

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
TEISĖS FAKULTETAS
CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA

AUŠRA MIKUTAITĖ

NEKILNOJAMOJO DAIKTO
IŠREIKALAVIMAS IŠ SAŽININGO ĮGIJĖJO

Magistro baigiamasis darbas

Vadovas
doc. dr. G. Sagatys

Vilnius, 2009

TURINYS

Įvadas	3
1. SAŽININGO ĮGIJĖJO IR NEKILNOJAMOJO DAIKTO SAMPRATOS IR JŲ PROBLEMATIKA	6
1.1 Sažiningo įgijėjo samprata ir jos problematika	6
1.2 Sažiningo įgijėjo ir savininko atribojimas	13
1.3 Nekilnojamo daikto samprata, jos ypatybės.....	15
2. NEKILNOJAMOJO DAIKTO IŠREIKALAVIMO IŠ SAŽININGO ĮGIJĖJO PAGRINDAI	19
2.1 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, nekilnojamąjį daiktą įgijus neatlygintinai	20
2.2 Nekilnojamojo daikto (ne)išreikalavimas, daiktą perleidus teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka	24
2.3 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, savininkui jį praradus kitų asmenų nusikaltimo pasekoje.....	36
2.3.1 Nusikaltimo samprata nekilnojamojo daikto išreikalavimo kontekste	37
2.3.2 Nusikaltimo konstatavimas nekilnojamojo daikto išreikalavimo kontekste.....	39
2.3.3 Nusikalstamai veikiantys subjektai ir jų reikšmė išreikalavimo procese.....	41
2.3.3.1 Išreikalavimas, nusikalstamai veikus valstybės tarnautojui.....	44
2.3.3.2 Išreikalavimas, nusikalstamai veikus fiziniam ar juridiniam asmeniui	46
2.3.3.3 Išreikalavimas, nusikalstamai veikus sutuoktiniui.....	47
2.4 Nekilnojamojo daikto išreikalavimais, įgijus daiktą kitais pagrindais	49
2.4.1 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, pažeidus pirmenybės teisę pirkti	49
2.4.2 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, įgyjant jį įgyjamosios senaties pagrindu	51
2.4.3 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, atsiradusio paskelbto mirusiu fizinio asmens iniciatyva	53
3. NEKILNOJAMOJO DAIKTO IŠREIKALAVIMO IŠ SAŽININGO ĮGIJĖJO BŪDAI IR PASEKMĖS	55
3.1 Vindikacija ir restitucija, kaip nekilnojamojo daikto išreikalavimo būdai	55
3.2 Nekilnojamojo daikto išreikalavimo pasekmės	62
3.3 Pasiūlymai dėl nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo ir jo pasekmių	65
Literatūros sąrašas	71
Santrauka	79
Summary	80

Ivadas

Temos problema ir reikšmė

Šiuolaikiniame pasaulyje, kur giliai išsisknijęs materializmas, daiktai, tuo labiau - nekilnojamieji, užima svarbią vietą. Neatsižvelgiant į tai, jog nekilnojamą turtą, kaip tokią apskritai sunku padaryti neteisėtos veikos objektu (nenunešamas, nepaslepiamas, nepagrobiamas ir t.t.), jo ypatingą svarbą, rodo tai, kad sandoriams, kurių objektas yra nekilnojamas turtas, teisinė sistema yra sukūrusi gana sudėtingą apsaugos mechanizmą, nustatanti bent kelis barjerus (apie juos plačiau bus kalbama dėstomojoje darbo dalyje) neteisėtos veikos vykdymo užkirtimui. Nepaisant esamos apsaugos, dažnai pasitaiko tokių situacijų, kai nekilnojamas daiktas vis dėlto tampa neteisėto pasipelnymo šaltiniu įgijėjo sąskaita.

Taigi iš to iškyla *problema*: kaip turi būti aiškinamos ir vertinamos savininkų, valdytojų, įgijėjų sąvokos/sampratos, aptariant būdus ir priemones, kaip ir koku pagrindu turėtų būti išreikalaujamas neteisėtai perleistas nekilnojamas turtas ir/ar teisingai atlyginama už jį, tinkamai realizuojant tiek savininko, tiek sąžiningo įgijėjo interesus.

Paminėtina tai, kad šis darbas aktualus tiek teoriniu, tiek praktiniu aspektais. Kalbant apie šio darbo reikšmę teorijai, suformuojamas aiškus šios temos sąvokų bei jų (t.y. sąvokų) sąveikos aparatas, išskiriant jų esminius požymius bei pateikiant jų atribojimo aspektus, taip pat pateikiamos esamos bei alternatyvios išreikalavimo bei teisių ir teisėtų interesų apsaugos galimybės, kas žinoma, gali pasitarnauti praktikoje sprendžiant jau iškilusią nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo situaciją, kaip ją teisingai (tiek pagal įstatymo raidę, tiek pagal jo dvasią) įvertinti bei kokių priemonių imtis ir kokias būdais realizuoti nekilnojamo daikto išreikalavimą, o taip pat kaip užkirsti kelią nekilnojamo daikto išreikalavimo plėtojimuisi ar bent jau tinkamai apsaugoti tiek savininko, tiek sąžiningo įgijėjo interesus.

Darbo objektas ir dalykas

Atsižvelgiant į tai, kad šio magistrinio darbo tema apskritai nėra plati, autorė kaip tyrimo *objektą* pasirinko nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo problematiką.

Šiame darbe nebus išsamiai kalbama apie visas įmanomas nekilnojamo daikto išreikalavimo galimybes, plačiau aptariant tik reikšmingiausias, taip pat autorė išsamiai netirs ir nelygins Lietuvos teisinės sistemos reglamentavimo su užsienio teisinės sistemos esančiu nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo reglamentavimu, kadangi pilnai bei išsamiai analizei visais minėtais klausimais neužtenka darbo apimties.

Tyrimo *dalykas*- minėtų instituto sąvokų supratimo, ypatumų, padėties vertinimo, nekilnojamo turto grąžinimo, jo atlygintinumo, teisėtų interesų užtikrinimo, taip pat valstybės

pozicijos ir kita ko reglamentavimas Lietuvos Respublikos teisės aktuose, tokiuose kaip Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, Lietuvos Respublikos notariato įstatymas ir kt., taip pat Lietuvos Respublikos teismų praktikoje,- jų (t.y. teisės aktų ir realios praktikos) tarpusavio sąsajumas.

Darbo tikslas, uždaviniai

Atskleisti teorines ir praktines nekilnojamo turto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo problemas, aptariant esamus bei pateikiant galimus jų sprendimo būdus.

Tam, kad minėtas tikslas būtų pasiektas, pasitelkdama teismų praktiką bei susiklosčiusį teorinį vertinimą, autorė darbui iškelia šiuos *uždavinius*: 1) suformuoti aiškų šio darbo temos subjektų (aiškiai atribojant savininko, įgijėjo ir t.t. sampratas), objekto bei jų požymių sąvokų aparatą; 2) paminėti būdus bei sukonkretinti aplinkybes, kada galimas nekilnojamo turto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo; 3) aptarti esamą teisinį reguliavimą bei pateikti vertinimą teisingumo aspektu dėl nekilnojamo daikto išreikalavimo bei atlyginimo sąžiningo įgijėjo atžvilgiu, pasiūlant teisingo atlygintinumo problemos sprendimo modelį; 4) įsigilinti į šio išreikalavimo teisinį reguliavimą, jį aptarti, iškelti esamas spragas ir pasiūlyti galimus jų sprendimo būdus.

Tyrimo hipotezė

Autorė bandys parodyti, kad Lietuvos teisės sistemoje nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo institute yra susiformavęs nevieningas požiūris į sąžiningą įgijėją bei jo neteisingas vertinimas yra kliūtis tinkamam teisių realizavimui bei teisingumo įgyvendinimui.

Darbo metodai

Rašant darbą dažniausiai buvo remiamasi teleologiniu metodu, atskleidžiant tikruosius teisės aktų tikslus, kai kada tam tikslui pasitelkiant ir istorinį teisės aiškinimo metodą. Taip pat autorė dažnai rėmėsi lingvistiniu metodu, kurio pagalba buvo konkrečiai pažintos paaiškintos, atribotos ir/ar susietos (pasinaudojant sisteminiu metodu) darbo temai aktualias sąvokos, sampratos. Taip pat šiame darbe galima aptikti analogijos, apibendrinimo ir abstrakcijos, indukcijos bei modeliavimo metodų naudojimo apraiškų.

Naudojamos literatūros analizė

Rašant baigiamąjį magistro darbą buvo remiamasi pagrinde Lietuvos bei kai kurių užsienio valstybių teisės aktais, moksline literatūra, taip pat kita teisine literatūra (įvairūs straipsniai, oficialios kompetentingų juristų nuomonės ir kt.), tiek tiesiogiai reglamentuojančia nekilnojamo turto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, tiek tik aptariančia, komentuojančia, apibrėžiančia šiam darbui aktualias sąvokas, sampratas. Taip pat išsamiai buvo išnagrinėta

teismų praktika. Be kita ko darbui aktualios informacijos buvo ieškota interneto svetainių oficialiuose puslapiuose.

Darbo struktūra

Magistrinį baigiamąjį darbą sudaro įžanga, dėstomoji dalis (sudaryta iš 3 skyrių), bei išvados su pasiūlymais ir rekomendacijomis. Darbo pabaigoje autorė pateikia panaudotos literatūros sąrašą

1. SAŽININGO ĮGIJĖJO IR NEKILNOJAMOJO DAIKTO SAMPRATOS IR JŲ PROBLEMATIKA

1.1 Sažiningo įgijėjo samprata ir jos problematika

Kalbėdami apie sąžiningą įgijėją, pirmiausia apsibrėšime sąžiningumo sampratą, kylančią iš Lietuvos teisinio reglamentavimo bei iš to, kaip ji taikoma teismų praktikoje. Taip pat atkreipsime dėmesį į teismų keliamus reikalavimus, taikomus įgijėjui, norint pripažinti jį sąžiningu bei atribosime jį, t.y. sąžiningą įgijėją, nuo kitų nuosavybės teisę į daiktą turinčių subjektų bei trumpai aptarsime atstovavimo institutą sąžiningo įgijėjo kontekste. Toks nuoseklus sampratų išsiaiškinimas ir supratimas turėtų priartinti prie vieningo sąvokų supratimo, o taip pat įnešti nuoseklumo bei aiškumo nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo temoje. Kita priežastis skatinanti apsibrėžti įgijėjo sąžiningumo sampratą šiame darbe, tai būtų jos svarba asmeniui, įgijusio nekilnojamąjį daiktą, jo išreikalavimo kontekste, kadangi pripažinus asmenį nesąžiningu, jam yra taikytinos teisinės priemonės (tokios kaip: „jo atsakomybė, atsisakymas ginti jo pažeistą teisę arba suteikti įstatymo numatytą apsaugą, kuri suteikiama sąžiningam asmeniui“)¹, tuo tarpu sąžiningas įgijėjas gali naudotis teisine apsauga, suteikiama sąžiningam asmeniui, o tai daro įtaką pačiam nekilnojamo daikto išreikalavimui - kas šiame darbe, nagrinėjant nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, ir yra aktualu.

Kalbant minėtos sampratos apibrėžimo problematiką, pradėsime nuo to, jog vieningo sąžiningo įgijėjo apibrėžimo Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse nėra, tačiau pati sąžiningo įgijėjo samprata, remiantis įvairiais Civilinio kodekso straipsniais ar jų dalimis, kita teisine literatūra bei teismų praktika,- nesunkiai atskleidžiama. Ne išimtis ir šio magistrinio darbo temos pavadinimą beveik įkūnijantis Civilinio kodekso 4.96 straipsnis: „Daikto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo“, taip pat dalinai aptariantis sąžiningo įgijėjo sampratą. Remiantis minėtu straipsniu, sąžiningas įgijėjas suprantamas kaip „įgijėjas, daiktą įgijęs iš asmens, neturinčio teisės jo perleisti nuosavybėn, tačiau to nežinantis ir neturintis žinoti“. Taigi, iš šio straipsnio ir išplaukia dvi pagrindinės sąlygos, reikalingos tam, kad asmuo, įgijęs daiktą būtų laikomas sąžiningai jį įgijusiu:

- a) įgijėjas nežino apie neteisėtą nuosavybės perleidimą;
- b) įgijėjas negali žinoti apie neteisėtą nuosavybės perleidimą².

¹ A. Norkūnas. Sąžiningumo principo įgyvendinimas, I „Teisės filosofija“ // Jurisprudencija. 2003, Nr. 42(34). P.10.

² Tokias pat sąlygas, t.y. nežinojimą ir negalėjimą žinoti apie neteisėtumą,- numato ir Rusijos civilinis kodeksas“ (Моргунов С.В. Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика. Москва: Статут, 2006. С. 127.)

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad vien nežinojimo apie neteisėtai perleidžiamą nuosavybę nepakanka,- šios dvi sąlygos turi veikti kartu: sąžiningas įgijėjas turi ne tik nežinoti, bet ir neturėti galimybės žinoti apie nuosavybės perleidimo neteisėtumą. Panašiai sąžiningą įgijėją apibūdina ir valdymo institutą reglamentuojančios Civilinio kodekso normos, pvz.: 4.70 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad sąžiningas daikto įgijėjas turi „būti pagrįstai įsitikinęs, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į užvaldomą daiktą“, o 4.26 straipsnio 3 dalyje teigiama, kad „Sąžiningu valdymo atsiradimu laikomas daikto valdymo atsiradimas, kai valdyti pradantis asmuo yra įsitikinęs, kad niekas neturi daugiau už jį teisių į daiktą, kurį jis pradeda valdyti“. Apie sąžiningumą taip pat kalba ir kitos Civilinio kodekso normos, tačiau pastebėtina, kad tiek jas, tiek konkrečiai paminėtąsias, bene išsamiausiai apibrėžiančias sąžiningam įgijėjui keliamus reikalavimus, Civilinio kodekso normas, sieja asmens tikėjimas bei pagrįstas įsitikinimas daikto užvaldymo teisėtumu. Asmuo, įgyjantis daiktą, turi nežinoti apie neteisėtai perleidžiamą objektą bei turi būti pagrįstai, kiek tai įmanoma padaryti nepažeidžiant teisės normų, įsitikinęs, kad daiktas jam perleidžiamas teisėtai, t.y. jis turi būti išnaudojęs visas įmanomas galimybes tam, kad patikrintų minėtą galimą neteisėtumą nekilnojamo turto perleidimo atžvilgiu (pvz.: patikrinti ar nuosavybės perleidimas yra teisėtas pagal galiojančius teisės aktus; patikrinti viešuose registruose esančią informaciją apie perleidžiamą objektą; atkreipti dėmesį ar nuosavybę perleidžiantis asmuo turi tokią teisę ir kitaip prieinamomis priemonėmis domėtis apie patį nekilnojamąjį turtą, jo vertę, nekilnojamo turto perleidėją ir kt.). Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos teismų praktikoje „toks elgesys yra pripažintas įgijėjo pareiga“³, nuo kurios vykdymo ir priklauso įgijėjo pripažinimas sąžiningu. Taigi, palaipsniui pereinant nuo teorinėje reglamentacijoje keliamų reikalavimų sąžiningam įgijėjui, prie praktinio minėtų teorinių sąžiningumo principų taikymo, galima pastebėti, kad nagrinėjant Lietuvos teismų praktiką išryškėja dar daugiau reikalavimų, jų papildymų, praplėtimų bei naujų sąlygų, norint įgijėją pripažinti sąžiningu. Dažnai tam, kad įgijėjas būtų laikomas sąžiningu, tiek teismų praktikoje, tiek teorinėje reglamentacijoje, vertinant ar įgijėjas sąžiningas taikomi Civilinio kodekso 1.5 straipsnyje („Teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų taikymas“) įtvirtinti teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai, kurių, anot Civilinio kodekso komentaro autorių, būtinumas taikyti yra net specialiai pabrėžiamas šiame darbe bene plačiausiai šiame darbe nagrinėtinae Civilinio kodekso 4.96 straipsnyje. Iš pirmo žvilgsnio gali susidaryti įspūdis, kad kalbant apie įgijėjo sąžiningumą sąryšyje su Civilinio kodekso 1.5 straipsniu, kalbama tarytum „idem per idem“: norint pripažinti sąžiningą įgijėją sąžiningu, turi būti atsižvelgiama į tai, ar jis

³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. UAB „Neringos žuvis“ v. A. P. II „Atlanta“, Nr. 3K-3-168/2007, kat. 35.6.1(S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

elgėsi sąžiningai, protingai ir teisingai,- tuo labiau, kad ir patys šie principai yra itin glaudžiai tarpusavyje susiję ir sąveikaujantys,- tačiau iš tiesų taip nėra - nėra kalbama apie tą patį per tą patį. Aptariant kiekvieną iš principų plačiau, galima pastebėti, jog, teisingumas, kaip principas, kalbant apie sąžiningą įgijėją, vertingas tuo, jog: pirma - pats savaime yra moralinis kriterijus, padedantis įvertinti įgijėją pasitelkiant kitus moralinius kriterijus (kaip pvz.: gėris ir blogis ir kt.), kurie glaudžiai sąveikauja su minėtuoju teisingumo principu, ir antra,- reikalauja „ginti sąžiningą asmenį ir neginti nesąžiningo“⁴. Kas liečia protingumo kriterijaus taikymą sąžiningo įgijėjo atžvilgiu, tai jis pasireiškia tuo, jog „asmens veiksmus konkrečioje situacijoje būtina vertinti pagal apdairaus, rūpestingo, atidaus, t.y. racionalaus, protingo asmens <....>elgesio adekvačioje situacijoje etaloną“⁵. Taigi, protingumo principas, nurodo, jog sąžiningas įgijėjas turi elgtis kaip „bonus pater familias“, per tai suteikiant galimybę įvertinti įgijėjo sąžiningumą objektyviuoju požiūriu. Pastebėtina, kad ne tik protingumo, bet ir teisingumo principas tėra sudėtinė objektyviojo sąžiningumo dalis. Abu šie principai papildo, praturtina sąžiningumo principą įgijėjo sąžiningumo vertinimo kontekste, kuris, kaip principas suprantamas kaip žmogaus elgesio kriterijus, nustatomas dviem matais: objektyviuoju (tai jau suprantama iš to, kas pasakyta apie anksčiau minėtus kriterijus) ir subjektyviuoju. Vertinant ar įgijėjas buvo sąžiningas objektyviuoju požiūriu, turi būti atsakoma į klausimą, ar jis (t.y. įgijėjas) „**turėjo** ką nors žinoti, daryti ar nedaryti“⁶. Gali kilti klausimas, kokios yra tokio žinojimo ir veikimo ar atitinkamo neveikimo ribos. Jos, pasirodo, yra reliatyvios ir priklausomai nuo situacijos aplinkybių- skiriasi, tad kiekvienu atveju skirtingai „jas nustato atitinkantys asmens situaciją protingi ir teisingi reikalavimai“⁷. Jei kalbėtume konkrečiai apie įgijėjo „turėjimą žinoti“ (pašalindami teisėto neveikimo aptarimą ir suprasdami „turėjimą žinoti“, kaip aktyvius veiksmus), tokiu atveju paminėtina tai, jog įgijėjui Civilinis kodeksas tiesiogiai nenumato pareigos išsamiai domėtis sudaromo nekilnojamo daikto perleidimo sandorio sudarymo aplinkybėmis, tuo labiau nenumatoma tokio aktyvaus veikimo pareigos apimtis. Remiantis teismų praktika, neabejotina yra tai, kad įgijėjas privalo susipažinti su viešuose registruose esančiais duomenimis, tačiau dažniausiai to nepakanka. Kaip galima pastebėti nagrinėjant teismų formuojamą praktiką, teismai įgijėjo pareigą gauti informaciją yra linkę traktuoti plačiai ir vien registro duomenų susižinojimo faktu neapsiriboja. Asmuo turi pareigą aktyviai veikti, realizuojant visas teisėtas galimybes susižinojimui apie galimą savo veiksmų, įgyjant

⁴ Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras, Pirmoji knyga, Bendrosios nuostatos, pirmas leidimas, Vilnius: Justitia, 2001. P. 76.

⁵ Ten pat.

⁶ Ten pat, P. 77.

⁷ Norkūnas A. Sąžiningumo principo įgyvendinimas, I „Teisės filosofija“ // Jurisprudencija. 2003, Nr. 42(34). P.5.

nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, žalą kitam asmeniui. Vis dėlto turi būti nepamirštama interesų pusiausvyra ir bandant užtikrinti nekilnojamo daikto savininko galimai pažeistų teisių apsauga, neturi būti neprotingais reikalavimais varžomas įgijėjas. Pereinant prie įgijėjo sąžiningumo vertinimo subjektyviuoju požiūriu, norint išsiaiškinti ar įgijėjas sąžiningas, turi būti atsakoma į klausimą ar įgijėjas „**galėjo** ką nors žinoti, daryti ar nedaryti“⁸, atsižvelgiant į įgijėjo individualias savybes, t.y. „subjektyvius veiksnius kaip jo amžius, išsimokslinimas, kvalifikacija ir t.t.“⁹, taip pat į faktines bylos aplinkybes ir kt. Kalbant apie įgijėjo subjektyvių savybių vertinimą sąžiningumo kontekste, būtina paminėti ir tai, teismų formuojamoje praktikoje nekilnojamojo daikto įgijėjui, turinčiam verslumo savybę, keliami griežtesni informacijos susižinojimo apie nekilnojamąjį daiktą kriterijai. Šiuo klausimu nedviprasmiškai yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, argumentuodamas tai tuo, jog: „Įmonė (verslininkas) turi didesnių galimybių patikrinti įgyjamo daikto teisinį statusą, negu įprastinėmis sąlygomis fizinis asmuo“¹⁰. Būtent šiais principais, kriterijais teismai ir vadovaujasi, pripažindami arba nepripažindami įgijėją sąžiningu CK 4.96 straipsnio prasme. Tačiau ir tai dar ne viskas. Atidžiau panagrinėjus teismų praktiką, pastebimas minėto sąžiningumo praplėtimas **vertinamuoju** aspektu. Vertinimo pareiga įgijėjui numatyta kitos sandorio šalies ar net sandorio dalyvio elgesyje. Tai, kas pasakyta, geriausia būtų galima iliustruoti parduodamo objekto kainos pavyzdžiu: objektas parduodamas už daug mažesnę nei vidutinę rinkos kainą. Remiantis teoriniame reglamentavime nurodytų požymių visuma, keliami asmeniui, pripažintinam sąžiningu įgijėju, tai, kad jis įsigytų pigų nekilnojamąjį turtą, t.y. mažą kainą, nedarytų jo nesąžiningu (žinoma, jei tik jis nežinotų arba negalėtų žinoti apie kitą galimą neteisėtumą perleidžiant nekilnojamą turtą), tačiau teismų praktikoje, vertinant tai su atidaus, sąžiningo bei protingo žmogaus elgesio atžvilgiu, neprotingai mažą bei neteislingą parduodamo nekilnojamojo turto objekto kainą galėtų būti viena iš pagrindų, pripažįstant įgijėją nesąžiningu¹¹ (žinoma, vis dėl to dažnai atsižvelgiama ir į kitas bylai reikšmingas aplinkybes (apie tai plačiau vėlesnėse šio darbo dalyse)). Tokia įgijėjo vertinimo pareiga, kaip jau buvo minėta, pasireiškia ne tik kainos

⁸ Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras, Pirmoji knyga, Bendrosios nuostatos, pirmas leidimas, Vilnius: Justitia, 2001. P. 77

⁹ Mikelėnas V. Prievolių teisė, Pirmoji dalis, Naujasis civilinis kodeksas. Vilnius: Justitia, 2002. T. 2. P. 193.

¹⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. sausio 30 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybė v. 305-ajai Gyvenamojo namo statybos bendrija, M. M., A. M., P. K., valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas, Nr. 3K-3-108/2006, kat. 21.1; 21.6; 30.3; 41, prisijungimo laikas: 2009-01-04.

¹¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 gruodžio 11 d. nutartis c. b. P. L. v. A. U. ir kt., Nr. 3K-3-549/2007, kat. 129.2; 129.3 (S), prisijungimo laikas: 2009-03-09.

atžvilgiu¹². Taigi iš to, kas pasakyta, peršasi išvada, jog nekilnojamo daikto įgijėjui keliamas dar vienas reikalavimas įgijėjui - situacijos vertinimas. Būtent situacijos stebėjimas, vertinimas, apsvarstymas turėtų būti paspartis įgijėjui dar labiau domėtis galimu nekilnojamo daikto perleidimo neteisėtumu, norint, išlaikyti sąžiningo įgijėjo statusą ir apsisaugoti nuo nekilnojamojo daikto išreikalavimo galimybės.

Iš to, kas pasakyta, darytina išvada, jog tam, kad įgijėjas būtų pripažintas sąžiningu, nėra konkrečių šablonų ar baigtinio reikalavimų sąrašo¹³. Tai ne teisės, o fakto klausimas, ir kaip ne kartą yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas: vertinant ar įgijėjas sąžiningas, visais atvejais būtina atsižvelgti apskritai į visas faktines sandorio sudarymo aplinkybes, pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo laiką, įgijėjų teisinį statusą, tarpusavio santykius, jų subjektyvias savybes, veiklos specifiką, įsigyjamo turto panaudojimo galimybes ir tikslus, sutarties šalių elgesį ir kitas konkrečioje situacijoje reikšmingas aplinkybes¹⁴. Tad galima teigti, kad, tai, kas vienoje situacijoje gali būti teisiškai nereikšminga, kitoje- gali būti laikoma pagrindu, nustatant įgijėjo sąžiningumą ar nesąžiningumą, todėl vertinant įgijėjo sąžiningumą, būtina atsižvelgti į visas aplinkybes ir įvertinti jas minėtų Civilinio kodekso normų, tame tarpe ir pagrindinių teisės principų: teisingumo, protingumo ir sąžiningumo,- atžvilgiu.

Šioje darbo dalyje, taip pat vertėtų aptarti įgijėjo sąžiningumo vertinimą **laiko** atžvilgiu. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad anksčiau kalbant apie sąlygas, keliamas įgijėjui norint pripažinti bei laikyti jį sąžiningu, jos buvo taikomos pastarojo elgesiui iki nekilnojamo turto perleidimo sutarties sudarymo bei jos sudarymo metu, tačiau teismų praktikoje tuo neapsiribojama. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojama praktika yra tokia, kad norint tinkamai įvertinti įgijėjo sąžiningumą, jo elgesį būtina vertinti ne tik prieš nekilnojamo daikto perleidimo sutarties sudarymą ir jos sudarymo metu¹⁵, bet ir po minėtos sutarties sudarymo¹⁶. Tačiau, negalima nepaminėti to, jog įgijėjo sąžiningumo vertinimas po nuosavybės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sutarties turi dvejopą reikšmę. Viena yra tai, kad įgijėjo elgesio vertinimas po sutarties sudarymo gali būti kaip papildomas svirtis, papildomas argumentas pripažįstant įgijėją nesąžiningu (t.y. ir prieš minėtos sutarties sudarymą ar jos sudarymo metu, turi būti ir kiti įgijėjo

¹² Pavyzdžiui, įgijėjas matydamas, jog parduodamame nekilnojamame daikte, pvz. žemės sklype „šeimininkauja“ kiti, o ne parduodantis objektą asmuo, ir toks valdymas, tęsiasi ne tik nekilnojamojo daikto įgijimo momentu, bet ir po jo – tai turėtų sukelti įgijėjui įtarimų dėl nekilnojamojo daikto perleidžiančio asmens teisės perleisti nuosavybę.

¹³ Čia turima omenyje teisinį išbaigtumą, o ne tik tai „kas tam tikra eile surašyta“ (elektroninis „Dabartinės lietuvių kalbos žodynas“ (penktas leidimas))

¹⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007m. birželio 18 d. nutartis c. b. Lietuvos Respublikos generalinio prokuroro pavaduotojas v. Lietuvos švietimo darbuotojų profesinė sąjunga ir kt., Nr. 3K-7-229/2007, kat. 30.3; 30.12.1 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

¹⁵ Ten pat.

¹⁶ „nustatant ginčijamo sandorio šalių sąžiningumą, kuris lemia, gali būti tas sandoris pripažintas negaliojančiu ar ne, gali turėti reikšmės ir šalių elgesys po šio sandorio sudarymo“ (LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 lapkričio 26 d. nutartis c. b. A. B. v. Z. B., S. L., V. L., Nr. 3K-3-509/2007, kat. 21.1; 30.9.2; 30.12.1 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-05.

nesąžiningumą įrodantys veiksniai, aplinkybės)¹⁷. Kas kita, jei įgijėjas prieš nuosavybės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sutarties pasirašymą ar jos metu, pripažįstamas sąžiningu ir tik po sutarties pasirašymo išaiškėjusių aplinkybių atžvilgiu įgijėjo elgesys galėtų būti laikomas jo nesąžiningumo įrodymu. Faktoriai, išaiškėję ar atsiradę tik po sutarties sudarymo nedarys įtakos įgijėjo sąžiningumo vertinimui (jei tik, žinoma, nebus minėtų dar prieš sutarties pasirašymą ar jos metu nesąžiningumą įrodančių aplinkybių). Jei įgijėjo elgesys iki nuosavybės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ar jo metu, pripažįstamas sąžiningu, vien „vėlesnis- po daikto įgijimo, informacijos gavimas, nedaro sąžiningo įgijėjo nesąžiningu“¹⁸. Taigi, įgijėjo sąžiningumui nustatyti minėti kriterijai keliami tik prieš nuosavybės perleidimo į nekilnojamąjį daiktą sutarties pasirašymą bei nekilnojamo daikto įgijimo momentu. Vėlesniu įgijėjo elgesiu, gali būti papildomai įrodinėjamas tik ankstesnis (t.y. prieš sutarties pasirašymą arba jos pasirašymo metu egzistavęs) nesąžiningumas.

Kas liečia įgijėjo, kaip galimų subjektų, apibrėžtį, nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo temoje, vertėtu paminėti ir tai, kad yra situacijų kai įgijėjo sąžiningumas, neturi jokios įtakos išreikalaujant iš įgijėjo turtą, pvz.: jeigu nekilnojamąjį daiktą nuosavybėn sąžiningas įgijėjas neatlygintinai įgijo iš asmens, neturėjusio teisės perleisti daikto (susidariusią situaciją galima apibūdinti taip: sąžiningas įgijėjas, įprastai yra ginamas, tačiau kai jis nekilnojamąjį daiktą įgyja neatlygintinai,- šis veiksnys besąlygiškai (t.y. neatsižvelgiant net į jo galimą sąžiningumą) eliminuoja jį iš teisinės jo interesų gynybos plotmės nekilnojamo daikto išreikalavimo atžvilgiu). Tokiais atvejais, asmuo vertinamas tik kaip minėto daikto įgijėjas (nepapildant jo statuso vertinamuoju sąžiningumo požiūriu). Nepaisant tokių atvejų, kai įgijėjo sąžiningumas neapsaugo nuo nekilnojamojo daikto išreikalavimo, vis dėlto, ši įgijėjo savybė nėra absoliučiai nieko nelemianti (nuo to, kad jis sąžiningas kinta atsiskaitymai po nekilnojamojo daikto išreikalavimo ar net pats išreikalavimas¹⁹). Ir vis dėl to, būtina pripažinti ir užakcentuoti, kad įgijėjo buvimas sąžiningu ar nesąžiningu, gali būti nereikšmingu išreikalaujant nekilnojamąjį daiktą, tačiau šie atvejai išimtiniai ir apie juos plačiau bus aptarta vėlesnėse šio darbo dalyse.

¹⁷ Kaip realų pavyzdį to, kas pasakyta, galima pateikti vienos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bylos ištrauką: „teismo nustatytos faktinės aplinkybės patvirtina, kad atsakovai ne tik žinojo apie teisės aktuose numatytus draudimus perleisti ginčo turtą, bet ypatingos skubos sąlygomis perleidinėjo didelės vertės ginčo turtą, siekdami išvengti neigiamų pasekmių savo atžvilgiu ir todėl nelaiikytini sąžiningais įgijėjais (CK 4,96 straipsnio 2 dalis, 1.80 straipsnių 1, 2 dalys)“ (LAT CBS teisėjų kolegijos 2007m. birželio 18 d. nutartis c. b. Lietuvos Respublikos generalinio prokuroro pavaduotojas v. Lietuvos švietimo darbuotojų profesinė sąjunga ir kt., Nr. 3K-7-229/2007, kat. 30.3; 30.12.1 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04).

¹⁸ LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 gruodžio 1 d. nutartis c. b. Lietuvos jėzuitų provincija v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-662/2004, kat. 25.2; 25.8, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

¹⁹ Žr. 3.2. poskyrį.

Būtina paminėti dar ir tai, kad iš esmės ir tokiais atvejais (t.y. kai nuo įgijėjo buvimo sąžiningu ar nesąžiningu nekilnojamojo daikto išreikalavimas nepriklauso), įgijėjas turėtų būti laikomas sąžiningu, kol neįrodyta priešingai, nes nors galiojančiame Civiliniame kodekse ir „nėra normos, kurioje tiesiogiai ši prezumpcija būtų suformuluota“²⁰, vis dėlto, atsižvelgiant į sistematiškai²¹ aiškinamas Civilinio kodekso nuostatas bei plėtojamą teismų praktiką, „civilinėje teisėje galioja sąžiningumo prezumpcija, kuri <...> reiškia, kad turto įgijėjas laikomas sąžiningu įgijėju, kol neįrodyta priešingai“²². Nevertėtų, vis dėlto pamiršti ir Civilinio kodekso 6. 67²³ straipsnyje įtvirtintos šios taisyklės išimties, kuria preziumuojamas kreditoriaus interesus pažeidusių sandorio šalių, nesąžiningumas. Pabrėžtina, kad ši nesąžiningumo prezumpcija yra tik bendro principo išimtis ir ji taikoma tik numatytais atvejais, griežtai atsižvelgiant į nustatytas aplinkybes. Nuostatos, išvardytos Civilinio kodekso 6. 67 straipsnyje, negali būti taikoma kitiems asmenims kaip jų nesąžiningumo išankstinė nuostata „<...> jos gali būti taikomos kaip sąžiningumo vertinimo matas, tačiau ne kaip asmens elgesio išankstinis teisinis vertinimas, su kuriuo siejama įrodinėjimo pareiga paneigti sąžiningumą“²⁴. Taigi, nesant nurodyto straipsnio aplinkybių, įgijėjas turi būti laikomas sąžiningu ir tik iškilus būtinybei paneigti šią prezumpciją (t.y., kai susidaro tokia situacija, kad tik paneigus įgijėjo sąžiningumą, atsiranda galimybė atgauti neteisėtai perleistą turtą) turi būti taikomi visi anksčiau minėti reikalavimai, kai būtina atsižvelgti į faktines sandorio sudarymo aplinkybes, įgijėjų teisinį statusą, tarpusavio santykius, jų subjektyvias savybes, veiklos specifiką, įsigyjamo turto panaudojimo galimybes ir tikslus,

²⁰ A. Norkūnas. Sąžiningumo principo įgyvendinimas, I „Teisės filosofija“ // Jurisprudencija. 2003, Nr. 42(34). P.6.

²¹ „Siekiant užtikrinti šio kodekso vientisumą ir atskirų struktūrinių dalių suderinamumą, taikant jo normas jos aiškinamos atsižvelgiant į šio kodekso sistemą bei struktūrą“, - Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. P. 36,1. 9 str. 1 d.

²² LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 gegužės 8 d. nutartis c. b. AB „SEB Vilniaus bankas“ v. A. B., J. B., M. B., P. K. O. K., Nr. 3K-3-182/2007, kat. 35.6.1; 121.15 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-05.

²³ Preziumuojama, kad kreditoriaus interesus pažeidusio sandorio šalys buvo nesąžiningos, jeigu:

1) skolininkas sudarė sandorį su savo sutuoktiniu, vaikais, tėvais ar kitais artimaisiais giminaičiais; 2) skolininkas sudarė sandorį su juridiniu asmeniu, kurio vadovas, valdymo organo narys arba dalyvis, nuosavybės teise tiesiogiai ar netiesiogiai valdantis mažiausiai penkiasdešimt procentų juridinio asmens akcijų (pajaus, įnašų ir pan.), yra skolininko sutuoktinis, vaikas, tėvas (motina) ar kiti artimieji giminaičiai, arba kai jiems visiems kartu priklauso mažiausiai penkiasdešimt procentų to juridinio asmens akcijų (pajaus, įnašų ir pan.); 3) skolininkas – juridinis asmuo sudarė sandorį su fiziniu asmeniu, kuris yra to juridinio asmens vadovas ar valdymo organo narys arba šio asmens sutuoktinis, vaikas, tėvas (motina) ar kitas artimasis giminaitis; 4) įvykdymo, kurį pagal tą sandorį turėjo atlikti skolininkas, vertė žymiai viršija kitos sandorio šalies pateiktą įvykdymą (priešpriešinių įsipareigojimų disproporcija); 5) sandoris sudarytas dėl skolos, kurios mokėjimo terminas dar nebuvo suėjęs, mokėjimo; 6) skolininkas – juridinis asmuo sudarė sandorį su fiziniu asmeniu, kuris pats arba jo sutuoktinis, vaikai, tėvai ar kiti artimieji giminaičiai, arba kartu su jais yra to juridinio asmens dalyviai, nuosavybės teise tiesiogiai ar netiesiogiai valdantys mažiausiai penkiasdešimt procentų juridinio asmens akcijų (pajaus, įnašų ir pan.); 7) skolininkas – juridinis asmuo sudarė sandorį su kitu juridiniu asmeniu, kurį skolininkas kontroliuoja, arba kai vienos iš sandorio šalių vadovas ar valdymo organo narys yra asmuo, tiesiogiai ar netiesiogiai, vienas ar kartu su savo sutuoktiniu, vaikais, tėvais ar artimaisiais giminaičiais turintis nuosavybės teise mažiausiai penkiasdešimt procentų kito juridinio asmens akcijų (pajų, įnašų ir pan.) arba abiejų juridinių asmenų akcijų (pajų, įnašų ir pan.); 8) skolininkas – juridinis asmuo sudarė sandorį su juridinių asmenų asociacija ar kitokiu susivienijimu, kurio narys jis yra.

²⁴ Norkūnas A. Sąžiningumo principo įgyvendinimas, I „Teisės filosofija“ // Jurisprudencija. 2003, Nr. 42(34). P.7.

sutarties šalių elgesį iki ir po jos sudarymo, įsigyjamo turto kainą, vertę, pirkimo–pardavimo sutarčių sudarymo laiką ir kitas konkrečioje situacijoje reikšmingas aplinkybes, norint pripažinti įgijėją sąžiningu arba nesąžiningu. Visa tai, teismas turi padaryti ir daro remdamasis ne tik įstatymo raide (anksčiau nurodytomis bei aptartomis įstatymo normomis, kita teisine reglamentacija, vyraujančia teismų praktika), bet ir dvasia, apeliuojant į visuotinai pripažintus esminius teisės principus, vertinamus kaip moralinius gėrius, tokius - teisingumą, protingumą ir sąžiningumą. Taigi, šitokiu būdu nepaneigus, kad įgijėjas įvykdė pareigą ir tinkamai (t.y. atsižvelgdamas į konkrečios situacijos aplinkybes teisėtai, protingai ir priimtinais bei prieinamais) išsiaiškino sandorio subjekto ypatybes; turto perleidėjo ketinimus; turto perleidimo priežastis ir/ar kitus reikšmingus aspektus, taip pat žinojo bei vykdė įstatymus, toks įgijėjas turi būti laikytinas sąžiningu, ko pasekoje jam suteikiama sąžiningam įgijėjui teiktina minėta teisinė apsauga.

Kalbėdami apie sąžiningą įgijėją, trumpai aptarsime ir **atstovavimo** institutą įgijėjo sąžiningumo vertinimo aspektu. Dažnai iškyla klausimas, kaip yra tada, kai nekilnojamo turto objekto įgijėjas elgiasi taip, kad tai atitinka teisinį reglamentavimą, todėl šis turėtų būti vertinamas kaip sąžiningas, tačiau jo atstovas sąžiningai nesielgia. Atsižvelgiant į tai, kad atstovas veikia atstovaujamojo interesais, sąžiningumo, įgyjant nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, reikalaujama tiek iš atstovo, tiek iš atstovaujamojo (CK 4.70 str. 3 d), todėl asmuo, kurio vardu buvo įgytas nekilnojamas turtas, negali remtis atstovo nesąžiningumu, apeliuodamas į savąjį sąžiningumą²⁵. Taigi, vertinant įgijėją, nepriklausomai nuo jo elgesio, jo charakteristika (t.y. ar jis bus laikomas sąžiningu įgijėju ar nesąžiningu) tiesiogiai priklauso nuo jo atstovo elgesio, sudarant nekilnojamojo turto objekto sandėrį. Atstovas, vertinant sąžiningumą, sutapatinamas su atstovaujamoju (šiuo atveju konkrečiai - įgijėju), ko pasekoje nesąžiningas atstovo elgesys, nulems įgijėjo pripažinimą nesąžiningu ir atvirkščiai, sąžiningumą situacijose nustatant abiejuose tapačiai, atsižvelgiant į visas minėtas reikšmingas aplinkybes.

1.2 Sąžiningo įgijėjo ir savininko atribojimas

Nagrinėjant sąžiningo įgijėjo sampratą, nekilnojamo daikto išreikalavimo kontekste, taip pat labai svarbu atskleisti ne tik **sąžiningo įgijėjo**, bet ir **savininko** sampratą bei jas atriboti. Pažymėtina, kad įstatymų leidėjas, šių dviejų sąvokų nesupainiojo, tačiau ilgainiui tiek teisinėje praktikoje, tiek literatūroje, dažnai sąžiningas įgijėjas beatodairiškai būdavo sutapatinamas su

²⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 sausio 24 d. nutartis c. b. M. Č. v. E. M., I. D., Nr. 3K-7-4/2007, kat. 20.3.10; 129.2; 41(S), prisijungimo laikas: 2009-01-10.

savininku²⁶, ko pasekoje, pasidarė nebeaišku, ne tik kaip atriboti šiuos „du savininkus“, bet ir kurio nuosavybės (?) teisę ginti prioritetiškai, vis bandant atsakyti į klausimą, ar iš sąžiningo įgijėjo, laikomo paskesniu savininku, išreikalaujant nekilnojamąjį daiktą nėra pažeidžiamas asmenų lygiateisiškumo principas ir t. t. Visi šie paminėti ir kiti panašūs klausimai buvo atsakyti Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d. priimtame nutarime „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, kuriame Konstitucinis Teismas patvirtindamas Seimo atstovo G. Sagačio išsakytą nuomonę, kad „pagal Konstituciją „dvių teisėtų nekilnojamojo daikto sąžiningų savininkų teisių kolizija“ negalima“, aiškiai išsakė savo poziciją sąžiningo įgijėjo ir savininko atžvilgiu, teigdamas, kad „neteisėtai įgytas turtas netampa jį įsigijusio asmens nuosavybe; taigi, toks asmuo neįgyja nuosavybės teisių, saugomų pagal Konstituciją“²⁷. Žinoma, dažnai susidaro ir tokia situacija, kai nekilnojamojo daikto įgijėjas įgydamas nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, net nežino, kad tai daro neteisėtu pagrindu (pvz.: nežino, jog asmuo, perleidžiantis nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, veikia suklastoto įgaliojimo pagrindu ar pan.), tačiau ir tokia aplinkybė, jo, kaip sąžiningo įgijėjo, neapsaugo nuo nekilnojamojo daikto išreikalavimo, nes, kaip teigia Konstitucinis Teismas, „net ir tuo atveju, kai asmuo turtą įgyja nežinodamas ir negalėdamas žinoti, kad savininkas jį prarado dėl kito asmens (kitų asmenų) padaryto nusikaltimo, tokio turto įgijimas negali būti traktuojamas kaip savaime sukuriantis turto įgijėjui nuosavybės teises“. Ir taip yra ne tik su nusikalstamos veikos pasekoje savininkų prarastų nekilnojamųjų daiktų išreikalavimu. Teisinė praktika išreikalaujant neteisėtu pagrindu įgytą nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo remiamasi visuotinai pripažintu principu, kad neteisės pagrindu, negali atsirasti teisė. Grįžtant prie savininko ir įgijėjo sampratų aiškinimo, kaip jau ir buvo teigta, jos ne tik kad netapatinamos, tačiau turi būti skirtingai aiškinamos bei suprantamos: savininko samprata (suvokiama remiantis tokiais pagrindiniais aspektais, kaip pvz.: savininkas

²⁶ Minėtų sutapatinimų pavyzdžiai: a) teisinėje praktikoje: „Nei pirminis, nei paskesnis daikto savininkas (sąžiningas įgijėjas) vienodai nėra atsakingi už šios aplinkybės atsiradimą“ (Lietuvos apeliacinio teismo 2007 sausio 16 d. nutartis c. b. Vilniaus apygardos prokuratūros vyriausiasis prokuroras v. Vilniaus m. apskrities viršininko administracija, Vilniaus m. savivaldybės taryba, G. L. ir kt., Nr. 2A-131/2007, kat. 113.6.1.7., prisijungimo laikas: 2009-05-25), b) teisinėje literatūroje: „Siekiant išspręsti dviejų lygiaverčių savininkų – pradinio ir sąžiningo įgijėjo interesų konfliktą, įstatymuose įtvirtinti vindikacijos apribojimai <...>“ (Vankevičiūtė L. Turto išreikalavimas iš neteisėto valdytojo // Vadovas ir pasaulis. 2006, Nr. 1(111), P.56); „Asmuo, įgijęs daiktą pagal sandorį taip pat tampa daikto savininkas“ (Mizaras V. Pirkimo- padavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse, Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo teisiniai padariniai (2). Vilnius: Justitia, 2003. Nr. 5 (47), P. 11); „Sąžiningas tretysis amuo, atlygintinai įgijęs teisę, dažniausiai yra ginamas prioritetiškai pirmojo savininko, reikalaujančio sugrąžinti jam nuosavybės teisę, atžvilgiu“ (Erp van S. European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism in Walter van Gerven Lectures (6). Groningen: Europa Law Publishing, 2006. P. 16) ir kt.

²⁷Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. liepos 5 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 21410 straipsnio 1 dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“//Valstybės žinios. 2000, Nr. 56-1669.

kaip nuosavybės teisės turėtojas; savininkas kaip nuosavybės teisę įgyjantis asmuo), kaip teigia Konstitucinis Teismas,- „gali būti atskleista aiškinant daugelyje Civilinio kodekso straipsnių (dalių), inter alia 4. 37 straipsnio 1 dalyje, 4. 39, 4.47, 4.48 straipsniuose įtvirtintą teisinį reguliavimą“. Iš to, darytina išvada, kad asmuo, kaip savininkas suprantamas tik tuo atveju, jei jis galiojančią nuosavybės teisę į daiktą sąžiningai yra įgijęs teisėtai, Civiliniame kodekse numatytais ar jam neprieštaraujančiais, pagrindais. Taigi, ne visada įgijėjas, net ir būdamas sąžiningu, po nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo, tampa nuosavybės teisės turėtoju, o tik nesant neteisėtumo minėtos galiojančios nuosavybės teisės perleidime, toks sąžiningas įgijėjas, gali būti pripažįstamas asmeniu, turinčiu nuosavybės teisę į daiktą, t.y. savininku, o iki tol, asmuo, įgijęs nekilnojamąjį daiktą ir valdantis jį su įsitikinimu, jog „niekas neturi daugiau už jį teisių į daiktą“ (CK 4.26 str.) ir/arba nežinantis, ir neturintis žinoti, kad daiktas įgytas iš asmens, neturėjusio teisės jo perleisti nuosavybėn (CK 4. 96 str. 1 d.), ar kitais neteisėtais pagrindais, laikomas sąžiningu įgijėju arba, kaip yra pasisakęs Prof. V. Pakalniškis, sąžiningu įgijėju gali būti laikomas asmuo, įgijęs nuosavybės teisę, pagal sandorį, kuris vėliau pripažintas negaliojančiu²⁸. Taigi, sąžiningas įgijėjas neturi būti painiojamas su nekilnojamojo daikto savininku ir, iškilus interesų koalicijai, jo teisės bei teisėti interesai turi būti ginami remiantis ne nuosavybės teisę ginančiomis normomis (kaip savininko), o teisingumo ir žalos atlyginimo principais bei kitais būdais, taikytiniais sąžiningam įgijėjui.

1.3 Nekilnojamo daikto samprata, jos ypatybės

Atsižvelgdami į darbo temos pavadinimą, apibrėšime ir nekilnojamą daiktą, išaiškindami jį santykyje su nekilnojamojo turto samprata, taip įvesdami šių sampratų plotmėje aiškumą bei teisinį tikslumą, kadangi tiek teisinėje literatūroje, tiek teisinėje praktikoje netikslumų ar painiavos, nepaisant įstatymo leidėjo nurodyto tikslaus reglamentavimo, vis dar pasitaiko.

Kaip teigiama Civilinio kodekso 4.2 straipsnio 1 dalyje “Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Taigi, iš to išplaukia, jog įstatymų leidėjas, išskiria dvi grupes daiktų, laikytinų nekilnojamaisiais, t.y.:

- a) pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, tačiau įstatymiškai pripažįstami nekilnojamais (pvz: laivai, orlaiviai, kuriems nustatyta teisinė registracija (CK 1. 98 str. 2 d.)).
- b) pagal prigimtį nekilnojamieji daiktai (t.y. žemės sklypai ir su jais susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš

²⁸ Pakalniškis V. http://www.mruni.lt/~vypaka/dokumentai/Daiktine_teise.ppt; prisijungimo laikas: 2009-04-01.

esmės nesumažinus jų vertės²⁹(pvz.: pastatai, sodiniai ir kiti daiktai , kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji³⁰)).

Pastebėtina, kad nors ir išskiriamos šios dvi grupės su nurodytais daiktais, laikytinai nekilnojama, tačiau nė vienoje iš jų nėra nurodytas baigtinis tokių daiktų sąrašas- čia įstatymų leidėjas pateikė tik pavyzdžius. Kalbant apie iš prigimties kilnojamuosius daiktus, įstatymiškai pripažįstamus nekilnojamaisiais, įstatymų leidėjas neapsiribojo pavyzdyje jau nurodytais, privalomai registruojamais laivais ir orlaiviais ir, matyt, perspektyviai žiūrėdamas į civilinės teisės reguliuojamus santykius, tame tarpe ir į vis kintančią ir, žinoma, besiplečiančią rinkos pasiūlą, nustatė, jog nekilnojamaisiais daiktais gali būti pripažintas ir kitas turtas, įtvirtinant tai įstatymu³¹.

Kas liečia iš prigimties nekilnojamųjų daiktų grupę, tai ją įstatymų leidėjas paliko dar mažiau sukonkretintą, pateikdamas, kaip teigia Civilinio kodekso pirmos knygos komentaro autoriai, tik pavyzdinį (nebaigtinį) vertingiausių ir reikšmingiausių tokių daiktų sąrašą³² (kuriame, iš visų pagal prigimtį ir paskirtį nekilnojamųjų daiktų, konkrečiai įvardinti tik pastarąjį požymį turintys sodiniai, įrenginiai, pastatai³³ ir sklypai³⁴) bei nurodydamas pagrindinį pagal prigimtį nekilnojamiesiems daiktams būdingą požymį, t.y. jau minėtą daikto susiejimą su žeme taip, kad nėra galimybės jį perkelti iš vienos vietos į kitą, iš nepakeičiant vertės bei paskirties³⁵. Šitaip įstatymų leidėjas vėlgi paliko galimybę taikyti minėtą normą platesniam objektų spektrui. Iš viso to, kas pasakyta, apibendrinant galima teigti, kad šiame darbe, kalbant apie nekilnojamąjį daiktą, jis (turėtų būti) suprantamas kaip su žeme susijęs daiktas, kurio

²⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. P. 305, 4.2 str. 2 d.

³⁰ Ten pat. P. 75, 1. 98 str. 2 d.

³¹ Ten pat. P. 305, 4.2 str 1 d.

³² Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras, Pirmoji knyga, Bendrosios nuostatos, pirmas leidimas, Vilnius: Justitia, 2001. P. 215.

³³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. P. 75, 1. 98 str. 2 d.

³⁴ Ten pat. P. 305, 4.2 str. 1 d.

³⁵ Kalbant apie paskirties (ne)pasikeitimą, , perkeltiant daiktą iš vienos vietos į kitą, kaip požymį nekilnojamo ar kilnojamo daikto statuso nustatyme, pažymėtina, jog visų pirma, tam, kad daikto pasikeitimas galėtų įtakoti daikto statusą, jis turi būti esminis (pvz.: nekilnojamas turtas yra ežeras-vandens telkinys, bet išsiurbus visą jo vandenį, vanduo tokio statuso nebeturės). Tačiau vien vietos pakeitimas, nebūtinai turi įtakoti ir paskirties pasikeitimą ,taigi daikto statusas ne visada pasikeis. Prieštaravimų kelia ir Civilinio kodekso komentaro I knygos autorių teiginys, jog „iš prigimties nekilnojamieji daiktai bus tik taip su žeme susiję daiktai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties”(P. 216) bei vertės. Atsižvelgiant į visi kintančią rinkos pasiūlą, toks teiginys nebeaktualus, pvz.: jau šiai dienai gerai žinomi namai be pamatų. Juos , nors ir sudėtinga, bet vis dėlto, galima perkelti iš vienos vietos į kitą, nedarant esminės įtakos jų vertei, tačiau net neabejotina tuo, kad juos perkėlus iš vienos vietos į kitą, jų paskirtis nepasikeis, nepanaikins jų, kaip nekilnojamųjų daiktų statuso. Tačiau pavyzdžiui perkeltiant pamatinį namą, toks komentaro autorių teiginys - aktualus, nes toks namas būtų perkeliamas ne kaip namas, o kaip atskiros jo dalys, vertintinos, tikriausiai, net kaip naujo namo statybinis materialas, tokiu atveju, tai pareikalaus didelių investicijų (t.y. iš esmės pakeis daikto vertę). Atsižvelgiant į tai, kas pasakyta, darytina išvada, kad daikto paskirties (ne)pakeitimas , perkeltiant jį iš vienos vietos į kitą, daikto statuso pripažinime turi būti vertinamas tik tiesioginiame santykiyje su vertės pakitimu. Tuo labiau, kad, sujungdamas šiuos du požymius jungtuku “bei”, taip nurodė ir pats įstatymų leidėjas

negalima perkelti į kitą vietą iš esmės nesumažinus jo vertės arba kaip daiktas, kurį nekilnojamoju įstatymais pripažino pats įstatymų leidėjas.

Kalbant apie nekilnojamojo daikto ir turto sąvokas ir jų tarpusavio sąveiką, pirmiausia vertėtų pradėti nuo to, jog iki dabar galiojančio Civilinio kodekso įsigaliojimo, t.y. iki pat 2001 m. liepos 1 d., nekilnojamo daikto³⁶ sąvoka atitiko iki tol vartojamą nekilnojamo turto³⁷ apibrėžimą. Tarp jų nebuvo jokios takoskyros, kurią įvedė naujasis Civilinis kodeksas. Turto sąvokos naujajame Civiliniame kodekse nėra apskritai atsisakoma, tačiau čia turto sąvoka suprantama kaip platesnė nei daikto, t.y. turto sąvoka yra apimanti daiktus (tame tarpe ir nekilnojamuosius)³⁸ - tai patvirtina ir Civilinio kodekso pirmos knygos komentaro autoriai, teigiantys, jog turto sąvoka reiškia daiktą ar daiktų visumą³⁹, t.y. nekilnojamas turtas kaip toks gali būti suprantamas tiek kaip apimantis visus nekilnojamuosius daiktus, esančius pas subjektą, tiek vieną ar kelis iš jų. Nepaisant to, jog šį dviprasmiškumą įstatymų leidėjas jau išsprendė, vis dėlto dar tiek teisinėje praktikoje, tiek literatūroje pasitaiko atvejų, kai šios dvi sąvokos painiojamos arba konkrečiau neišskiriamos, priklausomai nuo situacijos,- ko būti, vardan teisinio aiškumo, neturėtų. Paliečiant darbo temą, atkreiptinas dėmesys, jog jau darbo temos pavadinime kalbama ne apie nekilnojamo turto, o būtent apie nekilnojamo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo. Taip yra todėl, kad jei nagrinėtinas būtų nekilnojamo turto išreikalavimas, omenyje reikėtų turėti visą nekilnojamąjį turtą, esantį pas įgijėją (aiškumo dėlei pateiktinas toks pavyzdys: areštuojamas įmonės nekilnojamas turtas, vadinasi areštuojamas absoliučiai visas, įmonei priklausantis turtas: sklypai, pastatai ir t.t.). Tuo tarpu jei kalbame apie kurį nors vieną (iš daugelio arba bent jau poros objektų) objektą teisingiau būtų sakyti-nekilnojamas daiktas(remiantis anksčiau minėtu pavyzdžiu, pasitelkiant sąvoką „nekilnojamas daiktas“ būtų aišku, jog areštas taikomas vienam iš minėtos įmonės objektų: tarkime, areštuojamas konkretus sklypas).

³⁶ „Nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). 3. Nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Įstatymai gali pripažinti nekilnojamaisiais daiktais ir kitą turtą“, - Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. P. 75, 1. 98 str.

³⁷ „<...>Nekilnojamoju turtu paprastai laikomi tokie daiktai, kurie yra susiję su žeme ir kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei esmės ir iš esmės nesumažinus jų vertės; pvz.: žemė, pastatai, fabrikai ir kitas turtas, kuris pagal savo prigimtį yra nekilnojamas arba tokiu pripažįstamas įstatymuose. Turtas, kurį galima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jo esmės, iš esmės nesumažinus jo vertės ar be didelės žalos jo paskirčiai, laikomas kilnojamoju, jeigu įstatymai nenustato ko kita <...>“ Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138. 95(3)str.

³⁸ „Civilinių teisių objektai yra daiktai, pinigai ir vertybiniai popieriai, kitas turtas“ (CK 4.2 str 1 d.)-šiam įstatymų leidėjo sakinyje galima aiškiai išvelgti daiktų priskyrimą turtui.

³⁹ Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras, Pirmoji knyga, Bendrosios nuostatos, pirmas leidimas, Vilnius: Justitia, 2001. P. 213

Žinoma, nevertėtų pamiršti ir to, kad teiginys: nekilnojamo daikto išreikalavimas vienu atveju gali absoliučiai sutapti su nekilnojamojo turto išreikalavimu (t.y. daikto sąvoka sutaps su turto sąvoka). Tokia situacija susidarytų tada, kai išreikalaujamas nekilnojamas daiktas sudarytų visą pas sąžiningą įgijėją esantį nekilnojamąjį turtą, t.y. jei jokio kito nekilnojamo turto, be išreikalaujamojo, sąžiningas įgijėjas neturėtų.

Taigi, teiginys nekilnojamas daikto išreikalavimas, bent jau teisininkų plotmėje, neatsižvelgiant į konkrečią situaciją (t.y. ar išreikalaujamas bus nekilnojamas turtas ar tik vienas iš nekilnojamo turto objektų), neturėtų būti sinonimiškai keičiamas nekilnojamojo turto išreikalavimo teiginiu, nes tai, kaip jau buvo minėta, ne visada bus teisinga, todėl tam, kad būtų kad išvengta dviprasmiškumo ar papildomo aiškinimo, šiame darbe, kaip tai tikslingai padarė ir Civilinio kodekso kūrėjai, bus apsibrėžta būtent minėtu nekilnojamo daikto supratimu, nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo kontekste.

2. NEKILNOJAMOJO DAIKTO IŠREIKALAVIMO IŠ SĄŽININGO ĮGIJĖJO PAGRINDAI

Nagrinėjant nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, vienas iš esminių dalykų šioje temoje yra situacijų, kai nekilnojamas daiktas išreikalaujamas iš sąžiningo įgijėjo, aptarimas. Kalbėdami apie išreikalavimo galimybes, kalbėsime apie tai, kokias jas (t.y. išreikalavimo galimybes) numatė įstatymų leidėjas, kokioms sąlygoms esant, galimas teisėtas nekilnojamojo daikto išreikalavimas ir t.t. bei apie tai, kaip minėta reglamentacija taikoma praktikoje. Visa tai darysime išskeldami ir aptardami esamas spragas ar pabrėždami beprecizišką reglamentaciją ir/ar jos taikymą.

Kaip jau ir anksčiau darbe buvo minėta, pagrindinė norma reglamentuojanti daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo yra Civilinio kodekso 4.96 straipsnis (besivadinantis beveik analogiškai nagrinėjamai temai: „Daikto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo“). Vertėtų paminėti, jog aptariama įstatymo norma, ne kartą keičiantis ar pasipildant Civiliniam kodeksui, „keista ar papildyta nebuvo“⁴⁰, - kas rodo ne tik jos reikalingumą, bet ir laiko įrodytą bepretenziškumą bei jos, kaip tokią reglamentaciją įvedančios normos, buvimo pagrįstumą. Tačiau vien šia norma, kalbant apie nekilnojamojo daikto išreikalavimo galimybes, apsiribota nebus. Taigi, grįžtant prie minėtoje normoje esamos reglamentacijos aptarimo, galima pastebėti tai, kad daiktui esant nekilnojamam, įstatymo leidėjas, atsižvelgdamas į pastarojo jau kiek anksčiau šiame darbe aptartą didesnę vertę, didesnę reikšmingumą, apribojo (lyginant su kilnojamuoju daiktu) išreikalavimo galimybes. Kilnojamąjį daiktą, nors ir atlygintinai įgytą, įstatymų leidėjas suteikia teisę išreikalauti iš sąžiningo įgijėjo ir tuo atveju, kai „daiktas yra savininko ar asmens, kuriam savininkas buvo perdavęs jį valdyti, pamestas, arba iš kurio nors pagrobtas, arba kitaip be jų valios nustojo būti valdomas“ (CK 4. 96 str. 1 d.), kai tuo tarpu tokia išreikalavimo galimybė esant daiktui nekilnojamajam- nenumatyta. Anaiptol, Civiliniame kodekso 4. 96 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta bendra taisyklė, jog, „iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas nekilnojamas daiktas“, tačiau toje pačioje dalyje padaryta ir viena tos taisyklės išimčių: „išskyrus atvejus, kai savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo“. Taip pat įstatymų leidėjas tame pačiame straipsnyje numato galimybę išreikalauti nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo tuo atveju, kai pastarasis daiktą neatlygintinai įgijo iš asmens, neturėjusio teisės jo perleisti. Bene daugiausiai painiavos praktikoje (nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo temos atžvilgiu) įnešė paskutinioji minėto straipsnio dalis, teigianti jog daikto išreikalavimo iš

⁴⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“//Valstybės žinios. 2008, Nr. 126-4816.

sąžiningo įgijėjo straipsnio taisyklės netaikomos, kai daiktas parduotas ar kitaip perleistas teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka.

Nepaisant 4.96 straipsnyje nurodytų aplinkybių, kada nekilnojamas daiktas gali būti išreikalautas, pažymėtina tai, kad daikto išreikalavimo galimybės, nors ir imperatyviai nurodytos minėtame Civilinio kodekso straipsnyje, vis dėl to dar nesudaro baigtinio nekilnojamojo daikto išreikalavimų iš sąžiningo įgijėjo sąrašo. Nagrinėjant tiek teorinę nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo reglamentaciją, tiek teismų praktiką, išryškėja dar bent kelios minėtame 4.96 straipsnyje, neaptartos, situacijos, kai nekilnojamąjį daiktą galima išreikalauti ir iš sąžiningo įgijėjo, pvz.: viena iš tokių galimybių atsiranda tuomet, kai įgijėjui nekilnojamas daiktas perleidžiamas pažeidžiant Civilinio kodekso 4. 79 straipsnyje reglamentuojamą pirmenybės teisę pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja nuosavybe⁴¹.

Tai pat šioje darbo dalyje aptarsime dar pora situacijų, kai nekilnojamasis daiktas, nepaisant įgijėjo sąžiningumo (o ryšium su juo, nepaisant ir egzistuojančio įstatymų leidėjo numatyto nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo draudimo), gali būti gražintas teisėtam nuosavybės teisės turėtojui. Tuo pačiu atskleisime bei paaiškinsime tokią nekilnojamojo daikto išreikalavimo galimybę, nurodant jos atsiradimo teisėtus pagrindus.

Taigi, kalbėdami apie nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš galimybes, atsižvelgdami į ribotą darbo apimtį, kiek galima išsamiau ir aiškiau išdėstysime, jas aptardami bei išskeldami pozityvias ir negatyvias nurodytos reglamentacijos taikymo praktikoje puses, sąžiningo įgijėjo atžvilgiu.

2.1 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, nekilnojamąjį daiktą įgijus neatlygintinai

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, nepaisant griežtai reglamentuotų aplinkybių, nekilnojamojo daikto išreikalavime iš įgijėjo, vis dėlto numato galimybę, kai nekilnojamasis daiktas gali būti išreikalauta visais atvejais. Tokia galimybė atsiranda tada, kai nekilnojamasis daiktas perleidžiamas neatlygintinai. Būtent šitokia reglamentacija ir yra numatyta Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 3 dalyje: „jeigu daiktas neatlygintinai įgytas iš asmens, kuris neturėjo teisės jo perleisti nuosavybėn, tai savininkas turi teisę išreikalauti daiktą visais atvejais. Ši taisyklė taikoma ir kilnojamiesiems, ir nekilnojamiesiems daiktams“, tai reiškia, kad jeigu įgijėjas neatlygintinai įgijo nekilnojamąjį daiktą iš asmens, neturėjusio teisės jo (t.y. nekilnojamojo turto objekto) perleisti, įstatymų leidėjas nenumato įgijėjui galimybės remiantis

⁴¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 lapkričio 23 d. nutartis c.b. UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“, AB „Stop-servis“, Nr. 3K-3-599/2005, kat. 24.3; 30.9.1, prisijungimo laikas: 2009-01-10.

savo sąžiningumu, apsaugoti nuo galimo nekilnojamojo turto objekto išreikalavimo. Išeina taip, kad nekilnojamojo daikto įgijimo neatlygintinumas minėtoje situacijoje, vertintina kaip aplinkybė, eliminuojanti nekilnojamojo daikto įgijėjo galimybę išsaugoti nuosavybę į įgytą nekilnojamąjį daiktą remiantis sąžiningo įgijėjo statusu. Darytina išvada, jog nekilnojamojo daikto perleidimo atveju, tokio sandorio atlygintinumo bruožas suteikia sąžiningam įgijėjo interesų apsaugos prioritetą, lyginant jį su sąžiningu asmeniu, įgijusiu nuosavybės teisę į daiktą neatlygintinu sandoriu, nes asmuo, atlygintinai įgijęs nekilnojamąjį daiktą iš asmens, neturėjusio teisės perleisti nuosavybės teisės į minėtą daiktą, gali (nors ir ne visais atvejais) pasinaudoti teisine gynyba ir apsaugoti nekilnojamąjį daiktą nuo išreikalavimo, kai tuo tarpu analogiškoje situacijoje, tik jau neatlygintinai, įgijęs nekilnojamąjį daiktą, sąžiningas įgijėjas tokios galimybės neturi.

Pažymėtina tai, kad nekilnojamojo daikto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo minėtu pagrindu nei teismų praktikoje, nei teisinėje literatūroje didelės painingos dažniausiai nekelia, ir galima daryti preliminarią išvadą, kad išreikalavimo galimybė supaprastėja ryšium su tuo, kad čia savininkui nereikia įrodinėti įgijėjo nesąžiningumo, nes, kaip teigia Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, „neatlygintiniam sandoriui pripažinti negaliojančiu kitos šalies nesąžiningumas ar sąžiningumas neturi reikšmės, jį galima pripažinti negaliojančiu net ir tuo atveju, jeigu kita jo šalis buvo sąžininga (CK 4.96 straipsnio 3 dalis)“⁴². Tam, kad nekilnojamasis daiktas būtų išreikalautas, remiantis minėtu straipsniu, užtenka konstatuoti du faktus: a) tai, kad nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą perleidžia asmuo, neturintis tokios teisės ir, b) tai jis padaro neatlygintinai. Pateiksime vieną iš realių pavyzdžių: Vilniaus miesto Senamiesčio seniūnas priėmė potvarkį, kuriuo leido A. Unikauskui įrengti minėtose patalpose dirbtuvę, nepagrįstai nurodant, kad šios patalpos atsakovui A. Unikauskui priklauso privačios nuosavybės teise. Teismas konstatavo, jog seniūnas neturėjo teisės disponuoti fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančiu turtu, todėl potvarkis pažeidžia ieškovų nuosavybės teises ir dėl šios priežasties naikintinas kaip neteisėtas, ko pasekoje, remiantis Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 3 dalimi, A. Unikauskas buvo iškeldintas iš patalpų⁴³. Taigi, nagrinėjamas nekilnojamo daikto išreikalavimo pagrindas įprastai, kaip jau ir buvo minėta, sunkumų nesukelia.

Kiek sudėtingiau yra tuo atveju, kai nuosavybė teisė į nekilnojamą daiktą, neturint tokios teisės yra perleidžiama keliskart, o, kaip žinia, „vykstant keliems sandoriams nėra pagrindo

⁴² LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b. R. P. v. I. G. ir D. G., Nr. 3K-3-497/2006, kat. 35.6.1 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-05.

⁴³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. balandžio 7 d. nutartis c. b. A. Špakovas, R. Augustavičienė, J. Žemaitaitytė v. A. Unikauskas, Vilniaus miesto Senamiesčio seniūnija, Vilniaus miesto savivaldybė, 3K-3-255/2004, kat. 25.3; 25.6.1, prisijungimo laikas: 2009-01-10.

visus jų dalyvius laikyti nesąžiningais”⁴⁴. Tarkime, susiklosto tokia situacija: asmuo įgyja nekilnojamąjį daiktą iš asmens, neturėjusio teisės jo perleisti. Vėliau tas pats įgijėjas nekilnojamąjį daiktą dar kartą perleidžia kitam, – sekančiam įgijėjui. Pavadinkime tokią situaciją grandininio nekilnojamojo daikto perleidimu. Kaip tokiu atveju būtų išsprendžiamas nekilnojamojo daikto likimas? Ar galimas išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo? Ar nekilnojamas daiktas turėtų būti gražinamas savininkui, remiantis Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 3 dalimi? Atsakymus į šiuos ir panašius klausimus galima rasti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo plėtojamoje praktikoje, tačiau prieš pradėdami nagrinėti juos, susiskaidykime juos į tris galimas grandinių variacijas:

1. asmuo, neturintis teisės perleisti nekilnojamojo daikto nuosavybėn, neatlygintinai perleidžia pirmajam įgijėjui, o šis, taip pat neatlygintinai – sekančiam;
2. asmuo, neturintis teisės perleisti nekilnojamojo daikto nuosavybėn, neatlygintinai perleidžia pirmajam įgijėjui, o šis nuosavybėn sekančiam įgijėjui perleidžia atlygintinai;
3. asmuo, neturintis teisės perleisti nekilnojamojo daikto nuosavybėn, atlygintinai perleidžia pirmajam įgijėjui, o šis, jau neatlygintinai perleidžia nuosavybės teisę sekančiam įgijėjui.

Pirmuoju atveju, netgi pripažinus abu įgijėjus sąžiningais, iš paskutiniojo įgijėjo, net neatsižvelgiant į pastarojo sąžiningumą, nekilnojamas daiktas remiantis 4.96 straipsnio 3 dalimi gali būti išreikalautas, t.y. savininkas turi teisę išsireikalauti daiktą iš neatlygintinai jį įgijusio asmens, neatsižvelgiant į tai, kad įvyko grandininis perleidimas ir galutinis sąžiningas įgijėjas nekilnojamąjį daiktą įgijo taip pat iš sąžiningo įgijėjo. Minėtas grandininis perleidimas, turėtų būti sprendžiamas atsižvelgiant į šitokia taisyklę: „jeigu be pagrindo įgijęs turto asmuo šį turtą neatlygintinai perduoda trečiajam asmeniui, tai pareiga jį gražinti pereina trečiajam asmeniui“⁴⁵, ko pasekoje iš paskesniojo įgijėjo, neatlygintinai įgytas turtas gali būti išreikalautas, kadangi, kaip teigia įstatymu leidėjas, savininkas visais atvejais tai turi teisę išreikalauti nekilnojamąjį daiktą, kai daiktas neatlygintinai įgytas iš asmens, kuris neturėjo teisės jo perleisti nuosavybėn. Kaip teigia Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, „šiai taisyklei taikyti neturi reikšmės neatlygintinai daiktą įgijusio asmens, taip pat ir iš tokio asmens įgijusių tą patį

⁴⁴ Моргунов С.В. Винадикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика. Москва: Статут, 2006. С. 209

⁴⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. gruodžio 19 d. nutartis c. b. Kauno apygardos prokuratūros vyriausiasis prokuroras v. Kauno rajono savivaldybė, Kauno apskrities viršininko administracija, R. M., Nr. 3K-3-666/2006, kat. 30.4.1; 95.7 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-05.

daiktą kitų asmenų sąžiningumas⁴⁶. Taigi, esant nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimui neatlygintinumui, nekilnojamas daiktas iš sąžiningo įgijėjo gali būti išreikalautas.

Antruoju atveju, kai pirmas nuosavybės teisės perleidimas, neturinčio tokios teisės asmens, įgijėjui įvyksta neatlygintinai, o paskesnis perleidimas jau turi atlygintinumo savybę, nekilnojamo daikto iš sąžiningo įgijėjo išreikalavimas remiantis 4.96 straipsnio 3 dalies reglamentacija nėra galimas, kadangi čia nekilnojamas daiktas pastarajam įgijėjui perleidžiamas jau atlygintinai, o esant atlygintinumui, nekilnojamas daiktas gali būti išreikalautas iš įgijėjo tik kitais Civiliniame kodekse numatytais pagrindais.

Kalbant apie trečiąją situaciją, kai pirmiausia, asmuo, neturintis teisės perleisti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, vis dėlto perleidžia įgijėjui ir tai, be kita ko, padaro atlygintinai, o šis (pirmasis įgijėjas) perleidžia daiktą paskesniai asmeniui neatlygintinai, situacija nekilnojamo daikto išreikalavimo kontekste, gali susiklostyti dvejopai. Kaip dėstoma teismų praktikoje, jeigu pirmasis įgijėjas nekilnojamąjį daiktą įgyja atlygintinai, tačiau vis dėlto teismo proceso metu, yra pripažįstamas nesąžiningu įgijėju, iš paskesniojo įgijėjo, remiantis nagrinėjamu straipsniu, nekilnojamas daiktas gali būti išreikalaujamas. Tuo tarpu, jei sąžiningumo prezumpcija nepaneigiama, nekilnojamo daikto išreikalavimas nėra galimas („Remdamasis CK 6.153 str. 1 d., CPK 178 str., teismas nurodė ieškovę nepateikus atsakovų <...> sąžiningumo prezumpciją paneigiančių įrodymų, todėl sprendė, kad žemės sklypas iš šių atsakovų negali būti išreikalautas (1964 m. CK 143 str. 1 d., CK 4.96 str. 2 d.“⁴⁷). Taigi, šioje situacijoje, ar nekilnojamas daiktas gali būti išreikalautas iš sąžiningo įgijėjo, lemiamą reikšmę turės pirmojo įgijėjo sąžiningumo nepaneigiamumas.

Taigi, iš to, kas pasakyta, grandininio perleidimo atveju (kas mūsų komercinėje visuomenėje įprastas reiškinytis), sąžiningas įgijėjas, norėdamas būti užtikrintu, kad neatlygintinai įgytas nekilnojamas daiktas iš jo nebus išreikalautas, turėtų pasidomėti ar jam perleidžiantis asmuo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą įgijo atlygintinai ar ne, ir tuo atveju, jei pastarasis daiktą įgijo neatlygintinai (nepaisant jo sąžiningumo), negali būti užtikrintas ir apsaugoti nuo daikto išreikalavimo, nes mūsų teisinė tvarka nenumato tokio įgijėjo lūkesčių teisinės apsaugos. Tuo tarpu, jei pirmasis įgijėjas nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, iš asmens neturinčio tokios teisės, įgijo atlygintinai, antrosios grandies

⁴⁶ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. spalio 10 d. nutartis c. b. Panevėžio miesto Kudirkos 3-iojo namo savininkų bendrija v. Irena Žiukienė, Panevėžio miesto savivaldybė Nr. 3K-3-463/2005, kat. 21.4.1.1; 30.12.1, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

⁴⁷ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. O. Turčinienė v. Alytaus apskrities viršininko administracija, A. Elsneris, R. V. Šleseris ir kt., Nr. 3K-7-312/2005, kat. 21.6; 30.4.1; 41, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

įgijėjui, jam prieinamomis ir teisėtomis priemonėmis, vertėtų pasidomėti pirminio įgijėjo galimu nesąžiningumu, nes tik nepaneigus jo preziumuojamo sąžiningumo, restitucija paskesniojo įgijėjo atžvilgiu nebus galima. Atmetus grandininio perleidimo galimybę, kai nekilnojamas daiktas neatlygintinai įgyjamas iš asmens neturinčio teisės perleisti nuosavybės teisės į daiktą, ir reziumuotina, kad, remiantis Civiliniu kodeksu nekilnojamas daiktas, sąžiningo įgijėjo įgytas neatlygintinai, gali būti išreikalautas visais atvejais ir tokios reglamentacijos taikymas mūsų teisinėje sistemoje painiavos nekelia.

2.2 Nekilnojamojo daikto (ne)išreikalavimas, daiktą perleidus teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka

Kalbant apie nekilnojamojo daikto, įgyto teismo sprendimų vykdymo tvarka, pradėti vertėtų nuo to, jog tai bene labiausiai komplikotas ir daugiausia diskusijų sukeliantis nekilnojamojo daikto išreikalavimas. Kaip teigiama Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 4 dalyje, normos, reglamentuojančios daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, nėra taikomos nekilnojama daiktą asmeniui įsigijus daiktą teismo sprendimams vykdyti tvarka. Būtent ši įstatymų leidėjo norma ir sukėlė sumaištį, nes ji teismų praktikoje dažnai suprantama nevienareikšmiškai: vieni teigia, jog čia įstatymų leidėjas aiškiai išreiškė draudimą „išreikalauti daiktą iš asmens, įgijusio jį teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka“⁴⁸, kiti, minėtos nuostatos nevertina kaip draudimo arba tiksliau vertina tik kaip draudimą išreikalauti patį daiktą ir „toku atveju <...> teismas savo sprendime arba nutartyje numato“⁴⁹, kad turi būti atlyginta šio turto vertė, o kai turtas realizuotas,- suma, gauta jį realizavus“⁵⁰. Taigi, kaip pastebėsime iš aptartos teismų praktikos, iš sąžiningo asmens, įgijusio daiktą priverstinio realizavimo būdu, daiktą išreikalauti, remiantis mūsų teisine reglamentacija, vis dėl to galima. Ko pasekoje, nors ir numačius sąžiningo įgijėjo apsaugą nuo daikto išreikalavimo, vis dėlto be teisinės gynybos apariojamoje situacijoje nepaliekamos ir savininko teisės, pastarojo teises bei teisėtus interesus kai kada apsaugant net labiau nei nekilnojamojo daikto įgijėjo. Visus šiuos ir kitus klausimus plačiau ir aptarsime šioje darbo dalyje, atsižvelgiant į darbo temą bei į ribotą darbo apimtį, nagrinėdami tik priverstinį teismo sprendimo vykdymą, plačiausiai, kaip aktualiausia, aptardami varžytinių institutą..

⁴⁸ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. sausio 24 d. nutartis c. b. M. Č. v. E. M., I. D., Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, Nr. 3K-7-4/2007, kat.20.3.10; 129.2; 41(S), prisijungimo laikas: 2009-01-10.

⁴⁹ Tiksliau- turėtų numatyti (aut. past.).

⁵⁰ Stauskienė E., Višinskis V. Teismo sprendimų vykdymas :metodinė mokymo priemonė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2008. P. 156.

Kaip ne kartą yra akcentavęs Europos Žmogaus Teisių Teismas, vykdant teismo sprendimus, turi būti užtikrintas antstolio veiksmų teisėtumas, t. y. privalu griežtai laikytis priverstinės teismo sprendimų vykdymo tvarkos, kad nebūtų pažeidžiamos nei išieškotojo, nei skolininko⁵¹, nei trečiųjų asmenų (t.y. kas ypač aktualu šiame darbe- tai sąžiningo įgijėjo) teisės ir teisėti interesai⁵². Tuo tarpu tiek teisinėje praktikoje, tiek teorijoje iškeliami dažniausiai vien skolininko ir/ar kreditorių interesai, tarsi nustumiant, kaip mažiau reikšmingus, trečiųjų asmenų, šiuo atveju, sąžiningų įgijėjų teisėtus interesus. Žinoma, atsižvelgiant į pačią varžytynių specifiką, kuri reiškiasi tuo, kad jomis siekiama priverstinai įvykdyti teismo sprendimą bei užtikrinti skolininko turto realizavimo visapusišką efektyvumą (vienas iš jo požymių – ekonomiškumas), pagrindinis jų, t. y. varžytynių tikslas yra užtikrinti tokį areštuoto turto pardavimą ar perdavimą, kuris atitiktų būtent skolininko bei išieškotojo interesus. Reikia nepamiršti ir to, kad minėtam „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“⁵³ bei sudaromos teisinės garantijos, lemiančios, kad šie sandoriai nebūtų pripažįstami negaliojančiais įprastiniais pagrindais. Taigi, tenka reziumuoti, kad pagrindiniam varžytynių tikslui, t.y. tinkamam skolininko bei išieškotojo interesų įgyvendinimui, pasiekti vis dėlto būtini kiti maži tikslai, kurių „ašis“ - pirkėjas, dalyvaujantis varžytynėse, kitaip tariant- sąžiningas (atsižvelgiant į tai, kad šiam darbui nėra aktualus nesąžiningai veikiantis pirkėjas) įgijėjas bei jo teisių ir teisėtų interesų apsauga. Būtent dėl tokios skirtingų interesų gausos, šiam institutui numatytas ypatingas teisinės apsaugos mechanizmas, turintis apsaugoti minėtų kardinaliai skirtingų interesų sankirtą nuo pažeidimų. Toks apsaugos mechanizmas visų pirma pasireiškia tuo, jog teisės aktais yra įtvirtinta dviguba varžytynių teisėtumo kontrolė: antstolis ir teismas. Tai, kad antstolis, vykdydamas savo profesines funkcijas privalo elgtis sąžiningai ir bei teisėtai⁵⁴ –

⁵¹ Pvz.: EŽTT įtvirtina skolininko teisių apsauga ir teisinga pusiausvyra tarp konkuruojančių interesų, akcentuojant skolininko galimybę parduoti turtą už kainą, atitinkančią rinkos vertę (Kanala v. Slovakia, no. 57239/00, par. 61), EŽTT pabrėžė, kad nuosavybės paėmimas, nesumokant sumos, pagrįstai susijusios su jos verte, paprastai reiškia neproporcingą nuosavybės teisių apribojimą, todėl neatitinka Konvencijos 1 protokolo 1 straipsnio reikalavimų (Papachelas v. Greece, no. 31423/96, ECHR 1999-II, par. 48) ir t. t.

⁵² LAT senato 2008 m. gegužės 16 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos dėl areštuoto turto pardavimo iš varžytynių arba skolininko pasirinktam pirkėjui apžvalga, Nr. T-3.; LAT senato 2008 m. sausio mėn. 28 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos dėl areštuoto turto pardavimo iš varžytynių arba skolininko pasirinktam pirkėjui apžvalga (<http://www.antstoliurumai.lt/download.php/fileid/779>; prisijungimo laikas: 2009-02-26) ir kt.

⁵³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S), prisijungimo laikas: 2009-05-25.

⁵⁴ Antstoliai, atlikdami savo funkcijas, privalo vadovautis antstolių veiklos teisėtumo, kooperacijos ir demokratiškumo, taip pat civilinio proceso principais. Antstolis privalo sąžiningai atlikti profesines pareigas <...>. Vykdydamas vykdomuosius dokumentus, antstolis privalo imtis visų teisėtų priemonių tinkamai apginti išieškotojo interesus, nepažeisdamas kitų vykdomo proceso dalyvių teisių bei teisėtų interesų. (Lietuvos Respublikos antstolių įstatymas, 2002 m. gegužės 9 d. Nr. IX-876, aktuali redakcija nuo 2009 m. balandžio 1 d. 3

neginčytina, ir vien jau tokio įstatymiškai reglamentuoto elgesio įpareigojimas turėtų sąlygoti teismo sprendimų vykdymo teisėtumą. Tačiau tuo neapsiribota. Antstolio veiksmų teisėtumo patvirtinimą, lydi minėta teisėjo patikra. „Teismas, prieš tvirtindamas varžytinių aktą, turi išsiaiškinti ir patikrinti, ar buvo laikytasi teisės normų reikalavimų, susijusių su turto areštavimu bei jo įkainojimu, vykdymo procese dalyvaujančių bei kitų suinteresuotų asmenų teisių apsauga, varžytynių organizavimu ar vykdymu“⁵⁵, taip pat „turi patikrinti ir tai, ar turto pardavimo procese nebuvo padaryta kitokių pažeidimų“⁵⁶. Jeigu yra nustatomi esminiai pažeidimai, teismas turi atsisakyti tvirtinti tokį varžytinių aktą⁵⁷. Atrodytų, jog minėta sistema turėtų užtikrinti teismo sprendimų vykdymo teisėtumą ir užtikrinti lūkesčius, kad daiktas, įgytas priverstinio realizavimo būdu nebus išreikalautas. Tačiau neretai pasitaiko situacijų, kai varžytinių ar kt. įvykdytą priverstinį realizavimą patvirtinantis aktas pripažįstamas negaliojančiu, ko pasekoje taikoma restitucija ir civilinė atsakomybė (CK 1.138 straipsnio 2, 6 p.), t.y. vis dėl to nekilnojamas daiktas, įgytas teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka, gali būti išreikalautas.

Pripažinus priverstinį turto pardavimo aktą iš/be varžytinių negaliojančiu, turi būti įrodomas antstolio veiksmų neteisėtumas, kuris gali būti įtakotas ir nesąžiningo įgijėjo, taigi galimas dvejopas akto negaliojimo atsiradimo pagrindas:

1. kai antstolis vienas veikia neteisėtai, o įgijėjas lieka sąžiningas;
2. kai tiek antstolis veikia neteisėtai, tiek įgijėjas pripažįstami nesąžiningais.

Priklausomai nuo to, kuriai iš minėtų grupių priskirtinas negaliojantis nekilnojamojo daikto priverstinis realizavimas, t.y. nuo to kas ir koku būdu buvo padaryta neteisėtai, o taip pat ir nuo to ar įgijėjas pripažįstamas sąžiningu ar nesąžiningu minėtų antstolio neteisėtų veiksmų ar neveikimo pasekoje, turėtų skirtis nekilnojamo daikto išreikalavimo iš įgijėjo galimybės, tačiau šiai dienai tokio skirtumo teisinė reglamentacija nenumato.

Taigi, pirmajai grupei, kur neteisėtai veikia tik antstolis, o įgijėjas lieka sąžiningai veikiančiu subjektu, šiame darbe, kaip pavyzdžiai, bus aptartos tik kelios grupės tokių situacijų (kurios, kaip pastebėtina nagrinėjant teismų praktiką, pagrinde susijusios su Civilinio proceso

straipsnis 1 dalis,.) taip pat apie tai kalbama ir galiojančiame Antstolių profesinės etikos kodekse: „kiekvienas antstolis privalo sąžiningai vykdyti įstatymuose jam numatytas funkcijas, saugoti savo profesijos garbę ir prestižą, imtis visų teisėtų priemonių tinkamai apginti išieškotojo interesus, nepažeisdamas kitų vykdymo proceso dalyvių teisių bei teisėtų interesų“ (Ten pat. 2 straipsnis 4 dalis)

⁵⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S)

⁵⁶ LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 22 d. nutartis c. b. I. S. v. antstolis Saulius Užkuraitis ir J. Š., Nr. 3K-3-247/2008, kat. 129.19.4 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

⁵⁷ „Teisėjas, nustatęs esminius pažeidimus, padarytus parduodant turtą iš varžytynių, nutartimi atsisako tvirtinti varžytynių aktą ir varžytynes pripažįsta neįvykusiomis“, - Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. P. 372 – 373., 725 str. 4 d.

kodekso normų, reglamentuojančių išieškojimą iš skolininko turto, pažeidimu, kas galbūt turėtų įtakoti išimtinę antstolio kaltę, pasireiškiančia tinkamu funkcijų nevykdymu ir nedaryti įtakos įgijėjo sąžiningumui). Viena iš jų būtų nepilnamečių vaikų, invalidų (neįgaliųjų) ir socialiai remtinų asmenų teisės į paskutinį gyvenamąjį būstą apsaugos pažeidimas/nepaisymas. Konkrečiau kalbant susiklosto tokia Civilinio proceso kodekse numatyta situacija: skolininkas nesumoka sumų už sunaudotus energijos išteklius, komunalines ir kitokias paslaugas, ko pasekoje butas areštuojamas. Po to, kaip reglamentuojama to paties kodekso 663 straipsnio 4 dalyje, teismas skolininko ar jo šeimos narių prašymu, atsižvelgdamas į vaikų, invalidų ir socialiai remtinų asmenų materialinę padėtį bei interesus, gali nustatyti, kad nebūtų išieškoma iš paskutinio buto, gyvenamojo namo ar jų dalies, būtino šiems asmenims gyventi. Atkreiptinas dėmesys į tai, tokioje situacijoje, jei antstolis tinkamai neįvykdo pareigos ir remiantis Civilinio proceso kodekso 634 straipsnio 2 dalimi⁵⁸, raštu neišaiškina skolininkui jo teisės prašyti teismo taikyti ribojimą nukreipiant išieškojimą į tokį paskutinį būstą, toks antstolio išaiškinimo pareigos nevykdymas, laikomas priverstinio nekilnojamojo daikto realizavimo pažeidimu. Tačiau net ir tuo atveju, kai antstolis išaiškina tokią teisę, minėta antstolio pareiga ne visada gali būti laikoma pilnai įvykdyta, pavyzdžiui „kai skolininkas, kuriam antstolis yra išaiškinęs minėtą teisę, turi nepilnamečių vaikų, tačiau dėl savo nerūpestingumo ar kitų panašių priežasčių nesikreipia į teismą su atitinkamu prašymu, viešas interesas reikalauja, kad antstolis apie tai informuotų vaiko teisių apsaugos instituciją, kuri įstatymų nustatyta tvarka gali realizuoti CPK 663 straipsnio 4 dalyje nustatytą teisę“⁵⁹. Tik tada, kai antstolis nuosekliai įvykdo visus šios pareigos punktus, ir, žinoma, nepažeidžia kitų teisėtumo reikalavimų, įgijėjas, įgijęs tokį būstą varžytinėse, gali būti užtikrintas, jog iš jo nekilnojamas daiktas išreikalautas nebus. Kitu atveju, jei teismas pripažįsta minėtoje situacijoje antstolį neįvykdžiusį minėtos pareigos, atsiranda teisinis pagrindas esminiam imperatyvios teisės normos pažeidimo konstatavimui, ko pasekoje turto pardavimo iš varžytinių aktas pripažįstamas negaliojančiu *ab initio*, ko pasekoje „atsiranda sandorio negaliojimo pasekmė – restitucija (CK 1.80 straipsnio 2 dalis)“⁶⁰. Iš viso to, kas pasakyta, peršasi išvada, kad dėl paties daikto savininko, šiuo konkrečiu atveju,- skolininko nerūpestingumo ar panašių priežasčių (!) tinkamai nepasinaudojus savo teise apsaugoti savo gyvenamąjį būstą bei, esant atitinkamoms sąlygoms, minėta būsto apsauga, tinkamai

⁵⁸ Ten pat. P. 334, 634 straipsnis 2 dalis: „Antstolis privalo savo iniciatyva imtis visų teisėtų priemonių, kad sprendimas būtų kuo greičiau ir realiai įvykdytas, ir aktyviai padėti šalims ginti jų teises bei įstatymų saugomus interesus“.

⁵⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 3 d. nutartis c. b. H. K. v. antstolė Rima Gražienė, A. G. Ir kt., Nr. 3K-3-525/2007, kat. 21.4.1.1; 21.6; 129.2; 129.11; 129.17 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

⁶⁰ Ten pat.

nepasirūpinus antstoliui,- padariniai tenka įgijėjui, t.y. nekilnojamas daiktas, konkrečiai butas, pasitelkus restitucijos institutą, gali būti išreikalautas ir iš sąžiningo asmens.

Aptarsime dar vieną teismų praktikoje dažnai pasitaikančią probleminę situaciją, kai nekilnojamojo daikto, įgyto varžytinių metu, įgijėjas netenka dėl dar vieno varžytinių neteisėtumo, pasireiškiančiu netinkama realizuojamo objekto kaina, tuo pačiu išanalizuodami ir dar prieš varžytines parduodamo nekilnojamojo daikto galimas realizuojamos objekto kainos ir rinkos vertės neatitikimo pasekmes įgijėjo atžvilgiu, tuo labiau, kad klausimai, liečiantys priverstinai realizuojamo turto kainą, nekilnojamo daikto įgijėjo pripažinimo nesąžiningu atžvilgiu, tampa dar aktualesni, kai nekilnojamas daiktas priverstiniu būdu realizuojamas ne varžytinėse, o kita minėta specialia turto realizavimo forma- parduodant turtą paties skolininko pasiūlytam pirkėjui. Negalima nepaminėti, kad pastarasis skolininko turto realizavimas turi dar ir prioritetą prieš objekto pardavimą varžytinėse, nes taip realizuojant turtą yra sumažinamos galimos vykdymo išlaidos, skolininkas gali aktyviau dalyvauti pačiame turto pardavimo procese bei siekti, kad turtas būtų parduotas už jam tinkamą kainą ir kt., o taip pat tokiu realizavimo procesu sumažinamas ir antstolio darbo krūvis bei greičiau patenkinami kreditorių interesai. Kaip žinia, objekto pardavimas skolininko pasiūlytam pirkėjui, vis dėlto neaplenkia turto areštavimo bei įkainojimo stadijų. Laikoma, jog „tinkamas priverstinai realizuojamo turto įkainojimas yra esminė areštuoto turto pardavimo, taip pat ir parduodant turtą skolininko pasirinktam pirkėjui, sąlyga“⁶¹, kas ir leidžia susietai aiškinti šių dviejų priverstinio realizavimo formų padarinius, esant kainos nustatymo neteisėtumui.

Taigi, kas liečia pradinės kainos nustatymą, kyla klausimas: kaip įgijėjas gali būti pripažįstamas nesąžiningu dėl per mažos ir rinkos vertės neatitinkančios nekilnojamo daikto kainos, kai jis (kaip pirkėjas) kainos nustatymo stadijoje net nefigūruoja ir nedaro tam jokios įtakos (atmetant galimą neteisėtos įtakos darymą antstolio veiksams). Tuo labiau, kad teisingai nustatyti nekilnojamo daikto kainą yra įpareigotas antstolis, nes tik po pastarojo areštuoto turto įkainojimo bei tinkamos pardavimo kainos nustatymo procedūrų, skolininko pasiūlytas pirkėjas gali įsigyti nekilnojamąjį daiktą. Išeina taip, kad asmuo, šiuo atveju nekilnojamojo daikto įgijėjas, tiesiog pasinaudojęs palankiai jam susiklosčiusia situacija, apkaltinamas nesąžiningumu. Tam, kad šito išvengtų, įgijėjas turėtų prieš pirksdamas nekilnojamąjį daiktą pasidomėti jo vidutine rinkos verte ir esant, pastarosios ir realios realizuojamo nekilnojamo turto objekto antstolio nustatytos pardavimo kainos, neatitikimui, apie tai informuoti antstolį ir/ar realizuojamo turto savininką (šiuo atveju- skolininką). Įsivaizduokime kasdienybėje

⁶¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 22 d. nutartis c. b. I. S. v. antstolis Saulius Užkuraitis ir J. Š., ir kt., Nr. 3K-3-247/2008, kat. 129.19.4 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

potencialaus pirkėjo pareiškimą: „Parduodamo nekilnojamo daikto kaina yra per maža. Atsižvelgiant į realizuojamo objekto vidutinę rinkos vertę, kaina turėtų būti ženkliai didesnė“ – toks teiginys sukeltų nuostabą (tiek negatyvią, tiek pozityvią) ar net juoką, tačiau pripažinkime, kad atsižvelgiant į teisinį reglamentavimą, toks pareiškimas būtų teisėtas ir teisingas, tik klausimas – ar realus. Taigi, nepaisant galimos reakcijos, būtent šitaip turėtų pasielgti asmuo, norintis sąžiningai įgyti nekilnojamą daiktą, parduodamą priverstinio realizavimo būdu arba apskritai atsisakyti jį įgyti. Vertėtų susimąstyti ir apie tai, ką turėtų padaryti paprastas (turima omenyje, – su nekilnojamojo turto rinka glaudžiai nesusijęs) asmuo, norintis sužinoti parduodamo nekilnojamo daikto rinkos vertę. Tokiam asmeniui yra keli keliai. Jei nekilnojamas daiktas turi daug panašumų su kitais rinkos apyvartoje esančiais objektais, tai galima remiantis internetinėse svetainėse, laikraščiuose esančia informacija, padaryti apibendrinimus ir išvesti preliminarią panašių ar analogiškų objektų vidutinę pardavimo kainą. Tačiau tokia informacija, deja, nebus tiksli ir įgijėjas negalės pasiremti ja kaip savo sąžiningumo įrodymu. Tai taptų dar sudėtingiau, jei teismo sprendimo vykdymo tvarka realizuojamas objektas analogų, parduodamų plačiajai visuomenei prieinamose žiniasklaidos priemonėse neturėtų (pvz. priverstinai realizuojamas didelis nepatrauklioje vidutiniam naudotojui vietovėje esantis žemės sklypas). Tokiu atveju, net ir netikslios kainos nustatymas minėtu būdu nebūtų galimas. Kitas kelias, kurį gali pasirinkti asmuo, norintis sužinoti priverstinai realizuojamo nekilnojamo daikto vidutinę rinkos vertę, būtų masinio vertinimo dokumentai, kurie, vardan tikslesnio vertės nustatymo, atsižvelgiant į galimą duomenų kaitą, kiekvienais metais atnaujinami⁶². Tačiau tokia informacija, asmeniui, nesančiam nekilnojamo daikto savininkui, gali būti pasiekama tam tikru laikotarpiu, besitęsiančiu ne mažiau nei 10 dienų⁶³ ir organizuojamu tik kartą metuose. Taigi, minėta nekilnojamo daikto vidutinės vertės susižinojimo galimybė, taip pat labai komplikuota ir dažnai dėl kelių priežasčių net netinkama, visų pirma todėl, kad toks masinis vertinimas yra nustatomas tik ribotam nekilnojamo turto objektų ratui: t.y. sklypams bei vidaus vandenims (kiti nekilnojamo turto objektai masinio vertinimo metodu nėra vertinami), o antra – tikėtina, kad nekilnojamojo turto objekto priverstinio realizavimo laikotarpis nesutaps su masinio vertinimo dokumentų viešu paskelbimu. Tačiau, net jei sutaptų, tiek parduodamas bei vertinamas objektai bei jo masinio vertinimo viešo paskelbimo ir priverstinio realizavimo laikotarpiai, nežinia ar įgijėjas galėtų remtis būtent šita nustatyta verte būti visiškai įsitikinęs tinkamu savo, kaip

⁶² „Duomenys, kurių reikia nekilnojamajam turtui vertinti masiniu būdu, kaupiami ir atnaujinami kiekvienais metais“,- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ //Valstybės žinios. 2005, Nr. 117-4234, 38 straipsnis.

⁶³ „Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentai viešo svarstymo metu eksponuojami ne mažiau kaip 10 darbo dienų“,- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ //Valstybės žinios. 2005, Nr. 117-4234, 38 straipsnis.

sąžiningo įgijėjo, pareigos įgyvendinimu, kadangi minėto vertinimo metodu nustatyta nekilnojamo objekto vertė, remiantis nekilnojamo turto objektų vertintojų patirtimi,- dažnai vis dėlto prasilenkia su realiąja objekto verte. Labiausiai patikimą ir lemiamą įtaką, pripažįstant įgijėją sąžiningu, kainos aspektu, parduodamo nekilnojamo objekto turto vidutinę vertę būtų galima sužinoti tik padarius individualų vertinimą arba minėtą informaciją nustatant pagal Registrų centro išduodamame nekilnojamo daikto nuosavybės dokumentą (jei tik informacija apie vidutinę rinkos vertę apskritai nurodyta ir nėra senesnė nei 5 metai⁶⁴), tačiau tokie duomenys suteikiami nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą turinčiam asmeniui, bei, žinoma, atitinkamoms institucijoms, todėl tam, kad susižinotų vidutinę rinkos vertę asmuo vis dėlto turėtų kreiptis į nuosavybės teises į priverstinai realizuojama nekilnojamojo turto objektą turintį asmenį, kitu atveju, tokia informacija jam suteikiama nebus. Taigi, galima teigti, pastarasis, nors ir yra vertingiausias (atsižvelgiant į įgijėjo pripažinimą sąžiningu, parduoto nekilnojamo daikto kainos atžvilgiu nekilnojamo daikto vidutinės rinkos vertės susižinojimas), vis dėlto teisėtais būdais potencialiam pirkėjui, be nuosavybės teises į nekilnojamąjį daiktą turinčio asmens,- neprieinamas. Išeina taip, kad potencialus pirkėjas, norėdamas užtikrinti savo sąžiningumą parduodamo daikto kainos atitikime su vidutine rinkos verte, atsiduria uždaramame rate, prasidedančiame ir besibaigiančiame ties priverstinai parduodamo daikto savininku, t.y. asmens, kuris turėtų būti labiausiai suinteresuotas tinkamu jo nekilnojamojo turto objekto įkainojimu. Žinoma, įgijėjas, norėdamas būti bei išlikti sąžiningu, gali tokios informacijos pasiteirauti ir antstolio kontoroje, tačiau gali susiklostyti antstolis tokios informacijos pastarajam nesuteiks, nes to daryti neprivalo - tai nėra jo pareigose, arba ji gali būti neteisinga, todėl, įgijėjas vien remdamasis tuo, jog šitokiu būdu bandė pasidomėti realizuojamo objekto verte, vėlgi negalės remtis kaip neginčijamu savo sąžiningumo įrodymu. Paminėtina dar ir tai, kad net ir tuo atveju, jei potencialiam pirkėjui pavyktų gauti Registrų centre dokumentus, kuriuose būtų nurodyta priverstinai realizuojamo nekilnojamojo turto objekto kaina, kuri be kita ko, būtų tikrai ne senesnė nei 5 metai, vis dėlto, tokia informacija, kaip patikima, įgijėjas vėlgi negalėtų remtis, norėdamas apginti bei įrodyti savo sąžiningumą, nes net esant Registrų centre užfiksuotai nekilnojamo objekto rinkos vertei, antstoliui yra numatyta pareiga nustatyti ar „registre

⁶⁴ „Nekilnojamojo daikto vertė nustatoma pagal valstybės įmonės Registrų centro (toliau vadinama – Registrų centras) išduotame nekilnojamojo daikto nuosavybės dokumente nurodytą vidutinę rinkos vertę. Jeigu nekilnojamojo daikto nuosavybės dokumente vidutinė rinkos vertė nenurodyta arba apskaičiuota daugiau kaip prieš 5 metus, asmuo (šeima) kreipiasi į Registrų centrą dėl vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo ar jos patikslinimo“ - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 19 d. nutarimas Nr. 630 „Dėl asmens (šeimoms) metinių pajamų ir turto apskaičiavimo teikiant valstybės paramą būstui įsigyti, savivaldybės socialiniam būstui išsinuomoti ar jo sąlygoms pagerinti tvarkos aprašo patvirtinimo“// Valstybės žinios. 2007, Nr. 73-2897.

užfiksuota turto vertė atitinka šio turto rinkos vertę turto arešto akto surašymo dieną⁶⁵. Kitu atveju laikytina, kad antstolio „nuostatos nesilaikymas pažeidė viešą interesą, nes buvo pažeistas Civilinio proceso kodekso 681 straipsnio 1 dalies reikalavimas įkainoti turtą rinkos kainomis“⁶⁶. Iš to seka, kad kaina, nors ir nustatyta Registrų centre, tačiau nepalyginta su tos dienos rinkos verte, ne visada bus vertinama kaip teisinga, ko pasekoje ir įgijėjas ryšium su tuo ne visada galės apsiginti esąs sąžiningu. Taigi, gal teismai ir atsižvelgtų į minėtas įgijėjo pastangas susižinoti priverstinai realizuojamo nekilnojamojo daikto rinkos vertę, tačiau tenka pripažinti, kad tai sunkiai pilna apimtimi realizuojama pareiga, ko pasekoje, dažnai pirkėjai dažniausiai pasikliaudami antstolio veiksmų teisėtumu, preziumuoja priverstinai realizuojamo nekilnojamojo turto objekto kainą esant tinkamai ir teisingai nustatyta. Tuo labiau, kad teisingas kainos nustatymas yra, kaip jau ne karta buvo minėta, antstolio pareiga. Tai atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, norėtusi teigti, jog būtų teisinga neatimti iš įgijėjo, jo sąžiningumo statuso ir perkelti visą atsakomybę (kainos atžvilgiu) ant antstolio pečių. Tačiau šiai dienai taip nėra. Asmuo, įgijęs daiktą nurodyta, tačiau neteisinga kaina, besąlygiškai pripažįstamas nesąžiningu. Taigi, išeina taip, kad jei antstolis pasielgė neteisėtai, tarkim, nurodė itin mažą kainą (ir, pastebėjime, iš varžytinių parduodamo nekilojamo turto savininkas dėl jos neprieštaravo), tai vėliau, savininkui pareiškus prieštaravimus dėl varžytinių teisėtumo, norint taikyti restituciją, nesąžiningu pripažįstamas asmuo, nekilnojamąjį daiktą pirkęs varžytinėse nurodyta kaina, kuri pasirodo esanti neteisėta. Taigi, esant priverstinai realizuojamo turto kainos ir rinkos vertės neatitikimui, įgijėjas pripažįstamas nesąžiningu ir nekilnojamasis daiktas gali būti iš jo išreikalautas. Pamažtykime apie tokią plėtojamą praktiką iš kitos pusės: jei jau teigiame, kad „turto pardavimo iš varžytinių aktas prilyginamas turto pirkimo-pardavimo sutarčiai. Šioje sutartyje skolininkas prilyginamas pardavėjui, o antstolis *ex officio* atlieka valstybės atstovo ir tarpininko tarp pardavėjo (skolininko) ir pirkėjo vaidmenį.“⁶⁷, tai ar remiantis vien logika, neturėtų pats pardavėjas būti atsakingas už kainą. Analogiškai palyginkime tai su paprasta (t.y. ne priverstine) nekilnojamojo turto objekto, pvz. buto, pirkimo- pardavimo sutartimi: ar galėtų savininkas, savo valia pardavęs butą už žymiai mažesnę kainą nei rinkos vertė, dėlto kaltinti įgijėją ir to pasekoje, įrodžius jo nesąžiningumą, išreikalauti butą? Žinoma, nepamirštame ir to, kad tarp šių dviejų asmenų (varžytinėse parduodamo objekto savininko ir minėtame pavyzdyje esančio nekilnojamojo daikto pardavėjo) yra keletas itin reikšmingų skirtumų: visų pirma, tai

⁶⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. P. L. v. A. U., 675-oji gyvenamųjų namų statybos bendrija, Nr. 3K-3-549/2007, kat. 129.2; 129.3 (S), prisijungimo laikas: 2009-03-09.

⁶⁶ Ten pat.

⁶⁷ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. L. R. v. R. D., V. D., Nr. 3K-3-514/2006, kat. 129.2 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-05.

būtų varžytinėse parduodamo turto savininko valios trūkumas (skirtingai nei tikrieji pardavėjai, jiems teismų prilyginti varžytinėse parduodamo turto savininkai dažniausiai visiškai nenori vykdomo pardavimo). Antra būtų tai, kad kitaip nei minėtame priverstinio realizavimo pavyzdyje, varžytinėse dalyvauja tarpininkas tarp pardavėjo (skolininko) ir pirkėjo- valstybės atstovas - antstolis, privalantis užtikrinti šio sandorio teisėtumą. Iš paminėtų skirtumų turėtų kilti sekantys klausimai: argi asmuo, nenorintis parduoti turto, t.y. priverstinai tai darantis, neturėtų dar prieš pardavimą pasirūpinti bent jau tinkama jo kaina arba nors iki priverstinio turto realizavimo pradžios pareikšti pagrįstus prieštaravimus antstoliui dėl neteisėtų jo veiksmų ir šitaip apsaugoti savo interesus nuo galimo pažeidimo. Nepadaręs iki varžytinių pradžios (ar ankstesnio kito nurodyto termino), jei tik žinoma, varžytinių neapskundžia kreditoriai (kas visiškai tikėtina, jei pardavus nekilnojamąjį daiktą mažesne nei rinkos verte pažeidžiami jų interesai), skolininkas tokiu atveju turėtų būti vertinamas kaip jau išreiškęs savo valių kainos atžvilgiu, ir, vardan įgijėjo teisėtų lūkesčių, tokia apskundimo teisė skolininkui nebebūtų suteikiama,- taip tuo pačiu nebesuteikiant galimybės pripažinti įgijėjo nesąžiningu kainos atžvilgiu. Manytina, jog šitokia praktika būtų teisingesnė, josios teisingumui pasireiškiant tame, jog tokiu reglamentavimu bei praktika, nebūtų pažeidžiami nei vienos (t.y. pardavėjo-skolininko), nei kitos (pirkėjo – įgijėjo) teisės ir interesai, tuo pačiu net labiau apaugant įgijėjo teisėtus lūkesčius. Iš viso to, kas pasakyta, darytina išvada, kad vis dėlto teisinga būtų bent jau tai, kad įgijėjas būtų pripažįstamas sąžiningu, tačiau neteisėtu įgijėju, taip paliekant savotišką moralinį pasitenkinimą bei leidžiant įgijėjui išlaikyti garbę ir orumą. Tenka pripažinti, kad šiai dienai vis dėl to tokia praktika nevykdoma. Susiklosto tokia situacija, kad potencialūs pirkėjai turi visais jiems įmanomais ir teisėtais būdais domėtis ar jo įgyjamo nekilnojamo daikto kaina nėra mažesnė nei rinkos vertė ir esant neatitikimui, t.y. esant itin žemai kainai turėtų atsisakyti pirkti tokį nekilnojamojo turto objektą (kas, pastebėjime, visiškai prieštarauja natūraliam pirkėjo suinteresuotumui). Kitu atveju, toks įgijėjas teismo ginčo metu, remiantis dabar susiklosčiusia teismine praktika, pripažįstamas nesąžiningu ir nekilnojamasis daiktas gali būti iš jo išreikalautas.

Kas liečia priverstinai realizuojamo nekilnojamojo turto objekto įgijėjo nesąžiningumo konstatavimą, vertėtų paminėti ir tai, kad dažnai susiklosto ir tokia situacija, kai įgijėjas ne dirbtinai (kaip pavyzdžiui kainos ir rinkos vertės realizuojamo daikto neatitikimo pavyzdyje) yra pripažįstamas nesąžiningu, o realiai veikia sąžiningai. Pastebėtina, kad tokia situacija, priešingai nei anksčiau aptartoji, dažniausiai prasideda ne nuo antstolio netinkamo veikimo ar neveikimo (kaip pavyzdžiui netinkamas kainos nustatymas, neatsižvelgiant į priverstinai realizuojamo nekilnojamojo daikto rinkos vertę; vaikų teisių apsaugos dėl paskutinio

gyvenamojo būsto neįgyvendinimas/netinkamas įgyvendinimas ir pan.), o nuo paties įgijėjo iniciatyvos veikti neteisėtai - kas priveda prie minėto antro neteisėtumo pagrindo atsiradimo, kai neteisėtai veikia abu: tiek įgijėjas, tiek antstolis. Tenka pripažinti, jog dažnai teismai vis dėlto remiasi ne viena aplinkybe, įrodančia įgijėjo nesąžiningumą (t.y. ne tik realizuojamo objekto kainos neatitikimu rinkos vertei), pvz.: įgijėjo iniciatyva dėl kainos mažinimo, pasireiškiančia dar prieš daikto realizavimą vestinomis derybomis antstolių kontoroje; asmens susietumą su nekilnojamojo turto rinka darbinėje ar kt. sferoje ir t.t. Šitokiu būdu ištyrus ir pripažinus aktą negaliojančiu, minėtas antstolio veiksmų neteisėtumas gali būti pripažįstamas atsiradęs nesąžiningų įgijėjo veiksmų pasekoje, o įgijėjo nesąžiningumas tampa neginčytinu. Kaip realų pavyzdį to, kas pasakyta, galime aptarti 2007 sausio 24 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išnagrinėtą bylą pagal ieškovo UAB „Lithun“ ieškinį atsakovams Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai, I. D., E. M. dėl turto pardavimo be varžytynių aktų pripažinimo negaliojančiais. Minėtoje byloje vyko nekilnojamojo turto objektų priverstinis pardavimas. Asmenys, įgiję nekilnojamojo turto objektus, veikė atstovaujami vienos ir tos pačios atstovės, kuri, kaip pasirodė išsiaiškinus bylos aplinkybes, sudarydama formalią konkurenciją, siūlė jų vardu 1000 Lt didesnę kainą už bet kurį kitą pirkėją, tačiau, kaip paaiškėjo vėliau, nė už vieną (iš dviejų priverstinai realizuojamų butų) butą 1000 Lt daugiau sumokėta nebuvo. Atsižvelgiant į jau šiame darbe aptartą atstovavimo taisyklę: *qui fact per alium facit per se*⁶⁸ bei dar į tai, kad atstovaujamą ir atstovaujamuosius siejo glaudūs tarpusavio ryšiai: atstovė buvo ginčo butus priverstiniam pardavimui įvertinusio turto vertintojo asistento motina ir vieno iš ginčo butų pirkėjų – I. D. – duktė, buvo preziumuota, kad atsakovai žinojo arba bent jau turėjo žinoti (CK 2.133 straipsnio 1 dalis⁶⁹), kad įgyja turtą už mažesnę kainą, negu trečiojo parduodant šį turtą dalyvavusio asmens, pasiūlytoji. Remiantis tuo, kas išdėstyta bei kitomis byloje nustatytomis reikšmingomis aplinkybėmis, buvo konstatuota, kad atsakovai, veikę per atstovę, nesąžiningai įgijo ginčo butus. Taip pat neteisėtai buvo pripažinti ir antstolio, vykdžiusio priverstinį ginčo butų pardavimą, veiksmai (atsižvelgiant į tai, kad butų pirkėjais buvo pripažintas ne didžiausią kainą pasiūlęs turto pardavimo be varžytynių dalyvis, kas reiškia, jog antstolis iš esmės pažeidė imperatyviasias proceso teisės normas, nustatančias, jog turtas laikomas parduotu tam asmeniui, kuris pasiūlė didžiausią kainą). Taigi, toks antstolio veiksmų teisėtumo pažeidimas buvo pagrindu pripažinti ginčo butų pardavimo be varžytynių aktus negaliojančiais pagal CK 1.80

⁶⁸ Tas, kas veikia per kitą (atstovą), veikia pats.

⁶⁹ CK 2.133 straipsnio 1 dalis: „Vieno asmens (atstovo) sudarytas sandoris kito asmens (atstovaujamojo) vardu, atskleidžiant atstovavimo faktą ir neviršijant suteiktų teisių, tiesiogiai sukuria, pakeičia ir panaikina atstovaujamojo civilines teises ir pareigas“.

straipsnio 1 dalį⁷⁰, o taip pat konstatuotas atsakovų nesąžiningumas, lėmė jų įgyto nekilnojamojo turto objektų išreikalavimą. Iš šios bylos tampa aišku, jog kaip ir buvo minėta, neteisėtai veikė tiek įgijėjai, tiek antstolis, ir čia, kitaip nei anksčiau minėtose pavyzdžiuose, įgijėjų nesąžiningumas nebuvo konstatuotas atsižvelgiant vien į realizuojamo daikto kainos ir rinkos vertės neatitikimą, jie nebuvo pripažįstami nesąžiningais dėl, drįskime tai taip pavadinti, nerūpestingo neveikimo (pvz. nepasidomėjimu priverstinai realizuojamo objekto kainos ir rinkos vertės atitikimo, dėl asmenų nuosavybės teisių į priverstinai realizuojama nekilnojamąjį turtą ir pan.), neatsižvelgiant į tai, kad teisėtumo užtikrinimo pareiga numatyta (ir) antstoliui. Šioje byloje teismai nesirėmė viena aplinkybe įgijėjo nesąžiningumui patvirtinti, o rėmėsi aplinkybių visuma, atskleidžiančia kryptingą įgijėjo siekį nesąžiningais veiksmais veikti ir įgyti nekilnojamojo turto objektus ir įrodančia neginčytiną įgijėjo nesąžiningumą, kurį įrodžius, nekilojamojo daikto išreikalavimas galimas visais atvejais.

Taigi, grįžtant prie CK 4.96 straipsnio 4 dalyje esančią normos aptarimo, kuri teigia, jog nekilnojamam daiktui, parduotam ar kitaip perleistam teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka, netaikomos taisyklės, reglamentuojančios išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, apibendrinant tai, kas buvo išdėstyta galima teigti, kad šis teiginys, šis draudimas - sąlyginis. Kaip jau ne kartą savo nutarimuose yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiasis teismas, „CK 4.96 straipsnio taisyklių netaikymas turto pardavimo iš varžytynių akto ginčijimo atveju nereiškia, kad varžytynėse parduotas turtas apskritai negali būti išreikalautas iš daiktą varžytynėse įgijusio asmens“⁷¹, sakytume netgi anaipol. Išreikalavimas galimas, kai: įgijėjas nekilnojamąjį daiktą įgyja daug mažesne nei rinkos kaina; nekilnojamojo daikto įgijėjas nebuvo pakankamai atidus ir rūpestingas (beje, į tai gali įeiti ir kainos neatitikimas rinkos vertei) ir kt. atvejais, kai remiantis tiek jau aptartais pavyzdžiais, tiek kita Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktika, įgijėjas pripažįstamas nesąžiningu (dažnai net nesigilinant į neteisėtumo atsiradimo esmę). Taigi, Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 4 dalyje nustatytas draudimas (kuris paaiškinamas tuo, kad „priverstinį daikto pardavimą vykdo valstybės įgaliotas pareigūnas – antstolis, ir ši aplinkybė sukuria daikto pardavimo teisėtumo ir daiktą įgijusio asmens sąžiningumo prezumpciją“⁷²) išreikalauti daiktą iš asmens, įgijusio jį teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka tampa nebeaktualus, paneigus nekilnojamojo daikto įgijėjo sąžiningumo prezumpciją, t. y. „įrodžius, kad priverstinai parduodamą daiktą nusipirkęs asmuo buvo nesąžiningas, įgytas turtas gali būti iš

⁷⁰ CK 1.80 straipsnio 1 dalis: „Imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja“

⁷¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. P. L. v. A. U., 675-ajai gyvenamųjų namų statybos bendrija, Nr. 3K-3-549/2007, kat. 129.2; 129.3 (S), prisijungimo laikas: 2009-03-09.

⁷² LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 3 d. nutartis c. b. H. K. v. antstolei Rima Gražienė, A. G., Nr. 3K-3-525/2007, kat. 21.4.1.1; 21.6; 129.2; 129.11; 129.17 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

jo išreikalautas⁷³. Būtina paminėti, jog netgi įgijėjui esant sąžiningam, vis dėlto, yra galimybių pripažinti varžytinių aktą negaliojančiu, kaip pavyzdžiui tokiais pagrindais: realizuotas skolininkui nepriklausantis turtas; kuris nors asmuo neteisėtai buvo pašalintas iš varžytinių ir kt.⁷⁴. Darytina išvada, jog įgijėjo sąžiningumas nelaikytinas pagrindu, nepripažinti varžytinių akto negaliojančiu, sąžiningumas čia vertinamas kiek kitu atžvilgiu: „pripažinus pardavimo iš varžytinių aktą negaliojančiu, sprendžiama dėl restitucijos taikymo tarp šalių (CK 6.145 straipsnis) ir nesprendžiama dėl vindikacijos sąlygų ir įgijėjo sąžiningumo pagal vindikacijos sąlygas⁷⁵, o „taikant restituciją, sąžiningumo principas, bet ne asmens sąžiningumas, yra teisiškai reikšmingas sprendžiant klausimą dėl restitucijos šalių tarpusavio interesų pusiausvyros (CK 6.145 straipsnio 2 dalis“⁷⁶. Taigi, tai, kad „savininko reikalavimams pripažinti negaliojančiu turto priverstinio pardavimo sandorį netaikomos taisyklės, reguliuojančios turto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo“⁷⁷, reiškia tik tai, kad taikomos ne daiktinės teisės nuostatos⁷⁸, o remiamasi prievolinės teisės nustatytais sandorio negaliojimo taisyklėmis ir tik, kai nekilnojamas daiktas, įgytas priverstinio realizavimo būdu, yra perleistas trečiajam asmeniui, situacija sprendžiama kitaip: tada minėtas įgijėjas įgyja teisę remtis sąžiningumo prezumpcija, ko pasekoje, tokio sąžiningo asmens teisės ginas įstatymas (CK 1.80 str., CK 6.153 str.). Taigi, nepaisant to, jog teismai vis vieningiau interpretuoja aptariamą Civilinio kodekso normą, teigdami, jog ji neturėtų būti suprantama kaip absoliutus draudimas išreikalauti daiktą iš sąžiningo įgijėjo, vis dėlto, atsižvelgiant nors ir į kryptingą, tačiau vis dar nevienalytį teismų požiūrį į minėtą klausimą, manytina, jog įstatymų leidėjas turėtų patikslinti normą, nurodydamas, kad išreikalavimui iš sąžiningo įgijėjo, įgijus daiktą teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka, netaikomas vindikacijos institutas,- taip įvesdamas teisinį aiškumą praktiniame minėtos normos taikyme. Šiai dienai, kiek leidžia suprasti esama reglamentacija ir jos praktinis taikymas, neginčytinai ir vienareikšmiškai sutariama tik šiais klausimais: ar galimas ar negalimas nekilnojamojo daikto išreikalavimas iš įgijėjo, įgijus nekilnojamąjį daiktą teismo sprendimų vykdymo tvarka, sprendžiama atsižvelgiant į tai, ar toks įgijėjas visų pirma yra

⁷³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. sausio 24 d. nutartis c.b. M. Č. v. E. M., I. D., Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, Nr. 3K-7- 4/2007, kat. 20.3.10; 129.2; 41(S)

⁷⁴ Laužikas E., Mikelėnas V., Nekrošius V. Civilinio proceso teisė. Vilnius: Justitia, 2005. T.2. P. 535

⁷⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S)

⁷⁶ Ten pat.

⁷⁷ LAT senato 1999 birželio 18 d. nutarimas Nr. 17 „Dėl įstatymų taikymo teismų praktikoje, nagrinėjant skundus dėl teismo antstolių veiksmų, atliktų vykdant turto varžytynes, taip pat nagrinėjant civilines bylas dėl turto pardavimo iš (be) varžytynių aktų arba turto perdavimo išieškotojui aktų pripažinimo negaliojančiais“ 35 punkto 3 pastraipa, Nr. A2-11., prisijungimo laikas: 2009-01-04.

⁷⁸ Kadangi daiktinės teisės apsauga numatyta asmeniui, esančiam, santykiyje su savininku turto realizavimo procese, trečiuoju.

pripažįstamas sąžiningu, o antra, ar pripažįstamas sąžiningu trečiuoju asmeniu, nes „įstatymas apskritai draudžia išreikalauti turtą iš sąžiningo trečiojo asmens“⁷⁹. Jei sąžiningas įgijėjas trečiuoju asmeniu nepripažįstamas, tai nekilnojamojo daikto išreikalavimas, taikant restituciją, vis dėlto yra galimas, o įgijėjo sąžiningumas teisiškai reikšmingas tik „dėl restitucijos šalių tarpusavio interesų balanso (CK 6.145 straipsnio 1 dalis)“⁸⁰. Taigi, aptariamas draudimas išreikalauti nekilnojamąjį daiktą, įgytą teismo sprendimo vykdymo tvarka, šiai dienai taikomas tik tada, kai įgijėjas pripažįstamas sąžiningu trečiuoju asmeniu.

2.3 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, savininkui jį praradus kitų asmenų nusikaltimo pasekoje

Civilinis kodeksas teigia: „Iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas nekilnojamas daiktas, išskyrus atvejus, kai savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo“ (4.96 str. 2 d.). Minėta įstatymo norma aiškiai nurodo, jog sąžiningo nekilnojamo daikto įgijėjo interesų apsaugai skiriama didelė svarba. Toks požiūris perteikiamas per tai, jog atlygintinai įgyto nekilnojamo daikto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo iš esmės daiktinę teisę reglamentuojančiomis teisės normomis yra draudžiamas ir galimas tik tuo atveju, jei nekilnojamąjį daiktą, sąžiningas įgijėjas įsigijo kitų asmenų (atkreiptinas dėmesys, kad ne paties savininko) nusikalstamos veikos pasekoje. Šiomis dienomis, kai mūsų visuomenėje nekilnojamas turtas tampa vis labiau vertinamas, kai nekilnojamo turto pirkimai- pardavimai, statybos, renovacijos ir su tuo susiję sandoriai tampa vis aktualesni bei įgauna vis didesnę pagreitį, natūralu, jog vis daugiau atsiranda žmonių, norinčių praturtėti nekilnojamojo turto rinkoje veikiant nusikalstamai. Tai, žinoma sąlygoja ir vis didesnes teismų apkrovas nekilnojamo turto sandorių bylose, o tai, kad ginčų dėl neteisėto nekilnojamojo turto objektų realizavimo vis daugėja, rodo ir jų aktualumą įkūnijantis šiame darbe jau ne kartą minėtas Konstitucinio teismo priimtas nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Pastebėtina, jog būtent šis nutarimas įvedė vienareikšmišką ir neginčijamą reguliavimą, nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo, nekilnojamą daiktą įgijus pastarajam, ne savininko, o kito asmens ar asmenų nusikaltimo pasekoje. Pereinant prie išsamaus šios situacijos (t.y. nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo, savininkui praradus nekilnojamąjį daiktą, kitų asmenų

⁷⁹ Stauskienė E., Višinskis V. Teismo sprendimų vykdymas :metodinė mokymo priemonė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2008. P. 156.

⁸⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 3 d. nutartis c. b. H. K. v. antstolė Rima Gražienė, A. G. ir kt., Nr. 3k-3-525/2007, kat. 21.4.1.1; 21.6; 129.2; 129.11; 129.17 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

nusikalstamos veikos pasekoje) nagrinėjimo, verta paminėti dar ir tai, kad įstatymų leidėjas tarsi neakcentavo įgijėjo sąžiningumo arba, galima teigti, jį net eliminavo, teigdamas, kad ir iš sąžiningai nekilnojamąjį daiktą įgijusio asmens vis dėlto išreikalauti galima, taigi, išeina taip, kad čia, t.y. minėtos Civilinio kodekso normos kontekste, sąžiningumas svarios reikšmės daikto išreikalavimo procese- neturi. Kas liečia įgijėjo sąžiningumą, kitų asmenų nusikalstamo nekilnojamo daikto realizavimo kontekste, panašią praktiką formuoja ir teismai. Vienoje iš savo bylų Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs, jog „įgijėjo sąžiningumo klausimas negali būti dominuojantis ir nulemiantis bylos išsprendimo teisinį rezultatą, nes įstatymo nustatyta, kad ir iš sąžiningo bei įregistravusio savo nuosavybės teisę įgijėjo nekilnojamas turtas gali būti išreikalautas, jei savininkas jo valdymą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo (CK 4.96 straipsnio 2 dalis)“⁸¹. Vadinasi, nors nekilnojamojo daikto įgijėjo sąžiningumas ir yra aktualus, tačiau, remiantis tiek logine Civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies analize, tiek Lietuvos Aukščiausiojo teismo suformuota praktika, atvejuose, kai nekilnojamas daiktas buvo įgytas nusikalstamos veikos pasekoje, įgijėjo sąžiningumo klausimas nėra nekilnojamojo turto išreikalavimą nulemiančiu veiksniu, nes nekilnojamojo daikto išreikalavimas tokiu pagrindu, kaip pastebėsime iš tolimesnio išsamaus (atsižvelgiant į visos procedūros sudėtingumą) nagrinėjimo, vis dėlto galimas.

2.3.1 Nusikaltimo samprata nekilnojamojo daikto išreikalavimo kontekste

Kalbant apie “nusikaltimo” sampratos suvokimą nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo, Civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies kontekste, pabrėžtina, kad nei materialiosios, nei procesinės teisės civilinės teisės normos, nors ir vartoja “nusikaltimo” sąvoką,- apibrėžimo nepateikia. Kas veda prie to, kad į pagalbą pasitelkiama baudžiamosios teisės reglamentacija. Nors ir žinant, kad tiek tam tikri institutai, tiek sąvokų reikšmės, dėl civilinių ir baudžiamųjų įstatymų skirtingos paskirties bei skirtingų reglamentavimo principų, nėra tapatūs civiliniuose ir baudžiamuosiuose santykiuose, vis dėlto turi būti atsižvelgiama į tai, jog nepaisant skirtingų procesų tikslų, teisinė sistema turi būti ir yra vieninga. Taip pat ir įstatymų leidėjas, reglamentuojantis tiek civilinius, tiek baudžiamuosius santykius yra vienas (nors nebūtinai tas pats (turint omenyje, kad valdžia vis perrenkama)), tad savaime suprantama ir tai, jog tarp priiminėjamų teisinių normų yra arba bent jau turėtų būti vientisas teisinių sąvokų supratimas.

⁸¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c. b. L. A. v. Z. V., Nr. 3K-3-154/2007, kat. 21.6;24.2; 24.3; 30.12.2 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-10.

Remiantis tuo, kas pasakyta, reikėtų atkreipti dėmesį, jog kai buvo priiminėjamas šiuo metu galiojantis Civilinis kodeksas, tame tarpe ir aptarinėjama norma (kuri, pabrėšime,- po Civilinio kodekso įsigaliojimo, t.y. nuo 2001 m. liepos 1 d. nė karto taip ir nebuvo papildyta ar keista), vis dar galiojo senasis Lietuvos Respublikos kodeksas. Nepaisant to, jog tuo metu (nuo 2000 m. rugsėjo 26 d.) jau buvo priimtas Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymas, kurio pirmas straipsnis patvirtino naująjį Baudžiamąjį kodeksą, vis dėl to antruoju minėto įstatymo straipsniu buvo nurodyta, jog minėto Baudžiamojo kodekso įsigaliojimo data turi būti nustatyta atskiru įstatymu, kuris buvo priimtas tik 2002 spalio 29 d., numatantis, kad Baudžiamasis kodeksas įsigalioja nuo 2003 m. gegužės 1 d. Atsižvelgiant į tai, iki minėtos naujojo Baudžiamojo kodekso dienos, t.y. tuo metu, kai buvo priima ir įsigaliojo aptarinėjama Civilinio kodekso norma buvo remiamasi senojo Baudžiamojo kodekso reglamentacija, kuri ir numatė tik vieną visas nusikalstamas veikas apimančią sąvoką- nusikaltimai⁸² (kai tuo tarpu 2003 m. gegužės 1 d. įsigaliojęs Baudžiamasis kodeksas numatė nusikalstamų veikų skirstymą į nusikalstimus ir baudžiamuosius nusižengimus⁸³), todėl logiška, kad pagal galiojusias tuometines normas įstatymų leidėjas Civilinis kodekso 4. 96 straipsnio 3 dalyje, reglamentuodamas išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo nurodė tik nusikaltimus (nepaminėdamas šiuo metų jau aktualios vienos iš nusikalstamos veikos rūšių baudžiamojo nusižengimo). Tai jokių būdu nereiškia, kad kito asmens įvykdytas baudžiamasis nusižengimas eliminuojamas iš Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 3 dalies savininko teisių gynybos plotmės. Tuo labiau, jog net Konstitucinis teismas, kalbėdamas apie nusikaltimus, apibrėžė juos apibendrintai, teigdamas jog nusikaltimai- „tai teisės pažeidimai, kuriais itin šiurkščiai pažeidžiamos žmogaus teisės ir laisvės, kitos Konstitucijos saugomos ir ginamos vertybės, daromas neigiamas poveikis gyvenimo sąlygoms, žmonių gyvenimo lygiui, kėsinamasi į valstybės ar visuomenės pagrindus“⁸⁴. Taigi toks nusikaltimo apibrėžimas leidžia nusikaltimų sąvoką, minimą aptariamame Civilinio kodekso straipsnyje, suprasti plačiąja prasme. Prie tokio supratimo priartina ir Konstitucinio Teismo teisėjų pagrindinio šalies įstatymo aiškinimas, kuris anot jų „neužkerta kelio įstatymuose, kituose teisės aktuose tiems patiems reiškiniams apibūdinti

⁸² Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos baudžiamasis kodeksas. Vilnius: Mintis. 1970. P. 8, 8 str.

⁸³ Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymas. Baudžiamasis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 89-2741, 10 str.

⁸⁴ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gegužės 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos operatyvinės veiklos įstatymo 2 straipsnio 12 dalies, 7 straipsnio 2 dalies 3 punkto, 11 straipsnio 1 dalies ir Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 1981 straipsnio 1 bei 2 dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 39-1105; Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 29 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos organizuoto nusikalstamumo užkardymo įstatymo 3 straipsnio (2001 m. birželio 26 d. redakcija), 4 straipsnio (2001 m. birželio 26 d., 2003 m. balandžio 3 d. redakcijos), 6 straipsnio (2001 m. birželio 26 d. redakcija) 3 dalies ir 8 straipsnio (2001 m. birželio 26 d. redakcija) 1 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 1-7 ir kt.

vartoti kitus žodžius ar formuluotes negu vartojamieji Konstitucijos tekste⁸⁵. Taigi, iš viso to, kas pasakyta, darytina išvada, jog Civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalyje vartojama sąvoka „nusikaltimas“, neturėtų būti suprantama siauriai ir įsigaliojus 2000 m. rugsėjo 26 d. redakcijos Baudžiamajam kodeksui, ši sąvoka turi būti aiškinama, kaip apimanti „abi nusikalstamos veikos formas: ir nusikaltimus, ir baudžiamuosius nusižengimus“⁸⁶, apibendrintai vadinama nusikalstama veika – nusikaltimu.

2.3.2 Nusikaltimo konstatavimas nekilnojamojo daikto išreikalavimo kontekste

Norint išreikalauti nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo šioje darbo dalyje aptariamu pagrindu, darosi aišku, jog būtina konstatuoti paties nusikaltimo padarymo faktą⁸⁷, t.y. turi būti įrodytas pats išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo pagrindas, kadangi „savininkui nustatyta galimybė susigrąžinti jam priklausantį daiktą tik įrodžius, kad daikto jis neteko dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo“⁸⁸. Tai, atsižvelgiant į mūsų teisinėje sistemoje vykdomą praktiką, galima padaryti dviem būdais: pirmas atvejis yra tas, kai nusikaltimas konstatuojamas baudžiamojoje byloje. Tokiu atveju nekilnojamojo daikto savininkui remiantis Civilinio proceso kodekso 182 straipsnio 3 dalimi, nebelineka pareigos civilinės bylos eigoje įrodinėti asmens nusikalstamų veiksmų pasekmių, kurios nustatytos įsiteisėjusiame teismo nuosprendyje baudžiamojoje byloje (jie tokiu atveju laikomi prejudiciniais faktais). Taigi, kaip teigiama Lietuvos teismų praktikoje, „priėmus apkaltinamąjį nuosprendį ir jam įsiteisėjus, ieškovė (savininkas-aut. past.) įgijo teisę atkurti pažeistą teisę, pareikšdama teisme vindikacinį reikalavimą, remdamasis Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 2 dalimi, pagal kurią nekilnojamasis daiktas gali būti išreikalautas ir iš sąžiningo įgijėjo, nes savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo“⁸⁹. Negalima nepaminėti, jog mūsų teisinėje sistemoje nėra apsiribojama nusikaltimo konstatavimu

⁸⁵ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. sausio 16 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 131 straipsnio 4 dalies (2001 m. rugsėjo 11 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 234 straipsnio 5 dalies (2003 m. balandžio 10 d., 2003 m. rugsėjo 16 d. redakcijos), 244 straipsnio 2 dalies (2003 m. balandžio 10 d., 2003 m. rugsėjo 16 d. redakcijos), 407 straipsnio (2003 m. birželio 19 d. redakcija), 408 straipsnio 1 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 412 straipsnio 2 ir 3 dalių (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 413 straipsnio 5 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 414 straipsnio 2 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Šiaulių rajono apylinkės teismo prašymų ištirti, ar Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 410 straipsnis (2002 m. kovo 14 d. redakcija), neprieštaruja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 7-245.

⁸⁶ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 126-4816

⁸⁷ „Savininkas turi įrodyti tokį praradimo faktą“, -Кирсанов А. П. Недвижимое имущество. Нормы права и судебные прецеденты. Москва: "Ось - 89", 2005 г. С. 302.

⁸⁸ Dambrauskaitė A. Sandorių pripažinimas negaliojančiais ir sąžiningo įgijėjo interesų apsauga // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20). P. 31.

⁸⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 kovo 26 d. nutartis c.b. J. M. Š. v. VĮ Registrų centro Kauno filialas, antstolė Lina Ugnė Dzikiienė, Nr. 3K-7-59/2008, kat. 44.5.2.1; 44.5.2.17 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

baudžiamosiose bylose, nes tai nebūtų neteisinga, o teiginys, kad nekilnojamas daiktas minėtu pagrindu iš sąžiningo įgijėjo išreikalautas gali būti tik nusikaltimą konstatavus tik teismo apkaltinamuoju nuosprendžiu, būtų nepagrįstas ir ribotų savininko teisių gynimą, pažeistų proceso koncentruotumo principą ir kt., šitokiu būdu užkirertant kelią tinkamam teisingumo įgyvendinimui. Aptarkime tai plačiau. Visų pirma, reikia turėti omenyje tai, kad Baudžiamojo proceso kodekse nustatyta pakankamai daug objektyvių pagrindų, kuriems esant baudžiamasis procesas apskritai negali būti pradėtas, o jei yra jau pradėtas- turi būti nutrauktas, nors nusikaltimas padarytas (BPK 3 straipsnis). Antra, galimi objektyvūs pagrindai, dėl kurių jau pradėtas ikiteisminis tyrimas baudžiamojoje byloje negali būti baigiamas, pvz.: kaltinamasis suserga psichine ar kita sunkia liga; nenustatomas trauktinas baudžiamojon atsakomybėn asmuo; iš užsienio valstybės neišduodamas kaltinamasis; kaltinimasis laikomas nežinia kur esančiu ir pan. Būtent šios dvi priežastys, dėl ko gali būti nenustatomas ar neįvardijamas nusikalstama veiką padaręs asmuo, ir įtakoja tai, kad pripažinus nusikaltimo fakto konstatavimą būtiną išimtinai baudžiamojo proceso tvarka, reikštų kad esant minėtiems ir kitiems Baudžiamojo proceso kodekse nurodytiems pagrindams, savininkas galbūt niekada negalėtų apginti savo nuosavybės teisių civilinio proceso tvarka ir išsireikalauti nekilnojamąjį daiktą, prarastą be savo valios. Tačiau, kaip teigia Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, „baudžiamųjų ir civilinių įstatymų tikslai bei paskirtis lemia tai, jog ir civilinėje byloje gali būti konstatuojamas nusikalstamos veikos faktas (nors vykdytame baudžiamajame procese ir nepriimamas nuosprendis), kuris tampa kvalifikuojančiu požymiu sprendžiant dėl civilinės atsakomybės taikymo ir jos ribų<...>. Toks faktas gali būti konstatuotas nagrinėjant bylą civilinio proceso tvarka, nors ir vykdytame baudžiamajame procese nenustatytas konkretus nusikaltimą padaręs asmuo, ir tai negalės būti laikoma asmens nekaltumo prezumpcijos principo pažeidimu, nes joks asmuo teismo sprendimu neapkaltinamas nusikaltimo padarymu, o tik konstatuojamas nusikalstamos veikos faktas, kuris atskirais įstatymų nustatytais atvejais yra būtinas civilinių santykių teisiniam kvalifikavimui“⁹⁰. Taigi, nusikaltimo faktas, reikalingas nekilnojamojo daikto išreikalavime iš sąžiningo asmens, įgijusio jį kitų asmenų nusikaltimo pasekoje, gali būti konstatuotas tiek baudžiamojo proceso, tiek civilinio proceso (CPK 300 str.) tvarka, nedarant, priklausomai nuo proceso rūšies, nė vienu iš jų lemiamos reikšmės nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo, minėtu pagrindu, proceso baigčiai.

⁹⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c. b. Lina Arutiunian v. Zita Valmienė ir kt., Nr. 3K-3-154/2007, kat. 21.6;24.2; 24.3; 30.12.2 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-10.

2.3.3 Nusikalstamai veikiantys subjektai ir jų reikšmė išreikalavimo procese

Atsižvelgiant į tai, jog kalbėsime apie nusikalstamai veikiančius asmenis, natūralu, jog ir čia „į pagalbą“ bus taip pat pasitelkiami ne tik civilinius, bet ir baudžiamuosius santykius reglamentuojantys teisės aktai, tame tarpe ir Lietuvos Respublikos Baudžiamasis kodeksas bei Lietuvos Respublikos Baudžiamojo proceso kodeksas.

Nagrinęjant Civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalyje sąryšyje su Baudžiamuoju kodeksu, pastebėtinas vienas keistas reiškinys- tai subjektų apribojimas baudžiamojoje teisėje civilinės teisės atžvilgiu. Civilinė teisėje nuosavybės teisės subjektai gali būti fiziniai ir juridiniai asmenys. Į minėtų subjektų ratą patenka ir valstybė, savivaldybė⁹¹ bei įstatymų numatytais atvejais⁹², jų institucijos⁹³. Tuo tarpu, Baudžiamasis kodeksas, įvardydamas baudžiamosios atsakomybės subjektus, t.y. fizinius ir juridinius asmenis, iš jų rato eliminuoja valstybę, savivaldybę bei jų institucijas, teigdamas, jog pagal Baudžiamąjį kodeksą „neatsako valstybė, valstybės ir savivaldybės institucija ir įstaiga“(BK 20 str. 5 d.). Išėitų lyg ir taip, kad mūsų teisinėje sistemoje, pripažindami valstybę, savivaldybes bei jų įstaigas ir institucijas civilinės teisės subjektais, tačiau besąlygiškai eliminuodami jas iš baudžiamosios atsakomybės subjektų rato, pažeidžiame pačią teisės esmę- teisių ir pareigų vienovę, kadangi suteikdami teisę dalyvauti civilinėje apyvartoje, pašaliname galimą baudžiamąją atsakomybę. Kitu atveju, norint pripažinti, jog ši, teisių ir pareigų vienovė minėtų organų nepažeidžiama, reikėtų preziumuoti, jog tiek valstybė, tiek savivaldybė bei jų įstaigos ir institucijos, nusikalstamai veikti negali. Atmetant visos teisės pamatinio svorto sulaužymą bei remiantis iškelta minėtų organų nekaltumu, reikėtų pripažinti, kad situacija, kai nusikalstamai veikiantis subjektas yra valstybė, savivaldybė ar jų įstaigos,- teoriškai neturėtų būti galima. Tačiau praktiškai kylančios situacijos(pvz. kai įgijėjas perka valstybinę žemę, atsižvelgdamas į tai, kad minėti objektai negali nusikalstamai veikti, o vėliau išaiškėja, jog visa tai buvo neteisėta), valstybės įstaigas suprantant plačiąja prasme, kelia dėl pastarojo teiginio pagrįstų abejonių. Aptarkime tai plačiau. Panagrinękime paradoksą: fizinis asmuo, veikęs neteisėtai ir pardavęs įgijėjui sklypą neturėdamas tam teisės- bus pripažintas veikusiu neteisėtai, nepriklausomai nuo to, ar įgijėjas bus pripažįstamas sąžiningu ar ne, o pastarojo sąžiningumas nebus paneigtas priklausomai nuo to, kokia informacija (teisinga, klaidinga, išsami ar ne) bus įgijėjui suteikta Registrų centre- taip jis bus įvykdęs pareigą (tiksliau

⁹¹ „Valstybė ir savivaldybė yra juridiniai asmenys“, -Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005. P. 113, 2. 35 str.1 d.

⁹² „Valstybės ir savivaldybių institucijos, kurių buvimą numato Lietuvos Respublikos Konstitucija, yra juridiniai asmenys įstatymų nustatytais atvejais“, -ten pat. 2. 35 straipsnis 2 dalis.

⁹³ „Valstybė, savivaldybė ir jų institucijos yra civilinių santykių dalyvės lygiais pagrindais kaip ir kiti šių santykių dalyviai“, -ten pat. P. 114, 2.36 straipsnis 1 dalis

jos dalį) būti pakankamai atidžiu ir rūpestingu ir šitaip išsaugos sąžiningo įgijėjo statusą, o tuo tarpu valstybės institucijai, neteisėto administracinio akto pagrindu ir/arba pažeidžiant imperatyvias įstatymo normas, pardavus įgijėjui žemės sklypą, gali atsirasti visiškai kitokie padariniai: „Lietuvos Aukščiausiasis Teismas formuoja praktiką, kad asmuo, kuriam civilinės teisės ir pareigos atsirado iš neteisėtų, neatitinkančių įstatymų reikalavimų administracinių aktų, gali būti pripažintas nesąžiningu įgijėju“⁹⁴. Minėtą situaciją gali įkūnyti toks pavyzdys: asmuo (t.y. įgijėjas), pirkimo-pardavimo sutartimi, sudaryta su valstybės institucija, įgyja nuosavybės teisę į valstybinės žemės sklypą, tačiau į kurį pretenduojama atkurti nuosavybės teisės natūra. Teismui pripažinus tokio sandorio neatitiktį imperatyviosiems įstatymo nuostatoms, būtent įgijėjas būtų traktuojamas kaip nesąžiningas, jeigu neįrodytų, kad valstybinės institucijos buvo sukklaidintas nuslepiančią informaciją apie pretendentes. Beje, pažymėtina ir tai, kad tiesiog pateikti užklausimą įgijėjui (analogiškai kaip perkant iš kito fizinio ar juridinio asmens- užklausiama Registrų centre) neužtenka, nes net ir pasiteiravus, kaip vienoje iš savo bylų yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiojo teismas: „informacijos negavimas ar jos neišsamus pobūdis neturėtų būti vertinamas kaip asmens pareigos išsiaiškinti perkamo žemės sklypo teisinį statusą tinkamas įvykdymas⁹⁵ ir nepaisant to, jog net ir įrodžius valstybės institucijos tarnautojo neteisėtai atliktus veiksmus, t.y. įgijėjui suteiktą klaidingą informaciją ar apskritai tokios informacijos nesuteikimą (bei tuo pačiu įrodžius ir tinkamai įvykdytą pareigą būti pakankamai atidžiu ir rūpestingu), geriausia ko gali tikėtis įgijėjas, remdamasi lygšioline teismų praktika,- tai ne sąžiningam įgijėjui suteikiamos jo teisių apsaugos (jis pripažįstamas nurodytomis aplinkybėmis nesąžiningu), o tiesiog jo patirtų nuostolių atlyginimas⁹⁶. Taigi, minėtoje situacijoje valstybės institucijos pareiga elgtis teisėtai tarsi apeinama, tiksliau tokia pareiga jai net nekeliamą, be kita ko,- tokio neteisėto veikimo galimus padarinius perkeliama ant įgijėjo pečių. Iš to kas pasakyta, peršasi išvada, kad kai įgijėjas perka nekilnojamą daiktą iš valstybės institucijos, jis turėtų turėti omenyje, jog susiklosčius neteisėtai situacijai, jis, remiantis Lietuvos teisinės sistemos raide, nebus pripažįstamas sąžiningu įgijėju, ir iš anksto susitaikyti su iš to sekančiais galimais padariniais. Tačiau, grįžtant prie valstybės, kaip subjekto teisių ir pareigų įgyvendinimo, nepaisant minėtų realiai galimų padarinių sąžiningo įgijėjo atžvilgiu, vis dėlto reikia turėti omenyje tai, kad, nepaisant to, jog valstybė nors ir visa apimtimi prisiima teises, ji neatsikrato ir pareigų, kadangi ji, kaip visos visuomenės darinys negalėtų veikti priešingai jos

⁹⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 birželio 23 d. nutartis c.b. R. M. M., V. J., A. J. K. v. Klaipėdos apskrities viršininko administracija ir kt., Nr. 3K-3-294/2007, kat. 21.4.1.1; 30.10; 123.6 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

⁹⁵ Ten pat.

⁹⁶ “<...> dėl informacijos neteikimo ar klaidinimo – neteisėtų veiksmų – padaryti nuostoliai gali būti atlyginami“ Ten pat.

interesams. Tai suteikia jai, kaip asmeniui išskirtinį statusą, todėl tai, kad ji eliminuojama iš Baudžiamojo kodekso veikimo erdvės, neturėtų būti vertinamas, kaip teisių ir pareigų vienovės pažeidimas, veikiau tai turėtų būti laikoma taisyklės išimtimi. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad nusikalstamai realizuojant nekilnojamuosius daiktus, veikia ne pati valstybė ar jos institucijos, o jau minėti jų vardu veikiantys pareigūnai, kuriuos taip elgtis skatina ne pati valstybė ar institucija, o individualistiškas naudos siekimas, o neteisėtas pastarųjų veikimas nėra eliminuojamas iš atsakomybės taikymo sferos. Visi kiti subjektai (tiek juridiniai, tiek fiziniai asmenys), aptariami tiek civilinę, tiek baudžiamąją teisę reglamentuojančiuose teisės aktuose neturi ypatingo statuso ir nedaro išskirtinio poveikio sąžiningam įgijėjui, nekilnojamojo daikto, įgyto nusikalstamos veikos pasekoje, išreikalavimo kontekste.

Iš viso to, kas pasakyta, galime pereiti prie nusikalstamai veikiančių asmenų skaidymo:

- a) nusikalstamai veikia fizinis (- iai) ar juridinis (- iai) asmuo (-enys),
- b) nusikalstamai veikia valstybės tarnautojas.

Kaip jau buvo minėta, kai nusikalstamai veikia valstybės tarnautojas, savo funkcijų atlikimo metu, nekilnojamojo daikto išreikalavimas iš įgijėjo nukrypsta ta linkme, kad įgijėjas pripažįstamas nesąžiningu ir remiantis jo nesąžiningumu (kaip vienu iš pagrindų), nekilnojamas daiktas iš jo išreikalaujamas. Kiek kitokie padariniai kyla, kai nekilnojamąjį daiktą įgijėjui nusikalstamos veikos pasekoje perleidžia pirmajai grupei priskirti asmenys. Kalbant apie nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, kai pastarasis daiktą įsigijo iš kitų juridinių ar fizinių asmenų (tai yra ne valstybės ar valstybės institucijos vardu veikiančio valstybės tarnautojo) nusikalstamos veikos pasekoje, galima pastebėti, jog šią grupę galima suskaidyti dar į du tipus asmenų, veikusių nusikalstamai perleidžiant nekilnojamąjį turtą sąžiningam įgijėjui. Vienam iš minėtų tipų gali būti priskiriamas bendrosios jungtinės nuosavybės turėtojas, veikiantis ir kito savininko vardu (kalbant konkrečiais pavyzdžiais- tai būtų vienas iš sutuoktinių, valdančių nekilnojamo turto objektą ar objektus bendrosios jungtinės nuosavybės teisėmis), kitam tipui - trečiasis asmuo, neturintis realios nuosavybės teisės į perleidžiamą nekilnojamojo turto objektą. Nors šie tipai, teisinėje literatūroje ir nėra išskiriami, tačiau šiame darbe minėtus tipus išskirti ypač aktualu bei naudinga, kadangi toks sistematiškas sugrupavimas leis aiškiau suprasti ir aptarti nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš įgijėjo pagrindus bei skirtingus padarinius. Pastebėtina tai, kad tiek vienam, tiek kitam tipui, būdingas nusikalstamos veikos atlikimas ir kas idomiausia- nusikaltimai gali būti ar net dažnai būna abiejų tipų tapatūs, pvz.: neteisėti įgaliojimai ar kiti suklastoti dokumentai. Vadinasi, iš esmės situacijos pradžia gali net nesiskirti ir nekilnojamojo daikto įgijėjas, būdamas sąžiningu, gali net nesugebėti jų identifikuoti. Tačiau nors nekilnojamo daikto įgijimo aplinkybės, įgyjant jį kito

asmens nusikalstamos veikos pasekoje (nesvarbu kokiai grupei priklauso nusikaltimą padaręs asmuo) įgijėjui iš esmės nesiskirs, tačiau pasekmės jam (t.y. sąžiningam įgijėjui), kaip pamatysime, priklausomai nuo nusikalstamai veikiančio subjekto, bus visiškai skirtingos. Taigi, atsižvelgiant į tai, kad pastarosios situacijos susiklosto mūsų visuomenėje gana dažnai (remiantis teismų praktika, nekilnojamas daiktas, remiantis CK 4. 96 str. 3 dalimi, išreikalaujamas iš sąžiningų asmenų, įgijusių daiktą būtent iš paprastų nusikalstamai veikusių fizinių ar juridinių asmenų), išsamiau ir bus nagrinėjama ši grupė, antrosios tik trumpai aptariant galimai susiklostančias aplinkybes bei padarinius nekilnojamo daikto išreikalavimo kontekste.

2.3.3.1 Išreikalavimas, nusikalstamai veikus valstybės tarnautojui

Būna atvejų, kai teismų praktika, savininkui praradus nekilnojamąjį daiktą dėl kitų asmenų nusikalstamos veikos, išreikalaudami iš įgijėjo pasuka ne ta linkme, kad nekilnojamasis daiktas išreikalaujamas ne kaip savininko prarastas dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo, o pripažinus įgijėją nesąžiningu. Tokie atvejai aktualūs tada, kai nusikalstamai realizuojant nekilnojamojo turto objektą, veikia jau minėtas valstybės tarnautojas. Kaip realų pavyzdį galima panagrinti vieną iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 7 d. nutartimi išspręstu bylų, kurios fabula tokia: neteisėtai Vilniaus apskrities viršininko administracijos darbuotojų veiksmams bei remiantis suklastotais fizinių asmenų suklastotais dokumentais, pastariesiems buvo atkurtos nuosavybės teisės į tariamai turėtą žemę, kuri vėliau pirkimo – pardavimo sutartimi buvo perleista įgijėjui. Taigi, nors ir aišku, jog savininkas (šiuo atveju valstybė) nekilnojamuosius daiktus (žemės sklypus) prarado dėl kitų asmenų nusikalstamos veikos (Vilniaus viršininko apskrities administracijos darbuotojui buvo priimtas nuosprendis už nusikaltimus siekiant užvaldyti Vilniaus apskrities viršininko administracijos valdomus laisvos valstybinės žemės fondo sklypus), ne visada savininkui nekilnojamasis daiktas iš įgijėjo išreikalaujamas remiantis šioje darbo dalyje nagrinėjama CK 4. 96 straipsnio 2 dalimi. Būtent šioje byloje, teismas, iš nustatytų faktinių aplinkybių, konstatavo, jog žemės sklypo įgijėjas, taręsis dėl perkamojo žemės sklypo ir pinigus už jį mokėjęs Vilniaus apskrities viršininko administracijos darbuotojui (neturinčiam savininko įgaliojimo minėtiems veiksmams atlikti), o su pardavėja pirmą kartą susitikęs tik notarų biure sutarties pasirašymui, turėjo suprasti ir suprato, jog pardavėja neturi teisės parduoti žemės sklypo,- ko pasekoje įgijėjas pripažįstamas nesąžiningu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taikė Civilinio kodekso 4. 95 straipsnį, kuriame teigiama, jog „savininkas turi teisę išreikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo“, o tai reiškia, jog „savininkas, norėdamas išreikalauti turtą iš kito asmens valdymo, turi įrodyti, jog įgijėjas yra

nesąžiningas⁹⁷, - kas ir buvo padaryto bylos eigoje. Na, o patenkinus ieškinį „CK 4. 95 straipsnio pagrindu, taikyti CK 4. 96 straipsnio 2 dalį, kaip tą darė prieš tai bylą nagrinėję teismai ir kaip to prašo kasatorius, nėra teisinio pagrindo“⁹⁸. Iš to seka išvada, jog šiuo atveju iš sąžiningo įgijėjo, nepripažinus bylos eigoje jo nesąžiningu, minėtu pagrindu nekilnojamojo turto objektas negalėtų būti išreikalautas.

Panaši situacija ir kito tipo bylų nagrinėjimo eigoje, kai asmuo nekilnojamąjį turtą įgyja valstybės tarnautojo parengtu neteisėto administraciniu teisės akto pagrindu. Atrodytų, lyg įgijėjo kaltų aktyvių veiksmų ir nėra (nors, kaip žinia, kaltė gali pasireikšti ne tik aktyviais veiksmais). Kaltai veikia valstybinės institucijos tarnautojas. Tačiau vėlgi, teismų praktika formuojama taip, kad asmuo turi domėtis įstatymais, ko pasekoje, esant administracinių aktų ir imperatyvių teisės normų neatitikimui, „asmuo, kuriam civilinės teisės ir pareigos atsirado iš neteisėtų, neatitinkančių įstatymų reikalavimų administracinių aktų, gali būti pripažintas nesąžiningu įgijėju“⁹⁹, jeigu neįrodo, kad valstybinės institucijos buvo suklaidinti (beje, toks reguliavimas likęs jau senovės Romos laikų, kai įstatymo nežinojimas, nebuvo laikomas pagrindu pripažinti įgijėją sąžiningu¹⁰⁰). Toliau remiantis, teismų vykdoma praktika, galima daryti išvadą, kad sutarčiai, kaip civilinių teisių ir pareigų atsiradimo pagrindui, turi būti taikoma analogiška taisyklė, ko pasekoje imperatyviosioms įstatymo nuostatomis prieštaraujanti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartis turi būti pripažįstama niekiniu sandoriu. Taigi, kaip teigia Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, „niekinės sutarties pagrindu civilinės teisės ir pareigos teisėtai neatsiranda, todėl, konstatavus niekinį, imperatyviosioms įstatymo nuostatomis prieštaraujantį valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties pobūdį, yra pagrindas žemės sklypo įgijėją traktuoti nesąžiningu, įgijusiu teises ir pareigas neteisėtai.“¹⁰¹ Ir toks samprotavimas iš esmės, manytume, yra teisingas. Panašiai kalbama ir kituose teismų sprendimuose, bylų, kuriose, nusikalstamai veikiant valstybės tarnautojui, perleidžiama nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą. Remiantis esama praktika, galima teigti, jog bet kokių atveju, net ir įrodžius valstybės tarnautojo nusikalstamus veiksmus realizuojant žemę, pastatus ar bet kurį kitą nekilnojamojo turto objektą, galima neabejoti, kad nekilnojamasis daiktas iš įgijėjo

⁹⁷ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 7 d. nutartis c. b. Vilniaus apygardos prokuratūra v. E. Gintneris, Nr. 3K-3-542/2005, kat. 30.10, prisijungimo laikas: 2009-01-04.

⁹⁸ Ten pat.

⁹⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 22 d. nutartis c. b. L. R. M. M., V. J., A. J. K. v. Klaipėdos apskrities viršininko administracija, Kretingos rajono savivaldybė, E. V., Nr. 3K-3-294/2007, kat. 21.4.1.1; 30.10; 123.6 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

¹⁰⁰ Моргунов С.В. "Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика." М. Статут. 2006. С. 129

¹⁰¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 22 d. nutartis c. b. L. R. M. M., V. J., A. J. K. v. Klaipėdos apskrities viršininko administracija, Kretingos rajono savivaldybė, E. V., Nr. 3K-3-294/2007, kat. 21.4.1.1; 30.10; 123.6 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

bus išreikalautas, vienas ar kitais pagrindais pripažinus jį nesąžiningu, tačiau, kaip teigiama teisinėje praktikoje, toks bylų išsprendimas nereiškia įgijėjo teisių negynimo ar tuo labiau pažeidimo, nes įrodžius, jog įgijėjui bandant įgyvendinti pakankamo rūpestingumo, atidumo ir protingumo reikalavimus ir paprašius valstybės tarnautojo atitinkamos informacijos, tokia informacija suteikta nebuvo arba buvo suteikta klaidinga informacija,- tokiam įgijėjui nuostoliai gali būti atlyginami. Atsižvelgiant į tai, kas pasakyta, vertėtų atkreipti dėmesį į tai, jog net ir esant kito asmens, konkrečiai-valstybės tarnautojo nusikalstamai veikai, realizuojant nekilnojamąjį turtą, tačiau nesant paties įgijėjo iniciatyvos veikti, įgyjant nekilnojamąjį daiktą nesąžiningai¹⁰², o net atvirkščiai realizuojant ar bent bandant realizuoti sąžiningam įgijėjui priklausančias pareigas, vis dėlto iš tokio įgijėjo, nekilnojamasis daiktas, net ir įrodžius institucijos/pareigūno klaidingų, neteisingų duomenų pateikimo ar apskritai jokios informacijos nepateikimo įgijėjui, mūsų teisinėje praktikoje konstatavus nepakankamą įgijėjo rūpestingumą ir/ar protingumą bei to pasekoje pripažinus tokį įgijėją nesąžiningu, nekilnojamasis daiktas išreikalaujamas („iš nesąžiningo asmens daiktas gali būti išreikalautas visais atvejais (CK 4.96 straipsnis)“¹⁰³). Tačiau iš viso to, kas išdėstyta, vis dėlto darytina išvada, kad, remiantis įstatymo raide, jeigu įgijėjui pavyktų įrodyti savo bepretenzingą sąžiningumą (ką padaryti praktiškai būtų labai sunku (atsižvelgiant į tai, kad valstybės tarnautojo dokumentai, turi atitikti įstatyminių reglamentavimą, o įgijėjas,-remiantis vien tuo, jog nežinojo ar nesuprato, kad valstybės aktas neteisėtas,- negalėtų būti pripažįstamas sąžiningu) nekilnojamasis daiktas, remiantis minėtu Civilinio kodekso 4.96 straipsniu, 2 dalies pagrindu, atsižvelgiant į tai, jog jis įgytas kad ir valstybės tarnautojo, tačiau nusikalstamos veikos (žinoma, jei tik tokia būtų konstatuota) pasekoje, būtų išreikalautinas.

2.3.3.2 Išreikalavimas, nusikalstamai veikus fiziniam ar juridiniam asmeniui

Kai nekilnojamąjį daiktą sąžiningam įgijėjui nusikalstamos veikos pasekoje perleidžia asmuo, nepriklausantis sutuoktinių, valdančių nekilnojamąjį daiktą bendrosios jungtinės nuosavybės teisėmis, išreikalavimas iš tokio įgijėjo, dažniausiai nekelia painiavos nei teismų praktikoje, nei teisinėje literatūroje. Remiantis nagrinėjamu Civilinio kodekso straipsniu, suteikiančiu išreikalauti iš sąžiningo įgijėjo nekilnojamąjį daiktą, tereikia tokiu atveju vieno dalyko (primintina, jog įgijėjo sąžiningumas- preziumuojamas)- nusikalstamos veikos, kurios pasekoje savininkas prarado nekilnojamąjį daiktą, konstatavimo. Kaip jau buvo minėta,

¹⁰² Čia „iniciatyva nesąžiningai veikti“ turi būti suprantama kaip apimanti ir neteisėtą neveikimą, esant pareigai veikti (aut.past.)

¹⁰³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. kovo 22 d. nutartis c. b. Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras ieškinį v. D. P., E. T., D. Ž. ir kt., Nr. 3K-3-194/2006, kat. 21.4.1.1; 21.6; 33; 95.6.2; 95.7 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

konstatuoti galima remiantis tiek baudžiamojo proceso, tiek civilinio proceso teisės normomis, ko pasekoje, nusikaltimo faktą konstatavus civilinės bylos procese arba priėmus apkaltinamąjį nuosprendį ir jam įsiteisėjus, savininkas įgyja teisę, daiktinės teisės suteikiamomis priemonėmis atkurti pažeistą teisę, t.y. remdamasis Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 2 dalies reglamentacija (pagal kurią nekilnojamas daiktas gali būti išreikalautas ir iš sąžiningo įgijėjo, nes savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo pareikšdamas) pareikšti teisme vindikacinį reikalavimą. Pateiksime realų teismų praktikos pavyzdį, kai nekilnojamas daiktas išreikalaujamas iš tokio sąžiningo įgijėjo, kuris nekilnojamąjį daiktą įsigijo iš nusikaltimą padariusio asmens, nesančio daikto nuosavybės turėtoju. Vienoje iš Lietuvos Aukščiausiojo teismo bylų, priimtoje 2007 balandžio 6 dieną, buvo sprendžiama tokia situacija: ieškovė Z. V. įgaliojo L. M. privatizuoti butą. Minėto įgaliojimo pagrindu butas buvo privatizuotas ir nuo įregistravimo registro įstaigoje dienos tapo ieškovės nuosavybe. 1992 m. ieškovė išvyko gyventi į Armėniją, o nuo 1994 m. iki 2001 m. gyveno Maskvoje, kur ir sužinojo, jog 1995 m. rugsėjo 29 d. nenustatytas asmuo, pateikęs Ž. B. pasą ir suklastotą 1995 m. balandžio 10 d. įgaliojimą, ieškovės butą 2005 m. rugsėjo 29 d. pardavė atsakovei, apgaulės būdu užvaldydamas pinigus, gautus už neteisėtai parduotą butą. Įsiteisėjusiu teismo nuosprendžiu baudžiamojoje byloje buvo konstatuota atlikta nusikalstama veika (ryšium su kuria ir buvo perleistas nekilnojamojo turto objektas- butas), ko pasekoje, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teigimu, „ieškovė įgijo teisę atkurti pažeistą teisę, pareikšdama teisme vindikacinį reikalavimą, remdamasis CK 4.96 straipsnio 2 dalimi, pagal kurią nekilnojamas daiktas gali būti išreikalautas ir iš sąžiningo įgijėjo, nes savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo“¹⁰⁴. Taigi, aptariamoje ir panašiose situacijose jokios painiavos nekyla ir savininkas, nekilnojamąjį daiktą praradęs nusikalstamai veikus kitam asmeniui, neturinčiam nuosavybės teisės į minėtą nekilnojamąjį objektą, gali būti tikras, jog įrodžius tokio nusikaltimo faktą, nekilnojamas daiktas iš sąžiningo įgijėjo bus išreikalautas.

2.3.3.3 Išreikalavimas, nusikalstamai veikus sutuoktiniui

Išskirtinis reglamentavimas numatytas, vienam iš sutuoktinių nusikalstamai realizuojant nekilnojamąjį daiktą, esantį bendrąja juntine nuosavybe. Vienoje iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bylų buvo nustatyta, jog 2002 m. spalio 22 d. Vilniaus miesto 1-ojo notarų biure buvo patvirtintas įgaliojimas, pagal kurį ieškovas A. B. įgaliojo savo sutuoktinę atsakovę Z. B. valdyti, tvarkyti bei disponuoti jiems bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančiu turtu

¹⁰⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. kovo 26 d. nutartis c. b. J. M. Š. v. VĮ Registrų centro Kauno filialas, antstolė Lina Ugnė Dzikienė, Nr. 3K-7-59/2008, kat. 44.5.2.1; 44.5.2.17 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

(konkrečiai: nekilnojamojo turto objektu - žemės sklypu). Atsakovė Z. B., veikdama už save ir savo sutuoktinį, t. y. ieškovą A. B., pagal nurodytą įgaliojimą, notarės patvirtinta pirkimo–pardavimo sutartimi pardavė atsakovams S. ir V. L bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausiusį sodo sklypą. Atsakovei buvo iškelta baudžiamoji byla. Įsiteisėjusiu teismo nuosprendžiu atsakovė Z. B. buvo pripažinta kalta dėl ieškovo paso pagrobimo, dėl ieškovo parašo įgaliojime suklastojimo bei dėl suklastoto dokumento – įgaliojimo panaudojimo sudarant sodo žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį. Atrodytų, jog tam, kad būtų galima taikyti CK 4. 96 straipsnio 2 dalies normą, reglamentuojančią nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, kai šis daiktą įgijo kito asmens nusikaltimo pasekoje- netrūksta nieko: savininkas nusikaltimo pasekoje prarado nekilnojamąjį daiktą; asmuo, įvykdęs nusikalstamą veiką, teismo sprendimu nustatytas bei nuteistas; įgijėjo sąžiningumas nepaneigtas. Iš tiesų nekilnojamo daikto išreikalavimas šiuo pagrindu, kaip teigia Lietuvos Aukščiausiasis Teismas,- netinkamas bei negalimas. Reikia atsižvelgti į tai, kad šioje nusikalstamai nekilnojamąjį daiktą realizavusių asmenų grupėje, kitaip nei anksčiau nagrinėtoje, yra ypatingas nusikalstamą veiką vykdžiusio asmens statusas–sutuoktinis-, bei veikimo pagrindas- notariškai patvirtintas (nors ir neteisėtas) įgaliojimas, kas veda prie to, jog šioje situacijoje susiklosto atstovavimo santykiai , o kaip jau ir buvo šiame darbe minėta, pagal bendrąją atstovavimo civiliniuose santykiuose taisyklę, tas, kuris veikia per atstovą, veikia pats. Taigi, išeina taip, kad sutuoktinis, kurio vardu neteisėtai veikiama, pats tampa sutarties šalimi. Taip teismas kalbėjo ir nagrinėjamame pavyzdyje: ieškovas A. B. buvo pripažintas ginčijamos pirkimo–pardavimo sutarties šalimi, nepaisant to, kad jis ja tapo sutuoktinei neteisėtai gavus jo įgaliojimą veikti jo vardu, disponuojant bendrąja jungtine nuosavybe buvusiu ginčo žemės sklypu. Viso to pasekoje, nekilnojamas daiktas iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas remiantis CK 4.96 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta daiktinės teisės norma, reglamentuojančia savininko teisę išreikalauti savo daiktą iš sąžiningo įgijėjo, kurio su daikto savininku nesieja prievoliniai santykiai. Atvirkščiai, tokiu atveju nekilnojamojo daikto išreikalavimas galimas ginantis būtent prievoliniais teisiniais pažeistų teisių gynimo būdais, kadangi, kaip teigia Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, „sisteminė Civilinio kodekso 1.80 straipsnio 2–4 dalių, 6.145 ir 6.153 bei 4.96 straipsnių analizė leidžia daryti išvadą, kad Civilinio kodekso 4.96 straipsnis taikomas tais atvejais, kai ginčo objektu esantis daiktas yra perleistas trečiajam asmeniui, kurio su buvusiu daikto savininku nesieja prievoliniai teisiniai santykiai“, t. y. kai nurodyti asmenys nėra sandorio, kuriuo perleistas tas daiktas, šalys. Jeigu daiktas nėra perleistas pagal kitą sandorį trečiajam asmeniui, tiesioginio sandorio šalių ginčas dėl teisės į daiktą sprendžiamas pagal sandorių negaliojimą ir sandorių negaliojimo pasekmes

reglamentuojančias teisės normas (CK 1.80 straipsnio 2, 3 dalys, 6.145–6.152 straipsniai)¹⁰⁵, turint omenyje tai, jog, nusikalstamai realizuojant nekilnojamąjį daiktą šios grupės subjektams, nekilnojamas daiktas iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas net savininkui prašant teismo pripažinti nurodytą sutartį negaliojančia bei taikyti restituciją, nepaisant to, kad remiantis Civilinio kodekso 3.96 straipsnio 2 dalimi, sandoriai, kurie turi būti sudaromi tik abiejų sutuoktinių (CK 3.92 straipsnio 4 dalis), gali būti pripažinti negaliojančiais, nesvarbu, ar kita sandorio šalis pripažintina sąžininga ar nesąžininga, tačiau atsižvelgiant į tai, kad vienas iš sutuoktinių panaudojo apgaulę, nes pagal Civilinio kodekso 3.96 straipsnio 2 dalį „sandoriai, kurie galėjo būti sudaryti tik abiejų sutuoktinių (CK 3.92 straipsnio 4 dalis), gali būti pripažinti negaliojančiais, nesvarbu, ar kita sandorio šalis yra sąžininga ar nesąžininga, išskyrus atvejus, kai vienas arba abu sutuoktiniai sudarydami sandorį panaudojo apgaulę arba kai jie valstybės registrus tvarkančioms institucijoms ar pareigūnams suteikė neteisingų duomenų. Tokiais atvejais sandoris gali būti pripažintas negaliojančiu tik tada, jei kita sandorio šalis yra nesąžininga“. Taigi, iš viso to, kas pasakyta, galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo daikto išreikalavimas vis dėlto galimas iš sąžiningo įgijėjo, tačiau tik vienu atveju: kai įgijėjas, nors ir būdamas sąžiningas, įgyja nekilnojamąjį daiktą, esantį bendrąją jungtinę sutuoktinių nuosavybę, nedalyvaujant kitam sutuoktiniui arba nesant rašytinio jo sutikimo, ir tik tuo atveju, jei jie (arba vienas iš jų) nepanaudojo apgaulės arba nesuteikė valstybės registrus tvarkančioms ar kitoms įstaigoms ar pareigūnams neteisingų duomenų. Visais kitais atvejais, tame tarpe ir kai nekilnojamąjį daiktą vienas iš sutuoktinių perleidžia įgijėjui nusikalstamos veikos pasekoje, negali būti išreikalautas iš sąžiningo įgijėjo.

2.4 Nekilnojamojo daikto išreikalavimais, įgijus daiktą kitais pagrindais

2.4.1 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, pažeidus pirmenybės teisę pirkti

Jau anksčiau buvo aptarta, jog įprastai sąžiningo įgijėjo teisėti lūkesčiai ginami ir iš jo nekilnojamas daiktas gali būti išreikalautas tam tikrais Civiliniame kodekse numatytais atvejais, tačiau, kaip darbo pradžioje jau buvo minėta, šie, tiesiogiai Civiliniame kodekse numatyti atvejai, kai nekilnojamas daiktas gali būti išreikalautas iš sąžiningo įgijėjo, nesudaro baigtinio sąrašo. Tarp kitų pagrindų, kai nekilnojamas daiktas iš sąžiningo įgijėjo gali būti išreikalautas, būtina paminėti ir situaciją, kai nekilnojamas daiktas pirkimo- pardavimo

¹⁰⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis c. b. A. B. v. Z. B., S. L., V. L., Nr. 3K-3-509/2007, kat. 21.1; 30.9.2; 30.12.1 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-05.

sutartimi sąžiningam įgijėjui perleidžiamas pažeidžiant pirmenybės teisę pirkti parduodamas dalis.

Paminėtina, kad parduodant nekilnojamąjį daiktą, pirmenybės teisės pažeidimą, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto objektą, sąlyginai galima išskirti į dvi dalis, t.y. 1) kai pirmumo teisė pirkti pažeidžiama parduodant dalį nekilnojamojo daikto (tame tarpe ir žemės), esančios bendrąja nuosavybe (CK 4. 79 str.) ir 2) kai parduodant nekilnojamąjį objektą, pažeidžiama pirmumo teisė, reglamentuota kituose teisės aktuose (pvz.: parduodant privačią žemę, atsižvelgiama į Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 31 straipsnio reglamentaciją¹⁰⁶). Tačiau atsižvelgdami į pirmiau paminėtą pirmenybės teisės pažeidimo reglamentavimą, kylančias pasekmes bei svarbą šio darbo temai, o taip pat ir į ribotą darbo apimtį, išsamiau panagrinėsime būtent Civilinio kodekso 4. 79 straipsnyje reglamentuotą pirmenybės teisės pirkti pažeidimą.

Kaip teigiama Civiliniame kodekse, daikto pardavėjas, parduodamas nekilnojamąjį daiktą, esančia bendrąja nuosavybe, „privalo raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui ir kartu nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda“ (CK 4. 79 str. 2 d.). Kai parduodama dalis nekilnojamojo daikto, į kurią turima bendrosios nuosavybės teisė, apie tai pardavėjas bendraturčiams turi pranešti per notarą ir tik tuo atveju, jei kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti arba šios teisės į nekilnojamąjį daiktą neįgyvendina per vieną mėnesį, o į kitą daiktą – per dešimt dienų nuo pranešimo gavimo dienos, jeigu bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip, - pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui. Kitu atveju, jei nekilnojamojo daikto pardavėjas šios pareigos neįvykdo, nekilnojamas daiktas iš sąžiningo įgijėjo gali būti išreikalautas. Išėina taip, kad potencialus nekilnojamojo daikto įgijėjas turi imtis visų teisėtų ir jam prieinamų priemonių, tam kad įsitikintų, jog tokia pardavėjo pareiga atlikta. Tačiau, kaip pastebima nagrinėjant teismų praktiką, ne viskas šioje situacijoje yra „įgijėjo rankose“. Gali susiklostyti tokia padėtis, kai asmuo apskritai gali net nežinoti, jog nekilnojamas daiktas ar jo dalis yra bendroji nuosavybė. Panagrinėsime realų Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bylos pavyzdį: 2002 m. birželio 19 d. AB „Stop-Servis“ pirkimo- pardavimo sutartimi pardavė nekilnojamojo turto objektą- parduotuvę,- UAB „Norta“. Tuo tarpu, dar 2002 m. birželio 11 d. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Vilniaus filialas išdavė pažymėjimą, kad atsakovas AB „Stop-Servis“ vienas nuosavybės teise valdo 507, 43 kv. m. patalpas. 2002 m. spalio 11 d. Vilniaus apygardos administracinio teismo sprendimu, minėtas pažymėjimas buvo pripažintas negaliojančiu. Vadinasi, nekilnojamojo daikto pirkimo- pardavimo metu, įgijėjas nežinojo ir

¹⁰⁶ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.

negalėjo žinoti, jog valstybinės įstaigos išduotas oficialus raštas, - pažymėjimas - yra naikintinas kaip neteisėtas ir klaidingas, tačiau tas faktas, jo, kaip sąžiningo įgijėjo, neapsaugo nuo nekilnojamo daikto išreikalavimo. Kaip teigia pats Aukščiausiasis Teismas minėtoje nutartyje, „argumentas, kad kasatorius yra sąžiningas įgijėjas, nes sudarydamas pirkimo-pardavimo sutartį neturėjo pagrindo netikėti Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės išduotais dokumentais, nesudaro pagrindo naikinti priimtus sprendimus.<...> perkeliant pirkėjo teises ir pareigas pakanka nustatyti, kad buvo pažeista kito bendraturčio pirmenybės teisė pirkti šią dalį. Tai specialioji teisės norma, kurios paskirtis – ginti kitų bendraturčių turtinius interesus. CK 4.79 straipsnio 3 dalies pagrindu perkeliant pirkėjo teises ir pareigas neatsižvelgiama į asmens įgijusio turtą, esančio bendrąja daline nuosavybe, sąžiningumą“¹⁰⁷. Taigi, bendraturčiams pateikus ieškinį ir konstatavus pirmenybės teisės pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja nuosavybe, pažeidimą, nekilnojamas daiktas iš sąžiningo įgijėjo išreikalautinas.

2.4.2 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, įgyjant jį įgyjamosios senaties pagrindu

Nekilnojamojo daikto iš sąžiningo įgijėjo išreikalavimas galimas ir dar vienu, iki šiol darbe plačiau neaptartu pagrindu: kai nekilnojamas daiktas įgijėjo valdomas įgyjamosios senaties pagrindu ir, nesuėjus nepertraukiamo daikto valdymo senačiai, į jį pareiškiamas teisėtas reikalavimas ir/ar valdantysis asmuo pripažįsta kito asmens teisę į tokį nekilnojamąjį daiktą. Šis nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo pagrindas yra ypatingas dviem aspektais: a) įgyjant nuosavybės teisę į daiktą įgyjamąja senatimi nėra vieno asmens valios perleisti daiktą kitam asmeniui – įgijėjui, taip pat nėra teisių perėmimo, b) kitaip nei anksčiau minėtiems išreikalavimų pagrindams, šiam nebūdingas nuosavybės teisės į daiktą įgijėjui perėjimas (nei teisėtas, nei neteisėtas), kadangi galimo išreikalavimo laikotarpiu nuosavybės teisė tik įgyjama, t.y. ji perėjimo procese. Atsižvelgiant į nuosavybės teisės įgijimą įgyjamąja senatimi Civilinio kodekso Ketvirtosios knygos trečiojo skirsnio (4.68 – 4.71 str.) normų, taip pat kitų su įgyjamosios senaties institutu susijusių Civilinio kodekso normų reglamentavimą, - kaip ne kartą yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiasis teismas¹⁰⁸, - tam, kad būtų konstatuota nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą įgijimas įgyjamąja senatimi, būtinas šių sąlygų visetas:

1) asmuo nėra daikto savininkas, bet valdo jį kaip savą, t.y. sąžiningai įgijęs (užvaldęs) daiktą, valdo jį kaip nuosavą, nemanydamas, kad daikto savininkas yra kažkas kitas (CK 4.22,

¹⁰⁷ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis c. b. UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“, AB „Stop-Servis“ (teisių perėmėjas – UAB „Stop Servis“) ir kt. Nr. 3K-3-599/2005, kat. 21.4.1.1; 30.12.1, prisijungimo laikas: 2009-01-10.

¹⁰⁸ Pvz.: LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 23 d. nutartis c. b. V. Mackevičius v. V. Grainytė, Nr. 3K-3-345/2004, kat. 25.5., prisijungimo laikas: 2009-03-09.

4.68 str.). Daikto valdymas kitu pagrindu, pvz., pagal nuomos sutartį, neatitinka nurodytos įstatymo sąlygos;

2) asmuo, sąžiningai įgijęs daiktą, jį sąžiningai valdo. Tai reiškia, kad užvaldydamas daiktą asmuo turėjo būti pagrįstai įsitikinęs, jog niekas neturi daugiau už jį teisių į užvaldomą daiktą, ir per visą daikto valdymo laiką asmuo neturi žinoti apie kliūtis, trukdančias įgyti jam tą daiktą nuosavybėn, jeigu tokių kliūčių būtų (CK 4.68, 4.70 str.);

3) asmuo valdo daiktą teisėtai (CK 4.23, 4.68 str.). Teisėtu laikomas daikto valdymas, įgytas tais pačiais pagrindais kaip ir nuosavybės teisė. Daikto valdymas laikomas teisėtu, kol neįrodyta priešingai. Neteisėtu daikto valdymu laikomas per prievartą, slaptai ar kitaip pažeidžiant teisės aktus įgyto daikto valdymas. Antai pagal CK 4.69 straipsnio 2 dalį įgyjamą senatimi negali būti įgyjama nuosavybės teisė į valstybei ar savivaldybei priklausančius daiktus, todėl asmuo negali tokį daiktą teisėtai valdyti kaip savą;

4) daikto atviro valdymo sąlyga (CK 4.68 str.). Ši sąlyga reiškia, kad asmuo valdo daiktą kaip savą nesislapstydamas;

5) nepertraukiamas daikto valdymas ne mažiau kaip dešimt metų (CK 4.68, 4.71 str.).

Iš viso to, kas pasakyta, darytina išvada, jog čia sąžiningas įgijėjas- „asmuo, kuris sąžiningai įgijo (užvaldė) daiktą, bet nėra jo savininkas, yra netitulinis daikto valdytojas“¹⁰⁹. Tokio nekilnojamojo daikto įgijėjo teisės neginamos, jas užginčijus daikto savininkui ar kitiems asmenims, turintiems daikto valdymo teisę pagal įstatymus ar sutartį“, ko pasekoje „daikto valdymo terminas nutrūksta pareiškus teisėtą reikalavimą (ieškinį) dėl daikto grąžinimo ar daiktą valdančiam asmeniui pačiam pripažinus kito asmens teisę į jį“¹¹⁰. Išeina taip, kad įgijėjas nekilnojamąjį daiktą tik faktiškai valdo, nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą dar nėra perėjusi¹¹¹. Taigi, nekilnojamasis daiktas, įgyjamas įgyjamosios senaties būdu, nesuėjęs įgyjamajai senačiai (t. y. daiktą valdant mažiau kaip dešimt metų¹¹² (CK 4.68 str. 1 d.) iš sąžiningo įgijėjo, kaip neįgijusio nuosavybės teisės, nagrinėjamu pagrindu, gali būti išreikalautas, kadangi Civilinis kodeksas sąžiningam įgijėjui teisinę apsaugą nuo nekilnojamojo daikto išreikalavimo suteikia įgijus jį jau egzistuojančios nuosavybės teisės teisėto perleidimo-perėmimo pasekoje. Taigi, nekilnojamasis daiktas šioje situacijoje gali būti išreikalautas atsižvelgiant į tai, kad čia, įgijėjas, kaip toks, turi būti suprastas kitaip, nei prieš tai aptartose

¹⁰⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b UAB „Stoties turgus“ v. Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-586/2006, kat. 30.8, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

¹¹⁰ Ten pat.

¹¹¹ „Civiliniame kodekse skiriama daikto valdymo teisė nuo nuosavybės teisės. Daikto faktinis valdymas yra tikrai pagrindas įgyti jo nuosavybės teisę įgyjamąja senatimi“, - Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2000, P. 81

¹¹² Atsižvelgiant į CK 4.71 straipsnio 4 dalies reglamentavimą, šio įgyjamosios senaties termino skaičiavimas, atsižvelgiant į galimas kliūtis, savininko teisės į daiktą įgyvendinimui, gali būti sustabdomas iki tol, kol yra kliūtis.

„Nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo“ dalyse, kuriuose jis buvo laikomas įgyjančiu (nors ir neteisėtai) jau egzistuojančią nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą. Šioje situacijoje, asmuo vadinamas įgijėju tuo pagrindu, kad jis įgyja (tiksliau siekia įgyti) nuosavybės teisę į daiktą. Dėl minėtų priežasčių tokiam įgijėjui nėra numatyta teisinė apsauga ir toks nekilnojamas daiktas, nesuėjus senačiai, gali būti iš jo išreikalautas.

2.4.3 Nekilnojamojo daikto išreikalavimas, atsiradusio paskelbto mirusiu fizinio asmens iniciatyva

Kaip teigiama Civilinio kodekso 2.32 straipsnio, reglamentuojančio paskelbto mirusiu fizinio asmens atsiradimo pasekmes, 3 dalyje, „grįžęs asmuo taip pat turi teisę išsireikalauti turtą, perėjusį neatlygintinai tretiesiems asmenims, arba jo vertę. Tačiau sąžiningam turto įgijėjui turi būti atlyginami visi nuostoliai, susiję su turto ar jo vertės išreikalavimu“. Taigi, darytina išvada, kad įstatymų leidėjas, suteikia fiziniam asmeniui, paskelbtam mirusiu, tačiau vis dėlto grįžusiu, nurodytos normos pagrindu išsireikalauti turtą (tame tarpe ir nekilnojamąjį, o atsižvelgiant į tai, kad tik šis aktualus šiai darbo temai, išimtinai juo tolimesniame minėtos normos nagrinėjime ir apsiribosime) ar jo vertę iš neatlygintinai jį įgijusių trečiųjų asmenų¹¹³. Išsireikalavęs nekilnojamojo turto objektą (-us) ar jų vertę iš sąžiningo įgijėjo, asmuo, įstatymų leidėjo įsakmiai įpareigojamas atlyginti visus sąžiningo įgijėjo patirtus nuostolius, patirtus dėl nekilnojamojo daikto ar jo vertės išreikalavimo. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civiliniame kodekse, išreikalavimo galimybė paskelbtam mirusiu, tačiau grįžusiam asmeniui, iš sąžiningo įgijėjo, numatyta tik tuo atveju, jei nekilnojamasis daiktas buvo įgytas neatlygintinai. Atlygintinio sandorio metu, įgytos nuosavybės teisės, minėtas asmuo iš sąžiningo įgijėjo išreikalauti negali, tačiau, kaip teigia Civilinio kodekso komentaro autoriai, „kai remiantis Civilinio kodekso 1.5 straipsnyje įtvirtintu sąžiningumo principu ir Civilinio kodekso 4.96 straipsniu, įrodoma, kad tokie asmenys, nors ir atlygintinai įsigydami turtą žinojo, jog paskelbtas mirusiu asmuo iš tikrųjų yra gyvas, grįžęs asmuo turi teisę išsireikalauti turtą ir iš tokių asmenų“¹¹⁴. Tokia išreikalavimo galimybė sietina, su įgijėjo nesąžiningumu, nes remiantis rusų teisininko Kirsanovo pastebėjimu, asmuo įgyjantis daiktą iš nuosavybės teisės perleidėjo, tačiau

¹¹³ „Jeigu įpėdiniai atlygintinai perleido turtą kitiems asmenims, grįžęs asmuo iš jo išreikalauti negali“, -Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras, Antroji knyga, „Asmenys“. Vilnius: Jusititia, 2002. P. 90.

¹¹⁴ Ten pat.

žinantis apie reikšmingą kitų asmenų egzistavimą (šiuo atveju savininko), nepripažįstamas sąžiningu¹¹⁵.

Taigi, nekilnojamasis daiktas iš sąžiningo įgijėjo, nagrinėjamo straipsnio pagrindu, gali būti išreikalautas tik tuo atveju, jei nekilnojamasis daiktas pastarajam buvo perleistas neatlygintinai, tuo tarpu, esant nekilnojamo daikto nuosavybės teisės perleidimo atlygintinumo savybei, nekilnojamąjį daiktą ar jo vertę asmuo gali susigražinti, remdamasis Civilinio kodekso nuosavybės teisės gynimo normomis, gali tik įrodęs įgijėjo nesąžiningumą.

¹¹⁵ Кирсанов А. П. Недвижимое имущество. Нормы права и судебные прецеденты. Москва: "Ось - 89", 2005. С. 302-303

3. NEKILNOJAMOJO DAIKTO IŠREIKALAVIMO IŠ SAŽININGO ĮGIJĖJO BŪDAI IR PASEKMĖS

3.1 Vindikacija ir restitucija, kaip nekilnojamojo daikto išreikalavimo būdai

Norint išreikalauti nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo dažnai tiek teismų praktikoje, tiek teisinėje literatūroje ilgai buvo painiojama, kaip jau buvo minėta, kam priklauso nuosavybės teisė (savininkui ar sąžiningam įgijėjui) bei kokias teisės normas: daiktines ar prievolinių, reikia taikyti, norint išreikalauti daiktą nuosavybės teisės turėtojui, kaip apibūdinti daikto išreikalavimo ir grąžinimo savininkui procesą: laikyti jį vindikacija ar restitucija ir kt. Tačiau teisingą aiškinimą ir normų taikymą šiai dienai (ypač po minėto Konstitucinio Teismo nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“) atskirti tapo nebe taip sudėtinga.

Pradėdami kalbėti apie išreikalavimo būdus, trumpai apsibrėšime juos. Nagrinėjant teisinę literatūrą, pastebima, kad šiai dienai yra dvi restitucijos sampratos: vieni mokslininkai restituciją suprantą kaip tam tikrą tikslą, kuris gali būti pasiekiamas pareiškus vindikacinį ieškinį, kondikcinį ieškinį ar ieškinį dėl žalos atlyginimo (kitais tariant, ši grupė restitucijos nelaiko savarankiška, ypatinga pažeistų teisių gynimo priemone), kita grupė mokslininkų, skirtingai nei pirmoji, pripažįsta restitucijos savarankiškumą ir jos netapatumą kitiems ieškiniams. Tenka pripažinti, kad abu skaidymai savaip teisingi, tačiau atsižvelgdami į ribotą darbo apimtį, šioje darbo dalyje apsiribosime vienu, antrajai grupei priskirtinu restitucijos aiškinimu, kai ji suprantama kaip savarankiškas pažeistų teisių gynimo būdas. Būtent tokį pasirinkimą didžiaja dalimi lemia tai, kad sistemiškai išanalizavus Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso normas, darosi aišku, jog „mūsų teisinėje sistemoje restitucija laikoma savarankišku prievoliniu teisiniu pažeistų teisių gynimo būdu, reglamentuotu specialiomis prievolinės teisės normomis, numatant galimybę šiems teisiniams santykiams subsidiariai taikyti nepagrįsto praturtėjimo ar turto gavimo nuostatas“¹¹⁶. Taigi, šitaip suprantamas restitucijos institutas, turi būti atribojamas nuo vindikacijos ir suprantamas, santykyje su pastarąja, kaip atskiras nuosavybės teisės turėtojo į nekilnojamąjį daiktą pažeistų teisių gynimo būdas, galimai taikytinas prieš sąžiningą įgijėją.

Kai savininką ir kitą asmenį (konkrečiai-nekilnojamojo daikto įgijėją), kuris pažeidžia savininko nuosavybės teisę, sieja prievoliniai santykiai, pažeista nuosavybės teisė turi būti ginama prievolinių teisinių santykių gynimo būdais, t.y. pareiškiant asmenį ieškinį. Ir atvirkščiai, kaip teigia prof. V. Mikelėnas, „savininkas negali imtis prievolinių teisinių santykių

¹¹⁶ Dambrauskaitė A. Restitucijos taikymo sandorių pripažinimo negaliojančiais bylose problemos // Jurisprudencija. 2003, Nr. 37(29). P.87.

gynimo būdų prieš asmenį, su kuriuo jo prievoliniai teisiniai santykiai nesieja“¹¹⁷. Pavyzdžiui, pardavėjas (nuosavybės teisės į daiktą turėtojas) daiktą iš trečiojo asmens (įgijėjo), kuriam pirkėjas jį perleido, gali išreikalauti tik pareiškęs vindikacinį ieškinį, kadangi restitucijos, atsižvelgiant į tai, kad pardavėjo ir trečiojo asmens prievoliniai teisiniai santykiai nesieja, taikyti negalima,- „tokiais atvejais daiktas gali būti išreikalautas tik pareiškus vindikacinį ieškinį (CK 6. 307 str. 3 d.)“¹¹⁸.

Kaip jau ne kartą buvo minėta, galutinai minėtų institutų taikyme, išreikalaujant nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo, įvedė Lietuvos Konstitucinis Teismas 2008 m. spalio 30 d. priimdamas nutarimą „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Nutarime vienareikšmiškai nurodoma, jog Civilinio kodekso normoje, teigiančioje, jog „iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas nekilnojamas daiktas, išskyrus atvejus, kai savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo“ (CK 4. 96 straipsnis 2 dalis), yra įtvirtintas „vindikacijos institutas,- savininko, nevaldančio savo daikto, reikalavimas grąžinti neteisėtai valdomą daiktą,- kuris buvo žinomas dar romėnų teisėje“, todėl būtent vindikacijos, o ne restitucijos instituto normomis būtina remtis, norint išreikalauti nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo, remiantis Civilinio kodekso 4. 96 straipsnyje nurodytais pagrindais. Vėliau minėtą pasisakymą Konstitucinis Teismas savo nutarime dar labiau sukonkretino, teigdamas, jog apskritai, Civilinio kodekso 4. 96 straipsnyje yra nustatyti atvejai, kada ir kaip, koku būdu savininkas turi teisę išsireikalauti savo daiktą iš svetimo neteisėto valdymo, t.y. Konstitucinio Teismo teigimu, minėto straipsnio 1 ir 2 dalyse yra įtvirtintas **ribotos vindikacijos** institutas, suteikiantis galimybę daiktą savininkui iš sąžiningo įgijėjo išsireikalauti tik tam tikrais atvejais, t. y. ribotos vindikacijos institutas taikomas tada, kai išreikalaujant iš sąžiningo įgijėjo nekilnojamąjį daiktą remiamasi 4. 96 straipsnio 2 dalies pagrindu (kadangi šio straipsnio 1 dalis kalba apie kilnojamuosius daiktus, kas būtent šiam darbui nėra aktualu)), įrodinėjant, kad nekilnojamąjį daiktą įgijėjas įgijo kitų asmenų nusikalstamos veikos pasekoje. Lietuvos Konstitucinis Teismas aptarė ir 3 minėto straipsnio dalį, teigiančią, kad „jeigu daiktas neatlygintinai įgytas iš asmens, kuris neturėjo teisės jo perleisti nuosavybėn, tai savininkas turi teisę išreikalauti daiktą visais atvejais“, teigdamas, kad šia dalimi įstatymų leidėjas suteikė galimybę nekilnojamojo daikto savininkui remtis **neribotos vindikacijos** institutu.

Pastebėtina, kad tiek nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo 4. 96 straipsnio 2 dalies pagrindu (t.y., kai nekilnojamąjį daiktą savininkas prarado dėl kitų asmenų

¹¹⁷ Mikelėnas V. Vindikacija ir jos taikymas // Justitia, 2005, Nr. 1(55). P. 3.

¹¹⁸ Ten pat.

padaryto nusikaltimo), tiek išreikalavimą 4. 96 straipsnio 3 dalies pagrindu (t.y., kai nuosavybė į nekilnojamąjį daiktą sąžiningam įgijėjui buvo perleista asmens, neturinčio tokios teisės), sieja vienas tapatumas - abiem šiais atvejais tarp savininko ir įgijėjo (išskyrus patį nekilnojamąjį daiktą (kaip šiuos abu asmenis jungiančią sąsają) nesieja jokie teisiniai ryšiai. Būtent tai ir priveda prie jau minėtų restitucijos ir vindikacijos institutų atskyrimo nekilnojamojo daikto išreikalavime pagrindo, pagrįsto Konstitucinio Teismo jau minėtos ir visuotinai pripažintos išvada, kad „tais atvejais, kai pradinio savininko ir daikto įgijėjo nesieja prievoliniai santykiai, <...> daiktas iš jį įgijusio asmens gali būti išreikalautas pagal daiktinės teisės nuostatas, t.y. pareiškus vindikacinį ieškinį, kuris nagrinėjamas atsižvelgiant į įgijėjo sąžiningumą“¹¹⁹. Taigi, iš viso to, kas pasakyta, darytina išvada, kad savininkas norėdamas vindikaciniu ieškiniu išreikalauti nekilnojamąjį daiktą iš įgijėjo, privalo įrodyti pastarojo nesąžiningumą arba, kad yra viena iš Civiliniame kodekse nurodytų aplinkybių:

- a) nekilnojamasis daiktas savininko prarastas dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo;
- b) nekilnojamasis daiktas neatlygintinai įgijėjo įgytas iš asmens, neturėjusio teisės jo perleisti,

kitaip tariant, savininkas norėdamas patvirtinti minėtas vindikacinio reikalavimo pagrindus, privalo įrodyti „įstatyme nustatytas sąlygas, kuriomis jis prarado daiktą“¹²⁰. Tai įrodęs nekilnojamojo daikto savininkas gali išsireikalauti nekilnojamąjį daiktą ir iš sąžiningo įgijėjo.

Kalbant apie vindikaciją, būtina paminėti, kad „negalima vindikuoti neteisėtai užvaldyto turto, kuris žūva arba yra sunaikintas, arba panaudotas kitam turtui pagaminti“¹²¹. Pavyzdžiui, vindikacijos objektu negali būti sudegęs namas ar nuskendęs laivas¹²², nes nelikus nuosavybės teisės objekto, išnyksta ir pati nuosavybės teisė. Tokiais atvejais savininkas gali nebent pareikšti ieškinį dėl nuostolių ir žalos atlyginimo.

Kalbant apie restituciją, tai vertėtų pradėti nuo to, jog bendrosios restitucijos taisyklės reglamentuojamos CK šeštosios knygos „Prievolių teisė“ I dalies „Bendrosios nuostatos“ X skyriuje „Restitucija“. Beje, paminėtina, jog būtent šio skyriaus CK 6.145 straipsnio 2 dalyje numatyta galimybė teismui išimtiniais atvejais pakeisti restitucijos būdą arba apskritai jos

¹¹⁹ Dambrauskaitė A. Sandorių pripažinimas negaliojančiais ir sąžiningo įgijėjo interesų apsauga // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20). P. 29.

¹²⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. birželio 18 d. nutartis c. b. Lietuvos Respublikos generalinio prokuroro pavaduotojas v. Lietuvos švietimo darbuotojų profesinė sąjunga, UAB „Tertius“ ir kt., Nr. 3K-7-229/2007, kat. 30.3; 30.12.1 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

¹²¹ Monkevičius E. Žemės teisė, Vilnius: Justitia, 2000. P. 88.

¹²² Kalbant apie laivą, turimas omenyje toks, kuriam nustatyta teisinė registracija ir kuris pripažintinas nekilnojamuoju turtu.

netaikyti (jeigu dėl jos taikymo vienos iš šalių padėtis nepagrįstai ir nesąžiningai pablogėtų, o kitos atitinkamai pagerėtų). Taigi, jei teismas, bylos metu įžvelgtų po restitucijos atsirasiančią nepagrįstą interesų, padėties persvarą, vis dėlto toks turtas, o kas liečia šio darbo temą, būtent nekilnojamojo turto objektas ar objektai gali būti iš įgijėjo, neatsižvelgiant į esamą restitucijos taikymo pagrindą, ir neišreikalauti arba apskritai netaikant restitucijos, arba pakeičiant ją piniginiu ekvivalentu. Kalbant apie Restitucijos skyrių, verta išskirti ir dar vieną straipsnį, prisidedantį prie įgijėjo interesų apsaugos, tai būtų Civilinio kodekso 6.146 straipsnis. Jame įstatymų leidėjas numatė, jog nors įprastai restitucija yra atliekama natūra, susiklosčius tokiai situacijai, kai ji neįmanoma arba jos taikymas sukeltų didelių nepatogumų, tokiu atveju leistina restituciją taip pat atlikti sumokant ekvivalentą pinigais. Šia norma, kaip jau ir buvo minėta, įgijėjas nėra paliekamas tokioje situacijoje, kuri itin apsunkintų jo padėtį, kas leidžia teigti, kad taikant restitucijos institutą, įstatymų leidėjas numato įgijėjo bei savininko interesų pusiausvyros išlaikymo punktus. Taigi, iš to, kas pasakyta, darytina išvada, jog restitucijos taikymas kiekvienu konkrečiu atveju priklauso nuo konkrečios situacijos aplinkybių ir vienareikšmiškai teigti, jog viskas turi būti išsprendžiama bei išreikalaujama vienaip, o ne kitaip,- teigti negalima,- mat visa tai įstatymas paliko spręsti teismui savo nuožiūra, apribodamas jį tik sprendimo būdais, privalomai taikytiniais neatsiejamai nuo konkrečios bylos aplinkybių. Kaip vienoje iš savo bylų yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas „pažymėtina ir tai, kad bendrąsias restitucijos taisykles reglamentuojančios Civilinio kodekso šeštosios knygos „Prievolių teisė“ I dalies „Bendrosios nuostatos“ X skyriaus „Restitucija“ normos sistemaiškai taikytinos su Civilinio kodekso šeštosios knygos „Prievolių teisė“ III dalies „Kitais pagrindais atsirandančios prievolės“ XX skyriaus „Nepagrįstas praturtėjimas ar turto gavimas“ normomis, nes Civilinio 6.237 straipsnio 5 dalyje yra įtvirtinta nuostata, kad pastarojo skyriaus taisyklės taikomos ir tuo atveju, kai reikalavimas susijęs su įvykdymo pagal negaliojančią sandorį grąžinimu. Civilinio kodekso 6.241 straipsnis reglamentuoja turtą, kuris negali būti išreikalautas“¹²³.

Taigi, iš viso to, kas buvo pasakyta, kalbant apie nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš įgijėjo, reziumuojant reikėtų pasakyti, jog visų pirma teismas, sprenddamas restitucijos klausimą, nustato ar toks institutas kaip restitucija, apskritai taikytinas¹²⁴. Jei nustatoma, kad restitucija vis

¹²³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S)

¹²⁴ Ar restitucija taikytina, tai teismas nustato atsižvelgiant į CK 6.145 straipsnio 2 dalį, teigiančią, jog „Išimtiniais atvejais teismas gali pakeisti restitucijos būdą arba apskritai jos netaikyti, jeigu dėl jos taikymo vienos iš šalių padėtis nepagrįstai ir nesąžiningai pablogėtų, o kitos atitinkamai pagerėtų“ bei 6.241 straipsnį, reglamentuojantį turtą, kurio išreikalauti negalima.

dėlto taikytina, „-antra ką padaro teismas,- tai nustatyto restitucijos būdą¹²⁵ bei remiantis jau aptarta CK 6.145 straipsnio 2 dalimi, įvertina, ar nėra pagrindo pakeisti restitucijos būdą. Laikantis šitokios eigos tvarkos, pripažinus restituciją taikytina, nekilnojamasis daiktas, remiantis esama reglamentacija, iš įgijėjo gali būti išreikalautas (arba, tai, atsižvelgiant į situaciją, teismo sprendimu iš jo gali būti išreikalauta ne nekilnojamuoju daiktu, o piniginiu ekvivalentu, kas dažniausiai teismų praktikoje ir padaroma). Kaip pavyzdį pateiksime restitucijos taikymą varžytinių akto negaliojimo pagrindu. Toks pavyzdys šioje darbo dalyje laikytinas tinkamu, kadangi įstatymų leidėjas, Civilinio proceso kodekso normose nustatydamas specialų turto pardavimo iš varžytinių akto negaliojimo institutą, nenustatė specialiųjų restitucijos taikymo taisyklių, ko pasekoje turto pardavimo iš varžytinių aktą pripažinus negaliojančiu, teismų praktikoje išreikalaujant nekilnojamąjį daiktą iš įgijėjo, taikytinos bendrosios restitucijos taisyklės. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, savo byloje pasisakydamas dėl restituciją reglamentuojančių teisės normų aiškinimo ir taikymo, turto pardavimo iš varžytinių akto pripažinimo negaliojančiu atveju, yra ne kartą konstatavęs, kad restitucija yra prievolinis teisinis pažeistų teisių gynimo būdas, kuris taikomas asmenims, susijusiems prievolintais teisiniais santykiais. To pasekoje, pripažinus varžytinių aktą negaliojančiu *ab initio*, atsiranda sandorio negaliojimo pasekmė – restitucija (CK 1.80 straipsnio 2 dalis), kurią vykdant „tarp pripažinto negaliojančiu sandorio šalių netaikomos daiktinės teisės normos, reglamentuojančios daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo (CK 1.80 straipsnio 3, 4 dalys)“¹²⁶. Taigi, kaip teigiama Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje, „pripažinus turto pardavimo iš varžytinių aktą negaliojančiu, sprendžiama dėl restitucijos taikymo tarp šalių (CK 6.145 straipsnis) ir nesprenžžiama dėl vindikacijos sąlygų ir įgijėjo sąžiningumo pagal vindikacijos sąlygas“¹²⁷. Taip pat Lietuvos Aukščiausiasis Teismas teisėjų kolegija ne kartą savo bylose yra pažymėjusi, kad, „taikant restituciją, sąžiningumo principas yra teisiškai reikšmingas sprendžiant klausimą dėl restitucijos šalių tarpusavio interesų balanso (CK 6.145 straipsnio 2 dalis)¹²⁸, bet ne kaip turto įgijėjo žinojimas ar galėjimas žinoti apie pardavimo sąlygas ir aplinkybes (CK 4.96 straipsnio 1 dalis)“¹²⁹. Taigi, teismų praktikoje laikomasi pozicijos, kad

¹²⁵ Restitucijos būdus reglamentuoja CK 6. 146 straipsnis, kuriame numatyta, jog „Restitucija atliekama natūra, išskyrus atvejus, kai tai neįmanoma arba sukeltų didelių nepatogumų šalims. Tokiu atveju restitucija atliekama sumokant ekvivalentą pinigais“.

¹²⁶ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S)

¹²⁷ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 3 d. nutartis c.b. H. K. v. antstolė Rima Gražienė, A. G., Nr. 3K-3-525/2007, kat. 21.4.1.1; 21.6; 129.2; 129.11; 129.17 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

¹²⁸ Ten pat.

¹²⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 spalio 22 d. nutartis c.b. M. B. v. Z. J. ir kt., Nr. 3K-3-413/2007, kat. 129.2; 41 (S), prisijungimo laikas: 2009-01-04.

Civilinio kodekso 4.96 straipsnis, reglamentuojantis daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, sprendžiant dėl restitucijos taikymo klausimų, yra netaikytinas (plačiau žr. 2.2. poskyrį). Iš to kas išdėstyta, darytina išvada, kad sąžiningas įgijėjas, pirkęs daiktą varžytinėse, pripažinus varžytinių aktą negaliojančiu *ab initio*, negali gintis nuo nekilnojamojo daikto išreikalavimo, remdamasis Civilinio kodekso 4.96 straipsnio 3 dalimi, draudžiančia išreikalauti daiktą iš asmens, įgijusio jį teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka (šis draudimas, kaip jau ne kartą buvo minėt šiame darbe paaiškinamas tuo, kad priverstinį daikto pardavimą vykdo valstybės įgaliotas pareigūnas – antstolis, ir ši aplinkybė sukuria daikto pardavimo teisėtumo ir daiktą įgijusio asmens sąžiningumo prezumpciją, tačiau, būtina užakcentuoti,- ši prezumpcija taip pat gali būti paneigta, t. y. įrodžius, kad priverstinai parduodamą daiktą nusipirkęs asmuo buvo nesąžiningas ir įgytas turtas gali būti iš jo išreikalautas ir tuo pagrindu), kadangi, jam šios normos apskritai netaikomos, tačiau sąžiningumo faktorius vis dėlto išlaiko ypatingą svarbą, apsaugant įgytą nekilnojamąjį daiktą nuo išreikalavimo, taip yra todėl, kad kaip teigiama teismų praktikoje, „kai pirkėjas yra nesąžiningas, o restitucijos taikymas natūra yra galimas, tai restitucijos taikymas tokiu būdu yra teisiškai pagrįstas“¹³⁰. Vadinasi, jeigu pirkėjas yra sąžiningas ir/arba restitucijos taikymas natūra nėra teisiškai pagrįstas, tai restitucijos galima netaikyti arba pakeisti jos būdą. Prie tos pačios išvados galima prieiti ir remiantis anksčiau minėtu Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų kolegijos teiginiu, jog pripažinus turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu, dėl restitucijos taikymo tarp šalių sprendžiama remiantis CK 6.145 straipsniu, kuris numato teismui galimybę apskritai netaikyti restitucijos arba pakeisti jos būdą. Taigi, bent jau iki šiol, Lietuvos teismai laikosi tokios taktikos, kad iš sąžiningo įgijėjo, varžytinių metu įgytam turtui restitucija natūra vis dėlto nėra taikoma (nebent, atsižvelgiant į bylos aplinkybes, vis dėlto įgijėjas pripažįstamas nesąžiningu), nes kitu atveju, toks nekilnojamojo daikto išreikalavimas nebūtų laikomas teisiškai pagrįstu, tačiau iš esmės restitucija, remiantis esama reglamentacija, vis dėl to, jei tik ji nepažeidžia interesų pusiausvyros galima. Taip yra todėl, kad „savininko reikalavimams pripažinti negaliojančiu turto priverstinio pardavimo sandorį netaikomos taisyklės, reguliuojančios turto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo. Šiuo atveju taikomos sandorio negaliojimo taisyklės“. Tokiu aiškinimu, „Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėdamas civilines bylas dėl varžytynių aktų pripažinimo negaliojančiais, remiasi ir po 2001 m. CK įsigaliojimo“¹³¹. Kitaip situacija sprendžiama, kai

¹³⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S)

¹³¹ Staneliūnaitė R. Savininko teisių gynimo būdai // Lietuvos advokatūra, 2003. www.advoco.lt/getfile.aspx?dokid=0da652d3-26a0-4b7b-8918-f50bc4a20e8e; prisijungimo laikas: 2009-04-02, P.15.

nekilnojamas daiktas, įgytas priverstinio realizavimo būdu, yra perleistas trečiajam asmeniui. Tokiu atveju, minėtas įgijėjas įgyja teisę remtis sąžiningumo prezumpcija, ko pasekoje, tokio sąžiningo asmens teisės ginas įstatymas (CK 1.80 str., CK 6.153 str.). Verta paminėti, kad sąžiningumas ir šioje situacijoje gali būti nugincytas, kas lemtų sąžiningo įgijėjo teisinės apsaugos nuo išreikalavimo netekimą. Toks reglamentavimas taikytinas ne tik varžytinių aktą pripažinus negaliojančiu. Civilinio kodekso 6.153 straipsnyje nustatyta, jog sąžiningi tretieji asmenys, pagal **atlygintinį** sandorį įgiję nuosavybės teise gražintiną turtą, gali panaudoti šį sandorį prieš asmenį, kuris reikalauja restitucijos, o tai reiškia, kad restitucija neturi įtakos sąžiningų trečiųjų asmenų teisėms, įgytoms į daiktą, esantį restitucijos objektu. Tokią pačią apsaugą nuo nekilnojamojo daikto išreikalavimo įstatymų leidėjas numato ir Civilinio kodekso 6.222 straipsnio 3 dalyje, teigdamas, jog restitucija neturi įtakos sąžiningų trečiųjų asmenų teisėms ir pareigoms. Tokiais atvejais „restitucija netaikoma prieš sąžiningą įgijėją“^{132 133}, savininkas įgyja teisę išieškoti tik piniginę kompensaciją iš skolininko.

Tuo tarpu, iš sąžiningų trečiųjų asmenų daiktą, esantį restitucijos objektu ir įgytą **neatlygintinai** (pavyzdžiui, pagal dovanojimo sutartį), kaip jau ne kartą buvo minėta, išreikalauti galima, todėl restitucija natūra galima. „Tačiau prieš asmenį, reikalaujantį taikyti restituciją, tačiau praleidusį ieškinio senaties terminą, sąžiningi daikto įgijėjai gali panaudoti ir neatlygintinį sandorį, prašydami taikyti ieškinio senatį.“¹³⁴ Nesant šios galimybės, nekilnojamas daiktas iš neatlygintinai jį įgijusio asmens, galėtų būti išreikalautas.

Iš viso to, kas pasakyta, reziumuojant galima teigti, kad civilinėse bylose dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu, kai nekilnojamas daiktas perleistas sąžiningam trečiajam asmeniui, nekilnojamojo daikto išreikalavimas galimas taikant 4. 96 straipsnio nuostatas (t.y. nekilnojamąjį daiktą vindikuojant). Tuo tarpu, kai savininkas nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo, išsireikalauti siekia vienu iš sandorio pripažinimo negaliojančiu pagrindų, kai nekilnojamas daiktas pagal kitą sandorį nėra perleistas trečiajam asmeniui, „turi būti sprendžiamas nuosavybės teisės pasibaigimo (pardavėjui) ir atsiradimo (pirkėjui) teisėtumo klausimas bei pagal įstatymą taikoma arba netaikoma restitucija“¹³⁵. Taigi, kaip diferenciacijos

¹³² Pakalniškis V. http://www3.mruni.lt/~vypaka/dokumentai/paskaita_10_sandoriu_negaliojimas.ppt, prisijungimo laikas 2009-09-05.

¹³³ Pavyzdžiui: apsimestinio sandorio šalys negalėtų panaudoti apsimestinio sandorio sudarymo fakto prieš sąžiningus asmenis (CK 1. 87 str. 3 d.), kurie nežinodami, kad sandoris apsimestinis, sudarė kitą atlygintinį sandorį ir jo pasekoje iš asmens neturėjusio teisės perleisti nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą, jį įgijo.

¹³⁴ Pranckevičius A., Pumputienė R. Sandorių negaliojimo pagrindai ir pasekmės // Juristas, 2007. Nr. 5. (http://www.buhalteris.lt/index.php?cid=259&new_id=18022; prisijungimo laikas: 2009-04-02)

¹³⁵ Dambrauskaitė A. Restitucijos taikymo sandorių pripažinimo negaliojančiais bylose problemos // Jurisprudencija. 2003, Nr.37(29). P. 87.

kriterijus, leidžiantis atriboti restitucijos ar vindikacijos taikymą, nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo tematikoje, yra savininko ir sąžiningo įgijėjo ryšys, t. y. ar

- a) įgijėjas yra trečiasis asmuo,- asmuo, nesudaręs negaliojančio sandorio su nekilnojamojo daikto savininku;
- b) įgijėjas – negaliojančio sandorio, sudaryto su nekilnojamojo daikto su savininku, šalis (gali būti taikoma restitucija)

Kitaip tariant šis skaidymas remiasi tokiu pagrindu: ar nekilnojamasis daiktas savininko prarastas su savininko žinia ar be jos. O pripažinus sąžiningą įgijėją esant trečiuoju asmeniu, nekilnojamąjį daiktą įgijusį be savininko žinios iš kito, neturėjusio teisės perleisti nuosavybės teisę, išreikalavimas skiriasi, priklausomai nuo to, ar įgijėjas nuosavybės teisę, minėtu būdu, į daiktą įgijo

a) atlygintinai (Civiliniame kodekse numatyta ribota vindikacija)

ar

b) neatlygintinai (Civiliniame kodekse numatyta neribota vindikacija).

Vadinasi, ar nekilnojamojo daikto iš sąžiningo įgijėjo išreikalavimas (neįtraukiant teismo sprendimų vykdymo), remiantis kertine išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo reglamentacija, apskritai galimas, priklauso nuo to ar nekilnojamasis daiktas prarastas su savininko žinia ar be jos ir ar sąžiningas įgijėjas nekilnojamąjį daiktą įgijo atlygintinai ar ne.

3.2 Nekilnojamojo daikto išreikalavimo pasekmės

Kai teismo sprendimu yra patenkinamas vindikacinis reikalavimas, nekilnojamasis daiktas savininkui gražinamas Civilinio proceso kodekso 765 straipsnyje nurodyta tvarka, t.y. antstolis paima tuos daiktus iš skolininko ir perduoda išieškotojui, kitaip tariant, nekilnojamąjį daiktą, teismo sprendimu priteistą savininkui, antstolis paimama iš įgijėjo perduodamas jį išieškotojui. Kaip teigia prof. V. Mikelėnas straipsnyje „Vindikacija ir jos taikymas“, daiktas iš valdytojo paimamas prievarta, taigi, nekilnojamasis daiktas, patenkinus vindikacinį ieškinį, paimamas iš įgijėjo.

Atsižvelgiant į tai, kad neteisėtas nekilnojamojo daikto įgijėjas, valdydamas nekilnojamąjį daiktą, gali iš jo gauti tam tikrų pajamų ar vaisių, taip pat atsižvelgiant į tai, kad neteisėtai valdomas nekilnojamojo turto objektas gali būti pagerintas, kapitališkai suremontuotas ar pan., dažnai vien nekilnojamojo daikto gražinimu savininkui neapsiribojama, t. y. dažnai sprendžiami ir kiti minėti ir panašūs atsiskaitymo klausimai. Remiantis Civilinio kodekso 4. 97 straipsnio reglamentacija, atsiskaitymų klausimai reguliuojami priklausomai nuo to, ar neteisėtas daikto valdytojas, pripažintinas sąžiningu ar ne. Kadangi šiai darbo temai aktualus tik sąžiningas

įgijėjas, tai aptarsime tik jam taikomą atsiskaitymą. Taigi, kai valdytojas yra pripažįstamas sąžiningu, bet neteisėtu, nekilnojamojo daikto savininkas turi teisę išreikalauti visas pajamas, kurias šis gavo arba turėjo gauti nuo to laiko, kai jis sužinojo arba turėjo sužinoti, kad jo valdymas neteisėtas arba, kai sužinojo apie civilinės bylos iškėlimą (CK 4. 97 str. 1 d.). Jų (t. y. pajamų) dydį įrodinėja savininkas. Negalima nepažymėti, kad „pajamos ar vaisiai, kurių įgijėjas teoriškai galėjo, bet neprivalėjo gauti, neišieškomos“¹³⁶, pavyzdžiui pajamos išnuomojus namą. Iš sąžiningo įgijėjo išieškomos tik tos pajamos, kurios įgijėjo turėjo būti gauti privalomai. Taip pat svarbu pažymėti, kad visos pajamos ir vaisiai iki minėto sužinojimo apie neteisėtą valdymą, lieka sąžiningam įgijėjui

Aptartina ir neteisėto, bet sąžiningo nekilnojamojo daikto įgijėjo teisė išreikalauti iš savininko visų jo (t.y. sąžiningo įgijėjo) padarytų dėl daikto būtinų išlaidų, kurių nepadengė iš daikto gautos pajamos, atlyginimo (CK 4. 97 str. 2 d.). Atkreiptinas dėmesys, kad įgijėjui gali būti atlygintinos tik būtinos išlaidos, skaičiuojamos, beje, kaip ir pajamos, nuo to laiko, kai sąžiningas įgijėjas sužinojo arba turėjo sužinoti, kad jo valdymas neteisėtas arba, kai sužinojo apie civilinės bylos iškėlimą.

Taip pat būtina paminėti, kad neteisėtas, tačiau sąžiningas įgijėjas, nežinodamas, kad daiktą valdo neteisėtai, gali padaryti (o dažnai ir padaro) esminius nekilnojamojo daikto pagerinimus, ko pasekoje padidėja ir išreikalaujamo daikto vertė. Kaip teigiama, Civilinio kodekso 4. 97 straipsnio 4 dalyje, sąžiningas valdytojas, turi teisę pasilikti savo padarytus pagerinimus, dalis, jei tai gali būti atskirta nuo daikto, jo nesužalojant. Jei taip padaryti neįmanoma, sąžiningas valdytojas turi teisę reikalauti iš savininko dėl pagerinimo padarytų išlaidų (bet ne didesnių, kaip daikto vertės padidėjimas), atlyginimo. Analogiška teisė numatyta savininkui, esant daikto pabloginimui. Kai įgijėjas (nepriklausomai nuo to ar jis sąžiningas, ar ne) sugadina ar kitaip pablogina daikto kokybę, savininkui suteikta teisė, reikalauti žalos, padarytos daiktui, atlyginimo (CK 6. 263 str.), kartu su vindikaciniu ieškiniu pareiškiant ir ieškinį dėl žalos atlyginimo ar nepagrįsto praturtėjimo.

Išreikalavus nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo nekilnojamąjį daiktą ir įvykdžius minėtus galimus tarpusavio atsiskaitymus, santykiai, atsiradę nekilnojamojo daikto išreikalavimo procese, tarp sąžiningo įgijėjo ir savininko galutinai pasibaigia. Tačiau tuo teisinė sąžiningo įgijėjo interesų galima apsauga nesibaigia. Nekilnojamo daikto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo vertintinas kaip pagrindas sąžiningam įgijėjui reikšti kitą reikalavimą nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą perleidusiam, tačiau tokios teisės neturėjusiam asmeniui.

¹³⁶ Mikelėnas V. Vindikacija ir jos taikymas // Justitia. 2005, Nr. 1(55). P. 13.

Atsižvelgiant į tai, kad sąžiningą įgijėją ir asmenį, neturėjusį teisės perleisti nuosavybės teisės į daiktą, sieja prievolė, „reikalavus daiktą iš sąžiningo įgijėjo, jam atsiranda pagrindas reikšti prievolinį teisinį reikalavimą asmeniui, perleidusiam daiktą, ir reikalauti iš jo nuostolių atlyginimo“¹³⁷. Taigi, kai vindikuojant nekilnojamasis daiktas išreikalaujamas iš sąžiningo įgijėjo, nepaisant suteikiamos itin didelės svarbos nuosavybės teisės apsaugai, vis dėlto mūsų teisinėje sistemoje, sąžiningas, tačiau neteisėtas valdytojas, nepaliekamas be teisinės apsaugos. Jam Lietuvos teisinė reglamentacija, be teisės pareikšti priešinį ieškinį (CPK 143 str.) dėl turėtų išlaidų, susijusių su išreikalaujamu nekilnojamuoju daiktu, atlyginimo savininkui, suteikia teisę reikšti minėtą prievolinį teisinį reikalavimą asmeniui, perleidusiam daiktą ir reikalauti iš jo nuostolių atlyginimo.

Nepaisant to, kad restitucija, sąžiningo įgijėjo¹³⁸ (įgijusio daiktą ne savininko iniciatyva) atžvilgiu netaikoma, tačiau atsižvelgdami į tai, kad nekilnojamasis daiktas gali būti išreikalautas iš įgijėjo ir prievoliniais pagrindais, taip pat į tai, jog jeigu darytume prielaidą, kad dažnai, kaip jau minėta, vardan nuosavybės teisės apsaugos bei paprastesnės išreikalavimo procedūros (atsižvelgdami į pripažinimo nesąžiningu pagrindus ir kt. aplinkybes, galime daryti tokia prielaidą), įgijėjas dirbtinai pripažįstamas nesąžiningu, nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo pasekmių temoje, trumpai aptarsime ir restitucijos institutą. Turint omenyje tai, kad ir varžytinių aktui, taip pat laikytinu sandoriu, taikomos bendrosios restitucijos nuostatos, šioje darbo dalyje aptarsime ir jį.

Restitucijos esmė- atkurti sugriautą šalių turtinės padėties pusiausvyrą. Ji taikoma tarp pripažinto negaliojančiu sandorio šalių (CK 6.145 straipsnio 1 dalis), t.y. tarp nekilnojamąjį daiktą minėto sandorio pagrindu įgijusio asmens ir savininko. Taigi, remiantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 6.145 straipsnio reglamentacija, taikant restituciją įgijėjas gražina turtą ir tik ankstesnėse šio darbo dalyse išsamiau išnagrinėtais atvejais, teismas, savo prerogatyva, atsižvelgdamas į vienos iš šalių nepagrįstą ir nesąžiningą padėties pablogėjimą ar pagerėjimą, gali restitucijos apskritai netaikyti ar pakeisti jos būdą. Iš to, darytina išvada, kad išreikalaujant iš įgijėjo nekilnojamąjį daiktą, tik nuo teismo priklausys, ar bus taikyta restitucija, ir jei taip, tai koku būdu.

Panaši situacija susiklosto ir tuo atveju, kai restitucija taikoma, negaliojančiu pripažinus nekilnojamo daikto pardavimo iš varžytinių aktą, skiriasi tik pinigų priteisimo tvarka. Nesant pagrindų pakeisti restitucijos būdo ar apskritai jos netaikyti, bei, savaime suprantama,

¹³⁷ Staneliūnaitė R. Savininko teisių gynimo būdai // Lietuvos advokatūra, 2003, www.advoco.lt/getfile.aspx?dokid=0da652d3-26a0-4b7b-8918-f50bc4a20e8e, prisijungimo laikas: 2009-04-02, P.15.

¹³⁸ Čia sąžiningas įgijėjas vertintinas, kaip asmuo, nekilnojamąjį daiktą įgijęs be savininko žinios iš kito asmens, neturinčio teisės perleisti nuosavybės teisės į daiktą, t.y. kai jo ir savininko nesieja prievoliniai santykiai (aut. past.)

atsižvelgiant į tai, kad antstolis yra tik tarpininkas ir nėra laikomas sandorio šalimi, nekilnojamas daiktas, įgijėjo įgytas varžytinių, pripažintų neteisėtomis, metu, grąžinamas savininkui (skolininkui), o įgijėjui priteisiama už turtą sumokėta pinigų suma. Kaip vienoje iš savo bylų teigia, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas¹³⁹, pinigų suma įgijėjui priteisiama tokia tvarka : a) jei pinigų suma yra antstolio žinioje, tai ji visa priteisiama iš antstolio, b) jeigu pinigų suma antstolio pervesta Hipotekos skyriui ir yra pastarojo sąskaitoje, tai ji priteisiama iš Hipotekos skyriaus, c) jei pinigų suma išmokėta išieškotojams, ji pirkėjui išieškoma iš skolininko.

Taigi, pripažinus nekilnojamojo daikto nuosavybės teisės perleidimą negaliojančiu prievolinių nuostatų pagrindu, tenka pripažinti, kad įgijėjo sąžiningumas, nors ir neturi reikšmės restitucijos taikymui, tačiau į šį statusą, teisėjai, taikydami restituciją vis dėlto dažnai atsižvelgia, todėl neteisinga būtų teigti, kad įgijėjo sąžiningumą mūsų teisinė sistema tinkamai nereaguoja, nepaisant to, kad palieka tam tikrais atvejais galimybę išreikalauti nekilnojamąjį daiktą.

3.3 Pasiūlymai dėl nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo ir jo pasekmių

Dažnais atvejais, išreikalavus nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo įgijėjo, kaip jau aišku iš to, kas dėstyta ankstesnėse šio darbo dalyse, problematiškiausia įgijėjui (neteisėtai perleidusio asmens atžvilgiu) būna su atsiskaitymu (tiksliau- pinigų išieškojimu), po nekilnojamojo daikto išreikalavimo. Tokia problema būtų išspręsta sukūrus fondą, kuriame sandorio, kuriuo buvo perleistas nekilnojamas daiktas, pripažinto negaliojančiu nukentėjusiais šaliam būtų išmokama pinigų suma. Taip pat, tokio fondo lėšų panaudojimas būtų teisingas ir po priverstinio nekilnojamojo daikto realizavimo negaliojančiu pripažinimo, t.y. teismas tokiu atveju galėtų netaikyti restitucijos (tokią teisę turi teismas, remiantis CK 6. 145 str.2 d.), o fondą įpareigoti išmokėti nukentėjusiai šaliai (šiuo atveju skolininkui) ekvivalenčią sumą. Tokio fondo egzistavimas ne tik padarytų paprastesnėmis nekilnojamojo daikto išreikalavimo procedūras, bet ir galimai labiau užtikrintų sąžiningo įgijėjo interesus nekilnojamojo daikto išreikalavimo temos kontekste.

Minėto fondo įsteigimas itin aktualus būtų nekilnojamąjį daiktą savininkui iš sąžiningo įgijėjo išreikalaujant vindikacijos būdu. Kai nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą sąžiningas

¹³⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S)

įgijėjas neatlygintinai įgyja iš asmens, neturinčio tokios teisės, galima daryti pagrįstą išvadą, kad išreikalavimo pasekmės sąžiningam įgijėjui nėra skaudžios, tačiau, kai vindikuojamas atlygintinai įgytas nekilnojamasis daiktas, sąžiningas įgijėjas paliekamas tarsi be teisinės apsaugos.

Dar kartą atkreipkime dėmesį į tai, kad atlygintinai įgytas nekilnojamasis daiktas iš sąžiningo įgijėjo gali būti išreikalautas tik tokiu atveju, kai savininkas jį prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo (CK 4. 96 str. 2 d.), o kaip galima įsitikinti panagrinęjus teismų praktiką, dažnai tokio asmens apskritai negalima rasti, ar net jį radus, neįmanoma iš jo ką nors išreikalauti (atsižvelgiant į tai, kad dažnai tokie asmenys apskritai turto nebeturi arba turi jį kitų asmenų vardu) , ko pasekoje, sąžiningam įgijėjui, kartais tampa realiai neįgyvendinama teisė remiantis prievolėmis teisės normomis išsireikalauti iš nusikaltimo pasekoje perleidusio nekilnojamąjį daiktą asmens, patirtus nuostolius. Taigi, tokiu atveju, sąžiningo įgijėjo atžvilgiu būtų itin teisinga jei jo teisėtas prievolinis reikalavimas, atsiradęs minėtu pagrindu, būtų patenkintas fondo lėšomis.

Kaip jau buvo minėta šio darbo pradžioje, mūsų teisinėje sistemoje yra numatyti bent keli barjerai, turintys užtikrinti nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo teisėtumą. Tie barjerai yra: notaras, Registrų centras ir antstolis. Pakalbėkime apie kiekvieną iš jų iš sąžiningo įgijėjo pozicijos.

Kalbant apie notarą, remiantis esama teisine reglamentacija, jis „yra valstybės įgaliotas asmuo, atliekantis <...> funkcijas, užtikrinančias, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų“¹⁴⁰, todėl būtent notaras turėtų imtis visų įmanomų teisėtų veiksmų, kuriais būtų užtikrintas nekilnojamo sandorio teisėtumas ir sąžiningas įgijėjas, įtvirtinęs nekilnojamojo turto sandorį notarine forma, remdamasi esamos teisinės reglamentacijos idealiau įgyvendinimu, turėtų būti garantuotas, kad toks (t.y. patvirtintas notaro) sandoris nebus pripažintas negaliojančiu ir iš jo nekilnojamasis turtas išreikalautas nebus.

Registrų centras taip pat nėra įkurtas ir veikiantis savitiksliai. Nekilnojamojo turto registro, kaip teigiama teisės aktuose, funkcionuoja tam, kad registruotų nekilnojamuosius daiktus, nuosavybės bei kitas daiktines teises į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymas, įstatymų nustatytiems juridinius faktus bei juos oficialiai teikti¹⁴¹, užtikrinant asmeniui jų išsamumą ir

¹⁴⁰ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios, 1999, Nr. 28-810, 2 str.

¹⁴¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948, 2 str.

teisingumą¹⁴². Taigi, ir vėl analogiška situacija - esant idealiai santvarkai, pasireiškiančiai jau esamos įstatymo raidės taikymu, asmuo gavęs duomenų iš Nekilnojamojo turto registro, turėtų būti užtikrintas, kad tie duomenys yra teisingi ir nekilnojamas daiktas nebus išreikalautas iš sąžiningo įgijėjo, pripažinus juos teismine tvarka neteisingais (arba bent jau ir pripažinus bei išreikalavus Nekilnojamojo turto registro neatidumo ar kt. kaltės pasekoje, įgijėjui bus tinkamai ir teisingai atlyginta).

Kas liečia antstolį, tai jis kaip priverstinio daikto realizavimo teisėtumą užtikrinantis asmuo¹⁴³, taip pat turėtų būti atsakingas už tinkamos pareigos nevykdymą ar net veikimą neteisėtai, o jos neįvykdymas ar įvykdymas idealiu atveju neturėtų įtakoti sąžiningo įgijėjo nekilnojamojo daikto išreikalavimo atžvilgiu.

Taigi, iš kiekvieno iš jų (t.y. notaro, antstolio, Nekilnojamojo turto registro) sąžiningi įgijėjai tikisi tinkamai atliekamų veiksmų, kurie (kai kada net kaip vieninga sistema (pvz.: sąveikaujant Nekilnojamo turto registrui ir notarui)) užtikrintų jų sudaromų sandorių teisėtumą ir apsaugotų nuo galimo išreikalavimo. Tuo labiau, kad nė viena iš minėtų institucijų neatlieka savo funkcijų veltui. Paraleliai dr. S. Selelionytės - Drukteinienės išreikštai minčiai, jog „valstybės gyventojai dirbdami ir uždirbantys pragyvenimui, dalį savo pajamų sumoka valstybei, tikėdamiesi, jog jos institucijos nepriekaištingai atliks savo funkcijas ir garantuos mokesčių mokėtojams saugų ir ramų gyvenimą“¹⁴⁴, galima teigti, kad sąžiningi įgijėjai, tuo pagrindu taip pat tikisi minėto tinkamo veikimo, užtikrinančio jų teisėtus interesus. Iš viso to, kas pasakyta, minėto fondo įkūrimas būtų, tai, kas pilna apimtimi apsaugotų sąžiningo įgijėjo interesus, net ir nesuveikus ar netinkamai suveikus „apsaugos sistemai“, turinčiai užtikrinti sandorių teisėtumą.

Atsižvelgiant į tai, kad „valstybės kišenė“ nėra tokia jau ir gili, tam, fondo veikla neigiamai nepaveiktų valstybės išdo, turėtų būti numatytas toks reguliavimas: netinkamai savo funkcijas vykdęs subjektas ar subjektai, proporcingai jų kaltei, turėtų įvykdyti susidariusios žalos dydžio apmokėjimą. Pavyzdžiui, notaras, netinkamai patikrinęs ir nepastebėjęs padirbto asmens paso ar įgaliojimo, turėtų išmokėti visą sumą pats. Ko pasekoje, galbūt numatant galimybę reikšti jam nusikaltimą įvykdžiusiam asmeniui regresinį ieškinį¹⁴⁵. Registrų centrui

¹⁴² „Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka“, - Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948, 4 str.

¹⁴³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. sausio 24 d. nutartis c. b. M. Č. v. E. M., I. D., Nr. 3K-7- 4/2007, kat. 20.3.10; 129.2; 41(S)

¹⁴⁴ Selelionytė- Drukteinė S. Valstybės deliktinės atsakomybės raidos tendencijos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S), MRU.-V, 2008, P. 146.

¹⁴⁵ Čia būtų kažkas panašaus į dr. A. Rudzinsko pateiktą galimą Lietuvos respublikos nukentėjusiųjų rėmimo fondo veikimo principą „Įstaiga, išmokėjusi atlyginimą nukentėjusiam, toje byloje galės kaltininkui pareikšti regresinį

įvėlus klaidą ir to pasekoje, suteikus neteisingus duomenis, kurių pagrindu buvo neteisėtai perleista nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą, taip pat turėtų įmokėti nurodytą sumą į fondą. Tokiu atveju, Registrų centras galėtų, o tiksliau būtų priverstas didinti mokesčius už savo funkcijų atlikimą, tačiau galima tikėtis, kad asmenys, besinaudojantys jo teikiamomis paslaugomis, ryšium su padidėjusia jų pačių interesų sauga, neprieštarautų didesnei sumai. Nekilnojamojo daikto priverstinį realizavimą pripažinus negaliojančiu dėl antstolio neteisėtų veiksmų, šis taip pat turėtų būti įpareigotas sumokėti tam tikrą sumą į fondą.

Tam kad nebūtų paralyžiuota šių institucijų veikla, be nurodytų galimų lėšų šaltinių, galėtų būti numatytas tokiai atsakomybei privalomas draudimas.

Taigi, tokio fondo įsteigimas, nekenkdamas nei valstybės išdui, nei nurodytiems teisėtumą turintiems užtikrinti subjektams, būtų labai naudingas sąžiningo įgijėjo atžvilgiu. Tokio fondo dėka būtų galima pilna apimtimi apsaugoti sąžiningo įgijėjo teises ir teisėtus interesus.

Išvados

1. Ilgą laiką tiek teismų praktikoje tiek, teisinėje literatūroje, sąžiningas įgijėjas buvo tapatinamas su savininku, ko pasekoje dažnai neteisingai buvo aiškinamos bei taikomos teisės normos nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo kontekste. Teisinių aiškumą įvedė Konstitucinis teismas 2008 m. spalio 30 d. priimtame nutarime „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ nurodydamas, jog neteisėtai įgijęs turtą, asmuo netampa nuosavybės teisės turėtoju,- šitaip atribodamas šiuos subjektus, o tuo pačiu ir jų teisių bei teisėtų interesų gynimo principus.

2. Nekilnojamojo daikto sampratą, įstatymų leidėjas išdėstė Civiliniame kodekse, nurodydamas dvi grupes daiktų, laikytinų nekilnojamaisiais (t.y.: pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, tačiau įstatymiškai pripažįstami nekilnojamais bei pagal prigimtį nekilnojamieji daiktai), nurodydamas tik pavyzdinius minėtų daiktų sąrašus,- kas suteikia galimybę šią kodekso normą lanksčiai pritaikyti prie sparčiai besikeičiančių rinkos sąlygų.

3. Nekilnojamojo daikto samprata išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo kontekste neturėtų būti beatodairiškai pakeičiama nekilnojamojo turto samprata, nes tai ne visada bus teisinga. Dažni atvejai, kai išreikalaujamas ne visas nekilnojamasis turtas, o tik vienas iš nekilnojamojo turto objektų, todėl tam, kad būtų kad išvengta dviprasmiškumo ar papildomo aiškinimo, kaip tai, beje, tikslingai ir padarė Civilinio kodekso kūrėjai, nekilnojamo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo kontekste turėtų būti apsiribota būtent nekilnojamo daikto samprata.

4. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnis „Daikto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo“, nenurodo baigtinio nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo pagrindų sąrašo. Nekilnojamasis daiktas iš sąžiningo įgijėjo gali būti išreikalautas ne tik, įgijus jų neatlygintinai ar savininkui jį praradus kito asmens nusikalstimo pasekoje, tačiau ir kitais pagrindais, tokiais kaip pirmenybės teisės pirkti pažeidimo atveju, bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės perleidimo, nesant kito sutuoktinio rašytinio sutikimo, atveju ir kt.

5. Nekilnojamasis daiktas, sąžiningo įgijėjo įgytas neatlygintinai, gali būti išreikalautas visais atvejais ir tokios reglamentacijos taikymas mūsų teisinėje sistemoje painingas nekelia. Sudėtingiau yra tada, kai nuosavybės teisė į nekilnojamą daiktą, neturint tokios teisės, yra perleidžiama keliskart. Tokiu atveju iš sąžiningo įgijėjo neatlygintinai įgijusio nekilnojamojo daikto, jis išreikalautinas, kai asmuo jį perleidęs, taip pat buvo pastarąjį įgijęs neatlygintinai. Jei nekilnojamasis daiktas įgytas neatlygintinai iš įgijėjo, prieš tai jį įgijusio atlygintinai, iš

asmens, neturėjusio teisės jo perleisti, ar nekilnojamasis daiktas išreikalautinas, priklausys nuo pirmojo įgijėjo sąžiningumo.

6. Daugiausia diskusijų sukeliantis yra nekilnojamojo daikto, įgyto teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka, išreikalavimo procesas, kadangi įstatymų leidėjas, Civilinio kodekso 4.96 straipsnyje, kalbėdamas apie nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, nurodė tik tai, jog daiktą perleidus teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka, minėto straipsnio taisyklės netaikomos. Išsivysčius nevienareikšmei teismų praktikai, manytina, jog įstatymų leidėjas turėtų patikslinti normą, nurodydamas, kad išreikalavimui iš sąžiningo įgijėjo, įgijus daiktą teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka, netaikomas vindikacijos institutas,- kas vienareikšmiškai ir neginčytinai sureguliuotų nekilnojamojo daikto išreikalavimą minėtame kontekste.

7. Nekilnojamasis daiktas, savininko prarastas dėl kito asmens nusikaltimo, įrodžius baudžiamojoje ar civilinėje byloje nusikaltimo faktą, išreikalaujamas iš įgijėjo net neatsižvelgiant į pastarojo sąžiningumą. Išskirtinis reglamentavimas numatytas, kai realizuojamas nekilnojamasis daiktas, esantis bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybe nusikalstamai veikiant vienam iš sutuoktinių. Tokiu atveju, atsižvelgiant į tai, jog Civilinio kodekso 3.96 straipsnis yra laikoma specialiąja teisės norma 4.96 straipsnio 2 dalies normos atžvilgiu, nekilnojamasis daiktas iš įgijėjo, gali būti išreikalautas tik įrodžius jo nesąžiningumą.

8. Priklausomai nuo nekilnojamojo daikto įgijimo pagrindo (t.y. ar nekilnojamasis daiktas prarastas su savininko žinia ar be jos, ar sąžiningas įgijėjas nekilnojamąjį daiktą įgijo atlygintinai ar ne ir kt.), skiriasi nekilnojamojo daikto išreikalavimo galimybės ir būdai, t.y. ar apskritai nekilnojamojo daikto išreikalavimas galimas ir, jei taip, tai kokio instituto-vindikacijos ar restitucijos,-normomis bus remiamasi.

9. Atsižvelgiant į patį nekilnojamojo daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo proceso sudėtingumą bei komplikuotumą, pastebima, kad vis dėlto ne visada yra tinkamai apsaugomi šalių, bene labiausiai - sąžiningo įgijėjo, teisės nei teisėti interesai. Tai galėtų būti pasiekta sukūrus fondą, kuriame nukentėjusiai šaliai būtų išmokama pinigų suma. Toks fondas galimai pasitarnautų ne tik geresnei minėtų teisių apsaugai, bet ir padarytų paprastesnę patį šalių interesų, kylančių nekilnojamojo daikto išreikalavimo procese, apsaugos mechanizmą (žr. 3.3. poskyrį)

Literatūros sąrašas

Teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija. Vilnius: Rotas. 2007.
2. Lietuvos Respublikos baudžiamasis kodeksas. Vilnius: Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerija. 2008.
3. Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodeksas. Vilnius: Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerija. 2005
4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2005.
5. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. Vilnius: Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerija. 2005.
6. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.
7. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos baudžiamasis kodeksas. Vilnius: Mintis. 1970.
8. Lietuvos Respublikos antstolių įstatymas:
[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=332317&p_query=&p_tr2=;](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=332317&p_query=&p_tr2=)
prisijungimo laikas 2009-09-06.
9. Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso patvirtinimo ir įsigaliojimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 89-2741
10. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000. Nr. 74-2262
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 2001. Nr. 55-1948
12. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios, 1999, Nr. 28-810.
13. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2004. Nr. 28-868
14. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.
15. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas „Dėl Lietuvos notarų statuto naujos redakcijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2008. Nr. 6-222
16. Lietuvos Respublikos įsakymas „Dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2005. Nr. 130-4682

17. Lietuvos Respublikos įsakymas „Dėl Teisingumo ministro 2005 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. 1R-352 „Dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2008. Nr. 79-3147.
18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. gegužės 8 d. nutarimas Nr. 580 „Dėl notarų profesinės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 47-2079.
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 117-4234.
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 19 d. nutarimas Nr. 630 „Dėl asmens (šeimos) metinių pajamų ir turto apskaičiavimo teikiant valstybės paramą būstui įsigyti, savivaldybės socialiniam būstui išsinuomoti ar jo sąlygoms pagerinti tvarkos aprašo patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2007, Nr. 73-2897.

Specialioji literatūra ir kitos publikacijos

1. Aleknavičius P. Žemės teisė. Kaunas: Lietuvos žemės ūkio universitetas, 2007.
2. Bliuvaitė S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai // Justitia. 2006, Nr. 3(61).
3. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2008.
4. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009.
5. Dambrauskaitė A. Sandorių pripažinimas negaliojančiais ir sąžiningo įgijėjo interesų apsauga // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20).
6. Dambrauskaitė A. Restitucijos taikymo sandorių pripažinimo negaliojančiais bylose problemos // Jurisprudencija. 2003, Nr. 37(29).
7. Dambrauskaitė A. Sandorių pripažinimo negaliojančiais teisinės pasekmės: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S), MRU-V., 2006.
8. Danilovič J. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties ypatumai // Juristas. 2007, Nr. 2007/06(45).
9. Drazdauskas S. Sąžiningumo principas Lietuvos sutarčių teisėje // Teisė. 2007, Nr. 65.
10. Elektroninis „Dabartinės lietuvių kalbos žodynas“. Diskas. Penktas leidimas.
11. Erp van S. European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism in Walter van Gerven Lectures (6). Groningen: Europa Law Publishing, 2006.
12. Glendon M.A., Gordon M.V., Osakwe C. Vakarų teisės tradicijos. - Vilnius: Pradai, 1993.

13. Jonaitis M. Romėnų privatinės teisės įtaka šiuolaikinei civilinei ir civilinio proceso teisei: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S), MRU-V., 2005.
14. Камышанский В.П. Право собственности : пределы и ограничения. Москва : Закон и право : ЮНИТИ-ДАНА, 2000.
15. Кирсанов А. П. Недвижимое имущество. Нормы права и судебные прецеденты. Москва: "Ось - 89", 2005.
16. Laužikas E., Mikelėnas V., Nekrošius V. Civilinio proceso teisė. Vilnius: Justitia, 2005. 2 T.
17. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras, Pirmoji knyga, Bendrosios nuostatos, pirmas leidimas. Vilnius: Justitia, 2001.
18. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras, Antroji knyga, „Asmenys“. Vilnius: Jusititia, 2002.
19. Majūtė V. Sandorių teisinė registracija // Juristas. 2005, Nr. 2005/06(21).
20. Mikelėnas V. Prievolių teisė, Pirmoji dalis, Naujasis civilinis kodeksas. Vilnius: Justitia, 2002. T. 2.
21. Mikelėnas V. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995.
22. Mikelėnas V. Sutarčių teisė. Vilnius: Justitia, 1996.
23. Mikelėnas V. Vindikacija ir jos taikymas // Justitia, 2005, Nr. 1(55).
24. Mikelėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002.
25. Mizaras V. Pirkimo- padavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse, Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo teisiniai padariniai (2). Vilnius: Justitia, 2003. Nr. 5 (47).
26. Mockevičius R. Lietuvos Respublikos įstatymuose vartojamų sąvokų žodynas. Vilnius: Teisinės informacijos centras. 2002.
27. Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2000.
28. Моргунов С.В. Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика. Москва: Статут. 2006.
29. Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis St. Romėnų teisė. Kaunas: Vėjusia. 1996.
30. Norkūnas A., Selelionytė- Druktienė S. Civilinės atsakomybės praktikumas. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas. 2008.
31. Norkūnas A. Sąžiningumo principo įgyvendinimas, I „Teisės filosofija“ // Jurisprudencija. 2003, Nr. 42(34).
32. Pranckevičius A., Pumputienė R. Sandorių negaliojimo pagrindai ir pasekmės // Juristas, 2007. Nr. 5.

33. Rudzinskas A. Nusikalstama veika padarytos žalos atlyginimo materialiniai ir procesiniai teisiniai aspektai: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S1), LTU-V., 2001.
34. Selelionytė- Druktienė S. Valstybės deliktinės atsakomybės raidos tendencijos: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S), MRU.-V, 2008.
35. Staneliūnaitė R. Savininko teisių gynimo būdai // Lietuvos advokatūra, 2003.
36. Stauskienė E., Višinskis V. Teismo sprendimų vykdymas :metodinė mokymo priemonė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2008.
37. Vaišvila A. Teisės teorija .Vilnius: Justitia. 2004.
38. Vankevičiūtė L. Turto išreikalavimas iš neteisėto valdytojo // Vadovas ir pasaulis. 2006, Nr. 1(111).
39. Vasarienė D. Civilinė teisė, Vilniaus vadybos kolegija, Vilnius. 2002.
40. Veličkienė A. T. Ratio scripta.Vilnius: Justitia. 2003.
41. Virgo G. The Principles of the Law of Restitution. Oxford: Oxford University Press. 2006.

Teismų praktika

1. LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 23 d. nutartis c. b. A. G., Vilmantas G. v. antstolė R. S, M. K., O. P., Nr. 3K-7-90/2009, kat. 25.3; 41; 129.2; 129.19.2 (S), <http://www.lat.lt> ,prisijungimo laikas: 2009-05-25.
2. LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 22 d. nutartis c. b. I. S. v. antstolis Saulius Užkuraitis ir J. Š.,Nr. 3K-3-247/2008, kat. 129.19.4 (S), <http://www.lat.lt> ,prisijungimo laikas: 2009-01-04.
3. LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 kovo 26 d. nutartis c.b. J. M. Š. v. VĮ Registrų centro Kauno filialas, antstolė Lina Ugnė Dzikienė, Nr. 3K-7-59/2008, kat. 44.5.2.1; 44.5.2.17 (S), <http://www.lat.lt> , prisijungimo laikas: 2009-01-04.
4. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 gruodžio 11 d. nutartis c. b. P. L. v. A. U. ir kt. , Nr. 3K-3-549/2007, kat. 129.2; 129.3 (S), <http://www.lat.lt> , prisijungimo laikas: 2009-03-09.
5. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 3 d. nutartis c. b. H. K. v. antstolei Rima Gražienė, A. G., Nr. 3K-3-525/2007, kat. 21.4.1.1; 21.6; 129.2; 129.11; 129.17 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.
6. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis c. b. A. B. v. Z. B., S. L., V. L.,Nr. 3K-3-509/2007, kat. 21.1; 30.9.2; 30.12.1 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

7. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 spalio 22 d. nutartis c.b. *M. B. v. Z. J. ir kt.*, Nr. 3K-3-413/2007, kat. 129.2; 41 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.
8. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 birželio 23 d. nutartis c.b. *R. M. M., V. J., A. J. K. v. Klaipėdos apskrities viršininko administracija ir kt.*, Nr. 3K-3-294/2007, kat. 21.4.1.1; 30.10; 123.6 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.
9. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007m. birželio 18 d. nutartis c. b. Lietuvos Respublikos generalinio prokuroro pavaduotojas v. Lietuvos švietimo darbuotojų profesinė sąjunga ir kt., Nr. 3K-7-229/2007, kat. 30.3; 30.12.1 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.
10. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 gegužės 8 d. nutartis c. b. AB „SEB Vilniaus bankas“ v. A. B., J. B., M. B., P. K. O. K., Nr. 3K-3-182/2007, kat. 35.6.1; 121.15 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.
11. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. UAB „Neringos žuvis“ v. A. P. IĮ „Atlanta“, Nr. 3K-3-168/2007, kat. 35.6.1(S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.
12. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c. b. Lina Arutiunian v. Zita Valmienė ir kt., Nr. 3K-3-154/2007, kat. 21.6;24.2; 24.3; 30.12.2 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-10.
13. LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. sausio 24 d. nutartis c. b. M. Č. v. E. M., I. D., Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, Nr. 3K-7-4/2007, kat.20.3.10; 129.2; 41(S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-10.
14. LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. gruodžio 19 d. nutartis c. b. Kauno apygardos prokuratūros vyriausiasis prokuroras v. Kauno rajono savivaldybė, Kauno apskrities viršininko administracija, R. M., Nr. 3K-3-666/2006, kat. 30.4.1; 95.7 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.
15. LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b UAB „Stoties turgus“ v. Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-586/2006, kat. 30.8, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.
16. LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. L. R. v. R. D., V. D., Nr. 3K-3-514/2006, kat. 129.2 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.
17. LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. kovo 22 d. nutartis c. b. Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras ieškinį v. D. P., E. T., D. Ž. ir kt., Nr. 3K-3-194/2006, kat. 21.4.1.1; 21.6; 33; 95.6.2; 95.7 (S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.
18. LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. sausio 30 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybė v. 305-ajai Gyvenamojo namo statybos bendrija, M. M., A. M., P. K., valstybės įmonės Registrų

centro Vilniaus filialas, Nr. 3K-3-108/2006, kat. 21.1; 21.6; 30.3; 41, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.

19. LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 sausio 24 d. nutartis c. b. M. Č. v. E. M., I. D., Nr. 3K-7-4/2007, kat. 20.3.10; 129.2; 41(S), <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-10.

20. LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 lapkričio 23 d. nutartis c.b. UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“, AB „Stop-servis“, Nr. 3K-3-599/2005, kat. 24.3; 30.9.1, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-10.

21. LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 7 d. nutartis c. b. Vilniaus apygardos prokuratūra v. E. Gintneris, Nr. 3K-3-542/2005, kat. 30.10, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.

22. LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. spalio 10 d. nutartis c. b. Panevėžio miesto Kudirkos 3-iojo namo savininkų bendrija v. Irena Žiukienė, Panevėžio miesto savivaldybė Nr. 3K-3-463/2005, kat. 21.4.1.1; 30.12.1, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

23. LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. O. Turčinienė v. Alytaus apskrities viršininko administracija, A. Elsneris, R. V. Šleseris ir kt., Nr. 3K-7-312/2005, kat. 21.6; 30.4.1; 41, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

24. LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 gruodžio 1 d. nutartis c. b. Lietuvos jėzuitų provincija v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-662/2004, kat. 25.2; 25.8, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.

25. LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 23 d. nutartis c. b. V.Mackevičius v. V.Grainytė, Nr.3K-3-345/2004, kat. 25.5., <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-03-09.

26. LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. balandžio 7 d. nutartis c. b. A. Špakovas, R. Augustavičienė, J. Žemaitaitytė v. A. Unikauskas, Vilniaus miesto Senamiesčio seniūnija, Vilniaus miesto savivaldybė, 3K-3-255/2004, kat. 25.3; 25.6.1, <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-10.

27. Lietuvos apeliacinio teismo 2007 sausio 16 d. nutartis c. b. Vilniaus apygardos prokuratūros vyriausiasis prokuroras v. Vilniaus m. apskrities viršininko administracija, Vilniaus m. savivaldybės taryba, G. L. ir kt., Nr. 2A-131/2007, kat. 113.6.1.7., <http://www.apeliacinis.lt/>, prisijungimo laikas: 2009-05-25.

28. LAT senato 2008 m. gegužės 16 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos dėl areštuoto turto pardavimo iš varžytynių arba skolininko pasirinktam pirkėjui apžvalga, Nr. T-3.; LAT senato 2008 m. sausio mėn. 28 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos dėl areštuoto turto pardavimo iš varžytynių arba skolininko pasirinktam pirkėjui apžvalga, <http://www.antstoliurumai.lt/download.php/fileid/779>; prisijungimo laikas: 2009-02-26.

29. LAT senato 1999 birželio 18 d. nutarimas Nr. 17 „Dėl įstatymų taikymo teismų praktikoje, nagrinėjant skundus dėl teismo antstolių veiksmų, atliktų vykdant turto varžytynes, taip pat nagrinėjant civilines bylas dėl turto pardavimo iš (be) varžytynių aktų arba turto perdavimo išieškotojui aktų pripažinimo negaliojančiais“ 35 punkto 3 pastraipa, Nr. A2-11., <http://www.lat.lt>, prisijungimo laikas: 2009-01-04.

30. 2007 Kanala v. Slovakia, Appl. No. 57239/00, European Court of Human Rights, <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbkm&action=html&highlight=Kanala%20%7C%20v.%20%7C%20Slovakia&sessionid=33868727&skin=hudoc-en>, prisijungimo laikas: 2009-04-02.

31. 1999 Papachelas v. Greece, Appl. No. 31423/96, European Court of Human Rights, <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbkm&action=html&highlight=Papachelas%20%7C%20v.%20%7C%20Greece&sessionid=33870269&skin=hudoc-en>, prisijungimo laikas: 2009-04-02.

Konstitucinio Teismo nutarimai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 96 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 126-4816.

2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. sausio 16 d. nutarimas „ Dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 131 straipsnio 4 dalies (2001 m. rugsėjo 11 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 234 straipsnio 5 dalies (2003 m. balandžio 10 d., 2003 m. rugsėjo 16 d. redakcijos), 244 straipsnio 2 dalies (2003 m. balandžio 10 d., 2003 m. rugsėjo 16 d. redakcijos), 407 straipsnio (2003 m. birželio 19 d. redakcija), 408 straipsnio 1 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 412 straipsnio 2 ir 3 dalių (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 413 straipsnio 5 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija),. 414 straipsnio 2 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Šiaulių rajono apylinkės teismo prašymų ištirti, ar Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 410 straipsnis (2002 m. kovo 14 d. redakcija), neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 7-245.

3. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. liepos 5 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 21410 straipsnio 1 dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2000, Nr. 56-1669.

4. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gegužės 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos operatyvinės veiklos įstatymo 2 straipsnio 12 dalies, 7 straipsnio 2 dalies 3 punkto, 11 straipsnio 1 dalies ir Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 1981 straipsnio 1 bei 2 dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 39-1105; Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 29 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos organizuoto nusikalstamumo užkardymo įstatymo 3 straipsnio (2001 m. birželio 26 d. redakcija), 4 straipsnio (2001 m. birželio 26 d., 2003 m. balandžio 3 d. redakcijos), 6 straipsnio (2001 m. birželio 26 d. redakcija) 3 dalies ir 8 straipsnio (2001 m. birželio 26 d. redakcija) 1 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 1-7 ir kt.

Internetinės svetainės

1. Aktualijos. LAT keičia teismų praktiką dėl restitucijos taikymo. // <http://www.infolex.lt/portal/start.asp?act=news&Tema=1&Str=30655>
2. Pakalniškis V. Skaidrės // http://www3.mruni.lt/~vypaka/dokumentai/paskaita_10_sandoriu_negaliojimas.ppt, prisijungimo laikas 2009-04-01.
3. Pakalniškis V. Skaidrės // http://www.mruni.lt/~vypaka/dokumentai/Daiktine_teise.ppt; prisijungimo laikas: 2009-04-01.
4. Pakalniškis V. Skaidrės // http://www3.mruni.lt/~vypaka/dokumentai/paskaita_22_nuosavybes_teises_gynimas.ppt; prisijungimo laikas: 2009-04-01.
5. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 94/47/EB „dėl pirkėjų apsaugos, susijusios su teisės tam tikru laiku naudotis nekilnojamaisiais daiktais pirkimo sutarčių tam tikrais aspektais“ // <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31994L0047:LT:HTML>, prisijungimo laikas: 2009-01-05.
6. Žmogaus teisių stebėjimo institutas. Antstolių veiklą reguliuojančių teisės aktų analizė bei jų įgyvendinimo praktika // http://www.hrmi.lt/admin/Editor/assets/antstoliu%20tyrimas_galutinis.pdf, prisijungimo laikas: 2009-05-29.

Santrauka

Pagrindinės sąvokos: sąžiningas įgijėjas, savininkas, nekilnojamasis daiktas, nekilnojamojo turto objektas, nusikaltimas, varžytinės, sutuoktinis, restitucija, pirmenybės teisė, neatlygintinumas, vindikacija.

Magistriniame darbe kalbama apie nekilnojamojo daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo. Aptariamos sąžiningo įgijėjo ir nekilnojamojo daikto sampratos. Kalbant apie sąžiningo įgijėjo sampratą, išsamiau, remiantis tiek teisinės literatūros, tiek teisminės praktikos analize, aptariamas sąžiningumo vertinimas bei supratimas. Tai pat darbe paliečiamas sąžiningo įgijėjo ir savininko atribojimas. Nekilnojamojo daikto sąvoka, kaip nesukelianti didelių teisinių diskusijų išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo kontekste, aptariama tik trumpai.

Daugiausia dėmesio šiame darbe skiriama situacijų, kada nekilnojamasis turtas gali būti išreikalautas iš sąžiningo įgijėjo, analizei. Plačiausiai iš jų aptariamos išreikalavimo galimybės, kai nekilnojamasis daiktas įgytas neatlygintinai, varžytinėse ar nusikaltimo (įvykdyto perleidžiant nekilnojamąjį daiktą asmens, nesančio savininku) pasekoje. Taip pat trumpai aptariamos ir kitos situacijos, kai nekilnojamasis daiktas, gali būti išreikalautas iš sąžiningo įgijėjo.

Darbe aprašomi nekilnojamojo daikto išreikalavimo būdai ir pasekmės, daugiau dėmesio skiriant vindikacijai, trumpai aptariant restituciją (kaip galimą varžytinių negaliojimo pasekmę). Autorė taip pat pateikia naują požiūrį į nekilnojamojo daikto išreikalavimą ir jo pasekmes iš sąžiningo įgijėjo.

Dėl darbo apimties reikalavimų, magistriniame darbe buvo išsamiausiai aptariamos tik Lietuvos nekilnojamojo daikto išreikalavimo praktinės bei teorinės problemos, nesigilinant į užsienio šalių reglamentavimą. Neaptarti liko ir išreikalavimo senaties terminai. Taip pat dėl minėtos priežasties liko tik paliesta, tačiau išsamiai neišnagrinėta teismo sprendimo vykdymo pasekoje įgyto nekilnojamojo daikto išreikalavimo proceso reglamentavimo bei teisinės praktikos problematika.

Summary

Mikutaitė A. The exaction of real estate property from innocent acquirer / Master's Work in Public Sector Law. Supervisor assoc. prof. dr. G. Sagatys.- Vilnius : Faculty of Law, Mykolas Romeris University, 2006.- 80 p.

Key Words: innocent acquirer, owner, real estate property, object of real estate, crime, competitive bidding, the spouse, restitution, priority right, competitive bidding, vindication.

Master work refers to exaction of the real estate property from innocent acquirer. The perceptions of the innocent purchaser and immovable object were discussed. Analyzing the concept of innocent purchaser in more detail and in accordance with both the legal literature and case law analysis, the evaluation of fairness and understanding were made. This work also touched a division between innocent purchaser and owner. The concept of real estate object as issue that do not create a major legal debates in the context of exaction from the innocent purchaser were discussed only briefly.

This master work focuses on analysis of situations in which real estate property may be exacted from the innocent acquirer. The possibilities of exacting real estate property which acquired free of charge, during competitive bidding or in crime (if a transfer of real estate property were made by person other than the owner) were most widely discussed. The situations where the real estate property may be exacted from just acquirer are also briefly discussed.

The master work describes the methods and consequences of exacting real estate property by putting more emphasis to vindication and briefly discussing restitution (as a possible consequence of invalid competitive bidding). The author also provides a new approach to the exaction of real estate property from a just acquirer and its consequences.

On the scope of work requirements, the master work had comprehensively discussed only practical and theoretical problems of real estate exaction in Lithuania, without going into foreign countries law regulations. The period of prescription was not discussed due to the same problem. It is also for this reason why the problem of exacting real estate by court decision and issue of court practice in this matter were only mentioned but not comprehensively discussed.