

Civilinė byla Nr. e2-12211-1032/2017
(Proceso Nr. 2-06-3-09692-2017-7)
Procesinio sprendimo kategorijos:
2.4.2.1.; 2.4.2.2.; 2.4.2.9.1.; 3.2.6.1;
3.2.6.4; 3.2.4.11.; 3.1.7.6.
(S)



KLAIPĖDOS MIESTO APYLINKĖS TEISMAS

S P R E N D I M A S LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2017 m. lapkričio 15 d.
Klaipėda

Klaipėdos miesto apylinkės teismo teisėja Rūta Zubrickaitė,
sekretoriaujant Salomėjai Paulauskienei,
dalyvaujant ieškovo atstovei advokatei Julijai Viktorijai Flis,
atsakovui V. S., atsakovo atstovui advokatui Petruui Matažinskui,
viešame teismo posėdyje išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo R. Č. ieškinį atsakovui V. S. dėl atidalinimo iš bendrosios dalinės nuosavybės.

Teismas

n u s t a t ė:

ieškovas kreipėsi su ieškiniu į Klaipėdos miesto apylinkės teismą prašydamas atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės - buto, esančio (duomenys neskelbtini), Klaipėdoje, 1/10 dalį, priteisiant ieškovui R. Č. iš atsakovo V. S. jam priklausančią buto dalį natūra, o atsakovui V. S. iš ieškovo – 2940 Eur piniginę kompensaciją už atsakovui priklausančią buto dalį bei priteisti patirtas bylinėjimosi išlaidas. Ieškinyje nurodė, kad pagal Nekilnojamąjo turto registro centrinio duomenų banko išrašą nekilnojamasis turtas – butas su rūsiu, esantis adresu Petruui Matažinskui, Klaipėda, nuosavybės teise priklauso bendraturčiams: R. Č. (9/10 turto dalis) ir V. S. (1/10 turto dalis). Ieškovas 9/10 turto dalį įgijo 2016-04-11 Dovanojimo sutarties Nr. VM9-1243 pagrindu, o atsakovas 1/10 Turto dalį įgijo 2017-04-05 Turto pardavimo iš varžytinių pagrindu. Atkreipia teismo dėmesys į tai, kad atsakovui, kaip mažosios turto dalies savininkui, faktiškai nėra galimybės naudoti bei valdyti jam nuosavybės teise priklausančios 1/10 turto dalies. Ieškovui kaip didžiosios turto dalies savininkui jo nuosavybės teisė į turtą taip pat yra ribojama ir jis negali jos įgyvendinti visa apimtimi. Kaip naudotis turtu bendraturčiai nesusitaria. Dėl ko, atsižvelgiant į esamą situaciją konstatuotina, kad abiem bendraturčiams faktiškai naudotis butu yra neįmanoma. Ieškovas raštu kreipėsi į atsakovą, pateikdamas jam pranešimą-pasiūlymą dėl buto dalies pardavimo (pridedama), kuriame siūlė nupirkti atsakovui priklausančią buto dalį ir pasiūlė rinkos vertę atitinkančią kainą – 2940 Eur. Tačiau iki rašte nurodytos datos atsakovas ieškovui atsakymo nepateikė, kas yra laikoma atsakovo atsisakymu bendradarbiauti. Teigia, kad negalėdamas realiai įgyvendinti savo, kaip turto savininko teisių ir pareigų, ieškovas yra priverstas kreiptis į teismą dėl turto atidalinimo iš bendrosios dalinės nuosavybės išmokant kompensaciją atsakovui. Mano, kad vienintelis galimas logiškas susidariusios situacijos sprendimo variantas, suteikiantis ieškovui realią galimybę apginti savo kaip bendraturčio

teises ir teisėtus interesus bei nepažeidžiant atsakovo kaip bendraturčio teisių ir teisėtų interesų – turto atidalijimas, išmokant atsakovui kompensaciją pagal jam tenkančio turto dalį. Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, turto vertė – 29 400 Eur, taigi atsakovui tenkančio turto dalis verta 2 940 Eur.

Atsakovas pateikė atsiliepimą į ieškinį, kuriame nurodė, kad su ieškiniu nesutinka ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą ir neteisėtą. Teigia, kad remiantis CK 4.80 straipsnio 1 dalimi ieškovas turi teisę prašyti atidalyti tik savo dalį bute natūra, arba jeigu daikto atidalijimas neįmanomas (be neproporcingos žalos jo paskirčiai), prašantis atidalyti gauna kompensaciją pinigais iš kitų bendraturčių. Ieškinyje ieškovas prašo atidalyti ne savo, o kito bendraturčio (ieškovo) dalį – kas, atsakovo nuomone, akivaizdžiai prieštarauja minėtoms nuostatoms bei ieškinyje cituojamai Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktikai, todėl yra neteisėta ir nepagrįsta. Be to, ieškovas prašo atidalyti svetimą turtą (atsakovo 1/10 dalį buto) priteisiant ieškovui atsakovo buto dalį natūra, o atsakovui už tai priteisiant 2940 Eur kompensaciją pinigais iš ieškovo, t.y. ieškovas ketina įsigyti – paimti savo poreikiams - svetimą (atsakovo) turtą sumokant už tai kompensaciją pinigais bei šio neteisėto ketinimo įgyvendinimui prašo teismo verdikto. Atsakovo žiniomis ieškovas turi keletą butų Klaipėdoje, kuriuos nuolat nuomoja, t. y. užsiima butų nuomos verslu (trumpalaikė ir ilgalaikė nuoma). Pažymi, kad butas adresu (duomenys neskelbtini), Klaipėda, šiuo metu taip pat išnuomotas, t.y. ieškovas savavališkai ir neteisėtai – be atsakovo leidimo ar sutikimo valdo bei naudojami jo turtu (atsakovo buto dalimi). Atsakovas raštu pateikė ieškovui pasiūlymą dėl buto naudojimosi tvarkos, bet iki šiol atsakymo nesulaukė. Siekiant išvengti galimų nepatogumų ar ginčų, susijusių su buto valdymu bei naudojimu ieškovui raštu buvo pasiūlyta parduoti savo buto dalį už 26460 Eur kainą, paskaičiuotą pagal ieškovo pateiktą metodiką, tačiau atsakymo negavo iki šiol.

Ieškovas į bylos nagrinėjimą neatvyko, apie posėdį jis yra informuotas tinkamai, prašymų atidėti bylos nagrinėjimą negauta, jį byloje atstovauja profesionali teisininkė advokatė, todėl byla nagrinėtina jam nedalyvaujant (Civilinio proceso kodekso 246 straipsnio 1 dalis).

Teismas

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

iš byloje esančių duomenų nustatyta, kad vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu butas, esantis (duomenys neskelbtini), Klaipėda, dalinės nuosavybės teise priklauso ginčo šalims, atitinkamai ieškovui – 9/10 turto dalys, o ir atsakovui – 1/10 turto dalis. Ieškovas 9/10 turto dalis įgijo 2016-04-11 Dovanojimo sutarties Nr. VM9-1243 pagrindu, o atsakovas 1/10 Turto dalį įgijo 2017-04-05 Turto pardavimo iš varžytinių pagrindu (b. l. 10-11). 2017-06-23 ieškovas kreipėsi į atsakovą su siūlymu pirkti atsakovui priklausančią 1/10 ginčo turto dalį už 2940 Eur, kuris atsakovui buvo išsiųstas 2017-06-26 (e. b. l. 6-7, 8). 2017-07-24 pranešimu atsakovas kreipėsi į ieškovą prašydamas perduoti jam buto, esančio (duomenys neskelbtini), Klaipėdoje, raktus ir leisti naudotis jam nuosavybės teise priklausančia 1/10 dalimi nurodyto buto bei pasiūlė ieškovui parduoti jam priklausančias 9/10 buto atsakovui už 26460 Eur taip pat nurodė, kad ieškovas turėtų atsakyti į šį pranešimą iki 2017-08-01. Nurodytas pranešimas ieškovui buvo išsiųstas 2017-07-25 (b. l. 27). 2017-08-09 atsakovas išsiuntė pakartotinį 2017-08-08 pranešimą ieškovui, prašydamas perduoti jam raktus nuo ginčo buto, taip pat nurodė siūlomą naudojimosi ginčo turtu tvarką bei terminą iki 2017-08-16 atsakovo prašymui įvykdyti (e. b. l. 28). Iš į bylą pateiktos antstolio Aleksandro Selezniovo vykdomojoje byloje Nr. 0010/08/01552, uždarosios akcinės bendrovės „Lituka ir ko“ 2017-01-12 atliktos buto su rūsiu, esančio adresu (duomenys neskelbtini), Klaipėda, turto vertinimo ekspertizės nustatyta, kad nurodyto buto rinkos vertė vertinimo dienai (2017-01-12) yra 28400 Eur, ir atitinkamai šio turto 1/10 dalies rinkos vertė yra 2840 Eur (b. l. 44-66). Vadovaujantis į bylą pateiktais Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko duomenimis, ieškovui asmeninės nuosavybės teise nuo 2007-10-11 taip pat priklauso butas, esantis (duomenys neskelbtini), Klaipėdoje, bei nuo 2016-01-04 bendrosios jungtinės nuosavybės teise kartu su sutuoktine D. Č. garažai, esantys (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), Klaipėda, taip

pat nuo 2016-03-09 priklauso garažas esantis (duomenys neskelbtini), bei nuo 2016-09-17 garažas, esantis (duomenys neskelbtini) (e. b. l. 81, 85, 86, 87, 88). Atsakovui nuosavybės teise priklauso butas, esantis (duomenys neskelbtini), Klaipėdoje, negyvenamoji patalpa – maisto prekių parduotuvė, esanti (duomenys neskelbtini), Klaipėda, bei butas, esantis (duomenys neskelbtini), Klaipėda (e.b.l. 91-96).

Dėl ieškovo reiškiamo reikalavimo atidalinti bendrą dalinę nuosavybę priteisiant kompensaciją pinigais

Byloje kilo ginčas dėl šalims dalinės nuosavybės teise priklausančio buto, esančio (duomenys neskelbtini), Klaipėda, atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės. CK 4.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Atidalijimas iš bendrosios nuosavybės teisės yra vienas iš bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimo būdų. Atidalijimas galimas bendraturčių tarpusavio susitarimu arba kai bendraturčiai nesutaria dėl atidalijimo būdo, teismo sprendimu pagal bendraturčio ieškinį dėl atidalijimo. Pagal CK 4.80 straipsnio 2 dalį, jeigu nesusitariama dėl atidalijimo būdo, tai pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kitais atvejais vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais.

Kasacinis teismas savo formuojamoje praktikoje yra nurodęs, kad CK 4.80 straipsnio 2 dalis yra bendrojo daikto atidalijimo reikalavimo išimtis – visų pirma turi būti sprendžiamas jo atidalijimo natūra galimumas, net padarant atitinkamą (proporcingą) žalą daikto paskirčiai. Tik nesant galimybės atidalyti daikto natūra arba jei atidalijant natūra daiktą bus padaryta neproporcinga žala jo paskirčiai, atidalijamajam ar kitiems bendraturčiams gali būti priteista kompensacija pinigais. Teismas, kiekvienu konkrečiu atveju įvertinęs kiekvieno iš atidalijamų bendraturčių poreikį dalijamam daiktui, galimybę įsigyti kitą tokį daiktą, išmokėti kompensaciją kitiems atidalijamiems bendraturčiams, kitas reikšmingas aplinkybes, turi spręsti, kuriam iš bendraturčių būtų teisinga priteisti kompensaciją pinigais (Lietuvos A. T. 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008). Nors kasacinio teismo praktikoje laikomasi nuostatos, kad atidalijimas išmokant kompensaciją yra išimtinis atidalijimo būdas, kuris taikomas tik nesant galimybės pritaikyti pagrindinį atidalijimo būdą – atidalijimą natūra (Lietuvos A. T. 2011 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-253/2011), būtina atsižvelgti į CK 4.80 straipsnio 2 dalies, kurią taikant yra suformuluoti aptarti išaiškinimai, tikslą. Atidalijimo būdo priteisiant kompensaciją pinigais taikymo išimtinumą lemia Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas bei CK 4.93 straipsnyje nustatytos savininko teisių apsaugos garantijos, todėl, taikant šį atidalijimo būdą, būtina užtikrinti bendraturčių kaip turto savininkų interesus. Teismų praktikoje laikomasi nuostatos, kad atidalijimas priteisiant kompensaciją galimas tik tada, kai faktinės aplinkybės yra tokios, dėl kurių daikto dalies iš bendraturčio paėmimas neturėtų būti vertinamas kaip esminis savininko teisių pažeidimas, pavyzdžiui, kai dalis bendrojoje nuosavybėje, lyginant su kitų bendraturčių, yra gerokai mažesnė, jos negalima realiai atidalyti, o savininko interesus naudotis bendrąja daline nuosavybe nevertinamas kaip labai svarbus (Lietuvos A. T. 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-485/2005; 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012).

Nagrinėjamoje byloje ieškovas prašo atidalinti šalių bendrąją dalinę nuosavybę, priteisiant ieškovui atsakovui priklausančią buto dalį natūra, o atsakovui iš ieškovo kompensaciją pinigais. Atsakovas atsiliepime į ieškinį nurodo, kad ieškinyje ieškovas prašo atidalyti ne savo, o kito bendraturčio (ieškovo) dalį – kas, atsakovo nuomone, akivaizdžiai prieštarauja CK 4.80 straipsnio 1 dalies nuostatoms bei ieškinyje cituojamai Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktikai, todėl yra neteisėta ir nepagrįsta. Tai, ko šalis prašo, nustatoma ne pagal tai, kaip ji įvardija ieškinio reikalavimą, o iš reikalavimo turinio. Susipažinus su ieškinio turiniu ir reikalavimu teismas konstatuoja, kad ieškovas savo ieškiniu reiškia reikalavimą dėl atidalijimo būdo išmokant atsakovui kompensaciją pinigais (CK 4.80 straipsnio 2 dalis).

Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad teismai, sprenddami šalių ginčą dėl turto atidalijimo ir vertindami, ar vieno iš bendraturčių siūlomas atidalijimo būdas atitinka įstatymų nustatytus reikalavimus, nuosavybės apsaugos ir proporcingumo principus, turi tam tikrą diskrecijos teisę, kurią įgyvendindami privalo vadovautis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais (CK 1.5 straipsnis). Aiškindamas CK 4.80 straipsnio nuostatas Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad įstatymas tiek iš nuosavybės teisės dalyvių, tiek iš teismo reikalauja laikytis interesų pusiausvyros principo, kartu, sprendžiant ginčą teisme, siekti galimų ginčų ir konfliktų pašalinimo ateityje (Lietuvos A. T. Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-291/2007; 2009 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-7/2009).

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tais atvejais, kai dalis bendrojoje nuosavybėje, palyginti su kitais bendraturčiais, yra gerokai mažesnė ir jos negalima realiai atidalyti, savininko interesas naudotis bendrąja daline nuosavybe gali būti nevertinamas kaip labai svarbus, tačiau klausimas, ar bendraturčio interesas naudotis daiktu yra esminis, kiekvienu atveju sprendžiamas individualiai, ištyrus ir įvertinus ginčo šalių pateiktų įrodymų visetą apie bendraturčių poreikius naudotis bendru daiktu (Lietuvos A. T. Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-233/2010; kt.).

Iš byloje esančių rašytinių įrodymų nustatyta, kad ginčo buto adresu (duomenys neskelbtini), Klaipėda, bendras plotas 42,16 kv.m., gyvenamasis plotas 31,14 kv.m. Bylos šalims priklauso nevienodos dalys bendrojoje dalinėje nuosavybėje - atsakovo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje yra gerokai mažesnė nei ieškovo (ieškovui priklauso 9/10, atsakovui -1/10). Teismo posėdžio metu ieškovo atstovė nurodė, kad bendraturčiai dėl buto naudojimosi tvarkos nesutaria, jos paskaičiavimais atsakovui priklauso apie 4 kv.m. buto ploto, todėl jos nuomone, atidalinimas nėra įmanomas, kadangi bute yra vienas tualetas, virtuvė, butas yra dviejų kambarių ir atsakovui tenkanti buto dalis yra per maža atidalijimui. Tuo tarpu atsakovas teismo posėdžio metu nurodė, kad nesutinka su ieškovo ieškiniu ir prašo jį atmesti. Teigia, jog varžytynėse įsigydamas 1/10 buto dalį už 6500 Eur jisai žinojo apie buto rinkos vertę. Tačiau pažymi, kad ieškovas taip pat galėjo dalyvauti varžytynėse ir įsigyti likusią 1/10 buto dalį, tačiau to nepadarė, todėl dabar pareikšdamas teismui ieškinį dėl atidalijimo, atsakovo nuomone, elgiasi nesąžiningai. Paaiškino, jog 1/10 buto dalį nupirko savo giminaičiui (sūnėnui), kadangi jis neturi nuosavybės teise priklausančio buto (ekonomiškumo sumetimais, kadangi už tokią kainą nenupirktų atskiro kambario arba buto). Įsigydamas varžytynėse 1/10 buto dalį, atsakovas nurodė, kad nežinojo kam priklauso likusi buto dalis, tuo nesidomėjo, žinojo tik asmens pavardę. Paaiškino, kad apžiūrėjo butą ir jam buvo svarbu ar butas tinkamas. Atsakovas nurodė, jog siūlė ieškovui nupirkti iš jo ieškovui priklausančią buto dalį už 26460 Eur 2017-07-24 pateikdamas pasiūlymą. Atsakydamas į teismo užduotą klausimą nurodė, kad jeigu jam ieškovas sumokėtų 6500 Eur jisai nesutiktų perleisti ieškovui savo turimos 1/10 dalies buto. Atsakovas teigia, kad po varžytynių sužinojo, jog šalių turimas butas yra nuomojamas ir teigia, kad ieškovas jam neleidžia naudotis bendrąja daline nuosavybe. Atsakovas pažymėjo, kad įstatymas numato galimybę bendrai naudotis daline nuosavybe. Baigiamojoje kalboje atsakovo atstovas nurodė, kad ieškovas neįrodinėjo, aplinkybės jog negalima nustatyti ir atidalinti šalims priklausančią butą adresu (duomenys neskelbtini), Klaipėda, į specialistus dėl atidalijimo nesikreipė, todėl prašė ieškinį atmesti kaip nepagrįstą ir neįrodytą.

Iš byloje esančių duomenų nustatyta, kad ieškovas 9/10 dalies įgijo 2016-04-22 dovanojimo sutarties pagrindu, o atsakovas 1/10 buto įsigijo 2017-04-05 turto pardavimo iš varžytynių pagrindu. Abi šalys viena kitai siūlė nupirkti priešingai šaliai priklausančias buto dalis, tačiau nei ieškovas, nei atsakovas su pateiktais pasiūlymais nesutiko. Nagrinėjamu atveju svarbu nustatyti, kuris iš bendraturčių turi esminį interesą naudotis daiktu. Klausimas, ar bendraturčio interesas naudotis daiktu yra esminis, kiekvienu atveju sprendžiamas individualiai, ištyrus ir įvertinus ginčo šalių pateiktų įrodymų visetą apie bendraturčių poreikius naudotis bendru daiktu, atsižvelgiant į jų amžių, sveikatos būklę, profesinę veiklą, šeimos sudėtį ir kt. Nagrinėjant kompensacijos pinigais priteisimo klausimą, taip pat svarbu iširti, ar bendraturčiai išgali realiai sumokėti nustatyto dydžio kompensaciją, nes priešingu atveju teismo sprendimo vykdymas taptų komplikuoatas – išieškojimą gali tekti nukreipti į

atidalytą turtą ir taip bendro daikto netektų abu bendraturčiai. Byloje nepateikta jokių įrodymų, kad ieškovas būtų finansiškai nepajėgus išmokėti prašomo dydžio kompensaciją. Įvertinus tai, kad ieškovas pats prašo išmokėti atsakovui kompensaciją už jam tenkančią buto dalį, darytina pagrįsta išvada, kad jo gaunamos pajamos sudaro galimybę išmokėti kompensaciją. Pažymėtina, kad tiek ieškovui, tiek atsakovui nuosavybės teise priklauso ir kitas nekilnojamasis turtas. Bylos nagrinėjamo metu nustatyta, kad šalys ginčo bute negyvena, atsakovas savo 1/10 buto dalį įsigijo giminaičiui gyventi. Įvertinus tai, kas nurodyta, konstatuotina, kad nei viena iš šalių neturi esminio intereso naudotis butu (CPK 178, 185 straipsniai). Šalims priklausančių dalių skirtumas yra didelis – ieškovui priklauso 9/10 dalys, o atsakovui 1/10 dalis. Atsižvelgiant į bendrą buto plotą, atsakovui tenkanti 1/10 buto sudarytų tik apie 4 kv.m. ploto, kas įgalina teismą daryti išvadą, kad jo negalima realiai atidalyti ir sudaryti šalims sąlygas racionaliai naudotis bendrąja daline nuosavybe (atsakovas neturėtų galimybės naudotis visu kambariu, kadangi jam priklauso apie 4 kv.m., nebūtų galima padalyti bendro naudojimosi patalpų (virtuvės, sanmazgo patalpų), o įrengti kitų tokios paskirties patalpų, atsižvelgiant į tai, kad ieškovui priklausanči nuosavybės dalis yra apie 38 kv. m, o atsakovui 4 kv. m viso buto ploto, nėra galimybės), o atsakovo, kaip 1/10 buto savininko interesas naudotis bendrąja daline nuosavybe nevertinamas kaip labai svarbus, kadangi jis pats buto teismo posėdžio metu paaiškino jog 1/10 dalį pirkė naudotis sūnėnui. Teismas, įvertinęs byloje esančius įrodymus, išklauses atsakovo ir byloje dalyvaujančių asmenų atstovų paaiškinimų, atsižvelgiant į šalių turimas dalis nekilnojamame turte ir galimybę jomis naudotis galimai atidalijus bendrą dalinę nuosavybę, konstatuoja, kad nustatyti naudojimosi bendru turtu tvarką ar atidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės natūra nagrinėjamu atveju netikslinga ir šis atidalijimo būdas neatitiktų šalių interesų gynimo bei derinimo principo, o racionalesniu bei šalių teises geriau apginančiu bendrosios nuosavybės įgyvendinimo būdu, teismo nuomone, pripažintinas atidalijimas iš bendrosios nuosavybės priteisiant kompensaciją. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ieškovo reikalavimo tenkinimas nelaikytinas pažeidžiančiu atsakovo kaip mažosios buto dalies savininko teises. Atsakovas teigdamas, kad ieškovo reikalavimas dėl atidalijimo būdo yra neteisėtas ir nepagrįstas nenurodo, kaip konkrečiai pasireiškia jo teisių pažeidimai, todėl jo atsiliepimo argumentai dėl netinkamo atidalijimo būdo taikymo ir jo teisių pažeidimo pripažintini deklaratyviais (CPK 178, 185 straipsniai).

Teismas įvertinęs byloje esančių įrodymų visetą, laikantis protingos, teisingos ir sąžiningos bendraturčių interesų pusiausvyros, konstatuoja, kad ieškovo siūlomas atidalijimo būdas, išmokant kitam bendraturčiui kompensaciją, yra priimtinausias bendrosios dalinės nuosavybės nutraukimo būdas, todėl ieškovo ieškinio reikalavimas šioje dalyje tenkintinas (CPK 178, 185 straipsniai, CK 1.5, 4.80 straipsniai).

Dėl atidalijamo turto vertės nustatymo

Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad atidalijimas priteisiant piniginę kompensaciją yra teisėtas ir nepažeidžia bendraturčių teisių tik tuo atveju, kai kompensacija atitinka tikrąją atidalijamos dalies rinkos vertę (Lietuvos A. T. 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008). Ieškinyje prašomos priteisti kompensacijos sumą, kaip teismo posėdžio metu paaiškino ieškovo atstovė, ieškovas apskaičiavo pagal VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto išrašė nurodytą ginčo turto vidutinę rinkos vertę, nustatytą 2016 m. balandžio 6 d. masinio vertinimo metu. Kasacinis teismas, nagrinėdamas ginčus, kuriuose kilo bendraturčių turto vertės klausimas, išaiškino, kad turto rinkos kaina gali būti nustatoma remiantis viešų registrų duomenimis, ekspertų išvadomis bei bet kuriais įrodymais, kuriais remdamasis teismas suformuoja savo įsitikinimą (Lietuvos A. T. 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-12/2008; 2008 m. sausio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-92/2008; 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-353/2014). Vertinant nekilnojamąjį turtą, gali būti remiamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis, taip pat individualaus vertinimo išvadomis. Nekilnojamojo turto registre nurodyta vidutinė turto rinkos vertė, nustatyta masinio vertinimo būdu, t. y. apskaičiuojant ne konkretaus turto vertę, o vidutinę panašių

objektų vertę, neatsižvelgiant į individualias turto savybes. Individualaus vertinimo išvados, kuriose matyti specifinės konkretaus turto savybės, rinkos kainų pokyčiai ir panašios turto vertei turinčios įtakos aplinkybės, yra laikomos tikslesniais turto vertės įrodymais už Nekilnojamojo turto registro duomenis (Lietuvos A. T. 2009 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-285/2009; 2012 m. gruodžio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-544/2012; 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-353/2014). Nors kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad individualaus turto vertinimo išvados yra tikslesni turto vertės įrodymai už Nekilnojamojo turto registro duomenis, tačiau turto vertės nustatymas pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą vidutinę turto rinkos vertę kasacinio teismo praktikoje pripažįstamas tinkamu ir leistinu turto vertės nustatymo būdu. Pažymėtina, kad į bylą pateiktas buto adresu (duomenys neskelbtini) turto vertės ekspertizės akto Nr. LL0-70114 kopija, iš kurio nustatyta, kad UAB „Lituka“ ir Ko atliktas individualaus vertinimo nustatyta turto vertė – 28400 Eur, t.y. vertė mažesnė nei nustatyta masinio vertinimo būdu. Teismo posėdžio metu ieškovės atstovė paaiškino, kad ieškovas siekdamas proporcingumo principo įgyvendinimo ir atsižvelgdamas į atsakovo interesus, prašo teismo priteisti atsakovui tenkančią kompensaciją nuo VĮ Registrų centras nustatytos turto vertės.

Pagal civiliniame procese galiojančią rungimosi principą (CPK 12 straipsnis) ir CPK 178 straipsnyje įtvirtintą įrodinėjimo pareigos paskirstymo taisyklę kiekviena šalis turi įrodyti aplinkybes, kuriomis remiasi kaip savo reikalavimų ar atsikirtimų pagrindu, išskyrus atvejus, kai remiamasi aplinkybėmis, kurių nereikia įrodinėti. Nesutikdamas su ieškovo ieškinyje nurodyta kompensacijos suma ir turto verte, pagal kurią buvo apskaičiuotas kompensacijos dydis, atsakovas turėjo teisę pateikti įrodymus, paneigiančius ieškovo nurodytą ginčo turto vertę, kadangi pateikti tokius įrodymus būtent atsakovą įpareigoja CPK 12 ir 178 straipsniai. Pažymėtina, kad atsakovas jam tenkančią 1/10 buto dalį varžytynėse įsigijo už 6500 Eur. Atsakovas teismo posėdžio metu nurodė, kad turi aukštąjį techninį išsilavinimą bei, kad pirkdamas 1/10 buto už 6500 Eur sumą žinojo tikrąją buto vertę, kadangi kaip pažymėjo pats, varžytynėse parduodamo nekilnojamojo turto kaina nustatoma remiantis buto rinkos verte. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad pats atsakovas teikdamas pasiūlymą ieškovui 2017 m. liepos 24 d. siūlė ieškovui parduoti jam priklausančią 9/10 buto dalį už 26460 Eur remdamasis ieškovo 2017 m. birželio 14 d. VĮ Registrų centras išrašu bei ieškovo skaičiavimo metodika (buto vertė - 29460 Eur, t.y. 9/10 buto dalis – 26460 Eur). Pažymėtina, kad atsakovas įsigydamas 1/10 buto dalį turėjo elgtis kaip bonus pater familias, t.y. pagal tam tikrą atidumo, apdairumo ir rūpestingumo laipsnį, ir įvertinti savo sudaromo sandorio teises pasekmes, t.y. tai, kad 9/10 buto priklauso kitam savininkui. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, teismas vadovaujasi masinio vertinimo metu nustatyta ginčo turto verte, kuri yra didesnė nei individualaus vertinimo metu nustatyta, ir patenkinus ieškovo ieškinį atsakovui iš ieškovo priteistina pagal tai apskaičiuota kompensacijos suma, t.y. 2940 Eur.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtos bylinėjimosi išlaidos priteistinos iš antrosios šalies (CPK 93 straipsnio 1 dalis). Ieškovas teikdamas teismui ieškinį sumokėjo 75 Eur žyminio mokesčio, bei pateikė į bylą duomenis, kad patyrė 900 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti (e.b.l. 5, 72, 73). Atsakovas pateikė į bylą duomenis, kad patyrė 500 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti (e.b.l. 100, 101). Atsižvelgiant į tai, kad ieškovo ieškinys tenkintinas visiškai, ieškovui iš atsakovo priteistina 75 Eur žyminio mokesčio bei 900 Eur išlaidų advokato pagalbai, o atsakovui jo bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 259, 263–270 straipsniais, teismas

n u s p r e n d ž i a:

ieškovo R. Č. ieškinį atsakovui V. S. dėl atidalinimo iš bendrosios dalinės nuosavybės tenkinti visiškai.

Atidalinti ieškovui R. Č. ir atsakovui V. S. bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantį butą adresu (duomenys neskelbtini), Klaipėda, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), iš bendrosios dalinės nuosavybės, priteisiant butą ieškovui R. Č. asmeninės nuosavybės teise.

Priteisti iš ieškovo R. Č. atsakovui V. S. 2940 Eur (du tūkstančiai devyni šimtai keturiasdešimt eurų 00 ct) kompensaciją už ieškovui tenkančią atsakovo V. S. 1/10 buto, esančio (duomenys neskelbtini), Klaipėda, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

Priteisti ieškovui R. Č. 75 Eur žyminio mokesčio bei 900 Eur išlaidų advokato pagalbai iš atsakovo V. S..

Sprendimas per 30 dienų nuo jo priėmimo dienos apeliaciniu skundu gali būti skundžiamas Klaipėdos apygardos teismui per Klaipėdos miesto apylinkės teismą.

Teisėja

Rūta Zubrickaitė