



KLAIPĖDOS APYGARDOS TEISMAS

SPRENDIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. birželio 27 d.
Klaipėda

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėja Erika Misiūnienė,
sekretoriaujant Karolinai Pažemeckienei,
dalyvaujant ieškovui L. S.,
atsakovui I. S.,
atsakovo I. S. atstovui advokato padėjėjui Juliiui Paškevičiui,
antstolės B. T. atstovui advokatui Sigitui Čepui,
Valstybės vaiko teisių apsaugos ir įvaikinimo tarnybos atstovei V. S.,

2022 m. birželio 6 d. viešame teismo posėdyje išnagrinėjo civilinę bylą pagal L. S. ieškinį atsakovams antstolei B. T., I. S. dėl varžytynių akto panaikinimo, restitucijos taikymo, trečiasis asmuo uždaroji akcinė bendrovė „Intrum Lietuva“, ir pagal ieškovo I. S. patikslintą ieškinį atsakovams L. S., A. K., J. Š. dėl išskeldinimo, išvadą teikianti institucija Valstybės vaiko teisių apsaugos ir įvaikinimo tarnyba prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos.

Teismas

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Ieškovas L. S. kreipėsi į teismą su ieškiniu atsakovams antstolei B. T., I. S., suinteresuotas asmuo UAB „Būsto paskolų draudimas“, prašydamas pripažinti antstolės B. T. 2021 m. lapkričio 11 d. varžytynių aktą Nr. S-21-5-41942 negaliojančiu *ab initio*, taikyti restituciją ir grąžinti ieškovui nuosavybės teises į 88,27 kv. m butą, unikalus Nr. (neskelbtina), adresas (neskelbtina), įpareigojant antstolę B. T. grąžinti atsakovui I. S. sumokėtą 104 800 Eur turto kainą.
2. Ieškovo L. S. ieškinyje nurodoma, kad antstolė B. T. vykdomojoje byloje Nr. 0005/21/00590 vykdo 133 355,94 Eur skolos išieškojimą išieškotojos UAB „Būsto paskolų draudimas“ naudai iš skolininko L. S. Skolai išieškoti antstolė B. T. paskelbė pirmąsias varžytynes Nr. 214908, jose pardavė ieškovui nuosavybės teise priklausantį turtą – 88,27 kv. m butą, unikalus Nr. (neskelbtina), adresas (neskelbtina) (toliau – ir Turtas). Turtas pirmosiose varžytynėse buvo parduotas už 104 800 Eur kainą atsakovui I. S. 2021 m. lapkričio 11 d. antstolė B. T. surašė Turto pardavimo iš varžytynių aktą Nr. S-21-5-41942. Ieškovas yra įsitikinęs, kad antstolės B. T. vykdomojoje byloje Nr. 0005/21/00590 ieškovo Turto vertės nustatymo procesas buvo atliktas netinkamai, Turtas parduotas už per mažą kainą, nustatytą nuo neteisingos, per mažos Turto rinkos vertės. Dėl tos priežasties atitinkamai 2021 m. lapkričio 11 d. turto pardavimo iš

varžytynių aktas Nr. S-21-5-41942 (toliau – ir Varžytynių aktas) yra neteisėtas, niekinis ir turi būti panaikintas *ab initio*. Sprendžiant klausimą dėl varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 602 straipsnio 1 dalies 6 punkto pagrindu, kartu privalo būti nagrinėjamas pats turto vertės nustatymo procesas, aiškinamasi, ar vykdymo procese turtas buvo parduotas už to konkretaus turto rinkos kainą. Remiantis CPK 718 straipsniu, pirmosiose varžytynėse parduodamo turto nustatoma pradinė kaina sudaro 80 procentų CPK 681 straipsnyje numatyta tvarka nustatytos turto rinkos vertės. Antstolė B. T. 2021 m. rugpjūčio 25 d. patvarkymu dėl turto įkainojimo Nr. S-21-5-31503 ieškoviui priklausančio Turto vertę nustatė 131 000 Eur. Ieškovo įsitikinimu, antstolė B. T. nesiėmė visų įmanomų veiksmų, kad ieškovo Turtas būtų parduodamas kaina, kuri nustatyta objektyviai nuo tikrosios Turto rinkos vertės. Atsižvelgiant į populiariausiame Lietuvoje nekilnojamo turto pardavimo skelbimų portale pateiktus skelbimus, ieškovo Turto galima reali rinkos vertė yra 175 215–201 178 Eur, t. y. net 34–53 proc. didesnė nei antstolės nustatyta. Turto pardavimo skelbimai yra tinkami šaltiniai turto vertei nustatyti ir juos leidžia naudoti net turto vertintojų veiklą reglamentuojančios Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. Nr. įsakymu 1K-159, 61 punktas.

3. Atsakovė antstolė B. T. 2022 m. sausio 3 d. teisme gautu atsiliepimu į L. S. ieškinį civilinėje byloje Nr. 2-394-524/2022 prašo ieškinį atmesti ir priteisti bylinėjimosi išlaidas.
4. Atsakovės antstolės B. T. atsiliepime į ieškovo L. S. ieškinį nurodoma, kad jos kontoroje vykdoma vykdomoji byla Nr. 0005/21/00590 dėl 130 359,02 Eur skolos, 5 proc. metinių palūkanų, skaičiuojamų nuo 130 026,61 Eur sumos nuo vykdomojo įrašo atlikimo dienos, t. y. nuo 2021 m. gegužės 27 d., iki visiško išskolinimo padengimo dienos, išieškojimo iš ieškovės išieškotojos UAB „Būsto paskolų draudimas“ naudai pagal Vilniaus miesto 20-ojo notaro biuro 2021 m. gegužės 27 d. vykdomąjį įrašą Nr. 4320. Ieškoviui per raginime nustatytą terminą skolos nesumokėjus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 4.192 straipsnio 7 dalimi, priverstinis skolos išieškojimas nukreiptas į 2021 m. liepos 20 d. turto arešto aktu areštuotą ieškoviui nuosavybės teise priklausiusį ir sutartine hipoteka apsunkintą nekilnojamąjį turtą – butą, kurio bendras plotas 88,27 kv. m, esantį adresu (neskelbtina), unikalus Nr. (neskelbtina). Vadovaujantis CPK 681 straipsnio 1 dalimi, atsižvelgiant į tai, kad antstolei kilo abejonių dėl sutartine hipoteka apsunkinto turto rinkos vertės, 2021 m. liepos 20 d. patvarkymu Nr. S-21-5-26822 paskirta Turto rinkos vertės nustatymo ekspertizė, turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo darbus pavedant atlikti nepriklausomam turto vertintojui ekspertei UAB „Ober-Haus“ nekilnojamam turtui. 2021 m. rugpjūčio 20 d. ekspertizės aktu Nr. 3422 EKZ_2021 GTA KLAI Turto rinkos vertė nustatyta 131 000 Eur. Atsižvelgiant į tai, vadovaujantis CPK 681 straipsnio 4 dalimi, 2021 m. rugpjūčio 25 d. priimtas patvarkymas Nr. S-21-5-31503 dėl turto įkainojimo, kuriuo ieškoviui nuosavybės teise priklausęs Turtas įkainotas 131 000 Eur suma. Kadangi ieškovas teise pasiūlyti išvaržomam turtui savo pirkėją nepasinaudojo, jokio prieštaravimo dėl vykdymo procese realizuotino turto vertės nepareiškė, o išieškotojos atstovas raštu pranešė, kad su vykdymo procese nustatyta turto verte sutinka, 2021 m. rugsėjo 16 d. paskelbtos pirmosios varžytynės Nr. 214908 Turtui, pradinę išvaržomo Turto pardavimo kainą varžytynėse nustatant 104 800 Eur. 2021 m. spalio 18 d. 9.40 val. gautas e-varžytynių administratoriaus VĮ Registrų centro pranešimas, kuriuo informuota, kad varžytynės Nr. 214908 baigėsi. Jas laimėjo I. S., už išvaržomą turtą pasiūles 104 800 Eur sumą. Pasibaigus varžytynėms antstolės kontoroje 2021 m. spalio 18 d. 11.37 val. gautas ieškovo 2021 m. spalio 14 d. skundas dėl antstolės veiksmų ir dėl turto rinkos vertės nustatymo ekspertizės skyrimo. Patektu skundu ieškovas reikalavo: 1) panaikinti antstolės B. T. patvarkymą paskelbti ieškovo Turto pirmąsias varžytynes Nr. 214908; 2) atšaukti pirmąsias varžytynes Nr. 214908; 3) paskirti ieškovo Turto pakartotinę rinkos vertės nustatymo ekspertizę. Antstolė B. T., vadovaudamasi CPK 510 straipsnyje įtvirtintu teisiniu reglamentavimu, 2021 m. spalio 22 d. patvarkymu Nr. S-21-5-39491 išnagrinėjo ieškovo skundą, jo netenkino ir ieškovo skundą nagrinėti perdavė Klaipėdos apylinkės teismui.

Klaipėdos apylinkės teismas 2021 m. gruodžio 2 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 2YT-11169-838/2021 atmetė ieškovo 2021 m. spalio 14 d. skundą dėl antstolės B. T. veiksmų vykdomojoje byloje Nr. 0005/21/00590. Lietuvos teismų elektroninių paslaugų portalo duomenimis, ši teismo nutartis įsiteisėjo 2021 m. gruodžio 21 d.

5. Atsakovės antstolės B. T. atsiliepime į ieškovo L. S. ieškinį teigiama, jog susipažinus su ieškinio turiniu nustatyta, kad ieškinys savo turiniu ir esme yra analogiškas ankstesniam, t. y. 2021 m. spalio 14 d. skundai dėl antstolės veiksmų ir turto rinkos vertės nustatymo ekspertizės paskyrimo, kurį ieškovas pareiškė antstolei B. T. Pažymėtina, kad ieškovas Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. gruodžio 2 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 2YT-11169-838/2021 neskundė, todėl pagrįstai laikytina, kad klausimas dėl varžytynėse realizuoto sutartine hipoteka apskunkinto turto įkainojimo teisėtumo ir teisingumo yra galutinai išspręstas. Ieškinys pateiktas siekiant ne apginti tariamai pažeistas ieškovo teises į teisingą turto įkainojimą vykdymo procese, o siekiant vilkinti varžytynėse realizuoto turto perdavimą varžytynių laimėtojiui, kadangi atsakovas – varžytynių laimėtojas I. S. jau kreipėsi į Klaipėdos apylinkės teismą dėl ieškovo priverstinio iškeldinimo iš varžytynėse nupirkto buto. Vykdomo proceso metu ieškovas taip pat siekė vilkinti išieškojimo procesą, t. y. vengė bendradarbiauti su skolos išieškojimą vykdančia antstole – gera valia vertinamo turto vertintojui ekspertui neparodė, Turtas apžiūrėtas tik pasitelkus raktininką bei viešąją tvarką užtikrinant policijos pareigūnams. Ieškinys iš esmės grindžiamas butų pardavimo skelbimais, paskelbtais interneto svetainėje www.aruodas.lt, t. y. tais pačiais skelbimais, kuriais buvo grindžiamas ir ankstesnis ieškovo skundas dėl antstolės veiksmų, su ta išimtimi, kad šiuo metu ieškovo pateikti skelbimai jau nebegalioja, kadangi visų skelbimų galiojimo laikas yra pasibaigęs. Darytina pagrįsta išvada, kad ieškovas ieškinyje išdėstytus reikalavimus grindžia tik savo subjektyvia nuomone, o ne juridiškai pagrįstais argumentais, kurie paneigtų kvalifikuoto turto vertintojo eksperto parengto ekspertizės akto objektyvumą. Klaipėdos apylinkės teismas 2021 m. gruodžio 2 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 2YT-11169-838/2021 įvertino antstolės veiksmų teisėtumą nustatant realizuotino turto vertę vykdomo procese ir jokių teisės aktų pažeidimų neižvelgė, todėl ieškovas visiškai nepagrįstai pakartotinai kelia tą patį klausimą nepateikdamas jokių naujų argumentų ar įrodymų. Kartu su šiuo antstolės atsiliepimu į ieškinį teismui pateikiami interneto svetainės www.aruodas.lt analogiško turto skelbimai neabejotinai patvirtina, kad vykdomo procese ieškovui priklausiusio Turto vertė nebuvo nustatyta mažesnė, palyginti su analogiško turto pasiūlos kainomis, o ieškovo pateiktos internetinių skelbimų, kurių galiojimo laikas yra pasibaigęs, nuorodos vertintinos kaip akivaizdi ieškovo taktika klaidinant teismą ir vilkinant varžytynėse realizuoto turto pardavimą. Nėra abejonių, kad jei varžytynėse turtą būtų buvę siekiama realizuoti mažesne nei rinkos verte, varžytynėse būtų dalyvavęs ne vienas, o didesnis kiekis dalyvių ir galutinė turto pardavimo kaina dėl varžytynių dalyvių rungimosi principo būtų pakilusi. Ieškovas nepateikė jokių argumentų, kurie patvirtintų, kad minėtas ekspertizės aktas yra ydingas ar prieštaraujantis konkrečioms teisės normoms. Tuo tarpu turto rinkos vertė yra fakto klausimas, todėl nesutikimas su ekspertizės metu nustatyta turto verte turi būti grindžiamas konkrečiais, aktualiais ir juridinę galią turinčiais įrodymais, o ne savo nuomone, deklaratyviais teiginiais ar nekilnojamojo turto pardavimo skelbimais, kuriuose pateikta informacija apie parduodamus butus, kurie ne tik nėra analogiški, bet ir visiškai nepanašūs į varžytynėse realizuotą butą. Kaip minėta, ieškovas nepasinaudojo teise savarankiškai parduoti areštuotą nekilnojamąjį turtą pasiūlytam pirkėjui, o tai tik dar kartą patvirtina, jog vykdomo procese realizuotas nekilnojamasis turtas nebuvo įvertintas mažesne nei rinkos verte.
6. Atsakovas I. S. 2022 m. sausio 10 d. teisme gautu atsiliepimu į ieškinį civilinėje byloje Nr. 2-394-524/2022 prašo ieškinį atmesti ir priteisti bylinėjimosi išlaidas.
7. Atsakovo I. S. atsiliepime į ieškovo L. S. ieškinį nurodoma, kad antstolė B. T. 2021 m. liepos 20 d. patvarkymu dėl eksperto skyrimo Nr. S-21-5-26822 nurodė, kad ekspertizė skiriama būtent turto rinkos vertei nustatyti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka ir metodais, nevertinant tos aplinkybės, kad turtas bus parduodamas priverstine tvarka, pavedant tai atlikti nepriklausomai turto vertinimo įmonei UAB „Ober-haus“

nekilnojamas turtas. Be to, antstolės patvarkyme aiškiai suformuotas ekspertizės tikslas nurodant ekspertui nevertinti aplinkybės, jog turtas bus parduodamas priverstine tvarka, t. y. varžytynių būdu, kai kaina paprastai būna žemesnė palyginti su specialių igūdžių ir rinkodaros žinių turinčių nekilnojamo turto brokerių parduodamų objektų kaina rinkoje. Taigi, nustatant turto rinkos vertę buvo nurodyta vadovautis Lietuvos Respublikos teisės aktuose patvirtintais metodais. UAB „Ober-haus“ nekilnojamo turto 2021 m. rugpjūčio 20 d. ekspertizės akte Nr. 3422 EKZ_2021 GTA KLAI dėl Turto rinkos vertės nustatymo, nustatydamas ekspertizės objekto vertę, ekspertas vadovavosi Lietuvos Respublikos teismo ekspertizės įstatymu, CK, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, Tarptautiniais vertinimo standartais, Europos vertinimo standartais, turto apžiūros metu surinktais duomenimis, VĮ Registro centro medžiaga, UAB „Ober-haus“ nekilnojamo turto duomenų baze. Nustatant ekspertizės objekto – Turto vertę, naudotas lyginamasis metodas, kurio esmė yra vertinamojo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi toks turtas kaip ekspertizės objektas yra gana dažnai parduodamas gyvenamajai paskirčiai ir asmeniniams poreikiams, todėl šis metodas laikytas objektyviu ir tinkamu nustatant vertinamo turto rinkos vertę. Taikydamas kokybinį lyginamąjį metodą ekspertas surinko informaciją apie trijų įvykusių panašaus turto sandorių kainas pagal iš anksto nustatytus kriterijus ir įvertino ekspertizės objekto ir panašaus turto skirtumus, taikydamas sandorių kainų pataisas laiko, vietos, būklės ir kitų sąlygų požiūriu, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už nekilnojamąjį turtą. Ekspertas, lygindamas vertinamą objektą su atrinktais trimis lyginamaisiais objektais, lygino turto objektus iš tos pačios verčių zonos, nuo 2006 iki 2008 m. statybos, plytų mūro, tokios pat pastato ir buto būklės, panašaus ploto ir aukšto name. Remdamasis šiais duomenimis ekspertas padarė išvadą, kad 2021 m. rugpjūčio 20 d. ekspertizės objekto – Turto rinkos vertė – 131 000 Eur. Be to, kaip ir reikalauja lyginamasis metodas, atliekant ekspertinį turto rinkos vertės nustatymą, vertinamos jau įvykusių ne mažiau nei trijų panašių objektų sandorių kainos, taip duomenimis pagrindžiant vertinamojo turto rinkoje paklausos ir pasiūlos balansą. Pažymėtina, kad vien tik nekilnojamojo turto pasiūlos vertinimas nėra objektyvus ir tikslus nustatant jau susiformavusią turto rinkos vertę.

8. Atsakovo I. S. atsiliepime į ieškovo L. S. ieškinį teigiama, jog remiantis UAB „Ober-haus“ nekilnojamo turto Lietuvos butų kainų indeksu tiek nominalusis, tiek realusis kainų indeksas 2008 m. yra didesnis nei 2021 m. Atsižvelgiant į tai, kad masinis turto vertinimas 2009 metais atliktas remiantis 2008 m. duomenimis, pagrįstai galima teigti, jog Nekilnojamo turto registro duomenų banko išrašė nurodyta rinkos vertė 172 324 Eur galėjo ir gali būti vertinama kaip apytikslė vidutinė rinkos vertė 2021 m. Vis dėlto antstolei B. T. galbūt kilus abejonių pagal VĮ Registrų centro masinį vertinimą nustatyto parduodamo iš varžytynių turto rinkos vertę, ji pagrįstai pavedė ekspertui įvertinti individualias turto savybes (vieta, būklė, plotas, aukštas, automobilių statymo galimybės, rūšys ir kiti svarbūs veiksniai turto patrauklumui įvertinti). Turint labai panašų turto vertinimą iš dviejų oficialių šaltinių (Registrų centro duomenimis, turto vertė – 172 324 Eur, UAB „Ober-haus“ nekilnojamo turto eksperto vertinimu – 131 000 Eur), nėra pagrindo teigti apie antstolės B. T. pareigą atlikti dar vieną papildomą turto vertės ekspertizę, kai nėra skolininko ar kreditoriaus prieštaravimų dėl nustatytos turto kainos iki varžytynių pradžios. Be to, minėtame ekspertizės akte nurodoma, kad Klaipėdoje užfiksuotas didžiausias sandorių skaičius nuo 2007 metų. Esant tokiam dideliame nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui Klaipėdoje, pagrįstai galima manyti, jog, nustačius žemesnę pradinę pardavimo nei rinkos kainą, varžytynėse dalyvautų daugiau nei vienas asmuo. Taigi, pagrįstai galima teigti, kad Turto varžytynių kaina nebuvo esmingai mažesnė nuo kitų panašių nekilnojamo turto objektų pasiūloje. Varžytynių pradinė kaina Turtui galbūt nustatyta remiantis VĮ Registrų centro masiniu vertinimu kaip pirminiu šaltiniu ir UAB „Ober-haus“ nekilnojamo turto eksperto ekspertizės aktu kaip tikslesniu vertinimu pagal konkrečius vertintino turto parametrus. Turto rinkos vertės skirtumas tarp masinio ir tikslesnio vertinimo yra apie dvidešimt procentų, o tai

nerodo esminio skirtumo, galinčio signalizuoti antstolei apie UAB „Ober-haus“ nekilnojamo turto ekspertizės akto klaidingumą, nustatant vertinamojo turto rinkos vertę. Konkretaus turto rinkos vertę galutinai nustato įvykęs to turto pirkimo–pardavimo sandoris, o daryti prielaidas apie potencialiai kitokią varžytino turto vertę galima įvertinant varžytynių kontekstą. Šiuo atveju reikšmingos trys aplinkybės: nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas Klaipėdoje didžiausias nuo 2007 m.; Turto viešosiose varžytynėse dalyvavo tik vienas asmuo; varžytino Turto pradinė pardavimo kaina buvo paskelbta viešai. Nėra pagrindo spręsti, jog, esant tokiai didelei nekilnojamojo turto paklausai Klaipėdoje ir esant reikšmingai mažesnei turto kainai nei kitų panašių objektų rinkoje, neatsirastų daugiau nei vienas asmuo, dalyvaujantis viešosiose tokio paklausaus turto varžytynėse. Nesant esmingo Turto rinkos vertės skirtumo tarp VĮ Registrų centro masiniu vertinimu nustatytos vidutinės rinkos vertės ir Lietuvos Respublikos turto ir verslo pagrindų įstatymo bei jį lydinčių teisės aktų tvarka atlikto vertinimo, darytina išvada apie CK 602 straipsnyje įtvirtintų pagrindų pripažinti turto pardavimo iš varžytynių akta negaliojančiu neegzistavimą.

9. Atsakovo I. S. atsiliepime į ieškovo L. S. ieškinį nurodoma, kad negalima sutikti su ieškovo siūlomu turto rinkos vertės nustatymo būdu, nes, priešingai nei eksperto atliktas išsamus ir įvairiapusis turto rinkos vertės nustatymas, ieškovo pasvarstymai paremti vieninteliu kriterijumi – lyginant vien tik tai toje pačioje gatvėje esančių nekilnojamojo turto objektų vieno kvadratinio metro kainas. Pažymėtina, kad (neskelbtina) sujungia miesto pakraštį su miesto centru ir kerta skirtingas nekilnojamojo turto vertės zonas, todėl neatsitiktinai ieškovas lygina skirtingose vertės zonose esančius objektus taip siekdamas dirbtinai pakelti turto rinkos vertę. Tuo tarpu eksperto atliktoje ekspertizėje lyginamas vienodas 20.15 vertės zonoje gyvenamasis nekilnojamas turtas, tai leidžia nustatyti tikslesnę turto rinkos vertę. Be to, priešingai nei atlikus ekspertizę pateiktame kokybinio lyginamojo metodo išaiškinime, kuriame, be vertės zonos, taip pat naudojami ir kiti kriterijai (būklė, plotas, aukštas, automobilių statymo galimybės, rūšys ir kiti svarbūs veiksniai turto patrauklumui įvertinti), ieškovas apskaičiuodamas savo turto rinkos vertę nenaudoja nė vieno tokio palyginamo kriterijaus, kuris leistų atlikti metodinę panašių objektų analizę. Tik atrinkus objektus pagal iš anksto nustatytus kriterijus galima tinkamai taikyti lyginamąjį metodą, o to neatlikus turto rinkos vertės nustatymas neatitinka bent minimalių reikalavimų, nustatytų teisės aktais.
10. Atsakovo I. S. atsiliepime į ieškovo L. S. ieškinį teigiama, jog jis įsigijo Turtą viešosiose varžytynėse pasiūlęs didžiausią kainą už parduodamą turta, todėl pagrįstai galėjo tikėtis, kad, pasiūlęs didžiausią kainą ir laiku ją sumokėjęs varžytynes organizuojančiam antstoliui, taps šio objekto teisėtu savininku ir vėliau jis iš jo negalės būti paimtas, nes galbūt varžytinas turtas galėjo būti parduotas brangiau. Iš esmės tokia tikimybė visada egzistuoja, bet tai neturėtų būti pagrindas teikti prioritetą skolininko interesams, t. y. gyventi nemokamai ir nemokant komunalinių mokesčių kaip galima ilgiau areštuotame bute ir parduoti butą už jo lūkesčius atitinkančią kainą, tokiu būdu paminant naujo savininko teisėtą lūkestį įgyvendinti nuosavybės teisę. Šiame kontekste svarbu paminėti, kad 2021 lapkričio 20 d. atsakovas I. S. ir ieškovas L. S. sudarė susitarimą, kuriuo ieškovas L. S. įsipareigojo iki 2021 m. gruodžio 20 d. atlaisvinti Turta, tačiau vėliau informavo, kad neketina atlaisvinti neteisėtai užimamų gyvenamųjų patalpų iki sutartos datos. Siekiant įgyvendinti savo nuosavybės teisę į Turta, Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmuose pradėta civilinė byla Nr. e2-12557-965/2021 dėl iškeldinimo iš neteisėtai užimamų patalpų.
11. Klaipėdos apygardos teismo pirmininkas 2022 m. sausio 19 d. nutartimi sujungė Klaipėdos apygardos teisme nagrinėjamą civilinę bylą Nr. 2-394-524/2022 ir Klaipėdos apylinkės teisme nagrinėjamą civilinę bylą Nr. e2-1018-965/2022 (buvęs Nr. e2-12557-965/2021) palikdamas bylos Nr. 2-394-524/2022.
12. Teisėjos 2022 m. gegužės 5 d. rezoliucija priimtas ieškovo I. S. patikslintas ieškinys atsakovams L. S., A. K., J. S. (Gyventojų registro duomenimis, šiuo metu pavardė yra Š.), išvadą teikianti institucija Valstybės vaiko teisių apsaugos ir įvaikinimo tarnyba prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos, kuriuo prašoma iškeldinti iš gyvenamųjų patalpų, adresu (neskelbtina),

atsakovą L. S. ir jo nepilnametį vaiką V. S., atsakovą A. K., atsakovę J. S. (Gyventojų registro duomenimis, šiuo metu pavardė yra Š.) ir jos nepilnametį vaiką L. N., priteisti ieškovui iš atsakovo L. S. bylinėjimosi išlaidas, nustatyti dešimt dienų teismo sprendimo įvykdymo terminą ir skirti baudą atsakovui L. S., jei per teismo nustatytą terminą teismo sprendimas nebus įvykdytas.

13. Ieškovo I. S. patikslintame ieškinyje nurodoma, kad 2021 m. lapkričio 17 d. ieškovas I. S. pagal 2021 m. lapkričio 11 d. turto pardavimo iš varžytynių aktą Nr. S-21-5-41942 nuosavybės teise įgijo butą, adresu (neskelbtina), unikalus Nr. (neskelbtina). 2021 m. lapkričio 21 d. ieškovas I. S. su atsakovu L. S., t. y. buvusiu buto savininku, sudarė susitarimą, jog atsakovas su kitais ten gyvenančiais asmenimis išsikels su asmeniniais daiktais iš buto iki 2021 m. gruodžio 20 d. ir atsiskaitys su komunalinių paslaugų teikėjais už suteiktas paslaugas iki išsikėlimo datos. 2021 m. gruodžio 2 d. atsakovas L. S. elektroniniu paštu informavo, kad neketina išsikraustyti iš buto, adresu (neskelbtina), iki sutartos datos, nes iškeldinimą gali vykdyti tik antstolis, gavęs vykdomąjį dokumentą iš teismo, ir kol svarsto galimybę užginčyti neteisėtai išduotą varžytynių aktą, tol joks iškeldinimas iš gyvenamųjų patalpų negali būti vykdomas. Kadangi po turto įsigijimo iš varžytynių atsakovai turto neatlaisvino ir trukdo patekti į gyvenamąsias patalpas, adresu (neskelbtina), įgijęs nurodytą nekilnojamąjį turtą nuosavybės teise, ieškovas I. S. kreipėsi į tame turte gyvenančius atsakovus su prašymu ieškoti abiem pusėms priimtino termino atsakovams išsikelti iš ieškovui nuosavybės teise priklausančių patalpų – buto. Pažymėtina, kad ieškovas siekė su atsakovais geranoriškai susitarti dėl išsikėlimo datos ir sąlygų, tačiau atsakovai sąmoningai klaidina ieškovą iš pradžių sudarydami raštišką susitarimą su ieškovu dėl išsikėlimo iki 2021 m. gruodžio 20 d., bet vėliau informuodami, kad neketina atlaisvinti neteisėtai užimamų gyvenamųjų patalpų iki sutartos datos. Tokie atsakovų veiksmai apriboja ieškovo teisę naudotis jam nuosavybės teise priklausančiu turtu, dėl to ieškovas patiria nuostolių negaudamas nuompinigių.
14. Atsakovas L. S. 2022 m. sausio 17 d. teisme gautu atsiliepimu į ankstesnį ieškovo I. S. patikslintą ieškinį civilinėje byloje Nr. e2-1018-965/2022 (buvęs Nr. e2-12557-965/2021) prašė sustabdyti civilinę bylą, kol bus galutiniu teismo sprendimu Klaipėdos apygardos teisme išnagrinėta civilinė byla Nr. 2-961-524/2021 (dabar Nr. 2-394-524/2022), ir atmesti ieškinį dėl atsakovų iškeldinimo visa apimtimi.
15. Atsakovo L. S. atsiliepime į I. S. ieškinį nurodoma, kad atsižvelgiant į tai, jog ieškovas I. S. prašo teismo iškeldinti atsakovus iš neteisėtai užimtų gyvenamųjų patalpų antstolės B. T. 2021 m. lapkričio 11 d. varžytynių akto Nr. S-21-5-41942 pagrindu, kuris ginčijamas Klaipėdos apygardos teisme civilinėje byloje Nr. 2-961-524/2021, byla pagal atsakovo ieškinį dėl turto pardavimo iš varžytynių akto panaikinimo turi ir turės įtakos šios civilinės bylos Nr. e2-12557-965/2021 išnagrinėjimui. Atsakovų iškeldinimo klausimas gali būti sprendžiamas tik po to, kai Klaipėdos apygardos teisme bus išnagrinėtas atsakovo L. S. ieškinyje prieš ieškovą I. S. bei antstolę dėl turto pardavimo iš varžytynių akto panaikinimo. Vadinasi, Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmuose nagrinėjama civilinė byla Nr. e2-12557-965/2021 turi būti sustabdyta, iki bus išnagrinėta Klaipėdos apygardos teisme nagrinėjama civilinė byla Nr. 2-961-524/2021. Atsakovas atsisako išsikelti iš turto, kadangi yra įsitikinęs, jog varžytynių aktas, kurio pagrindu nuosavybės teisė į turtą perėjo ieškovui, yra surašytas neteisėtai. Atsakovas teismui yra pateikęs ieškinį dėl antstolės varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu *ab initio*, kuriuo bus prašoma pripažinti varžytynių aktą negaliojančiu *ab initio*, taikyti restituciją ir grąžinti nuosavybės teises į turtą atsakovui, o lėšas, sumokėtas už turtą, – ieškovui. Esant galbūt palankiam atsakovui teismo sprendimui pagal atsakovo ieškinį dėl turto pardavimo iš varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu, varžytynių aktas būtų panaikintas, atitinkamai ieškovas netektų nuosavybės teisės į turtą, iš kurio išsikelti prašo atsakovų. Taigi, esant išdėstyta situacijai, atsakovas su šeima pagrįstai atsisako išsikelti iš turto, kadangi, jo įsitikinimu, ieškovui nuosavybės teisė į turtą antstolio surašytu varžytynių aktu buvo perleista neteisėtai. Reiškiant reikalavimą iškeldinti atsakovus iš turto, privalu vadovautis ne savininko teisių apsaugą reglamentuojančiomis materialinės teisės normomis, o specialiomis iškeldinimą iš gyvenamųjų

patalpų reglamentuojančiomis teisės normomis. Todėl šiuo atveju ginčas dėl atsakovų iškeldinimo iš turto turi būti sprendžiamas atsižvelgiant į tai, jog šiuo atveju yra paliečiama viena svarbiausių žmogaus teisių – teisė į būsto neliečiamybę ir privalo būti atsižvelgta į atsakovo interesus. Teisė į būstą – tai asmens ekonominė, socialinė teisė. Įvertintina tai, kad, šiuo metu iškeldinus atsakovą, kitą būstą bus itin sunku susirasti. Tenkinus ieškovo ieškinį būtų neproporcingai pažeistos atsakovo teisės ir teisėti interesai, todėl ieškovo ieškinys atmestinas.

16. Teismo posėdyje dalyvavusios šalys ir jų atstovai palaikė savo procesiniuose dokumentuose išdėstytus motyvus ir argumentus, jų pagrindu prašė tenkinti jų reikalavimus.
17. Ieškovas L. S. teismo posėdyje paaiškino, kad jam už butą siūlė 145 000 Eur, tačiau jis antstoliui savo pirkėjo nepasiūlė, nes buvo komandiruotėje. Butas yra jo gyvenamoji vieta, dabar sūnus V. S. su J. Š. yra išvykę į reabilitaciją. A. K. yra jo draugas ir gyvena bute apie 6–8 savaites.
18. Atsakovas teismo posėdyje paaiškino, kad jis sumokėjo buto kainą tokią, kokią nustatė antstolė.
19. Antstolės atstovas advokatas S. Č. teismo posėdyje paaiškino, kad butas buvo įkeistas, jo vertei nustatyti buvo paskirtas ekspertas. Buvo priimtas patvarkymas, kad ieškovas turi teisę surasti savo pirkėją. Varžytynėms antstolis negali daryti įtakos, nes jos vyksta per Registrų centrą. Po varžytynių ieškovas teikė skundą Klaipėdos apylinkės teismui, tačiau jis buvo atmestas. Ieškovo pateikti skelbimai neįrodo, kad pardavimai vyksta.

Teismas

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

Ieškinys dėl varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu atmestinas, ieškinys dėl iškeldinimo tenkintinas.

II. Byloje nustatytos faktinės aplinkybės

20. Antstolė B. T. vykdomojoje byloje Nr. 0005/21/00590 vykdo 133 355,94 Eur skolos išieškojimą išieškotojos UAB „Būsto paskolų draudimas“ naudai iš skolininko L. S.
21. Ieškovui per raginime nustatytą terminą skolos nesumokėjus priverstinis skolos išieškojimas nukreiptas į 2021 m. liepos 20 d. turto arešto aktu areštuotą ieškovui nuosavybės teise priklausiusį ir sutartine hipoteka apsunkintą nekilnojamąjį turtą – butą, kurio bendras plotas 88,27 kv. m, esantį adresu (neskelbtina), unikalus Nr. (neskelbtina).
22. Skolai išieškoti antstolė B. T. paskelbė pirmąsias varžytynes Nr. 214908, kuriose pardavė ieškovui nuosavybės teise priklausančią turtą 88,27 kv. m butą, unikalus Nr. (neskelbtina), adresas (neskelbtina) (toliau – ir Turtas).
23. Turtas pirmosiose varžytynėse buvo parduotas už 104 800 Eur kainą atsakovui I. S. 2021 m. lapkričio 11 d. antstolė B. T. surašė Turto pardavimo iš varžytynių aktą Nr. S-21-5-41942.
24. Ieškovui per raginime nustatytą terminą skolos nesumokėjus priverstinis skolos išieškojimas nukreiptas į 2021 m. liepos 20 d. turto arešto aktu areštuotą ieškovui nuosavybės teise priklausiusį ir sutartine hipoteka apsunkintą nekilnojamąjį turtą – butą, kurio bendras plotas 88,27 kv. m, esantį adresu (neskelbtina), unikalus Nr. (neskelbtina).
25. 2021 m. liepos 20 d. patvarkymu Nr. S-21-5-26822 paskirta Turto rinkos vertės nustatymo ekspertizė, turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo darbus pavedant atlikti nepriklausomai turto vertintojai ekspertei UAB „Ober-Haus“ nekilnojamam turtui.
26. 2021 m. rugpjūčio 20 d. ekspertizės aktu Nr. 3422 EKZ_2021 GTA KLAI Turto rinkos vertė nustatyta 131 000 Eur.
27. Ieškovas nurodo, kad, atsižvelgiant į populiariausiame Lietuvoje nekilnojamo turto pardavimo skelbimų portale pateiktus skelbimus, ieškovo Turto galima reali rinkos vertė yra 175 215–201 178 Eur, t. y. net 34–53 proc. didesnė nei antstolės nustatyta.

28. 2021 m. rugpjūčio 25 d. priimtas patvarkymas Nr. S-21-5-31503 dėl turto įkainojimo, kuriuo ieškovui nuosavybės teise priklausęs Turtas įkainotas 131 000 Eur suma.
29. 2021 m. lapkričio 21 d. ieškovas I. S. su atsakovu L. S. sudarė susitarimą, jog atsakovas su kitais ten gyvenančiais asmenimis išsikels su asmeniniais daiktais iš buto iki 2021 m. gruodžio 20 d. ir atsiskaitys su komunalinių paslaugų teikėjais už suteiktas paslaugas iki išsikėlimo datos.
30. 2021 m. gruodžio 2 d. atsakovas L. S. elektroniniu paštu informavo, kad neketina išsikraustyti iš buto, adresu (neskelbtina), iki sutartos datos, nes iškeldinimą gali vykdyti tik antstolis gavęs vykdomąjį dokumentą iš teismo, ir kol svarsto galimybę užginčyti neteisėtai išduotą varžytynių aktą, tol joks iškeldinimas iš gyvenamųjų patalpų negali būti vykdomas.

III. Teisiniai ir faktiniai argumentai, kuriais grindžiamas teismo sprendimas

Dėl 2021 m. lapkričio 11 d. varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu

31. Kasacinis teismas yra suformulavęs teisės taikymo ir aiškinimo taisyklę, kad turto pardavimo iš varžytynių aktas teismo sprendimu gali būti pripažintas negaliojančiu tik specialiojoje teisės normoje – CPK 602 straipsnyje – įtvirtintais pagrindais. Nuo 2011 m. spalio 1 d. galiojanti CPK 602 straipsnio 1 dalis papildyta 7 punktu – nustatyta, kad turto pardavimo iš varžytynių, perdavimo išieškotojui, turto pardavimo be varžytynių aktai gali būti pripažinti negaliojančiais, jei buvo pažeistos esminės suinteresuotų asmenų teisės. Šioje byloje nustatyta, kad, ieškovui per raginime nustatytą terminą skolos nesumokėjęs, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.192 straipsnio 7 dalimi priverstinis skolos išieškojimas nukreiptas į 2021 m. liepos 20 d. turto arešto aktu areštuotą ieškovui nuosavybės teise priklausiusį ir sutartine hipoteka apskuntą nekilnojamąjį turtą – butą, kurio bendras plotas 88,27 kv. m, esantį adresu (neskelbtina), unikalus Nr. (neskelbtina). Vadovaujantis CPK 681 straipsnio 1 dalimi 2021 m. liepos 20 d. patvarkymu Nr. S-21-5-26822 paskirta turto rinkos vertės nustatymo ekspertizė, turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo darbus pavedant atlikti nepriklausomai turto vertintojai ekspertei UAB „Ober-Haus“. 2021 m. rugpjūčio 20 d. ekspertizės aktu Nr. 3422 EKZ_2021 GTA KLAI Turto rinkos vertė nustatyta 131 000 Eur. Pagal CPK 681 straipsnio 4 dalį 2021 m. rugpjūčio 25 d. antstolės priimtas patvarkymas Nr. S-21-5-31503 dėl turto įkainojimo, kuriuo ieškovui nuosavybės teise priklausęs ginčo butas įkainotas 131 000 Eur suma.
32. Kasacinis teismas savo praktikoje yra išaiškinęs, kad kiekvienu konkrečiu atveju teismas, vertindamas, ar yra pagrindas pripažinti turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu, CPK 602 straipsnio nustatytus akto pripažinimo negaliojančiu pagrindus turi aiškinti ir taikyti kartu su kitomis CPK nuostatomis, t. y. ne tik su CPK 713 straipsnio 4 dalimi, 718 straipsniu ir 722 straipsnio 1 dalimi, bet ir su CPK 681 straipsniu, reglamentuojančiu areštuojamo turto įkainojimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-06-17 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-315-701/2016). Taip pat turi būti atsižvelgiama į būtinumą užtikrinti konkuruojančių interesų pusiausvyrą, į proporcingumo principo reikalavimą, kad taikytina teisinio poveikio priemonė būtų adekvati teisės pažeidimui (CK 1.2 str. 1 d.), turi būti siekiama užtikrinti šalių santykių stabilumą, todėl CPK 602 straipsnyje nustatytas varžytynių akto negaliojimo institutas taikytinas tik išimtiniais atvejais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014-05-29 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-266/2014).
33. Pažymėtina, kad toks turto pardavimo iš varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu teisinis reglamentavimas teisės aktuose įtvirtintas atsižvelgiant į varžytynių ir antstolio institutų esmę bei specifiką. Varžytynių specifika pasireiškia tuo, kad jomis siekiama priverstinai įvykdyti teismo sprendimą, užtikrinti skolininko turto realizavimo visapusišką efektyvumą (vienas iš jo požymių – ekonomiškumas), t. y. užtikrinti tokį areštuoto turto pardavimą, kuris atitiktų tiek skolininko, tiek išieškotojo interesus. Varžytynių tikslui pasiekti, be kita ko, būtina, kad

- varžytynių institutas būtų patrauklus pirkėjams ir garantuotų jiems minimalią riziką, varžytynės būtų operatyvi priemonė, būtų garantuojamas varžytynių būdu sudarytų sandorių stabilumas bei sudarytos teisinės garantijos, kad šie sandoriai nebūtų pripažįstami negaliojančiais įprastiniais pagrindais. Kaip jau nurodyta, pagrindas pripažinti turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu yra tik imperatyviųjų teisės normų esminiai pažeidimai, varžantys asmenų teises bei teisėtus interesus, todėl ir turto pardavimo iš varžytynių aktas teismo sprendimu gali būti pripažintas negaliojančiu tik specialiojoje teisės normoje – CPK 602 straipsnyje – įtvirtintais pagrindais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009-04-23 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-90/2009; 2014-12-23 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-578/2014).
34. Ieškovas teise pasiūlyti išvaržomam turtui savo pirkėją nepasinaudojo, jokio prieštaravimo dėl vykdymo procese realizuotino turto vertės nepareiškė, o išieškotojos atstovas raštu pranešė, kad su vykdymo procese nustatyta turto verte sutinka, – 2021 m. rugsėjo 16 d. paskelbtos pirmosios varžytynės Nr. 214908 butui, pradinę išvaržomo burto pardavimo kainą varžytynėse nustatant 104 800 Eur. 2021 m. spalio 18 d. 9.40 val. gautas e-varžytynių administratoriaus VĮ Registrų centro pranešimas, kuriuo informuota, kad varžytynės Nr. 214908 baigėsi. Jas laimėjo atsakovas I. S., už išvaržomą turtą pasiūlęs 104 800 Eur sumą.
 35. Ieškovo procesiniuose dokumentuose dėstomi teiginiai dėl netinkamai nustatytos kainos yra deklaratyvūs ir nė vieno iš aptartų įstatymo imperatyvų pažeidimas nėra įrodytas.
 36. Pridėta vykdomoji byla įrodo, kad antstolė, organizuodama turto išieškojimo veiksmus, laikėsi įstatymų reikalavimų ir ėmėsi visų reikalingų veiksmų turto rinkos kainai nustatyti. Kita vertus, šių faktinių aplinkybių analizė leidžia daryti ir kitą išvadą, t. y. kad pats apeliantas buvo pasyvus vykdymo proceso dalyvis, nesiekęs laiku pasinaudoti nei CPK 681 straipsnio 3 dalyje numatyta teise pareikšti prieštaravimus dėl turto įkainojimo, nei savo teise iki varžytynių paskelbimo specialiaame interneto tinklalapyje surasti turto pirkėją, kuris sutiktų mokėti, apelianto nuomone, adekvačią kainą už ginčo turtą (CPK 644 str. 4 p., 704 str. 1 d.).
 37. Ieškovas dėl ekspertizės išvadų neišsako jokios konkrečios kritikos, nenurodo teisės aktų, kurie, jo nuomone, buvo pažeisti ją atliekant ir kt. Taip pat nenurodė jokių aplinkybių, kurios leistų suabejoti eksperto nešališkumu ar jo pateiktos išvados, kaip įrodymo, patikimumu, juo labiau kad ekspertas ekspertizės akte išsamiai atskleidė vertinimo metodų parinkimą, aprašė rinkos vertės nustatymo lyginamuoju metodu procesą, lyginamųjų objektų atrankos kriterijus ir pateikė išsamius turto vertės skaičiavimus. Ieškinys iš esmės grindžiamas butų pardavimo skelbimais, paskelbtais interneto svetainėje www.aruodas.lt, kurie pateikti ieškinio 4 priede, kuriuose nurodomi kitokie butai tiek savo kvadratūra, tiek adresu nei ieškovo parduotas.
 38. Esant paminėtoms aplinkybėms, teismas neturi jokio objektyvaus pagrindo abejoti eksperto nustatytos areštuoto turto vertės teisingumu.

Dėl iškeldinimo iš varžytynėse parduoto buto

39. CK 4.37 straipsnio 1 dalis išskiria tris skirtingus savininko teisių įgyvendinimo būdus: tai teisė valdyti nuosavybės teisių objektą, teisė jį naudoti ir teisė juo disponuoti. Savininkas gali perduoti kitam asmeniui visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalis, ar tik konkrečias šio straipsnio 1 dalyje nurodytas teises (CK 4.37 str. 2 d.). Nekilnojamojo daikto savininko prarasta galimybė faktiškai naudotis daiktu neturi būti tapatinama su valdymo, kaip vieno iš nuosavybės teisės elementų (CK 4.37 str.), pradimu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje yra išaiškinęs, kad visais atvejais, kai nekilnojamojo daikto savininko teisių pažeidimas pasireiškia negalėjimu naudotis savo daiktu dėl to, kad kitas asmuo juo naudojasi be jokio teisinio pagrindo, savininko teisės ginamos negatoriniu ieškiniu (CK 4.98 str.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. balandžio 26 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011). Nagrinėjamu atveju pirmosios instancijos teismas pagrįstai ieškovo reikiamus reikalavimus kvalifikavo taikydamas CK 4.98 straipsnio nuostatas, t. y. kaip negatorinį ieškinį.
40. Asmuo, pareikšdamas negatorinį ieškinį, turi įrodyti dvi aplinkybes: tai, jog jis yra turto savininkas, ir tai, kad jo teisės yra pažeistos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. balandžio

- 26 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011). Teisėjų kolegija mano, jog nagrinėjamu atveju abi šios aplinkybės byloje yra įrodytos. Pažymėtina, kad ieškovas, nebūdamas sutartinių santykių dalyviu, gali ginti savo turtines teises neprievoliniais teisiniais savo teisių gynimo būdais, nes jo nevaržo jokie sutartiniai (prievoliniai) teisiniai santykiai su atsakovais, kurie naudojami ieškovo turtu be jo sutikimo ar leidimo. Tokiu atveju ieškovo teisė ginama CK nustatytais būdais ir vienas iš jų, kaip minėta, nustatytas CK 4.98 straipsnyje – savininkas turi teisę reikalauti pašalinti bet kuriuos savininko teisės pažeidimus, nes šalių nesieja jokia sutartis, todėl atsakovų išskeldinimas iš ieškovui (savininkui) priklausančių patalpų laikomas pažeistų daiktinių teisių gynimo būdu, nes šio reikalavimo esmė yra be sutarties ar kitokio teisinio pagrindo užimamų gyvenamųjų patalpų atlaisvinimas.
41. Byloje įrodyta aplinkybė, kad I. S. yra tapęs ginčo buto savininku pagal šio turto pardavimo iš varžytynių aktą ir kad butu be pagrindo, neturėdami savininko leidimo, naudojami atsakovai. Kaip minėta, buto savininkas neturi įrodinėti, kad jo teises pažeidžiantis asmuo elgiasi neteisėtai. Priešingai, esant įrodytiems paminėtiems dviem faktams, atsakovai turi įrodyti, jog jų elgesys visiškai atitinka teisės aktų reikalavimus. Šiuo atveju atsakovai jokių įrodymų, kad ieškovas yra neteisėtas savininkas ar kad atsakovai koku nors pagrindu yra įgiję teisę naudotis ginčo turtu, nėra pateikę.
42. Ieškinys yra pareikštas ginant savininko teises, todėl savininko teisės yra esminis tiek faktinis, tiek teisinis ieškinio pagrindas ir būtent tai apibrėžia bylos nagrinėjimo ribas. Ieškovas nuosavybės teises į butą yra įgijęs 2021 m. lapkričio 11 d. turto pardavimo iš varžytynių akto pagrindu, jo nuosavybės teisės yra įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, o atsakovai jame gyvena be jokio teisėto pagrindo.
43. 2021 m. lapkričio 21 d. ieškovas I. S. su atsakovu L. S., t. y. buvusiu buto savininku, sudarė susitarimą, jog atsakovas su kitais ten gyvenančiais asmenimis išsikels su asmeniniais daiktais iš buto iki 2021 m. gruodžio 20 d. ir atsiskaitys su komunalinių paslaugų teikėjais už suteiktas paslaugas iki išsikėlimo datos. 2021 m. gruodžio 2 d. atsakovas L. S. elektroniniu paštu informavo, kad neketina išsikraustyti iš buto, adresu (neskelbtina), iki sutartos datos. Šie įrodymai įrodo, jog L. S. turėjo galimybę pasirūpinti savo nepilnamečio vaiko kita gyvenamąja vieta nuo 2021 m. gruodžio mėnesio.
44. Atsakovams neįrodžius realių pastangų surasti kitą gyvenamąjį būstą, kartu su atsakovais gyvenančio nepilnamečio vaiko teisė į gyvenamąjį būstą negali paneigti ieškovo I. S. teisės nekliudomai naudotis jam nuosavybės teise priklausančiu turtu.
45. Vaiko teisių prioritetingos apsaugos principas įtvirtintas Jungtinių Tautų Vaiko teisių apsaugos konvencijos 3 straipsnyje. Lietuvos Respublikos nacionalinė teisė, numatanti vaiko teisių apsaugą, neįpareigoja bet kurio gyvenamosios patalpos savininko, kurio turimoje patalpoje gyvena vaikas, apriboti savo nuosavybės teises.
46. Šioje byloje nustatyta, kad bylos nagrinėjimo metu L. S. nepilnametis vaikas yra reabilitacijos įstaigoje, išvadą teikianti Valstybės vaiko teisių apsaugos ir įvaikinimo tarnyba prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos teismo posėdyje paaiškino, kad šio vaiko gyvenamąja vieta turi pasirūpinti jo tėvai arba institucija.

Dėl laikinųjų apsaugos priemonių

47. Teismo 2021 m. gruodžio 23 d. nutartimi ieškovo L. S. ieškinio reikalavimų įvykdymui užtikrinti taikytos laikinosios apsaugos priemonės – kol įsiteisės galutinis teismo sprendimas šioje byloje, areštuotas atsakovo I. S., asmens kodas (neskelbtina), gyvenančio (neskelbtina), nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas – 88,27 kv. m butas, unikalus Nr. (neskelbtina), adresu (neskelbtina), uždraudžiant šį turtą perleisti ar kitaip juo disponuoti, įskaitant, bet neapsiribojant draudimu turtą parduoti, dovanoti, mainyti ar kitokiu būdu perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti, apsunkinti areštuotą turtą bei iš jo kylančias teises.
48. Atmetus ieškinį laikinosios apsaugos priemonės panaikintinos sprendimui įsiteisėjus (CPK 150 str. 2 d.).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

49. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies proporcingai teismo patenkintų reikalavimų daliai (CPK 93 straipsnio 1, 2 dalis).
50. Teismo 2021 m. gruodžio 17 d. nutartimi ieškovo L. S. prašymas tenkintas iš dalies ir atidėtas žyminio mokesčio už ieškinį 2 000 Eur dalies sumokėjimas iki teismo sprendimo priėmimo. Bylos duomenimis, ieškovas L. S. sumokėjo žyminio mokesčio dalį – 405 Eur, todėl atmetus ieškinį iš ieškovo L. S. priteistina 2 000 Eur žyminio mokesčio valstybei.
51. Atsakovė antstolė B. T. 2022 m. vasario 14 d. prašymu teismo prašo iš ieškovo L. S. priteisti 200 Eur bylinėjimosi išlaidų teisinei pagalbai apmokėti, todėl šis prašymas tenkintinas.
52. Ieškovas (atsakovas) I. S. 2022 m. birželio 3 d. prašymu teismo prašo iš atsakovo (ieškovo) L. S. priteisti 500 Eur bylinėjimosi išlaidų už atstovavimą teismo posėdžiuose. Kartu su ieškovo I. S. ieškiniu pateikiamas 350 Eur kvitas už teisinės paslaugas ir 85 Eur žyminio mokesčio kvitas. Taip pat kartu su atsakovo I. S. atsiliepimu į ieškovo L. S. ieškinį pateikiamas 350 Eur kvitas už teisinės paslaugas.

Teismas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 268–270 straipsniais,

n u s p r e n d ž i a :

L. S. ieškinį dėl varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu atmesti.

I. S. ieškinį dėl išskeldinimo tenkinti ir išskeldinti iš gyvenamųjų patalpų adresu (neskelbtina), atsakovą L. S. ir jo nepilnametį vaiką V. S., atsakovą A. K., atsakovę J. S. (Gyventojų registro duomenimis, šiuo metu pavardė yra Š.) ir jos nepilnametį vaiką L. N. su visu jų turtu.

Priteisti iš ieškovo L. S. 2 000 Eur žyminio mokesčio valstybei.

Priteisti iš ieškovo L. S. antstolei B. T. 200 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti pirmosios instancijos teisme.

Priteisti iš ieškovo L. S. I. S. 1 285 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų pirmosios instancijos teisme.

Nuo sprendimo įsiteisėjimo dienos panaikinti laikinas apsaugos priemonės, taikytas Klaipėdos apygardos teismo 2021 m. gruodžio 23 d. nutartimi, atsakovo I. S., asmens kodas (neskelbtina), gyvenančio (neskelbtina), nuosavybės teise valdomam nekilnojamajam turtui – 88,27 kv. m butui, unikalus Nr. (neskelbtina), adresu (neskelbtina).

Sprendimas per 30 dienų nuo priėmimo dienos gali būti skundžiamas apeliaciniu skundu Lietuvos apeliaciniam teismui per Klaipėdos apygardos teismą.

Teisėja
Misiūnienė

Erika