

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS MOKYKLOS
PRIVATINĖS TEISĖS INSTITUTAS

EMILIJA DENISENKO
(CIVILINĖ IR VERSLO TEISĖ)

LIETUVOS AUKŠČIAUSIOJO TEISMO PRAKTIKOS TENDENCIJOS BYLOSE DĖL
ATSIDALINIMO IŠ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
prof. dr. Evaldas Klimas

Vilnius, 2025 m.

TURINYS

ĮVADAS	3
1 SKYRIUS. NUOSAVYBĖS TEISĖS SAMPRATA	7
1.1. Nuosavybės teisės istorinė raida	7
1.2. Nuosavybės teisė Europos teisės kontekste	10
1.3. Nuosavybės teisės turinys Lietuvos konstitucinėje ir civilinėje teisėje	11
2 SKYRIUS. BENDROSIOS NUOSAVYBĖS SAMPRATA IR BENDRATURČIŲ TEISINIŲ SANTYKIŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI	20
3 SKYRIUS. ATIDALIJIMO IŠ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS INSTITUTO TAIKYMAS LAT PRAKTIKOJE	24
3.1. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto sampratos apibrėžtis LAT praktikoje	24
3.2. Atidalijimo būdai	28
3.2.1. Atidalijimas natūra	28
3.2.2. Atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais	31
3.2.3. Mišrus atidalijimas	32
3.3. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ir naudojimosi daiktu tvarkos santykis	33
3.4. Įrodinėjimo standartas bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės	38
3.5. Konkrečių LAT praktikoje taikomų kriterijų analizė bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės	40
3.5.1. Daikto padalinimas ir techninio įmanomumo kriterijus	41
3.5.2. Idealiųjų dalių atitikimo ir vertės kriterijus	45
3.5.3. Esminio bendraturčio intereso į atidalinamą turto dalį kriterijus	47
3.5.4. Funkcinio savarankiškumo kriterijus	49
3.5.5. Interesų pusiausvyros ir proporcingumo kriterijus	50
3.5.6. Faktinio naudojimosi kriterijus	51
3.5.7. Ekonominis kriterijus	52
3.5.8. Teisingos kompensacijos kriterijus	54
3.5.9. Kompensacijos priteisimo, bendraturčiui nesutinkant, kriterijai	56
3.6. LAT praktikos stabilumas bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės	59
IŠVADOS	67
LITERATŪROS SĄRAŠAS	69
ANOTACIJA	79
ANNOTATION	80
SANTRAUKA	81
SUMMARY	82
AKADEMINIO SĄŽININGUMO DEKLARACIJA	83

IVADAS

Nagrinėjant žmogaus teisių katalogą, kaip viena iš prigimtinių žmogaus teisių išsiskiria – nuosavybės teisė. Tai yra plačiausia savo turiniu daiktinė teisė, kuri laikoma ekonominiu bei socialiniu kiekvienos valstybės pagrindu. Be to, nuosavybė kiekvienam žmogui yra gyvybiškai svarbi, realizuojant savo buitinius poreikius.

Nuosavybės teisės apsaugos principas randamas kone bet kurios valstybės jurisdikcijoje. Be išimčių, minėtas principas yra įtvirtintas ir Lietuvos Respublikos Konstitucijos (toliau – **Konstitucija**) garantuojamų žmogaus teisių kataloge. Nuosavybės teisės institutas labiausiai akcentuojamas civilinėje ir konstitucinėje teisėje, tačiau apima ir daug daugiau teisės šakų bei persmelkia daugybę kitų egzistuojančių santykių. Nors šis plačiai paplitęs institutas yra vienas seniausių, kilęs dar iš Romėnų laikų, jis yra nagrinėjamas iki šiol. Nuosavybės teisės apibrėžimas, turinys bei apsauga yra vieni iš sudėtingiausių ir komplikuočių klausimų, kuriuos bandė spręsti dar Romėnų laikų teisininkai.

Nuosavybės teisė turi tam tikros specifikos vien dėl to, kad nuosavybės teise objektas gali priklausyti tiek vienam savininkui, tiek keletui, t. y. vieną objektą nuosavybės teise gali valdyti keli asmenys. Tokiu atveju jie vadinami – bendraturčiais, o jų valdomas turtas – bendrąja (dažnu atveju – daline) nuosavybe. Bendroji nuosavybė privatinuose santykiuose yra neišvengiama ir yra plačiai paplitusi.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – **CK**) 4.75 straipsnis numato, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamosi ir disponuojama bendraturčių sutarimu¹. Tai reiškia, kad turi būti suderinta bendraturčių valia dėl bendro objekto valdymo, naudojimo ir disponavimo, todėl kyla būtinybė derinti bendraturčių interesus, kurie, natūralu, ne visada sutampa. Įgyvendindami nuosavybės teises bei priimdami sprendimus dėl nuosavybės teisės objekto, bendraturčiai susiduria su įvairiomis problemomis. Dažniausiai ginčai kyla dėl objekto pagerinimo, atitinkamų sutikimų išdavimo, naudojimosi tvarkos nustatymo bei atidalijimo. Ginčo atsiradimo galimybė, kai objektą valdo keli savininkai yra žymiai didesnė, nei tuo atveju, kai objektas priklauso vienam savininkui, kadangi paprasčiausiai bendraturčiams gali būti sunku sutarti. Dėl šios priežasties egzistuoja CK 4.80 straipsnyje įtvirtintas atidalijimo iš bendrosios nuosavybės institutas, kuris padeda palengvinti nuosavybės teisės įgyvendinimą, turto savininkams pereinant iš bendrosios nuosavybės į asmeninę.

Nors atidalijimo iš bendrosios nuosavybės instituto teisės normos yra pakankamai aiškios bei statiškos, praktikoje, bylų, nagrinėjamų teismuose, skaičius yra nemažas. Visgi, visuomeniniai

¹ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, TAR, žiūrėta 2025 m. rugsėjo 9 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>.

santykiai nėra statiški, jie keičiasi, tobulėja, kas lemia naujų, nesureguliuotų bei probleminių situacijų atsiradimą. Todėl, šiame kontekste ypatingai aktuali nuosekli teismų praktika, kuri aiškina teisės normas bei jas taiko. Didžioji dalis bylų atidalijimo kontekste yra būtent dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės, todėl šio baigiamojo darbo tyrimas nukreiptas į bendrosios dalinės nuosavybės nagrinėjimą.

Temos aktualumas. Temos aktualumas lemiamas tuo, kad atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutas yra vystomas ir nagrinėjamas išimtinai teismų praktikoje. Mokslinėje doktrinoje šis institutas buvo ištirtas 2009 metų Vytauto Pakalniškio ir Solveigos Cirtautienės moksliniame straipsnyje apie atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemas Lietuvos teismų praktikoje², t. y. prieš daugiau nei 15 metų. Buvo atliktas išsamus šio mokslinio straipsnio ištyrimas ir baigiamojo darbo autorės vertinimu reikia aktualizuoti minėtą mokslinį straipsnį naujausia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) praktika.

Tiriamos problemos ištyrimo lygis. Šiame baigiamajame darbe nagrinėjamas atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutas yra sulaukęs ypatingai mažai mokslinio dėmesio, nors yra reikšmingas tiek teoriniu, tiek praktiniu lygmeniu. Lietuvos mokslinių darbų kataloge randamas tik vienas 2009 metų Vytauto Pakalniškio ir Solveigos Cirtautienės mokslinis straipsnis apie atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemas Lietuvos teismų praktikoje³. Autoriai apžvelgė svarbiausius atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto įgyvendinimo aspektus teismų praktikoje. Sekančiais metais pasirodė LAT teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1⁴, kuri susistemino visą teismų praktiką iki 2010 metų dėl bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo. Naujesniuose šaltiniuose, atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutas buvo tik fragmentiškai minimas. Pavyzdžiui kažkiek dėmesio šiam institutui buvo skirta 2025 m. pasirodžiusiame Lauryno Didžiulio, Algirdo Taminsko ir Mariaus Matiuko civilinės teisės vadovėlyje⁵.

Baigiamojo darbo mokslinis naujumas ir darbo originalumas. Nors atidalijimo iš bendrosios nuosavybės tema nėra visiškai nauja, paskutinis šios temos ištyrimas buvo atliktas prieš daugiau nei penkiolika metų. Per penkiolikos metų laikotarpį teismų praktikoje, kurį vysto ši

² Vytautas Pakalniškis ir Solveiga Cirtautienė, „Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje“, *Jurisprudencija* 2, Nr. 116 (2009): 277–294.

³ *Ibid.*

⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *Infolex praktika*, žiūrėta 2025 m. rugsėjo 9 d., https://www.infolex.lt/tp/158926#B_0.

⁵ Laurynas Didžiulis, Algirdas Taminskas ir Marius Matiukas, *Civilinės teisės vadovėlis* (Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2025), 217.

instituta, galėjo įvykti esminiai pokyčiai, turintys įtakos tokiai pamatinei teisei kaip nuosavybė. Baigiamojo darbo autorė neturi duomenų apie kitus darbus parašytus šia tema. Mokslinėje doktrinoje nėra analizuojama ar teismai sprenddami bylas užtikrina savininkų nuosavybės teisės gynybą, juk atidalijimo instituto įgyvendinimas yra neišvengiamai susijęs su savininkų teisių ribojimais ar suvaržymais, kadangi turi būti derinami skirtingi bendraturčių interesai⁶. Todėl šio tyrimo naujumas ir originalumas pasireiškia tuo, kad pasirinkta tyrimo problema labai reikšmingą laiko tarpą nebuvo nagrinėta per teismų praktikos tendencijų prizmę, vertinant tai, kad teismų praktika yra pagrindinis nagrinėjamo instituto šaltinis.

Baigiamojo darbo reikšmė. Šiame baigiamajame darbe bus ištirti LAT praktikoje taikomi kriterijai ir tendencijos bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės, kurie leis suprasti kokia linkme yra formuojama LAT praktika šios kategorijos bylose. Baigiamojo darbo išvados bus naudingos teisės specialistams, praktikams bei visai teismų sistemai.

Tiriama problema. Bendraturčio teisės atskirti savo dalį iš bendrosios nuosavybės įgyvendinamas siejamas su tam tikrais ypatumais ir apribojimais, kadangi bendrosios nuosavybės teisės savininkai objektus turi valdyti nepažeidžiant kitų asmenų teisių, interesų bei įstatymų. Todėl, būtina išanalizuoti – kaip vieno bendraturčio teisė atsidalyti gali būti įgyvendinta nepažeidžiant kito bendraturčio, kuris nesutinka su atsidalinimo faktu ir būdais, teisių ir interesų?

Tyrimo tikslas. Šio tyrimo tikslas yra išanalizuoti, kaip atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto teisės normos yra aiškinamos LAT praktikoje, išskiriant konkrečius bylose vertinamus kriterijus, padedančius priimti proporcingą sprendimą, ir praktikos vystymosi tendencijas.

Darbo uždaviniai. Siekiant baigiamajame darbe iškelto tikslo, suformuluoti tokie uždaviniai:

1. Atlikti nuosavybės teisės istorinės raidos ir šiuolaikinės nuosavybės teisės sampratos analizę.
2. Atskleisti bendrosios nuosavybės sampratą bei jos įgyvendinimo ypatumus.
3. Išanalizuoti atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto taikymą naujausioje LAT praktikoje, įvertinus pagrindinius bylose vertinamus kriterijus ir LAT praktikos tendencijas.

Tyrimo objektas. Šio tyrimo objektas yra LAT praktika, formuojanti atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto taikymo taisykles bei sprendžianti šio instituto įgyvendinimo problemas. Šio tyrimo tikslams pasiekti taip pat nagrinėjamas teisinis reguliavimas,

⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-64-943/2024“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. rugsėjo 9 d., <https://www.infolex.lt/tp/2217589>.

susijęs su atidalijimu iš bendrosios nuosavybės bei teisės doktrina. Tyrimo kontekste nagrinėjama LAT praktika susijusi su nekilnojamojo turto atidalijimu, nes tokių bylų praktikoje yra didžioji dalis.

Ginamasis teiginys. Jeigu nėra bendros valios, kaip pagrindinės sąlygos egzistuoti bendrajai nuosavybei, bendraturčio teisė atskirti savo dalį iš bendrosios nuosavybės gali būti įgyvendinta be kito bendraturčio sutikimo, tačiau parenkant atidalijimo įgyvendinimo būdą turi būti laikomasi LAT praktikoje vertinamų kriterijų.

Tyrimo metodai. Atsižvelgiant į temos specifiką, pasireiškiančią per tai, jog tyrimas atliekamas pagrįdė nagrinėjant LAT praktiką, pagrindinis tyrimo metodas – dokumentų analizės. Dokumentų analizės metodas leidžia išnagrinėti teismų praktiką bei išskirti esminius nagrinėjamo instituto kriterijus ir taikymo problemas, taip pat iširti aktualias teisės aktų nuostatas. Analizuojant teisinį reguliavimą bei LAT praktiką, naudotas lingvistinis metodas, siekiant atskleisti aktualių nagrinėjamai temai sąvokų turinį ir reikšmę. Teleologinis metodas naudotas siekiant atskleisti teisės normų, reglamentuojančių nagrinėjamą institutą, tikslus. Tyrime naudotas analizės metodas leidžia išnagrinėti mokslinės literatūros ir doktrinos šaltinius, kurie apėmė tiek nacionalinius, tiek tarptautinius. Norint atskleisti Romėnų ir vėlesnių laikotarpių nuosavybės teisės aspektus, aktualius šiam tyrimui, naudotinas istorinis metodas. Sisteminis metodas naudotas tam, kad įvertinti teismų praktikos tendencijas. Siekiant apibendrinti tyrimo medžiagą bei pateikti išvadas, naudotas apibendrinimo bei loginis metodai.

Darbo struktūra. Ši baigiamąji darbą sudaro įvadinė dalis, trys skyriai, suskirstyti į poskyrius, išvados, šaltinių sąrašas, anotacija bei santrauka, lietuvių ir anglų kalbomis.

Pirmas baigiamojo darbo skyrius skirtas teorinei nuosavybės teisės sampratai atskleisti. Šiame skyriuje nagrinėjama nuosavybės teisės istorinė raida bei jos samprata šiuolaikinėje Lietuvos civilinėje ir konstitucinėje teisėje.

Antras baigiamojo darbo skyrius skirtas atskleisti bendrosios nuosavybės sampratą bei kaip bendraturčiai įgyvendina savo teises valdant turtą bendrosios nuosavybės teise.

Trečias baigiamojo darbo skyrius yra skirtas iširti atidalijimo iš bendrosios nuosavybės institutą, jo sampratą, taikymo būdus bei sąlygas LAT praktikoje. Taip pat trečiame baigiamojo darbo skyriuje bus pateikti konkretūs LAT vertinami kriterijai bylose bei įžvalgos dėl LAT praktikos tendencijų bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės.

1 SKYRIUS. NUOSAVYBĖS TEISĖS SAMPRATA

Labai svarbu išnagrinėti istorinę raidą, siekiant skleisti atitinkamo teisinio instituto esmę. Istorinės raidos apžvalga padeda suprasti nagrinėjamo instituto prigimtį, reikšmę bei jo vystymosi tendencijas. Ypatingai tai aktualu nagrinėjant tokį ilgametį institutą – kaip nuosavybės teisė.

Atsižvelgiant į tai, pirmasis baigiamojo darbo skyrius yra skirtas tam, kad išsiaiškinti kaip susiformavo ir keitėsi nuosavybės teisės institutas, pradedant nuo Romėnų laikų, vertinant viduramžius, tokiu būdu artėjant prie šiuolaikinės nuosavybės teisės sampratos Lietuvos teisinėje sistemoje.

1.1. Nuosavybės teisės istorinė raida

Romėnų teisė atliko didžiulį vaidmenį formuojantis visai kontinentinės teisės tradicijai, padedama sukurti konceptualius civilinės teisės pagrindus. Vėlesniais laikais, pavyzdžiui, viduramžiais, Romėnų suformuoti teisiniai institutai, ypač – nuosavybės teisė, tęsė vystymąsi ir dar labiau įsitvirtino visuomenėje. Vertinant šiuolaikinę civilinę teisę, neįmanoma nepastebėti Romėnų teisės pėdsakų. Romėnų teisė suteikdama mums tokius pamatinius principus kaip *pacta sunt servanda*, *bona fides* ir kt., negrįžtamai įtvirtino savo labai svarbų vaidmenį kuriantis Europos valstybių teisinėms sistemoms. Prie to paties paminėtinas ir 1804 m. Napoleono kodeksas, kaip vienas ryškesnių įvykių, kuris buvo rengiamas Romėnų teisės įtakoje ir vėliau paplito po Europą suformuodamas pagrindą šiuolaikinei civilinei teisei daugelyje šalių⁷.

Doktrinoje pabrėžiama, kad jau nuo Romos laikų buvo laikoma, kad nuosavybės teisė yra pagrindinė ir visiška daiktinė teisė. Šaltiniuose vyrauja individualios (privatinės) nuosavybės teisės paminėjimai, kurie laikomi romėniškos teisės pradžia, siejami tiek su kilnojamuoju, tiek su nekilnojamuoju turto ir randami, pavyzdžiui, Dvylikos lentelių įstatymuose⁸.

Nuosavybės teisę Romėnų laikais galima buvo įgyti formaliais veiksmais – atliekant mancipaciją arba *in iure cessio* ir savininkas galėjo būti tik kviritas (Romos pilietis). Mancipacija buvo pagrindinis būdas perleisti nuosavybės teisę į svarbiausius daiktus, tokius kaip žemė. Mancipacija tai iškilminga ceremonija, kurios metu dalyvauja turto perleidėjas, naujasis turto savininkas bei liudytojai, yra faktiškai perduodamas daiktas ir sumokami pinigai. *In iure cessio* taip pat yra formalus nuosavybės teisės perleidimo būdas, kai įgijėjas pareiškėdavo, kad daiktas

⁷ Abdūlatif Nuredin, “The Impact of Roman Law on the Development of European Legal Systems,” *Vision International Scientific Journal*, Special Edition (2023): 95, <https://visionjournal.edu.mk/social/index.php/1/article/view/182/179>.

⁸ Ipolitas Nekrošius, Vytautas Nekrošius ir Stasys Vėlyvis, *Romėnų teisė* (Vilnius: Justitia, 1999), 123-124.

priklauso jam, o pretorius tai patvirtindavo⁹. Laikui bėgant, stiprėjant ekonominiams procesams, tokia nuosavybės teisės įgijimo tvarka keitėsi ir buvo pereita prie netradicinių veiksmų, tačiau jų pagrindu buvo įgyjama ne nuosavybės teisė, o valdymo teisė ir tik suėjus įgyjamai senačiai nuosavybė pilnai pereidavo įgijėjui. Iš to seka, kad buvo specifikos ir teisių gynybos srityje, kadangi įgijėjui dar neįgijus nuosavybės teisės, nebuvo pagrindo – kaip ginti savo teisę iki kol atsirado teisė reikšti ieškinį Publicijaus laikais. Tokia valdymo forma šaltiniuose įvardijama kaip bonitarinė¹⁰.

Justiniano laikais nusistovėjusi nuosavybės teisės įgijimo tvarka dar labiau keitėsi – buvo pereita prie visiško daikto valdymo. Justinianas panaikino kviritinę nuosavybę, 530-531 m. įtvirtindamas pilnavertę, visateisę nuosavybę, nepriklausomai nuo nuosavybės teisės objekto ar subjekto¹¹. Toks požiūris jau tada atitiko nuosavybės teisės absoliutumo požymį, kuris suteikia teisę įgijėjui pilnavertiškai kontroliuoti turtą, tačiau nepažeidžiant kitų subjektų teisių¹². Vėliau šiame baigiamajame darbe matysime, kaip ši koncepcija atsispindi ir šiuolaikinėje Lietuvos nuosavybės teisės sampratoje.

Romėnų teisės šaltiniai, be kita ko, užsimena ir apie nuosavybės teisės turinio elementus, kurie primena šiuo metu visiems žinomą nuosavybės teisės „triadą“. Vienas iš jų buvo vadinamas *ius utendi et fruendi*, kuris reiškė savininko teisę naudotis daiktu ir rinkti jo vaisius. Romėnai laikėsi principo, kad pagrindinio daikto sukurti vaisiai taip pat laikomi daikto savininko nuosavybe (*separatio*). Kitas nuosavybės teisės turinio elementas buvo žinomas kaip *ius possidendi*, reiškiantis daikto savininko turėjimo teisę, bet ne valdymo. Galiojo principas, pagal kurį, savininkui praradus daiktą, jo nuosavybės teisę į daiktą, pavyzdžiui, vagystės atveju, nebuvo prarandama. Galiausiai *ius disponendi* įtvirtino disponavimo daiktu teisę, kas reiškia, kad daikto savininkas galėjo spręsti daikto likimą, t. y. parduoti, išmainyti, padovanoti¹³. Išsamiau apžvelgus Romėnų laikų supratimą apie nuosavybės teisę, tampa aišku, kad nuosavybė buvo suprantama kaip neribota ir visiška teisė, kol tai nepažeidžia kitų asmenų teisių ar įstatymo.

Įprasta yra manyti, kad išnykus atitinkamai valstybei, žlunga visos jos sistemos, atitinkamai ir teisinė. Tačiau, Romėnų teisė nežlugo kartu su Romos imperija, tik kuriam laukui patyrė nedidelę vystymosi stagnaciją. Tačiau jau viduramžiais Romėnų teisė patyrė taip vadinamą atgimimą, kuris bėgant laikui tikrai neblėso. Visgi, teigiama Romėnų teisės įtaka ne iš karto

⁹ Rafael Domingo Osle, „The Law of Property in Ancient Roman Law“, *SSRN*, 2017 m. birželio 12 d., 9–10, <https://ssrn.com/abstract=2984869>.

¹⁰ Nekrošius ir kt., *supra note*, 8: 124-125.

¹¹ *Ibid.*, 126.

¹² Nuredin, *supra note*, 7: 98.

¹³ Nekrošius ir kt., *op. cit.*, 126-127.

įsitvirtino viduramžių teisinėje sistemoje. Feodalizmo laikotarpis, grįstas vietos papročiais, turėjo stiprius įsitvirtinusių pagrindus, todėl Romėnų teisės atgimimas vystėsi palaipsniui.

Feodalizmo santvarka iš esmės buvo grįsta žemės ūkiu bei luomais. Tik privilegijuotieji turėjo feodalinę valdymo teisę (*feudal tenure*), žemę gaudavo iš savo senjoro¹⁴ ir pasisamdydavo valstiečius darbams atlikti (turėdavo tiesioginį žemės valdymą) arba suteikdavo žemę priklausomiems valstiečiams nuomos pagrindais¹⁵. Svarbu paminėti, kad tuo metu nuomininkas neturėjo tiek privilegijų, kiek turi nuomininkas šiuolaikinės teisės kontekste. Valstiečiai apskritai negalėjo disponuoti žeme – parduoti, dovanoti ir kt. Jie neturėjo ir tokios teisės kaip paveldėjimas. Iš to matyti, kad feodalinėje santvarkoje nuosavybė nebuvo absoliuti. Šiuo laikotarpiu ji buvo labiau santykinė, siejama išskirtinai su hierarchiniais santykiais bei pareigomis. Aukštesnio luomo žmogus ar valdovas bet kada galėjo atimti žemę, tad vienintelė apsauga valstiečiui buvo privilegijuotųjų moralinė ir socialinė atjauta¹⁶.

Bėgant laikui, pradėjo vykti ekonominiai pokyčiai, kurie lėmė ir teisinės sistemos pokyčius. Ekonominė aplinka ėmė pamažu stiprėti, kas tiesiogiai leido sustiprėti ir valstiečių pragyvenimo lygiui. Atitinkamai, padaugėjo nuomos pagrindais grįstų santykių, o tiesioginis privilegijuotų valdymas mažėjo, taigi nusistovėjusi tradicinė feodalinė santvarka ėmė silpnėti. XII amžiuje sustiprėjusi karaliaus teismų sistema tiesiogiai pradėjo daryti įtaką feodalinei teisei, ginant valstiečius¹⁷. Taigi, karališkoji justicija, padėjo pagrindus stipresnei žmogaus teisių apsaugai.

Tokioms permainoms įvykti, be jokios abejonės, padėjo suformuoti Romėnų teisės principai. Feodalinės bei Romėnų teisės sąveika lėmė *ius commune* atsiradimą¹⁸. Minėti pokyčiai pamažu padėjo pereiti prie individualios, apsaugotos nuosavybės, kaip ji buvo suprantama Romos laikais. Teisiniai santykiai pradėjo būti daug aiškesni ir nuosavybės teisė pradėjo judėti modernumo kryptimi.

Ryškesni Romėnų teisės atgimimo pėdsakai pastebimi nagrinėjant ir kanonų teisę. Iš esmės kanonų teisė žinoma kaip bažnytinė teisė. Visgi plečiantis bažnyčiai prireikė sudėtingesnių teisinių sprendimų, todėl šiame etape puikiai pasitarnavo jau susiformavusi Romėnų teisė, ypatingai su tvirtai suformuota nuosavybės teisės doktrina. Manoma, kad Justiniano *Corpus Juris Civilis* bei Digestai tapo pagrindu, formuojantis kanonų teisei. Bažnyčia toliau kūrė kanonų teisę, tačiau jau perimant daugelį Romėnų teisės principų¹⁹.

¹⁴ Alexander (Sasha) Volokh, „Property Rights and Contract Form in Medieval Europe“, *American Law and Economics Review* 11, 2 (2009): 421, <https://ssrn.com/abstract=960166>.

¹⁵ *Ibid.*, 403.

¹⁶ *Ibid.*, 421-422.

¹⁷ *Ibid.*, 416-422.

¹⁸ Nuredin, *supra note*, 7: 100-101.

¹⁹ *Ibid.*, 101-102.

Kiek vėliau, galima pastebėti vis daugiau ryškesnių nuosavybės teisės instituto įtvirtinimo pavyzdžių, vienas iš jų yra žmogaus teisės garantuojanti 1215 m. Magna charta libertatum, mums žinoma kaip Didžioji laivės chartija. Visgi, vienu ryškiausiu nuosavybės teisės kodifikacijos pavyzdžiu galime laikyti 1804 m. Prancūzijos civilinį kodeksą, kuris taip pat vadinamas Napoleono kodeksu. Napoleono kodeksas ne tik perėmė Romėnų teisės tradicijos pagrindus, tačiau padarė įtaką formuojantis kitoms Europos valstybių teisinėms sistemoms. Taigi, romėniškosios nuosavybės teisės koncepcijos prisitaikymas įvairiais žmonijos gyvavimo laikotarpiais ir išlikęs ilgalaikis aktualumas pabrėžia jos fundamentalumą bei universalumą.

1.2. Nuosavybės teisė Europos teisės kontekste

Apžvelgus nuosavybės teisės istorinę raidą, bet dar neperėjus prie jos sampratos atskleidimo Lietuvos teisinėje sistemoje, norisi apžvelgti pamatinius Europos dokumentus, principus bei teismų praktiką, kurie suformavo nuosavybės teisės sampratą Europos lygmeniu.

Vienas svarbiausių dokumentų, kuris įtvirtino nuosavybės teisės apsaugą Europos lygmeniu – 1950 m. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija (toliau – **Konvencija**). Tai dokumentas, skirtas apsaugoti pagrindines bei pamatines žmogaus teises ir laisves Europoje. Konvencijos Pirmojo Protokolo 1 straipsnis įtvirtina nuosavybės apsaugą: „Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš niekieno negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tikrai įstatymo numatytais sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais. Tačiau ankstesnės nuostatos jokių būdu neriboja valstybės teisės taikyti tokius įstatymus, kokie, jos manymu, jai reikalingi, kad galėtų kontroliuoti nuosavybės naudojimą atsižvelgdama į bendrąjį interesą arba, kad garantuotų mokesčių, kitų rinkliavų ar baudų mokėjimą.“²⁰. Siekiant atskleisti Konvencijos Pirmojo Protokolo 1 straipsnio turinį, tikslinga paminėti vieną svarbiausių Europos žmogaus teisių teismo (toliau – **EŽTT**) bylų šiame kontekste – *Sporrong and Lönnroth v Sweden* (1982). Šioje byloje EŽTT nustatė taip vadinamą trijų taisyklių sistemą: (i) pirmoji taisyklė yra bendro pobūdžio, nustatanti netrukdomo nuosavybės naudojimo principą, ji išdėstyta Konvencijos Pirmojo Protokolo 1 straipsnio pirmame sakinyje; (ii) antroji taisyklė apima nuosavybės atėmimo draudimą ir nustato tam tikras sąlygas, ji pateikta to paties straipsnio antrajame sakinyje; (iii) trečioji taisyklė pripažįsta, kad valstybės, be kita ko, turi teisę kontroliuoti nuosavybės naudojimą bendro intereso labui, taikydamos tam tikslui reikalingas

²⁰ „Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11“, LRS, žiūrėta 2025 rugsėjo 20 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.415351?jfwid=rivwzvp>.

įstatymų nuostatas, ji pateikta antrajame Konvencijos Pirmojo Protokolo 1 straipsnio paragrafe²¹. Atsižvelgiant į EŽTT suformuotą trijų taisyklių sistemą, galima teigti, kad Konvencijos Pirmojo Protokolo 1 straipsnis suteikia teisę: (i) netrukdomai turėti nuosavybę; (ii) į apsaugą nuo besąlygiško turto paėmimo; bei (iii) į apsaugą nuo visiškos ir vienašališkos valstybės nuosavybės kontrolės²². Konvencija kartu su EŽTT praktika suformavo universalų pagrindą nuosavybės teisės sampratai visai Europai ir nors yra suformuota nuosavybės teisės koncepcija Europos lygmeniu, valstybėms narėms paliekama diskrecijos teisė nustatyti šios teisės įgyvendinimo ribas.

Kitas svarbus dokumentas yra 2009 m. Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija (toliau – **Chartija**), kuri kaip ir Konvencija nustato saugomas pagrindines žmogaus teises ir laisves. Chartijos 17 straipsnis įtvirtina: „Kiekvienas turi teisę valdyti teisėtai įgytą nuosavybę, ja naudotis, disponuoti ir palikti paveldėtojams. Nuosavybė negali būti atimta, išskyrus atvejus, kai tai yra būtina visuomenės poreikiams ir tik įstatymo nustatytais atvejais bei sąlygomis laiku ir teisingai už ją atlyginant. Nuosavybės naudojimą gali reglamentuoti įstatymai, kiek tai būtina atsižvelgiant į bendruosius interesus. <...> Intelektinė nuosavybė turi būti saugoma.“²³. Iš šios normos matyti, kad jos turinys beveik atkartoja Konvencijos Pirmojo Protokolo 1 straipsnio turinį, iš esmės akcentuojant nuosavybės atėmimo draudimą bei valstybių teisę reguliuoti šios teisės įgyvendinimą. Taip pat nuosavybė ir jos apsaugos mechanizmai minimi ir kituose dokumentuose, tokiose kaip 1948 m. Visuotinė žmogaus teisių deklaracija, 1791 m. JAV Teisių bilis ir kiti.

Apžvelgus nuosavybės teisės reglamentavimą Europos lygmeniu, matyti, kad teisės aktuose pateikiama ne viena taisyklė nusakanti nuosavybės teisės įgyvendinimo galimybes bei šios teisės apsaugą. Iš nagrinėtų normų turinio aiškiai matyti, kad nuosavybės teisė nėra absoliutinama, kadangi nustato taisykles dėl jos ribojimo bei paėmimo iš savininko. Kadangi abu nagrinėti svarbiausi dokumentai įtvirtina valstybių narių diskreciją reguliuoti vidaus įstatymais nuosavybės teisės įgyvendinimą, platesnė nuosavybės teisės koncepcijos analizė bus atliekama apžvelgiant Lietuvos teisinį reguliavimą.

1.3. Nuosavybės teisės turinys Lietuvos konstitucinėje ir civilinėje teisėje

Nuosavybės teisė yra viena pagrindinių, žmogui įgyvendinant ūkinę veiklą bet kurioje teisinėje valstybėje. Kiekvienas iš mūsų vienaip ar kitaip susiduria su nuosavybės teise, kadangi

²¹ „Sporrong and Lönnroth v. Sweden“, HUDOC, žiūrėta spalio 1 d., <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580>.

²² Eglė Švilpaitė, „Valstybės teisė riboti nuosavybės teisę pagal Europos žmogaus teisių konvencijos Pirmąjį protokolą“, *Jurisprudencija* 44, 36, (2003): 27.

²³ „Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija“, EUR-Lex, žiūrėta 2025 rugsėjo 12 d., https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/char_2016/oj/lit.

kiekvienas turime kažkokio turto ar daiktų bei sąveikaujame su asmenimis, turinčiais turto. Atsižvelgiant į tai, nuosavybės teisė turi tiesioginį ryšį su žmogaus teisėmis. Tai garantas, kuris suteikia teisę žmogui oriai, pilnavertiškai ir kokybiškai gyventi. Bet svarbiausiai yra tai, kad nuosavybės teisė suteikia žmogui laisvę, ko pasėkoje žmogus gali būti nepriklausomas nuo kitų.

Pirmiausiai tikslinga pradėti nuo daiktinės teisės sąvokos ir jos reikšmės, kadangi daiktinė teisė yra platesnė kategorija negu nuosavybės teisė, o nuosavybės teisės institutas tiesiogiai priskiriamas daiktinei teisei. Daiktinė teisė (*ius in rem*) laikoma vienu svarbiausiu civilinės teisės pošakiu, kurios pagrindu teisių turėtojai turi galimybę įgyvendinti savo daiktines teises. Įvertinus aukščiau pristatytą nuosavybės teisės reikšmę bei vertę, akivaizdu, kad ir daiktinė teisė daro labai didelę įtaką visos valstybės ekonomikai. Tai sietina su tuo, kad daiktinių teisių pagrindu yra įgyvendinamos teisės, galiausiai tiesiogiai darančios įtaką šalies ekonomikai. Daiktinė teisė leidžia nustatyti valstybės ir privačių subjektų tiek nuosavybės turinį, tiek formą, tiek apimtį. Visoje daiktinės teisės sistemoje nuosavybės teisė užima svarbiausią vietą.

Nuosavybės teisė Konstitucijos 23 straipsnyje pripažįstama kaip neliečiama:

„Nuosavybė neliečiama.

Nuosavybės teises saugo įstatymai.

Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama.“²⁴.

Aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnį, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – **Konstitucinis teismas**) yra nurodęs, kad: „nuosavybės neliečiamumas ir apsauga, *inter alia*, reiškia, kad savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymo, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, nepažeisdamas kitų asmenų teisės ir laisvės, taip pat turi teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją <...>.“²⁵. Konstitucinis teismas aiškina tai kaip fundamentalų principą. Anot Konstitucinio teismo, konstitucinė nuosavybės teisės apsaugos garantija – tai *status quo* garantija, nes ji pirmiausia saugo asmens turimas nuosavybės teises²⁶.

²⁴ „Lietuvos Respublikos Konstitucija“, TAR, žiūrėta 2025 m. spalio 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.47BB952431DA/asr>.

²⁵ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2009 m. birželio 8 d. nutarimas byloje Nr. 34/2008-36/2008-40/2008-1/2009-4/2009-5/2009-6/2009-7/2009-9/2009-12/2009-13/2009-14/2009-17/2009-18/2009-19/2009-20/2009-22/2009“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 16 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta523/content>.

²⁶ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. spalio 27 d. nutarimas byloje Nr. 15/97“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 16 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta383/content>, „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. kovo 16 d. nutarimas byloje Nr. 7/98“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 16 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta354/content>, „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 4 d. nutarimas byloje Nr. 27/01-5/02-

Konstitucinio teismo doktrina aiškiai remiasi nuosavybės neliečiamumo ribos konceptu. Nuosavybės teisė Konstitucinio teismo aiškinimuose nėra suprantama, kaip neribota ir absoliuti: „Pagal Konstituciją, nuosavybės teisė nėra absoliuti, ji gali būti įstatymu ribojama *inter alia* dėl nuosavybės objekto pobūdžio, visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio; ribojant nuosavybės teisę, visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: ji gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; apribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises ir laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus; turi būti paisoma proporcingumo principo, pagal kurį įstatymuose numatytos priemonės turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus.“²⁷. Iš šio Konstitucinio teismo aiškinimo galima išskirti keletą svarbių sąlygų: (i) asmens teisė yra ribojama tiek, kiek to reikalauja įstatymai; (ii) kaip teisingai pažymi A. Taminskas, nuosavybės teisės negalima riboti daugiau nei tai būtų būtina demokratinėje valstybėje, kai siekiama apsaugoti Konstitucijos garantuotas vertybes²⁸; (iii) be jokios abejonės – proporcingumo principo laikymasis. Be to, Konstitucinis teismas pabrėžia ir socialinę nuosavybės funkciją, kas reiškia, kad nuosavybė įpareigoja: „Konstitucinis socialinės darnos imperatyvas, konstituciniai teisingumo, protingumo, proporcingumo principai, kitos Konstitucijos nuostatos suponuoja tai, kad Konstitucijoje įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir subjektinių nuosavybės teisių apsauga negali būti interpretuojami kaip pagrindas savininko teises ir interesus priešpriešinti viešajam interesui, kitų asmenų teisėms, laisvėms ir teisėtiems interesams.“²⁹. Taigi, yra galimi atitinkami nuosavybės teisės apribojimai, tik esant akivaizdžiai būtinam ir konstituciškai pagrįstam visuomenės poreikiui.

Nuosavybės teisės koncepcija, kaip ji pateikiama Konstitucinėje doktrinoje grindžiama žmogaus teisių apsaugos tradicija³⁰, įtraukiant nuosavybės teisę į pagrindinių žmogaus teisių sąrašą rengiant Konstituciją³¹. Atitinkamai neįmanoma visiškai tapatinti Konstitucijoje įtvirtintų

01/03“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 16 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta279/content>.

²⁷ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2023 m. spalio 12 d. nutarimas byloje Nr. 14-A/2022“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 16 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta2908/content>.

²⁸ Algirdas Taminskas, „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo doktrinos savininko teisių apsaugos klausimais įvairovės suderinamumas“, *Konstitucinė justicija Lietuvoje: trys veiklos dešimtmečiai* (Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2023), 466, <https://www.journals.vu.lt/open-series/lt/article/view/34047/32534>.

²⁹ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas byloje Nr. 14/02“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 23 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta240/content>.

³⁰ Ramūnas Birštonas, „Dvi nuosavybės teisės istorijos: civilinio ir konstitucinio požiūrių susidūrimas“, *Privatinės teisės doktrina ir praktika. Liber Amicorum Vytautui Pakalniškiui* (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014), 226.

³¹ Eglė Švilpaitė, „Konstitucija ir nuosavybės teisės apribojimo galimybės“, *Jurisprudencija* 30, 22 (2002): 68.

žmogaus teisių su subjektinėmis teisėmis, kurias reguliuoja civilinė teisė. Iš Konstitucijos 23 straipsnio formuluotės aišku, kad minėta norma visiškai neatskleidžia šios teisės turinio, tačiau įtvirtina garantiją, kad nuosavybė yra neliečiama. Kaip buvo minėta šio poskyrio pradžioje, nuosavybės teisė tai garantas, kuris leidžia žmogui oriai, pilnavertiškai ir kokybiškai gyventi. Toks teiginys visiškai atitinka nuosavybės teisės koncepcijos atskleidimą Konstitucijoje, pagal kurią nuosavybė yra prigimtinė, universali su žmogaus orumu susijusi teisė³².

Analizuojant teisinio instituto koncepciją, svarbu įvertinti ne tik nagrinėjamos teisės prigimtį, bet ir jos objektą. Apžvelgus Konstitucinio teismo jurisprudenciją, matyti, kad Konstitucinis teismas nesiaurina nuosavybės teisės objekto tik iki materialių daiktų, tačiau pripažįsta, kad Konstitucijos 23 straipsnis gina, pavyzdžiui, ir intelektinę nuosavybę: „Konstitucijos 23 straipsnio normomis laiduojama nuosavybės teisių apsauga. Šiame straipsnyje įtvirtintas nuosavybės neliečiamumas įpareigoja kitus asmenis nepažeisti savininko teisių, o valstybę – saugoti ir ginti nuosavybės teises. Pagal Konstitucijos 23 straipsnį saugoma ir intelektinė nuosavybė.“³³. Konstitucinis teismas, šiame nutarime išaiškino, kad Konstitucijos garantuojama nuosavybės apsauga, reiškia, kad neteisėtai įgytas turtas negali tapti jį įgijusio asmens nuosavybe, todėl neteisėtas (pvz. neturint autoriaus sutikimo) literatūrinio ar kitokio kūrinio platinimas ar kitoks panaudojimas, laikomas autoriaus teisių pažeidimu.

Perėjus prie nuosavybės teisės koncepcijos aiškinimo Lietuvos teisėje ir išanalizavus šios teisės įtvirtinimą Konstitucijoje bei aiškinimą Konstitucinio teismo doktrinoje, labai aiškiai yra matoma kad ir konstitucinė nuosavybės teisė Lietuvoje nėra absoliutinama. Toks nuosavybės teisės atskleidimas, labai dera su prieš tai atskleistomis istorinėmis nuosavybės teisės koncepcijomis.

Civilinė nuosavybės teisės koncepcija yra susiformavusi civilinės teisės tradicijos, kuri prasidėjo senovės Romoje, įtakoje. Nuosavybės teisės samprata, Romėnų laikais prasidėjusi nuo Dvylikos lentelių įstatymo, patyrusi atgimimą viduramžiais, neprarado savo aktualumo ir šiandien³⁴. Be jokios abejonės pagrindinis šaltinis civilinėje teisėje šiandien reglamentuojantis nuosavybės teisės institutą – CK. Nuosavybės teisei yra skirtas CK ketvirtos knygos V skyrius. Skirtingai nei konstitucinės nuosavybės atveju, CK randame konkrečią normą, skirtą nuosavybės teisės sampratai: „Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. <...>“³⁵. CK 4.37 str. 1 d. yra pateikta subjektinės nuosavybės teisės samprata. Nuosavybės teisė yra pati

³² Birštonas, *supra note*, 30: 227-228

³³ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. liepos 5 d. nutarimas byloje Nr. 28/98“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 23 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta344/content>.

³⁴ Birštonas, *op cit.*, 224.

³⁵ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

plačiausia įmanoma daiktinė teisė, kuri suteikia šios teisės turėtojui galimybę užtirtinti absoliutų viešpatavimą turtu³⁶.

Svarbu pabrėžti, kad tik nuosavybės teisės turėtojas, t. y. savininkas, yra vienintelis subjektas, kuris gali įgyvendinti šią teisę – valdyti turimą turtą, jį naudoti ir juo disponuoti. Kiti subjektai, t. y. tretieji asmenys, privalo turto atžvilgiu elgtis pasyviai – netrukdyti savininkui įgyvendinti jo turimą nuosavybės teisę. Savo ruožtu, savininkas įgyvendina nuosavybės teisę tik tiek, kiek tai nepažeidžia įstatymų bei trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų (CK 4.37 str. 1 d.)³⁷. Tai, kad turto savininkas nėra absoliučiai laisvas įgyvendindamas savo nuosavybės teisę, pagrindžia ir Konstitucijos 28 straipsnis: „Įgyvendindamas savo teises ir naudodamasis savo laisvėmis, žmogus privalo laikytis Lietuvos Respublikos Konstitucijos ir įstatymų, nevaržyti kitų žmonių teisių ir laisvių.“³⁸. Taigi, įstatymas be jokios abejonės saugo savininko nuosavybės teises, tačiau tuo pačiu reguliuoja ir savininko elgesį, nustatant, savininko veikimo ribas tam, kad nebūtų pažeidžiamos kitų asmenų teisės.

Vertinant kasacinio teismo praktiką nuosavybės teisės kontekste, pastebėtina, kad kasacinio teismo praktika atskiria nuosavybės teisės sampratą, kaip daiktinės teisės, nuo konstitucinės nuosavybės teisės sampratos. Vienose nutartyse kasacinis teismas palaiko Konstitucinio teismo jurisprudencijos doktriną, kuri remiasi požiūriu, kad nuosavybės teisė nėra absoliuti³⁹. Tačiau kasacinis teismas taip pat pabrėžia, kad nuosavybės teisė, kaip daiktinė teisė, visgi yra absoliutaus pobūdžio, kas reiškia, kad savininkas gali pasinaudoti šia teise prieš visus asmenis (lot. *erga omnes*). Atitinkamai savininkas turi teisę reikalauti, kad kiti nepažeistu jo subjektinės teisės. Kasacinis teismas akcentuoja, kad nuosavybės teisės absoliutumas nereiškia to, kad minėta teisė negali būti varžoma, tačiau ją apriboti gali tik įstatymai ar jų pagrindu – teismas⁴⁰.

Kitas svarbus elementas nuosavybės teisės sampratai išnagrinėti yra jos objektas. CK 4.38 str. nurodo, kad nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas. Pagal CK 4.1. str., daiktais laikomi iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio

³⁶ Didžiulis ir kt., *supra note 5*: 217.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ „Lietuvos Respublikos Konstitucija“, *supra note*, 24.

³⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. spalio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-160-916/2023“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. spalio 17 d., <https://www.infolex.lt/tp/2196359>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. rugpjūčio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-229-684/2023“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. spalio 17 d., <https://www.infolex.lt/tp/2187414>.

⁴⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-338-381/2023“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. spalio 19 d., <https://www.infolex.lt/tp/2213733>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-88-916/2022“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. spalio 19 d., <https://www.infolex.lt/tp/2075184>.

dalykai⁴¹. Taigi, CK 4.38 str. įtvirtina, kad nuosavybės teisės objektu gali būti tiek materialūs, tiek nematerialūs objektai. Tokia nuosavybės teisės objekto koncepcija palaikoma ne visų mokslininkų ir ne visų šalių teisinių sistemų, tačiau, manytina, kad siauresnis požiūris aptariamam klausimui gali riboti ir pačios civilinės teisės vystymąsi.

Doktrinoje buvo bandoma suformuluoti objekto priskyrimo tiek daiktams, tiek kitam turtui, kriterijus. E. Kadžio teigimu, atsižvelgiant į CK pateiktą daikto definiciją, objektas gali būti pripažįstamas daiktu, jeigu jis atitinka šiuos kriterijus: (i) objektiškumo – objektas turi fiziškai egzistuoti materialiniame pasaulyje, t. y. turi būti materialaus pasaulio dalykas; (ii) objektą turi būti įmanoma pasisavinti – atskirti nuo fizinio pasaulio arba jį sukurti pačiam; (iii) turi ekonominę vertę. Manoma, kad jeigu objektas neturi ekonominės vertės, teisiškai jis negalėtų būti priskiriamas daiktui, net ir tuo atveju jeigu jis yra objektyviai, fiziškai egzistuojantis ir jį įmanomą pasisavinti. Nors doktrinoje yra įvairių nuomonių dėl atitinkamų objektų, pavyzdžiui, grynųjų pinigų, priskyrimo daiktams⁴², tuo tarpu kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad pinigai, piniginio reikalavimo teisės ir finansinės priemonės yra finansinio turto rūšys, priskiriamos „kito turto“ kategorijai CK 4.38 str. kontekste⁴³.

Kalbant apie CK 4.38 str. įvardintą „kitą turtą“, pažymėtina, kad įstatymų leidėjas nėra pateikęs jokios šios kategorijos nuosavybės teisės objekto sampratos. Šiame kontekste, reikia nepamiršti, kad nuosavybės teisės santykiai yra visu pirma turtiniai santykiai, todėl ir nuosavybės teisės objekto negalime aiškinti per plačiai, priskiriant šiai kategorijai visus galimus civilinių teisių objektus. E. Kadys pastebi, kad nėra lengva suformuoti vieningą „kito turto“ sampratą, kadangi iš esmės turto sampratos yra labai skirtingos ir šiuolaikiniame pasaulyje vis atsiranda naujų turto rūšių, todėl išskiria tokius kriterijus, pagal kuriuos objektą galima būtų priskirti „kitam turtui“ CK 4.38 str. kontekste: (i) objektas neturi būti materialus, t. y. jis turi egzistuoti virtualiame pasaulyje; (ii) objektas turi būti ekonomiškai įvertinamas, t. y. turėti ekonominę vertę, kas reiškia, kad jeigu objektas virtualiame pasaulyje prieinamas visiems ir yra neribotas – reiškia jis neturi ekonominės vertės ir tai nėra turtas; (iii) objektas turi būti identifikuojamas, individualiai apibrėžiamas, kadangi nuosavybės teisę apskritai galima turėti tik į individualiais požymiais apibrėžtą objektą; (iv) turi būti galimybė objektą faktiškai ar teisiškai pasisavinti, kaip ir daiktų atveju, kas reiškia, kad turi būti įmanomą objektą priskirti konkrečiam žmogui⁴⁴. Taigi, įvertinus aukščiau išdėstytą, matyti,

⁴¹ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

⁴² Eimantas Kadys, „Nuosavybės teisės objekto reglamentavimo Lietuvoje probleminiai aspektai“, *Teisė* 125 (2022): 121.

⁴³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-470/2013“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. spalio 23 d., <https://www.infolex.lt/tp/729424>.

⁴⁴ Kadys, *op. cit.*, 124-126.

kad Lietuvoje nuosavybės teisės objektas nėra pernelyg siaurinamas tik iki materialių daiktų, kas parodo lankstų ir prisitaikantį šiuolaikiniame pasaulyje nuosavybės teisės objekto konceptą.

Analizuojant nuosavybės teisės sampratą, vienas esminių aspektų, kurį būtina aptarti yra – nuosavybės teisės turinys. Iš CK 4.37 str. pateiktos nuosavybės teisės sampratos, matome, kad apibrėžimas yra suformuluotas nurodant kokias teises turi nuosavybės teisės turėtojas bei jų įgyvendinimo ribas. Taigi, savininkas turi teisę turtą valdyti, naudoti ir juo disponuoti. Pabrėžtina, kad CK mums nepateikia visų šių sąvokų sampratos, o tik jas pamini. Pastebėtina, kad nuosavybės teisės turinio elementai įtvirtinti ne tik civilinėje teisėje. Tuos pačius elementus galime rasti ir Konstitucijos 128 str. 2 d., kur apibrėžiamas viešosios nuosavybės teisės turinys, įtvirtinant, kad valstybinio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarką nustato įstatymas. Taigi, iš pateikto reguliavimo aiškiai matyti, kad savininko teisių tyrinio elementai vyrauja tie patys tiek kalbant apie viešąją nuosavybės teisę, tiek apie privatinės teisės reguliuojamą nuosavybės teisę.

Konstitucinis teismas yra išaiškinęs, kad nuosavybė tai yra savininko teisę nekliudomai daryti savo turtui bet kokią poveikį, jeigu tai darant nėra pažeidžiamas įstatymas, sutartis ar trečiųjų asmenų teisės, ir draudimą bet kokiam trečiajam asmeniui daryti tokį poveikį. Toks aiškinimas, aktualus tiek privačios, tiek viešosios nuosavybės kontekste. Prie to paties, Konstitucinis teismas pabrėžia, kad savininko teisių turinį sudaro teisė jam priklausančią turtą valdyti, juo naudotis ir disponuoti⁴⁵. Valdymas, naudojimas ir disponavimas, mums gerai žinomi kaip „triados“ koncepcijos elementai. Visgi, doktrinoje sutinkama nuomonė, kad klasikinė savininkų teisių „triados“ koncepcija yra nepakankama ir riboja nuosavybės teisės esmę. V. Pakalniškis pabrėžia, kad nuosavybės teisė yra prigimtinė žmogaus teisė, todėl įstatymas negali apibrėžti jos turinio, nurodant tik konkrečias galimas turto turėtojo teises, įstatymas gali tik apriboti šią žmogaus teisę, įtvirtindamas jos ribas. Yra valstybių teisinių sistemų, kurios seka būtent platesne nuosavybės teisės turinio samprata, pavyzdžiui Prancūzija ir Vokietija. Tačiau tai yra natūralus reiškinys, kad skirtinguose valstybėse aptariamasis institutas traktuojamas skirtingai, kadangi atitinkamų valstybių teisinė sistema gali skirtis iš esmės. Autorius taip pat akcentuoja nuosavybės teisės kintamumą – esą šiuolaikinis mokslas ir technologijos sukuria naujas nuosavybės teisės įgyvendinimo priemones, todėl negalima tokia situacija, kai jas apriboja iš anksto nustatytos nuosavybės teisinės formos⁴⁶. Visgi, tiek CK, tiek konstitucinis nuosavybės teisės turinio aiškinimas apsiriboja „triados“ koncepcija, todėl toliau bus aptariami šiuo metu galiojančiame reguliavime įtvirtinti nuosavybės teisės turinio elementai.

⁴⁵ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. sausio 24 d. nutarimas byloje Nr. 7/95“, LRKT, žiūrėta 2025 m. spalio 20 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta403/content>.

⁴⁶ Vytautas Pakalniškis, „Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas,“ *Jurisprudencija* 28, 20 (2002): 79-80.

Norint atskleisti nuosavybės turinio elementų sampratą, tam labiausiai pasitarnauja viešosios nuosavybės teisės turinys, kaip jis apibrėžtas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme. Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 2 straipsnyje randame disponavimo turtu sąvoką, kurioje disponavimas turtu apibrėžiamas kaip: „<...> teisė turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę.“, tame pačiame straipsnyje turto naudojimas apibrėžiamas kaip: „<...> naudingųjų turto savybių taikymas naudotojo poreikiams tenkinti.“, o turto valdymas – kaip: „<...> teisė įstatymų nustatyta tvarka daryti turtui fizinį ir ūkinį poveikį“⁴⁷. Tapačius nuosavybės teisės turinio apibrėžimus galima surasti ir Lietuvos Respublikos turto arešto registro įstatymo 2 straipsnio 7, 8 ir 10 dalyse⁴⁸.

Doktrinoje yra patikslintos statutinėje teisėje įtvirtintos sąvokos, pabrėžiant, kad valdymo teisė reiškia teisinę galimybę daiktą fiziškai kontroliuoti, pavyzdžiui, pakeisti kilnojamojo daikto buvimo vietą; tuo tarpu, naudojimosi teisė, be kita ko, reiškia ir teisę gauti vaisius, produkciją bei pajamas; o disponavimas apima tiek fizinį, tiek teisinį disponavimą, kur fizinis disponavimas reiškia daikto fizinių savybių pakeitimą ar netgi jo sunaikinimą, o teisinis – daikto perleidimą, atsisakymą, suvaržymą⁴⁹.

Pažymėtina, kad civilinėje teisėje, konkrečiai – CK, visgi, yra apibrėžiama valdymo samprata. Valdymui iš esmės yra skirtas visas CK 4 knygos IV skyrius, todėl valdymas yra laikomas savarankiška daiktine teise. Tačiau, kaip pažymi kasacinis teismas, valdymo samprata Lietuvoje turi ir kitas prasmes: (i) valdymas, kaip faktinė būseną, t. y. daikto turėjimas, kuris nėra kildinamas iš teisės į daiktą; (ii) valdymas, kaip nuosavybės teisės, t. y. savininko teisės turinio dalis (CK 4.37 str. 1 d.); (iii) valdymas, kuris kyla ir prievolinių santykiu (pavyzdžiui, nuomos). Šiame kontekste, kasacinis teismas aiškina, kad valdymo samprata Lietuvoje turi dvi prasmes. Pirmoji siejama su valdymu be teisinio titulo, kaip savarankiška daiktinė teisė, tuo tarpu antroji reiškia titulinį valdymą, kaip išvestinę teisę, kuri yra nuosavybės teisės (kaip daiktinės teisės) dalis arba prievolės elementas⁵⁰. Toks atskyrimas padeda visapusiškam vieno iš nuosavybės teisės turinio elemento – valdymo, atskleidimui. Iš viso to matyti, kad aptarti nuosavybės teisės turinio elementai – teisė daiktą (turtą) naudoti, valdyti ir juo disponuoti – reiškia teisę daryti jam bet kokią įmanomą poveikį⁵¹.

⁴⁷ „Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas“, TAR, žiūrėta 2025 m. spalio 12 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.D5496D69DF98/asr>.

⁴⁸ „Lietuvos Respublikos turto arešto registro įstatymas“, TAR, žiūrėta 2025 m. spalio 12 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.9E28E8E2F3F3/asr>.

⁴⁹ Didžiulis ir kt., *supra note* 5: 226.

⁵⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-240-701/2022“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. spalio 23 d., <https://www.infolex.lt/tp/2117458>.

⁵¹ Didžiulis ir kt., *op. cit.*, 227.

Vertinant nuosavybės teisės įgyvendinimą, svarbu pabrėžti, kad jis skiriasi priklausomai nuo to, ar turtas priklauso vienam asmeniui, ar keliems. Atsižvelgiant į tai, nuosavybė gali būti asmeninė arba bendroji. Asmeninės nuosavybės atveju, nuosavybės teisę į daiktą (turtą) turi vienas asmuo, todėl, kaip jau buvo minėta, tai yra plačiausia savo esme daiktinė teisė. Tuo tarpu, turint nuosavybės teisę į tą patį daiktą dviem ir daugiau asmenų, laikoma, kad daiktas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendrąja nuosavybe. Bendrosios nuosavybės teisė nelaikoma savo esme tokia plati, palyginus su asmenine, todėl ji vertinama, kaip savitas savininko teisių įgyvendinimo ribojimas. Šiame kontekste išvelgiamas tas ypatumas, kad savininko teisės yra ribojamos, jo nuosavybėje esančio daikto bendrasavininkais, o ne trečiųjų asmenų, kaip tai būtų asmeninės nuosavybės atveju. Bendroji nuosavybės teisė gali būti dalinė arba jungtinė⁵². Tačiau šioje vietoje baigiamojo darbo autorė neišsiplėčia apie bendrosios nuosavybės institutą, kadangi jam yra skirtas visas antras šio baigiamojo darbo skyrius.

Apibendrinant, išanalizavus Romėnų teisės ištakas, viduramžių ilgą laikmetį, kuris apėmė feodalinę santvarką, kanonų teisę, matome, kad nuosavybės teisė buvo suformuota jau nuo pačių seniausių laikų, vyravo ir neprarado savo svarbos visais laikotarpiais, kaip pagrindinis ekonominis visuomenės veiksnys. Iš esmės, nuosavybės samprata taip, kaip ji buvo suformuota Romėnų, keliavo ir per kitus laikotarpius, kol nepasiekė mūsų laikų. Išanalizavus Lietuvoje vyraujančia konstitucinę ir civilinę nuosavybės teisės koncepcijas, akivaizdu, kad jos ištakos yra Romėnų laikotarpio teisė ir jos koncepcija savo esme liko nepakitusi. Taip pat buvo pastebėta, kad konstitucinė ir civilinė nuosavybės tiesė turi savo ypatumų ir kažkiek skiriasi. Apie tai užsimena ir teisės teoretikai⁵³. Savo prasme, konstitucinė nuosavybės teisė yra platesnė, ji įtvirtinta kaip prigimtine, Konstitucijos garantuojama žmogaus teisė, suteikianti jam laisvę ir galimybę oriai gyventi. Civilinė nuosavybės teisė yra labiau apibrėžta ir sukonkretinta, aiškiau reglamentuotas jos turinys civiliniame įstatyme. Konstitucinėje jurisprudencijoje pripažįstama, kad nuosavybės teisės bendrieji principai yra išdėstyti Konstitucijoje ir detalizuojami CK bei kituose įstatymuose⁵⁴.

⁵² Didžiulis ir kt., *supra note* 5: 324.

⁵³ Birštonas, *supra note*, 30: 223.

⁵⁴ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. sausio 24 d. nutarimas byloje Nr. 7/95“, *supra note*, 45.

2 SKYRIUS. BENDROSIS NUOSAVYBĖS SAMPRATA IR BENDRATURČIŲ TEISINIŲ SANTYKIŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI

Kaip buvo užsiminta aukščiau, nuosavybė gali būti asmeninė arba bendroji. Asmeninės nuosavybės atveju turto savininkas yra vienas, tuo tarpu bendrosios nuosavybės atveju, nuosavybės teisę į turtą įgyvendina du ar daugiau subjektų. Kasacinis teismas nuosekliai praktikoje laikosi pozicijos, kad nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos skiriasi priklausomai nuo to, ar daiktas priklauso vienam asmeniui ar keliems asmenims vienu metu, t. y. ar nuosavybė yra asmeninė ar bendroji. Praktikoje pažymima, kad asmeninės nuosavybės teisė savo apimtimi yra plačiausia, garantuojanti turto savininkui teisę, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, savo nuožiūra naudoti, valdyti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti⁵⁵. Tuo tarpu, bendrosios nuosavybės teisė turi daugiau ypatumų, vien dėl to, kad jos subjektai yra keli savininkai. Todėl šis baigiamojo darbo skyrius bus skirtas aptarti bendrosios nuosavybės teisės ypatumus, kad visapusiškai išnagrinėti atidalijimo iš bendrosios nuosavybės institutą.

Bendrosios nuosavybės institutui yra skirtas CK Ketvirtosios knygos V skyriaus ketvirtasis skirsnis. CK reglamentuoja bendrosios nuosavybės sampratą, šios teisės rūšis, įgyvendinimo ypatumus, bendraturčių teises ir pareigas ir kt. Remiantis CK 4.72 str., bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti⁵⁶. Iš minėtos normos turinio matome, kad ir bendrosios nuosavybės teisės turinį sudaro jau pirmame baigiamojo darbo skyriuje aptarta nuosavybės teisių „triada“. Ši norma pateikia mums subjektinės bendrosios nuosavybės teisės sampratą (*condominium*), kurios apibrėžimas sietinas su subjektu, t. y. šios teisės turėtoju⁵⁷. Bendraturčiu gali būti kiekvienas asmuo, galintis būti nuosavybės teisinių santykių subjektu (CK 4.72 str. 2 d.)⁵⁸. Minėtoje normoje išskiriama savininkų daugeto galimybė, kas lemia bendrosios nuosavybės kompleksiskumą, kai iškarto kelių subjektų nuosavybės teisė yra nukreipta į vieną, bendrą objektą.

Teisiniame reguliavime bei doktrinoje skiriamos dvi bendrosios nuosavybės rūšys: dalinė ir jungtinė. Priklausomai nuo nuosavybės teisės rūšies, šios teisės įgyvendinimui taikomi skirtingi teisiniai mechanizmai ir taisyklės. Tuo atveju, kai bendraturčių dalys yra nustatytos, tai laikoma bendrąja daline nuosavybe, o jeigu nenustatytos – jungtine (CK 4.73 str. 1 d.). Minėtoje normoje įtvirtintos iškarto kelios prezumpcijos. Viena iš jų siejama su dalies nustatymu, pagal kurią laikomasi, kad bendrosios nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato ko kita (CK

⁵⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-242-403/2021“, Inforex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d., <https://www.inforex.lt/tp/2028157>.

⁵⁶ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

⁵⁷ Didžiulis ir kt., *supra note* 5: 322.

⁵⁸ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *op. cit.*

4.73 str. 2 d.)⁵⁹. Doktrinoje pabrėžiama, kad ši prezumpcija yra įtvirtinta, kadangi dalinės nuosavybės teisei atsirasti yra numatyta daug pagrindų, tuo tarpu, bendroji jungtinė nuosavybės teisė yra išimtinė. Bendrosios jungtinės nuosavybės teisės normomis yra reglamentuojami iš esmės tik sutuoktinių turtiniai santykiai (CK 3.87 str.). Kita prezumpcija reiškia, kad jeigu bendrosios dalinės nuosavybės teisės konkretus kiekvieno bendraturčio dalių dydis nenustatytas, tai preziumuojama, kad jų dalys yra lygios (CK 4.73 str. 3 d.)⁶⁰. Aišku, dalies dydį dažniausiu atveju lemia jau paties nuosavybės objekto įgijimo pagrindas, pavyzdžiui, konkretaus turto dalies dydžio nupirkimas ar paveldėjimas⁶¹.

Taigi, kalbant apie jungtinę nuosavybės teisę, tai yra tas atvejis, kai turtą be nustatytų dalių valdo sutuoktiniai arba partneriai, todėl dažniausiai šis nuosavybės teisės režimas pasibaigia tuomet, kai, pavyzdžiui, nutraukiama santuoka. Kasacinio teismo praktikoje buvo nagrinėjama situacija, kai nutraukus santuoką (pasibaigus bendrajai jungtinei nuosavybei), nebuvo padalintas turtas. Teismas išaiškino, kad tokiu atveju šalys nenustojo būti šio nepadalinto turto bendraturčiais, todėl teisinis režimas iš bendrosios jungtinės nuosavybės pasikeitė į bendrąją nuosavybę, kurioje šalių dalys nenustatytos. Atitinkamai, tokioje situacijoje, teisėms ginti taikomos daiktinės teisės instituto normos⁶². Šio baigiamojo darbo kontekste toliau detaliau nebus nagrinėjamas atidalijimas iš bendrosios jungtinės nuosavybės, o bus labiau koncentruojamasi į atidalijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės, kadangi šiuo klausimu praktikoje būna daugiausia ginčų.

Bendrosios dalinės nuosavybės atveju, bendraturčių dalys yra nustatytos. Dalys bendrosios dalinės nuosavybės teisėje nenusako, kiek daikto kam priklauso ir jos apibūdinamos matematine išraiška, pavyzdžiui 1/2, 1/4, 3/8. Doktrinoje bei teismų praktikoje bendrosios dalinės nuosavybės dalys kartais įvardijamos idealiosiomis dalimis. Dalių bendrosios dalinės nuosavybės teisėje nustatymas yra vienas svarbiausių klausimų praktikoje, kadangi idealiosios dalies dydis apibrėžia teisių ir pareigų apimtį (CK 4.76 str.). Šis klausimas svarbus ir tuo atveju, kai į turtą nukreipiamas išieškojimas. Atidalijimo kontekste svarbu tai, kad kartu su dalimis bendrosios nuosavybės teisėje, gali būti nustatomos ir dalys daikte⁶³.

Vienas ryškiausių bendrosios nuosavybės ypatumu yra tai, kad bendrosios nuosavybės teisės turėtojas yra ne vienas asmuo, o keli, kurie vadinami bendraturčiais. Įstatymas įpareigoja

⁵⁹ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ Didžiulis ir kt., *supra note*, 5: 324.

⁶² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-369/2011“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d., <https://www.infolex.lt/tp/225919>.

⁶³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4.

bendraturčius turtą valdyti, naudoti ir juo disponuoti bendraturčių sutarimu (CK 4.75 str. 1 d.)⁶⁴. LAT ne kartą yra pažymėjęs, kad ši įstatymo nuostata įpareigoja bendraturčius išnaudoti visas įmanomas galimybes siekiant suderinti savo valią dėl bendro daikto naudojimo. Tai reiškia, kad nei vienas bendraturtis negali siekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita, o turi aktyviai ieškoti visiems priimtinausio varianto, net ir ginčui jau esant teisme⁶⁵. Esant nesutarimams, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį, o kol ginčas bus išspręstas, teismas ginčo objektui gali skirti administratorių (CK 4.75 str. 1 d.)⁶⁶. Taip pat kasacinis teismas pažymi, kad tokiu atveju į tą patį nuosavybės teisės objektą nukreiptos visų to daikto bendraturčių nuosavybės teisės gali konkuruoti, varžyti viena kitą ir panašiai. Bendrosios nuosavybės teisė reiškia tam tikrus nuosavybės teisės įgyvendinimo ribojimus, sukeliamus kitų to paties nuosavybės objekto savininkų⁶⁷. Tokio pobūdžio ribojimai, nuosavybės teisei esant asmeninei, neegzistuoja⁶⁸. Praktikoje dažnai būna sudėtinga suderinti keleto bendraturčių interesus, kadangi jie gali būti visiškai skirtingi arba sutapti, o kompleksiskumas šiuo atveju pasireiškia per tai, kad visi bendraturčių interesai yra nukreipti į vieną objektą. Taigi, būtent tai, kad bendrosios dalinės nuosavybės atveju objektas yra bendras visų bendraturčių turtas, lemia tai, kad kiekvieno bendraturčio laisvė įgyvendinti savo nuosavybės teisę vienaip ar kitaip yra varžoma.

Šiam institutui būdinga tai, kad susidaro dvejopi santykiai. Pirma, tarp bendraturčių susiklosto vidiniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai. Tuo tarpu, tarp bendraturčių ir neapibrėžto rato asmenų irgi susidaro santykiai, kurie gali būti įvardijami kaip išoriniai⁶⁹. Pirmuoju atveju, santykiai susiformuoja bendrosios jungtinės veiklos ar kitu įstatyme numatytu pagrindu ir jie laikomi išvestiniais iš nuosavybės teisės, kadangi šiame santykyje, visu pirma, kiekvienas bendraturtis įgyvendina savo individualią nuosavybės teisę, sujungdamas ją su kitų bendraturčių turtu. Šie santykiai nėra absoliutūs, kadangi kiekvienas bendraturtis turi tiek teises, tiek pareigas, tačiau gali laisvai disponuoti savo turtu – jį parduoti, padovanoti ar kitaip perleisti. Antruoju atveju, kadangi bendrosios nuosavybės santykiuose dalyvauja keletas asmenų, išoriniuose santykiuose, trečiųjų asmenų atžvilgiu jie traktuotini kaip vienas subjektas, todėl jie dalyvauja

⁶⁴ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

⁶⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. lapkričio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-351-695/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d., <https://www.infolex.lt/tp/1800827>.

⁶⁶ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *op. cit.*

⁶⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-78-701/2025“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d., <https://www.infolex.lt/tp/2310518>.

⁶⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-242-403/2021“, *supra note*, 55.

⁶⁹ Didžiulis ir kt., *supra note*, 5: 323.

santykiuose su trečiaisiais asmenimis arba visi kartu, arba pasirinkdami kažką iš bendraturčių atstovauti jiems⁷⁰.

Įstatymas bendraturčiams nustato ne vieną nuosavybės teisės įgyvendinimo būdą. Aptarus bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo sunkumus, matyti, kad aptariamais santykiais yra ištis komplikuoti ir kelia nemažai praktinių problemų. Iš viso to tampa aišku, kad geriausiai ir efektyviausiai turtas yra valdomas ir naudojamas, kai jo savininkas yra vienas asmuo ir jis gali laisvai priimti sprendimus turto atžvilgiu. Todėl toliau šiame baigiamajame darbe detaliau bus nagrinėjami du skirtingus padarinius sukeliantys institutai kurie padeda palengvinti turto valdymą: (i) atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės (CK 4.80 straipsnis) ir (ii) naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiu turtu tvarkos nustatymas (CK 4.75 straipsnio 1 dalis ir 4.81 straipsnis).

Minėti institutai bus atskleidžiami analizuojant LAT praktiką, kadangi būtent teismų praktikos doktrinoje jie yra labiausiai išplėtoti. Teismai nagrinėjant ginčus dėl bendraturčių teisių įgyvendinimo, turi bendraturčių interesus vertinti per nuosavybės apsaugos ir neliečiamumo prizmę, analizuojant ar vieno bendraturčio interesų patenkinimas nesukels kito bendraturčio nuosavybės teisės pažeidimų. Be to, kartu turi būti įvertinami ir kiti principai, tokie kaip subjektų lygiateisiškumo, nepiktnaudžiavimo teise ir panašiai (CK 1.2 str. 1 d.)⁷¹.

⁷⁰ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 280-281.

⁷¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. vasario 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-701/2022“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d., <https://www.infollex.lt/tp/2058470>.

3 SKYRIUS. ATIDALIJIMO IŠ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS INSTITUTO TAKYMAS LAT PRAKTIKOJE

3.1. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto sampratos apibrėžtis LAT praktikoje

Vienas iš būdų įgyvendinti bendraturčių teises yra atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutas praktikoje yra reikšmingas keliais aspektais. Bendraturčiai valdydami daiktą bendrąja daline nuosavybe paprasčiausiai gali nesutarti dėl daikto naudojimo, valdymo bei disponavimo klausimų. Tokios aplinkybės gali lemti situacijas, kai daikto naudojimas yra varžomas, arba daiktas apskirtai gali būti nenaudojamas. Vertinant tokio daikto padėtį rinkos kontekste, ypatingai kalbant apie nekilnojamąjį turtą, aiškiai išryškėja tokių aplinkybių padariniai: visu pirma, turtas nėra efektyviai naudojamas; antra, daikto ekonominė vertė gali sumažėti, ypatingai, tais atvejais, kai daiktas neprižiūrimas dėl to, kad yra nenaudojamas. Atitinkamai, daiktas, kuris valdomas asmenine nuosavybės teise gali būti mažiau varžomas, ko pasekoje ir jo ekonominė vertė gali padidėti, jeigu savininkas efektyviai juo naudojasi, prižiūri bei investuoja⁷². LAT 2010 m. apžvalgoje Nr. AC-32-1 yra labai tiksliai išskirtos atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės naudos. Apžvalgoje pabrėžti du aspektai: (i) konfliktų prevencija ir jų sprendimas; (ii) operatyvesnis ir pigesnis daikto valdymas. Visa tai pasitarnauja bendram ekonominiam interesui, socialinei gerovei bei taikai⁷³, kas neabejotinai yra visos valstybės interesas. Kasacinis teismas ir naujesnėse bylose taip pat pabrėžia, kad bendraturčių susitarimas leidžia užtikrinti stabilų ir ekonomišką daikto valdymą⁷⁴. Ekonominis daikto valdymo interesas yra labai svarbus, o tai pabrėžia šio instituto, leidžiančio efektyviai daiktus valdyti bei naudoti, svarbą teisinėje sistemoje.

CK 4.75 str. 1 d. nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu⁷⁵. Vadinasi bendroji nuosavybė neturėtų egzistuoti nesant bendraturčių valiai. Įvairūs bendraturčių nesutarimai dėl bendrai valdomo turto gali būti sprendžiami įgyvendinant atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teisę, t. y. vienam ar net keliems bendraturčiams pasitraukiant iš bendrosios dalinės nuosavybės santykio. Visgi, kaip ir daugeliu atveju, taip ir atidalijimo instituto įgyvendinimas galimas tik laikantis atitinkamų sąlygų, todėl atsiranda būtinybė derinti skirtingus bendraturčių interesus, kas ir kelia sunkumų šio

⁷² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4.

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-80-611/2022“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infollex.lt/tp/2073920>.

⁷⁵ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

instituto praktiniame įgyvendinime. Visa tai suponuoja, kad atidalijimo teisės įgyvendinimas be jokios abejonės ribos vieno iš bendraturčių teises, nes turi būti derinami bendraturčių interesai, kurie gali nesutapti. V. Pakalniškis ir S. Cirtautienė pabrėžia, kad iš vienos pusės – nuosavybės teisė kiekvienam bendraturčiui suteikia teisę į visą turtą, tačiau tuo pačiu – varžo jo laisvę įgyvendinti teises į daiktą, dėl to, kad nuosavybė yra bendra. Taigi, bendraturčiai, esantys tokia santykių, yra įpareigoti derinti skirtingus interesus⁷⁶.

Atidalijimo iš bendrosios nuosavybės institutas įtvirtintas CK 4.80 str., kuriame numatyta, kad kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės yra vienas iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindų. Šiuo būdu įgyvendinus nuosavybės teises reiškia, kad atidalijamam bendraturčiui pasibaigia bendroji dalinė nuosavybė su bendraturčiais, nes nuo bendrosios nuosavybės atskiriama konkretaus bendraturčio dalis, suformuojamas atskiras turtinis vienetas ir bendroji dalinė nuosavybė transformuojasi į konkrečią nuosavybę⁷⁷. Taigi, atidalijimas yra tiek daikto teisinio režimo pasikeitimas, tiek bendraturčio statuso pasikeitimas. Atsidalijęs bendraturtis tampa asmeninės nuosavybės teisės subjektu ir turi teisę atidalytą turtą valdyti, naudoti bei juo disponuoti išimtinai savo nuožiūra (CK 4.37 str. 1 d.). Dažniausiai atidalijant turtą iš bendrosios dalinės nuosavybės suformuojami atskiri savarankiški objektai ir nebelieka bendrai naudojamų dalių. Tačiau taip yra ne visada. Pavyzdžiui kai kurie objektai, tokie kaip gyvenamasis namas, turi savo ypatumų, atitinkamai tie ypatumai lemia, kad net po atidalijimo lieka bendrų namo konstrukcijų, tokių kaip inžinierinė įranga⁷⁸. Kasacinis teismas taip pat pažymi, kad galimybė atsidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės nustatyta tam, kad būtų galima palengvinti ir supaprastinti savininko teisių turinį sudarančių teisių į bendrą daiktą įgyvendinimą, kad ateityje būtų išvengta ginčų, kylančių tarp bendraturčių jiems įgyvendinant šias teises⁷⁹.

Teismų praktikoje išskiriamas santykinis ir absoliutus atidalijimai. Absoliučiu atidalijimas laikomas tuo atveju, kai bendroji nuosavybė apskritai pasibaigia, t. y. iš jos pasitraukia visi bendraturčiai, o daiktai tampa asmeninės nuosavybės teisės objektais. Santykiniu atidalijimu bus

⁷⁶ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 282.

⁷⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. kovo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2012“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infolex.lt/tp/368599>.

⁷⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. rugpjūčio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-389/2012“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infolex.lt/tp/398209>.

⁷⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-191-943/2022“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infolex.lt/tp/2093568>.

laikomas toks atvejis, kai, pavyzdžiui, atsidalija vienas bendraturtis. Tuomet, tiesiog sumažėja bendras bendraturčių skaičius, tačiau kiti (likę) bendraturčiai tęsia turto valdymą bendrosios dalinės nuosavybės teisė⁸⁰. Pavyzdžiui, tokiu būdu ir buvo išnagrinėta byla Nr. 3K-3-134-248/2019, kai byloje buvo išspręstas tik vieno iš kelių bendraturčių atidalijimo klausimas. LAT pažymėjo, kad atidalijus vieno iš bendraturčio (šiuo atveju ieškovo) dalį, likusiems bendrojoje dalinėje nuosavybėje bendraturčiams nėra atimama galimybė siekti atidalijimo pagal savo parengtą projektą ateityje⁸¹.

Kaip jau buvo minėta, atidalijimas yra vienas iš būdų įgyvendinti nuosavybės teisę, kadangi tiek jungiant, tiek atidalijant savo nuosavybę yra įgyvendinama disponavimo turtu teisė⁸². Atidalijimo procesas vyksta sklandžiai ir paprastai tuo atveju, kai bendraturčiai sutaria, tiek dėl pačio atidalijimo fakto, tiek dėl būdo. Tačiau, akivaizdu, kaip taip yra ne kiekvienu atveju. Praktikoje sunkumų kyla tuomet, kai šalys nesutaria. Įstatymas numato, kad jeigu nesusitariama dėl atidalijimo būdo, tai pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kitais atvejais vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais (CK 4.80 str. 2 d.)⁸³. Tai reiškia, kad kitas bendraturtis negali nesutikti su atidalijimo faktu. Priešingu atveju, tai reikštų priverstinį būvimą bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Kasacinis teismas nuosekliai plėtoja praktiką, kad asmeniui, siekiančiam įgyvendinti įstatymo suteiktą teisę atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, kitų bendraturčių sutikimo dėl atidalijimo nereikia, reikalaujama suderinti tik atidalijimo būdą. Tokiu būdu pasireiškia atidalijimo teisės absoliutumumas⁸⁴. Taigi, bendraturtis siekiantis atsidalinti, neturi pareigos gauti kitų bendraturčių sutikimų dėl paties atidalijimo fakto. Toks atidalijimo teisės aiškinimas, saugo labai aiškų bendraturčio interesą – nebūti „įkalintu“ bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kai jis neturi noro būti bendraturčiu.

Visgi, nesant galimybės sutarti, bendraturčių ginčą sprendžia teismas, prioritetą teikdamas atidalijimui natūra, o jeigu tokios galimybės nėra – priteisiant kompensaciją pinigais⁸⁵. LAT praktikoje yra įvardijami šie atidalijimo teisės įgyvendinimo principai: (i) teismo tvarka

⁸⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4.

⁸¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-134-248/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infolex.lt/tp/1715633>.

⁸² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4.

⁸³ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

⁸⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infolex.lt/tp/2073266>.

⁸⁵ Didžiulis ir kt., *supra note* 5: 339-340.

atidalijama, jei bendraturčiams nepavyko susitarti dėl atidalijimo būdo; (ii) prioritetas teikiamas atidalijimui natūra; (iii) nesant atidalijimo natūra galimybės, atidalijama, priteisiant kompensaciją pinigais⁸⁶.

Kasacinis teismas taip pat nuosekliai laikosi pozicijos, kad būtent atidalijimo siekiančiam bendraturčiui tenka pareiga teisme įrodyti, jog jo siūlomas atidalijimo variantas yra priimtinausias, kad jis nepažeis kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, nepadarys neproporcingos žalos daiktui bei jo paskirčiai⁸⁷. Tuo tarpu, kitas bendraturtis turi teisę siūlyti alternatyvias atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo galimybes arba, jei nesiekia jokio atidalijimo varianto, savo nesutikimą su siūlomu ieškovo projektu gali grįsti bendraturčių interesų pažeidimu⁸⁸. LAT praktikoje pabrėžiama, kad teismai, sprenddami šalių ginčą dėl turto atidalijimo ir vertindami, ar vieno iš bendraturčių siūlomas atidalijimo būdas atitinka įstatymų nustatytus reikalavimus, nuosavybės apsaugos ir proporcingumo principus, turi tam tikrą diskreciją, kurią įgyvendindami privalo vadovautis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais (CK 1.5 str.)⁸⁹.

Teismai sprenddami tokio tipo bylas taip pat pabrėžia, kad bendraturčiai privalo išnaudoti visas galimybes siekiant suderinti valią dėl daikto valdymo. Tai reiškia, kad bendraturčiai turi elgtis aktyviai bei kooperuotis⁹⁰. Tik nepavykus susitarti, bendraturčiai gali kreiptis į teismą, todėl bendraturčių nesutarimas dėl atidalijimo būdo, praktikoje įvardijamas kaip viena iš atidalijimo sąlygų. Tačiau tai nereiškia, kad bendraturtis pasikreipęs su ieškiniu dėl atidalijimo turi įrodyti nesutarimą tarp bendraturčių, valdančių daiktą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kasacinis teismas vertina, kad sisteminis CK 4.75 str. 1 d. ir 4.80 str. 2 d. aiškinimas reiškia, kad pats ieškinio pateikimas teismui jau pagrindžia aplinkybę, kad bendraturčiai nesutaria dėl atidalijimo, todėl būtų nepagrįsta reikalauti įrodyti bendraturčių nesutarimą, o nesant tokių įrodymų – ieškinį atmesti⁹¹.

Be abejonės, atidalijimo procese, svarbiausia yra rezultatas. Kaip jau buvo minėta aukščiau, atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės reiškia jos pabaigą. Tuo atveju, jei valdant turtą

⁸⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. kovo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2012“, *supra note*, 77.

⁸⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-347-248/2016“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infolex.lt/tp/1297762>.

⁸⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-367/2014“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d., <https://www.infolex.lt/tp/861702>.

⁸⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84.

⁹⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 43.

⁹¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008. Teismų praktika. 2008, 30“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d., <https://www.infolex.lt/tp/90866>.

bendrai, bendraturčių santykiai buvo sudėtingi ir konfliktiški, įgyvendinus atidalijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės žymiai palengvėja buvusių bendraturčių santykiai, kadangi jie nebeturi poreikio derinti skirtingus interesus dėl bendro daikto, kadangi po atidalijimo turtas tampa atskirais objektais, kurie po atidalijimo tampa asmeninės nuosavybės teisės objektais. Kasacinis teismas pažymi, kad būtent dėl tokių atidalijimo padarinių, atidalijimui iš bendrosios nuosavybės yra teikiamas prioritetas, lyginant, pavyzdžiui, su naudojimosi tvarkos nustatymu. Visgi, ir ši taisyklė nėra absoliuti. Svarbiausia tokio tipo bylose yra išlaikyti visų bendraturčių interesų pusiausvyrą⁹².

Apibendrinant, atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės LAT praktikoje apibrėžiamas kaip nuosavybės teisės įgyvendinimo būdas, kai bendroji dalinė nuosavybė transformuojasi į asmeninę, todėl atsidalijęs bendraturtis turtą pradeda valdyti išimtinai savo nuožiūra. Geriausiai ir efektyviausiai nuosavybė įgyvendinama esant asmeninei, kadangi nėra poreikio derinti skirtingų bendraturčių interesų, kaip tai turėtų būti daroma esant bendrajai dalinei nuosavybei.

3.2. Atidalijimo būdai

Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutas yra labai svarbus teisinėje sistemoje, kadangi padeda bendraturčiams įgyvendinti savo nuosavybės teisę, kuri kiekvienam iš mūsų yra labai svarbi. Kaip ir bet kuris kitas teisinis institutas, atidalijimas taip pat turi savo ypatumų ir įgyvendinimo sunkumų, tačiau geriausiai jie atskleidžiami analizuojant pagrindinius įstatyme įtvirtintus atidalijimo būdus – atidalijimą natūrą bei atidalijimą priteisiant kompensaciją pinigais. Todėl toliau bus atskleidžiama minėtų atidalijimo būdų esmė daugiausia per teismų praktiką, tokiu būdu identifikuojant didžiausius sunkumus, su kuriais susiduriama taikant šiuos institutus praktikoje, analizuojant LAT vertinamus kriterijus šios kategorijos bylose.

3.2.1. Atidalijimas natūra

CK 4.80 str. 2 d. numato, kad jeigu yra nesusitariama dėl atidalijimo būdo, tai pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kitais atvejais vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais⁹³. Taigi, minėta norma išskiria prioritetinį atidalijimo būdą – natūrą. Kasacinio teismo praktikoje taip pat nuosekliai yra pabrėžiama, kad įstatymas aiškiai skiria prioritetą atidalijimui natūra ir tik tuo

⁹² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d., <https://www.infolex.lt/tp/1605169>.

⁹³ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

atveju, kai nėra galimybės atidalinti daiktą natūra, tuomet atidalijama paskiriant kompensaciją pinigais⁹⁴.

Atidalijimo taikymas lemia keletą padarinių. Po atidalijimo natūra yra suformuojami atskiri nuosavybės teisės objektai, kurie atitenka asmeninės nuosavybės teise buvusiems bendraturčiams. Tokiu būdu asmuo, kuris buvo bendraturtis bendrojoje dalinėje nuosavybėje, įgyja galimybę vienvaldiškai įgyvendinti nuosavybės teisę į daiktą, kaip atskirą turtinį vienetą (CK 4.37 str. 1 d.). Daiktai gauti atidalijus juos iš bendrosios dalinės nuosavybės, turi būti formuojami taip, kad atitiktų įstatymų keliamus reikalavimus. Kasacinis teismas pažymi, kad atitiktis įstatymų reikalavimas turi būti užtikrinta ne tik tų daiktų, kurie tampa asmeninės nuosavybės objektais, atžvilgiu, bet ir tų daiktų, kurie po dalinio atidalijimo lieka bendrosios dalinės nuosavybės objektai⁹⁵. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės įstatyme yra reglamentuota, kad žemės sklypo atidalijimas tai yra toks žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo būdas, kai iš bendrosios nuosavybės atskiriamos bendraturčiams priklausančios dalys, o iš tų dalių suformuojami atskiri žemės sklypai. Šiam tikslui pasiekti, žemės savininkai turi organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 40 str. nustatytą tvarką⁹⁶. Todėl nustatytos procedūros paisymas padeda užtikrinti, kad atidalijimo procesas atitiktų įstatymų keliamus reikalavimus.

Klausimų dėl atidalijimo būdo sprendimas kiekvienu atveju priklauso nuo konkrečių situacijos aplinkybių ir neišvengiamai susijęs su bendraturčių nuosavybės teisės ribojimais, nes vieno bendraturčio interesai į daiktą turi būti derinami su kito bendraturčio (kitų bendraturčių) interesais, kurie gali nesutapti⁹⁷. Būtent todėl šiame etape svarbiausia teismo pareiga yra įvertinti kiekvieno iš bendraturčių interesus ir spręsti kilusį ginčą remiantis proporcingumo, teisingumo,

⁹⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-502/2013“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d., <https://www.infollex.lt/tp/731975>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-149/2014“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d., <https://www.infollex.lt/tp/813256>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-174-248/2019“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d., <https://www.infollex.lt/tp/1724929>.

⁹⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. kovo 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-73-701/2020“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d., <https://www.infollex.lt/tp/1862690>.

⁹⁶ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, TAR, žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.CC10C5274343/asr>.

⁹⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d., <https://www.infollex.lt/tp/823275>.

sąžiningumo bei bendraturčių interesų pusiausvyros derinimo principais⁹⁸. Pažymėtina, kad negali atsirasti tokia situacija, kai teismas suteikia prioritetą vieno iš bendraturčių interesams, tokiu būdu palengvindamas vieno bendraturčio padėtį, tačiau neproporcingai pažeisdamas kito. Teismas turi užtikrinti kuo didesnę interesų pusiausvyrą. Todėl, teismas įvertina ne tik tai ar atidalijimas įmanomas procedūriškai ir techniškai, bet ir tai ar toks atidalijimas atitiks bendraturčių interesus bei nepažeis kitų asmenų teisių. Galiausiai, atidalijimas negali būti įgyvendinamas, jeigu to pasekoje atsidalijusių savininkų teisių įgyvendinimas būtų apsunkintas įvairiais suvaržymais⁹⁹.

Išanalizavus aktualią LAT praktika šios kategorijos bylose, matyti, kad atidalijimo natūra institutas turi nemažai praktinių sunkumų. Vienas esminių klausimų yra neproporcingos žalos daikto paskirčiai įvertinimas, kadangi šiuo klausimu nėra aiškiu ir visur pritaikomų standartų ir kiekvienu atveju teismai turi vertinti individualiai, priklausomai nuo ginčo objekto savybių. Todėl, teismai susiduria su daikto specifikos problemomis, techninėmis galimybėmis atidalinti daiktą, vertina ekonominį aspektą, teisinius apribojimus ir kitą. Konkretūs LAT vertinami kriterijai yra atskirti ir išanalizuoti atskiruose 3.5.1. – 3.5.9. poskyriuose.

Autorės manymu labiausiai komplikotas klausimas šiuose ginčiuose yra bendraturčių interesai. Dažniausiai ginčai dėl atidalijimo ir kyla dėl asmeninių bendraturčių konfliktų bei nesutarimų. Savaiame suprantamas dalykas yra tai, kad kiekvienas bendraturtis siekia patenkinti savo asmeninius interesus ir poreikius, todėl ir bendro sprendimo priėmimas tampa be galo sudėtingu procesu, kartais šalims jis tampa neįmanomu, dėl ko ir kreipiamasi į teismą. Atitinkamai teismams irgi kyla sunkumų vertinant bendraturčių interesus naudotis būtent atitinkama turto dalimi po atidalijimo, jei sprendžiamas atidalijimas natūra. Autorės pastebėjimu, didžioji dalis bylų dėl atidalijimo iš bendrosios nuosavybės būna sprendžiama taikant subsidiarų atidalijimo būdą – atidalijimą išmokant kompensaciją pinigais. Iš esmės, reikalavimų atidalyti natūra yra žymiai mažiau, o dažniausiu atveju atidalijimas natūra yra neįmanomas, todėl teismai sprendžia dėl subsidiaraus atidalijimo varianto taikymo, o tai dažnu atveju ir būna vienas iš reikalavimų bylose.

Taigi, atidalijimo natūra institutas yra puikus instrumentas, siekiant įgyvendinti savo nuosavybės teisę – tapti vieninteliu turto savininku. Tai institutas, kuris leidžia turto savininkui pasiekti tokią poziciją, kai jo nuosavybės teisės įgyvendinimas nebus varžomas kitų bendraturčių. Ne ką mažiau svarbu yra tai, kad atidalijimo natūra institutas pasitarnauja ir socialinei taikai,

⁹⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-916/2025“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d., <https://www.infollex.lt/tp/2310219>.

⁹⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d., <https://www.infollex.lt/tp/1157888>.

kadangi įgyvendinus atidalijimą, nutraukiami bendraturčių esami ginčai ir užkertamas jų galimas atsiradimas ateityje. Kitas svarbus aspektas yra daikto valdymo efektyvumas ir racionalumas po atidalijimo. Efektyvus turto valdymas yra labai svarbus, o esant nuosavybei asmeninei, dažnu atveju nuosavybės teisė įgyvendinama geriausiu, efektyviausiu ir racionaliausiu būdu. Nors tai efektyviausias būdas pereiti iš bendrosios dalinės nuosavybės į asmeninę, tačiau dažnai šis institutas yra sunkiai įgyvendinamas praktikoje. Didžiausias problemas kelia daikto dalumo, žalos proporcingumo ir bendraturčių interesų klausimai. Tačiau, net ir daikto nedalumas fizine prasme dar nereiškia, kad bendraturtis neturi jokios teisės atidalijimui. Tokiu atveju pasitarnauja subsidarius atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais būdas¹⁰⁰, kurio esmė bus atskleista sekančiame poskyryje.

3.2.2. Atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais

LAT yra išaiškinęs, kad bendraturtis, kuris siekia nutraukti bendrosios dalinės nuosavybės teisinius santykius, gali tai padaryti keliais būdais. Visu pirma, jis gali perleisti, t. y. parduoti nuosavybės teise turimą dalį (idealiąją dalį), kuri įeina į bendrąją dalinę nuosavybę, kitam asmeniui už atitinkamą kainą, tokiu būdu už savo nuosavybės teisės dalį gaudamas pinigų sumą (CK 4.79 str.). Kitas būdas – atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės, gaunant už savo dalį, esančią bendrojoje nuosavybėje, kompensaciją pinigais (CK 4.80 str. 2 d.)¹⁰¹. Žemesnių instancijų teismai kartais sprendžia, kad atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais yra labai panašus į savo dalies bendrojoje dalinėje nuosavybėje pardavimą. Tačiau, LAT praktikoje yra išaiškinta, kad tai visgi skirtingi bendraturčio disponavimo savo dalimi bendrojoje dalinėje nuosavybėje būdai. Esminis skirtumas įgyvendinant šiuos du nuosavybės teisės įgyvendinimo būdus yra tai, kad parduodant savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, sandorio šalys yra laisvos susitarti dėl objekto pardavimo kainos, o atidalijimo atveju, šalys nesitaria dėl kompensacijos dydžio, kadangi ji turi būti nustatoma, pagal tos atidalijamos dalies rinkos vertę. Teismo vertinimu, kompensacija turi būti suprantama, kaip teisingas atlygis bendraturčiui už iki atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės jo turėtą dalį¹⁰².

¹⁰⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d. <https://www.infollex.lt/tp/454294>.

¹⁰¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-242-403/2021“, *supra note*, 55.

¹⁰² *Ibid.*; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84.

Prieš tai esančiame poskyryje, buvo identifikuota, kad natūra yra prioritetas atidalijimo būdas, kuris gali būti taikomas tik tuo atveju, jei tai nesukeltų neproporcingos žalos daiktui. CK 4.80 str. 2 d. numatyta, kad kitais atvejais (kai atidalijimas natūra neįmanomas) vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais. Tai reiškia, kad tikrai ne visada pavyksta atidalinti turtą natūra, nors tai ir yra geriausiai bendraturčių interesus atitinkantis atidalijimo būdas. Tokiais atvejais pasitarnauja atidalijimo variantas, kai vienas ar keli bendraturčiai už savo turimą dalį bendrojoje nuosavybėje gauna kompensaciją pinigais. LAT praktikoje, nuosekliai laikomasi pozicijos, kad atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais yra subsidiarus atidalijimo būdas, kuris gali būti taikomas tik tada, kai nėra galimybės pritaikyti prioritetinį atidalijimo būdą – atidalijimą natūra¹⁰³.

Teismų praktikoje dėl atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais yra išplėtotas dar vienas šio instituto taikymo aspektas. Nors CK 4.80 str. 2 d. nėra nustatyta, kad atidalijant netenkamo turto dalį galima kompensuoti ne pinigais, o turtu, LAT yra išaiškinęs, kad tuo atveju, kai šalys bendrosios dalinės nuosavybės teise valdo ne vieną objektą, tuomet pagal jų susitarimą, galimas ir toks atidalijimo variantas, kai vienos šalies turto praradimą, kiti bendraturčiai kompensuotų ne pinigais, o didesne daikto, kuris yra bendrosios dalinės nuosavybės, dalimi. Tokiam atidalijimo mechanizmui svarbiausia yra gauti bendraturčių sutikimą¹⁰⁴.

Taigi, atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais laikomas subsidiariu atidalijimo būdu. Praktikoje jis yra dažniau taikomas, negu atidalijimas natūra, nes jo įgyvendinimas dažnu atveju būna lengviau įgyvendinamas. Visgi, nusprendus turtą atidalyti išmokant kompensaciją pinigais, labai svarbu yra teisingas kompensacijos dydis. Teismų praktikoje dėl šio subsidiaraus atidalijimo būdo yra suformuota daug kriterijų, kurie vertinami siekiant teisingai taikyti šį institutą nepažeidžiant bendraturčių interesų pusiausvyros. Konkretūs kriterijai bus pateikti ir išanalizuoti 3.5.1. – 3.5.9. poskyriuose.

3.2.3. Mišrus atidalijimas

¹⁰³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-213/2011“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d., <https://www.infollex.lt/tp/202463>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d., <https://www.infollex.lt/tp/670891>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-556-687/2016“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d., <https://www.infollex.lt/tp/1394637>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-242-403/2021“, *supra note*, 55.

¹⁰⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103.

Teismų praktikoje yra išvystytas dar vienas svarbus instrumentas, kuris padeda subalansuoti bendraturčių interesus ir atidalijimo institutą taikyti proporcingai. Gali atsitikti situacijos, kai daikto neįmanoma padalinti natūra be neproporcingos žalos arba jei ir galima padalinti nepadarant neproporcingą žalą, tačiau toks daikto padalijimas neatitinka šalių turimų idealiųjų dalių bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Tokia situacija yra galima ir ji LAT praktikoje sprendžiama taikant mišrų atidalijimo būdą, t. y. atidalijant natūra kiek tai įmanoma be neproporcingos žalos daikto paskirčiai, o idealiųjų dalių neatitikimą bendraturčiams kompensuojant pinigine suma. Praktikoje pripažįstama, kad vienam iš bendraturčių tenkanti mažesnė jo idealiosios dalies dalis gali būti kompensuota pinigais iš kito bendraturčio. V. Pakalniškis ir S. Cirtautienė savo straipsnyje taip pat užsiminė, kad toks būdas yra galimas, svarbiausia faktiškai gaunamos ir idealiosios dalies dydis turi būti kompensuotas teisingai¹⁰⁵.

Bylos, kuriuose buvo taikomas mišrus atidalijimo būdas, bus aptariamose toliau esančiose 3.5.1. – 3.5.9. poskyriuose, kadangi tose bylose kartu vertinami ir kriterijai, pavyzdžiui, turto dalių vertingumo klausimai, faktinio naudojimosi ir kiti (pvz. bylose Nr. 3K-3-322/2012, 3K-3-620-313/2015, e3K-3-77-403/2019). Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012 buvo įmanoma atidalinti keturių kambarių butą natūra nepadarant neproporcingos žalos, tačiau ieškovei tenkanti faktinė dalis sumažėtų 4,51 kv. m lyginant su jos turima idealiąja dalimi. Teismai taikė mišrų atidalijimo būdą – atidalijant butą natūra ir už tenkančią mažesnę dalį priteisė ieškovei kompensaciją pinigais¹⁰⁶.

Analizuojant bylas dėl mišraus atidalijimo būdo taikymo, matyti, kad tiesiogiai su šiuo būdo taikymu problemų iš esmės nekyla. Dažniausiai tokiose bylose sunkumų sukelia kiti klausimai, kurie yra įtakoti šio būdo taikymo. Pavyzdžiui dažnu atveju yra sprendžiamas kompensacijos dydžio klausimas, atitinkamai ir atidalijamos turto dalies vertės aspektas. Todėl būtent šių kriterijų analizei ir buvo skirta daugiau dėmesio toliau esančiuose poskyriuose.

3.3. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ir naudojimosi daiktu tvarkos santykis

Prieš tai esančiose poskyriuose buvo aptartas vienas iš būdų kaip bendraturčiai esantys bendrojoje dalinėje nuosavybėje gali įgyvendinti nuosavybės teisę, t. y. atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės (CK 4.80 str.). Išanalizavus minėtą institutą buvo konstatuota, kad atidalijimo atveju, bendrosios dalinės nuosavybės teisė pasibaigia, bendraturčiai tampa atidalintų dalių

¹⁰⁵ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 288.

¹⁰⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infollex.lt/tp/386666>.

savininkai, valdo tą dalį asmeninės nuosavybės teise arba galimas variantas, kai vienas ar keli bendraturčiai gauna kompensaciją pinigais, o likę asmeninės nuosavybės teise gauna visą turtą. Šiame poskyryje bus išanalizuotas kitas bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo būdas – naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu tvarkos nustatymas ir jo santykis su atidalijimu iš bendrosios dalinės nuosavybės.

Kalbant apie naudojimosi tvarkos nustatymą aktualūs yra CK 4.75 str. 1 d. ir 4.81 str. CK 4.75 str. 1 d. reglamentuoja, kad visu pirma bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Tuo atveju, kai bendraturčiai nesutaria, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį¹⁰⁷. Taigi, visu pirma, bendraturčiai turi bandyti sutarti dėl bendro daikto valdymo, naudojimo ir disponavimo. Tik tuo atveju, kai bendraturčiams nepavyksta suderinti savo interesų, jie gali kreiptis į teismą su prašymu nustatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką. Kasacinis teismas pabrėžia, kad tiek atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutas, tiek naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu tvarkos nustatymo institutas yra nukreipti į nuosavybės teisės įgyvendinimo palengvinimą. Ir nors šių institutų paskirtis yra panaši (palengvinti nuosavybės, kaip subjektinės teisės įgyvendinimą), kartu tai yra visiškai skirtingi nuosavybės teisės įgyvendinimo būdai. Labiausiai jų atskirtis pasireiškia per padarinius. Esminis skirtumas, kuris skiria naudojimosi tvarkos nustatymą nuo atidalijimo yra tai, jog nustačius naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu tvarką, bendraturčiai ir toliau lieka bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto savininkai visi kartu, pasikeičia tik tai, kad jiems yra paskiriama konkreti dalis, kuria jie gali naudotis. Tai reiškia, kad priešingai nei atidalijimo atveju, nėra formuojami atskiri nuosavybės teisės objektai ir bendroji dalinė nuosavybė nepasibaigia¹⁰⁸. Tačiau, tam tikros daikto dalys gali likti bendrai naudojamos bendraturčių. Tai priklauso ir nuo paties daikto savybių¹⁰⁹.

Kasacinis teismas, be kita ko, akcentuoja, kad naudojimosi tvarkos nustatymas ir atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės neturi būti vertinami kaip subsidiarūs bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo būdai. Tai reiškia, kad vieno būdo taikymas nepriklauso nuo kito būdo taikymo galimybės, o bendraturčiai turi galimybę rinktis, kurį iš būdų norėtų taikyti. Tačiau ši

¹⁰⁷ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

¹⁰⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infoplex.lt/tp/483490>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, *supra note*, 92.

¹⁰⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008. Teismų praktika. 2008, 30“, *supra note*, 91.

taisyklė nėra absoliuti, šios teisės įgyvendinimas turi nepaneigti visų bendraturčių interesų pusiausvyros¹¹⁰.

Visgi, teismų praktikoje yra suformuota aptariamų institutų taikymo taisyklė. Tokiose bylose, teismai prioritetą teikia atidalijimui iš bendrosios dalinės nuosavybės, o ne naudojimosi tvarkos nustatymui. Toks teismų vertinimas aiškiai išplaukia iš šių institutų sukeltų padarinių, kurie jau buvo aptarti. Atidalijus, buvę bendraturčiai įgyja savarankiško turto savininko statusą ir gali be apribojimų valdyti savo nuosavybės teisės objektą. Tai yra pats racionaliausias turto valdymo variantas. Tačiau svarbu pabrėžti, kad toks aiškinimas yra aktualus tik kalbant apie atidalijimą natūra. Kai sprendžiant bylą yra nustatoma, kad neįmanoma atidalinti turto natūra nepadarant neproporcingos žalos daikto paskirčiai ir turi būti taikomas atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais mechanizmas, tuomet, prioritetas turi būti taikomas ne atidalijimui išmokant kompensaciją pinigais, o naudojimosi tvarkos daiktu nustatymui, jeigu toks reikalavimas yra iškeltas byloje. Toks sprendimas laikomas racialesniu, kadangi visu pirma, išsaugo bendraturčio nuosavybės teisę į jo turimą dalį ir antra, palieka galimybę bendraturčiui toliau naudotis savo dalimi. Todėl, jeigu byloje yra iškelti reikalavimai nustatyti naudojimosi daiktu tvarką ir atidalinti iš bendrosios nuosavybės išmokant kompensaciją pinigais, teismas prioritetą turi teikti naudojimosi tvarkos nustatymui ir tik nesant galimybių nustatyti naudojimosi tvarką, teismas galės taikyti atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais institutą. Visas šis aiškinimas be jokios abejonės siejamas su Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintu nuosavybės neliečiamumo principu bei kitomis savininkų teisių apsaugos garantijomis (CK 4.93 str.)¹¹¹.

CK 4.81 str. 1 d. numato, kad: „Namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamosi atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise.“¹¹². Dažniausiai ginčai kyla būtent dėl tokių objektų kaip namai ar butai, t. y. gyvenamieji objektai, todėl ši norma yra labai svarbi. Kasacinis teismas aiškindamas šią normą nurodo, kad nustatant naudojimosi daiktu tvarką, turi būti būtinai atsižvelgiama į tai, kokias dalis bendrame daikte turi kiekvienas bendraturtis. Tuomet yra vertinama galimybė skirti izoliuotas patalpas (dalis) kiekvienam bendraturčiui. Be jokios abejonės,

¹¹⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, *supra note*, 92.

¹¹¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-512/2011“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infoplex.lt/tp/316070>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, *supra note*, 108; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, *supra note*, 92.

¹¹² „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

teismai atsižvelgia į konkrečias daikto savybes, pavyzdžiui, daikto paskirtis, tokiam daiktui keliami techniniai reikalavimai ir kt. Bendraturtis, kuris prašo nustatyti naudojimosi daiktu tvarką, kaip ir prašantis atidalijimo, turi pateikti teismui projektą. Savo ruožtu teismas vertina konkrečius projektus ir sprendžia ar pateikti variantai atitinka visų bendraturčių interesus ir nekels ateityje ginčų tarp šalių¹¹³. Teismų praktikoje nuosekliai laikomasi pozicijos, kad geriausiai bendraturčių interesus užtikrins tokia naudojimosi daiktu tvarka, kai kiekvienam bendraturčiui tenkanti realiai naudotis dalis atitinka jo idealiąją dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Be kita ko, svarbu ir tai ar visiems bendraturčiams tenka vienodo vertingumo dalys pagal jų vertingąsias savybes. Praktikoje tokią tvarką nustatyti ne visada yra įmanoma, todėl galimi tam tikri nukrypimai. Tačiau teismas yra išaiškinęs kokius variantus galėtų būti pripažinti kaip neteisėti: „kai šia tvarka, *inter alia*, nepagrįstai suteikiama pirmenybė vienam iš bendraturčių; paskirtos naudotis dalys labai skiriasi nuo bendraturčiams tenkančių idealiųjų dalių dydžių ir už tai nekompensuojama; kai tvarka objektyviai įtvirtina prielaidas kilti konfliktams dėl bendro daikto naudojimo; kai tvarka neracionali, nustato neefektyvų, neekonomišką daikto naudojimą; kai tvarka pažeidžia teisės aktų reikalavimus ar trečiųjų asmenų teises.“¹¹⁴.

Analizuojant teismų praktiką matyti, kad nemaža dalis bylų, kuriuose prašoma nustatyti naudojimosi tvarką, yra būtent dėl žemės sklypų. Šiame kontekste kasacinis teismas yra suformulavęs atitinkamus vertinimo kriterijus. Visu pirma, kasacinis teismas pabrėžia, kai bendrosios dalinės nuosavybės objektas yra žemės sklypas, tuomet turi būti vadovaujama ir specialiais įstatymais, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, tam, kad įvertinti šio reguliavimo principus ir pagal tai tenkinti ginčo šalių poreikius taip, kad būtų užtikrintas racionalus žemės naudojimas, išsaugant gamtinę aplinką bei savininko nuosavybės teises. Antra, LAT pabrėžia, kad santykių stabilumui užtikrinti, sprendžiant nuosavybės teisės įgyvendinimo bylas, svarbu atsižvelgti į jau nusistovėjusią tarp šalių naudojimosi žemės sklypu tvarką. Keičiant ilgalaikę, nusistovėjusią naudojimosi tvarką gali kilti papildomų neigiamų padarinių, pavyzdžiui, jeigu vienas iš bendraturčių jau dvidešimt metų turi sodą ar daržą vienoje vietoje, jam būtų sudėtinga jį pašalinti ir toks reikalavimas neužtikrintu jo interesų. Todėl teismai kelia reikalavimą bendraturčiams pateikti ne tik racionalumo ir patogumo kriterijus labiausiai atitinkantį variantą, bet ir tokį variantą, kad jis turėtų mažiausiai įtakos jau nusistovėjusiai naudojimosi tvarkai tarp

¹¹³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 28 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-77/2011“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infolex.lt/tp/193885>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-78-701/2025“, *supra note*, 67.

¹¹⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-418-611/2015“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infolex.lt/tp/1071505>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-78-701/2025“, *supra note*, 67.

bendraturčių¹¹⁵. Be to, siūlomas naudojimosi tvarkos nustatymo žemės sklypui projektas turi būti rengtas vadovaujantis specialiais įstatymais, kurie reglamentuoja žemės santykius. Vertinant tai, teismas sprendžia bendraturčių turimą esminį interesą naudotis tam tikra sklypo dalimi, jau nusistovėjusią tvarką, siūlomos tvarkos padarinius, t. y. ar tenkančios dalys yra to paties vertingumo, lygiavertės pagal funkcionalumą ir panašiai¹¹⁶.

Kasacinis teismas pabrėžia, kad nustatant žemės sklypo naudojimosi tvarką, joje turi būti labai tiksliai ir konkrečiai nustatomos dalys, kurios priskiriamos naudotis bendraturčiams. Atsižvelgiant į tai, yra keliamas reikalavimas žemėtvarkos projekte aiškiai pavaizduoti bendraturčių dalis atskiriančias ribas, kad tiek teismui, tiek bendraturčiams būtų aišku kokia vieta faktiškai jie gali naudotis¹¹⁷.

Kartais praktikoje pasitaiko ir specifinių situacijų. Pavyzdžiui vienoje iš bylų teismas akcentavo LAT suformuotą praktiką, kad tuo atveju jei bent dalis patalpos yra įrengta savavališkai, tuomet tokiu statiniu draudžiama naudotis ar juo disponuoti, pavyzdžiui, parduoti ar išnuomoti. Kasacinis teismas paaiškino, kad iš esmės šis aiškinimas turi būti taikomas kai sprendžiama ne tik dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės, bet ir sprendžiant naudojimosi tvarkos nustatymo klausimus, kadangi esant naudojimosi tvarkai, šalys naudojasi daiktu, o pagal minėta taisyklę tiek disponavimas, tiek naudojimas daiktu yra draudžiamas, kai yra pažeisti atitinkami projekto sprendiniai. Todėl teismas negali tvirtinti atitinkamo naudojimosi tvarkos projekto, jeigu siūlomas projektas yra dėl objekto, kurio statyba ar įrengimas bent dalinai yra savavališki¹¹⁸.

Taigi, naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu tvarkos nustatymu yra įgyvendinama bendraturčių nuosavybės teisė. Šis institutas padeda bendraturčiams išspręsti atitinkamus ginčus tarp jų, tačiau teismai nuosekliai laikosi pozicijos, kad naudojimosi tvarkos nustatymas yra mažiau efektyvus būdas siekiant palengvinti bendraturčių santykius lyginant su atidalijimu natūra. Visgi, kadangi pagrindinis siekis yra apsaugoti ir išsaugoti kiekvieno asmens nuosavybę, tad esant konkurencijai tarp naudojimosi tvarkos nustatymo ir atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais, prioritetas turi būti teikiamas naudojimosi tvarkos nustatymui, kadangi

¹¹⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-326/2011“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://www.infolex.lt/tp/216622>.

¹¹⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. sausio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-13/2010“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://www.infolex.lt/tp/148629>.

¹¹⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-351-701/2020“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://www.infolex.lt/tp/1955540>.

¹¹⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-168/2013“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://www.infolex.lt/tp/644031>.

tokiu atveju bendraturčiai išsaugo savo nuosavybės teisę, o esant konkurencijai tarp naudojimosi tvarkos nustatymo ir atidalijimo natūra, prioritetas taikomas atidalijimui natūra.

3.4. Įrodinėjimo standartas bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės

Teismai nustatę, kad daikto atidalijimas apskirtai yra įmanomas, vertina atidalijimo variantus. Kasacinis teismas yra aiškiai paskirstęs įrodinėjimo pareigą tokio pobūdžio bylose. LAT praktikoje išaiškinta, kad vadovaujantis CK 4.75 str. įtvirtintais bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo principais, būtent bendraturčiui, kuris siekia atidalijimo, tenka pareiga įrodyti teisme, kad jo siūlomas atidalijimo variantas yra priimtinausias, kas reiškia, kad siūlomas būdas turi nepažeisti kitų bendraturčių teisių bei nepadaryti neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Svarbu tai, kad kiti bendraturčiai, esantys atsakovais bylose, taip pat turi teisę, bet ne pareigą, teikti savo atidalijimo variantus. Jie gali pateikti motyvus, pagrindžiant nesutikimą su ieškovo siūlomu atidalijimo projektu, taip pat išdėstyti kokie jų interesų pažeidimai gali atsirasti pritaikius ieškovo siūloma atidalijimo variantą bei siūlyti alternatyvias atidalijimo galimybes¹¹⁹. Bylose matyti, kad daugeliu atveju kiti bendraturčiai pasinaudoja teise pateikti savo atidalijimo variantus. Šis etapas bendraturčių ginče dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės yra labai svarbus, kadangi teismas parenkant atidalijimo būdą remiasi būtent šalių pateiktais variantais. Būtent dėl to, kad tokio pobūdžio bylose yra labai aiški būtinybė užtikrinti bendraturčių interesų pusiausvyrą, įrodinėjimo procesas šiose bylose yra labai svarbus.

Bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės sprendžiami lygiaverčių bendraturčių klausimai, todėl be jokios abejonės, tokios bylos turi būti nagrinėjamos remiantis rungimosi principu, kai kiekviena šalis turi įrodyti aplinkybes, kuriomis remiasi ar grindžia savo atsikirtimus bei reikalavimus. Rungimosi principas reiškia, kad bylą nagrinėja nešališkas teismas, todėl būtent ginčo šalims tenka įrodinėjimo pareiga. Visgi, kartais atsitinka situacijų, kai šalys nepasinaudoja teise pateikti savo poziciją dėl atidalijimo variantų. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012 tarp šalių nebuvo ginčo dėl to, kad buto neįmanoma atidalinti natūra be neproporcingos žalos. Ieškovė siūlė savo variantą, t. y. priteisti jai kompensaciją iš atsakovo, ji pateikė įrodymus, kurie pagrindė jos dalį. Atsakovas nesutiko su ieškovės pasiūlymu, prieštaravo buto atidalijimui, tačiau nepateikė nei vieno savo pasiūlymo bei nepagrindė dėl ko ieškovės siūlomas variantas yra netinkamas. Kasacinis teismas konstatavo, kad atsakovas elgėsi pasyviai,

¹¹⁹ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 285; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, *supra note*, 92; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-916/2025“, *supra note*, 98.

nebendradarbiavo, nepateikė jokių kitų pasiūlymų dėl atidalijimo, todėl ieškovės pasiūlytas variantas buvo pagrįstai pripažintas tinkamu¹²⁰. Iš šio praktinio pavyzdžio matyti, kodėl bylose dėl atidalijimo svarbu išlaikyti savo aktyvumą, net ir tuo atveju, jeigu atidalijimo prašo kitas bendraturtis, nes teismas atsižvelgia į visus siūlomus variantus.

Kasacinis teismas pabrėžia, kad teikiamas pasiūlymas dėl atidalijimo natūra turi būti (i) informatyvus; (ii) gerai vizualizuotas; (iii) neprieštarauti imperatyviosioms įstatymo normoms; (iv) būti techniškai įgyvendinamas; (v) atitikti teisės aktų keliamus reikalavimus (kaip atskiriems nekilnojamojo turto objektams); (vi) atitikti bendraturčių dalis bendrojoje nuosavybėje; (vii) nepadaryti neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Šiuo klausimu praktikoje kasacinis teismas pabrėžia, kad gali būti teikiamas ne tik institucijų patvirtintas projektas, bet ir projektinis pasiūlymas ar kiti dokumentai, kurie papildys atitinkamą projektinį pasiūlymą. Šiame kontekste, svarbiausia yra tai, kad teikiami dokumentai savo turiniu būti pakankami siūlomų sprendinių pagrindimui¹²¹. Išnagrinėjus kasacinio teismo praktiką, matyti, kad teismas stengiasi balansuoti vertinant konkrečias situacijas ir daugeliu atveju įrodinėjimas priklauso ir nuo pačio turto. Pavyzdžiui byloje Nr. 3K-3-190/2010 LAT sprendė, kad bendraturtis kaip busimas statytojas, kuris siekia atlikti rekonstrukcijos darbus turi visapusiškai atskleisti būsimos rekonstrukcijos darbus ir planus, t. y. konkrečiai nurodyti visus darbus, netgi pateikti preliminarų jų atlikimo laikotarpį. Minėtoje byloje buvo siekiama atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės ir iš vienbučio namo suformuoti dvibučių, tačiau teismas nusprendė, kad nebuvo įrodyta, jog pateikto projekto siūlomi sprendiniai atitiks Statybos įstatymo keliamus reikalavimus, pavyzdžiui, apsaugą nuo triukšmo, mechaninį atsparumą ir panašiai¹²². Kitoje LAT byloje Nr. e3K-3-57-611/2019, atsakovas rėmėsi prieš tai minėta byla (Nr. 3K-3-190/2010) siekdamas įrodyti, kad pastogės atidalijimas nėra įmanomas nenumačius konkrečių statybos darbų. Kasacinis teismas su tokiais teiginiais nesutiko ir paaiškino, kad civilinės bylos Nr. 3K-3-190/2010 faktinės aplinkybės iš esmės skiriasi. Teismo vertinimu toje byloje situacija buvo labiau komplikauta, nes buvo sprendžiami, be kita ko, tokių elementų kaip kanalizacijos bei kitų inžinierinių komunikacijų naudojimo klausimai. Tuo tarpu, civilinėje byloje Nr. e3K-3-57-611/2019, kur buvo sprendžiamas pastogės atidalijimo klausimas, teismo vertinimu užteko architektės parengtos išvados dėl turto

¹²⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“, *supra note*, 100.

¹²¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-248/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d., <https://www.infolex.lt/tp/1738145>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-916/2025“, *supra note*, 98.

¹²² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-190/2010“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d., <https://www.infolex.lt/tp/158154>.

atidalijimo, kurioje ji pagrindė, kad galima bus įrengti įėjimą iš ieškovės buto į pastogę nepažeidžiant jokių statinio elementų¹²³. Šiame kontekste kasacinis teismas yra pabrėžęs, kad „Teikiami dokumentai gali priklausyti ir nuo atidalijamo turto objekto rūšies bei paskirties“¹²⁴. Įvertinus minėtas bylas, išryškėja labai aiški kasacinio teismo vertinimo kryptis šiuo klausimu. Matyti, kad teismas netaiko suformuotos doktrinos mechaniškai, o įvertina kiekvienos bylos aplinkybes, ypač kas liečia ginčo objekto, t. y. atidalijamo daikto savybes. Vertinant šiuos pavyzdžius matyti, kad teismas atsižvelgia į konkretaus turto specifiką bei planuojamų darbų sunkumą, juk ir šiuo atveju matyti, kad civilinėje byloje Nr. 3K-3-190/2010 planuojami rekonstrukcijos darbai savo esme buvo sudėtingesni. Tuo atveju, kai abi ginčo šalys pateikia atidalijimo variantus ir visi variantai yra galimi ir techniškai įgyvendinami, tuomet teismas turi parinkti tą atidalijimo variantą, kuris reikalaus mažiau investicijų ir geriausiai atitiks visų interesus¹²⁵.

Taigi, įrodinėjimas šiose bylose yra be abejonės vienas svarbiausių aspektų, į kurį turi atsižvelgti bendraturčiai, juk teismas vertina tik jam pateiktus atidalijimo variantus. Atitinkamai, vienai šaliai būnant pasyviai ir neteikiant savo pasiūlymų dėl atidalijimo būdo ir sąlygų, teismas paprasčiausiai vertins tik kitos šalies pateiktą pasiūlymą.

3.5. Konkrečių LAT praktikoje taikomų kriterijų analizė bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės

Atidalijimo institutas išplėtotas daugiausia teismų doktrinoje, todėl LAT praktika šiuose bylose yra pakankamai gausi ir išplėtotą. Mokslinėje doktrinoje yra vienas V. Pakalniškio ir S. Cirtautienės mokslinis straipsnis, kuris kiek detaliau nagrinėja atidalijimo institutą per teismų praktikos prizmę¹²⁶. Nagrinėjant mokslinį straipsnį, baigiamojo darbo autorė išvėlgė keletą išskirtų teismų taikomų kriterijų, kuriuos pateikė autoriai. Išanalizavus teismų praktiką, buvo pastebėta, kad naujesnėje praktikoje, kuri pasirodė jau po V. Pakalniškio ir S. Cirtautienės mokslinio straipsnio, yra vertinami iš esmės tie patys kriterijai. Toliau esančiuose poskyriuose baigiamojo darbo autorė pateikia visų LAT taikomų kriterijų bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės analizę naujesnėje praktikoje.

¹²³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-57-611/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d., <https://www.infolex.lt/tp/1700251>.

¹²⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-248/2019“, *supra note*, 121.

¹²⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015“, *supra note*, 99.

¹²⁶ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2.

3.5.1. Daikto padalinimas ir techninio įmanomumo kriterijus

Kadangi prioritetiniu atidalijimo būdu laikomas atidalijimas natūra, natūralu, kad vienas esminių ir daugiausia praktikoje akcentuojamų kriterijų yra techninis atidalijimo įmanomumas. Visu pirma, vertinant galimybę atidalyti daiktą, teismas turi analizuoti galimybę jį fiziškai padalinti, kadangi atidalintas daiktas turės būti savarankiškai naudojamas. Atidalijimas yra galimas jeigu visu pirma jis yra techniškai įmanomas. Mokslinėje doktrinoje šiam kriterijui yra skiriama ypatingai daug dėmesio ir yra teigiama, kad tai ar daiktas gali būti padalintas be neproporcingos žalos turi lemiamą reikšmę, sprendžiant ar įmanomas atidalijimas natūra¹²⁷. Išanalizavus teismų praktiką, galima išskirti tris daikto dalumo vertinimo kriterijus į kuriuos atsižvelgia teismas: (i) fizinis dalumas; (ii) funkcinis dalumas; ir (iii) teisinis dalumas.

Vertinant daiktų dalumą, teismai atsižvelgia į keletą svarbių teisės normų. CK 4.6 straipsnis apibrėžia daliuosius ir nedaliuosius daiktus: daliaisiais daiktais laikomi daiktai, kuriuos fiziškai padalijus, nepasikeičia tikslinė paskirtis ir kiekviena dalis gali būti kaip savarankiškas dalykas; nedaliaisiais daiktais laikomi daiktai, kuriuos fiziškai padalijus, pasikeičia jų tikslinė paskirtis, ir dalieji pagal prigimtį daiktai, kuriuos nedaliaisiais pripažįsta įstatymai¹²⁸. Taigi įstatymas aiškiai apibrėžia, kad daikto dalumą ar nedalumą lemia jo tikslinė paskirtis ir tai, ar, padalijus daiktą, ši paskirtis išlieka, pasikeičia ar apskirtai išnyksta. Todėl teismas, vertindamas daikto dalumą, turi atsižvelgti į tai, ar pagal savo prigimtį tas daiktas yra dalus. Pavyzdžiui, siekiant padalyti žemės sklypą, neturėtų kilti problemų su juo dalumu, kadangi fiziškai tai padaryti įmanoma, jeigu paisomi kiti kriterijai, pavyzdžiui, funkcinis ir teisinis dalumas. Tačiau, net jeigu daiktą įmanoma padalinti fiziškai, gali kilti problemų su funkciniu ar teisiniu daikto dalumu.

Kasacinis teismas aiškina, kad svarbu ir tai, ar atidalijamas daiktas yra pagrindinis ir jis gali būti savarankišku teisinių santykių objektu (CK 4.12 str.), ar antraeilis, kuris pagal CK 4.13 str. 1 d. yra tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantis arba pagrindiniam daiktui priklausantis, arba kitaip su juo susijęs daiktas. Taip pat svarbus ir CK 4.15 str., kuriame nustatyta, kad „Esminėmis pagrindinio daikto dalimis laikomi daiktai, kurie įeina į pagrindinio daikto sudėtį ir su juo susiję taip neatskiriamai, kad be jų pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba būtų pripažintas nevisaverčiu“¹²⁹, todėl net jei daikto dalis, kuri, nors ir įeina į pagrindinio daikto sudėtį, bet be šio daikto pagrindinis daiktas gali būti naudojamas pagal paskirtį ir išlieka visavertis, jis gali būti atskirtas nuo pagrindinio daikto. Nors įstatymas numato principą, kad antraeilį daiktą ištinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ir įstatymo nenustatyta kitaip (CK 4.14 str. 1

¹²⁷ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 286.

¹²⁸ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

¹²⁹ *Ibid.*

d.)¹³⁰, kasacinis teismas paaiškina, kad: „<...> daikto atidalijimo procese esminę reikšmę turi pagrindinis daiktas. Jeigu bendraturčiui jį galima atidalyti, o antraeilio daikto atidalijimas negalimas, bendraturčio pasirinktas pagrindinio daikto visiško atidalijimo būdas, tačiau kartu antraeiliumi daiktui pasirenkant kitokį nuosavybės teisės įgyvendinimo būdą, pvz., naudojimosi tvarkos nustatymą, toks nuosavybės teisės įgyvendinimas savaime nesudaro kliūčių pagrindiniam daiktui atidalyti. <...> svarbu, jog dėl atidalijimo pagrindinis daiktas neprarastų savo pirminės paskirties, išskyrus atvejus, kai atidalijamas bendraturtis siekia naudoti atidalyto daikto dalį pagal kitokią paskirtį ir toks daikto paskirties keitimas galimas pagal galiojančius teisės aktus.“¹³¹.

Taigi, atsižvelgiant į aukščiau aptartas teisės normas, teismai vertina ir daikto funkcinių dalumą, t. y. nustato, ar padalijus daiktą, jo dalys galės būti naudojamos pagal priminę jų paskirtį ir sugebės išlaikyti savo funkcionalumą. Iš teismų praktikos matyti, kad fizinis ir funkcinis dalumas labai glaudžiai susiję, iš esmės vertinami kartu. Teismai vertinant daikto funkcionalumą po padalijimo, analizuoja ar toks padalijimas nesukels neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Žalos proporcingumas vertinamas kone kiekvienoje byloje, todėl tai yra labai svarbus vertinamasis kriterijus šios kategorijos bylose. Toks vertinimas kyla iš CK 4.80 str. 2 d., kurioje yra nustatyta, kad atidalijimas natūra galimas tik tuo atveju, jeigu toks atidalijimas nesukels neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Kasacinis teismas paaiškina, kad sprendžiant atidalijimo natūra taikymo galimybę, atidalijant negali būti daroma neproporcinga žala daikto paskirčiai, tačiau tokia įstatymo formuluotė nereiškia, kad daiktui negali būti padaroma net minimali žala. Tuo atveju, jei atidalijant daiktą yra padaroma proporcinga žala, tuomet toks atidalijimas atitiks CK 4.80 str. 2 d. reglamentavimą¹³². Kasacinio teismo praktikoje aiškinama, kad atidalijant daiktą, žalos padarymas bus laikomas pateisinamu, jeigu po tokio atidalijimo, išlieka galimybė daiktą naudoti pagal jo pagrindinę paskirtį, nepažeidžiant įstatymo reikalavimų. Tuo atveju, jei žala aiškiai neatitinka atidalijimu siekiamos naudos, pavyzdžiui, nebelieka galimybės daikto panaudoti pagal paskirtį, tuomet, bus laikoma, kad daiktui yra padaroma neproporcinga žala¹³³. Aišku, tuo atveju, jei siekiama naudoti daiktą pagal kitą paskirtį, negu prieš atidalijimą, tokia taisyklė netaikoma. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024 kasacinis teismas įvertino tai, kad atsakovės turto dalis yra žymiai mažesnė už ieškovo – net septynis kartus, o ta aplinkybė, kad atsakovė faktiškai naudojosi ir prižiūrėjo daiktą, nepaneigia tos aplinkybės, kad jos dalis yra per

¹³⁰ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, *supra note*, 1.

¹³¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008. Teismų praktika. 2008, 30“, *supra note*, 91.

¹³² *Ibid.*

¹³³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-390-701/2018“, *Infolex praktika*, žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d., <https://www.infolex.lt/tp/1652995>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-916/2025“, *supra note*, 98.

maža tam, kad turtas būtų naudojamas pagal paskirtį¹³⁴. Tačiau, nors ir esant galimybei po atidalijimo daiktą naudoti pagal paskirtį, vis tiek daiktui gali būti padaroma neproporcinga žala. Pavyzdžiui gali atsitikti taip, kad daikto techninė būklė po atidalijimo pablogėja iš esmės arba apskirtai išlaidos, kurios turi būti skirtos daikto atidalijimui yra neprotingai didelės¹³⁵. Pavyzdžiui tokia situacija atsitiko byloje Nr. 3K-3-441-378/2015, kurioje LAT vertinimu nebuvo galimybės atidalyti namo 1/3 ir 2/3 dalis be didelių statybos darbų ir investicijų. Todėl reikalavimas atidalyti natūra nebuvo patenkintas.

Funkcinio dalumo neįmanomumas dažnu atveju išryškėja bylose, kur prašomas būtent buto atidalijimas natūra. Vienoje iš bylų, LAT konstatavo, kad atidalijimas natūra yra negalimas, kadangi: „<...> ginčo buto pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji; kad neįmanoma atidalyti ieškovei priklausančias 3/8 dalis, kurios sudaro 17,49 kv. m bendro buto ploto, be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kad ieškovės pageidaujama naudojimosi tvarka nėra galimybės nustatyti dėl šalių konfliktinės situacijos.“¹³⁶. Pagal teismų praktiką funkcinis dalumas vertinamas per tai, ar atidalijus daiktą, jo dalys bus funkcionalios. Pavyzdžiui byloje Nr. 3K-3-502/2013 ginčo šalims priklausė pakankamai didelės patalpos, šalys jomis daug metų faktiškai naudojosi. Šioje byloje svarbu buvo tai, kad patalpos turėjo atskirus įėjimus bei šildymo sistemas, kas reiškia, kad po atidalijimo jų funkcionalumas nesumažėtų, todėl atidalijimas natūra, teismo vertinimu, buvo įmanomas¹³⁷. Panašiai buvo sprendžiama byloje Nr. 3K-3-322/2012. Joje buvo vertinamas 4 kambarių buto atidalijimas natūra ir teismai nustatė, kad atidalijimas natūra yra įmanomas, nes šalys turėtų atskirus įėjimus į atidalintas dalis¹³⁸.

Bylose dėl atidalijimo, klausimų kyla ir dėl žemės sklypų. Kasacinis teismas aiškina, kad fizinėmis kliūtimis atidalinti laikomos tokios, kurios neleis atidalijus žemės sklypus, juos naudoti pagal pagrindinę jų žemės naudojimo paskirtį ir būdą, pavyzdžiui: „<...> padalijus žemės sklypą į kelis, bent vienas iš jų lieka be jokio privažiavimo; padalytas (-i) žemės sklypas (-i) yra ypač

¹³⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d., <https://www.infollex.lt/tp/2260261>.

¹³⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4.

¹³⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-149/2014“, *supra note*, 94.

¹³⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-502/2013“, *supra note*, 94.

¹³⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012“, *supra note*, 106.

netaisyklingos formos, neracionalių ribų; arba padalyti žemės sklypai yra taisyklingos formos, tačiau bent vieno iš jų plotį išimtinai sudaro siaura juosta, griovys arba šlaitai; kt.“¹³⁹.

Gali atsitikti tokia situacija, kai daiktas fiziškai ir funkciškai gali būti padalintas, tačiau susiduriama su teisės aktų reikalavimais, kurie riboja tokį padalijimą. Analizuojant bylas, matyti, kad juose dažnai susiduriama su sekančiu reguliavimu, kuris kelia atitinkamus reikalavimus nekilnojamam turtui: Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, Statybos techniniai reglamentai (STR), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas ir kiti. Minėti teisės aktai nustato įvairius reikalavimus, kurie dažnai yra susiję su žemės sklypų dydžių reikalavimais, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo taisyklėmis, statybos, sanitarinės ir priešgaisrinės saugos normomis ir panašiai. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023, buvo nustatyta, kad žemės sklypo atidalyti natūra neįmanoma, nes dėl itin mažų atsakovams priklausančių žemės sklypo dalių faktiškai nėra galimybės suformuoti atskirų žemės sklypų, kurie atitiktų žemėtvarkos taisykles bei užtikrinti viso žemės sklypo naudojimą pagal (komercinę) paskirtį. Minėtoje byloje, iš 0,1297 ha žemės sklypo ploto, atsakovams priklausė tik 0,17 a, t. y. 17 kv. m¹⁴⁰. Be to, žemės sklypo atidalijimo galimybė priklauso nuo to, ar yra užtikrinami leistini užstatymo rodikliai, pavyzdžiui, užstatymo tankis. Faktinio užstatymo tankio padidėjimas gali apriboti galimybę atidalinti savo dalį¹⁴¹.

Kasacinis teismas taip pat pabrėžia, kad atidalijant daiktą iš bendrosios dalinės nuosavybės, turėtų būti užtikrinamas tolesnis daikto panaudojimo racionalumas¹⁴². Tai reiškia, kad atidalintos dalys iš esmės turi būti patogiai naudojamos. Toks naudojimas turėtų atitikti ir ekonomiškumo bei efektyvumo kriterijus. Be kita ko, nemažiau svarbu yra ir ekonominis daikto įvertinimas po atidalijimo. Natūralu, kad atidalijimas gali turėti įtakos daikto vertei, t. y. daikto vertė gali sumažėti, nes daiktas nebus tiek patrauklus. Šis aspektas taip pat turi reikšmės vertinant žalos proporcingumą atidalijus daiktą¹⁴³.

¹³⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-32-701/2021“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d., <https://www.infollex.lt/tp/1971553>.

¹⁴⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. rugpjūčio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d., <https://www.infollex.lt/tp/2185058>.

¹⁴¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-341-695/2019“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d., <https://www.infollex.lt/tp/1778461>.

¹⁴² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-22-701/2022“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d., <https://www.infollex.lt/tp/2061531>.

¹⁴³ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 287.

Iš viso to, aiškiai matyti, kad išanalizuoti kriterijai yra glaudžiai susiję ir teismai bylose juos vertina kompleksiskai, t. y. visu pirma, ar daiktas fiziškai gali būti padalintas; ar padalijus daiktą, jis išlaikys savo funkcinę paskirtį, t. y. jam nebus padaryta neproporcinga žala; galiausiai, ar atitinkamas padalijimas yra įmanomas pagal galiojantį reguliavimą. Teismas įvertina konkrečius daiktų funkcionalumo aspektus, pavyzdžiui, ar padalijus daiktą, (pvz. butą), padalintos dalys galėtų būti naudojamos kaip atskiri turtiniai objektai su visais būtinais patogumais (vonia, virtuvė ir t. t.), taip pat ar jie galėtų būti naudojami pagal paskirtį, atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus. Todėl techninio atidalijimo įmanomumo kriterijus leidžia įvertinti ar fizinis daikto padalijimas yra įmanomas atsižvelgiant į technines bei funkcines daikto savybes, ar toks atidalijimas nesukels neproporcingos žalos bei yra įmanomas pagal galiojančius teisės aktus. Tai yra pirminis vertintinas kriterijus. Tą patį pripažįsta ir V. Pakalniškis su S. Cirtautiene¹⁴⁴, nes tik nustatius, kad atidalijimas apskirtai yra įmanomas, galima analizuoti ar toks atidalijimas yra proporcingas ir atitiks bendraturčių interesus.

3.5.2. Idealiųjų dalių atitikimo ir vertės kriterijus

Doktrinoje pripažįstama, kad bendraturčių turimos dalys bendrojoje dalinėje nuosavybėje tiesiogiai lemia tai, kaip bus sprendžiamas atidalijimo klausimas¹⁴⁵. Todėl, teismų praktikoje minimas dar vienas kriterijus, kuris turi būti vertinamas atidalijimo bylose – prašomas suformuoti atskiras daiktas turi atitikti bendraturčio turimą idealiąją dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, jeigu tai techniškai yra įmanoma¹⁴⁶. Tačiau gali būti, jog galima atidalinti turtą natūra be neproporcingos žalos jo paskirčiai, tačiau toks atidalijimas neatitiks idealiųjų dalių proporcijos tarp bendraturčių. Tokia situacija yra galima ir teismų praktikoje pripažįstama, kad vienam iš bendraturčių tenkanti mažesnė jo idealiosios dalies dalis gali būti kompensuota pinigais iš kito bendraturčio. Toks atidalijimo variantas vadinamas mišriu.

Tiek bylose kur vertinamas atidalijimas natūra, tiek bylose kur vertinamas atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais, teismai atsižvelgia ne tik į idealiųjų dalių proporcijas ir jų atitikimą gaunami daliai po atidalijimo ploto prasme, bet ir į tai, ar atidalijamos dalys pagal savo vertę atitinka idealiosios dalies vertę. Išanalizavus LAT bylas, baigiamojo darbo autorė pastebėjo, kad ypatingai dažnai turto vertingumo klausimas vertinamas kai yra sprendžiami atidalijimo išmokant kompensaciją ar mišraus atidalijimo klausimai, kadangi nuo dalies vertės tiesiogiai priklauso kompensacijos dydis. Visgi, verčių nustatymo klausimas aktualus ir bylose dėl

¹⁴⁴ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 286.

¹⁴⁵ *Ibid.*, 288.

¹⁴⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. kovo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2012“, *supra note*, 77.

atidalijimo natūra. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014 buvo teismo įvertinta, kad atidalijimas natūra yra teisingas tuo atveju, kai turtas nėra padalintas remiantis išskirtinai ploto atitikimu pagal bendraturčio idealiosios dalies dydį. LAT konstatavo, kad siekiant teisingo atidalijimo turi būti atsižvelgiama ne tik į gaunamų dalių dydį, bet ir vertę. Šiuo atveju ieškovei priklausė $\frac{3}{4}$ viso turto, o ieškovui $\frac{1}{4}$. Atidalijus, ieškovei faktiškai atiteko mažesnis sklypas (1 ha), tačiau jame buvo gyvenamasis namas ir ūkinis kiemas, tuo tarpu atsakovui atiteko didesnio ploto žemė – 3,94 ha, tačiau pagal savo vertę ji labiau atitiko atsakovo turimą $\frac{1}{4}$ idealiąją dalį¹⁴⁷.

Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012 faktinė situacija buvo tokia, kad ieškovei priklausė 30/100 idealiųjų buto dalių, t. y. 29,33 m² iš 97,78 m². Byloje buvo taikytas atidalijimas natūra ir ieškovei atiteko 4,51 m² mažiau nei jos turima idealioji dalis, t. y. 24,82 m². Šioje byloje buvo kilęs kompensacijos už atitektą mažesnę dalį klausimas. Kasacinis teismas pritarė pirmosios instancijos teismo sprendimui, kuris rėmėsi nekilnojamojo turto registro nustatyta viso buto verte skaičiuodamas kompensacijos dydį. Tuo pačiu, LAT sukritikavo apeliacinės instancijos teismo sprendimą, teigdamas, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai sprendė, jog ieškovei skirta mažesnė buto dalis yra labai nedidelė, todėl ir šios dalies vertė negali būti prilyginama viso buto vertei, be to ieškovei atiteko kambarys su balkonu, o tai apeliacinės instancijos teismo vertinimu sukuria papildomą vertę, todėl jai neturėtų būti mokama kompensaciją už atitektą mažesnę dalį. LAT akcentavo, kad būtent nekilnojamojo daikto plotas yra reikšmingas ir iš esmės nulemiantis turto vertę. Kasacinio teismo vertinimu nepagrįsti ir tokie teiginiai, jog ieškovei nors ir atiteko mažesnė buto dalis, tačiau ji gavo kambarį su balkonu, todėl jos dalis anot apeliacinio teismo yra funkcionaliai vertingesnė. Teismo sprendime buvo pažymėta, kad ieškove nuosavybės teise įsigijo 30/100 buto dalių, būtent tą kambarį su balkonu, todėl teismo vertinimu, atidalijant balkonas ieškovei nesukūrė pranašumo prieš kitus bendraturčius. Taigi, analizuojant šią bylą, matyti, kad LAT pernelyg neišskyrė atidalinamųjų dalių funkcionalumo vertingumo šio buto atidalijimo kontekste¹⁴⁸. Teismo požiūriu, turi būti vertinamas viso buto plotas siekiant apskaičiuoti atidalijamosios dalies vertę, taikant santykinį apskaičiavimą. Darbo autorės vertinimu, LAT vertino tai, kad byloje nebuvo konkrečiai apskaičiuota to balkono vertė, jeigu tai būtų įmanoma, o apeliacinės instancijos teismas tiesiog akcentavo balkono vertingumą, nesiremiant konkrečiais skaičiavimais. Todėl LAT balkono plotą įvertino kaip įprastą plotą viso buto kontekste. Taip pat matyti, kad šioje byloje įtakos turėjo tai, kad ieškove įsigijo būtent šį kambarį su balkonu ir tai sudarė jos 30/100 buto dalių bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

¹⁴⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014“, *supra note*, 97.

¹⁴⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012“, *supra note*, 106.

Kiek vėlesnėje praktikoje, pavyzdžiui, civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015, iš pirmo žvilgsnio atrodo, kad kasacinis teismas vertino kiek kitaip minėtą klausimą. Teismas paminėjo, kad nors prieš tai formuojamoje praktikoje buvo sprendžiamas mišraus būdo taikymas tuo atveju, kai šaliai tekdavo mažesnė turto dalis nei jos idealioji (teismas, be kita ko, citavo prieš tai aptartą bylą Nr. 3K-3-322/2012), tačiau akcentavo, kad tas pats principas turi būti taikomas ir tuo atveju, kai šaliai tenka neproporcingai mažesnės vertės turto dalis. Šioje byloje buvo vertinama patalpų funkcinė būklė ir jų įrengimas. Vertingesnėmis buvo laikomos tos patalpos, kurios buvo įrengtos ir suremontuotos. Taip pat mažiau vertingomis buvo pripažintos tos, į kurias patekti įmanoma tik per kitos šalies nuosavybėje esančius laiptelius, kas teismų vertinimu apsunkina naudojimąsi ir neužtikrina, kad tarp šalių nebus ginčo dėl to¹⁴⁹. Taigi, matyti, kad šioje byloje nebuvo vertinamas tik nekilnojamojo turto dalių dydžio disbalansas, bet ir dalių vertė, kurią sudaro įvairūs aspektai, nuo įrengimo iki praktinio naudojimo ir patekimo į patalpą.

Vertingumo aspektą kasacinis teismas įvertino ir kitoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019 konstatuodamas, kad rūsio patalpos yra vertingesnės negu palėpės patalpos¹⁵⁰. Matyti, kad tiek civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015, tiek civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019 yra lengviau įvertinti vertingumo skirtumą, kadangi jų skirtumai yra paremti aiškiais skaičiavimais. Pavyzdžiui yra lengviau įvertinti įrengtų ir neįrengtų patalpų vertę, taip pat, kaip ir palyginti rūsio bei palėpės vertes, kadangi, labai aiškiai skiriasi jų praktinis pritaikomumas bei rinkos vertė.

Iš viso to matyti, kad LAT laikosi tos pačios logikos taikant turto vertės kriterijų šio instituto kontekste. Teismas nevertina išimtinai dalių ploto disbalanso, bet atsižvelgia ir į atidalijamųjų dalių vertingumą. Atitinkamai galimas gaunamų dalių ploto neatitikimas bendraturčio turimai idealiajai daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje tuo atveju, jei gaunamų dalių vertė atitinka idealiųjų dalių vertę. Dažnu atveju, vertė bus svarbesnė už plotų proporciją, tačiau LAT netaiko taisyklių mechanškai, o vertina visas bylos aplinkybes ir pačio objekto specifiką, o kartais įvertinti atitinkamos dalies vertę gali būti sudėtinga.

3.5.3. Esminio bendraturčio intereso į atidalinamą turto dalį kriterijus

Teismų praktikoje yra keliamas reikalavimas nustatyti, kuris bendraturtis turi esminį interesą naudotis daiktu ar atitinkama jo dalimi. Ypatingai dažnai tai yra vertinama bylose dėl atidalijimo

¹⁴⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015“, *supra note*, 99.

¹⁵⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d. <https://www.infolex.lt/tp/1687084>.

išmokant kompensaciją pinigais, kai siekiama nuspręsti – kam turi atitekti visas daiktas, o kam kompensacija. Vertinant suinteresuotumą, teismai atsižvelgia į tokias aplinkybes kaip turimos dalies dydis, faktinis turto naudojimas, sveikatos būklė, asmens amžius, jo gyvenamoji vieta, šeimos padėtis ir kita¹⁵¹. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024 teismas vertino, kad atsakovės turima turto dalis yra septynis kartus mažesnė nei ieškovo, jog atsakovė faktiškai naudojami turtu, jį prižiūri, tuo tarpu atsakovas ginčo turtu nesinaudoja. Teismas šioje byloje vertino, kad šios aplinkybės neįrodo atsakovės stipresnio intereso naudotis turtu, tuo labiau nepaneigia ieškovo intereso. Teismas vertino, kad atsakovės dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje yra per maža, kad ji turėtų pagrįstą lūkestį toje dalyje gyventi¹⁵². Civilinėje byloje Nr. 3K-3-233/2010 teismas sprendė, kad šalis neturi esminio intereso naudotis susidėvėjusiu ūkio pastato, ypatingai dėl to, kad turi itin mažą dalį jame – 32/100 dalis¹⁵³. Tai, kad šalis neturi esminio intereso naudotis ginčo turtu buvo konstatuota ir kituose bylose, pavyzdžiui, civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022 buvo nustatyta, kad atsakovams buvo atkurtos nuosavybės teisės į labai mažas žemės sklypo dalis, todėl tai nelaikytina aplinkybę, kuri pagrindžia jų esminį suinteresuotumą naudoti turtą, nes jo neįmanoma būtų naudoti pagal paskirtį¹⁵⁴. Civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-943/2022 kasacinis teismas konstatavo, kad atsakovai neįrodė stipraus emocinio ryšio su ginčo žeme teigdami, kad kažkada ją naudojo arba planuoja naudoti ateityje, be to atsakovams priklausė tik po 3 kv. m iš 11 500 kv. m. žemės sklypo ploto, todėl, teismo vertinimu, tokios aplinkybės niekaip neįrodo jų esminio intereso naudotis ginčo turtu¹⁵⁵. Taigi, viena dažniausių aplinkybių dėl kurios LAT konstatuoja, kad šalis neturi esminio intereso turto atžvilgiu – labai maža bendraturčio turima turto dalis.

Bylų gausoje buvo aptikta porą bylų, kur buvo sprendžiamas bendraturčio gyvenančio užsienyje esminio intereso naudotis turtu klausimas. Civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012 LAT pažymėjo, kad aplinkybė, jog asmuo gyvena užsienyje ir tikėtina pats nesinaudos priklausančiu turtu, savaime negali paneigti jo suinteresuotumo į turtą, juk nuosavybės teisę sudaro ne tik teisė

¹⁵¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, *supra note*, 108.

¹⁵² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024“, *supra note*, 134.

¹⁵³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-233/2010“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infollex.lt/tp/161819>.

¹⁵⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84.

¹⁵⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-943/2022“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infollex.lt/tp/2106845>.

naudotis turtu, bet taip pat jį valdyti ir juo disponuoti¹⁵⁶. Dėl turto savininkų, gyvenančių užsienyje, suinteresuotumo naudotis ginčo turtu buvo sprendžiama ir civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023. Joje teismas konstatavo tai, kad kitos šalies gyvenimas užsienyje nepaneigia jos intereso naudotis ginčo turtu, nes abi ginčo šalys ginčo turtą naudoja tik rekreaciniais tikslais, t. y. atostogų metu, todėl visų ginčo šalių interesas yra vienodas. Taip pat buvo įvertinta, kad šalies suinteresuotumo nepagrindžia jos teiginiai, kad ateityje ji planuoja gyventi ginčo turte¹⁵⁷.

Dažnai bylose bendraturčiai kaip vieną iš argumentų, kodėl daiktas natūra ar atitinkama jo dalis turi atitekti būtent jiems, naudoja tai, kad juos su daiktu sieja ypatingas emocinis ryšys. Tačiau, tokias aplinkybės nėra taip paprasta įrodyti, o dažnu atveju emociniu ryšiu yra tiesiog prisimetama, siekiant patenkinti savo interesus kuo palankesniu keliu. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014 šalis teigė, kad ginčo turtas jam yra emociškai labai svarbus. Kasacinis teismas nustatė, kad labai ilgą laiką šalis nebuvo įregistravusi savo nuosavybės teisės į ginčo turtą ir pasiėmė paveldėjimo liudijimą tik prasidėjus teisminiam procesui, nors buvęs savininkas mirė dar 2000 metais. Visa tai, LAT vertinimu nepagrindžia šalies stipraus emocinio ryšio su ginčo turtu¹⁵⁸.

Baigiamojo darbo autorė pastebėjo, kad esminio intereso naudotis turtu kriterijus nėra labai detalai aptariamasi mokslinėje doktrinoje, tačiau teismų praktikoje jis yra labai dažnai vertinamas ir turi lemiamos reikšmės priskiriant šalims atitinkamas turto dalis. Svarbu tai, kad bendraturčio interesas turi būti objektyviai esminis, o ne subjektyvi bendraturčio preferencija, jo ateities planai ar panašiai.

3.5.4. Funkcinio savarankiškumo kriterijus

Mokslinėje doktrinoje nėra iš esmės nagrinėjamas funkcinio savarankiškumo kriterijus. Baigiamojo darbo autorės manymu, šis kriterijus pasirodė labai svarbus ir neretai vertinamas teismų praktikoje, juk jis tiesiogiai susijęs su atidalijimo instituto įgyvendinimo tikslu – būti savarankišku daikto savininku. Atidalijimo kontekste siekiama, kad būtų pilnai atsidalinta ir neliktų jokių bendrai naudojamų objektų, tačiau tai nėra absoliuti taisyklė ir bendrai naudojami objektai gali likti. Bet koku atveju, net pilnai atsidalijus, dalys, kurias gauna subjektai po atidalijimo, turi būti funkcionaliai savarankiškos ir nesukurti priklausomybės nuo kitų subjektų. Todėl dar vienas klausimas, kuris būna sprendžiamas šios kategorijos bylose, yra susijęs su tenkančiais įvairiais turto suvaržymais po atidalijimo.

¹⁵⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, *supra note*, 108.

¹⁵⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. rugpjūčio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023“, *supra note*, 140.

¹⁵⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014“, *supra note*, 97.

Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015 kasacinis teismas kritikavo tokį atidalijimo variantą, kai ieškovei būtų faktiškai apsunktas patekimas į savo patalpas, kadangi vienintelis įėjimas būtų per atsakovei priklausančią laikinąją konstrukciją, t. y. laiptus. Teismo vertinimu, tokiu būdu būtų apsunktas ieškovės naudojimas jos nuosavybe ir ji taptų tiesiog priklausoma nuo atsakovės. Svarbu ir tai, kad net jei bylos nagrinėjimo metu ir buvo suteiktas sutikimas naudotis laiptais, tai nereiškia, kad toks sutikimas yra neatšaukiamas, o kilus konfliktui tarp šalių ateityje, atsakovė galėtų paprasčiausiai uždrausti naudotis laiptais. Kasacinis teismas pažymi tokiose bylose, kad apskritai atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto esmė yra turto savininkų nuosavybės teisės įgyvendinimo supaprastinimas, kad ateityje nekiltų jokių ginčų dėl turto naudojimo. Atitinkamai, toks atidalijimas, po kurio vienos iš šalių nuosavybės teisės įgyvendinimas tampa apsunktas ir priklausomas nuo kitos šalies valios, neatitinka šiuo institutu siekiamo tikslo¹⁵⁹.

Geriausiai bendraturčių interesus atitinka visiškas atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės, kadangi visiškai nelieka bendrai valdomo objekto, kas reiškia, kad yra eliminuojama galimų ginčų tarp bendraturčių galimybė dėl bendro daikto, nes jo paprasčiausiai nebelieka. Tačiau, kasacinis teismas pabrėžia, kad atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės nereiškia, kad tarp bendraturčių negali likti jokių bendrai naudojamų elementų¹⁶⁰. Tai gali būti įvairūs objektai, pavyzdžiui, privažiavimas, inžinieriniai tinklai, patalpa ir panašiai. Tokia situacija, kai net atidalijus lieka bendro naudojimo objektai, sudaro prielaidas kilti ginčams dėl atitinkamų objektų naudojimo, priežiūros ir kitais klausimais. Tokiu atveju nėra visiškai pasiekiamas atidalijimo instituto tikslas kaip toks.

3.5.5. Interesų pusiausvyros ir proporcingumo kriterijus

Bendraturčių interesų pusiausvyros kriterijus yra vienas svarbiausių šiose bylose. Bendraturčių interesų pusiausvyra yra tarsi orientyras, kurio turi siekti teismai sprenddami bylas dėl atidalijimo. Jau buvo minėta, kad CK 4.75 str. įpareigoja bendraturčius suderinti savo valią dėl bendro daikto ir nevaržyti kito bendraturčių interesų, vardan savo interesų patenkinimo¹⁶¹. Teismo

¹⁵⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2007“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d., <https://www.infolex.lt/tp/81929>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015“, *supra note*, 99; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, *supra note*, 92; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-57-611/2019“, *supra note*, 123.

¹⁶⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019“, *supra note*, 150.

¹⁶¹ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 281.

pareiga yra subalansuoti skirtingus interesus, o jeigu vienas iš bendraturčių siekia išimtinai savo interesų patenkinimo, tokie veiksmai teismo gali būti vertinami kaip piktnaudžiavimas¹⁶².

Bylose aiškiai matyti, kad teismai bando atrasti bendraturčių interesų pusiausvyrą. Be to, pastebėta, kad interesų pusiausvyros kriterijus labai glaudžiai susijęs ir su kitais kriterijais. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-554/2013 LAT pastebėjo, kad kasatorė bando atsidalinti sau žemės sklypą geriausioje suformuoto žemės sklypo vietoje, tuo tarpu paliekant kitiems bendraturčiais mažesnės vertės dalį. Čia teismas akcentavo, kad siekis „paimti sau geriausią vietą“ gali būti vertinamas kaip piktnaudžiavimas. Minėtoje byloje nebuvo detalizuota kuo atitinkama žemės sklypo dalis yra geresnė ar vertingesnė, tačiau tai galėtų būti įvairios aplinkybės, pavyzdžiui, žemės sklypo dalis prie ežero kranto ir panašiai. Galima sakyti, kad teismas atsižvelgia į tai, ką šalys gauna kokybinę prasme. Be to, labai aiškiai šioje vietoje matyti ir sąveika su kitais kriterijais, juk teismas šioje byloje tiesiogiai vertino ir atidalijamųjų dalių vertės klausimą.

Tarp bylų, kur buvo keliami reikalavimai atidalyti turtą natūra, baigiamojo darbo autorei pasirodė įdomus vienas atvejis, kai kasacinis teismas labai preciziškai vertino pastogės atidalijimą. Civilinėje byloje Nr. 3K-3-367/2014 faktinės aplinkybės buvo tokios, kad ieškovai siekė negyvenamąją pastogę įrengti kaip gyvenamąsias patalpas. Teismo vertinimu, tokia situacija gali turėti įtakos po pastogę esantiems butams, kas reiškia, kad pastogėje įrengus gyvenamąsias patalpas gali pablogėti žemiau esančių butų gyventojų gyvenimo kokybė, pavyzdžiui, atsirasti didesnis triukšmas, užpylimo ir kitų aplinkybių grėsmė. Todėl teismas laikė pagrįstais atsakovės argumentus, kad virš jos įrengus gyvenamąsias patalpas, tai sukels nepatogumų jos gyvenimo kokybei. Taip pat ir atsakovės interesą naudotis atitinkama pastogės dalimi teismas įvertino pagrįstu. Be to, ieškovai siekė atidalyti sau maksimaliai įmanomą didžiausią patalpų dalį, nesistengė suderinti visų bendraturčių interesus. LAT labai detaliai įvertino ginčo šalių interesų pusiausvyrą, neleido vieniems bendraturčiams pabloginti kito bendraturčio padėtį, net jei grėsmės jo nuosavybės teisės įgyvendinimui yra potencialios¹⁶³.

Taigi, interesų pusiausvyros kriterijus turi būti vertinamas kiekvienoje atidalijimo byloje kartu su visais kitais išskirtais kriterijais, siekiant visapusiško bendraturčių interesų patenkinimo.

3.5.6. Faktinio naudojimosi kriterijus

Mokslinėje doktrinoje yra užsiminta, kad faktinis naudojimas turi reikšmės sprendžiant atidalijimo klausimus¹⁶⁴. Šis vertinamasis aspektas išplėtotas ir kasacinio teismo praktikoje.

¹⁶² *Ibid.*, 286.

¹⁶³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-367/2014“, *supra note*, 88.

¹⁶⁴ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 288.

Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019 faktinės aplinkybės buvo tokios, kad pirkimo-pardavimo sutartimi buvo nustatyta atitinkama naudojimosi turtu tvarka. Pagal nustatytą tvarką, ieškovė turėjo teisę naudotis didesne palėpės dalimi, nei jos faktiškai turima bendrosios dalinės nuosavybės dalis. Kasacinio teismo vertinimu nustatyta tvarka nebūtinai turi sutapti su atidalijimo variantu ir ieškovei neturėtų atitekti didesnė nei jos turima idealioji dalis, vien dėl to, kad ji naudojosi tą dalimi kurį laiką. Tokios aplinkybės turi reikšmės, tačiau nėra lemiamos ir negarantuoja būtent tos dalies atidalijimo¹⁶⁵.

Tais pačiais metais kasacinis teismas sprendė dar vieną bylą, kurioje labai aiškiai nustatė aptariamo kriterijaus taikymo ribas. Civilinėje byloje Nr. 3K-3-134-248/2019 kasacinis teismas konstatavo, kad ir teismo sprendimu nustatyta naudojimosi tvarka taip pat nereiškia, kad atidalijimo variantas būtinai sutaps su patvirtinta tvarka. Visgi, tai du atskiri, savo specifikos turintys institutai, todėl tokioje situacijoje teismas turi vertinti visas aplinkybes, kurios atsirado ar pasikeitė po naudojimosi tvarkos nustatymo. LAT pažymėjo, kad nesvarbu ar tai būtų teismo sprendimu, ar sutartimi nustatyta naudojimosi tvarka, jos nėra privalomos, tačiau gali būti kaip vienas iš kriterijų byloje, sprendžiant dėl atidalijimo varianto parinkimo. Teismas išaiškino, kad kitoje byloje dėl naudojimosi tvarkos nustatymo nustatyti faktai, gali būti naudojami kaip prejudiciniai faktai byloje, kurioje sprendžiamas klausimas dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės, kadangi atitinkamos aplinkybės gali būti reikšmingos abiem atvejais¹⁶⁶.

Taigi, aptartas faktinio naudojimosi kriterijus, kuris išvystytas ir vertinamas teismų praktikoje, nesuteikia prioritetingos teisės atsidalyti būtent tą faktiškai bendraturčio naudojamą dalį, tačiau faktinis naudojimas yra be jokios abejonės reikšmingas ir gali turėti įtakos atidalijimo būdo ar dalių priskyrimo parinkimui, todėl teismai atsižvelgia į tai ir įvertina kartu su kitais kriterijais.

3.5.7. Ekonominis kriterijus

Bylose, kur vertinamas atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais klausimas, gali kilti klausimas, kuriam gi iš bendraturčių priteisti kompensaciją pinigais, kuriam – visą turtą natūra. Teismai nuosekliai laikosi pozicijos, kad kompensacija gali būti priteisiama tam bendraturčiui, kuris siūlo tokį atidalijimo būdą, kadangi preziumuojama, kad jį siūlydamas bendraturtis pats sutinka gauti kompensaciją. Tačiau taip pat praktikoje pripažįstama, kad kompensacija gali būti priteisiama tiek atidalijimo prašančiam bendraturčiui, tiek atidalijimam. Tokį sprendimą, be kita

¹⁶⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019“, *supra note*, 150.

¹⁶⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-134-248/2019“, *supra note*, 81.

ko, lemia pačių ginčo šalių valia¹⁶⁷. Taip pat reikšmės turi kiekvieno bendraturčio poreikis turėti atidalijamą daiktą, galimybė išmokėti tinkamo dydžio kompensaciją, galimybė įsigyti tokį kitą daiktą ir kitos aplinkybės¹⁶⁸. Kartais praktikoje pasitaiko atveju, kai ginčo šalys ginčo eigoje išsprendžia kompensacijos mokėjimo klausimą. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-253/2011 šalims lygiomis dalimis priklausė trijų kambarių butas ir byloje buvo nustatyta, kad jo neįmanoma atidalinti natūra be neproporcingos žalos. Šalių interesas naudotis ginčo turtu nors ir buvo vienodas, tačiau viena šalis tiesiog sutiko sumokėti kompensaciją, jos finansinė padėtis tą leido, todėl klausimas – kam turi būti priteisiama kompensaciją gražiai išsprendė.

Vienas pagrindinių kriterijų kurį būtina vertinti sprendžiant dėl kompensacijos priteisimo, ar bendraturtis, kuriam tektų ši pareiga, realiai galėtų sumokėti atitinkamo dydžio kompensaciją, nes priešingu atveju toks teismo sprendimo vykdymas būtų apsunkintas¹⁶⁹. Šalies sugebėjimas sumokėti atitinkamo dydžio kompensaciją turi būti byloje pagrįstas jos turtinės padėties įrodymais¹⁷⁰. Pavyzdžiui vienoje byloje Nr. 3K-3-322/2012 apeliacinės instancijos teismas buvo nustatęs, kad atsakovai yra bedarbiai ir jų finansinė padėtis yra sunki. Tačiau kasacinis teismas pažymėjo, kad net ir darbo neturėjimas lemia tik laikiną atsakovų pajamų negavimą, tačiau tai nereiškia, kad atsakovai ateityje nesugebės sumokėti kompensacijos. Teismas pažymėjo, kad atsakovai yra jauni žmonės, įgiję profesiją, todėl priteistinos kompensacijos dydis negali būti vertinamas, kaip nepakeliama našta jiems¹⁷¹. Kaip pavyzdys kitoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-441-378/2015 kasatorė teigė, kad vienintelis jos pragyvenimo šaltinis yra pensija, todėl ji neturi lėšų kompensacijai išmokėti. Atsižvelgiant į tai, teismas konstatavo, kad kompensacijos priteisti iš kasatorės nėra galimybės¹⁷².

Mokslinėje doktrinoje taip pat pažymima, kad bylose kur sprendžiamas kompensacijos priteisimo klausimas turi būti nustatoma, kas iš bendraturčių realiai gali išmokėti kompensaciją¹⁷³. Taigi, ekonominis kriterijus yra taipogi vienas esminių, kadangi tai tiesiogiai susiję su teismo

¹⁶⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-78-701/2025“, *supra note*, 67.

¹⁶⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-174-248/2019“, *supra note*, 94.

¹⁶⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, *supra note*, 108.

¹⁷⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-78-701/2025“, *supra note*, 67.

¹⁷¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012“, *supra note*, 106.

¹⁷² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-441-378/2015“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infolex.lt/tp/1071873>.

¹⁷³ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 289.

sprendimo vykdymu, juk šaliai neturint galimybės mokėti kompensacijos, teismo sprendimas nebus vykdomas.

3.5.8. Teisingos kompensacijos kriterijus

Mokslinėje doktrinoje yra pažymėta, kad siekiant nepažeisti vieno iš bendraturčio teisės taikant atidalijimą išmokant kompensaciją pinigais, priteisiama kompensacija turi būti teisinga¹⁷⁴. Šiuo klausimu kasacinio teismo praktikoje vyrauja suformuota taisyklė, kad būtina atidalijimo sąlyga yra ta, jog pinginės kompensacijos dydis turi atitikti atidalijamo turto dalies vertę. Paprastai, kompensacijos dydis bus laikomas teisingu, jeigu jis atitiks turto dalies rinkos vertę¹⁷⁵. Tos pačios pozicijos laikomasi ir mokslinėje doktrinoje¹⁷⁶. Turto dalies rinkos kaina nustatoma pagal viso bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio turto rinkos kainą bendrosios dalinės nuosavybės pasibaigimo metu. Žinant viso bendro turto rinkos kainą, apskaičiuojama atidalijamos dalies kompensacijos suma. Kasacinis teismas pabrėžia svarbią taisyklę, jog kompensacijos dydis skaičiuojamas ne nuo dalies rinkos kainos, o nuo viso daikto rinkos kainos. Kitaip tariant kompensacijos dydis turi atitikti dalies santykį nuo viso daikto rinkos vertės¹⁷⁷.

Civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013 buvo kilęs ginčas dėl atidalijamo turto vertės. Kasacinis teismas šioje byloje konstatavo, kad: „<...> turto rinkos kaina gali būti nustatoma remiantis viešų registrų duomenimis, ekspertų išvadomis bei bet kuriais įrodymais, kuriais remdamasis teismas suformuoja savo įsitikinimą.“¹⁷⁸. Taigi, byloje gali būti remiamasi tiek nekilnojamojo turto registro duomenimis, tiek individualiu turto vertinimu. Svarbu yra tai, kad nekilnojamojo turto registro nurodyta turto rinkos vertė yra nustatoma masinio vertinimo būdu, t. y. vertinama panašių objektų vertė, o ne konkretaus turto vertė, atsižvelgiant į individualias savybes. Todėl, kasacinio teismo praktikoje, individualaus turto vertinimo išvados yra laikomos tikslesniais įrodymais, kadangi

¹⁷⁴ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 288.

¹⁷⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, *supra note*, 108; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-403/2012“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infolex.lt/tp/448406>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-353/2014“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infolex.lt/tp/831499>.

¹⁷⁶ Pakalniškis ir Cirtautienė, *op. cit.*

¹⁷⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-403/2012“, *supra note*, 175; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-242-403/2021“, *supra note*, 55.

¹⁷⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103.

juose yra įvertintos specifinės konkretaus turto savybės¹⁷⁹. Šitas aspektas yra labai svarbus sprendžiant tokio pobūdžio bylas, kadangi turto vertės suma šiuo atveju tiesiogiai paveikia ginčo šalių interesų pusiausvyrą, o tai yra pagrindinė užduotis esant tokiam ginčui, t. y. užtikrinti visų bendraturčių interesų pusiausvyrą. Be kita ko, civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013 buvo kilęs dar vienas svarbus klausimas, kuris iš esmės susijęs su kompensacijos mechanizmo taikymo teisingumu. Žemesnių instancijų teismai atsisakė taikyti ekspertizę turto vertei nustatyti, remiantis tuo, kad nebūtų vilkinama byla. Kasacinis teismas pažymėjo, kad tokiu būdu teismai aiškiai suteikė prioritetą proceso koncentruotumo ir operatyvumo principams bei apskirtai nesilaikė civilinio proceso tikslų: ginti asmenų, kurių teisės pažeistos, interesus; teisingai išnagrinėti ginčą; nesilaikė kooperacijos principų; pažeidė teisės į tinkamą procesą principą¹⁸⁰. Visa tai dar labiau pagrindžia tinkamo turto vertės nustatymo svarbą bylose, kuriose siekiama atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais.

Kasacinis teismas taip pat yra konstatavęs, kad ieškinyje nurodytas kompensacijos dydis neįpareigoja teismo priteisti būtent tokio dydžio kompensaciją. Teismas turi pareigą iš visų byloje esančių duomenų įvertinti, koks kompensacijos dydis bus teisingiausias ir labiausiai atitiks ginčo šalių interesus. Tuo atveju jeigu teismas priteis didesnę kompensacijos dydį, negu nurodytą ieškinyje, tai nebus laikoma ieškinio ribų peržengimu¹⁸¹.

Taip pat analizuojant teismų praktika, matyti, kad priteistinas kompensacijos dydis gali būti sumažintas atsižvelgiant į faktinę situaciją tai atvejais, kai viena šalis pagerina turtą. Pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-403/2012 bei civilinėje byloje Nr. e3K-3-182-916/2021, buvo konstatuota, kad jeigu vienas bendraturtis pagerina turtą, jo teisės gali būti ginamos, pavyzdžiui, reikalaujant padidinti jo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje arba prašant priteisti kompensaciją už investuotas lėšas į bendrą turtą. Svarbu tai, kad teismas gali sumažinti priteisiamos kompensacijos dydį tik tuo atveju, jeigu atitinkama šalis yra pareiškusi reikalavimą priteisti turto pagerinimo išlaidas. Net jei šalis tokio reikalavimo nėra pareiškusi, kasacinio teismo praktikoje yra konstatuota, kad tokiu atveju teismas turi pasiūlyti šaliai patikslinti savo reikalavimą¹⁸².

Kalbant apie kompensacijos dydį svarbu paminėti ir tai, kad teismai vertina ne tik atidalijamos dalies ploto vertę remiantis dalies dydžiu, bet atsižvelgia ir į tos dalies vertingumą.

¹⁷⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103.

¹⁸⁰ *Ibid.*

¹⁸¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84.

¹⁸² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-403/2012“, *supra note*, 175; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-182-916/2021“, Infolex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d., <https://www.infolex.lt/tp/1960767>.

Taigi, vėlgi matome, kad kai kurie kriterijai taikomi kompleksiskai. Vertės kriterijus jau buvo aptartas 3.5.2. poskyryje ir buvo nustatyta, kad atidalijamos dalies vertė turi įtakos spendžiant dėl kompensacijos dydžio. Šio kriterijaus vertinimas yra labai aktualus būtent tose bylose, kur vertinamas atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais. Pastebėta, kad dažnai šis aspektas yra vertinamas bylose, kuriose teismas pasirenka taikyti mišrų atidalijimo variantą. Toks atidalijimo būdas taikomas kai padalijimas natūra yra įmanomas nepadarant neproporcingos žalos daikto paskirčiai, tačiau jo neįmanoma atidalinti taip, kad toks atidalijimas atitiktų šalių turimas idealiąsias dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Tokiu atveju daiktas yra atidalijamas natūra, o siekiant subalansuoti bendraturčių gaunamas dalis kartu priteisiama ir kompensacija. Pavyzdžiui LAT civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012 sprendė situaciją, kai ieškovei priklausė 30/100 idealiųjų buto dalių, t. y. 29,33 m² iš 97,78 m². Byloje buvo taikytas atidalijimas natūra ir ieškovei atiteko 4,51 m² mažiau nei jos turima idealioji dalis, t. y. 24,82 m². Šalys sutiko su tokiu atidalijimo variantu, tačiau nesutiko kaip teismai išsprėdė kompensacijos klausimą. Ši byla jau buvo pristatyta 3.5.2. poskyryje aptariant turto vertingumo klausimus. LAT šioje byloje nevertino, kad ieškovei atitenkantis balkonas sukuria papildoma vertę ir funkcionalumą ir pažymėjo, kad balkono vertingumas iš esmės nebuvo įrodytas byloje. Todėl LAT laikėsi pozicijos, kad kompensacijos suma turi būti skaičiuojama nuo viso buto vertės, apskaičiuojant ieškovei tenkančios mažesnės dalies kainą santykinu būdu¹⁸³.

Taigi, tiek mokslinėje doktrinoje¹⁸⁴, tiek teismų doktrinoje vienodai yra teigiama, kad teisingo dydžio kompensacijos priteisimas užtikrina tai, kad tokiu atidalijimo būdu nebūtų pažeista bendraturčio nuosavybės teisė į jo turimą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Teismų doktrinoje yra išvystytos kelios taisyklės, kurios padeda teisingai apskaičiuoti kompensacijos dydį: teismas atsižvelgia į atidalijamo ploto rinkos kainą bei jo vertingumą, atsižvelgiant į specifines turto savybes; geriausiai turto rinkos kaina nustatoma individualiu, o ne masiniu vertinimu; teismas gali priteisti didesnę nei prašoma kompensaciją, tam, kad kompensacijos dydis kuo labiau atitiktų bendraturčio interesus ir būtų proporcingas.

3.5.9. Kompensacijos priteisimo, bendraturčiui nesutinkant, kriterijai

Deja, tokių atvejų, kai vienas iš bendraturčių sutinka gauti kompensaciją, praktikoje yra nedaug, todėl teismams tenka spręsti situacijas, kai vienas iš bendraturčių nesutinka gauti kompensacijos pinigais. Šiuo klausimu, kasacinio teismo praktikoje pažymima, kai bent vienas iš bendraturčių nesutinka gauti kompensacijos pinigais, CK 4.80 str. 2 d. norma, turi būti aiškinama

¹⁸³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012“, *supra note*, 106.

¹⁸⁴ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 288.

kartu su nuosavybės neliečiamumo principu, kurį garantuoja pirmame skyriuje pristatytas Konstitucijos 23 straipsnis. Todėl, teismų praktikoje yra suformuotos ir nuosekliai taikomos dvi sąlygos, kurioms esant, kompensaciją pinigais galima priteisti, net tuo atveju, kai bendraturtis nesutinka: (i) yra išnaudotos visos galimybės padalyti turtą natūrą pagal bendraturčių turimas dalis, tačiau tai padaryti neįmanoma dėl neproporcingos žalos turto paskirčiai; (ii) iš faktinių aplinkybių matyti, kad daikto dalies paėmimas iš bendraturčio neturėtų būti vertinamas kaip esminis jo teisių pažeidimas¹⁸⁵. Kasacinis teismas paaiškina, kad vertinant antrąją sąlygą, daikto dalies paėmimas iš bendraturčio nebus vertinamas kaip esminis jo nuosavybės teisių pažeidimas, kai, pavyzdžiui, jo dalis bendrame daikte palyginus su kitų bendraturčių dalimis yra žymiai mažesnė, jos atidalyti realiai nelabai įmanoma, o savininko interesas naudotis daiktu nėra labai svarbus. Be jokios abejones, šie klausimai kiekvienu atveju yra sprendžiami individualiai, vertinant visas bylos aplinkybes¹⁸⁶.

Visu pirma, vadovaujantis teismų praktikoje suformuotomis sąlygomis, teismai turi spręsti atidalijimo natūra galimybę, įvertinti visas galimybes taikyti būtent šį prioritetinį atidalijimo būdą. To tinkamai neįvertinus ir priteisus kompensaciją, gali būti pagrindas konstatuoti, kad teismai pažeidė atitinkamo bendraturčio teises. Tokia situacija ir atsitiko civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012, kurioje LAT konstatavo, kad teismai nespėdė visų galimybių surasti tokį situacijos sprendimo būdą, kuris būtų tinkamiausias šalims ir nepagrįstai esminį dėmesį suteikė aplinkybei, kad viena iš šalių gyvena užsienyje, dėl to sprendė, kad ji neturi jokio intereso į ginčo turtą natūra, todėl tinkamiausiu būdu atsidalinti šiuo atveju pripažino atidalijimą išmokant kompensaciją pinigais. LAT vertinimu, teismai neištyrė visų aplinkybių, visiškai nepagrįstai nevertino galimybės atsidalinti natūra arba nustatyti naudojosi turtu tvarką, todėl išimtinis atidalijimo būdas – kompensacija – buvo parinktas nemotyvuotai¹⁸⁷.

¹⁸⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-401/2010“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d., <https://www.infollex.lt/tp/174931>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“, *supra note*, 100; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. rugpjūčio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023“, *supra note*, 140; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024“, *supra note*, 134.

¹⁸⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84.

¹⁸⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, *supra note*, 108.

Teismas dažnai konstatuota, jog bendraturčio dalies paėmimas nėra vertinamas kaip esminis jo teisių pažeidimas, nes bendraturčio turima dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje yra itin maža. Pavyzdžiui taip kasacinis teismas sprendė civilinėje byloje Nr. 3K-3-401/2010 pripažįstamas, kad atsakovės dalis bendrojoje nuosavybėje, kuri sudaro 19,60 kv. m. palėpės yra žymiai mažesnė negu ieškovams priklausanti dalis, kurios dydis – 68,90 kv. m.¹⁸⁸. Civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024 teismas taip pat neįvertino atsakovei priklausančios turto dalies paėmimą kaip esminio jos teisių pažeidimo, nes jai priklausanti dalis yra septynis kartus mažesnė nei ieškovo¹⁸⁹. Civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022 buvo taip pat nuspręsta, nes iš 0,1297 ha žemės sklypo ploto, šešioms atsakovoms atitinkamai priklausė 5 kv. m., 5 kv. m., 7 kv. m., 3 kv. m., 1,5 kv. m. ir 3 kv. m., kas teismo vertinimu sudarė irgi itin mažas dalis¹⁹⁰.

Kasacinis teismas plėtodamas sąlygų, esant kurioms, kompensaciją galima priteisti net be bendraturčio sutikimo, taikymą, akcentuoja, kad neužtenka atsižvelgti tik į prieš tai įvardintas sąlygas. Teismai sprendami bylas dėl atidalijimo turi tam tikrą diskrecijos teisę, kurią įgyvendindami turi, be kita ko, vadovautis protingumo, teisingumo bei sąžiningumo principais (CK 1.5 str.). Šiame kontekste svarbiausia yra užtikrinti visų bendraturčių interesų pusiausvyrą bei siekti, kad ateityje tarp jų nekiltų jokių ginčų. Atsižvelgiant į konkrečios bylos aplinkybes, teismas gali pripažinti, kad nei nustatyti naudojimosi daiktu tvarką, nei atidalinti turtą natūra nėra tikslinga, nes tai neatitiks šalių interesų, o geriausias būdas užtikrinti bendraturčių interesus yra įgyvendinti atidalijimą priteisiant kompensaciją pinigais¹⁹¹.

Kalbant apie bendraturčio teisių pažeidimą, šiame kontekste pažymėtina, kad kasacinis teismas yra aiškiai nurodęs, jog atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais subsidiarumo nepaisymas būtent ir yra tai, kas pažeidžia savininko teises. Tuo atveju, kai neišnaudojamos visos galimybės atidalyti daiktą natūra, siekiant suderinti visų bendraturčių interesus, o yra priteisiama kompensacija be savininko sutikimo, toks atidalijimo instituto taikymas neatitiks CK 4.80 straipsnio 2 dalies reglamentavimo ir dėl to suformuotos teismų praktikos¹⁹².

Doktrinoje taip pat laikomasi tos pačios pozicijos ir pastebėta, kad V. Pakalniškio ir S. Cirtautienės straipsnyje¹⁹³, kuriame nagrinėjamos atidalijimo instituto problemos teismų

¹⁸⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-401/2010“, *supra note*, 185.

¹⁸⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024“, *supra note*, 134.

¹⁹⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84.

¹⁹¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-32-701/2021“, *supra note*, 139.

¹⁹² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103.

¹⁹³ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 289-290.

praktikoje, yra skirtas nemažas dėmesys šiam klausimui. Autoriai pažymi, kad kompensacijos priteisimas bendraturčiui nesutinkant, gali būti vertinamas kaip priverstinis išpirkimas. Baigiamojo darbo autorės nuomone, teismų doktrinoje suformuotos sąlygos, kada kompensacija gali būti priteisiama net bendraturčiui nesutinkant, padeda teismams subalansuoti bendraturčių interesus. Juk nesant galimybei daikto atidalinti natūra, bendraturčiui nesutinkant dėl kompensacijos priteisimo bei nesant galimybės nustatyti naudojimosi daiktu tvarką dėl itin konfliktiškos situacijos tarp šalių, eliminuojama galimybė bendraturčiui pasitraukti iš bendrosios dalinės nuosavybės, kas reiškia ne ką kita, kaip priverstinį buvimą bendrojoje nuosavybėje. Tokia situacija tiesiogiai prieštarauja bendrosios dalinės nuosavybės esmei, kadangi bendroji dalinė nuosavybė gali egzistuoti tik esant šalių valiai (CK 4.75 str. 1 d.).

3.6. LAT praktikos stabilumas bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės

Kasacinis teismas įvairių kategorijų bylų sprendimuose nuosekliai laikosi principo, kad bendrosios kompetencijos teismų sistema turi veikti taip, kad būtų formuojama vienoda, nuosekli ir neprieštaringa teismų praktika¹⁹⁴. Šis principas aiškinamas ir Konstitucinio Teismo nutarimuose¹⁹⁵. LAT taip pat nuosekliai aiškina ir precedento svarbą teismų praktikoje: analogiškos bylos turi būti sprendžiamos laikantis tų pačių suformuotų taisyklių, t. y. paisant jau įtvirtintų. Toks sukurtų precedentų laikymasis padeda užtikinti teismų praktikos nuoseklumą ir nuspėjamumą. Svarbu šiame kontekste yra tai, kad teismai sprenddami bylas turi atsižvelgti būtent į tos bylos aplinkybes ir aiškinti teisės normas tik atitinkamos bylos kontekste, netaikant teisės normų *a priori*¹⁹⁶. Todėl ir šio baigiamojo darbo kontekste labai svarbu aptarti ne tik kaip kasacinis teismas yra išaiškinęs nagrinėjamą atidalijimo iš bendrosios nuosavybės institutą, bet ir pateikti įžvalgas, ar kasacinio teismo praktika minėto instituto taikymo kontekste yra nuosekli. Šiame poskyryje bus pateiktos darbo autorės įžvalgos dėl LAT praktikos tendencijų bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės.

¹⁹⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-144-313/2015“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://www.infollex.lt/tp/1017681>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://www.infollex.lt/tp/1817717>.

¹⁹⁵ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas byloje Nr. 33/03“, LRKT, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta202/content>; „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas byloje Nr. 26/07“, LRKT, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta202/content>.

¹⁹⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020“, *supra note*, 194.

Šio baigiamojo darbo kontekste buvo nagrinėjami paskelbti LAT sprendimai bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės nuo 2010 metų pradžios iki 2025 metų lapkričio mėnesio pabaigos. Laikotarpis nuo 2010 metų buvo pasirinktas dėl to, kad (i) 2009 metais Vytautas Pakalniškis ir Solveiga Cirtautienė parašė mokslinį straipsnį, kuriame jau atskleidė atidalijimo š bendrosios dalinės nuosavybės problemas Lietuvos teismų praktikoje¹⁹⁷, be to (ii) 2010 metais buvo paskelbta LAT 2010 m. vasario 18 d. teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1¹⁹⁸. Atsižvelgiant į tai, nenorint kartoti jau atliktų nagrinėjamo instituto analizių minėtoje apžvalgoje ir straipsnyje ir siekiant išanalizuoti ar LAT praktika šiose bylose yra stabili, baigiamojo darbo autorė pasirinko nenagrinėti teismų praktikos iki 2010 metų, o sutelkti visą dėmesį į dar neapžvelgtą teismų praktiką bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės.

Išnagrinėjus aktualius teismų sprendimus bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės, buvo pastebėta, kad dažniausiai bendraturčiai į teismą kreipiasi su reikalavimu taikyti subsidiarų atidalijimo būdą – atidalijimą išmokant kompensaciją pinigais. Dažnu atveju tai būna klasikinis variantas, kurio reikalauja abi šalys, kai vienam bendraturčiui prašoma priteisti visą turtą natūra, kitam – kompensaciją už jo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Dažnai viena šalis reikalauja atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais, o kita – nustatyti naudojimosi turtu tvarką. Mažiau pastebima tokių bylų, kuriose yra reikalavimai atidalinti tik natūra. Taip pat nedidelę dalį bylų sudaro reikalavimai nustatyti naudojimosi daiktu tvarką. Dažnai tvarkos nustatymas būna kaip vienas iš kelių reikalavimų byloje.

Taigi, kalbant apie visus aukščiau minėtus nuosavybės teisės įgyvendinimo būdus, išanalizavus teismų praktiką, matyti, kad kasacinio teismo aiškinimas minėtų institutų taikymo kontekste išlieka nuoseklus. LAT savo bylose nuo 2010 metų, nuosekliai laikosi tų pačių taisyklių ir vertina tuos pačius kriterijus, kurie atsispindi 2009 metų Vytauto Pakalniškio ir Solveigos Cirtautienės moksliniame straipsnyje bei LAT 2010 m. vasario 18 d. teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalgoje Nr. AC-32-1. Galima teigti, kad LAT nenukrypsta nuo suformuotų atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto taikymo taisyklių.

Nors iš pirmo žvilgsnio gali pasirodyti, kad atitinkamus klausimus kasacinis teismas tarsi vertina kiek skirtingai, tačiau pasigilinus į visas kasacinio teismo sprendžiamas atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės bylas, matyti, kad kasacinio teismo doktrina yra stabili, teismas taiko taisykles ir kriterijus, kurių turinys yra vienodas, tačiau jų taikymas įtakotas pačių bylų

¹⁹⁷ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2

¹⁹⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4.

specifikos. Atlikus bylų analizę matyti, kad ginčai dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės dažniausiai kyla tarp fizinių asmenų. Dažnu atveju teismai turi spręsti specifinius klausimus, tokius kaip žmonių emocinį ryšį su turtu, ar interesą juo naudotis ir panašiai. Taip pat, kiekviena byla yra skirtinga dėl ginčo objekto. Kiekvienas nekilnojamas turtas savo pobūdžiu tokiose bylose yra skirtingas, ar tai būtų žemės sklypas, ar gyvenamasis namas – sudėtinga būtų rasti du identiškus objektus šioje bylų gausoje. Iš viso to aišku, kad ypatingai šių kategorijų bylos negali būti sprendžiamos mechaniškai, ypač dėl to kokią interesą saugo teismai sprenddami šias bylas, t. y. nuosavybės teisę.

Be jokios abejonės kasacinis teismas nesprenžia bylose faktų klausimų. Jis vertina jau nustatytas žemesnių instancijų bylos faktines aplinkybes ir sprendžia ar teismai nagrinėdami bylą nenukrypo nuo kasacinio teismo formuojamos praktikos šios kategorijos bylose bei sprendžia ar teismai įvertino visas svarbias bylai aplinkybes. Todėl ir kasacinio teismo vertinimas priklauso nuo faktinės ginčo situacijos. Kasacinis teismas neprieštarauja sau šios kategorijos bylose ir laikosi tos pačios suformuotos doktrinos, tačiau kaskart tai yra skirtingos bylos savo esme dėl skirtingo nekilnojamojo turto, jo pobūdžio, techninių atidalijimo galimybių, ginčo subjektų ryšio su atitinkamu turtu bei pateiktų byloje įrodymų (atidalijimo planų ir panašiai).

Kadangi konkrečios atidalijimo iš bendrosios nuosavybės instituto taikymo taisyklės plačiau buvo aptartos prieš tai esančiose trečio skyriaus poskyriuose, toliau baigiamojo darbo autorė pateiks tuos pamatinius principus, kurie taikomi šios kategorijos bylose įvairiais laikotarpiais, pateiks bylų pavyzdžių, tačiau neišsiplės detaliam prie kiekvieno principo išaiškinimo, kadangi tai buvo atlikta prieš tai esančiuose baigiamojo darbo trečio skyriaus poskyriuose.

Visu pirma, pastebėtina, kad nepriklausomai nuo to, kokie klausimai sprendžiami bylose, ar atidalijimo, ar naudojimosi tvarkos nustatymo, teismas akcentuoja, kad bendraturtis kuris siekia atidalijimo ar naudojimosi tvarkos nustatymo turi pateikti tokį atidalijimo ar naudojimosi tvarkos variantą, kuris atitiktų visų bendraturčių interesus ir bendraturtis turi įrodyti, kad būtent jo variantas yra tinkamiausias, o kiti bendraturčiai turi teisę pateikti savo variantus. Kasacinis teismas tai akcentuoja įvairių metų bylose, pavyzdžiui, civilinėse bylose Nr. 3K-3-554/2013, Nr. 3K-3-255-248/2018, Nr. e3K-3-223-1120/2023¹⁹⁹ ir kt. Šie principai buvo taikomi ir ankstesnėje praktikoje iki 2010 metų. Taikydamas šiuos principus, kasacinis teismas nenukrypsta nuo pamatinės taisyklės, kad negali būti ginami vieno iš bendraturčių interesai, tuo pačiu nepaisant

¹⁹⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-554/2013“, Infollex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d., <https://www.infollex.lt/tp/778325>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, *supra note*, 92; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. rugpjūčio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023“, *supra note*, 140.

kitų bendraturčių interesų. Atitinkamai jei vienas iš bendraturčių siekia patenkinti išimtinai savo poreikius, tai gali būti vertinama kaip piktnaudžiavimas teise²⁰⁰, tuo pačiu šalies pasyvumas šiuose bylose reiškia, kad teismas paprasčiausiai vertins tik jam pateiktus variantus ir nepateikus teismui savo – teismas neturės galimybės įvertinti visus potencialiai galimus variantus²⁰¹. Šiuo klausimu matyti, kad teismas kiekvienoje byloje vertina – kokio dokumento pakanka tam, kad jo pagrindu galima būtų nustatyti ar atitinkamas atidalijimo variantas yra tinkamas ir proporcingas. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad teikiami dokumentai gali priklausyti nuo daikto rūšies ir paskirties²⁰², todėl vienoje byloje gali būti priimtas sprendimas, kad siūlomo atidalijimo tinkamumui pagrįsti užtenka atestuoto architekto išvados²⁰³, o kitoje, kad reikia pateikti tinkamai paruoštą statybos projektą²⁰⁴.

Kaip buvo minėta, didžioji dalis bylų yra tos, kuriose arba abu, arba vienas iš reikalavimų būna atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės išmokant kompensaciją pinigais. Šiose bylose kasacinis teismas laikosi jau suformuotos doktrinos ir nuosekliai konstatuoja, kad prioritetas yra taikomas, visu pirma, atidalijimui natūra. Šią poziciją kasacinis teismas pateikia įvairių laikotarpių bylose, pavyzdžiui, civilinėse bylose Nr. 3K-3-512/2011, Nr. 3K-3-452/2014, Nr. 3K-3-255-248/2018, Nr. e3K-3-38-611/2022²⁰⁵ ir kt. Kartu su šiuo pamatiniu principu, šiose bei kitose bylose (pvz.: Nr. 3K-3-401/2010, Nr. 3K-3-421/2012, Nr. 3K-3-274/2013, Nr. 3K-3-502/2013, Nr. e3K-3-77-916/2022 ir kt.) teismas akcentuoja, kad atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais yra subsidarius nuosavybės teisės įgyvendinimo būdas, kuris taikomas tik tuo atveju, kai neįmanoma ginčo turto atidalinti natūra nepadarant neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Ši taisyklė teismų praktikoje aiškinama kaip išimtinis savininko teisių įgyvendinimo būdas, kadangi

²⁰⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-554/2013“, *supra note*, 199.

²⁰¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“, *supra note*, 100; Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 285-286.

²⁰² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-248/2019“, *supra note*, 121.

²⁰³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-57-611/2019“, *supra note*, 123.

²⁰⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-190/2010“, *supra note*, 122.

²⁰⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-512/2011“, *supra note*, 111; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-452/2014“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d., <https://www.infolex.lt/tp/875988>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“, *supra note*, 92; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-38-611/2022“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d., <https://www.infolex.lt/tp/2068367>.

pirmiausia sprendžiamas atidalijimo natūra galimumas²⁰⁶. Minėti du principai yra pamatiniai sprendžiant bylas dėl atidalijimo ir yra įvertinami kone kiekvienoje byloje. Toks pat minėtų principų aiškinimas vyravo ir ankstesnėje teismų praktikoje, t. y. iki 2010 metų, kaip tai pristato V. Pakalniškis ir S. Cirtautienė savo moksliniame straipsnyje²⁰⁷.

Teismai didelį dėmesį skiria būtent kompensacijos dydžiui, nes kompensacijos teisingumas padeda užtikrinti, kad tokiu atidalijimo būdu nebūtų pažeista subjektinė bendraturčio teisė²⁰⁸. Bylose kartojama keletą suformuotų principų dėl kompensacijos dydžio. Visu pirma, paprastai yra laikoma, kad kompensacija yra teisinga, jeigu jos dydis atitinka turto dalies rinkos kainą. Šiame kontekste, kasacinis teismas ne kartą aiškino, kad rinkos kaina geriausiai nustatoma individualaus vertinimo būdu, o ne masinio. Kitas akcentuojamas aspektas susijęs su tuo, kad turto dalies rinkos kaina nustatoma bendrosios dalinės nuosavybės pasibaigimo metu bei atsižvelgiant į turimos bendraturčio dalies dydį bendrojoje nuosavybėje. Taip pat, vienas svarbiausių vertinimų šiuose bylose būna tai, ar atitinkamas bendraturtis realiai gali sumokėti kompensaciją. Šiuo klausimu, teismas nuosekliai vertina šalių finansinę, šeimyninę padėtį, sveikatą, darbingumą, turimą turtą ir panašiai²⁰⁹. Šios nuostatos taikomos bylose nuosekliai ir iki 2010 metų²¹⁰.

Autorės vertinimu, taip pat kasacinis teismas nuosekliai nagrinėja kitą labai svarbų klausimą bylose, kuriose sprendžiamas kompensacijos priteisimo atidalijimo kontekste klausimas. Tiek

²⁰⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-401/2010“, *supra note*, 185; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“, *supra note*, 100; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-502/2013“, *supra note*, 94; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84.

²⁰⁷ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 288 psl.

²⁰⁸ *Ibid.*

²⁰⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-253/2011“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d., <https://www.infoplex.lt/tp/205343>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“, *supra note*, 108; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“, *supra note*, 103; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-353/2014“, *supra note*, 175; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-611/2016“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d., <https://www.infoplex.lt/tp/1363834>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-38-611/2022“, *supra note*, 205.

²¹⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4; Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 288 psl.

ankstesnėje praktikoje²¹¹, tiek vėlesnėje²¹², yra akcentuojama, kad kompensacijos priteisimas iš atitinkamo bendraturčio, jeigu jis nesutinka, galimas tik išimtiniais atvejais: kai yra išnaudotos visos galimybės atidalinti daiktą natūra, tačiau to neįmanoma padaryti be neproporcingos žalos daiktui; kai faktinės bylos aplinkybės leidžia daryti išvadą, kad turto dalies paėmimas iš atitinkamo bendraturčio nebus vertinamas, kaip esminis jo teisių pažeidimas. Šiuo klausimu, ne vienoje byloje buvo vertinama, kad, pavyzdžiui, labai mažos dalies paėmimas iš bendraturčio neturėtų būti vertinamas kaip esminis jo teisių pažeidimas²¹³.

Dar vienas esminių klausimų sprendžiant bylas dėl atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais yra tai, kaip teismas vertina šalių esminį interesą naudotis turtu, kai sprendžia – kam palikti natūra valdyti visą turtą. Su tuo susijęs ir emocinio ryšio vertinimas. Nagrinėjant bylas pastebėta, kad visos situacijos yra savaip skirtingos, kiekvienu atveju teismas vertina individualias aplinkybes²¹⁴. Tačiau pastebėta, kad, pavyzdžiui, tiek civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012, tiek naujesnėje civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023, kasacinis teismas vertino, kad vieno iš bendraturčio gyvenimas užsienyje nepaneigia jo esminio intereso naudotis turtu. Taip pat skirtingose bylose, pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-452/2014 ir Nr. 3K-3-32-701/2021, faktinis žmogaus gyvenimas gyvenamajame būste buvo vertinimas kaip esminis interesas naudotis turtu.

Taigi, vertinant kasacinio teismo praktiką bylose kur sprendžiamas atidalijimo išmokant kompensaciją pinigais klausimas, matyti, kad yra suformuota nemažai taisyklių ir principų. Toks dėmesys aptariamam atidalijimo variantui skiriamas matyt dėl to, kad jis yra plačiausiai taikomas, tikėtina dėl tos priežasties, kad atidalijimas natūra nors ir yra prioritetinis atidalijimo būdas, dažnai yra sunkiai įgyvendinamas arba jo įgyvendinimas yra faktiškai neįmanomas, taip pat ir dėl naudojimosi tvarkos nustatymo, kadangi tai nėra geriausiai bendraturčių interesus užtikrinantis būdas siekiant išvengti bendraturčių ginčus.

²¹¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“, *supra note*, 4.

²¹² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“, *supra note*, 100; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-502/2013“, *supra note*, 94; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-131-701/2022“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d., <https://www.infolex.lt/tp/2052999>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024“, *supra note*, 134.

²¹³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-401/2010“, *supra note*, 185; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-213/2011“, *supra note*, 103; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“, *supra note*, 84; Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 289.

²¹⁴ Pakalniškis ir Cirtautienė, *supra note*, 2: 289 psl.

Kaip ir buvo minėta, teismų praktikoje rečiau sutinkami atvejai, kuomet abu bendraturčiai arba bent vienas iš jų siekia atidalijimo natūra. Tačiau, kasacinis teismas visose bylose, kurios buvo sprendžiamas šio instituto taikymo klausimas nuosekliai vertino, kad tai yra prioritetinis atidalijimo būdas, kuris gali būti taikomas net padarant proporcingą žalą daiktui. Atidalijant iš bendrosios dalinės nuosavybės natūra draudžiama daryti neproporcingą žalą daiktui²¹⁵. Kasacinis teismas nuosekliai įvairių metų bylose, pavyzdžiui civilinėje byloje Nr. 3K-3-21/2009, civilinėje byloje Nr. e3K-3-390-701/2018 ir civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-916/2025 akcentuoja, kad žala gali būti vertinama kaip neproporcinga jeigu ji neatitinka atidalijimu siekiamos naudos arba po atidalijimo natūra nebelieka galimybės daikto naudoti pagal jo paskirtį²¹⁶. Todėl teismai nuosekliai vertina daikto atidalijimo galimybę per fizinio dalumo, funkcinio dalumo ir teisinio dalumo prizmes. Tam įtakos turi CK 4.6 str. įtvirtintas daliųjų ir nedaliųjų daiktų atskyrimas, taip pat pagrindinių ir antraeilųjų daiktų skirstymas. Funkcinio dalumo kriterijus vertinamas per tai, ar po atidalijimo daiktas gali būti naudojamas pagal paskirtį, t. y. ar jam nebus padaroma neproporcinga žala. Be to, ne mažiau svarbu yra tai ar atitinkamas atidalijimas atitiks teisės aktų reikalavimus, pavyzdžiui, bus suformuoti tinkamų dydžių žemės sklypai.

Be kita ko, bylose dėl atidalijimo teismai sprendžia klausimus dėl atidalijamojo daikto ar jo dalių vertingumo. Teismas vertina ne tik atidalijamųjų dalių vertę pagal plotą, bet ir pagal tų dalių vertingumą bei funkcionalumą. Praktikoje iš tikrųjų atsiranda tokių situacijų, kai šalys siūlo tokius atidalijimo variantus, sau palikdamos funkcionaliausią atidalijamą dalį. Atidalijamųjų dalių vertingumo klausimai buvo įvertinami skirtingų laikotarpių bylose, pavyzdžiui, civilinėse bylose Nr. 3K-3-322/2012, Nr. 3K-3-554/2013, Nr. 3K-3-235/2014, Nr. 3K-3-620-313/2015, Nr. e3K-3-77-403/2019, Nr. 3K-3-32-701/2021²¹⁷.

²¹⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-502/2013“, *supra note*, 94; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-367/2014“, *supra note*, 88; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-441-378/2015“, *supra note*, 172; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-57-611/2019“, *supra note*, 123; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024“, *supra note*, 134 ir kt.

²¹⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-21/2009“, Infoplex praktika, žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d., <https://www.infolex.lt/tp/95122>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-390-701/2018“, *supra note*, 133; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-916/2025“, *supra note*, 98.

²¹⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012“, *supra note*, 106; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-554/2013“, *supra note*, 199; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. balandžio 30 d. nutartis

Kasacinis teismas, be kita ko, yra ne kartą konstatavęs, kad atidalijimo būdo parinkimas kiekvienu atveju priklauso nuo konkrečios situacijos aplinkybių visumos ir neišvengiamai susijęs su bendraturčių nuosavybės teisių ribojimais, kadangi dažnu atveju bendraturčių interesai gali nesutapti, todėl turi būti derinami skirtingi bendraturčių interesai²¹⁸. Kadangi nuosavybės teisės ribojimo klausimas yra labai jautrus, svarbi yra nuosekli ir išplėtota teismų praktika šios kategorijos bylose. Šiame kontekste pats kasacinis teismas pažymi, kad LAT praktika dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės yra pakankamai išplėtota ir gausi. Teismų doktrinoje yra suformuoti atitinkami kriterijai ir taisyklės, tačiau jų taikymą lemia konkrečios bylos aplinkybės²¹⁹, pavyzdžiui, ginčo objekto paskirtis ir kitos specifikacijos, ginčo šalių suinteresuotumas naudotis turtu, jų emocinis ryšis su turtu bei kitos aplinkybės kurios gali pasirodyti teismui svarbios. Vis dėl to, LAT praktika bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės yra stabili ir nekintanti.

civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014“, *supra note*, 97; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015“, *supra note*, 99; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019“, *supra note*, 150; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-32-701/2021“, *supra note*, 139.

²¹⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“, *supra note*, 100; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014“, *supra note*, 97; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-441-378/2015“, *supra note*, 172; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-174-248/2019“, *supra note*, 94.

²¹⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-441-378/2015“, *supra note*, 172.

IŠVADOS

1. Nuosavybės teisė pradėjo savo vystymąsi dar Romėnų laikais kol labai tvirtai įsitvirtino daugelio šalių teisinėse sistemose. Senųjų laikų nuosavybės teisės samprata, turinys ir elementai turi esminių sąsajų su šiuolaikine Lietuvoje civilinės ir konstitucinės teisės nuosavybės koncepcija. Lietuvos teisėje įtvirtintos nuosavybės koncepcijos analizė parodė, kad nors civilinė nuosavybės teisės samprata yra detalesnė, negu konstitucinė, tačiau kaip ir ankstesniais laikais ji nėra vertinama kaip absoliuti, kadangi ji turi būti įgyvendinama nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir gali būti ribojama įstatyme numatytais pagrindais ir atvejais.
2. Bendroji nuosavybė lemia tai, kad kiekvieno bendraturčio laisvė įgyvendinti savo nuosavybės teisę yra varžoma ar ribojama dėl to, kad vienu metu į tą patį objektą nuosavybės teisę realizuoja keli subjektai. Efektyviausiai turtas valdomas kai jis yra asmeninės nuosavybės objektas. Tokiam siekiui įgyvendinti pasitarnauja atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutas.
3. Atidalijimas natūra iš bendrosios dalinės nuosavybės yra prioritetinis atidalijimo būdas, tačiau praktikoje dažniausiai sunkiai įgyvendinimas dėl fizinių bei funkcinių daiktų savybių. Tuo tarpu, nors atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais yra subsidarius atidalijimo būdas ir gali būti taikomas tik tada kai neįmanomas atidalijimas natūra, praktikoje jis yra plačiausiai taikomas.
4. Bendraturčio teisė atsidalyti negali būti ribojama, tačiau atidalijimo būdas turi būti parinktas pagal visų bendraturčių interesus. LAT praktikoje suformuoti atidalijimo instituto taikymo kriterijai yra nukreipti į siekį suderinti bendraturčių interesus bei patenkinti jų poreikius. Todėl vieno bendraturčio teisė atsidalyti gali būti įgyvendinta nepažeidžiant kito bendraturčio interesų, kuris nesutinka su atidalijimu, tik jeigu byloje yra įvertinami šie LAT praktikoje suformuoti kriterijai: (i) daikto padalinimo ir techninio įmanomumo kriterijus; (ii) idealiųjų dalių atitikimo ir vertės kriterijus; (iii) esminio bendraturčio intereso į atidalinamą turto dalį kriterijus; (iv) funkcinio savarankiškumo kriterijus; (v) interesų pusiausvyros ir proporcingumo kriterijus; (vi) faktinio naudojimosi kriterijus; (vii) ekonominis kriterijus; (viii) teisingos kompensacijos kriterijus; (ix) kompensacijos priteisimo, bendraturčiui nesutinkant, kriterijai.
5. LAT praktika bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės yra nuosekli ir stabili. Praktikoje taikomų taisyklių ir kriterijų turinys išlieka vienodas, tačiau jų vertinimas priklauso nuo ginčo objekto savybių ir kitų aplinkybių. Kasacinis teismas taiko atitinkamas taisykles ir kriterijus ne mechaniškai, o vertindamas visas aktualias bylai

aplinkybes. Svarbiausias teismo orientyras išlieka – bendraturčių interesų balansas. Nesant galimybės jo pasiekti, teismas atmeta šalių reikalavimus byloje.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

NORMINIAI TEISĖS AKTAI

Nacionaliniai teisės aktai

1. „Lietuvos Respublikos Konstitucija“. TAR. Žiūrėta 2025 m. spalio 10 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.47BB952431DA/asr>.
2. „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“. TAR. Žiūrėta 2025 m. spalio 28 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>.
3. „Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas“. TAR. Žiūrėta 2025 m. spalio 12 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.D5496D69DF98/asr>.
4. „Lietuvos Respublikos turto arešto registro įstatymas“. TAR. Žiūrėta 2025 m. spalio 12 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.9E28E8E2F3F3/asr>.
5. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“. TAR. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.CC10C5274343/asr>.

Tarptautiniai teisės aktai

6. „Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11“. LRS. Žiūrėta 2025 rugsėjo 20 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.415351?jfwid=rivwzvp>.
7. „Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija“. EUR-Lex. Žiūrėta 2025 rugsėjo 12 d. https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/char_2016/oj/lit.

SPECIALIOJI LITERATŪRA

8. Birštonas, Ramūnas. „Dvi nuosavybės teisės istorijos: civilinio ir konstitucinio požiūrių susidūrimas.“ *Privatinės teisės doktrina ir praktika. Liber Amicorum Vytautui Pakalniškiui*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2014, 222–242.
9. Didžiulis, Laurynas, Algirdas Taminskas, ir Marius Matiukas. *Civilinės teisės vadovėlis*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2025.
10. Domingo Osle, Rafael. The Law of Property in Ancient Roman Law. SSRN. 2017 m. birželio 12 d. <https://ssrn.com/abstract=2984869>.
11. Kadys, Eimantas. „Nuosavybės teisės objekto reglamentavimo Lietuvoje probleminiai aspektai.“ *Teisė* 125 (2022): 114–130.
12. Nekrošius, Ipolitas, Vytautas Nekrošius, ir Stasys Vėlyvis. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999.

13. Nuredin, Abdūlatif. "The Impact of Roman Law on the Development of European Legal Systems." *Vision International Scientific Journal*, Special Edition (2023): 95–114. <https://visionjournal.edu.mk/social/index.php/1/article/view/182/179>.
14. Pakalniškis, Vytautas. „Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas.“ *Jurisprudencija* 28, 20 (2002): 69–79.
15. Pakalniškis, Vytautas, ir Solveiga Cirtautienė. „Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje.“ *Jurisprudencija* 2, Nr. 116 (2009): 277–294.
16. Švilpaitė, Eglė. „Konstitucija ir nuosavybės teisės apribojimo galimybės.“ *Jurisprudencija* 30, 22 (2002): 66–74.
17. Švilpaitė, Eglė. „Valstybės teisė riboti nuosavybės teisę pagal Europos žmogaus teisių konvencijos Pirmąjį protokolą.“ *Jurisprudencija* 44, 36 (2003): 23–36.
18. Taminskas, Algirdas. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo doktrinos savininko teisių apsaugos klausimais įvairovės suderinamumas.“ *Konstitucinė justicija Lietuvoje: trys veiklos dešimtmečiai*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2023, 466–480.
19. Volokh, Alexander (Sasha). „Property Rights and Contract Form in Medieval Europe.“ *American Law and Economics Review* 11, 2 (2009): 399–450. <https://ssrn.com/abstract=960166>.

TEISMŲ PRAKTIKA

Konstitucinio Teismo jurisprudencija

20. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. sausio 24 d. nutarimas byloje Nr. 7/95“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 20 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta403/content>.
21. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. spalio 27 d. nutarimas byloje Nr. 15/97“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 16 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta383/content>.
22. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. kovo 16 d. nutarimas byloje Nr. 7/98“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 16 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta354/content>.
23. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. liepos 5 d. nutarimas byloje Nr. 28/98“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 23 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta344/content>.
24. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. rugsėjo 19 d. nutarimas byloje Nr. 34/2000-28/01“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 16 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta309/content>.

25. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 4 d. nutarimas byloje Nr. 27/01-5/02-01/03“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 16 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta279/content>.
26. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas byloje Nr. 14/02“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 23 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta240/content>.
27. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas byloje Nr. 33/03“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta202/content>.
28. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas byloje Nr. 26/07“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta202/content>.
29. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2009 m. birželio 8 d. nutarimas byloje Nr. 34/2008-36/2008-40/2008-1/2009-4/2009-5/2009-6/2009-7/2009-9/2009-12/2009-13/2009-14/2009-17/2009-18/2009-19/2009-20/2009-22/2009“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 16 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta523/content>.
30. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2023 m. spalio 12 d. nutarimas byloje Nr. 14-A/2022“. LRKT. Žiūrėta 2025 m. spalio 16 d. <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta2908/content>.

Bendrosios kompetencijos teismų praktika

31. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-78-701/2025“. Infollex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d. <https://www.infollex.lt/tp/2310518>.
32. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-916/2025“. Infollex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d. <https://www.infollex.lt/tp/2310219>.
33. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-156-1120/2024“. Infollex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d. <https://www.infollex.lt/tp/2260261>.
34. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-64-943/2024“. Infollex praktika. Žiūrėta 2025 m. rugsėjo 9 d. <https://www.infollex.lt/tp/2217589>.

35. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-338-381/2023“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. spalio 19 d. <https://www.infolex.lt/tp/2213733>.
36. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. spalio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-160-916/2023“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. spalio 17 d. <https://www.infolex.lt/tp/2196359>.
37. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. rugpjūčio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-229-684/2023“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. spalio 17 d. <https://www.infolex.lt/tp/2187414>.
38. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. rugpjūčio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1120/2023“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d. <https://www.infolex.lt/tp/2185058>.
39. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-240-701/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. spalio 23 d. <https://www.infolex.lt/tp/2117458>.
40. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-943/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/2106845>.
41. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-191-943/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/2093568>.
42. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-88-916/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. spalio 19 d. <https://www.infolex.lt/tp/2075184>.
43. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-80-611/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/2073920>.
44. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-916/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/2073266>.
45. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-38-611/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d. <https://www.infolex.lt/tp/2068367>.

46. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-22-701/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d. <https://www.infolex.lt/tp/2061531>.
47. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-131-701/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d. <https://www.infolex.lt/tp/2052999>.
48. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-32-701/2021“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d. <https://www.infolex.lt/tp/1971553>.
49. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. vasario 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-701/2022“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d. <https://www.infolex.lt/tp/2058470>.
50. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-242-403/2021“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d. <https://www.infolex.lt/tp/2028157>.
51. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-182-916/2021“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/1960767>.
52. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-351-701/2020“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://www.infolex.lt/tp/1955540>.
53. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. kovo 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-73-701/2020“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d. <https://www.infolex.lt/tp/1862690>.
54. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://www.infolex.lt/tp/1817717>.
55. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. lapkričio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-351-695/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d. <https://www.infolex.lt/tp/1800827>.
56. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-341-695/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d. <https://www.infolex.lt/tp/1778461>.

57. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-204-248/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d. <https://www.infolex.lt/tp/1738145>.
58. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-174-248/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d. <https://www.infolex.lt/tp/1724929>.
59. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-134-248/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/1715633>.
60. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-57-611/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d. <https://www.infolex.lt/tp/1700251>.
61. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. sausio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-77-403/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d. <https://www.infolex.lt/tp/1687084>.
62. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. spalio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-390-701/2018“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 9 d. <https://www.infolex.lt/tp/1652995>
63. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-255-248/2018“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d. <https://www.infolex.lt/tp/1605169>.
64. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-556-687/2016“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d. <https://www.infolex.lt/tp/1394637>.
65. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-611/2016“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d. <https://www.infolex.lt/tp/1363834>.
66. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-347-248/2016“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/1297762>.
67. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-620-313/2015“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d. <https://www.infolex.lt/tp/1157888>.

68. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-418-611/2015“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/1071505>.
69. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-441-378/2015“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/1071873>.
70. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-144-313/2015“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://www.infolex.lt/tp/1017681>.
71. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-452/2014“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d. <https://www.infolex.lt/tp/875988>.
72. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-367/2014“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/861702>.
73. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-353/2014“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/831499>.
74. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. balandžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235/2014“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d. <https://www.infolex.lt/tp/823275>.
75. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-149/2014“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d. <https://www.infolex.lt/tp/813256>.
76. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-554/2013“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://www.infolex.lt/tp/778325>.
77. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-502/2013“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d. <https://www.infolex.lt/tp/731975>.
78. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-470/2013“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. spalio 23 d. <https://www.infolex.lt/tp/729424>.

79. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2013“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d. <https://www.infolex.lt/tp/670891>.
80. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-168/2013“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://www.infolex.lt/tp/644031>.
81. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-535/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/483490>.
82. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. spalio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d. <https://www.infolex.lt/tp/454294>.
83. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. kovo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/368599>.
84. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-403/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/448406>.
85. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. rugpjūčio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-389/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 3 d. <https://www.infolex.lt/tp/398209>.
86. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-322/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/386666>.
87. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-512/2011“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/316070>.
88. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-369/2011“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 1 d. <https://www.infolex.lt/tp/225919>.
89. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-326/2011“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://www.infolex.lt/tp/216622>.

90. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-253/2011“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d. <https://www.infolex.lt/tp/205343>.
91. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-213/2011“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d. <https://www.infolex.lt/tp/202463>.
92. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 28 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-77/2011“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/193885>.
93. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. sausio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-13/2010“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 27 d. <https://www.infolex.lt/tp/148629>.
94. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-401/2010“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d. <https://www.infolex.lt/tp/174931>.
95. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-233/2010“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 20 d. <https://www.infolex.lt/tp/161819>.
96. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-190/2010“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 12 d. <https://www.infolex.lt/tp/158154>.
97. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 18 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. rugsėjo 9 d. https://www.infolex.lt/tp/158926#B_0.
98. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-21/2009“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 30 d. <https://www.infolex.lt/tp/95122>.
99. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008. Teismų praktika. 2008, 30“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 5 d. <https://www.infolex.lt/tp/90866>.
100. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2007“. Infolex praktika. Žiūrėta 2025 m. lapkričio 15 d. <https://www.infolex.lt/tp/81929>.

Europos Sąjungos Teisingumo Teismo jurisprudencija

101. “Sporrong and Lönnroth v. Sweden“. HUDOC. Žiūrėta spalio 1 d.
<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580>.

ANOTACIJA

Šis baigiamasis darbas buvo skirtas ištirti LAT praktikos tendencijas bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės. Buvo tiriama, kaip LAT bylose sprendžia bendraturčių interesų derinimo principo įgyvendinimą, ypačingai tais atvejais, kai bent vienas iš bendraturčių nesutinka su atidalijimo faktu ir siūlomu būdu.

Išanalizavus gausią LAT praktiką bylose dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės, buvo pastabėta, kad nors atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais yra subsidiarus atidalijimo būdas, praktikoje jis taikomas žymiai dažniau negu prioritetas atidalijimo būdas – natūra. LAT praktika šios kategorijos bylose yra stabili ir teismas taiko suformuotas taisykles atsižvelgiant į ginčo objekto specifiką ir kitas aplinkybes.

Reikšminiai žodžiai: bendroji dalinė nuosavybė, atidalijimas natūra, atidalijimas išmokant kompensaciją pinigais, LAT praktikos tendencijos, bendraturčių interesų derinimas.

ANNOTATION

This master thesis was devoted to examining tendencies in the judicial practice of the Supreme Court of Lithuania in cases concerning separation from joint partial ownership. It examined how the Supreme Court of Lithuania decides on the implementation of the principle of reconciling the interests of co-owners, especially in cases where at least one of the co-owners disagrees with the fact of separation and the proposed method.

After analyzing the extensive judicial practice of the Supreme Court of Lithuania in cases concerning the division of joint partial ownership, it was noted that although division by paying compensation in cash is a subsidiary method of division, in practice it is applied much more frequently than the preferred method of division – in kind. The judicial practice of the Supreme Court of Lithuania in cases of this category is consistent, and the court applies the established rules considering the specifics of the object of the dispute and other circumstances.

Key words: joint partial ownership, separation in kind, separation with monetary compensation, tendencies in the judicial practice of the Supreme Court of Lithuania, reconciliation of the interests of co-owners.

SANTRAUKA

Šio baigiamojo darbo tema – Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos tendencijos bylose dėl atsidalinimo iš bendrosios nuosavybės. Tyrimo tikslas – išanalizuoti, kaip atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės instituto teisės normos yra aiškinamos LAT praktikoje kartu išvelgiant praktikos vystymosi tendencijas. Šiam tikslui pasiekti buvo iškelti trys uždaviniai. Pirma, atlikti nuosavybės teisės istorinės raidos ir šiuolaikinės nuosavybės teisės sampratos analizę. Antra, atskleisti bendrosios nuosavybės sampratą bei jos įgyvendinimo ypatumus. Trečia, išanalizuoti atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės institutą, identifikuojant pagrindinius šio instituto taikymo kriterijus ir tendencijas LAT praktikoje.

Šio baigiamojo darbo struktūra susideda iš tokių dalių: įvado, dėstomosios dalies, išvadų, literatūros sąrašo, anotacijos ir santraukos, kurios parengtos lietuvių ir anglų kalbomis. Dėstomoji dalis susideda iš trijų skyrių, kurie suskirstyti į poskyrius. Pirmasis dėstymo skyrius skirtas teorinei nuosavybės teisės sampratai atskleisti, todėl jame nagrinėjama nuosavybės teisės istorinė raida ir jos samprata šiuolaikinėje Lietuvos civilinėje ir konstitucinėje teisėje. Antrame baigiamojo darbo skyriuje buvo pereita prie bendrosios nuosavybės instituto analizės, vertinant sampratą bei bendraturčių nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumus. Trečiasis baigiamojo darbo skyrius skirtas išanalizuoti pagrindinį šio baigiamojo darbo nagrinėjamą institutą – atidalijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės ir jo taikymo tendencijas LAT praktikoje. Šiame baigiamojo darbo skyriuje buvo analizuojami atidalijimo būdai: atidalijimas natūra, kuris laikomas prioritetiniu, atidalijimas, išmokant kompensaciją pinigais, kuris pripažįstamas subsidiariu bei mišrus. Šio baigiamojo darbo pabaigoje buvo pateiktos autorės išvados, kurios pagrindžia, kad bendrosios nuosavybės įgyvendinamas visgi siejamas su tam tikrais ypatumais ir apribojimais, todėl vieno bendraturčio teisė atsidalyti gali būti įgyvendinta, tik tokiu atveju, jei yra įvertinti visi LAT praktikoje suformuoti kriterijai ir įvertinami visų bendraturčių interesai, išsaugomas jų balansas, nesuteikiant pranašumo nei vienam iš bendraturčių. Taip pat buvo išvelgta, kad LAT praktika šiuose bylose yra stabili, tačiau teismų praktikoje suformuotų taisyklių taikymas šiose bylose labai priklauso nuo ginčo objekto specifikos ir kitų svarbių aplinkybių.

SUMMARY

The topic of this master's thesis is the Tendencies of the Judicial Practice of the Supreme Court of Lithuania in the Cases on Separation from Joint Ownership. The aim of the thesis is to analyze how the legal norms of the institution of separation from joint partial ownership are interpreted in the judicial practice of the Supreme Court of Lithuania, while also identifying tendencies in the development of this practice. Three tasks were set to achieve this aim. First, to analyze the historical development of property law and the contemporary concept of property law. Second, to reveal the concept of joint ownership and the peculiarities of its implementation. Third, to analyze the institution of separation from joint partial ownership, identifying the main criteria and tendencies in the application of this institution in the judicial practice of the Supreme Court of Lithuania.

The structure of this master's thesis consists of the following parts: introduction, main body, conclusions, bibliography, annotation, and summary, which are prepared in Lithuanian and English. The main body consists of three chapters, which are divided into sections. The first chapter is devoted to revealing the theoretical concept of property law, therefore it examines the historical development of property law and its concept in contemporary Lithuanian civil and constitutional law. The second chapter of the thesis moves on to an analysis of the institution of joint ownership, evaluating the concept and the specifics of the implementation of co-owners' property rights. The third chapter of the thesis is devoted to analyzing the main institution examined in this thesis – separation from joint partial ownership and tendencies in its application in the judicial practice of the Supreme Court of Lithuania. This chapter of the thesis analyzed methods of division: division in kind, which is considered a priority, division with monetary compensation, which is recognized as subsidiary and mixed. At the end of this thesis, the author's conclusions were presented, which substantiate that the implementation of joint ownership is nevertheless associated with certain peculiarities and restrictions, Therefore, the right of one co-owner to separate can only be exercised if all the criteria established in the practice of the Supreme Court of Lithuania are assessed and the interests of all co-owners are evaluated, maintaining their balance, without giving preference to any of the co-owners. It was also noted that the practice of the Supreme Court of Lithuania in these cases is consistent, but the application of the rules established in court practice in these cases depends greatly on the specifics of the object of the dispute and other important circumstances.