Nr. Slc-106107 nustatė areštuoto turto vertę pagal teismo eksperto nekilnojamojo turto ekspertizės aktą ir 2019 m. sausio 9 d. priėmė patvarkymą Nr. S1d-3341, kuriuo nustatė pirmosios varžytynėse parduodamo turto kainą bei 2019 m. sausio 9 d. priėmė ginčijamą patvarkymą Nr. S1d-3348, kuriuo paskelbė įkeisto turto pardavimą iš pirmųjų varžytynių.

6. Pirmosios instancijos teismas nurodė, kad, vadovaujantis CK 6.394 straipsnio 1 dalimi, pagal pastato, įrenginio ar kitokio nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį pirkėjui kartu su nuosavybės teise į tą daiktą parduodamos teisės į tą žemės sklypo dalį, kurią tas daiktas užima ir kuri būtina jam naudoti pagal paskirtį. Sutartis, kurioje neapartos pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama, o jeigu patvirtinta, – yra negaliojanti (CK 6.394 straipsnio 2 dalis). Pagal Žemės įstatymo 30 straipsnio 7 dalį 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. Pirmosios instancijos teismas, įvertinęs teisinį reglamentavimą, padarė išvadą, kad antstolis nepagrįstai paskelbė ginčo butų ir žemės sklypo varžytynes atskirai, todėl panaikino antstolio 2019 m. sausio 9 d. patvarkymą Nr. S1d-3348.

7. Pirmosios instancijos teismas pažymėjo, kad antstolis, gavęs pareiškėjų skundą su prašymu parduoti butus su žemės sklypo dalimis, nenurodė jokių objektyvių priežasčių, kodėl pareiškėjų pasiūlytas pardavimo būdas yra netinkamas, jų nenurodė ir išieškotojas, kuris nepasiūlė kito turto pardavimo būdo ir nepasinaudojo kitomis kreditoriaus teisėmis (CK 4.192 straipsnio 7 dalis, 4.90 straipsnio 3 dalis, 6.68 straipsnis, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 695 straipsnis).

8. CPK normose įtvirtintos priemonės ir veiksmai, kuriuos antstolis gali atlikti, kai yra nevykdomi jo patvarkymai, todėl antstolio argumentą, kad ginčijamas patvarkymas priimtas skolininkams neįvykdžius 2017 m. gruodžio 11 d. patvarkymu Nr. Slb-100800 ir pakartotiniu 2018 m. balandžio 6 d. patvarkymu Nr. S1c-28249 nustatytų įpareigojimų, teismas pripažino nepagrįstu.

9. Klaipėdos apygardos teismas, išnagrinėjęs civilinę bylą pagal suinteresuoto asmens „Danske Bank, AS“, veikiančio per „Danske Bank, AS“, Lietuvos filialą, atskirąjį skundą, 2019 m. liepos 25 d. nutartimi panaikino Klaipėdos apylinkės teismo 2019 m. kovo 18 d. nutarties dalį, kuria panaikintas antstolio A. Selezniovo 2019 m. sausio 9 d. patvarkymas Nr. S1d-3348 dėl turto pardavimo iš varžytynių, ir netenkino šių pareiškėjų skundo reikalavimų.

10. Apeliacinės instancijos teismas, vadovaudamasis CK 6.394 straipsniu bei remdamasis teismų praktika, nurodė, kad CK 6.394 straipsnio 2 dalies nuostatos turėtų būti taikomos ir parduodant nekilnojamąjį turtą iš varžytynių, tačiau, vertinant jos taikymo apimtį, turi būti atsižvelgiama į vykdymo proceso ypatumus, t. y. CK 6.394 straipsnio 2 dalies nuostatą reikia aiškinti atsižvelgiant į antstolio funkcijas bei vykdymo proceso specifiškumą. Vykstant skolininko turto pardavimo procedūrai vykdymo procese, sudaromo turto pardavimo akto šalys yra saistomos vykdymo proceso tvarkos ir šiuo procesu siekiamo tikslo – kreditoriaus vykdytino reikalavimo patenkinimo iš skolininko turto. Priverstinai parduodant skolininko turtą nėra įtvirtintas ribojimas parduoti nekilnojamąjį turtą (statinius) atskirai nuo žemės sklypo, kuriame pastatyti statiniai, taip pat toks turtas nėra priskirtas turtui, į kurį nebūtų galima nukreipti išieškojimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-169-1075/2019). Tokiu atveju, kai priverstinio vykdymo tvarka yra parduodami tik statiniai be žemės sklypo, kuriame jie pastatyti, antstolis turi pateikti informaciją apie žemės sklypo teisinę padėtį, esamus žemės sklypo suvaržymus.

11. Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į tai, kad nagrinėjamoje byloje statinys (jame esantys butai) ir žemės sklypas priklauso skolininkams ir ginčijamu patvarkymu paskelbtos visų nekilnojamųjų daiktų – tiek sklypo, tiek jame esančio daugiabučio gyvenamojo namo butų – varžytynės, sprendė, kad šiame vykdymo proceso etape buvo pateikta visa reikalinga informacija. Teismo vertinimu, nagrinėjamo atveju nėra teisinio pagrindo daryti išvadą, kad parduodant atskirus nekilnojamojo turto objektus būtų pažeisti skolininkų interesai.

III. Kasacinio skundo teisiniai argumentai ir atsiliepimų į jį teisiniai argumentai  
 1 iš 1 rezultato *leškoti dokumente*

12. Kasaciniu skundu pareiškėjai prašo panaikinti Klaipėdos apygardos teismo 2019 m. liepos 25 d. nutartį ir palikti galioti Klaipėdos apylinkės teismo 2019 m. kovo 18 d. nutartį. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais: Nauja!

12.1. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai netaikė *Žemės įstatymo 30* straipsnio 7 dalies nuostatų. Antstoliai veikia viešosios teisės srityje ir nėra pardavėjai sutarties šalies prasme, todėl negali susitarti su varžytynėse perkančiais turta asmenimis dėl kitokių, nei įstatyme nustatyta, sąlygų, taigi privalo veikti tik *Žemės įstatymo 30* straipsnio 7 dalyje nurodytu būdu, t. y. antstoliui parduodant iš varžytynių butą arba kitą patalpą daugiabučiame name ir žemės sklypą (sklypo dalį), kuriame yra tas daugiabutis namas, ir jei buto savininkas yra to žemės sklypo savininkas (bendraturtis), privalo būti taikoma *Žemės įstatymo 30* straipsnio 7 dalis ir varžytynėse butas arba kita patalpa daugiabučiame name privalo būti parduodami kartu su žemės sklypu (sklypo dalimi), priklausančiu nuosavybės teise buto arba kitos patalpos savininkui ir būtinu butui arba kitai patalpai naudoti pagal jų paskirtį. Kitu atveju pareiškėjai, praradę nuosavybės teises į žemės sklypą, neturėtų galimybės susitarti su butų pirkėjais dėl sklypo naudojimo servituto, nuomos ar kitu pagrindu.

12.2. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai rėmėsi kasacinio teismo praktika, konkrečiai kasacinio teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartimi, priimta civilinėje byloje Nr. *e3K-3-169-1075/2019*, kuri nagrinėjama bylai neturi teisinės reikšmės, nes skiriasi nagrinėjamos bylos ir cituojamos bylos taikytinos teisės normos ir faktinės bylų aplinkybės; *Žemės įstatymo 30* straipsnio 7 dalies taikymo klausimas iš viso nebuvo nagrinėjamas.

12.3. Pagal teismų praktiką 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 ne tik *CK 6.394* straipsnis, bet ir *Žemės įstatymo 30* straipsnis, tiesiogiai reglamentuojantis būtent tokio pobūdžio pirkimo–pardavimo sutarties šalių santykius dėl žemės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. *3K-3-68/2015*; 2015 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. *3K-3-114-378/2015*; 2015 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. *3K-3-241-611/2015*).

12.4. Apeliacinės instancijos teismas nesivadovavo kasacinio teismo išaiškinimais, kad išieškojimo tikslas nėra ekonomiškai sužlugdyti skolininką, taip nukrypdamas nuo suformuotos teisės aiškinimo praktikos. Naudotis gyvenamajame name esančiais butais neįmanoma nesinaudojant žemės sklypu, todėl protingų ir apdairių pirkėjų dalyvavimas varžytynėse nėra tikėtinas, o tai turėtų neigiamos įtakos turto kainai ar apskritai galimybei parduoti jį iš pirmųjų varžytynių. Turto objektų pardavimas antstolio nustatytu būdu kiekvieno atskirai yra nesąžiningas, pažeidžia skolininkų interesus ir yra nukreiptas į jų sužlugdymą, nes pardavus visą nekilnojamąjį turtą pareiškėjai dar liktų skolingi kreditoriumi.

13. Atsiliepimu į pareiškėjų kasacinį skundą antstolis A. Selezniovas prašo palikti nepakeistą skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:

13.1. Hipotekos teisinius santykius reglamentuojančiose teisės normose yra nustatyta, kad išieškojimas turi būti vykdomas iš įkeisto daikto, t. y. papildomų pareigų numatymas išieškotojui, kurių jis neturi ir neprivalo atlikti, pažeistų išieškotojo teises, paneigtų pačią hipoteką. Taigi vykdymo procesas yra griežtai reglamentuotas civilinio proceso teisės normų.

13.2. Nagrinėjamoje byloje tarp hipotekos kreditoriaus ir skolininko buvo sudarytos dvi sutartys, pagal vieną iš jų įkeistas žemės sklypas, pagal antrą – įkeisti butai (atskiri turtiniai vienetai). Vadovaujantis *CPK 664* straipsniu, *CK 4.170* straipsnio 3 dalimi, išieškojimas turi būti vykdomas iš konkretaus įkeisto turto, t. y. žemės sklypo kaip vieno turтино objekto vykdomojoje byloje Nr. *0010/14/04628* ir butų kaip atskirų turtinių objektų vykdomojoje byloje Nr. *0010/15/03251*.

13.3. Platesnis *CPK 664* straipsnio ir *CK 4.170* straipsnio 3 dalies aiškinimas reikštų, kad konkretus hipotekos objektas turi būti pakeistas, o tai nulemtų hipotekos sutarčių pakeitimus.

14. Atsiliepimu į pareiškėjų kasacinį skundą suinteresuotas asmuo „Danske Bank, AS“, veikiantis per „Danske Bank, AS“ Lietuvos filialą, prašo atmesti kasacinį skundą ir palikti nepakeistą skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:

14.1. Ginčo teisiniams santykiams byloje negalėjo būti taikomos *CK 6.394* straipsnio ir *Žemės įstatymo 30* straipsnio 7 dalies nuostatos, nes byloje sprendžiamas ne sutartinis nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo, o priverstinis įkeisto turto pardavimo klausimas.

14.2. *CK 4.192–4.196* straipsnių nuostatos reglamentuoja įkeisto turto pardavimą iš varžytynių, kai hipotekos kreditorius pagal hipoteką reglamentuojančias teisės normas neturi galimybės skolos išieškoti iš neįkeisto turto. Taigi konkretaus įkeisto turto priverstinis pardavimas vykdomojoje byloje pagal konkretų hipotekos sandorį negali būti siejamas su žemės sklypo dalių pardavimu.

14.3. Pripažinus, kad, parduodant iš varžytynių butą ar patalpą name, kartu turi būti parduodamas ir žemės sklypas ar jo dalis, būtų paneigta *CK 4.170* straipsnio nuostata, suteikianti hipotekos turėtojui teisę patenkinti hipoteką užtikrintą reikalavimą iš hipotekos objekto vertės pirmiau už kitus skolininko kreditorius, nes tokiu atveju hipotekos kreditorius, nesant jam įkeisto žemės sklypo ar jo dalies, pirmiausia ginčo tvarka turėtų prisiteisti skolą, kad galėtų pradėti vykdyti išieškojimą iš žemės sklypo, ir tik tada atskiroje vykdomojoje byloje pradėti išieškojimą iš įkeisto turto.

Teisėjų kolegija

k o n s t a t u o j a :

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl materialiosios teisės normų, nustatančių reikalavimą nekilnojamąjį turtą perleisti kartu su žemės sklypo dalimi, aiškinimo ir taikymo, kai turtas perleidžiamas priverstinio skolos išieškojimo procese*

15. *Žemės įstatymo 30* straipsnio, nustatančio reikalavimus žemės sandoriams, 7 dalyje nustatyta, 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.

16. Pagal *CK 6.394* straipsnio, reglamentuojančio teises į žemės sklypą, sudarant nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį, 2 dalies nuostatą, jeigu pardavėjas yra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamas daiktas, savininkas, tai pirkėjui perduodama nuosavybės teisė į tą žemės sklypą arba žemės nuomos ar užstatymo teisė, atsižvelgiant į tai, ką nustato sutartis. Sutartis, kurioje neapartosis pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama, o jeigu patvirtinta, – yra negaliojanti.

17. Taigi materialiosios teisės normos, nustatančios reikalavimus nekilnojamųjų daiktų perleidimo sandoriams, tais atvejais, kai daikto perleidėjas yra žemės sklypo, kuriame yra perleidžiamas nekilnojamas daiktas, savininkas, imperatyviai nustato reikalavimą susitarti dėl teisių į žemės sklypą perdavimo (nuosavybės, nuomos ar užstatymo ar kt. teisės), o kai perleidžiamas nekilnojamas daiktas yra butas ar kita patalpa daugiabučiame name, kuris yra perleidėjui bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, – reikalavimą perleisti nuosavybės teisę į žemės sklypo dalį, reikalingą perleidžiamam butui ar kitai patalpai eksploatuoti.

18. Kasacinis teismas, aiškindamas šios nutarties 16 punkte nurodytą normą, yra išaiškinęs, kad *CK 6.394* straipsnio 2 dalies nuostatos yra imperatyviosios; šios nuostatos yra privatinės, o ne viešosios teisės normos. Ši teisės norma aiškintina taip, kad jeigu pardavėjas yra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamas daiktas, savininkas, tai pirkėjas ir pardavėjas turi susitarti dėl pirkėjo teisių į žemės sklypą, bet nebūtinai tik šiame

straipsnyje tiesiogiai įvardytais pagrindais, t. y. kad pirkėjas naudosis žemės sklypu nuosavybės, nuomos ar užstatymo teise. Galimi ir kiti CK ar įstatymų nustatyti konkretūs naudojimosi žemės sklypu pagrindai (pvz., panauda ar servitutas) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-244-695/2017, 43-44, 53 punktai; 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-169-1075/2019, 35 punktas).

**Nauja!**

19. Kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, kad CK 6.394 straipsnio 2 dalies norma pirmiausia siekiama užtikrinti nekilnojamojo daikto pirkėjo teises į žemės sklypą. Pirkimo–pardavimo sandorio šalys, naudodamosi sutarčių laisve, turi teisę susitarti dėl žemės sklypo dalies, kurią nekilnojamas daiktas užima ir kuri būtina pirkėjui naudoti pagal paskirtį, šalių tarpusavio teisių ir pareigų. Ši teisės norma turėtų būti taikoma ir parduodant nekilnojamąjį turtą iš varžytynių, tačiau, vertinant jos taikymo apimtį ir pažeidimo padarinius, turi būti atsižvelgiama į vykdymo proceso ypatumus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-169-1075/2019, 34, 36 punktai).

20. Aiškindamas šios nutarties 15 ir 16 straipsniuose nurodytų teisės normų santykį, kasacinis teismas suformulavo tokią teisės taikymo taisyklę: pagal pastato, įrenginio ar kitokio nekilnojamojo daikto, taip pat buto ar kitų patalpų daugiabučiame name pirkimo–pardavimo sutartį, kai pardavėjas yra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamas daiktas, ar jo dalies, reikalingos šiam butui ar kitai patalpai daugiabučiame name eksploatuoti, savininkas, pirkėjas ir pardavėjas gali susitarti dėl pirkėjo teisių į žemės sklypą ar jo dalį visais CK ir įstatymuose nustatytais ar jiems neprieštaraujančiais pagrindais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-244-695/2017, 45 punktas).

21. Spręsdamas dėl antstolio veiksmų teisėtumo, kasacinis teismas ne kartą yra konstatavęs, kad teismų sprendimų vykdymo proceso taisyklės reikalauja iš antstolio, kaip viešosios teisės subjekto, veikti tik pagal jam suteiktus įgaliojimus (kompetenciją) (lot. intra vires), o bet koks ultra vires veikimas vertintinas kaip antstolio veiklos teisėtumo principo pažeidimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-169-1075/2019, 38 punktas ir jame nurodyta ankstesnė kasacinio teismo praktika).

22. Vykstant skolininko turto pardavimo procedūrai vykdymo procese, sudaromo turto pardavimo akto šalys yra saistomos vykdymo proceso tvarkos ir šiuo procesu siekiamo tikslo – kreditoriaus vykdytino reikalavimo patenkinimo iš skolininko turto. Priverstinai parduodant skolininko turtą nėra įtvirtinto ribojimo parduoti nekilnojamąjį turtą – statinius atskirai nuo žemės sklypo, ant kurio pastatyti statiniai, taip pat toks turtas nėra priskirtas turtui, į kurį nebūtų galima nukreipti išieškojimo. Antstolis neturi teisės sutarties šalių vardu, priverstinai parduodamas nekilnojamąjį turtą, susitarti dėl pirkėjo teisės į skolininkui priklausantį žemės sklypą. Dėl to CK 6.394 straipsnio 2 dalies nuostata vykdymo procese siekiant užtikrinti pirkėjo interesų apsaugą gali būti taikoma tik tiek, kiek ji įtvirtina antstoliui pareigą pateikti turimą informaciją apie žemės sklypą. Tokiu atveju, kai priverstinio vykdymo tvarka yra parduodami tik statiniai, be žemės sklypo, ant kurio jie stovi, antstolis turi pateikti (atskleisti) informaciją apie žemės sklypo teisinę padėtį, esamus žemės sklypo suvaržymus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-169-1075/2019, 39, 43 punktai).

23. Analogiškai aiškintina ir šios nutarties 15 punkte nurodyta *Žemės įstatymo 30* straipsnio 7 dalies norma, kai priverstinio skolininko turto pardavimo procedūrą metu parduodamas butas ar patalpa daugiabučiame name. Minėta, kad antstolis neturi teisės sutarties šalių vardu, priverstinai parduodamas nekilnojamąjį turtą, susitarti dėl pirkėjo teisės į skolininkui priklausantį žemės sklypą. Todėl aiškinant, kad antstolis, vykdydamas buto ar kitos patalpos daugiabučiame name pardavimą priverstinio išieškojimo procese, privalo veikti tik *Žemės įstatymo 30* straipsnio 7 dalyje nurodytu būdu, t. y. kartu su parduodamu butu ar kita patalpa perleisti ir nuosavybės teisę į žemės sklypo dalį, reikalingą parduodamam butui ar kitai patalpai eksploatuoti, tais atvejais, kai tokia dalis nėra nustatyta ir apibrėžta, antstolis būtų įpareigotas pakeisti skolininko (parduodamo nekilnojamojo daikto savininko) materialiuųjų teisių ir pareigų apimtį, taip viršijant jo kompetencijos ribas.

24. Nagrinėjamoje byloje teismai nustatė, kad antstolis vykdo išieškojimą dviejose vykdomosiose bylose: 88 940,67 Eur skolos ir palūkanų išieškojimą iš skolininkės UAB „Seata“ ir įkeisto daikto savininkams pareiškėjams bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklausančio įkeisto 0,0486 ha ploto žemės sklypo (duomenys neskelbtini), bei 292 212,17 Eur skolos ir palūkanų išieškojimą iš skolininkės I. L. bei jai, kaip įkeisto daikto savininkei, ir su ja subsidiariai atsakingam įkaito davėjui V. L. bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklausančių įkeistų trijų butų, esančių tuo pačiu adresu kaip ir žemės sklypas bei suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai. Taigi nustatyta, kad priverstinio išieškojimo procese parduodamų įkeistų nekilnojamųjų daiktų – žemės sklypo ir daugiabučio namo, stovinčio minėtame žemės sklype, trijų butų savininkai yra tie patys asmenys.

25. Byloje taip pat nustatyta, kad 2017 m. gruodžio 11 d. patvarkymu ir pakartotinai 2018 m. balandžio 6 d. patvarkymu antstolis įpareigojo pareiškėjus pateikti dokumentus, patvirtinančius aplinkybę, kad VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registrai buvo teiktas prašymas įregistruoti duomenis apie šios nutarties 24 punkte nurodyto žemės sklypo padalijimą, jo dalių priskyrimą prie pareiškėjams priklausančių butų ir naudojimosi žemės sklypu tarp bendraturčių tvarkos nustatymą, bei informavo, kad nepateikus informacijos antstolis spręs klausimą dėl įkeisto turto pardavimo iš varžytynių parduodant kiekvieną nekilnojamojo turto objektą atskirai. Taip pat nustatyta, kad pareiškėjai jokių veiksmų neatliko.

26. Esant tokioms teismų nustatytoms ir šios nutarties 24, 25 punktuose aptartoms aplinkybėms, antstolis, neturėdamas įgalinimų bei teisės veikti pareiškėjų, kaip parduodamų nekilnojamųjų daiktų savininkų, vardu ir atlikti veiksmų, susijusių su pareiškėjams priklausančio žemės sklypo padalijimu, jo dalių priskyrimu prie jiems priklausančių butų ir naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymu, vykdydamas priverstinį skolos išieškojimą iš įkeisto nekilnojamojo turto, įkainojęs jį CPK 681 straipsnyje nustatyta tvarka, teisėtai nusprendė šį turtą parduoti iš varžytynių, kaip tai nustatyta CPK 694 straipsnyje.

#### *Dėl skundžiamo apeliacinės instancijos teismo procesinio sprendimo atitikties kasacinio teismo praktikai*

27. Kasacinis teismas nuosekliai pabrėžia teismų pareigą laikytis savo pačių ar aukštesnės instancijos teismų analogiškose ar iš esmės panašiose bylose sukurtų precedentų, taip užtikrinant teismų praktikos nuoseklumą ir nuspėjamumą. Teismo precedento horizontalusis poveikis lemia teismo pareigą laikytis būtent tos pačios pakopos teismo pirmiau išnagrinėtoje analogiškoje ar iš esmės panašioje byloje suformuluotų teisės taikymo ir aiškinimo taisyklių tiek, kiek bylose nagrinėjami santykiai yra tapatūs (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-286-313/2019, 35 punktas).

28. Tačiau būtina pabrėžti ir tai, kad pagal nuosekliai formuojamą teismų praktiką remtis teismų precedentais reikia itin apdairiai; precedento galią turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, kurių faktinės aplinkybės tapačios arba labai panašios į nagrinėjamos bylos (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 19 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-394-611/2019 ir joje nurodytą kasacinio teismo praktiką).

29. Nagrinėdamas bylas teismas teisės normas aiškina ir taiko ne a priori (iš anksto), o konkrečioje byloje, atsižvelgdamas į konkrečios bylos faktines aplinkybes ir šias siedamas su taikytina teisės norma. Dėl to kiekvienas teismo pateiktas teisės aiškinimas gali ir turi būti suprantamas ir aiškinamas tik konkrečios bylos kontekste, nes šis aiškinimas yra ne aiškinimas a priori, o teismo sprendimo konkrečioje byloje ratio decidendi (argumentas, kuriuo grindžiamas sprendimas). Bandymas taikyti teisės taikymo taisykles, suformuluotas konkrečiose teismo bylose, neturinties esminio panašumo su byla, kurią nagrinėjant buvo suformuluotas tas teismo precedentas, reikštų tą patį, kaip taikyti teisės normą teisiniams santykiui, kurio ši norma nereguliuoja. Pagrindinis kriterijus, lemiantis jau išnagrinėtoje byloje priimto įsiteisėjusio teismo sprendimo kaip precedento taikymą, yra esminės faktinės bylos aplinkybės, kurių buvimas lemia teisinių santykių kvalifikavimą ir atitinkamų teisės normų taikymą. Teismui konkrečioje nagrinėjamoje byloje nenustačius esminių jos faktinių aplinkybių, kitoje byloje priimto teismo sprendimo kaip precedento taikymas yra negalimas, nes tai neatitiktų teismo precedento taikymo sąlygų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020 ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika).

30. Nagrinėjamoje byloje pareiškėjai kasaciniu skundu (žr. šios nutarties 12.2, 12.3 punktus) teigia, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai rėmėsi kasacinio teismo praktika, ir nurodo konkrečiai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartį, priimtą civilinėje byloje Nr. e3K-3-169-1075/2019, kuri, jų teigimu, nagrinėjamai bylai neturi teisinės reikšmės, nes skiriasi nagrinėjamos bylos ir cituojamos bylos taikytinos teisės normos ir faktinės bylų aplinkybės. Pareiškėjai vadovaujasi kasacinio teismo praktika, suformuota kitose Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyse (žr. šios nutarties 12.2, 12.3 punktus).

31. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į šios nutarties 30 punkte nurodytus pareiškėjų argumentus, pažymi, kad jų kasaciniame skunde nurodyti faktinių aplinkybių skirtumai nagrinėjamoje byloje ir toje byloje, kurioje priimta nutartis, kurios pateiktas kasacinio teismo išaiškinimais vadovavosi apeliacinės instancijos teismas, aiškindamas ir taikydamas CK 6.394 straipsnio 2 dalies normą, nėra esminiai, kad šiais išaiškinimais nebūtų galima vadovautis. Tiek nagrinėjamoje byloje, tiek minėtoje kasacinio teismo nutartyje (žr. šios nutarties 30 punktą) esminės faktinės aplinkybės, kurios lemia teisiųjų santykių kvalifikavimą bei nurodytos teisės normos aiškinimą ir taikymą, yra tos, kad abiejose bylose buvo nagrinėjamas išieškojimo procese vykdomo priverstinio nekilnojamojo daiktų pardavimo teisėtumas, kai parduodant šiuos daiktus, nebuvo aptartos pirkėjo teisės į žemės sklypą, kuriame yra parduodami nekilnojamoji daiktai. Dėl to pareiškėjų kasacinio skundo teiginys, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai rėmėsi kasacinio teismo praktika, kuri nagrinėjami bylai neturi teisinės reikšmės, yra nepagrįstas.

32. Tuo tarpu pareiškėjai, šioje byloje ginčydami skundžiamo antstolio patvarkymo teisėtumą bei argumentuodami būtinybę šioje byloje tiesiogiai taikyti CK 6.394 straipsnio bei Žemės įstatymo 30 straipsnio, reglamentuojančių pirkimo–pardavimo sutarties šalių pareigą aptarti pirkėjo teises į žemės sklypą, normas išieškojimo procese vykdamą priverstinį nekilnojamojo daiktų pardavimą, remiasi kasacinio teismo praktika, kurioje buvo nagrinėjamas ne priverstinio, o laisvo nekilnojamojo daiktų pardavimo, pažeidžiant pareigą aptarti pirkėjo teises į žemės sklypą, teisėtumas. Taigi pareiškėjų kasaciniame skunde nurodytose kasacinio teismo priimtose nutartyse ir nagrinėjamoje byloje nėra nustatyta esminių faktinių aplinkybių, kurių buvimas lemtų teisiųjų santykių kvalifikavimą ir pareiškėjų nurodytų materialiosios teisės normų taikymą šioje byloje.

*Dėl kitų kasacinio skundo argumentų*

33. Kasacinio teismo praktikoje konstatuota, jog išieškotojo ir skolininko interesų derinimo ir interesų pusiausvyros paieškos vykdymo procese imperatyvai suponuoja, kad priverstinis turto pardavimo procesas būtų organizuojamas taip, kad kreditorius gautų savo reikalavimų patenkinimą, kartu užtikrinant skolininko interesus tuo aspektu, jog turtas nebūtų parduotas už per mažą kainą. Turto pardavimas už didžiausią galimą kainą – siektinas priverstinio skolos išieškojimo tikslas, neabejotinai naudingas tiek kreditoriui, tiek skolininkui, o vykdymo proceso tikslas kuo greičiau įvykdyti teismo sprendimą per se (savaiame) nepakankamas vykdymo proceso dalyvių turinių interesų pažeidimui pateisinti (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 22 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-315-469/2015).

34. Pareiškėjai pagrįstai teigia, kad išieškojimo tikslas nėra ekonomiškai sužlugdyti skolininką, o butų pardavimas, neaptariant pirkėjų teisių į žemės sklypą, gali turėti neigiamos įtakos jų pardavimo kainai. Tačiau būtina pažymėti, kad skolininkas yra viena iš vykdymo proceso šalių, kuri turi ne tik jam įstatymo suteiktas teises, bet ir pareigas (CPK 633 straipsnio 1 dalis, 643, 644 straipsniai), tarp jų – veikti laikantis proceso koncentracijos ir ekonomiško principų, t. y. savo procesinėmis teisėmis naudotis sąžiningai, bendradarbiauti su kita proceso šalimi bei antstoliu, kad būtų pasiektas šios nutarties 33 punkte nurodytas tikslas (CPK 7, 8 straipsniai).

35. Nagrinėjamoje byloje nustatytos šios nutarties 25 punkte nurodytos aplinkybės teikia pagrindą daryti išvadą, kad pareiškėjai, būdami skolininkai vykdymo procese, išieškojimą vykdamą iš iekeisto jiems nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, neatlikę antstolio nurodytų veiksmų tam, kad parduodamas žemės sklypas būtų padalytas ir jo dalys būtų priskirtos prie parduodamų butų, savo teisėmis naudojosi nepakankamai sąžiningai ir savo pareigų tinkamai nevykdė, t. y. patys nesiėmė priemonių, kad būtų pasiektas priverstinio skolos išieškojimo tikslas – turtas būtų parduotas už didžiausią galimą kainą. Minėta, kad antstolis, vykdydamas priverstinį turto pardavimą išieškojimo procese, tokių veiksmų atlikti neturi teisės, nes tai viršytų jo kompetencijos ribas. Dėl to pareiškėjų kasacinio skundo argumentai, kad turto objektų pardavimas antstolio nustatytu būdu kiekvieno atskirai yra nesąžiningas, pažeidžia skolininkų interesus, atmetami kaip nepagrįsti.

*Dėl bylos procesinės baigties*

36. Apibendrinama šioje nutartyje išdėstytais argumentais, teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėjęs apeliacinės instancijos teismas tinkamai taikė ir aiškino materialiosios teisės normas, reglamentuojančias pirkėjo teises į skolininkams nuosavybės teisėmis priklausantį žemės sklypą, kuriame yra parduodami nekilnojamoji daiktai, kai vykdomas priverstinis nekilnojamojo daiktų pardavimas iš varžytinių išieškojimo procese. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, konstatuoja, kad, kasacine tvarka išnagrinėjus bylą, nenustatyta pagrindo pakeisti ar panaikinti šioje byloje skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį (CPK 346 straipsnis, 359 straipsnio 1 dalies 1 punktą, 3 dalis).

*Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo ir laikinųjų apsaugos priemonių panaikinimo*

37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2019 m. rugsėjo 6 d. nutartimi buvo taikytos laikinosios apsaugos priemonės – sustabdytos vykdomosiose bylose Nr. 0010/14/04628, Nr. 0010/15/03251 antstolio A. Selezniovo 2019 m. rugpjūčio 12 d. patvarkymu Nr. S1d-85070 paskelbtos pareiškėjų I. L. ir V. L. turto pardavimo varžytynės. Kasaciniam teismui atmetus kasacinę skundą ir palikus nepakeistą apeliacinės instancijos teismo nutartį, yra pagrindas panaikinti minėta teismo nutartimi taikytas laikinasias apsaugos priemones.

38. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 17 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, kasacinis teismas patyrė 13,88 Eur tokių išlaidų. Šių išlaidų atlyginimas, atsižvelgiant į šios bylos išnagrinėjimo rezultata, valstybei lygiomis dalimis priteistinas iš pareiškėjų (CPK 79 straipsnis, 88 straipsnio 1 dalies 3 punktą, 92 straipsnis, 96 straipsnio 5 dalis).

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

**n u t a r i a :**

Klaipėdos apygardos teismo 2019 m. liepos 25 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti valstybei iš pareiškėjos I. L. (a. k. (duomenys neskelbtini) 6,94 Eur (šešis Eur 94 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimo. Valstybei priteista suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas – 5660.

Priteisti valstybei iš pareiškėjo V. L. (a. k. (duomenys neskelbtini) 6,94 Eur (šešis Eur 94 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimo. Valstybei priteista suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas – 5660.

Panaikinti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2019 m. rugsėjo 6 d. nutartimi taikytas laikinasias apsaugos priemones – vykdomosiose bylose Nr. 0010/14/04628, Nr. 0010/15/03251 antstolio Aleksandro Selezniovo 2019 m. rugpjūčio 12 d. patvarkymu Nr. S1d-85070 paskelbtų I. L. (a. k. (duomenys neskelbtini) ir V. L. (a. k. (duomenys neskelbtini) turto pardavimo varžytynių sustabdymą.

Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai Janina Januškienė

Antanas Simniškis

Donatas Šernas

Į paiešką 1 iš 1 rezultato

Ieškoti dokumente


 Sukleisti  
 Nauja! X

Paminėta tekste:

**Bylos:**

14/04 Dėl Respublikos Prezidento Rolando Pakso veiksmų

3K-3-68/2015 Dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu ir restitucijos taikymo

3K-3-114-378/2015 Dėl įpareigojimo (uždraudimo) atlikti veiksmus

3K-3-241-611/2015 Dėl kiemo statinių pripažinimo gyvenamųjų namų priklausiniais ir jų dalių nustatymo

3K-3-315-469/2015 Dėl antstolio A. S. veiksmų

e3K-7-244-695/2017 Dėl nuosavybės teisių į žemės sklypo dalis pripažinimo

e3K-3-169-1075/2019 Dėl teisės normų, reglamentuojančių vykdymo procese sudarytus aktus, kuriais yra perleidžiamas nekilnojamas turtas, statiniai be žemės sklypo, jų santykį su bendrosiomis nekilnoj

e3K-3-286-313/2019 Dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių pakartotinio kreditorių susirinkimo sušaukimą, aiškinimo ir taikymo

**Teisės aktai:**

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Šeštoji knyga. Prievolių teisė

6.68 str. Netiesioginis ieškinys

6.394 str. Teisės į žemės sklypą

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė

4.90 str. Atidėjimas iš bendrosios jungtinės nuosavybės

4.170 str. Hipotekos sąvoka ir subjektai

4.192 str. Hipotekos kreditoriaus teisė kreiptis dėl skolos išieškojimo ir vykdomojo įrašo atlikimas

4.196 str. Teisė reikalauti patenkinti hipoteka apsaugotą reikalavimą prieš terminą

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas

30 str. Reikalavimai žemės sandoriams

Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas

7 str. Proceso koncentracija ir ekonomiškumas

8 str. Kooperacijos (bendradarbiavimo) principas

79 str. Bylinėjimosi išlaidos

88 str. Išlaidos, susijusios su bylos nagrinėjimu

92 str. Išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, apmokėjimas

96 str. Bylinėjimosi išlaidų atlyginimas valstybei

346 str. Įsiteisėjusių teismo sprendimų, nutarčių peržiūrėjimo kasacine tvarka pagrindai

359 str. Kasacinio teismo teisės

362 str. Kasacinio teismo nutarties įsiteisėjimas ir privalomumas

633 str. Vykdomo proceso šalys ir suinteresuoti asmenys

643 str. Skolininko teisės

644 str. Skolininko pareigos

664 str. Išieškojimo iš skolininko fizinio asmens turto eilė

681 str. Areštuoto turto įkainojimas

694 str. Skolininko turto realizavimo būdai

695 str. Išieškotojo teisė pasirinkti turto realizavimo būdą

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas

Į paiešką 1 iš 1 rezultato

leškoti dokumente



Nauja! X