

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS MOKYKLOS
PRIVATINĖS TEISĖS INSTITUTAS**

**BARTAS GEDMINAS
CIVILINĖS IR VERSLO TEISĖS STUDIJŲ PROGRAMA**

**PIRMENYBĖS TEISĖS PIRKTI PARDUODAMĄ DAIKTĄ PAŽEIDIMO GYNIMO
BŪDAI**

Magistro baigiamasis darbas

**Darbo vadovas –
Prof. dr. Simona Drukteinienė**

Vilnius, 2020

TURINYS

ĮVADAS.....	4
1. PIRMENYBĖS TEISĖS BENDRIEJI KLAUSIMAI.....	10
1.1. Pirmenybės teisės samprata, rūšys bei reglamentavimas Lietuvoje ir užsienio valstybėse.....	10
1.2. Pirmenybės teisės įgyvendinimas.....	18
1.2.1. Pasinaudojimo pirmenybės teise kliūtys.....	18
1.2.1.1. Daikto pardavimas iš viešųjų varžytinių.....	18
1.2.1.2. Skirtingų rūšių pirmenybės teisių santykis (konkurencija) ir jo įtaka pirmenybės teisės įgyvendinimo apimčiai.....	25
1.2.1.3. Bendraturčių daugetas ir jo įtaka pirmenybės teisei.....	28
1.2.2. Pranešimo ir ofertos santykis.....	31
2. PIRMENYBĖS TEISĖS PAŽEIDIMO BŪDAI IR JŲ NUSTATYMO PROBLEMATIKA.....	34
2.1. Nepranešimas ar pranešimas pažeidžiant nustatytą tvarką apie ketinimą parduoti.....	34
2.2. Pirmenybės teisės pažeidimai sudarant kitus nei pirkimo-pardavimo sandorius.....	38
2.2.1. Apsimestinis sandoris, kaip vienas dažniausių pirmenybės teisės pažeidimo būdų.....	38
2.2.1.1. Pirkimo-pardavimo sutarties maskavimas dovanojimo sutartimi.....	40
2.2.2. Mainų sutarties, kaip pirmenybės teisės pažeidimo būdo, vertinimo problematika.....	42
2.3. Reikalavimas atidalinti bendrąja daline nuosavybe esantį daiktą tam, kad būtų išvengta pareigos daikto dalį parduoti pirmenybės teisę turinčiam asmeniui.....	46
3. PIRMENYBĖS TEISĖS GYNIMO, PASIRINKUS VIENĄ AR KELIS GYNYBOS BŪDUS, PROBLEMATIKA.....	50
3.1. Pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas pirmenybės teisę turinčiam asmeniui.....	50
3.1.1. Teisių ir pareigų perkėlimo galimumas pagal preliminariąją pirkimo-pardavimo sutartį.....	53
3.1.2. Momentas, iki kurio teisių ir pareigų perkėlimas yra galimas.....	54
3.1.3. Teisių ir pareigų perkėlimo galimumas į antraeilį daiktą.....	56
3.1.4. Asmens, kuriam buvo parduotas daiktas pažeidžiant pirmenybės teisę, sąžiningumas ir jo įtaka teisių ir pareigų perkėlimo galimumui.....	58
3.2. Sandorio, kuriuo buvo pažeista pirmenybės teisė, pripažinimas negaliojančiu.....	61
3.2.1. Teisių ir pareigų perkėlimo bei sandorio pripažinimo negaliojančiu, kaip pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdų, santykio problematika.....	66
IŠVADOS.....	69

PASIŪLYMAI.....	71
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	72
ANOTACIJA.....	77
ANNOTATION.....	78
SANTRAUKA.....	79
SUMMARY.....	80

IVADAS

Tiriama problema. Ar teisės aktuose įtvirtinti ir teismų praktikoje išplėtoti pažeistos pirmenybės teisės pirkti parduodamą daiktą gynimo būdai yra visais pažeidimo atvejais pakankami sąlygoti efektyvią pažeistos pirmenybės teisės gynybą?

Baigiamojo darbo aktualumas. Praktikoje tam tikras daiktas, kurio sąvoka Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse¹ (toliau – ir **CK**) tiesiogiai nėra apibrėžta, gali priklausyti bendrosios dalinės nuosavybės teise (CK 4.72 str.) keliems skirtingiems asmenims (bendraturčiams) arba vienam asmeniui. Ši sąvoka „vienas asmuo“ apima ir tuos atvejus, kai daiktas priklauso sutuoktiniams bendrosios jungtinės nuosavybės teise (CK 3.88 str.). Tokiu atveju šis asmuo savo nuosavybės teisę į daiktą, kuri apima naudojimosi, valdymo ir disponavimo tuo daiktu teises (CK 4.37 str. 1 d.), įgyvendina laisvai ir nėra priklausomas nuo kitų subjektų valios. Priešingai nei tuo atveju, kai daiktas nuosavybės teise priklauso vienam asmeniui, bendraturčių nuosavybės teisės į daiktą įgyvendinimas yra apsunkintas. Kaip įtvirtinta CK 4.75 straipsnyje: „*Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu <...>*“. Taigi, matyti, jog bendraturčių nuosavybės teisės į daiktą įgyvendinimas yra apsunkintas sutarimo ieškojimu. Akivaizdu, jog bendraturčiams surasti ši sutarimą dėl nuosavybės teisės įgyvendinimo ne visada pavyksta, todėl ginčų kilimas yra neišvengiamas ir natūralus. Iš to, kas nurodyta, matyti, jog bendraturčio nuosavybės teisės įgyvendinimas, lyginant jį su asmens, kuriam visas daiktas priklauso asmeninės nuosavybės teise, nėra ir dažnai negali būti toks efektyvus. Dėl pateiktų priežasčių atsiranda siekis mažinant bendraturčių skaičių užtikrinti, jog daiktas nuosavybės teise priklausytų vienam asmeniui. Šio siekio įgyvendinimui įstatymų leidėjas CK 4.79 str. įtvirtino pirmenybės teisę, kurios esmė yra ta, jog bendraturtis, norėdamas parduoti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, negali laisvai pasirinkti pirkėjo, kadangi pirma įsigyti parduodamą dalį privalo pasiūlyti kitam parduodamo daikto bendraturčiui ir tik šiam atsisakius pirkti, gali daiktą (jo dalį) tomis pačiomis sąlygomis parduoti trečiajam asmeniui, kuris su parduodamu daiktu nėra taip susijęs. Tokiu būdu nuosavybės dalių ir bendraturčių skaičius vis mažėja, kol, galiausiai, daiktas tampa asmeninės nuosavybės teisės objektu, o įstatymų leidėjo tikslas yra pasiekiamas.

Be to, verta pabrėžti, jog pirmenybės teise gali disponuoti ne tik bendraturtis, bet ir kiti teisės aktuose nurodyti subjektai, kuriems nors ir parduodamo daikto dalis nuosavybės teise nepriklauso, tačiau jie, lyginant su trečiaisiais asmenimis, yra su parduodamu daiktu labiau susiję.

¹ „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“, LRS, žiūrėta 2020 m. rugsėjo 12 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr>.

Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo² (toliau – **Žemės įstatymas**) 31 str. 1 d. numato, kad pirmenybės teisę įsigyti žemės sklypą turi tas asmuo, kuriam parduodamame žemės sklype nuosavybės teise priklauso statiniai, Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo³ (toliau – **Žemės įsigijimo įstatymas**) 5 str. 1 d. 1 p. numatyta, jog pirmenybės teise disponuoja ne tik bendraturčiai, bet ir, pavyzdžiui, parduodamo žemės sklypo naudotojas (Žemės įsigijimo įstatymo 5 str. 1 d. 2 p.), asmuo, nuosavybės teise turintis žemės sklypą, kuris ribojasi su parduodamu daiktu (Žemės įsigijimo įstatymo 5 str. 1 d. 3 p.).

Jeigu aukščiau nurodytam įstatymo leidėjo tikslo įgyvendinimui niekada nebūtų trukdoma, šio baigiamojo darbo tema būtų neaktuali, tačiau praktikoje pirmenybės teisės ne visada yra paisoma, ji yra pažeidžiama, kadangi savo dalį norintis parduoti bendraturtis dėl tam tikrų priežasčių ne visada įvykdo pareigą visų pirma daikto dalį pasiūlyti įsigyti pirmenybės teisę turinčiam subjektui. Pirmenybės teisės pažeidimo atvejais ypač aktualiais tampa šios teisės gynimo būdai, nes tik jų tinkamas taikymas ir aiškinimas gali sąlygoti tai, kad pažeista teisė bus atkurta.

Iš to, kas nurodyta pirmiau, galima teigti, jog šio darbo aktualumą iš esmės lemia **keturi** faktoriai. Pirmiausia, aplinkybė, jog pirmenybės teisė yra pažeidžiama. Antra, šiuo metu teismų praktikoje egzistuojanti pirmenybės teisės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo gynimo būdų taikymo problematika, ypač tuomet, kai pažeidimas reikalauja ne vieno, o kelių būdų taikymo kartu. Trečia, praktikoje pasitaiko vis naujų pirmenybės teisės pažeidimo būdų, kurie, siekiant užtikrinti teisių apsaugą ir tinkamo gynimo būdo parinkimą, privalo būti išsamiai išanalizuoti ir susisteminti. Ketvirta, visuomet egzistuojančių teisinio apibrėžtumo, teisės į teisingą teismą, teisminės gynybos prieinamumo ir kitų teisės principų diktuojamas siekis užtikrinti efektyvią šios pažeidžiamos teisės gynybą. Akivaizdu, jog tik tinkamai ir išsamiai išanalizavus pirmenybės teisės pažeidimo bei gynimo būdus, aptikus problematiką ir nustatčius ją lemiančias priežastis, galima užtikrinti, jog pažeistos pirmenybės teisės gynyba taps efektyvesnė, tokiai gynybai trukdžiusios kliūtys – pašalintos, o aukščiau nurodytų teisės principų realus įgyvendinimas – užtikrintas.

Baigiamojo darbo mokslinis naujumas ir tiriamos problemos ištyrimo lygis.

Lietuvos teisės doktrinoje CK 4.79 str. įtvirtinta pirmenybės teisė nėra plačiai išanalizuota. Tam tikri bendrieji pirmenybės teisės klausimai (samprata, įgyvendinimo tvarka) yra aptarti daiktinės teisės vadovėlyje⁴, tačiau, pastebėtina, jog jei pirmenybės teisės moksliniuose darbuose ir yra analizuojama, tai tas daroma itin siaurai, tik tam tikru aspektu, ir tik tiek, kiek tai yra susiję su

² „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, LRS, žiūrėta 2020 m. rugsėjo 12 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>.

³ „Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas“, LRS, žiūrėta 2020 m. rugsėjo 12 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.205083/asr>.

⁴ Egidijus Baranauskas ir kt., *Daiktinė teisė: vadovėlis* (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010), 184-185.

pagrindiniu darbo analizės objektu. Pavyzdžiui, Vytautas Pakalniškis ir Solveiga Cirtautienė, analizuodami atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemas Lietuvos teismų praktikoje⁵, pirmenybės teisę nagrinėja tik pasisakydami apie jos santyki su bendraturčių teise reikalauti atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės (CK 4.80 straipsnis).

Pabrėžtina tai, jog nei mokslininkų veikaluose, nei kitų autorių magistro baigiamuosiuose darbuose⁶, kurie nėra laikomi moksliniu šaltiniu, bet taip pat gali patvirtinti nedidelį susidomėjimą pažeistos pirmenybės teisės gynyba, nėra skiriamas dėmesys būtent pirmenybės teisės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo būdų nustatymo problematikai bei gynybos būdų analizei. Nėra keliami klausimai ir ieškoma atsakymų, ar įstatymo leidėjo įtvirtinti pirmenybės teisės gynimo būdai, atsižvelgiant į tai, kad pirmenybės teisės pažeidimą, dėl jo sudėtingumo, tam tikrais atvejais gali būti sunku nustatyti, yra pakankami užtikrinti efektyvią gynybą, nėra analizuojama šių gynybos būdų taikymo problematika teismų praktikoje, kelių būdų taikymo kartu probleminiai klausimai ir šių būdų tarpusavio santykis. Taip pat nėra pateikiami siūlymai kaip pirmenybės teisės gynybą padaryti efektyvesne, kokios korekcijos reikalingos, kad ji tokia taptų.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta aukščiau, akivaizdu, jog pirmenybės teisės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo gynimo būdų tema, kuria būtų detalčiai atskleista šios teisės gynimo problematika, nėra detalčiai išnagrinėta, todėl šis baigiamasis darbas pagrįstai laikytinas nauju ir originaliu.

Baigiamojo darbo praktinė reikšmė. Baigiamajame darbe bus atskleista pirmenybės teisės samprata, jos pažeidimo būdai bei gynimo būdų probleminiai klausimai. Taip pat bus išanalizuota, ar Lietuvos teisės aktuose įtvirtinti ir teismų praktikoje išaiškinti pirmenybės teisės gynimo būdai yra pakankami tam, kad būtų užtikrinta efektyvi šios teisės gynyba. Be to, bus nustatyta pirmenybės teisės gynimo būdų taikymo problematika Lietuvos teismų praktikoje bei pasiūlytos tam tikros teisės normų korekcijos, kurių dėka pirmenybės teisės gynimas galėtų būti pagerintas. Atsižvelgiant į tai, pagrįstai galima laikyti, jog darbe pateikiamos išvados ir pasiūlymai yra naudingi ne tik įstatymų leidėjui, bet ir teisės praktikams, t. y. teisėjams ir advokatams.

⁵ Vytautas Pakalniškis ir Solveiga Cirtautienė, „Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje“, *Jurisprudencija*, (2009): 277-294, <http://web.b.ebscohost.com.skaitykla.mruni.eu/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=4&sid=eb119915-c67f-4794-bd77-09e663bc7ab0%40pdc-v-sessmgr04>.

⁶ Ingos Levinskienės magistro baigiamasis darbas tema „Bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai“, Vilnius, 2009 m. Kristinos Bikulčiūtės magistro baigiamasis darbas tema „Ar raštiškas pranešimas bendraturčiui apie ketinimą parduoti dalį, esančią bendrojoje nuosavybėje, yra oferta?“, Kaunas, 2009 m. Indrės Ivoškaitės magistro baigiamasis darbas „Ar teisėtas išankstinis bendraturčių atsisakymas pasinaudoti pirmenybės teise prikti?“, Kaunas, 2008 m.

Tyrimo tikslas – nustatyti, ar Lietuvoje pirmenybės teisė pirkti parduodamą daiktą (jo dalį) yra ginama efektyviai?

Tyrimo uždaviniai:

1. Nagrinėjant teismų praktiką, doktriną ir Lietuvos teisės aktus, kurie reglamentuoja pirmenybės teisę, lyginant su užsienio teisės aktais, atskleisti pirmenybės teisės sampratą, raidą, tikslus ir bendruosius šios teisės įgyvendinimo klausimus;
2. Išanalizuoti pirmenybės teisės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo būdus ir atskleisti pažeidimo būdų nustatymo problematiką bei pažeidimo būdo identifikavimo svarbą efektyviam pirmenybės teisės gynimui ir tinkamam gynimo būdo pasirinkimui;
3. Išnagrinėti Lietuvos teisės aktuose įtvirtintus ir teismų praktikoje pripažįstamus pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdus ir identifikuoti jų taikymo bei aiškinimo Lietuvos teismų praktikoje probleminius klausimus.

Tyrimo metodika.

Duomenų rinkimo metodas. Šio metodo pagalba buvo atrinkti baigiamojo darbo temos atskleidimui ir analizei svarbūs Lietuvos ir užsienio teisės aktai, Lietuvos teismų praktika pirmenybės teisės gynimo byloje, taip pat Lietuvos ir užsienio teisės doktrinos šaltiniai, be kurių baigiamojo darbo tema negalėtų būti visapusiškai išnagrinėta.

Lingvistinis metodas. Šio metodo panaudojimas buvo itin svarbus nagrinėjant teisės normas, kurios aptaria pirmenybės teisę bei nustato pirmenybės teisės įgyvendinimo bei gynimo tvarką. Šių teisės normų nagrinėjimas lingvistiniu metodu leido atskleisti teisės normų esmę bei jų taikymo ypatumus.

Lyginamasis metodas. Šis metodas leido palyginti Lietuvos bei užsienio teisės aktuose įtvirtintos pirmenybės teisės sampratas. Identifikuoti Lietuvoje ir kitose užsienio šalyse įtvirtintos pirmenybės teisės įgyvendinimo bei gynimo tvarkos panašumus ir skirtumus. Taip pat metodas plačiai naudotas lyginant skirtingas teismų bylas tuo pačiu pirmenybės teisės gynimo aspektu, bandant atrasti prieštaravimų bei skirtingo pirmenybės teisės gynimo būdų aiškinimo ir taikymo pavyzdžių. Galiausiai, šis metodas padėjo nustatyti ir tai, kiek plačiai Lietuvos teismų praktikoje yra išaiškinti pirmenybės teisės gynimo būdai, lyginant juos su teisės normose įtvirtintomis apibrėžtimis.

Analizės metodas. Šis metodas buvo naudojamas nagrinėjant Lietuvos bei užsienio teisės aktų turinį, Lietuvos bei užsienio teisės doktrinos šaltinius bei Lietuvos teismų praktiką. Šio

metodo pagalba buvo išanalizuota pirmenybės teisės samprata, pirmenybės teisės gynimo būdai, jų taikymo ypatumai bei tarpusavio santykio problematika.

Teleologinis metodas. Šio metodo pagalba buvo nustatyti įstatymo leidėjo tikslai įtvirtinant konkretų pirmenybės teisės gynimo būdą, todėl šis metodas buvo daugiausia naudotas pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdų naudojimo ypatumams bei problematikai atskleisti. Taip pat šis metodas pasitelktas nagrinėjant teismų praktikoje pateiktus išaiškinimus bei atskleidžiant būtent tokį išaiškinimą nulėmusias priežastis.

Apibendrinimo metodas. Šio metodo naudojimas sudarė galimybę baigiamajame darbe pateikti išvadas, t. y. susisteminti tai, kas baigiamajame darbe buvo išanalizuota ir nustatyta svarbiausio.

Tyrimo struktūra. Baigiamąjį darbą sudaro trys dalys, suskirstytos į skyrius ir poskyrius, kurių kiekviena išsiskiria savo analizės objektų, tačiau kartu yra neatsiejamai susijusios, kadangi be ankstesnėje dalyje atliktos analizės ir padarytų išvadų negalėtų būti tinkamai išanalizuotas sekančios dalies objektas.

Pirmojoje baigiamojo darbo dalyje yra atskleidžiama pirmenybės teisės samprata. Šios teisės samprata analizuojama remiantis Lietuvos teismų praktikoje ir teisės doktrinoje pateiktais pirmenybės teisės išaiškinimais. Taip pat atskleidžiama pirmenybės teisės raida bei jos tikslai, atsižvelgiant į tai, jog pirmenybės teisė yra įtvirtinta ne tik Lietuvos, bet ir užsienio teisinėse sistemose. Atskleidžiant pirmenybės teisės sampratą, dėmesys yra skiriamas ir subjektų, kurie šia teise gali disponuoti, analizei bei pirmenybės teisės reglamentavimo ypatumams. Galiausiai pirmosios dalies pabaigoje yra aptariami pirmenybės teisės įgyvendinimo probleminiai klausimai, kuriuos lemia pirmenybės teisės samprata ir reglamentavimas.

Antrojoje baigiamojo darbo dalyje dėmesys yra skiriamas pirmenybės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo būdams. Praktikoje pasitaikančių pirmenybės teisės pažeidimo būdų yra ieškoma remiantis teisės doktrina ir analizuojant Lietuvos teismų praktiką. Atskleidžiama, kokie pirmenybės pažeidimo būdai yra dažniausi ir detaliam išanalizuojamas kiekvienas atskiras praktikoje pasitaikantis pirmenybės teisės pažeidimo būdas. Taip pat analizuojama su kokiais sunkumais susiduria pirmenybės teisę turintys subjektai įrodinėdami, jog jų turima pirmenybės teisė buvo pažeista.

Trečiojoje baigiamojo darbo dalyje yra analizuojami teisės aktuose įtvirtinti ir Lietuvos teismų praktikoje pripažįstami pirmenybės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo gynimo būdų ypatumai. Atkreiptinas dėmesys, jog trečioji baigiamojo darbo dalis yra neatsiejamai susijusi su antrąja, kadangi tik išanalizavus ir nustatčius pažeidimus galima nagrinėti pažeistos pirmenybės

teisės gynimo būdus. Atskleidus praktikoje taikomus pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdus, didelis dėmesys yra skiriamas šių būdų taikymo Lietuvos teismų praktikoje problematikai išanalizuoti ir nustatyti. Trečiosios dalies pabaigoje, išnagrinėjus atskirus pirmenybės teisės gynimo būdus bei jų taikymo problematiką, dėmesys yra skiriamas kelių pažeistos teisės gynimo būdų taikymo kartu probleminiams klausimams. Analizuojamas skirtingų pažeistos teisės gynimo būdų santykis bei jų taikymo kartu problemos teismų praktikoje.

Ginamasis teiginys. Lietuvos teismų praktikoje šiuo metu esančios pirmenybės teisės gynimo būdų taikymo ir aiškinimo problemos bei tam tikros neaiškios teisės normų formuluotės lemia tai, kad pažeista pirmenybės teisė **ne visada gali būti tinkamai apginta.**

1. PIRMENYBĖS TEISĖS BENDRIEJI KLAUSIMAI

1.1. Pirmenybės teisės samprata, rūšys bei reglamentavimas Lietuvoje ir užsienio valstybėse

Kaip yra pažymima daiktinės teisės vadovėlyje⁷, kontinentinėje teisėje išlikęs dar Romos teisėje susiformavęs požiūris į bendrąją nuosavybės teisę kaip į laikiną nuosavybės teisės įgyvendinimo priemonę, kuri apsunkina naudojimąsi nuosavybe, lemia poreikį bendrąją nuosavybę transformuoti į asmeninę. Vienas tokių būdų (įrankių) – pirmenybės teisės įtvirtinimas teisinėje sistemoje. Kaip yra pažymėjęs kasacinis teismas⁸, pirmenybės teisė įsigyti parduodamą dalį yra vienas iš būdų spręsti pagrindinę bendrosios dalinės nuosavybės teisės instituto problemą – kelių savininkų nuosavybės teisių konkurencijos dėl bendro daikto suderinimo klausimą, mažinant bendrąją nuosavybę. Analizuojant pirmenybės teisės sampratą, svarbu pažymėti tai, kad ji, kaip tokia, *expressis verbis* nei CK, nei kituose teisės aktuose nėra įtvirtinta. Autorius laikosi tokios pozicijos todėl, kad, pavyzdžiui, CK 4.79 str. įtvirtinta pirmenybės teisė yra sietina su specialiu subjektu, t. y. bendraturčiu, kuris CK 4.79 str. nustatyta tvarka šia teise gali disponuoti. Tuo tarpu Žemės įstatymo 31 str. 1 d. įtvirtinta pirmenybės teisė **bendraturčiu**, kaip specialiu subjektu, **nebepasižymi**, kadangi šis teisės aktas pirmumo teisę įsigyti parduodamą daiktą (privačią žemę) suteikia jau kitam specialiam subjektui, t. y. asmeniui, kuriam nuosavybės teise priklauso parduodamame daikte esantys statiniai ir įrenginiai. Atskleidžiant tai, kad pirmenybės teisės samprata teisės aktuose nėra generalizuota, būtina paminėti ir Žemės įsigijimo įstatymą, kurio 5 str. 1 d. įtvirtinta pirmenybės teisė taip pat sietina su specialiais subjektais. Pavyzdžiui, parduodamo žemės sklypo naudotojais (5 str. 1 d. 2 p.), asmenimis, nuosavybės teise turinčiais žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kuris ribojasi su parduodamu žemės sklypu (5 str. 1 d. 3 p.), ar net fiziniais ir juridiniais asmenimis, kurie deklaravę gyvenamąją vietą ar įregistravę buveinę toje savivaldybėje, kurioje yra parduodamas žemės sklypas (5 str. 1 d. 4 p.). Pastebėtina, jog šiuose teisės aktuose (Žemės įstatymas, Žemės įsigijimo įstatymas) įtvirtinta pirmenybės teisė pasižymi tuo, jog ja gali disponuoti ne tik bendraturčiai, bet ir asmenys, kurie nuosavybės teisės į parduodamo daikto dalį neturi, **tačiau su parduodamu daiktu ar jo dalimi yra susiję labiau, nei kiti tretieji asmenys**, kurie, pavyzdžiui, neturi žemės sklypo, kuris ribotųsi su parduodamu žemės sklypu, ar yra iš kitų savivaldybių nei parduodamas daiktas (jo dalis). Tai leidžia teigti, jog atskleidžiant pirmenybės teisės sampratą, ją sieti vien su bendraturčiais, kaip su specialiais šia teise galinčiais disponuoti subjektais, **būtų klaidinga ir netikslu**. Nepaisant to, teisės doktrinoje

⁷ Baranauskas, *supra note*, 4: 184.

⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. sausio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-17/2010“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 3 d., <http://www.infolex.lt/tp/148627>.

pirmenybės teisės samprata yra atskleidžiama tik per CK 4.79 str. aiškinimą⁹ (pirmenybės teisę siejant tik su bendraturčiais), todėl akivaizdu, jog ir teisės doktrinoje pirmenybės teisės samprata nėra visapusiškai atskleista.

Iš pateiktų teisės aktų pavyzdžių galima matyti, jog pirmenybės teisės samprata teisės aktuose nėra generalizuota (teisės aktai nepateikia **bendros** pirmenybės teisės sampratos), kadangi priklausomai nuo teisės akto, kuriame pirmenybės teisė yra įtvirtinta, ji sietina su tam tikru subjektu (- ais), kuris šia teise gali disponuoti. Taigi, **bendro** pirmenybės teisės apibrėžimo (sampratos), kuris nebūtų siejamas su skirtingais pirmenybės teise galinčiais disponuoti subjektais, nei teisės aktai, nei teisės doktrina nepateikia. Taip pat būtina atkreipti dėmesį ir į tai, jog teisės aktai nepateikia atsakymo į tai, kokiai teisių grupei (prievolinėms ar daiktinėms / turtinėms ar neturtinėms) pirmenybės teisė galėtų būti priskiriama. Vis dėlto, neabejotina, jog ta aplinkybė, kad bendra pirmenybės teisės samprata teisės aktuose ir teisės doktrinoje nėra įtvirtinta, nereiškia, jog ji negali būti suformuluota teismų, kuriems taikant aukščiau nurodytas teisės aktų normas, kuriose pirmenybės teisė yra įtvirtinta, teisingam bylos išsprendimui yra būtina pirmenybės teisę (jos sampratą) aiškinti atsižvelgiant į pirmenybės teisės tikslus, įstatymo leidėjo valią ir kitus kriterijus.

Kaip matyti iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – ir **LAT**) praktikos¹⁰, kasacinio teismo jurisprudencijoje yra ne kartą pasisakyta, jog: „CK 4.79 straipsnyje nustatyta pirmenybės teisė bendraturčiai įsigyti parduodamą daikto dalį ta kaina, kuria ji parduodama, yra **daiktinė turtinė teisė**, įgyvendinama kaip privaloma ir esminė sąlyga, kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį bendrojoje nuosavybėje. Šia įstatymine teise sudaroma galimybė sumažinti bendraturčių skaičių ir pakeisti nuosavybės teisės rūšį, nes dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti vieną daiktą yra apsunkinta, todėl kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį, šią dalį įsigijus kitam bendraturčiai ir sujungus daikto dalis, **daikto valdymas tampa efektyvesnis**“. Taigi, iš nurodytos kasacinio teismo jurisprudencijos matyti, jog pirmenybės teisė laikytina daiktine turtine teise, kurios tikslas užtikrinti efektyvų daikto valdymą. Autorius nori atkreipti dėmesį į tai, jog kasacinis teismas, padarydamas išvadą, jog pirmenybės teisė yra daiktinė turtinė teisė, nepateikia argumentacijos, kurios pagrindu pirmenybės teisę priskiria daiktinei teisei. Žemiau pateikiama analizė patvirtina, jog kasacinio teismo pozicija dėl pirmenybės teisės priskirtinumo daiktinei teisei gali būti kritikuotina, ypač, kai Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nepateikia jokių argumentų savo pozicijai pagrįsti.

⁹ Baranauskas, *supra note*, 4: 184-185.

¹⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-165/2005“, Teisės gidas, žiūrėta 2020 m. spalio 4 d., <http://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=27907>, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-417/2006“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 4 d., <http://www.infoplex.lt/tp/66888>, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-288/2009“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 4 d., <http://www.infoplex.lt/tp/135038>.

CK 4.20 str. yra nurodoma, jog: „*Daiktinė teisė – tai absoliuti teisė, pasireiškianti teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš šių teisių*“. Autoriaus nuomone, pirmenybės teisė suteikia tik galimybę šią teisę turinčiam asmeniui įgyti galimybę įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises į tam tikrą daiktą. Kitaip tariant, pati pirmenybės teisė suteikia tik galimybę subjektui **pirmiau nei kiti asmenys įgyti daiktinę teisę** (pavyzdžiui, nuosavybės teisę) į konkretų parduodamą daiktą (jo dalį), todėl vadovaujantis CK 4.20 str. įtvirtintu daiktinės teisės apibrėžimu, laikyti, jog pirmenybės teisė yra daiktinė teisė – netikslu. Tai, kad pirmenybės teisės traktavimas daiktine teise gali būti kvestionuotinas, patvirtina ir profesoriaus V. Mikelėno išsakyta pozicija¹¹ (pabrėžtas daiktinės teisės požymis), jog daiktinė teisė sąlygoja tiesioginę galimybę daryti poveikį daiktui. Akivaizdu, jog pati pirmenybės teisė **daryti tiesioginio poveikio parduodamam daiktui neleidžia**. Ji tik sudaro galimybę parduodamą daiktą įsigyti (įgyti daiktinę teisę) pirmiau už tuos, kurie šios teisės neturi, ir tuomet (įgijus daiktinę teisę (nuosavybės teisę) į daiktą) daryti jam tiesioginį poveikį. Autoriaus nuomone, pirmenybės teisę, atsižvelgiant į jos sampratą ir sukeliamas teises pasekmes, labiau tiktų priskirti prievolinei teisei.

Kaip nurodoma vadovėlyje analizuojant prievolinės ir daiktinės teisės santykį¹², „*Daiktinio teisinio santykio objektas paprastai yra materialinė gėrybė – daiktas, kuris yra asmens vartojimo priemonė, tenkinanti jo fiziologinius, dvasinius ir kitus poreikius. Tuo tarpu prievolės objektas yra asmens (skolininko) veiksmai, kuriuos jis privalo atlikti kito asmens <...> naudai. Antai CK 6.1 str. nustatyta: Prievolė – teisinis santykis, kurio viena šalis (skolininkas) privalo atlikti kitos šalies (kreditoriaus) naudai **tam tikrą veiksmą** arba susilaikyti nuo tam tikro veiksmo, o kreditorius turi teisę reikalauti iš skolininko, **kad šis įvykdytų savo pareigą***“. Atsižvelgiant į tai, kad daiktą parduodantis asmuo, pavyzdžiui bendraturtis, turi įstatyme įtvirtintą pareigą pasiūlyti daiktą įsigyti kitam bendraturčiui ar kitiems teisės aktuose nurodytiems asmenims (pirmenybės teisės turėtojams), o šis (šie) turi įstatyme įtvirtintą teisę reikalauti šios pareigos įvykdymo, autorius laikytų, **jog tarp pirmenybės teisės turėjo ir daiktą parduoti ketinančio asmens atsiranda prievolinis teisinis santykis**, o šios prievolės atsiradimo pagrindas – įstatyme įtvirtinta pirmenybės teisė. Pastebėtina, jog vadovaujantis CK 6.2 str. bei teisės doktrina¹³ prievolės atsiradimo pagrindu gali būti ne tik sandoriai, tačiau prievolė gali kilti ir iš įstatymo. Gi teisės doktrinoje¹⁴ prievolių atsiradimo pagrindai skirstomi į keturias grupes, t. y. sutartis, deliktus, kvazideliktus ir įstatymus (pavyzdžiui, CK 3.192 str. įtvirtinta tėvų pareiga išlaikyti vaikus). Taigi,

¹¹ Valentinas Mikelėnas, *Prievolių teisė. Pirmoji dalis* (Vilnius: Justitia, 2002), 42.

¹² Baranauskas, *supra note*, 4: 17.

¹³ Tomas Chochrin, „Prievolių atsiradimo pagrindai“, *Internetinis savaitraštis*, 2014 m. rugsėjo 14 d., <https://jurisprudencija.wordpress.com/tag/prievoliu-atsiradimo-pagrindai/>.

¹⁴ Dangutė Ambrasienė ir kt., *Civilinė teisė. Prievolių teisė* (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006), 19.

pirmiau nurodyta argumentacija leidžia kasacinio teismo pozicija dėl pirmenybės teisės priskyrimo daiktinei teisei abejoti.

Kadangi nurodytoje teismų praktikoje pirmenybės teisė buvo analizuojama tik CK 4.79 str. pagrindu, pagal kurį pirmenybės teise disponuoja bendraturtis, **pažymėtina**, jog kasacinio teismo išaiškintas pirmenybės teisės įtvirtinimo teisinėje sistemoje tikslas – padaryti daikto valdymą efektyvesniu, **nėra vienintelis**. Norint visapusiškai atskleisti pirmenybės teisės sampratą, svarbu išanalizuoti ir teismų praktiką, kurioje teismai nagrinėjo pirmenybės teisę, kuri įtvirtinta ir kituose teisės aktuose. Puikus pavyzdys, parodantis, jog pirmenybės teisės tikslas yra platesnis nei vien efektyvaus naudojimosi daiktu užtikrinimas, yra Klaipėdos apygardos teismo 2016 m. balandžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-210-513/2016¹⁵. Klaipėdos apygardos teismas apeliacine tvarka išnagrinėjo bylą dėl pirmenybės teisės, kuri įtvirtina Žemės įsigijimo įstatyme, taikymo, kai pirmenybės teise disponuoja ne bendraturtis, o statinių savininkas, kuris nuosavybės teisės į parduotą žemės sklypą, kuriame yra statiniai, neturi. Teismas, aiškindamas būtent Žemės įsigijimo įstatyme įtvirtintą pirmenybės teisę, pažymėjo, jog pirmenybės teisės tikslas turėtų būti suprantamas ne tik kaip bendraturčių skaičiaus mažinimas, bet ir Žemės įsigijimo įstatyme nurodytų asmenų, kurie su parduodamu daiktu yra susiję labiau, nei tretieji asmenys, **teisinių ir ekonominių interesų užtikrinimas**. Taigi, pirmenybės teisės samprata pasižymi ne tik bendraturčių skaičiaus mažinimu taip užtikrinant efektyvų daikto valdymą, tačiau ir asmenų¹⁶, kurie su parduodamu daiktu yra susiję labiau nei tretieji asmenys, interesų apsauga.

Apibendrinant pirmiau išdėstytą galima daryti išvadą, jog teismų praktikoje, lyginant ją su teisės normose įtvirtintomis pirmenybės teisės apibrėžtimis bei teisės doktrina, pirmenybės teisės samprata **yra kur kas labiau atskleista**. Teismų praktikoje pateikti išaiškinimai sudaro galimybę pateikti bendrą pirmenybės teisės sampratą nurodant, jog pirmenybės teisė yra neperleidžiama¹⁷ daiktinė turtinė teisė, kuria disponuojantys subjektai (bendraturčiai ir kiti teisės aktuose numatyti subjektai, kurie su daiktu susiję labiau nei tretieji asmenys) turi galimybę įsigyti parduodamą daiktą (jo dalį) pirmiau už trečiuosius asmenis. Šia teise, mažinant bendraturčių skaičių, yra užtikrinamas daikto valdymo efektyvumas bei ginami labiau su daiktu susijusių asmenų teisiniai ir ekonominiai interesai.

¹⁵ „Klaipėdos apygardos teismo 2016 m. balandžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-210-513/2016“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 4 d., <http://www.infoplex.lt/tp/1244583>.

¹⁶ Svarbu atkreipti dėmesį į tai, jog subjektas gali būti laikomas labiau susijusiu su parduodamu daiktu (jo dalimi) nei trečiasis asmuo tik **įstatymų numatytais atvejais** (Žemės įstatymo 31 str. 1 d., Žemės įsigijimo įstatymo 5 str. 1 d. 2-4 p.). Kitaip tariant, pagrindų asmenį pripažinti labiau susijusiu su parduodamu daiktu pirmenybės teisės prasme **sąrašas yra baigtinis**, todėl asmuo negali būti laikomas labiau susijusiu su parduodamu daiktu kitais (įstatymo nenumatytais) atvejais, pavyzdžiui, subjektas yra artimas parduodamo žemės sklypo savininko giminaitis ir pan.

¹⁷ „2009 m. gruodžio 9 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo „Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga“ (Teismų praktika 32)“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 5 d., <http://www.infoplex.lt/tp/158926>.

Tam, kad pirmenybės teisės samprata būtų atskleista visapusiškai, atsižvelgiant į tai, kad pirmenybės teisė pirkti parduodamą daiktą nėra būdinga išimtinai Lietuvos teisinei sistemai, vien Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtintos pirmenybės teisės sampratos atskleidimu negalima apsiriboti. Būtina patikrinti, kuo panaši ir kuo skiriasi pirmenybės teisė kitose užsienio valstybėse, pavyzdžiui, Rusijos Federacijoje. Autorius mano, jog Rusijos Federacijos teisinėje sistemoje įtvirtinta pirmenybės teisė geriausiai tinka visapusiškai atskleisti Lietuvos pirmenybės teisės sampratą, kadangi Lietuvos CK 4.79 str. konstrukcija yra beveik identiška Rusijos Federacijos civilio kodekso¹⁸ 250 str., kuriame taip pat įtvirtinta pirmenybės teisė, konstrukcijai.

Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos civiliniuose kodeksuose įtvirtintos pirmenybės teisės reglamentavimo panašumų negalima nepastebėti:

- a) Kaip ir Lietuvos Respublikos, taip ir Rusijos Federacijos civilinio kodekso (toliau – ir **RFCK**) 250 str. įtvirtinta pirmenybės teisė yra sietina su specialiu subjektu, t. y. bendraturčiu (CK 4.79 str. 1 d., RFCK 250 str. 1 d.);
- b) Tiek CK, tiek RFCK yra numatyta ta pati išimtis, jog bendraturčiai negali pasinaudoti savo pirmenybės teise, jeigu daiktas yra parduodamas iš viešųjų varžytinių (CK 4.79 str. 1 d., RFCK 250 str. 1 d.);
- c) Abiejų valstybių civilinio kodekso straipsniuose yra numatyta ir identiškas pareiga pardavėjui pranešti apie ketinimą parduoti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybė kitiems bendraturčiams. Dar daugiau, bendraturčiams yra įtvirtinti analogiški terminai pirmenybės teisės įgyvendinimui, t. y. vienas mėnuo nekilnojamajam daiktui ir dešimt dienų kilnojamajam daiktui (CK 4.79 str. 2 d., RFCK 250 str. 2 d.);
- d) Abiejų valstybių pažeistos pirmenybės teisės gynybą taip pat niekuo nesiskiria, kadangi tiek CK, tiek RFCK yra numatytas specialus pirmenybės teisės gynimo būdas – pirkėjo (trečiojo asmens) teisių ir pareigų perkėlimas pirmenybės teisę turinčiam bendraturčiui (CK 4.79 str. 3 d., RFCK 250 str. 3 d.).

Būtina atkreipti dėmesį į tai, jog kad ir kiek panašumų tarp Lietuvos ir Rusijos Federacijos įtvirtintos pirmenybės teisės reglamentavimo būtų, vis dėlto, reikia pripažinti, jog yra ir tam tikrų reglamentavimo skirtumų, kurie yra atskleidžiami ir analizuojami toliau.

Nurodytina, jog vienu iš reglamentavimo skirtumu laikytina tai, kad CK 4.79 str. 4 d. yra skirta reglamentuoti daikto (jo dalies) pardavėjo ir pirkėjo atsakomybę bendraturčiams už

¹⁸ „Rusijos Federacijos civilinis kodeksas“, Wipo, žiūrėta 2020 m. spalio 5 d., <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/ru/ru083en.pdf>.

prievoles, atsiradusias iki šio daikto dalies pardavimo. Tuo tarpu RFCK 250 str. 4 d. numato, jog pirmenybės teisė, kuri priklauso parduodamo daikto bendraturčiams, negali būti perleidžiama. Tiesa, reikia pripažinti, jog šis reglamentavimo skirtumas nors ir egzistuoja, tačiau didesnės praktinės reikšmės pirmenybės teisės taikymo apimčiai ar sampratos skirtumui neturi, kadangi nors ir CK 4.79 str. tokio pobūdžio draudimas nėra įtvirtintas, tačiau, kaip minėta anksčiau, draudimas perleisti pirmenybės teisę yra suformuotas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo jurisprudencijoje. Vis dėlto, tarp Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos teisinių sistemų įtvirtintos pirmenybės teisės egzistuoja ir skirtumų, kurie turi didesnę praktinę reikšmę. Pavyzdžiui, **nuosavybės perleidimo sandorių**, kuomet nuosavybę perleidžiančiam asmeniui atsiranda pareiga pasiūlyti daiktą įsigyti kitam bendraturčiui, **apimtis**.

Kaip matyti iš CK 4.79 str. formuluotės, pareiga pasiūlyti daiktą įsigyti bendraturčiams daikto (jo dalies) savininką saisto tik tuo atveju, jei pastarasis daikto dalį siekia perleisti sudarydamas CK 6.305 str. įtvirtintą pirkimo-pardavimo sutartį. Akivaizdu, jog nuosavybė gali būti perleidžiama ir eile kitų sandorių¹⁹, tačiau visais kitais sandorių atvejais asmuo yra visiškai laisvas pasirinkti kokiam subjektui savo nuosavybės teisę į daikto dalį perleisti, o pareiga pirma pasiūlyti daiktą įsigyti bendraturčiams jo nesaisto. Atsižvelgiant į tai, Lietuvos teisinėje sistemoje **asmenį**, kuris turi pareigą daiktą pasiūlyti įsigyti bendraturčiams ar kitiems su daiktu labiau susijusiems asmenims, pagrįstai visais atvejais **galima vadinti pardavėju**. Šioje vietoje negalima nepripažinti, jog toks reguliavimas yra kiek rizikingas, kadangi sudaro prielaidas asmeniui apeiti reikalavimą pasiūlyti daiktą įsigyti bendraturčiams, nuosavybės teisę perleidžiant sudarant kitą nei pirkimo – pardavimo sutartį. Mažo to, Lietuvos teisėje nėra įtvirtinto draudimo bendraturčiui savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje padovanoti ar išmainyti (išsamiai šie ir kiti pirmenybės teisės pažeidimo būdai yra analizuojami 2-oje dalyje). Taigi, kaip nurodyta pirmiau, Lietuvos teisinėje sistemoje **sandorių apimtis**, kuriuos sudarant asmenį saistytų pareiga daiktą pasiūlyti įsigyti pirmenybės teisę turintiems asmenims, yra itin **minimali** ir apsiriboja tik viena sutarčių rūšimi, t. y. pirkimo-pardavimo sutartimi. Tuo tarpu Rusijos Federacijoje ši apimtis yra dvigubai didesnė.

RFCK 250 str. 5 d. (CK 4.79 str. apskritai apsiriboja keturiomis dalimis) yra numatyta, jog 250 str. 1 – 4 d. nurodytos taisyklės taikomos ir tuo atveju, jeigu bendraturtis savo bendrosios dalinės nuosavybės teisę į daikto dalį perleidžia sudarydamas ir **mainų sutartį**. Iš pirmo žvilgsnio atrodytų, jog tokia pirmenybės teisės apimtis (pirmenybės teise bendraturčiai gali disponuoti ir savininkui siekiant ne parduoti, o išmainyti daiktą) **turētu lemti didelę praktinę reikšmę bendraturčių skaičiaus mažinimui**, tačiau išanalizavus kaip toks pirmenybės teisės

¹⁹ Pavyzdžiui, nuosavybės teisė į daiktą (jo dalį) gali būti perleidžiama CK 6.465 str. įtvirtinta dovanojimo sutartimi ar CK 6.432 str. nurodyta mainų sutartimi.

reglamentavimas veikia praktikoje, matyti, jog reglamentavimas realios naudos bendraturčių skaičiaus mažinimui neatneša.

Autoriaus nuomone, RFCK 250 str. 5 d. įtvirtinta taisyklė, jog pirmenybės teise bendraturčiai gali disponuoti ir mainų sutarties atveju, praktikoje sumažinti bendraturčių skaičiaus beveik nepadedą, ypač, kai mainoma asmeniui bendrosios dalinės nuosavybės priklausanti daikto dalis į **individualiais požymiais apibūdintą daiktą**²⁰. Tokį šios normos neveiksmingumą praktikoje patvirtina pateikiama hipotetinė situacija. Pavyzdžiui, asmuo nori išmainyti bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomą daikto dalį į konkretų individualiais požymiais apibūdintą daiktą (nekilnojamąjį daiktą (žemės sklypą, namą, butą) ar kilnojamąjį daiktą (automobilį, priekabą ar pan.)), kuris nuosavybės teise priklauso trečiajam asmeniui. Toks asmuo, vadovaudamasis RFCK 250 str. 5 d., apie savo ketinimą išmainyti dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje į konkretų kitą daiktą, kuris nuosavybės teise priklauso trečiajam asmeniui, privalo pranešti kitiems bendraturčiams. Šioje situacijoje bendraturčiai galėtų pasinaudoti savo pirmenybės teise įsigyti bendraturčio mainų sutartimi perleidžiamą daikto dalį **tik tuo atveju, jeigu sugebėtų bendraturčiui pasiūlyti lygiai tokį pat individualiais požymiais apibūdintą daiktą, kokį turi ir nori išmainyti trečiasis asmuo.** Atsižvelgiant į tai, kad individualiais požymiais apibūdinti daiktai laikomi nepakeičiamais²¹ (kitas asmuo tokio paties individualiais požymiais apibūdinto daikto, kurį turi pirmasis, nei teoriškai nei praktiškai negali turėti) akivaizdu, kad bendraturčiai jokiais atvejais neturi galimybės bendraturčiui pasiūlyti **tokio paties daikto**, kurį turi trečiasis asmuo, todėl, neabejotina, jog visais atvejais, kai bendraturtis savo dalį nori mainyti į konkretų individualiais požymiais apibūdintą daiktą, kitų bendraturčių turima pirmenybės teisė, nors ir įtvirtinta RFCK 250 str. 5 d., **tačiau yra neveiksminga ir prieš bendraturčių skaičiaus mažinimo negali prisidėti.** Tokia hipotetinė situacija patvirtina, jog nors RFCK 250 str. įtvirtintos pirmenybės teisės taikymo apimtis, nurodant, jog pirmenybės teisė taikoma ir mainų sutarties atveju, ir yra dvigubai didesnė nei Lietuvos teisinėje sistemoje, tačiau realia RFCK 250 str. 5 d. teikiama nauda bendraturčių skaičiaus mažinimui galima pagrįstai abejoti.

Dar daugiau, negalima nepastebėti, jog nuosavybės teisės ribojimas turi būti išimtinis. Nuosavybės teisės ribojimo išimtinumo principas pripažįstamas ir užtikrinamas ne tik nacionaliniu, bet ir tarptautiniu lygmeniu. Lietuvos Respublikos Konstitucijos²² 23 str. yra įtvirtinta, jog nuosavybė – neliečiama. Šio principo svarbą ir užtikrinimo būtinybę pripažįsta ir

²⁰ Pagal CK 4.4 str. 1 d. individualiais požymiais apibūdintais laikomi daiktai, kurie vienu ar kitu būdu atskiriami nuo kitų vienaarūšių daiktų.

²¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-299/2014“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 5 d., <http://www.infollex.lt/tp/828612>.

²² „Lietuvos Respublikos Konstitucija“, LRS, žiūrėta 2020 m. spalio 5 d., <http://www.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>.

kasacinis teismas, nurodydamas, jog Konstitucijos 23 str. įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas yra **fundamentalus**²³. Tai, kad nuosavybė yra saugoma ir tarptautiniu lygmeniu, patvirtina Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių konvencijos pirmojo protokolo²⁴ 1 straipsnis, kuriame nurodomo, jog kiekvienas asmuo (tiek fizinis, tiek juridinis) turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Nuosavybės teisės apsauga turi užtikrinti ne tik draudimą kitiems asmenims trukdyti naudotis nuosavybes teise, bet ir pačiam asmeniui **sudaryti sąlygas savo nuosavybės teise įgyvendinti nevaržomai**, t. y. **daiktą naudoti, jį valdyti ir juo disponuoti laisvai**. Akivaizdu, jog pirmenybės teisės įtvirtinimas teisinėje sistemoje tam tikra apimtimi nuosavybės teisę (jos įgyvendinimą) riboja (asmuo negali laisvai disponuoti daikto dalimi, kuri jam priklauso nuosavybės teise), todėl nuosavybės teisės ribojimas neturi būti didesnis nei būtina tikslui pasiekti, t. y. bendraturčių skaičiui sumažinti. Taip pat pirmenybės teisės įtvirtinimas akivaizdžiai konkuruoja su sutarčių laisvės principu, kuris *expressis verbis* nurodytas ne tik CK 6.156 str., bet ir Europos sutarčių teisės principų²⁵ 1 skyriaus 102 straipsnyje bei Tarptautinių komercinių sutarčių principų²⁶ 1.1 str. Kaip pažymi D. Ambrasienė²⁷, sutarčių laisvės principas, be kita ko, suteikia asmeniui teisę laisvai pasirinkti su koku asmeniu sutartį sudaryti (laisvė sudaryti sutartį). Atsižvelgiant į tai, kad pirmenybės teisė varžo asmens teisę pasirinkti subjektą, su kuriuo sudaryti sutartį, akivaizdu, jog pirmenybės teisės apimtis privalo būti ribojama užtikrinant, jog sutarčių laisvės principas nebūtų pamintas, o siekis sumažinti bendraturčių skaičių negali būti suabsoliutinamas.

Apibendrinant tai, kas nurodyta šiame skyriuje analizuojant pirmenybės teisės sampratą, laikytina, jog pirmenybės teisė yra daiktinė turtinė teisė, kuria gali disponuoti ne tik bendraturčiai (CK 4.79 str.), bet ir subjektai, kurie su daiktu yra susiję labiau nei tretieji asmenys (Žemės įstatymas, Žemės įsigijimo įstatymas). Šios teisės tikslas neapsiriboja daikto valdymo efektyvumo užtikrinimu, kadangi, be kita ko, šia teise yra ginami ir subjektų turtiniai ir ekonominiai interesai. Nors Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtinta pirmenybės teisės taikymo apimtis ir samprata yra siauresnė nei Rusijos Federacijoje įtvirtintos pirmenybės teisės, tačiau, autoriaus nuomone, sveikintina. Atsižvelgiant į tai, kad įstatymų leidėjas privalo ieškoti pusiausvyros tarp siekio mažinti bendraturčių skaičių ir asmenų nuosavybės teisės bei sutarčių laisvės principo užtikrinimo,

²³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-374/2013“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 6 d., <http://www.infolex.lt/tp/700441>.

²⁴ „The European Convention on Human Rights First Protocol“, Echr, žiūrėta 2020 m. spalio 6 d., https://www.echr.coe.int/documents/convention_eng.pdf.

²⁵ „The Principles of European Contract Law (PECL)“, Trans-lex, žiūrėta 2020 m. spalio 6 d., https://www.trans-lex.org/400200/_pecl/#head_4.

²⁶ „The Principles of International Commercial Contracts“, Unidroit, žiūrėta 2020 m. spalio 7 d., <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2010/414-chapter-1-general-provisions>.

²⁷ Ambrasienė, *supra note*, 14: 110.

taip pat turint omenyje tai, kad, minėta, Rusijos Federacijoje išplėsta pirmenybės teisės apimtis realios praktinės naudos neatneša, laikytina, kad Lietuvoje įtvirtinta pirmenybės teisės samprata yra puikus asmenų tarpusavio interesų ir teisės principų derinimo pavyzdys.

1.2. Pirmenybės teisės įgyvendinimas

1.2.1. Pasinaudojimo pirmenybės teise kliūtys

Atkreiptinas dėmesys, jog pirmenybės teisė, kaip ir kitos asmenims suteikiamos teisės, nėra absoliuti²⁸, kadangi bendraturčiai 4.79 str. įtvirtinta pirmenybės teise gali pasinaudoti ne visada. Tiek pačiame teisiniame reglamentavime, tiek teismų praktikoje yra numatyti atvejai, kuomet bendraturtis, nors ir turi pirmenybės teisę į daiktą, tačiau ja dėl žemiau analizuojamų priežasčių pasinaudoti negali. Toliau 1.2.1 skyriaus papunkčiuose bus aptariami atvejai, kuomet nors ir asmeniui teisės normos pagrindu pirmenybės teisė įsigyti parduodamą daiktą (jo dalį) yra suteikiama, tačiau šis dėl tam tikrų ribojimų, kurie numatyti įstatymo ar suformuoti teismų praktikoje, galimybės įgyvendinti savo pirmenybės teisės neturi. Taip pat bus analizuojamas šių ribojimų pagrindumas ir įtaka pirmenybės teisės įgyvendinimo užtikrinimui.

1.2.1.1. Daikto pardavimas iš viešųjų varžytinių

CK 4.79 str. 1 d. yra nurodyta, jog: „*Bendraturčiai turi pirmenybės teisę pirkti bendrąja nuosavybe esančią parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, **kai parduodama iš viešųjų varžytinių***“. Iš esmės ta pati išimtis iš bendrosios taisyklės yra įtvirtinta ir Žemės įstatymo 31 str. 1 d. bei Žemės įsigijimo įstatymo 5 str. 1 d. Taigi, pats įstatymas įtvirtina atvejį, kuomet bendraturtis nors ir turi pirmenybės teisę į daiktą, tačiau ja, parduodant daiktą iš viešųjų varžytinių, negali pasinaudoti. Tai yra akivaizdus pirmenybės teisės ribojimo pavyzdys, išimtis iš bendrosios taisyklės, todėl siekiant užtikrinti, jog asmenų pirmenybės teisės varžymu nebūtų piktnaudžiaujama, itin svarbu, jog išimtis būtų aiškiai

²⁸ Tuo, kad pirmenybės teisė pirkti parduodamo daikto dalį nėra absoliuti, nereikėtų stebėtis. Atkreiptinas dėmesys, jog teismų praktikoje pripažįstama, jog net tokios fundamentalios žmogaus teisės, kaip teisė į nuosavybę, privatų gyvenimą ar teisė kreiptis į teismą, taip pat nėra absoliučios ir įstatymų nustatytais atvejais gali būti ribojamos. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2013 m. gruodžio 20 d. nutarimas byloje Nr. 30/2011“, LRKT, žiūrėta 2020 m. spalio 7 d. <https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta106/content>, „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. rugsėjo 19 d. nutarimas byloje Nr. 34/2000-28/01“, LRKT, žiūrėta 2020 m. spalio 7 d., <https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta309/content>, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-181-219/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 7 d., <http://www.infolex.lt/tp/1723405>.

apibrėžta, konkreti ir suprantama. Vis dėlto, kaip bus nurodomo toliau, CK 4.79 str. įtvirtinta išimtis teisinio apibrėžtumo ir konkretumo stokoja, **o tai itin atsispindi teismų praktikoje.**

Pastebėtina, jog neaiškumo į CK 4.79 str. 1 d. įtvirtintos išimties taikymą ir aiškinimą įneša tai, jog pačiose teisės normose, kurios ir įtvirtina aptariamą išimtį, nėra paaiškinimo kas šio straipsnio prasme laikytina viešosiomis varžytinėmis. Problemos nepadeda išspręsti ir tai, jog minėtų teisės normų dispozicijos, kuriose pirmenybės teisė yra įtvirtinta numatant aptariamą išimtį, **nėra nei blanketinės, nei nukreipiamosios**²⁹. Tai reiškia, jog pati teisės norma nenukreipia į kitą teisės aktą ar tame pačiame teisės akte esančią teisės normą, kurią išanalizavus pirmenybės teisės išimties taikymas taptų aiškesnis. Atsižvelgiant į tai, akivaizdu, jog pati teisės norma *užprogramuoja* kilsiančius ginčus dėl šios išimties taikymo ir aiškinimo, kurie, visiškai nenuostabu, ir kyla teismų praktikoje teismams nesutariant, kokia apimtimi nurodyta išimtis turėtų būti taikoma. Atsižvelgiant į tai, toliau darbe yra analizuojama **viešųjų varžytinių samprata** 4.79 str. įtvirtintos išimties prasme ir teismų praktikoje esanti šios išimties taikymo problematika.

Atsižvelgiant į tai, kad 4.79 str. yra susijęs su daikto pirkimu-pardavimu (pati pirmenybės teisė yra sietina tik su daikto perleidimu kito asmens nuosavybėn už tai atsiskaitant su pardavėju pinigais), akivaizdu, jog analizę derėtų pradėti nuo CK šeštosios knygos IV dalies „Atskiros sutarčių rūšys“ XXIII skyriuje „Pirkimas-pardavimas“ įtvirtinto dvyliktojo skirsnio „Daiktų pardavimas aukciono būdu“. Šio skirsnio pirmojo straipsnio (CK 6.419 str.) pirmoje dalyje nurodyta, jog: *„Daiktų pirkimas-pardavimas aukciono būdu reiškia, kad daiktai siūlomi pirkti keliems asmenims per tarpininką-aukciono vedėją, o sutartis laikoma sudaryta su tuo pirkėju-aukciono dalyviu, kuris pasiūlo didžiausią kainą už parduodamą daiktą“*. 6.419 str. 2 d. paaiškinama, jog viešasis aukcionas pasižymi tuo, jog aukciono metu daiktai yra siūlomi pirkti keliems asmenims, kurie aukcione dalyvauja asmeniškai ir laimi tas, kuris pasiūlo didžiausią kainą. Šio straipsnio trečioje dalyje yra įtvirtinta ir varžytinių samprata, nurodant, jog varžytinės yra priverstinis aukcionas. Vadinasi, daiktas priverstinio aukcione metu yra parduodamas be asmens valios. Taip pat 3 (- oje) straipsnio dalyje nurodoma, jog priverstinį aukcioną reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas³⁰ (toliau – **CPK**).

²⁹ Kaip aiškinama A. Vaišvilos vadovėlyje („Alfonso Vaišvila, *Teisės teorija* (Vilnius: Justitia, 2004), 269): *„blanketinės dispozicijos nurodo, kad tam tikro teisinio santykio dalyviai privalo laikytis tam tikros elgesio taisyklės (teisių ir pareigų), bet jos konkrečiai neišdėsto šioje dispozicijoje, nenurodo esant ir kituose to teisės normų akto straipsniuose ar straipsnių dalyse – tokios taisyklės konkretinimo siūlo ieškoti kito teisės akto normų dispozicijose“*, tuo tarpu nukreipiamosios dispozicijos: *„<...> nurodo (formuoja) tik bendras teises ir pareigas, o norintį tiksliau sužinoti šių teisių ir pareigų turinį nukreipia į kitą to paties teisės normų akto straipsnį arba į kitą to paties straipsnio dalį, kurioje ta taisyklė aiškiai ir išsamiai suformuluota“*.

³⁰ „Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas“, LRS, žiūrėta 2020 m. spalio 8 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.162435/asr>.

Taigi, aiškinant 4.79 str. naudojamą viešųjų varžytinių terminą per CK 6.419 str. prizmę, akivaizdu, jog terminas pasižymi daikto pardavimo privalomumu (daiktas parduodamas be bendraturčio valios), tačiau šis požymis (priverstinis daikto pardavimas) problemos išspręsti nepadeda, kadangi CPK yra numatyti net keli **priverstinio** asmeniui priklausančio daikto pardavimo būdai vykdymo procese ir visais šiais būdais **turtas yra parduodamas be asmens valios**. CPK 700 str. yra nurodyta, jog turtas priverstinai gali būti parduotas šiais būdais:

- a) Turto pardavimas iš varžytinių;
- b) Turto perdavimas išieškotojui (kreditoriui) be varžytinių;
- c) Turto pardavimas skolininko pasiūlytam pirkėjui šio Kodekso VI dalyje nustatyta tvarka.

Atsižvelgiant į tai, jog būdų yra ne vienas, nėra aišku, ar CK 4.79 str. įtvirtinta išimtis turėtų būti sietina apskritai su vykdymo procesu, nesureikšminant kokiu būdu daiktas yra parduodamas (**svarbu priverstinai**), ar prioritetas vis dėlto turėtų būti suteikiamas konkrečiam priverstinio pardavimo būdai, pavyzdžiui turto pardavimui iš varžytinių. **Šiuo klausimu teismų praktika nėra vienoda, galima pastebėti, jog teismai randa argumentu tiek palaikydami vieną poziciją, tiek kita.**

Pavyzdžiui, 2014 m. liepos 2 d. Šiaulių apygardos teismo nutartis³¹ atskleidžia, jog CK 4.79 str. įtvirtintas pirmenybės teisės ribojimas gali būti taikomas ne tik tada, kai daiktas parduodamas iš varžytinių, bet ir kitais priverstinio pardavimo būdais. Šioje byloje ieškovas kreipėsi į teismą su prašymu perkelti jam pirkėjo teises ir pareigas pagal 2012-10-25 turto pardavimo skolininko pasiūlytam pirkėjui aktą Nr. 41-85/06. Ieškovo nuomone, žemės sklypo pardavimas **atsakovo pasiūlytam pirkėjui** pažeidė ieškovo pirmenybės teisę, kadangi, anot ieškovo, pirmenybės teisė gali būti ribojama tik tuo atveju, jeigu daiktas yra parduodamas vieninteliu priverstiniu būdu, t. y. viešosiose varžytinėse. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypas buvo parduotas dar iki varžytinių, nors ir priverstiniu būdu, **įsigyti žemės sklypą turėjo būti pasiūlyta ieškovui, o to nepadarius, ieškovo pirmenybės teisė buvo pažeista**. Taigi, kaip matyti, ieškovo nuomone CK 4.79 str. 1 d. įtvirtinta pirmenybės teisė gali būti ribojama ne visais priverstinio turto pardavimo atvejais, **bet išimtinai tik tada, kai turtas yra parduodamas iš varžytinių**. Pažymėtina, kad tiek pirmosios instancijos teismas, tiek bylą apeliacine tvarka išnagrinėjęs Šiaulių apygardos teismas su ieškovo pateiktu pirmenybės teisės ribojimo aiškinimu nesutiko.

³¹ „Šiaulių apygardos teismo 2014 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-554-357/2014“, Infolex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 8 d., <http://www.infolex.lt/tp/833067>.

Radviliškio rajono apylinkės teismas sprendimu ieškinį atmetė argumentuodamas tuo, jog: „<...> ginčo sklypo dalis, priklausiusi atsakovui R. S., buvo parduodama vykdymo procese, t. y. ne atsakovas R. S. priėmė sprendimą parduoti turtą dėl to, jog jam turtas nebereikalingas ar dar dėl kokių nors kitų priežasčių. Šį pardavimą sąlygojo speciali įstatymo norma, reguliuojanti šį pardavimą, t. y. LR CPK 704 str. 1 d.“. Taigi, pirmosios instancijos teismas laikėsi pozicijos, kad CK 4.79 str. įtvirtintas pirmenybės teisės ribojimas turėtų būti siejamas ne su konkrečiu vienu priverstinio pardavimo būdu, **bet apskritai su tuo, jog daikto dalis yra parduodama priverstinai, todėl pirmenybės teisės ribojimas taikomas ir tada, kai daiktas priverstinai parduodamas atsakovo pasiūlytam pirkėjui.** Apeliacinės instancijos teismas pirmosios instancijos teismo sprendimui pritarė, todėl nutartimi šį paliko galioti. Šiaulių apygardos teismas taip pat pateikė ir papildomų argumentų, kurie patvirtina, jog pirmenybės teisės ribojimas turi būti taikomas ne tik parduodant turtą iš varžytinių. Anot teismo, pirmenybės teisės ribojimo pagrįstumą, parduodant daiktą ir skolininko pasiūlytam pirkėjui, be kita ko, patvirtina ir tai, jog:

a) Turto pardavimas skolininko pasiūlytam pirkėjui turi prioritetą prieš turto pardavimą iš varžytynių, kadangi tokiu būdu yra sumažinamos vykdymo išlaidos, greičiau ir didesne apimtimi patenkinami kreditorių interesai;

b) Skolininko laikas pasinaudoti prioritetiniu priverstiniu pardavimo būdu yra labai ribotas (tai galima padaryti tik iki varžytinių pradžios), todėl įpareigojant skolininką pranešti bendraturčiams ir laukti 30 dienų iš esmės apribotą galimybę pasinaudoti šiuo būdu, kadangi dažnu atveju per nustatytą terminą bendraturčiams atsakyti varžytinės jau prasidėtų, todėl turtas nebegalėtų būti parduodamas;

c) Apie varžytynes yra skelbiama viešai, todėl bendraturčiai turi visas galimybes apie varžytines sužinoti ir kreiptis į antstolį dėl dalyvavimo jose.

Taigi aukščiau nurodytų ir kitų argumentų pagrindu apeliacinės instancijos teismas pripažino, jog pirmenybės teisės ribojimas vien turto pardavimu iš varžytinių negali apsiriboti, **jis taikomas ir tuomet, kai daiktas parduodamas skolininko pasiūlytam pirkėjui, o taip yra užtikrinama kreditorių interesų apsauga ir siekis, kad turtas būtų parduotas maksimaliai brangiai.**

Autoriaus nuomone, tokia apeliacinės instancijos teismo pozicija stokoja teisinio pagrįstumo. Matyti, jog teismas priėjo išvados, jog pirmenybės teisė turi būti ribojama turtą parduodant skolininko pasiūlytam pirkėjui, ne detalčiai analizuodamas teisės normų turinį ir vadovaudamasis teisės principais, bet susikoncentruodamas ties kreditorių teisių ir interesų apsauga. Akivaizdu, jog kreditoriams pirmenybės teisės ribojimas ir tada, kai turtas parduodamas skolininko pasiūlytam pirkėjui, yra naudingas, kadangi tokiu būdu turtas parduodamas

operatyviau, panaikinama rizika, jog praėjus atsiliepimo į pranešimą terminui apskritai neatsiras bendraturtis, kuris turtą norės įsigyti, o varžytinės jau bus prasidėjusios, tačiau, ar tai yra pakankamas pagrindas taip aiškinti teisės normą – **abejotina**. Vis dėlto, pažymėtina, jog teismų praktikoje galima rasti ir daugiau Šiaulių apygardos teismo pozicijai dėl pirmenybės teisės ribojimo apimties pritariančių nutarčių³². Dar daugiau teismų praktikoje galima aptikti ir **paties Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarčių**, kuriose taip pat laikomasi pozicijos, jog pirmenybės teisės ribojimas parduodant turtą skolininko pasiūlytam pirkėjui – **pagristas**. Pavyzdžiui, kasacinio teismo nagrinėtoje civilinėje byloje³³ Nr. 3K-3-171-313/2015 buvo sprendžiama dėl bendraturčio reikalavimo perkelti jam pirkėjo teises ir pareigas į žemės sklypo dalį, kai tą dalį vykdymo procese nusipirko pagal turto pardavimo skolininko pasiūlytam pirkėjui aktą asmuo, iki tol nebuvęs žemės sklypo bendraturčiu. Kasacinis Teismas šioje byloje konstatavo, kad CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta vieno bendraturčio pirmenybės teisė pirkti kito bendraturčio parduodamą daikto dalį, išskyrus tuos atvejus, kai ji parduodama viešosiose varžytynėse, reiškia, **jog bendraturtis (skolininkas) turi pareigą siūlyti kitiems bendraturčiams pirkti daikto dalį iki vykdymo pradžios**, t. y. iki tada, kai antstolis pradeda vykdymo veiksmus pagal išieškotojo pateiktą vykdomąjį dokumentą, išieškojimą nukreipdamas į skolininko turto dalį, jam priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės teise. Pabrėžtina, jog tokia kasacinio teismo praktika yra ne *vienkartinė*, o nusistovėjusi, kadangi lygiai tokią pat kasacinio teismo poziciją dėl pirmenybės teisės ribojimo galima rasti ir ankstesnėje kasacinio teismo praktikoje. Tiesa, ankstesnėje praktikoje³⁴ galima matyti, jog kasacinis teismas, **aiškindamas, jog bendraturčių pirmenybės teisė gali būti ribojama ne tik turtą parduodant iš varžytinių, bet ir kitais priverstinio pardavimo būdais**, pateikia ir daugiau tokią poziciją pagrindžiančių argumentų. Teismas tokios pozicijos pagrindimu laiko tai, kad CK turi būti aiškinamas sistemiškai, o 4.79 str. kartu su 6.419 str. Atsižvelgiant į tai, jog 6.419 straipsnio 2 dalimi nustatyta, kad aukcionas gali būti savanoriškas arba priverstinis ir kad varžytynių, kaip priverstinio aukciono, ypatumus nustato CPK, kasacinis teismas daro išvadą, kad bendraturčio pirmenybės teisė pirkti netaikoma tais atvejais, kai turtas parduodamas priverstinai CPK VI dalies „Vykdomo procesas“ nustatyta tvarka prieš turto savininko valią (CPK 691-725 str.). **Vadinasi, anot kasacinio teismo, pirmenybės**

³² „Vilniaus apygardos teismo 2017 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-572-258/2017“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 10 d., <http://www.infolex.lt/tp/1524357>, „Klaipėdos apygardos teismo 2016 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-76-459/2016“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 10 d., <http://www.infolex.lt/tp/1216556>.

³³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-171-313/2015“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 10 d., <http://www.infolex.lt/tp/1017674>.

³⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-310/2004“, Teisės gidas, žiūrėta 2020 m. spalio 10 d., <http://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=33712>, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2014“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 10 d., <http://www.infolex.lt/tp/822100>.

teisės ribojimas turi būti siejamas apskritai su turto pardavimu prieš asmens valią, o ne su tam tikru tokio turto pardavimo būdu, todėl pirmenybės teisė gali būti ribojama ir turtą parduodant skolininko pasiūlytam pirkėjui.

Taigi, aukščiau nurodyta teismų praktika patvirtina, jog joje yra apstu pavyzdžių, kuomet tiek žemesnių instancijų teismai, tiek pats kasacinis teismas, 4.79 str. įtvirtintą ribojimą aiškina plačiai, siedami jį su asmens valia, todėl jeigu turtas yra parduodamas be asmens valios (jau pradėta vykdomoji byla), **pirmenybės teisė gali būti ribojama.**

Vis dėlto, kad ir kiek daug teismų praktikos, kurioje atsiskleistų tokia teismų pozicija pirmenybės teisės ribojimo atžvilgiu, būtų, pasitaiko sprendimų (nutarčių), kuomet teismai tą patį ribojimą aiškina žymiai **siauriau**, nurodydami, kad šis taikomas tik vieninteliu priverstiniu turto pardavimo būdu, t. y. kai turtas parduodamas iš varžytinių.

Pavyzdžiui, Kauno apygardos teismas³⁵, aiškindamas pirmenybės teisę ir jos ribojimo galimybę analogiškoje situacijoje (turtas buvo parduotas vykdymo procese trečiajam skolininko pasiūlytam asmeniui neinformavus apie ketinimą parduoti bendraturčio), pažymėjo, jog: „<...> *ši teisės norma suteikia bendraturčiui pirmenybės teisę pirkti bendrąja nuosavybe esančią parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytinių. Įstatymo leidėjas nustatė, kad vieninteliu atveju, t. y. kai turtas parduodamas iš viešųjų varžytinių, bendraturtis negali pasinaudoti pirmenybės teise pirkti tokį turtą. Vadinasi, tuo atveju, kai skolininko turtas parduodamas ne varžytinėse, o skolininko pasiūlytam pirkėjui, CPK 704 straipsnio pagrindu bendraturčio pirmumo teisė pirkti turtą išlieka*“.

Taigi, matyti, jog teismas išaiškino pirmenybės teisės ribojimą siauriau nei anksčiau pateiktoje teismų praktikoje, pasinaudodamas įstatymų leidėjo intencijų metodu. **Anot teismo, pirmenybės teisė turi būti ribojama ne apskritai vykdomo proceso metu, bet tik tada, kai turtas priverstinai yra parduodamas specifiniu būdu, t. y. vykdant varžytines (CPK 713 str.).** Šis, *kitokios* teismų praktikos pavyzdys, patvirtina, jog problematika teismų praktikoje dėl ribojimo aiškinimo apimties egzistuoja. Maža to, ši problematika būdinga ne tik žemesnių instancijų teismuose, bet ir pačiame kasaciniame teisme, kadangi nutarčių, kuriose kasacinis teismas pirmenybės teisės ribojimą taip pat aiškina kur kas siauriau nei aukščiau nurodytose nutartyse – randama.

Pavyzdžiui, tai, kad pirmenybės teisės ribojimas gali būti aiškinamas siaurinančiai ir kasacinės instancijos teisme, patvirtina Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2003 m. sausio 15 d.

³⁵ „Kauno apygardos teismo 2008 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-1285-395/2008“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 11 d., <http://www.infolex.lt/tp/112860>.

nutartis³⁶. Šioje nutartyje kasacinis teismas pažymėjo, kad turto pardavimas iš varžytinių (kaip specifinis priverstinio turto pardavimo būdas) yra **vienintelis atvejis**, kai bendraturtis negali pasinaudoti pirmenybės teise pirkti tokį turtą. Anot teismo, kitoks pirmenybės teisės ribojimo ir CK 4.79 str. 1 d. aiškinimas **nepagrįstai ir neteisėtai sutapatintu du atskirus priverstinio turto pardavimo atvejus**, t. y. turto pardavimą iš varžytinių ir turto pardavimą be varžytinių.

Baigiant pirmenybės teisės ribojimo apimties aiškinimo teismų praktikoje problematikos analizę, būtina paminėti ir, autoriaus žiniomis, naujausią kasacinio teismo nutartį, kuri, deja, esančios problemos galutinai išspręsti nepadeda.

Kasacinis teismas, civilinėje byloje³⁷ Nr. e3K-3-182-611/2018, sprenddamas klausimą dėl pirmenybės teisės ribojimo (faktinės bylos aplinkybės taip pat pasižymėjo tuo, kad turtas buvo parduotas skolininko pasiūlytam asmeniui neinformavus apie tai bendraturčių) pasirinko aukščiau nurodyta 2003 m. sausio 15 d. kasacinio teismo išaiškinu ir konstatavo, jog šioje situacijoje pirmenybės teisė gali būti ribojama tik tuo atveju, kai turtas yra parduodamas iš varžytinių, tačiau įdomiausia yra tai, jog kasacinis teismas, pritardamas 2003 m. LAT pozicijai, pacitavo ir LAT 2015 m. kovo 13 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-171-313/2015 (ši nutartis taip pat aptarta pirmiau), kurioje teismas pirmenybės teisės ribojimą aiškino plačiau. 2018 m. byloje kasacinis teismas nurodė, jog pagrindo vadovautis 2015 nutartimi nėra, kadangi šioje situacijoje yra du bendraturčiai, o 2015 m. byloje bendraturčių buvo daugiau nei du. Akivaizdu, jog tokia naujausia LAT pozicija **problematikos neišsprendžia**, kadangi LAT pozicija išlieka ir toliau neaiški. Nesuprantama, ar kasacinio teismo pozicija reiškia, jog ribojimas turi būti aiškinama siaurai, kai bendraturčių yra du (2003 m. kasacinio teismo praktika), ir plačiai, kai bendraturčių skaičius yra didesnis nei du (2015 m. kasacinio teismo praktika). **Kaip apskritai bendraturčių skaičius yra susijęs su pirmenybės teisės ribojimo apimtimi?** Akivaizdu, jog priimdamas 2018 m. nutartį kasacinis teismas turėjo puikią progą pagaliau atsakyti į klausimą, kokia yra pirmenybės teisės ribojimo apimtis ir vieną iš 2003 ar 2015 m. praktikos patvirtinti, o kitą pripažinti, jog yra pagrindas keisti. Tačiau, kasacinis teismas *paliko galioti* abi pozicijas neaiškiai nurodydamas, jog 2015 m. LAT praktika, kurioje ribojimas aiškinamas plačiai yra gera, tačiau šioje situacijoje turėtų būti vadovaujamosi 2003 m. praktika, kurioje ribojimas aiškinamas siaurai, kadangi bendraturčių skaičius yra ne didesnis už du. **Neabejotina, kad toks CK 4.79 str. įtvirtinto ribojimo išaiškinimas nėra pajėgus esamą problematiką eliminuoti ir teismų praktiką suvienodinti.**

³⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-60/2003“, Teisės gidas, žiūrėta 2020 m. spalio 11 d., <http://www.teisesgidas.lt/lat.php?id=8935>.

³⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-182-611/2018“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 11 d., <http://www.infolex.lt/tp/1598696>.

Autoriaus nuomone, ši problematika, aiškinant ribojimo apimtį, turi būti pagaliau išspręsta. Akivaizdu, jog dviejų skirtingų nuomonių tuo pačiu klausimu egzistavimas teismų praktikoje nėra ir negali būti toleruotinas, tai ypač kenkia teisinio apibrėžtumo bei teisinio tikrumo principams. Autorius pritaria tai teismų praktikai, kuri ribojimą aiškina siaurai (ribojimą siejant išimtinai su specialiu priverstiniu turto pardavimo būdu – viešosiomis varžytinėmis – kurios įtvirtintos CPK 713 str.). Laikytina, jog tik toks išimties aiškinimas atitinka teismų praktikoje (žiūrėti minėtą 2018-04-27 LAT nutartį c. b. Nr. E3K-3-182-611/2018) pripažįstamą reikalavimą, jog išimtis negali būti aiškinama plečiamai. Taip pat yra suderinamas su 4.79 str. analize lingvistiniu bei įstatymų leidėjo intencijų metodu. Atsižvelgiant į tai, kad 4.79 str. 1 d. formuluotė teismams neleidžia nuspręsti, ką įstatymų leidėjas turėjo omenyje įtvirtindamas sąvoką viešosios varžytinės, autorius siūlytų 4.79 str. 1 d. papildyti nukreipimu į konkretų CPK 713 straipsnį, kuris aptaria būtent specifinį priverstinį turto pardavimo būdą – varžytines³⁸ ir, be kita ko, 4.79 str. papildyti nauja dalimi, kurioje būtų nurodyta, jog bendraturčiams pirmenybės teisė išlieka turtą parduodant CPK 701 ir 704 straipsnių nustatyta tvarka. Autoriaus nuomone, toks pirmenybės teisės įtvirtinimas priverstų teismus ribojimą aiškinti vienodai, kadangi, matyti, jog su tokiu detaliu reglamentavimu **interpretacijos dėl ribojimo apimties nebeliktų.**

1.2.1.2. Skirtingų rūšių pirmenybės teisių santykis (konkurencija) ir jo įtaka pirmenybės teisės įgyvendinimo apimčiai

Aukščiau buvo aptarta viena iš bendraturčio pirmenybės teisės įgyvendinimo kliūčių, t. y., autoriaus nuomone, nepagrįstas plečiamasis išimties iš bendrosios taisyklės aiškinimas, kuris sudaro kliūtis bendraturčiui pasinaudoti savo pirmenybės teise. Šiame ir tolimesniuose 1.2.1. skyriaus poskyriuose bus atskleidžiama, jog aukščiau nurodyta kliūtis, siekiant įgyvendinti pirmenybės teisę, nėra vienintelė.

Kaip nurodyta anksčiau, CK 4.79 str. nėra vienintelė teisės norma, kuri suteikia asmeniui pirmenybės teisę įsigyti parduodamo daikto dalį. Tokią pat teisę, tik kitiems subjektams (ne bendraturčiams, o asmenims, kurie su daiktu yra susiję labiau, nei tretieji asmenys) suteikia tiek Žemės įstatymo 31 str. 1 d., tiek Žemės įsigijimo įstatymo 5 str. 2 – 4 p. Pažymėtina, jog nei viename iš šių įstatymų nėra sureglamentuota, kaip praktikoje turėtų būti sprendžiama situacija, jeigu į tą pačią parduodamo daikto dalį pirmenybės teisę turi keli subjektai, pavyzdžiui, **bendraturtis**, kuriam pirmenybės teisę suteikia CK 4.79 str., ir **su parduodamo daikto dalimi**

³⁸ Paaiškintina, jog autorius nukreipimui pasirinktų būtent CPK 713 str., kadangi CPK 700 str. *kalba* ne tik apie varžytines, bet ir kitus specialius priverstinius turto pardavimo būdus, priešingai nei 713 str., kuris reglamentuoja būtent varžytines, todėl nuorodos darymas į CPK 700 str. problemos neišspręstų.

labiau susijęs asmuo pagal Žemės įstatymo 31 str. 1 d. (asmeniui žemės sklype, kurio dalis parduodama, nuosavybės teise priklauso statiniai). Sunku vertinti, kodėl įstatymo leidėjas tokios pirmenybės teisės konkurencijos išsprendimo būdų jokiam teisės akte nėra įtvirtinęs, galbūt tokios problemos atsiradimas nebuvo nuspėtas, tačiau, akivaizdu, jog tokia pirmenybės teisės konkurencijos problema praktikoje egzistuoja, o jos sprendimo būdų paieška paliekama išimtinai teismams. Tokiose situacijose teismai, išanalizavę pirmenybės teisę suteikiančių, bet skirtinguose teisės aktuose įtvirtintų, **teisės normu santyki** turi atsakyti **i klausimą, iš kurios teisės normos kildinamai pirmenybės teisei turėtų būti suteikiamas prioritetas**. Tiesa, kaip bus pagrindžiama, dažnai teismų atsakymai yra nevienodi (pozicijos išsiskiria), o dėl kai kuriais atvejais pasitaikančios teisinio pagrįstumo stokos gali būti kvestionuotinas ir jų teisingumas.

Puikus pavyzdys, parodantis, jog teismų nuomonės dėl 4.79 str. ir Žemės įstatymo 31 str. 1 d. santykio išsiskiria, yra 2014 m. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėta civilinė byla. Šioje byloje buvo sprendžiama dėl bendraturčio pirmenybės teisės pirkti parduodamą bendrosios nuosavybės dalį ir statinių (įrenginių) savininko pirmenybės teisės pirkti parduodamą sklypą, būtiną šiems objektams eksploatuoti, santykio³⁹. Ši byla kilo todėl, kad atsakovė sau nuosavybės teise priklausančią sklypo dalį padovanojo asmeniui, kuris tame žemės sklype turi statinių, kurių naudojimui žemės sklypas yra būtinas. Kitaip tariant, žemės sklypo dalis buvo padovanota asmeniui, kuris turi pirmenybės teisę pagal Žemės įstatymo 31 str. 1 d. Apie šį sandorį sužinojęs bendraturtis, kuriam pirmenybės teisė įsigyti atsakovės dovanotą žemės sklypą priklausė pagal CK 4.79 str., kreipėsi į teismą dėl dovanojimo sutarties pripažinimo apsimestiniu sandoriu, nurodant, kad žemės sklypas statinių savininkui buvo parduotas, bei pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo ieškovui. Ieškovas laikė, **jog CK 4.79 str. suteikiama pirmenybės teisė turi prioritetą prieš Žemės įstatymo 31 str. 1 d., todėl pirmenybės teisę įsigyti žemės sklypą turėjo būtent ieškovas (bendraturtis)**. Pirmoji instancija ieškinį tenkino, o apeliacinės instancijos teismas sprendimą paliko galioti nepakeistą.

Panevėžio apylinkės teismo argumentacija dėl pirmenybės teisių santykių apsiribojo tik nurodymu, jog CK 4.79 str. **įtvirtinta pirmenybės teisė turi prioritetą prieš Žemės įstatymo 31 str. įtvirtintą**, tačiau jokia argumentacija, kaip buvo prieita prie šios išvados, sprendime nepateikta. Panevėžio apygardos teismas laikė, jog pirmosios instancijos sprendimas yra teisėtas, o prioritetas CK 4.79 str. suteiktas pagrįstai. Tiesa, apeliacinės instancijos teismas pateikė ir tam tikrą pagrindimą, kodėl prioritetas turėtų būti teikiamas būtent bendraturčio pirmenybės teisei. Anot teismo, šioje situacijoje prioriteto teikimą bendraturčio pirmenybės teisei nulėmė tai, **kad**

³⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2014“, *supra note*, 34.

žemės sklypui nebuvo nustatyta naudojimosi tvarka, todėl nėra aišku, ar asmeniui priklausantys statiniai tikrai yra toje žemės sklypo dalyje, kuri buvo perleista apsimestiniu sandoriu. Taigi, nors tokia apygardos teismo argumentacija deramai dviejų teisės normų santykis nebuvo išnagrinėtas, tačiau galima daryti prielaidą, jog, anot teismo, Žemės įstatymo 31 str. įtvirtinta pirmenybės teisė prioritetą gali turėti tik tada, jeigu žemės sklypui, kurio dalis perleidžiama, yra nustatyta naudojimosi tvarka ir perleidžiamoje žemės sklypo **realiojoje dalyje** statiniai tikrai yra. Vis dėlto, kasacinis teismas su apygardos teismo argumentacija dėl pirmenybės teisių santykio sutiko tik iš dalies.

Visų pirma, kasacinis teismas pasisakė dėl naudojimosi tvarkos nustatymo įtakos Žemės įstatymo 31 str. 1 d. taikymui: „*Plėtodama teismų praktiką, teisėjų kolegija išaiškina, kad Žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalies nuostata, įtvirtinanti statinių ir įrenginių savininkų pirmenybės teisę pirkti parduodamą žemės sklypą, taikytina visais atvejais, kai egzistuoja šioje normoje nurodytos sąlygos: žemės sklypo (ar dalies) pirkimo–pardavimo sandoris ir statinių ir (ar) įrenginių ant parduodamo sklypo buvimo faktas, taigi, ir tais atvejais, kai parduodama žemės sklypo realioji (kai naudojimosi sklypu tvarka nustatyta) ar idealioji (kai naudojimosi sklypu tvarka nenustatyta) dalys. Kitoks įstatymo aiškinimas prieštarautų pirmiau aptartiems jo tikslams ir nepagrįstai susiaurintų statinių ar (ir) įrenginių savininko teisėtų interesų naudotis turima nuosavybe pagal paskirtį apsaugą.*“ Taigi, anot teismo, Žemės įstatymo 31 str. 1 d. įtvirtintos pirmenybės teisės taikymui naudojimosi tvarkos nustatymas įtakos apskritai neturi. Taip pat teismas pabrėžė, jog tuo atveju, jeigu naudojimosi tvarka daiktu nenustatyta, laikytina, **jog daiktas yra visame žemės sklype, įskaitant ir žemės sklypo dalį, kuri yra perleidžiama.** Antra, teismas paaiškino Žemės įstatymo 31 str. 1 d. ir 4.79 str. santykį nuroydamas, jog: „*Tarp šių įstatymų nėra prieštaravimo, Žemės įstatymo 31 straipsnio 1, 4 dalių normos yra specialiosios CK 4.79 straipsnio normų atžvilgiu. Teisėjų kolegija išaiškina, kad statinio ir (ar) įrenginio savininkas turi pirmenybės teisę pirkti žemės sklypo dalį, būtiną šiam turtui naudoti pagal paskirtį prieš perleidžiamo žemės sklypo bendraturtį. Asmenys turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šiems objektams pagal paskirtį <...>. Taigi, statinių ir įrenginių savininkai **neturi pirmenybės teisės į visą parduodamą bendrosios nuosavybės teise valdomo sklypo dalį,** nebent būtų nustatyta, kad visas parduodamas sklypas būtinas statiniams (įrenginiams) eksploatuoti“.*

Taigi, išanalizavus kasacinio teismo poziciją pirmumo teisių santykio atžvilgiu matyti, jog LAT aiškų prioritetą teikia statinių (įrenginių) savininko, o ne bendraturčių interesų gynybai. Taip pat pažymi, jog konkurencijos tarp bendraturčių ir statinių (įrenginių) savininkų pirmenybės teisių apskritai nėra.

Vis dėlto, autoriaus nuomone, kasacinio teismo pateiktą poziciją labiau būtų galima priskirti ne teisės aiškinimo taisyklei, kuri konkrečiai ir nedviprasmiškai nurodytų, kaip atitinkamoje situacijoje teismai turėtų taikyti teisės normą, bet abstrakčiai gairei, kuri tik parodo teismams kuria linkme eiti sprendžiant konkretų ginčą dėl pirmenybės teisių santykio. Nurodytas kasacinio teismo išaiškinimas ne tik atsako į teisės taikymo klausimus, bet ir sukuria naujus. Pavyzdžiui, lieka neaišku, kaip praktikoje įgyvendinti kasacinio teismo dviprasmišką poziciją, jog statinio savininkas turi pirmenybės teisę, kai naudojimosi tvarka nenustatyta (dalis idealioji) ir laikytina, jog statiniai tokiu atveju **yra visame žemės sklype**, bet tuo pačiu teismas pabrėžia, jog statinių savininkas turi pirmenybės teisę **tik į tą perleidžiamo sklypo dalį, kuri yra būtina statiniui naudotis**. Lieka neaišku, ar pagal tokią argumentaciją perleidžiant idealiąją dalį pirmenybės teisę visuomet turės statinių savininkas, o būtent bendraturčiui teks pareiga ir būtinybė teismo tvarka nustatyti naudojimosi tvarką daiktu taip įrodant, kad perleidžiamoje dalyje statinio nėra, taip pat ji nėra reikalinga statiniui naudotis.

Autoriaus nuomone, pasinaudojant tokia teismų praktika nesąžiningi statinių (įrenginių) savininkai, ypač kai perleidžiama idealioji dalis, gali piktnaudžiauti ir pirmenybės teisės pagrindu įgyti žymiai didesnę parduodamo sklypo dalį, nei būtina daiktu naudotis, todėl kasacinis teismas turėtų aiškiai paskirstyti įrodinėjimo našta ir *sudėti saugiklius*, kurie užtikrintų, kad bendraturčiams nebūtų sudaromos nepagrįstos kliūtys pasinaudoti savo pirmenybės teise. Pavyzdžiui, išaiškinti, jog būtent statinių (įrenginių) savininkui kyla pareiga įrodyti, jog perleidžiamoje sklypo dalyje yra statinys (įrenginys) ar perleidžiama sklypo dalis yra būtina statiniui (įrenginiui) naudotis. Toks įrodinėjimo naštos paskirstymas atkurtų (autoriaus nuomone) pažeistą statinių (įrenginių) savininkų ir bendraturčių interesų pusiausvyrą, kadangi įrodyti, jog perleidžiama **idealioji daikto** dalis yra būtina statiniui (įrenginiui) naudotis ar būtent perleidžiamoje idealiojoje dalyje yra statinis (įrenginys) – būtų itin sudėtinga.

1.2.1.3. Bendraturčių daugetas ir jo įtaka pirmenybės teisei

Kaip matyti iš CK 4.79 str. turinio, šis straipsnis, be kita ko, numato bendraturčiams pirmenybės teisę ir įtvirtina bendraturčio pareigą pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį trečiajam asmeniui. Šio straipsnio turinys yra visiškai pakankamas sureguliuoti praktinę situaciją, kai parduodamas daiktas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso tik dviem bendraturčiams. Tokioje situacijoje akivaizdu, jog pirmenybės teisė priklauso tik vienam bendraturčiui ir tik nuo jo valios priklauso, ar šią teisę bendraturtis įgyvendins įsigydamas kito bendraturčio parduodamą daikto dalį. Vis dėlto, nėra abejotina, jog praktikoje daiktas bendrosios

dalinės nuosavybės teise gali priklausyti ne tik dviem bendraturčiams, o trims ir daugiau. Tokiu atveju pirmenybės teisę į parduodamo daikto dalį turi daugiau nei vienas bendraturtis. **CK 4.79 str. nepateikia atsakymo į klausimą, ar šia teise vienu metu gali pasinaudoti keli bendraturčiai.** Kitaip tariant, teisinis reglamentavimas nepateikia atsakymo į tai, kaip turėtų būti sprendžiama situacija, jeigu apie ketinimą parduoti savo dalį pranešus keliems bendraturčiams (pagal CK 4.79 str., dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje ketinantis parduoti asmuo apie tai turi informuoti **visus bendraturčius**) norą pasinaudoti savo pirmenybės teise ir įsigyti parduodamo daikto dalį išreiškia **daugiau nei vienas bendraturtis.** Ar tokiu atveju parduodamą dalį pirmenybės teisę turintys bendraturčiai turėtų įsigyti lygiomis dalimis, kad nei vieno iš bendraturčių pirmenybės teisė neliktų neįgyvendinta, ar, vadovaujantis tam tikrais kriterijais, būtent vienam iš bendraturčių turėtų būti suteikiamas prioritetas įgyvendinti savo pirmenybės teisę? **Į šiuos klausimus Lietuvos teisinis reguliavimas atsakymų nepateikia.** Atkreiptinas dėmesys, jog kitų užsienio valstybių teisiniame reguliavime, priešingai nei Lietuvos, tokia aukščiau aptarta situacija yra sureglamentuota, todėl jos sprendimas yra aiškus, o teisės normos aiškinimo problematika nekyla.

Pavyzdžiui, Latvijos civilinio kodekso⁴⁰ (toliau – **LCK**) 1073 str. yra aiškiai nurodyta, kaip pirmenybės teise bendraturčiai turėtų *pasidalinti*, kai ją įgyvendinti ir įsigyti parduodamo daikto dalį nori daugiau nei vienas asmuo. LCK 1073 str. (kuriame įtvirtina bendraturčių pirmenybės teisę įsigyti parduodamą daiktą (jo dalį)) 2 d. nurodyta, jog tuo atveju, kai pirmenybės teise nori pasinaudoti keli bendraturčiai, parduodamą dalį bendraturčiai **įsigyja lygiomis dalimis**, jeigu nesusitaria kitaip. **Autoriaus nuomone, toks šios problemos sprendimo būdas (teisinis reguliavimas) yra pagirtinas.** Tokio reguliavimo pagrindu yra užtikrinamas ne tik visuotinai pripažinto pirmenybės teisės bendraturčiams suteikimo tikslas – bendraturčių skaičiaus mažinimo⁴¹ siekimas – bet ir užtikrinama tas, kad nei vieno iš bendraturčių turima pirmenybės teisė nebūtų paneigta, o bendraturčio teisės ir teisėti interesai pažeisti. Pažymėtina, kad tokiu šios situacijos sprendimo būdu gali pasigirti ne tik Latvijos, bet ir Rusijos Federacijos teisinė sistema, kadangi joje aukščiau aptarta situacija yra sprendžiama **analogiškai**, t. y. suteikiant galimybę

⁴⁰„Latvijos Respublikos civilinis kodeksas“, Law edu, žiūrėta 2020 spalio 12 d., <http://law.edu.lv/norm/norm.asp?normID=1260168&subID=100123791,100123795,100125020,100125355,100125356,100125423#text>.

⁴¹ Tai, kad bendraturčių skaičius tokiu reguliavimo pagrindu yra sumažinimas, patvirtinama sekančiu pavyzdžiu. Keturi bendraturčiai (A, B, C, D) valdo 200 arų sklypą, kiekvienam priklauso idealioji sklypo dalis po 50/200. Bendraturčiui A nusprendus savo sklypo dalį parduoti, pagal Latvijos teisinį reguliavimą, šią sklypo dalį lygiomis dalimis įsigytų bendraturčiai B, C ir D, todėl bendraturčių B, C ir D dalys sklype atitinkamai padidėtų po 16.6 aro. Tokiu būdu **bendraturčių skaičius sumažėtų** (sklypas priklausytų jau tik trims bendraturčiams), **o kiekvieno iš jų pirmenybės teisė būtų įgyvendinta savo dalį padidinus 16.6. aro. Šis pavyzdys patvirtina, jog Latvijos teisinis reguliavimas geba suderinti du skirtingus tikslus – bendraturčių skaičiaus mažinimą ir jų interesų apsaugą.**

pirmenybės teisę proporcingai įgyvendinti visiems parduodamo daikto (jo dalies) bendraturčiams⁴².

Tuo tarpu Lietuvos įstatymų leidėjas pačiame įstatyme nereguliavo, kaip tokia situacija turėtų būti sprendžiama. Tai lemia tą, jog kelias kilti teisinėms problemoms, susijusioms su keliems bendraturčiams priklausančios pirmenybės teisės įgyvendinimu, **nebuvo užkirstas ir paliktas spręsti teismų praktikai**. Autoriaus nuomone, teismų praktikos pasirinktas šios problemos išsprendimo būdas veikiau yra nukreiptas į suabsoliutintą siekį įgyvendinti įstatymų leidėjo tikslą, nei pirmenybės teisę turinčio asmens teisių įgyvendinimo užtikrinimą.

Teismų praktikos pavyzdžiu, kuriame atsispindi, kaip Lietuvos teismų praktikoje yra sprendžiamas kelių bendraturčių pirmenybės teisės įgyvendinimo klausimas, galėtų būti Panevėžio apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis⁴³. Žemės sklypo ir pastatų dalį bendraturtis pardavė kitam bendraturčiui ir taip, ieškovo nuomone, pažeidė jo, kaip kito bendraturčio, pirmenybės teisę įsigyti parduodamą dalį. Pirmosios instancijos teismas, atmesdamas ieškinį, nurodė, jog: „Atsakovė M. R. savo dalį Nekilnojamojo turto, esančio bendrojoje nuosavybėje, už 9 500 Eur pardavė kitam bendraturčiui R. R., todėl ieškovo, kaip bendraturčio, pirmenybės teisė nėra pažeista, **nes bendraturčių teisės pažeidimas atsiranda tik tuomet, kai bendraturtis turto dalies pirkimo – pardavimo sutartį sudaro su trečiuoju asmeniu**“. Kaip matyti iš pirmosios instancijos teismo argumentacijos, teismas laiko, jog tuo atveju, kai bendraturtis savo dalį parduoda kitam bendraturčiui (iš viso bendraturčių yra daugiau nei 2), bendraturtis gali laisvai pasirinkti, kuriam iš bendraturčių savo dalį parduoti, kitų bendraturčių pirmenybės teisė nėra pažeidžiama. Apeliacinės instancijos teismas pirmosios instancijos teismo sprendimui ir jame nurodytiems argumentams visiškai pritarė.

Pažymėta, kad kitoje analogiškoje byloje⁴⁴, teismui aiškinant pirmenybės teisės įgyvendinimo galimybę esant bendraturčių daugumai, Kauno apygardos teismas nurodė, jog: „<...> visiems bendraturčiams pareiškus norą tokiomis pat sąlygomis pirkti parduodamą dalį bendrojoje nuosavybėje, **iškiltu teisiniu požiūriu nepaaiškinama konkurencijos problema tarp bendraturčių, ir pranešimas netektu jokios prasmės**. Autorius pastebi, jog tokia situacija negali būti laikoma teisiniu požiūriu nepaaiškinama konkurencijos problema, kadangi, kaip minėta, kitose užsienio valstybėse analogiškos situacijos yra išsprendžiamos paprastai.

Vis dėlto, pažymėtina, jog aukščiau nurodyta žemesnių instancijų teismų praktika visiškai atitinka ir kasacinio teismo pozicija, kadangi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas, kaip

⁴² E. A. Суханов, *Гражданское право: учебник*. (Москва: Волтерс Клувер, 2005), 126.

⁴³ „Panevėžio apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-440-544/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 15 d., <http://www.infolex.lt/tp/1730661>.

⁴⁴ „Kauno apygardos teismo 2009 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-986-527/2009“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 15 d., <http://www.infolex.lt/tp/138306>.

turėtų būti sprendžiama situacija, kai keli bendraturčiai nori įsigyti kito bendraturčio parduodamą dalį, nurodė⁴⁵: „Jei daiktas parduodamas ne trečiajam asmeniui, o vienam iš bendraturčių, CK 4.79 straipsnio nuostatos netaikomos ir nėra svarbu, ar parduodama dalis bendrojoje nuosavybėje buvo pasiūlyta įsigyti vienam bendraturčiui, priėmusiam pasiūlymą ir įsigijusiam parduodamą turto dalį, ar visiems bendraturčiams, **nes tai neturi reikšmės siekiant sumažinti bendraturčių skaičių ir taip užtikrinti ekonomišką turto valdymą ir laisvą disponavimą juo**. Pardavėjo teisė pasirinkti, kuriam iš bendraturčių parduoti savo dalį bendrojoje nuosavybėje, įstatyme neribojama.“.

Taigi, kasacinio teismo suformuota praktika situaciją dėl daikto dalies pardavimo, kai yra keli bendraturčiai, norintys įsigyti šią dalį, išsprendžia, pasirinkimo teisę, kuriam **vienam** iš bendraturčių parduoti daikto dalį, palikdama išimtinai daiktą parduodančiam asmeniui. Atkreiptinas dėmesys, jog kasacinis teismas tokį situacijos išsprendimą (autorius nuomone, kitų bendraturčių pirmenybės teisės bei lygiateisiškumo principo pažeidimą) pateisina tuo, jog tokiu būdu įstatymo leidėjo tikslas sumažinti bendraturčių skaičių ir padidinti daikto valdymo efektyvumą – pasiekiamas. Autorius nuomone, toks situacijos išsprendimo pateisinimas nėra pagrįstas, kadangi, kaip nurodyta anksčiau, Latvijos ir Rusijos pasirinkti būdai lygiai taip pat efektyviai sumažina bendraturčių skaičių ir užtikrina efektyvų daikto valdymą, tačiau šių užsienio valstybių pasirinktu būdu **visų bendraturčių pirmenybės teisė yra užtikrinama vienodai, o lygiateisiškumo principas, priešingai nei Lietuvos teisinėje sistemoje, šia apimtimi nėra pažeidžiamas**.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta 1.2.1. poskyryje „Pirmenybės teisės įgyvendinimas“, galima teigti, jog pirmenybės teisės apsaugai ir užtikrinimui neigiama įtaka gali būti daroma ne tik pažeidžiant pirmenybės teisę (pavyzdžiui, nepranešant bendraturčiui apie ketinimą parduoti), bet ir teismų **praktikai sukuriant dirbtines, dažnai nepagrįstas, pirmenybės teisės įgyvendinimo kliūtis**. Kaip atskleista šiame poskyryje, teismai sukuria pirmenybės teisės įgyvendinimo kliūtis įvairiais būdais, t. y.: a) klaidingai aiškindami varžytinių sąvoką; b) nepagrįstą pranašumą suteikdami statinių (įrenginių) savininkui; c) pažeisdami bendraturčių lygiateisiškumo principą nepagrįstai nurodant, jog visiems bendraturčiams įgyvendinti pirmenybės teisę į daikto dalį yra neįmanoma. Autorius pastebi, jog nustatytos pirmenybės teisės įgyvendino kliūtis daro ypatingai didelę neigiamą įtaką pirmenybės teisės užtikrinimui, kadangi, priešingai nei pirmenybės teisės pažeidimo atveju, pirmenybės teisės gynimo būdai eliminuoti egzistuojančios kliūties negali.

1.2.2 Pranešimo ir ofertos santykis

⁴⁵„Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-451/2009“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 15 d., <http://www.infolex.lt/tp/137621>.

CK 4.79 str. 2 d. yra įtvirtinta dalies, esančios bendraja daline nuosavybe, pardavėjo **pareiga** pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui. Be kita ko, straipsnio dalis numato reikalavimus pranešimo turiniui, t. y. pranešime turi būti nurodoma kaina, už kurią pardavėjas ketina parduoti dalį, bei kitos sąlygos. Toliau analizuojant pirmenybės teisės įgyvendinimą, kyla klausimas, kokia yra dalies, esančios bendraja nuosavybe, pardavėjo tokio pranešimo teisinė reikšmė? Ar toks pranešimas gali būti prilyginamas CK 6.167 str. įtvirtintai ofertai ir sukelti tokias pačias teises pasekmes? Tam, kad būtų galima argumentuotai atsakyti į šiuos klausimus, būtina išanalizuoti ofertai keliamus reikalavimus ir palyginti juos su pranešimo bendraturčiui turiniu.

CK 6.167 str. 1 d., reglamentuojančioje ofertą, nurodyta, jog: „**Pasiūlymas sudaryti sutartį laikomas oferta, jeigu jis pakankamai apibūdintas ir išreiškia oferento ketinimą būti sutarties saistomam ir įsipareigojančiam akcepto atveju**“. Taigi, lingvistiškai analizuojant įstatymo straipsnį, visų pirma, dėmesys atkreiptinas į tai, kad straipsnyje įtvirtinta ne pranešimo, o pasiūlymo sąvoka. Šios sąvokos negali būti laikomos sinonimais. Akivaizdu, jog pranešimu CK 4.79 str. 2 d. prasme asmuo tiesiog praneša apie savo ketinimą (norą) dalį parduoti trečiajam asmeniui, tačiau noras (ketinimas) šią dalį parduoti bendraturčiui nėra išreiškiamas. Tuo tarpu pasiūlymu asmuo visuomet išreiškia norą pasiūlymo adresatui sukurti su juo teisinius santykius dėl pasiūlymo objekto. Antra, tam, kad toks pasiūlymas galėtų būti laikomas oferta, jis turi atitikti tam tikrus keliamus reikalavimus, t. y. pasiūlymas turi būti apibūdintas ir išreiškiantis pardavėjo ketinimą (norą) sudaryti sandorį su ofertos adresatu. Kasacinis teismas, aiškindamas ofertos sampratą ir jai keliamus reikalavimus, yra nurodęs⁴⁶, jog: „**Oferta yra vienašalis sandoris, kuriuo siūloma sudaryti sutartį. Kad asmens veiksmai konkrečiu atveju būtų pripažįstami oferta, būtina tenkinti du ofertos turiniui keliamus reikalavimus: ofertos apibrėžtumą ir oferento ketinimų rimumą (CK 6.167 straipsnio 1 dalis). Ofertos apibrėžtumas reiškia, kad ofertoje išdėstytos esminės siūlomos sutarties sąlygos. Kitaip tariant, akceptantui gavus ofertą turi būti aišku, kas konkrečiai siūloma ir nereikėtų jokios papildomos informacijos. Antrasis ofertos požymis – oferento ketinimų rimumas, reiškia, jog oferentas siūlo stoti ne į bet kokius, bet į sutartinius teisinius santykius ir suvokia arba turi suvokti, jog, priėmus pasiūlymą, tokie santykiai atsirastų.**“.

Išanalizavus teisės normoje ir teismų praktikoje išaiškintą ofertos sampratą bei palyginus ją su CK 4.79 str. 2 d. nurodytu pranešimu, autoriaus nuomone, laikytina, jog nors ir pranešimas atitinka kasacinio teismo suformuotą **ofertos apibrėžtumo kriterijų** (pranešime turi būti

⁴⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-168/2009“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 15 d., <http://www.infoplex.lt/tp/123380>.

nurodoma kokį konkretų daiktą ir kokiomis sąlygomis bendraturtis trečiajam asmeniui ketina parduoti), tačiau toks pranešimas neatitinka esminio ofertos kriterijaus, t. y. siūlymo sudaryti sutartį. Gi pranešimu pardavėjas praneša bendraturčiui apie ketinimą stoti į sutartinius santykius ne su juo (bendraturčiu), o su trečiuoju asmeniu, todėl toks pranešimas bendraturčio atžvilgiu neturėtų būti laikomas oferta. Tai, kad pranešimas negali būti tapatinimas su oferta, pripažįstama ir kasacinio teismo praktikoje⁴⁷, kurioje nurodoma, kad: „<...> pranešimą nėra pagrindo vertinti kaip pasiūlymą sudaryti sutartį CK 6.167 straipsnio prasme, nes pirmumo teisės įgyvendinimo imperatyvas paneigia esminį ofertos - laisva valia grindžiamo civilinio teisinio veiksmo – požymį“.

Vis dėlto, būtina atkreipti dėmesį, jog aukščiau pateikta argumentacija ir kasacinio teismo praktika yra skirta analizuoti standartinį įprastą pranešimo, kaip jis suprantamas CK 4.79 str. prasme, ir ofertos santykį. Kitaip tariant, aukščiau nurodyta argumentacija patvirtina tik tai, kad pats pranešimas, kuris atitinka CK 4.79 str. įtvirtintus reikalavimus, oferta *per se* negali būti laikomas. Tačiau būtina pabrėžti, jog ši argumentacija nepaneigia to, jog tam tikrais atvejais pranešimas ir oferta gali sutapti. Ši galimybė yra patvirtina ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo⁴⁸, nurodant, kad: „Galimos situacijos, kai pranešimas turinio ir formos prasme visiškai atitiks ofertai keliamus reikalavimus, tada toks veiksmas galės būti laikomas ir pranešimu CK 4.79 straipsnio 2 dalies prasme, ir oferta. **Taigi konkrečioje situacijoje šie institutai gali sutapti.** Toks pranešimas galėtų būti vertinamas kaip oferta, jei jis būtų aiškiai apibrėžtas – pranešime adresatas (bendraturtis) nurodytas kaip pirkėjas, o ne išreikštas ketinimas parduoti dalį kitam asmeniui; iš pranešimo turinio būtų galima daryti išvadą, kad tai – oferta bendraturčiui“.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, darytina išvada, jog pranešimas CK 4.79 str. prasme ir oferta nėra tapatūs, todėl šalis, siekdama įrodyti, kad pranešimas laikytinas oferta, turi pateikti argumentus, kurie patvirtintų, **jog pranešimas atitiko visus ofertai keliamus reikalavimus, kadangi, minėta, savaime pranešimas oferta nelaikytinas.**

⁴⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-276/2008“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 15 d., <http://www.infollex.lt/tp/86472>.

⁴⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-133/2007“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 15 d., <http://www.infollex.lt/tp/75921>.

2. PIRMENYBĖS TEISĖS PAŽEIDIMO BŪDAI IR JŲ NUSTATYMO PROBLEMATIKA

Pirmojoje dalyje, be kita ko, buvo atskleista, jog pirmenybės teisės efektyviam užtikrinimui neigiamą įtaką daro teismų praktikoje egzistuojančios pirmenybės teisės įgyvendinimo kliūtys. Kaip bus pagrindžiama antrojoje darbo dalyje, neigiamos įtakos pirmenybės teisės užtikrinimui darymas vien įgyvendinimo kliūtimis neapsiriboja. Prie pirmenybės teisės neefektyvumo didelė dalimi prisideda tai, jog pirmenybės teisė neretai yra pažeidžiama nesilaikant CK 4.79 str. nustatytos pranešimo tvarkos ar kitais būdais. Atskleistina, jog būdų, kaip pirmenybės teisę pažeisti, yra ne vienas. Šie būdai skiriasi savo sudėtingumu pažeidimo nustatymo atžvilgiu, todėl praktikoje gali pasitaikyti atvejų, kuomet pirmenybės teisės pažeidimas įrodytinas labai lengvai, o tam tikrais atvejais – itin sunkiai. Būtent pastaruoju atveju yra labai svarbu tinkamai išanalizuoti pažeidimo būdą, nustatyti, su kokiais sunkumais susiduria ginčo šalis, stengdamasi įrodyti, kad jos pirmenybės teisė buvo pažeista, nes, akivaizdu, nekonstatavus pažeidimo – gynybos būdas negalės būti taikomas. Taigi, toliau 2-os dalies skyriuose bus išanalizuoti dažniausiai praktikoje pasitaikantys pirmenybės teisės pažeidimo būdai bei jų nustatymo (identifikavimo) problematika.

2.1. Nepranešimas ar pranešimas pažeidžiant nustatytą tvarką apie ketinimą parduoti

Kaip atskleidžia teismų praktikos analizė pirmenybės teisės pažeidimo bylose, dažniausia pirmenybės teisė yra pažeidžiama elementariai, t. y. daikto dalis parduodama pirmenybės teisės neturinčiam asmeniui (trečiajam asmeniui) prieš tai **apie ketinimą parduoti apskritai nepranešus bendraturčiams ar kitiems pirmenybės teisę turintiems subjektams**. Tokiu būdu pažeidus pirmenybės teisę, ją apginti yra nesudėtinga, kadangi įrodinėjimas apsiriboja pirmenybės teisės turėjimo pagrindimu ir tuo, kad pranešta nebuvo. Akivaizdu, jog jei pranešta apie ketinimą parduoti trečiajam asmeniui apskritai nebuvo, toks pirmenybės teisės pažeidimo nustatymas didesnės problematikos nesukuria, kadangi teismų praktikoje laikomasi vieningos pozicijos, jog daikto dalies pardavimas trečiajam asmeniui, nepranešus apie ketinimą parduoti pirmenybės teisę turinčiam asmeniui, **visais atvejais yra pirmenybės teisės pažeidimas**⁴⁹. Vis dėlto, teismų praktikoje atsispindi ir kur kas sudėtingesni pirmenybės teisės (ne)pažeidimo atvejai, kuomet pirmenybės teisę turintiems asmenims apie ketinimą **yra pranešama, tačiau byloje kyla ginčas**

⁴⁹ „Kauno apygardos teismo 2015 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-279-230/2015“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 16 d., <http://www.infolex.lt/tp/1022998>.

dėl pranešimo turinio, formos ar termino, per kurį asmuo turi įgyvendinti savo pirmenybės teisę.

CK 4.79 str. 2 d. yra įtvirtina bendraturčio pareiga ne tik pranešti apie ketinimą parduoti dalį ne bendraturčiui, **bet ir aiškiai apibrėžta tokio pranešimo forma**, t. y. apie ketinimą parduoti kilnojamąjį daiktą bendraturtis turi pranešti raštu, o apie ketinimą parduoti nekilnojamąjį daiktą – per notarą. Pažymėtina, kad nei 4.79 str., nei kitų teisės aktų, suteikiančių asmenims pirmenybės teisę, straipsniuose nėra nurodyta, kokios teisinės pasekmės kyla, jeigu asmuo apie ketinimą praneša pažeisdamas nustatytą tvarką. Taip pat neatsakyta, ar toks nustatytos pranešimo tvarkos pažeidimas gali būti laikytinas pirmenybės teisės pažeidimu.

2015 m. Kauno apygardos teisme buvo nagrinėjama byla Nr. 2A-279-230/2015⁵⁰, kurioje buvo siekiama išsiaiškinti, ar pranešimo apie ketinimą parduoti daikto dalį formos nesilaikymas sudaro pagrindą konstatuoti pirmenybės teisės pažeidimą. Į teismą kreipėsi ieškovas, nurodydamas, jog pastato ir žemės sklypo dalis buvo parduota trečiajam asmeniui pažeidžiant jo pirmenybės teisę įsigyti parduodamas dalis, kadangi apie ketinimą parduoti jam pranešta nebuvo. Atsakovas pranešimo formos nesilaikymą pripažino, tačiau nurodė, jog ieškovui apie ketinimą parduoti pranešė žodžiu, todėl nesudarė kliūčių ieškovui įgyvendinti savo pirmenybės teisės, o vien formalus formos nesilaikymas neturėtų būti laikytinas pirmenybės teisės pažeidimu. Pirmosios instancijos teismas ieškinį tenkino, o Kauno apygardos teismas, analizuodamas sprendimo pagrįstumą ir teisėtumą, vadovaudamasis kasacinio teismo praktika, pažymėjo, jog: „<...> nėra pakankamas pagrindas perkelti bendraturčiui pirkėjo teises ir pareigas, jei apie parduodamą nekilnojamojo turto dalį ir pardavimo sąlygas **jam pranešta nesilaikant įstatymo nustatytos formos**, tačiau nustatyta, kad jam buvo žinoma apie pardavimą bei pardavimo sąlygas, ir per nustatytą terminą jis pirmenybės teisės neįgyvendino <...>“. Atsižvelgdamas į tai, kad atsakovė nei pranešimo fakto, nei turinio tinkamumo neįrodė, Kauno apygardos teismas priėmė nutartį sprendimą palikti nepakeistą.

Taigi, teismų praktikos analizė leidžia daryti išvadą, jog pranešimo formos nesilaikymas per se negali būti laikomas pirmenybės teisės pažeidimu. Autorius pastebi, jog toks teisės normos aiškinimas būtų pernelyg formalus ir neatitiktų protingumo, teisingumo bei sąžiningumo principų (CK 1.5 str.). Kaip yra nurodyta kasacinio teismo jurisprudencijoje⁵¹, CK 4.79 straipsnio 2 dalis, įtvirtinanti bendraturčio, ketinančio parduoti savo dalį, pareigą pranešti raštu apie tai kitiems bendraturčiams, yra skirta apsaugoti kitų bendrosios nuosavybės teisės dalyvių interesams, **tačiau pabrėžtina, kad CK 4.79 straipsnio nuostatos negali būti**

⁵⁰ „Kauno apygardos teismo 2015-03-23 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-279-230/2015“, *supra note*, 49.

⁵¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-273/2007“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 16 d., <http://www.infolex.lt/tp/81285>.

aiškinamos ir taikomos taip, kad be pagrindo apsunkintų ar varžytų bendrosios nuosavybės dalį parduodančio asmens teisinę padėtį.

Vis dėlto, pastebėtina, jog formos nesilaikymas nesudaro pagrindo konstatuoti pirmenybės teisės pažeidimo tik tuo atveju, jeigu atsakovas įrodo ne tik tai, kad pirmenybės teisę turinčiam asmeniui apie ketinimą parduoti pranešta buvo, bet ir tai, kad pranešimo turinys atitiko teisės normos keliamus reikalavimus, t. y. pranešime buvo nurodyta parduodamo daikto kaina bei kitos sąlygos. Autorius pastebi, jog toks teismų praktikoje pateiktas išaiškinimas turi didelę praktinę reikšmę tose situacijose, kai pardavėjas vietoje informavimo per notarą, pirmenybės teisę turintį asmenį informuoja raštu, kadangi tokiais atvejais nustatyti, ar pranešimo turinys atitiko jam keliamus reikalavimus – nesudėtinga. Kita vertus, jei pardavėjas apie ketinimą parduoti savo dalį informuoja asmenį žodžiu, pirmenybės teisės pažeidimas **beveik visada bus konstatuotas**, kadangi pardavėjo galimybės įrodyti ne tik pranešimo faktą, bet ir tai, kad žodinis pranešimas atitiko turiniui keliamus reikalavimus – itin menkos.

Pastebėtina, jog dėl pirmenybės teisės pažeidimo gali būti sprendžiama ne tik tais atvejais, kai pranešimas neatitinka nustatyto formos reikalavimo, bet ir tada, kai pranešimo forma yra tinkama, tačiau daikto dalis buvo parduotas kita, nei pranešime nurodyta, kaina ar kitomis sąlygomis (atidedant sumokėjimo už daiktą terminą ir pan.).

Teismų praktikoje, aiškinant pranešimo bendraturčiams procedūrą ir jai keliamus reikalavimus, laikomasi vieningos pozicijos, jog pardavėjas gali parduoti trečiajam asmeniui daikto dalį **tik tomis sąlygomis**, kuriomis daiktas buvo siūlomas pirkti bendraturčiui, o šis įsigyti daiktą atsisakė. Jeigu pardavėjas po pranešimo apie ketinimą parduoti nusprendžia daiktą parduoti **kitomis**, nei pranešimo sąlygomis, pardavėjas privalo iš naujo pranešti bendraturčiams apie ketinimą parduoti daiktą pasikeitusiomis sąlygomis⁵². Tai, kad įstatyme įtvirtinta sąvoka „tos pačios sąlygos“ numato draudimą pardavėjui parduoti daiktą trečiajam asmeniui **palankesnėmis** nei pranešime nurodytomis sąlygomis (mažesne kaina, palankesnėmis atsiskaitymo sąlygomis) – akivaizdu ir patvirtina teismų praktikoje⁵³. **Šia sąvokos aiškinimo apimtimi teismų praktikoje nesutarimų nėra**. Vis dėlto, negalima atmesti to, kad praktikoje gali pasitaikyti situacijų, kuomet pardavėjas daiktą parduoda kitomis, nei pranešime nurodytomis sąlygomis, tačiau tai pasireiškia tuo, **kad daiktas buvo parduotas trečiajam asmeniui didesne nei nurodyta pranešime kaina**, t. y. mažiau palankia sąlyga. Tai, kad tokiu būdu įstatymo raidė formaliai yra pažeidžiama –

⁵² „Lietuvos apeliacinio teismo 2012 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-680/2012“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 16 d., <http://www.infollex.lt/tp/503396>.

⁵³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-409/2005“, Teisės gidas, žiūrėta 2020 m. spalio 16 d., <http://www.teisesgidas.lt/lat.php?id=28646>.

neabejotina, kadangi sąlyga, nors ir mažiau palanki, tačiau vis vien yra kitokia. Vis dėlto, kyla klausimas, ar toks formalus pažeidimas yra laikytinas pirmenybės teisės pažeidimu?

Puikus pavyzdys, iliustruojantis, kaip teismai ieško atsakymo į aukščiau nurodytą klausimą, yra kasaciniame teisme nagrinėta byla Nr. 3K-7-273/2007⁵⁴. Šioje byloje ieškovė kreipėsi į teismą su ieškiniu nurodydama, jog jai priklausanti pirmenybės teisė buvo pažeista, kadangi atsakovė pateikusi pranešimą apie ketinimą parduoti daikto dalį už 80 000 Lt (ieškovė pirmenybės teise atsisakė pasinaudoti), po septyniolikos mėnesių daikto dalį pardavė trečiajam asmeniui **ne tomis pačiomis sąlygomis**, kadangi daikto dalis buvo parduota už **95 000 Lt**.

Pirmosios instancijos teismas 4.79 str. 2 d. aiškino formaliai ir konstatavo, jog tokiu veiksmu ieškovės pirmenybės teisė buvo pažeista, kadangi ieškovė, pasikeitus pranešimo sąlygai, turėjo būti informuota dar kartą. Kitaip tariant, teismas padarė išvadą, jog sąvoka „tos pačios sąlygos“ **apima tiek palankesnes, tiek mažiau palankias daikto pardavimo sąlygas**. Apeliacinės instancijos teismas sprendimą panaikino ir priėmė nutartį ieškinį atmesti. Be kita ko nurodė, jog daikto pardavimas dar mažiau palankiomis sąlygomis ieškovei, nei nurodyta pranešime, negali lemti ieškovės teisių pažeidimo, priešingai nei tuo atveju, jeigu daikto dalis būtų buvusi parduota palankesnėmis, nei pranešime nurodytomis, sąlygomis. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėdamas bylą kasacine tvarka, apeliacinės instancijos teismo nutartį paliko nepakeistą ir pasisakė dėl ***pranešimo galiojimo termino*** bei mažiau palankių sąlygų įtakos pirmenybės teisės pažeidimui. Kasacinis teismas nurodė, jog: „<...> *tuo atveju, kai dalį, esančią bendrąja nuosavybe, nusprendęs parduoti bendraturtis tinkamai įvykdo įstatymo jam nustatytą pareigą ir pasiūlo pirkti parduodamą dalį kitiems bendraturčiams pirmenybės teise, tačiau neparduoda šios dalies dar kažkiek laiko po to, kai pasibaigia įstatyme ar pranešime nurodytas terminas, per kurį kiti bendraturčiai galėjo įgyvendinti pirmenybės teisę, sprendžiant dėl to, ar jis turėtų pakartotinai pranešti kitiems bendraturčiams apie šios dalies pardavimą, yra svarbi bendrosios nuosavybės dali parduodančio bendraturčio valia. Jeigu bendraturtis, nusprendęs parduoti savo dalį ir tinkamai pranešęs kitiems bendraturčiams apie šių teisę pirkti parduodamą dalį pirmenybės teise, nekeičia savo valios dėl bendrąja nuosavybe esančios dalies pardavimo, tačiau neįgyvendina šio siekio dar kurį laiką, pavyzdžiui dėl to, kad neatsiranda šios dalies pirkėjų ar nesusitaria su potencialiais pirkėjais dėl pirkimo–pardavimo sąlygų, tai jį neprivalo pakartotinai pranešti kitam bendraturčiui apie šios dalies pardavimą. Tokią pareigą bendrosios nuosavybės dalį parduodantis bendraturtis turėtų tuo atveju, jeigu jo valia dėl bendrąja nuosavybe esančios dalies pardavimo pasikeistu. Tokiu atveju jis turėtų iš naujo pranešti kitiems*

⁵⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-273/2007“, *supra note*, 51.

bendraturčiams apie bendrosios nuosavybės dalies pardavimą, nurodydamas kainą ir kitas pardavimo sąlygas.“.

Taigi, apibendrinus aukščiau pateiktą teismų praktiką, galima daryti kelias išvadas.

Pirma, pranešimas neturi galiojimo termino. Pareiga iš naujo pranešti bendraturčiams apie parduodamą daikto dalį priklauso ne nuo laiko tarpo, kuris praėjo nuo pirmojo pranešimo, bet nuo to, ar **iš naujo susiformavo bendraturčio valia parduoti savo dalį. Jeigu valia susiformavo iš naujo, apie ketinimą parduoti turi būti pranešama nepriklausomai nuo to, ar pasikeitė ir kaip pasikeitė pardavimo sąlygos.** **Antra**, sąvoka „tos pačios sąlygos“ negali būti aiškinama formaliai, taip suteikiant bendraturčiui galimybę piktnaudžiauti ar apsunkinant pardavėjo galimybę parduoti savo dalį, todėl bendraturtis gali parduoti dalį mažiau palankiomis nei pranešime nurodytomis sąlygomis be pakartotinio pranešimo. **Žinoma, jei valia nesusiformavo iš naujo.**

Apibendrinant tai, kas išdėstyta 2.1. poskyryje, laikytina, jog vienu iš pirmenybės teisės pažeidimo būdų yra nepranešimas ar netinkamas pranešimas bendraturčiui apie ketinimą parduoti dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Kaip matyti iš teismų praktikos, nepranešimas apie ketinimą parduoti visuomet yra laikomas pirmenybės teisės pažeidimu, tačiau dėl netinkamo pranešimo įtakos pirmenybės teisės pažeidimui kiekvienu atveju turėtų būti sprendžiama individualiai. Ar netinkamas pranešimas (nesilaikant formos reikalavimų, pardavimo sąlygų pasikeitimas lyginant su pranešimo turiniu) yra laikytinas pirmenybės teisės pažeidimu yra sprendžiama atsižvelgiant į tai, **kokią realią neigiamą įtaką pirmenybės teisę turinčio subjekto teisėtiems interesams netinkamas pranešimas padarė.** Nustačius, jog realiai pirmenybės teisę turinčio subjekto teisėti interesai pažeisti nebuvo, **formalus pranešimo reikalavimų ignoravimas pirmenybės teisės pažeidimu negali būti laikomas.**

2.2. Pirmenybės teisės pažeidimai sudarant kitus nei pirkimo-pardavimo sandorius

2.2.1. Apsimestinis sandoris, kaip vienas dažniausių pirmenybės teisės pažeidimo būdų

Kaip minėta anksčiau, Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtinta pirmenybės teisė, priešingai nei, pavyzdžiui, Rusijos Federacijoje, yra siejama išskirtinai su pirkimo-pardavimo sutarties sudarymu. Šią išvadą patvirtina tiek CK 4.79 str. turinys, kuriame naudojamos sąvokos („pirkti“, „parduodama“, „pardavėjas“) reiškia neginčijamą santykį būtent su CK 6.305 str. įtvirtinta sutarties rūšimi (pirkimu-pardavimu), tiek teismų praktika, kurioje aiškiai nurodyta, jog sudarant kitos, nei pirkimo-pardavimo rūšies turto perleidimo sandorius, pirmenybės teise bendraturčiai ir

kiti su daiktu labiau nei tretieji asmenys susiję subjektai **pasinaudoti negali** (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-288/2009⁵⁵).

Taigi, pirmiau nurodytas pirmenybės teisės išimtinis santykis tik su viena iš turto perleidimo sutarčių rūšių praktikoje lemia tai, jog neretai asmenys šia išimtimi bando pasinaudoti nesąžiningai ir piktnaudžiaudami teise, t. y. maskuodami pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą, sudaro kitos rūšies turto perleidimo sutartis. Tokiais veiksmais, siekdami apeiti pirmenybės teisę, asmenys pasirenka sudaryti apsimestinį sandorį, kaip dar vieną pirmenybės teisės pažeidimo būdą.

Apsimestinio sandorio samprata yra atskleista ir išplėta kasacinio teismo jurisprudencijoje. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2016 m. byloje Nr. e3K-3-18-469/2016⁵⁶ pasisakė jog: „*Vienas iš sandorio negaliojimo teisinių pagrindų yra jo apsimestinumas. CK 1.87 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad jeigu sandoris sudarytas kitam sandoriui pridengti, taikomos sandoriui, kurį šalys iš tikrųjų turėjo galvoje, taikytinos taisyklės. Sandoris yra apsimestinis, jeigu juo yra dengiamas kitas sandoris, kurio teisinių pasekmių iš tikrųjų siekė sandorio šalys. Apsimestinis sandoris yra niekinis ir negalioja dėl esminio sandorio elemento – šalių valios – ydingumo, nes apsimestiniame sandoryje išreikštoji valia neatitinka tikrųjų šalių ketinimų*“.

Taigi, bandydamos *atimti* iš pirmenybės teisę turinčio subjekto galimybę ja pasinaudoti, šalys sudaro kitą, pirkimo-pardavimo sandorį dengiantį, turto perleidimo sandorį, kuriuo išreikšta šalių valia neatitinka tikrosios šalių valios, t. y. dalį bendrojoje dalinėje **nuosavybėje perleisti gaunant atlyginimą pinigais**.

Kasacinio teismo praktikoje⁵⁷ taip pat pažymėtina, jog **simuliacija**, t. y. apsimestiniais ar tariamais sandoriais, dažniausiai siekiama **apeiti įstatymą, kaip šiuo atveju įstatyme įtvirtintą bendraturčių ir kitų subjektų pirmenybės teisę**. Simuliacija yra sutarties šalių **bendras melas trečiuju asmenu atžvilgiu** (aptariamam atveju pirmenybės teise disponuojančio subjekto atžvilgiu). Melas simuliacijos atveju gali būti skirtingo intensyvumo. Kaip nurodoma kitoje LAT byloje⁵⁸: „*Apsimestinio sandorio atveju dėl to paties dalyko sudaromi du susitarimai: išorinis, neatspindintis tikrųjų šalių ketinimų, ir kitas – atspindintis tikrąją šalių valią, tačiau neviešinamas*“.

Aukščiau nurodyta LAT praktika dėl apsimestinio sandorio sampratos ir vertinimo, patvirtina, jog apsimestinis sandoris yra tas *įrankis*, kuriuo praktikoje pirmenybės teisę norintys

⁵⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-288/2009“, *supra note*, 10.

⁵⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-18-469/2016“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 17 d., <http://www.infollex.lt/tp/1177982>.

⁵⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-15-701/2015“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 17 d., <http://www.infollex.lt/tp/994838>.

⁵⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje Nr. 3K-3-260/2013“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 17 d., <http://www.infollex.lt/tp/670887>.

apeiti asmenys gali pasinaudoti ir, kaip bus analizuojama toliau, naudojasi. Atsižvelgiant į tai, kad apsimestinio sandorio, kaip pirmenybės teisės pažeidimo būdo, nustatymas yra itin svarbus užtikrinant efektyvią pirmenybės teisės gynybą (**akivaizdu, jog tik konstatavus apsimestinio sandorio faktą pirmenybės teisės pažeidimas gali būti nustatytas**), toliau darbe bus analizuojami dažniausių praktikoje pasitaikančių šių pirmenybės teisės pažeidimo būdų identifikavimo ir nustatymo probleminiai klausimai Lietuvos teismų praktikoje.

2.2.1.1. Pirkimo-pardavimo sutarties maskavimas dovanojimo sutartimi

Vadovėlyje⁵⁹ yra nurodoma, jog: „*Dovanojimo sutartimi laikoma tokia sutartis, kurios viena šalis (dovanotojas) neatlygintinai perduoda turtą ar turtinę teisę (reikalavimą) kitai šaliai (apdovanotajam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui <...>*“. Kasacinis teismas plėtodamas dovanojimo sutarties sampratą, taip pat yra pažymėjęs⁶⁰, jog: „<...> dovanojimo sutartis, visų pirma, yra dvišalis sandoris, išreiškiamas dviejų šalių suderinta priešpriešine valia. Dovanojimo sutarties atveju dovanotojas **neatlygintinai** perduoda apdovanojamajam turtą ar turtinę teisę nuosavybėn, o apdovanotasis išreiškia savo valią dovaną priimti. Dovanojimo sutartis **yra ne tik neatlygintinė**, vienašalė, bet ir realinė, nes įsipareigojimas padovanoti turtą ateityje nelaikomas dovanojimo sutartimi <...>“. Taigi, nurodytas teisinis reguliavimas ir teismų praktika patvirtina, jog dovanojimo sutartis atlygintinumu pasižymėti negali. Pastebėtina, jog teismų praktikoje dėl pirmenybės teisės pažeidimo sudarant apsimestinį dovanojimo sandorį, atlygintinumas yra vienas esminių kriterijų, nuo kurio nustatymo priklauso ir tai, ar yra konstatuojamas pirmenybės teisės pažeidimas, todėl ypač svarbu nustatyti, **kokie byloje esantys faktiniai duomenys atlygintinumui konstatuoti yra pakankami** ir, ar teismų praktikoje atlygintinumo įrodinėjimas nėra pernelyg apsunkintas, taip galbūt nepagrįstai ribojant galimybę konstatuoti pirmenybės teisės pažeidimą.

Tai, kad pirmenybės teisę turinčiam asmeniui įrodyti pirmenybės teisės pažeidimą, sudarant apsimestinį dovanojimo sandorį, **yra itin sudėtinga, kadangi teismai kelia itin aukštus įrodinėjimo standartus**, patvirtina 2018 m. rugsėjo mėnesio Panevėžio apygardos teismo

⁵⁹ Vaidas Jurkevičius ir Jūratė Šidlauskienė, *Civilinė teisė. Atskiros sutarčių rūšys: vadovėlis* (Vilnius: VĮ Registrų centras, 2015), 73.

⁶⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-293-684/2015“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 18 d., <http://www.infollex.lt/tp/1048158>, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-275/2010“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 17 d., <http://www.infollex.lt/tp/164899>, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-468/2012“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 18 d., <http://www.infollex.lt/tp/1719204>.

nutartis⁶¹. Šioje byloje į teismą kreipėsi žemės sklypo bendraturtis, laikydamas, jog kito bendraturčio sudarytas sandoris, kuriuo pastarasis 1/5 žemės sklypo, padovanojo trečiajam asmeniui, yra apsimestinis, o šiuo buvo pridengtas tikrasis šalių nuslėptas pirkimo-pardavimo sandoris. Bendraturtis apsimestinio sandorio faktą ir pirmenybės teisės pažeidimą įrodinėjo nurodydamas, jog sandorio šalys nėra artimi giminaičiai, apdovanotojo individuali įmonė kitas žemės sklypo dalis įsigijo jau pirkimo – pardavimo sutarčių pagrindu.

Tiek pirmosios instancijos, tiek apeliacinės instancijos teismai šia apimtimi ieškinį atmetė. Apeliacinės instancijos teismas, palaikydamas pirmosios instancijos teismo nurodytus argumentus, konstatavo, jog: „<...> *ieškovas neįrodė, jog už dovanotą sklypo dalį dovanotojai buvo sumokėta **tam tikra pinigų suma** ar perduota kita materialinė vertybė, turtinė teisė ar priešpriešinė prievolė kaip atlyginimas už dovaną (CPK 178 straipsnis, CK 6.466 straipsnis), todėl **ieškovui neįrodžius**, kad ginčo dovanojimo sutartis yra pirkimo-pardavimo sutartis ir kad atsakovei už šią sklypo dalį buvo sumokėta, nėra pagrindo ieškovui perkelti ginčo sklypo dalies pirkėjo teisių.“*

Taigi, iš teismo argumentacijos matyti, jog **atlygio** už perleistą daiktą **perdavimo faktas**, siekiant pripažinti pirmenybės teisės pažeidimą, yra privaloma įrodyti aplinkybė. Kitaip tariant, neįrodžius, jog už perleistą daikto dalį buvo atsiskaityta – pirmenybės teisę turinčiam asmeniui įrodyti jos pažeidimą **nėra galimybių**. Autoriaus nuomone, reikalavimas įrodyti šią aplinkybę yra suabsoliutinamas. Šią autoriaus poziciją pagrindžia ir dar viena byla, kurioje teismas, remdamasis kasacinio teismo praktika, išaiškino⁶²: „Vertinant, ar tikroji sandorio šalies valia buvo būtent neatlygintinai suteikti turtą ar turtinę teisę, svarbu nustatyti dovanojimo motyvus, nes dovanojimo veiksmas, kaip ir bet kuris teisinis veiksmas, paprastai yra motyvuotas, taigi aplinkybės, atskleidžiančios dovanos suteikimo motyvus, **gali būti įrodomieji faktai dovanojimo sutartį sudariusios šalies tikrajai valiai patvirtinti**. Dovanojama gali būti siekiant padėkoti ar padėti ir pan., be to, paprastai dovanojimo sutartys sudaromos artimų žmonių. **Nenustačius jokių dovanojimo priešasčių (motyvų), gali kilti pagrįstų abejonių dėl dovanojimo sutartį sudariusios šalies tikrosios valios turinio** (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr.3K-3-316/2010). **Tam, kad sandoris būtų pripažintas apsimestiniu, ieškovas privalo įrodyti kitą, apsimestiniu sandoriu dengiamą sandorį, kuris formaliai paslepia sandorį, kurio pasekmių realiai siekė šalys** (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. sausio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-85-695/2017)“.

⁶¹ „Panevėžio apygardos teismo 2018 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-571-227/2018“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 18 d., <http://www.infollex.lt/tp/1646192>.

⁶² „Kauno apygardos teismo 2019 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-497-601/2019“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 18 d., <http://www.infollex.lt/tp/1702308>.

Ši byla puikiai atspindi atlygintinumo, kaip būtinos įrodyti aplinkybės siekiant sandorį pripažinti negaliojančiu, **suabsoliutinimą**. Atkreiptinas dėmesys, jog teismas, nors ir pažymi, kad nenustačius jokių dovanojimo priežasčių gali kilti pagrįstų abejonių dėl sandorio šalių tikrosios valios, tačiau, vis dėlto priduria, kad šalis privalo įrodyti dengiamo sandorio sudarymo faktą, o tai reiškia – atlygintinumą. Vadinasi, anot teismo, net ir tuo atveju, **kai dovanotojas negalės nurodytu jokių dovanojimo sutarties sudarymo motyvų ir kils pagrįstų abejonių dėl sandorio šalių tikrosios valios, pirmenybės teisę ginantis asmuo vis vien privalės įrodyti atsiskaitymo faktą, nes kitu atveju pirmenybės teisės pažeidimas negalės būti konstatuotas.**

Būtent toks įrodinėjimo naštos paskirstymas ir nustatyti įrodinėjimo reikalavimai, autoriaus nuomone, sudaro pagrindą juos laikyti neprotingais ir nepagrįstai varžančiais asmens galimybę įrodyti pirmenybės teisės pažeidimą. Anot autoriaus, atlygintinumo įrodymas neturi ir negali būti **vienintele pirmenybės teisės pažeidimo konstatavimo sąlyga**. Atsižvelgiant į tai, jog dažnu atveju ieškovas galimybių įrodyti atlygintinumą apskritai neturi (atlyginta grynaisiais), darytina išvada, jog toks teismų praktikoje pastebimas įrodinėjimo reikalavimas yra neprotingas ir pernelyg apsunkinantis asmens galimybę įrodyti, jog pirmenybės teisė yra pažeista.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta šiame poskyryje, darytina išvada, jog ginti pirmenybės teisę tuo atveju, kai ji yra pažeidžiama šiame poskyryje aptartu būdu, t. y. sudarant apsimestinį dovanojimo sandorį, yra itin sudėtinga. Teismų praktikoje nustatyta įrodinėjimo našta ieškovui yra tokia didelė, jog dažnu atveju pirmenybės teisė taip ir lieka neapginta ieškovui dėl objektyvių priežasčių neturint galimybių įrodyti sandorio atlygintinumo. Autoriaus nuomone, siekiant padidinti galimybę apginti apsimestiniu dovanojimo sandoriu pažeistą pirmenybės teisę, atlygintinumo kriterijus gali būti vertinamas, tačiau jokiū būdu negali būti suabsoliutinamas. Kitaip tariant, nustačius, jog motyvų suteikti dovaną nebuvo, teismas turėtų pripažinti sandorį apsimestiniu remdamasis tikimybių pusiausvyros principu.

2.2.2. **Mainų sutarties, kaip pirmenybės teisės pažeidimo būdo, vertinimo problematika**

Kaip buvo anksčiau nurodyta darbe, skirtingai nei Rusijos Federacijos civilinis kodeksas, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas asmens teisės išmainyti dalį, esančia bendrąja daline nuosavybe, nevaržo. Kitaip tariant, bendraturčiai, daiktą perleidžiant mainų sutarties pagrindu, pirmenybės teisės neturi. Ši aplinkybė lemia tai, jog pirkimo-pardavimo sutartis gali būti pridengta ne tik aukščiau aptarta dovanojimo sutartimi, bet ir mainų. Atsižvelgiant į tai, jog pirkimo-pardavimo sutarties pridengimas mainų sutartimi gali ir (kaip bus pagrindžiama toliau) yra dar vienas pažeidimo būdas, jo nustatymo problematiką būtina atskleisti taip pat.

Mainų sutarties samprata yra įtvirtinta CK 6.432 str. 1 d. kurioje nurodoma, jog: „Pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą“. Kaip yra pažymėjęs kasacinis teismas 2015 m. nutartyje⁶³: „Mainų sandorio sudarymas yra itin aktualus tais atvejais, kai sandorio šalių pagrindinis siekis – ne gauti perleidžiamo daikto vertę atitinkančią pinigų sumą, **bet įgyti individualiais požymiais apibrėžta kitos šalies turimą daiktą, išsiskirianti tam tikromis ypatybėmis, kurios jį įgyjančiai šaliai yra svarbios ir priimtinos**“. Pastebėtina, jog šioje kasacinio teismo nutartyje atskleidžiama mainų sutarties esmė ir aktualumas **pateisina** įstatymo leidėjo apsisprendimą Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtintos pirmenybės teisės nesuteikti bendraturčiams, perleidžiant daiktą mainų sutarties pagrindu, kadangi, kaip pastebi ir pats kasacinis teismas, mainų sutarties tikslas yra gauti būtent individualiais požymiais apibūdintą daiktą mainais už perleidžiamą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Akivaizdu, jog individualiais požymiais apibūdinto daikto, kurį iš konkretaus subjekto siekia mainais gauti bendraturtis, jokie kiti subjektai (įskaitant pirmenybės teisę turinčius) **neturi ir turėti negali**, todėl įstatymo leidėjo pareigos pranešti (apie ketinimą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje išmainyti į konkretų individualiais požymiais apibūdintą daiktą) **įtvirtinimas būtų neracionalus**, kadangi joks bendraturtis nors ir turėtų, tačiau pirmenybės teise pasinaudoti negalėtų. Taigi, nors ir pirmenybės teisės nesusiejimas su mainų sutartimi, kaip bus pagrindžiama toliau, sukuria dar vieną būdą pirmenybės teisę pažeisti, tačiau, autoriaus nuomone, tokio įstatymų leidėjo sprendimo kritikai pagrindo nėra.

Aptariant apsimestinį mainų sandorį, kaip pirmenybės teisės pažeidimo būdą, visų pirma, pastebėtina, jog prie galimybės pažeisti pirmenybės teisę sudarant apsimestinę mainų sutartį (pridengiant daikto dalies pirkimo-pardavimo sandorį) prisideda pats mainų sutarties reglamentavimas. Kaip nurodoma vadovėlyje⁶⁴: „Mainų sutarties objektas gali būti bet kuris civilinių teisių objektu pripažįstamas turtas (CK 1.97–1.116 str., 4.1–4.19 str., 6.306 str. 1–3 d.), jei nėra teisinių jo apyvartos ribojimų“. Tai, be kita ko, reiškia tą, jog kilnojamasis daiktas, įskaitant neregistruotinus kilnojamuosius daiktus (juvelyrikos dirbiniai), gali būti keičiamas į nekilnojamąjį daiktą ir atvirkščiai. Atsižvelgiant į tai, hipotetiškai galima laikyti, jog **pirmenybės teisę turinčiam asmeniui patikrinti, ar bendraturtis už perleidžiamą daikto dalį, kitą daiktą, pavyzdžiui, juvelyrinius dirbinius, tikrai gavo**, atsižvelgiant į tai, kad jų buvimo vieta gali būti keičiama ir ginčo metu, nesąžiningiems asmenims susitarus, jie gali būti iš tikrųjų perduoti, o vėliau vėl atsiimti, **yra ypač sudėtinga ir praktiškai neįmanoma**.

⁶³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455-421/2015“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 18 d., <http://www.infolex.lt/tp/1087574>.

⁶⁴ Jurkevičius, *supra note*, 59.

Atsižvelgus į tai, kas nurodyta pirmiau, galima teigti, jog apsimestinė mainų sutartis (pirmenybės teisės pažeidimo būdas), kai mainų sutarties objektu, be kita ko, yra neregistruotinas kilnojamasis daiktas, iš kitų anksčiau aptartų pirmenybės teisės **pažeidimo būdų išsiskiria savo itin sudėtingu ir**, autoriaus nuomone, **praktiškai neįmanomu identifikavimu**. Vis dėlto, verta pažymėti, jog iš teismų praktikos analizės matyti, jog šį pirmenybės teisės pažeidimo būdą ieškovams sunku įrodyti net ir tais, kai mainų sutarties objektas yra nekilnojamasis ir registruotinas daiktas. **Taip pat tokio pobūdžio bylose dažnai kyla klausimas, kaip teisiškai įvertinti pagal mainų sutartį atliktą priemoną, kuri mainomo objekto vertė viršija keliasdešimt kartų.** Ar tai nėra mainų sutartimi įformintas pirkimas-pardavimas?

Puikus pavyzdys, parodantis, kaip tokio pobūdžio situacijose teismai sprendžia kilusį ginčą, yra 2019 m. birželio 6 d. Kauno apygardos teismo nutartis⁶⁵. Šioje byloje į teismą kreipėsi **ieškovė J. Z.**, laikydama, jog **atsakovė L. V.** (bendraturtė, kuriai kartu su ieškove po ½ priklausė žemės sklypas ir jame esantys statiniai) pažeidė jos pirmenybės teisę. J. Z. nurodė, jog L. V. savo dalį bendrojoje nuosavybėje, kurios vertė, atsižvelgiant į mainų sutartyje nurodytą, yra **21 200 Eur**, išmainė į J. V. priklausantį žemės sklypą, kurio vertė, atsižvelgiant į mainų sutartyje nurodytą, tėra **1 200 Eur**. Anot J. Z., ta aplinkybė, kad J. V. įsipareigojo L. V. sumokėti net 20 000 Eur (21 200 Eur – 2 100 Eur) priemoną, patvirtina, jog J. V. ir L. V. sudaryta mainų sutartis yra apsimestinis sandoris, kuris buvo sudarytas siekiant pridengti tikrąjį, t. y. pirkimo – pardavimo sandorį ir taip pažeisti J. Z. pirmenybės teisę. Tuo tarpu atsakovė L. V. nurodė, jog mainų sutartį pripažinti apsimestine pagrindo nėra, kadangi ji norėjo mainų pagrindu įsigyti būtent konkretų sklypą, todėl valios išraiška atsakovės vidinę valią atitiko. Taigi, teismas, siekdamas išspręsti kilusį ginčą, turėjo atsakyti į klausimus, **a)** kokią įtaką siekiui pripažinti mainų sutartį pirkimo-pardavimo sandoriu turi ta aplinkybė, jog mainomų objektų vertės nėra vienodos (ginčo atveju vieno objekto vertė kito vertę viršija 20 kartų), ir **b)**, ar priemokos dydis apskritai gali būti kriterijumi sprendžiant, ar mainų sutartis nėra apsimestinis sandoris.

Pirmosios instancijos teismas sprendimu **ieškini atmetė**. Tokį sprendimą grindė argumentais, jog: „mainų sutarties šalys (L. V. ir J. V.) detalčiai nurodė sutarties sudarymo aplinkybes. L. V. rado tokį žemės sklypą, kurio vieta, savybės atitiko jos poreikius ir interesus, J. V. reikėjo naujos vietos verslo plėtrai. <...> **Mainomo turto vertė į sutartį šalys iraišė bendru sutarimu, susitare, kad J. V. sumoka L. V. 20 000 Eur dydžio priemoną. Toks mainomu daiktu vertės nustatymas bei mainų būdas neprieštarauja įstatymo nuostatoms, todėl negali būti laikomas sutarties apsimestinumą patvirtinančia aplinkybe.**“ Taigi, kaip matyti iš

⁶⁵ „Kauno apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-868-230/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 18 d., <http://www.infolex.lt/tp/1737807>.

pirmosios instancijos teismo argumentacijos, teismas patvirtino, kad mainų sutarties objektų vertės, nurodžius, kad abi šalys norėjo įsigyti būtent konkretų objektą, sandorio galiojimui jokios įtakos neturi. Taip pat patvirtino, jog priemokos dydis negali būti kriterijumi sprendžiant dėl mainų sandorio pripažinimo pirkimo-pardavimo sutartimi. Vadinas, net jeigu priemokos dydis viršytų mainų objekto vertę ne kelias dešimtis, kaip buvo šiuo atveju, o šimtus kartų, pavyzdžiui, 100 000 Eur vertės žemės sklypas mainomas į 1 000 Eur vertės žemės sklypą, susitariant primokėti 99 000 Eur sumą, **tai anot teismo, neturėtų jokios įtakos mainų sutarties pripažinimui pirkimo-pardavimo sutartimi, kadangi, kaip nurodė teismas, priemokos nustatymas neprieštaruja įstatymams, todėl apsimestinumo patvirtinti negali.**

Autoriaus nuomone, toks absoliutus priemokos, kaip aplinkybės, galinčios patvirtinti pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą, paneigimas, pabrėžiant, kad priemokos dydis apskritai nėra svarbus, **nesuderinamas su teismo pareiga bylą išnagrinėti ne tik formaliai vertinant įstatymo raidę, bet ir teisingai, be kita ko, vadovaujantis teisingumo ir protingumo principais.** Anot autoriaus, neabejotina, kad priemokos dydis teismų turėtų būti pripažįstamas bent kaip kriterijus, į kurį, sprendžiant dėl mainų sutarties pripažinimo pirkimo-pardavimo sandoriu, **turėtų būti atsižvelgiama.** Absoliutus tokio kriterijaus paneigimas yra nesuderinamas su protingumo principu ir siekiu užtikrinti realią pirmenybės teisės gynybą. Vien tai, kad šalys savo valiai išreikšti pasirinko mainų sutarties formą, neturėtų sudaryti pagrindo pirmenybės teisei pažeisti tais atvejais, kai tikroji šalių valia yra gauti priemoną, kurios dydis yra lygus kainai, kuri būtų sumokama sudarant pirkimo-pardavimo sutartį.

Nepaisant to, kas nurodyta aukščiau, apeliacinė instancija pirmosios instancijos teismo sprendimui visiškai pritarė ir dar kartą patvirtino, jog mainų sutarties objektų verčių skirtumas ir priemonka bei jos dydis įstatymų nėra ribojamas ar draudžiamas, todėl tai sudaro pagrindą daryti išvada, jog šios aplinkybės negali būti kriterijumi sprendžiant dėl mainų sutarties pripažinimo pirkimo – pardavimo sutartimi. Autoriaus nuomone, tokie apeliacinio teismo išvada, be kita ko, prieštarauja kasacinio teismo praktika. LAT išplėstinė teisėjų kolegija 2009 m. byloje⁶⁶ yra iš išaiškinusi, jog: „*Mainų sutartimi gali būti mainomi ir nelygiaverčiai daiktai, jeigu tokia yra tikroji tokią sutartį sudarančių asmenų valia ir jeigu tai nepažeidžia įstatymų reikalavimų, įstatymų saugomų kitų asmenų interesų*“. **Vadinas, pats kasacinis teismas pripažįsta, jog leidimas mainyti nelygiaverčius daiktus negali būti suabsoliutinamas. Ši mainų sandorio šalims pripažįstama teisė gali būti varžoma, jeigu jos įgyvendinimas pažeidžia įstatymo (CK 4.79 str.) saugomus bendraturčių interesus.**

⁶⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-288/2009“, *supra note*, 10.

Atsižvelgiant į tai, laikytina, jog priešingai nei nurodo žemesnių instancijų teismai, priemokos dydžiui, kaip kriterijui, vertinant, ar mainų sutartis nėra apsimestinis sandoris, yra **ne tik poreikis**, kadangi taip būtų užtikrinamas realesnis pirmenybės teisės gynimas, **bet ir teisinis pagrindas**, kuri suformavo pats kasacinis teismas minėtoje byloje.

Apibendrinus tai, kas išanalizuota vertinant apsimestinius sandorius, kaip pirmenybės teisės pažeidimo būdus, darytina išvada, jog tiek pirkimo-pardavimo sutarties dengimas dovanojimo sutartimi, tiek mainų sutartimi pasižymi ypač sudėtingu ir dažnai neįmanoma identifikavimu. Teismų praktikoje nustatyti įrodinėjimo standartai yra tokie aukšti, jog dažnai pirmenybės teisę turinčiam asmeniui įrodyti, jog ji buvo pažeista, galimybių apskritai nėra. Kaip minėta, siekiant užtikrinti realų pirmenybės teisės įgyvendinimą, teismų praktika, kurioje dovanojimo sutarties atžvilgiu suabsoliutinamas atlygintinumas, o mainų sutarties atveju sandorio apsimestinumą galintys patvirtinti kriterijai (priemokos dydis) yra tiesiog nevertinami, privalo būti keistina. Kaip yra išaiškinęs kasacinis teismas minėtoje nutartyje, vien tai, kad tam tikras veiksmas nėra draudžiamas, dar nereiškia, jog juo nėra pažeidžiami įstatymo saugomi kitų asmenų teisėti interesai. Vadinasi, teismai, nagrinėdami, ar dovanojimo sandoris nėra apsimestinis, pagrindiniu kriterijumi turėtų laikyti dovanojimo motyvų nustatymą. Tuo tarpu sprendžiant dėl mainų sutarties galiojimo, ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas priemokos dydžio ir jo atitikties protingumo, teisingumo bei sąžiningumo principams įvertinimui.

2.3. **Reikalavimas atidalinti bendrąja daline nuosavybe esantį daiktą tam, kad būtų išvengta pareigos daikto dalį parduoti pirmenybės teisę turinčiam asmeniui**

Kaip bus pagrindžiama šiame poskyryje, pirmenybės teisę gali būti bandoma pažeisti ne tik pirmiau išvardintais būdais (nepranešimu ar netinkamu pranešimu apie ketinimą parduoti dalį, esančią bendrąja nuosavybe, pirkimo – pardavimo sutartį pridengiant apsimestiniais dovanojimo ar mainų sandoriais), **bet ir nesąžiningai naudojantis teise reikalauti atidalinti bendrąja daline nuosavybe esantį daiktą**. Toliau šiame poskyryje bus analizuojamas teisės reikalauti atidalinti bendrąja daline nuosavybe esantį daiktą santykis su pirmenybės teise ir šio santykio probleminiai klausimai teismų praktikoje, taip pat atvejai, kuomet tokio pobūdžio reikalavimu pirmenybės teisę turinčių subjektų interesus siekiama pažeisti.

Bendraturčio teisė reikalauti atidalinti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės yra įtvirtinta CK 4.80 str. Šio straipsnio pirmojoje dalyje yra nurodoma, kad: „*Kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės*“, tuo tarpu antrojoje dalyje pabrėžiama, jog: „*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“. Atskleidžiant atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės esmę bei santykį su pirmenybės teise, galima pasiremti minėta LAT apžvalga, kurioje kasacinis teismas, nagrinėdamas atidalijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės, nurodė, jog: „CK 4.80 straipsnio prasme atidalijimas reiškia daikto teisinio režimo ir (arba) bendraturčio statuso pasikeitimus. Atidalijimas iš bendrosios nuosavybės teisės yra vienas iš bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindų. Šiuo būdu įgyvendinus nuosavybės teises reiškia, kad atidalijamo bendraturčio atžvilgiu pasibaigia bendroji dalinė nuosavybė su kitu (kitais) bendraturčiais. <...>. Atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės leidžia pasiekti keletą teisiškai, ekonomiškai ir socialiai reikšmingų rezultatų. Atidalijimo institutas **leidžia sumažinti bendraturčių skaičių** ir bendrosios nuosavybės apimtį bei atitinkamai išplėsti asmeninės nuosavybės apimtį.“.

Atsižvelgiant į kasacinio teismo apžvalgoje pateikiamus argumentus, matyti, jog tiek pirmenybės teise, tiek reikalavimo teise atidalinti yra **siekama to paties tikslo, t. y. bendraturčių skaičiaus mažinimo ir asmeninės nuosavybės didinimo**. Abi šios teisės, be kita ko, priklauso bendraturčiams. Taigi, matyti, jog pats šių teisių panašus pobūdis lemia tai, kad siekiant sumažinti bendraturčių skaičių praktikoje asmuo gali nuspręsti naudotis tiek viena, tiek kita. Vis dėlto, kaip pagrindžiama žemiau pateikiamais teismų praktikos pavyzdžiais, tam tikrais atvejais naudojantis reikalavimo atidalinti teise, šios teisės įgyvendinimas užkertą galimybę bendraturčiui pasinaudoti savo pirmenybės teise, todėl kyla klausimas, ar tokiais atvejais reikalavimas atidalinti negali būti laikomas dar vienu pirmenybės teisės pažeidimo būdu?

Pirmenybės teisės ir bendraturčio teisės reikalauti atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės santykį (konkurenciją) ir jo įtaką pirmenybės teisės pažeidimui gerai atspindi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2008 m. priimta nutartis⁶⁷. Šios bylos faktinė situacija pasižymėjo tuo, jog ieškovas prašė teismo atidalyti du jam ir atsakovui bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančius daugiabučius gyvenamuosius namus, paskiriant kiekvieno nuosavybėn atitinkamus butus. Ieškovas nurodė, kad su atsakovu bendrosios dalinės nuosavybės teise po 1/2 dalį valdo dalytiną nekilnojamąjį turtą. Anot ieškovo, šalių ginčas kilo dėl bendro turto valdymo, ginčo taikiai išspręsti nepavyksta, todėl, remiantis CK 4.80 str., yra pagrindas atidalyti turtą iš bendrosios dalinės nuosavybės.

Pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė nurodydamas, jog šalys nustatytos naudojimosi tvarkos laikosi, o ieškovas neįrodė to, jog su atsakovu dėl bendro turto valdymo,

⁶⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 19 d., <http://www.infoplex.lt/tp/90866>.

naudojimo ir disponavimo nesutaria. Remdamasis kitais į bylą pateiktais įrodymais (šalių susirašinėjimu, preliminariosiomis sutartimis), teismas padarė išvadą, kad ieškovas siekia atidalyti turto dalį dėl to, **kad galėtų parduoti tretiesiems asmenims, o nurodytus atidalijimo motyvus laikė darančiais žala visam nekilnojamojo turto objektui ir pažeidžiančiais atsakovo, turinčio pirmumo teisę pirkti iš ieškovo turto dalį, teises (CK 4.79 straipsnis).** Taigi, pirmosios instancijos teismas traktavo, jog bendraturtis gali pasinaudoti teise atidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės tik tada, jei įrodo, jog dėl naudojimosi bendrąja daline nuosavybe yra ginčas. Anot teismo, automatini (nesant pagrįstų atidalinimo motyvų) CK 4.80 str. taikymas šioje situacijoje lemtų atsakovo pirmenybės teisės pažeidimą.

Apeliacinės instancijos teismas pirmosios instancijos sprendimą paliko galioti, tačiau CK 4.80 str. aiškinimą pakoregavo, nuroydamas, jog bendraturčio teisės galiojimui ir įgyvendinimui motyvai įtakos neturi. Kitaip tariant, bendraturtis turi teisę reikalauti atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės net ir tuo atveju, jeigu motyvų, kodėl atsirado bendraturčio interesas atidalinti, **apskritai nenurodo.** Vis dėlto, apeliacinės instancijos teismas laikė, jog nors ir bendraturtis turi teisę šioje situacijoje reikalauti atidalinti, tačiau atidalijimas pagal ieškovo pareikštus reikalavimus negalimas, nes toks veiksmas neatitiktų atidalijimo iš bendrosios nuosavybės teisinio ir faktinio turinio, **nes po jo liktų nemažai bendru nekilnojamojo turto objektu, o tai reikštų bendrosios dalinės nuosavybės statuso išsaugojimą.**

Kasacinis teismas, vertindamas atsakovo argumentus, jog ieškovas atidalijimu siekia tik atimti atsakovo turimą pirmenybės teisę, nurodė, kad: „CK 4.79 straipsnio 1 dalyje nustatyta pirmenybės teisė pirkti kito bendraturčio dalį įgyvendinama tik tada, kai ši dalis yra parduodama. Tuo atveju, kai bendraturtis siekia atidalijimo, kito bendraturčio interesai negali būti ginami remiantis CK 4.79 straipsnyje įtvirtinta pirmumo teise pirkti parduodamą dalį. Įstatyme nustatyta bendraturčio teisė reikalauti jį atidalyti negali būti aiškinama ir taikoma siaurinamai. Suteikiant prioritetą bendraturčiui pirmenybės teisė pirkti atidalijamą dalį, gali būti paneigta įstatymo nustatyta kito bendraturčio teisė būti atidalytam, kartu paneigiant įstatyme nustatytą teisę būti ne bendraturčiu, bet atskiru savininku, suformuojant jam atskirą (atidalytą) daiktą, vadinamąjį „daiktą daikte“.

Taigi, kasacinis teismas patvirtino, jog net ir nustačius, jog atidalinimu šalis siekia atimti iš kito bendraturčio galimybę įgyvendinti pirmenybės teisę, **tai nėra pakankamas pagrindas uždrausti asmeniui pasinaudoti jo CK 4.80 str. įtvirtinta teise reikalauti atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės.**

Tokia kasacinio teismo pozicija patvirtina, jog reikalavimas atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės gali būti laikomas dar vienu pirmenybės teisės pažeidimo būdu, tačiau šis,

priešingai nei anksčiau nurodyti, išsiskiria tuo, jog net ir įrodžius, kaip buvo padaryta minėtoje byloje, kad tokiu reikalavimu yra siekiama būtent apeiti pirmenybės teisės reikalavimą, bendraturčio pirmenybės teisės pažeidimui kelias vis vien nėra užkertamas.

Autorius laiko, jog tokia kasacinio teismo pozicija neleidžia užtikrinti efektyvios pirmenybės teisės gynybos, todėl ji turėtų būti keičiama. Bendraturčio teisė reikalauti atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės neturėtų būti laikoma absoliučia. Akivaizdu, jog įgyvendinant šią teisę asmenį saisto CK 1.137 str. 2 d., 4.37 str. 1 d. įtvirtinti reikalavimai, kurie, be kita ko, nurodo, **kad naudodamasis savo teisėmis asmuo negali pažeisti kitų asmenų teisių, elgtis nesąžiningai ir pan.** Tai leidžia daryti išvadą, jog teismai, nustačius, kad atidalinimu siekiama būtent išvengti pirmenybės teisės (ją apeiti), vadovaudamiesi minėtais CK straipsniais ir principu, jog iš neteisės teisė neatsiranda (lot. *ex in jura non oritur jus*), tokio bendraturčio teisės, įtvirtintos CK 4.80 str., **neturėtų ginti.**

3. PIRMENYBĖS TEISĖS GYNIMO, PASIRINKUS VIENĄ AR KELIS GYNYBOS BŪDUS, PROBLEMATIKA

3.1. Pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas pirmenybės teisę turinčiam asmeniui

Pažymėtina, jog CK 4.79 str. yra įtvirtinta ne tik pirmenybės teisė, jos įgyvendinimo procedūra, bet ir pasekmės, kurios kyla, jeigu pirmenybės teisė buvo pažeista. CK 4.79 str. 3 d. nurodyta, jog: „Jeigu dalis parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas bendraturtis turi teisę per tris mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos“. Taigi, pirmenybės teisės pažeidimo gynybos būdas CK yra įtvirtintas *expressis verbis*. Pastebėtina, jog nepaisant to, kaip pagrįsta anksčiau, jog pirmenybės teisės pažeidimo būdų yra daug ir įvairių, įstatymų leidėjas pirmenybės teisės gynimui numatė tik vieną būdą, t. y. pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimą. Atsižvelgiant į tai, kad pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas yra vienintelis įstatymų leidėjo numatytas pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdas, akivaizdu, jog siekiant užtikrinti efektyvią pirmenybės teisės apsaugą, šio būdo taikymas teismų praktikoje problematika neturėtų pasižymėti, vis dėlto, taip nėra. Pabrėžtina, jog teismai, taikydami ir aiškindami šį pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdą, susiduria su tam tikrais teisės aiškinimo klausimais, kurie žemiau bus atskleisti ir išanalizuoti.

Visų pirma, atskleistinas pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo, kaip pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo, turinys ir sukeliama padariniai. Kaip yra paaiškinta teismų praktikos apžvalgoje⁶⁸, pirmenybės teisę turinčio asmens galėjimas per įstatyme nustatytą trijų mėnesių terminą kreiptis į teismą dėl pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo reiškia tai, kad taikant šį pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdą, **pirkimo–pardavimo sandoris išlieka**, tik keičiasi nuosavybės teisės perleidimo ir prievolinių santykių (atsiskaitymo) subjektai, t. y. parduodama daikto dalis perduodama pirmenybės teisę pirkti turinčiam bendraturčiui, o šis turi sumokėti pinigus buvusiam pirkėjui, jei tas jau buvo atsiskaitęs su pardavėju, arba pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytomis sąlygomis – pardavėjui. Kasacinis teismas taip pat apžvalgoje pabrėžė, kad pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo padariniai sprendimo rezoliucinėje dalyje turi būti nurodyti aiškiai, be kita ko, turi būti numatyta bendraturčio, kuriam teisės ir pareigos yra perkeliamos, pareiga atsiskaityti už įgyjamą daikto dalį. Autoriaus nuomone, apžvalgoje pabrėžtas rezoliucinės dalies išsamumo reikalavimas yra pagrįstas, kadangi sprendimo rezoliucinėje dalyje nurodžius tik tai, kad teisės ir pareigos yra perkeliamos kitam subjektui, sprendimas nereikalautų vykdymo, todėl priversti asmenį sumokėti buvusiam pardavėjui sumą už daikto dalį, būtų sudėtinga.

⁶⁸ „2009 m. gruodžio 9 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo „Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga“ (Teismų praktika 32)“, *supra note*, 17.

Kaip matyti iš teisės normos turinio ir paminėtos apžvalgos, įstatymo leidėjas asmens galimybę ginti savo pirmenybės teisę laike labai apribojo, kadangi nustatė sutrumpintą trijų mėnesių ieškinio senaties terminą reikalavimui dėl teisių ir pareigų perkėlimo pareikšti. Pastebėtina, jog teismų praktikoje tam tikrose konkrečiuose situacijose kyla neaiškumų, nuo kurio momento šis terminas pradedamas skaičiuoti ir, pavyzdžiui, kokią įtaką termino skaičiavimo pradžia turi tai, kad nekilnojamojo turto sandoriai yra **registruojami viešame registre**, kuris yra visiems prieinamas. Nėra aišku, ar ši aplinkybė yra pakankamas pagrindas laikyti, jog termino eiga visais atvejais sutampa su nekilnojamojo turto sandorio įregistravimo viešame registre data.

LAT, aiškindamas senaties termino įtvirtinimo prasmę, yra nurodęs⁶⁹, jog: „*Ieškinio senatis – tai įstatymų nustatytas laiko tarpas (terminas), per kurį asmuo gali apginti pažeistas teises pareikšdamas ieškinį <...>. Jeigu suinteresuotas asmuo, **žinodamas** arba **turėdamas žinoti** apie savo teisės pažeidimą, per visą ieškinio senaties terminą nesikreipė į teismą su ieškiniu, kad apgintų pažeistą teisę, priešinga teisinio santykio šalis gali pagrįstai tikėtis, jog toks asmuo atsisako savo teisės arba nemano, kad jo teisė yra pažeista. Kita vertus, ieškinio senaties terminų nustatymas skatina nukentėjusią šalį imtis priemonių operatyviai ir tinkamai ginti savo pažeistas teises. Taigi ieškinio senaties institutas sumažina teisinio neapibrėžtumo neigiamą poveikį civilinei apyvartai, ieškinio senaties terminų nustatymas sudaro objektyvias prielaidas materialiajai tiesai byloje nustatyti; praėjus tam tikram laikui, faktinių aplinkybių išaiškinimas tampa sudėtingesnis.*“

Taigi, kaip matyti iš kasacinio teismo praktikos ir teisinio reguliavimo, ieškinio termino skaičiavimo pradžia yra sietina su asmens teisės kreiptis į teismą atsiradimu, o ši – sietina su **asmens sužinojimu** ar **turėjimu sužinoti** apie savo pažeistą teisę. Pažymėtina, jog teismų praktikoje ilgą laiką nebuvo vienodos pozicijos dėl įstatyme įtvirtintos sąvokos „turėjo sužinoti“ prasmės ir aiškinimo apimties. Šioje vietoje būtina paminėti LAT nutartį, kurioje kasacinis teismas bene pirmą kartą, apžvelgdamas ir ankstesnę kasacinio teismo praktiką, detaliam pasisakė dėl šios sąvokos aiškinimo sprendžiant dėl ieškinio senaties termino pradžios momento. LAT 2017 m. nutartyje⁷⁰ pabrėžė, jog: „<...> *vidinis teisės pažeidimo suvokimas tiesiogiai susijęs su pačiu asmeniu, konkreti diena, kada asmuo sužinojo apie teisės pažeidimą, nustatoma pagal to asmens nurodymą ir savo teiginiams, kada sužinojo apie teisės pažeidimą, pagrįsti ieškovas turi pateikti įrodymus (CPK 178 straipsnis). **Tačiau teismas negali apsiriboti vien tik ieškovo paaiškinimu ir tais atvejais, kada atsakovas ginasi ieškinio senaties terminu, o ieškovas tvirtina, jog apie savo subjektyvinės teisės pažeidimą sužinojo ne paties pažeidimo dieną, teismas turi patikrinti, ar***

⁶⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-321/2012“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 19 d., <http://www.infollex.lt/tp/386675>.

⁷⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. vasario 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-20-248/2017“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 19 d., <http://www.infollex.lt/tp/1418125>.

byloje nėra įrodymų, kad buvo priešingai <...>. Taip pat kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad kai asmuo nurodo, jog apie savo teisės pažeidimą sužinojo ne pažeidimo dieną, o vėliau, teismas turi išsiaiškinti, **kurią dieną rūpestingas ir apdairus asmuo, esant tokioms pat aplinkybėms, galėjo ir turėjo sužinoti, kad jo teisė pažeista.** Ieškinio senaties termino eigos pradžios susiejimas su momentu, kada asmuo turėjo sužinoti apie teisės pažeidimą, paaiškintinas įstatymo leidėjo ketinimu koku nors būdu ieškinio senaties termino eigos pradžią apibrėžti objektyvesniais kriterijais, nepasikliauti vien subjektyviais kriterijais. <...> Taigi, sužinojimo apie tam tikrą įvykį, su kuriuo ieškovas sieja savo teisių pažeidimą, momentas nustatomas kiekvienu atveju individualiai įvertinant ne tik ieškovo teiginius apie tam tikrą sužinojimo laiką ir aplinkybes, tačiau taip pat taikant **protingo, rūpestingo bei atidaus asmens standartą ir tiriant, ar apie nurodomą įvykį tokį standartą atitinkantis asmuo turėjo (galėjo) sužinoti anksčiau.** Nustatant šias aplinkybes taip pat būtina atsižvelgti ir į konkretaus ieškovo charakteristiką – **patirtį, išsilavinimą, galimybes ir pan.** <...>“.

Taigi, apibendrinus aukščiau nurodytą aktualiausią kasacinio teismo praktiką dėl ieškinio senaties skaičiavimo pradžios momento, darytina išvada, jog tais atvejais, kai padaryto asmens teisių pažeidimo ir asmens sužinojimo apie jį momentai nesutampa, asmeniui būtina įrodyti tai, **kad ir kitas vidutiniškai protingas, rūpestingas bei atidus asmuo apie tokį teisių pažeidimą taip pat nebūtų sužinojęs anksčiau, nei apie jį sužinojo ieškovas.** Jeigu byloje bus nustatyta, jog protingas, atidus ir rūpestingas asmuo būtų apie teisės pažeidimą sužinojęs anksčiau, ieškinio pradžios skaičiavimo momentas bus laikomas tuo momentu, kada apie teisių pažeidimą būtų sužinojęs protingas, atidus ir rūpestingas asmuo. Būtina atkreipti dėmesį ir į tai, kad protingo, atidaus ir rūpestingo asmens standartas turi būti sietinas su grupe asmenų, kuriai priklauso subjektas, kurio teisės buvo pažeistos⁷¹.

Išanalizavus bendrą ieškinio senaties pradžios skaičiavimo momento aiškinimą, **galima daryti išvadą,** jog nors ir atsakovai byloje dėl pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo ginasi tuo, kad ieškinyje yra pareikštas vėliau nei po trijų mėnesių, kai nekilnojamojo turto dalies sandoris buvo įregistruotas viešajame registre⁷², toks atsakovų argumentas jokiais atvejais negalėtų būti laikomas pagrįstu ir sudaryti galimybę ieškinio eigos pradžios momentą laikyti sandorio įregistravimo viešame registre momentu, kadangi, autoriaus nuomone, nėra tokios protingų, atidžių ir rūpestingų

⁷¹ Pavyzdžiui, protingi, rūpestingi ir atidūs senoliai, jaunimas, verslininkai, aukštąjį išsilavinimą turintys asmenys ir kitos socialinės grupės. Akivaizdu, jog protingo, atidaus ir rūpestingo senolio bei protingo, atidaus ir rūpestingo verslininko standartai skiriasi, todėl, pavyzdžiui, vertinant momentą, kada senolis turėjo suvokti apie savo teisių pažeidimą, taikyti protingo, atidaus ir rūpestingo verslininko standartą **būtų neteisinga ir neprotinga.** Dėl šios priežasties teismų praktikoje suformuotas protingo, atidaus ir rūpestingo asmens standartas privalo būti diferencijuojamas ir sietinas su konkrečia asmenų grupe.

⁷² „Vilniaus apygardos teismo 2019 m. birželio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-921-794/2019“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 20 d., <http://www.infollex.lt/tp/1746045>.

asmenų grupės, kuriai galėtų būti primetama pareiga kiekvieną dieną tikrinti viešą registrą dėl konkretaus turto.

Toliau 3.1. poskyrio poskyriuose bus analizuojami atskiri pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo, kaip pirmenybės teisės pažeidimo gynybos būdo, taikymo probleminiai klausimai.

3.1.1. Teisių ir pareigų perkėlimo galimumas pagal preliminariąją pirkimo – pardavimo sutartį

Praktikoje pasitaiko situacijų, kuomet bendraturčiai sužino ne apie jau įvykusį pirmenybės teisės pažeidimą, bet apie ketinimą pirmenybės teisę pažeisti. Pavyzdžiui, bendraturčiams tampa žinoma, kad dėl dalies, esančios bendraja nuosavybe, pardavimo kitas bendraturtis jau yra sudaręs preliminarią pirkimo-pardavimo sutartį, iki kurios įvykdymo liko mažiau nei mėnuo, nors bendraturčiai apie ketinimą parduoti dar apskritai nėra informuoti. Tokioje situacijoje kyla klausimas, ar CK 4.79 str. 3 d. įtvirtintas pirmenybės teisės gynimo būdas gali būti taikomas ir preliminariosiems pirkimo-pardavimo sutartims, pavyzdžiui, reiškiant reikalavimą perkelti būsimo pirkėjo teises ir pareigas bendraturčiui pagal preliminariąją sutartį.

Preliminarios sutarties samprata įtvirtinta CK 6.165 str., be kita ko, nurodant, jog: „*Preliminariąją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį*“. Teismų praktikoje⁷³ laikomasi vieningos ir nusistovėjusios pozicijos, jog preliminariosios sutarties negalima reikalauti įvykdyti natūrai. Kitaip tariant, preliminariosios sutarties šalys negali būti teismo tvarka įpareigojamos sudaryti pagrindinę sutartį. Tai reiškia, jog tarp preliminarios ir pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties teismų praktikoje yra patvirtinta aiški takoskyra, kuri jokių būdu neleidžia šių savo prasme ir sukeliomomis teisinėmis pasekmėmis skirtingų sutarčių sutapatinti.

Atsakyti į pirmiau aptartą hipotetinę situaciją gali padėti ne tik aukščiau pateikta preliminariosios sutarties analizė, bet ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-133/2007⁷⁴, kurioje kasacinis teismas, nagrinėdamas, ar pranešimas gali būti laikomas oferta, o bendraturtis būti įpareigotas sudaryti pranešime aptariamą sandorį, be kita ko, pažymėjo, kad: „<...> CK 4.79 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad jeigu dalis parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas bendraturtis turi teisę per tris mėnesius

⁷³ „Klaipėdos apylinkės teismo 2018 m. sausio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2-890-328/2018“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 20 d., <http://www.infollex.lt/tp/1655983>, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 20 d., <http://www.infollex.lt/tp/67801>.

⁷⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-133/2007“, *supra note*, 48.

*teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos. Taigi šioje įstatymo normoje nustatyta bendraturčio teisių apsaugos garantija tuo atveju, jeigu pardavėjas pažeidžia jo pirmumo teises pirkti parduodamą dalį nuosavybės teisėje. Bendraturčio teisių pažeidimas atsiranda ne derybose su pirkėju (ne bendraturčiu) ar aiškinantis pardavimo sąlygas su bendraturčiu, kurį informavo apie savo ketinimus parduoti dalį, bet dėl savo turto dalies pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo su trečiuoju asmeniu. Pagal nurodytą CK normą tuo atveju, kai yra pažeista bendraturčio pirmumo teisė pirkti parduodamą dalį, jis gali reikalauti jam perkelti pirkėjo teises ir pareigas. Byloje nenustatyta, kad atsakovai savo dalį pardavė. **Taigi nesant pirkimo-pardavimo sutarties pagal CK 4.79 straipsnio 3 dalį ieškovė negali reikalauti jai perkelti pirkėjo teisių ir pareigų, nes jos teisės dar nėra pažeistos.**“.*

Taigi, atsižvelgiant į preliminarios sutarties sampratą bei aukščiau pateiktą kasacinio teismo išaiškinimą dėl CK 4.79 str. 3 d. taikymo apimties, darytina išvada, jog pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas, kaip pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdas, **gali būti taikomas tik tada, kai bendraturčio teisės jau yra pažeistos**⁷⁵. Atsižvelgiant į tai, kad preliminarioji sutartis nėra daikto pirkimo – pardavimo sutartis, minėta, šia sutartimi tik susitariama dėl pagrindinės sutarties sudarymo ateityje, teisių ir pareigų perkėlimas remiantis CK 4.79 str. 3 d. būtų, autoriaus nuomone, neteisėtas.

3.1.2. **Momentas, iki kurio teisių ir pareigų perkėlimas yra galimas**

Analizuojant atskirus pirmenybės teisės pažeidimo gynybos būdo taikymo ir aiškinimo probleminius klausimus, būtina aptarti ir momentą, iki kurio analizuojamas gynybos būdas gali būti taikomas. Pastebėtina, jog teisių ir pareigų perkėlimas yra ribojamas ne tik 3.1. poskyryje aptarta ieškinio senatimi, bet ir asmens statusu nagrinėjant pareikštą reikalavimą teisme.

Tai, kad ne bet kuris bendraturtis gali ginti pažeistą pirmenybės teisę, **o tik tas**, kuris bendraturčiu buvo **tiesk ją pažeidus, tiek tebėra bendraturčiu reiškiant ieškinį dėl šios pirmenybės teisės gynimo**, patvirtina kasacinio teismo praktika⁷⁶. Šioje byloje ieškovė prašė perkelti jai pirkėjo teises ir pareigas pagal 2013 m. lapkričio 8 d. nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį. Ieškovė nurodė, jog pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu ji buvo parduoto trečiajam asmeniui nekilnojamojo turto viena iš bendraturčių, tačiau pranešimo apie ketinimą parduoti negavo. Ši aplinkybė, anot ieškovės, patvirtina, jog ieškovės pirmenybės teisė

⁷⁵ Dalis, esanti bendrąja nuosavybe, parduota a) neinformavus, b) neišlaikus termino, per kurį bendraturčiai gali atsilipti, ar c) kitomis, nei pranešime nurodytomis, sąlygomis.

⁷⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-475-611/2016“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 20 d., <http://www.infolex.lt/tp/1377959>.

buvo pažeista, todėl ieškovės reikalavimas dėl pirmenybės teisės pažeidimo gynybos būdo, pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo, yra pagrįstas ir tenkintinas.

Pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė nuroydamas, kad ieškovė, pardavusi savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, nebėra bendraturtė, todėl ieškovės prašomas pirmenybės teisės pažeidimo gynybos būdas negali būti taikomas. Apeliacinės instancijos teismas nutartimi sprendimą paliko galioti nepakeistą ir dar kartą pažymėjo, kad ieškovės reikalavimas neturi prasmės, nes jai nuosavybės teise **nebepriklauso** dispečerinė ir kiemo aikštelės dalis, kurios yra bendrosios nuosavybės dalis.

Pažymėtina, jog tiek pirmosios, tiek antrosios instancijos teismas laikėsi vieningos pozicijos dėl ieškovės reiškiamo reikalavimo perkelti pirkėjo teises ir pareigas nepagrįstumo, tačiau žemesnės instancijos teismų padaryta atitinkama išvada stokoja teisinio pagrindimo. Vis dėlto, šį pagrindimą pateikė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėdamas bylą kasacine tvarka. LAT, apibrėždamas subjektų ratą, kurie gali naudotis pažeistos pirmenybės teisės gynyba reikalaujant perkelti teises ir pareigas, pateikė išsamų teisinį pagrindimą, nuroydamas, jog: „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo jurisprudencijoje konstatuota, kad CK 4.79 straipsnyje nustatyta pirmenybės teisė bendraturčiui įsigyti parduodamą daikto dalį ta kaina, kuria ji parduodama, yra daiktinė turtinė teisė <...>. Šia įstatyme įtvirtinta teise sudaroma galimybė sumažinti bendraturčių skaičių ir pakeisti nuosavybės teisės rūšį, nes dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti vieną daiktą yra apsunkinta <...>. Taigi, kadangi CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta pirmenybės teisė yra daiktinė teisė, **todėl ji seka paskui daiktą**, t. y., **pasikeitus daikto nuosavybės teisių subjektui, naujajam nuosavybės teisės subjektui pereina ir minėta pirmenybės teisė, o ankstesnis daikto savininkas praranda tokią pirmenybės teisę, nepaisant to, kuris iš jų buvo daikto bendraturčiu tuomet, kai kitas bendraturtis perleido savo dalies nuosavybę trečiajam asmeniui**. Būtent toks aiškinimas atitinka ir CK 4.79 straipsnyje įtvirtinto pirmenybės teisės instituto esmę bei paskirtį – mažinti bendros nuosavybės dalyvių skaičių ir daryti efektyvesnį daikto valdymą. Teisėjų kolegija pažymi, kad CK 4.79 straipsnio 3 dalis iš esmės atitinka CK 1.138 straipsnio 2 punkto taikymą – atkūrimą buvusios iki teisės pažeidimo padėties. Kai CK 4.79 straipsnio 1 dalyje nurodytą pirmenybės teisę turintis asmuo perleidžia savo bendrosios nuosavybės dalį, tokio asmens iki teisės pažeidimo buvusi padėtis nebegali būti atkurta po nuosavybės teisės perleidimo, nes minėtas asmuo nebėra bendros nuosavybės dalyvis. Teisėjų kolegija, <...>, formuluoja tokią teisės aiškinimo taisyklę: ***kai pažeidžiama CK 4.79 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta pirmenybės teisė įsigyti bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo turto dali, ginti pažeistas teises CK 4.79 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka perkeliant pirkėjo teises ir pareigas gali tik tas asmuo, kuris yra parduodamo daikto bendraturtis teismo sprendimo dėl***

pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo priėmimo momentu, nepriklausomai nuo to, kada jis tapo bendros nuosavybės dalyviu. Jeigu asmuo, kuris yra bendraturtis bendraja nuosavybe esančio daikto kito bendraturčio dalies perleidimo metu, vėliau (įskaitant ir po reikalavimo perkelti pirkėjo teises ir pareigas pareiškimo teisme momentu) perleidžia nuosavybės teises į savo dalį, reikalavimo perkelti pirkėjo teises ir pareigas teisė pereina naujam daikto dalies savininkui.“

Taigi, apibendrinus tai, kas išdėstyta, galima daryti išvadą, jog leidimas ginti pirmenybės teisę reikalaujant perkelti pirkėjo teises ir pareigas teismų praktikoje yra suteikiamas **tik tam asmeniui, kuris yra bendraturtis teismo sprendimo priėmimo dieną**. Kitaip tariant, pirkėjo teisės ir pareigos gali būti perkeliamos tik bendraturčiui, kadangi, kaip minėjo teismas, pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas asmeniui, kuris bendraturčio statuso sprendimo priėmimo metu neturi (nebeturi), pirmenybės teisės instituto tikslo, be kita ko, didinti dalinės nuosavybės dalis ir mažinti bendraturčių skaičių, nepasiektų. Taigi situacija, kuomet sandoriu buvo pažeista vieno bendraturčio pirmenybės teisė, tačiau pirmenybės teisės gynimo būdas (teisių ir pareigų perkėlimas) yra taikomas kito subjekto (naujojo bendraturčio) atžvilgiu – **teisiškai pateisinama**. Verta pabrėžti, jog šis teisės aiškinimas suteikia galimybę aptartą reikalavimą reikšti ir tam bendraturčiui, kuris pirmenybės teisės pažeidimo momentu tokiu nebuvo, tačiau tokiu yra (tapo) reiškiant reikalavimą dėl teisių ir pareigų perkėlimo.

3.1.3. Teisių ir pareigų perkėlimo galimumas į antraeilį daiktą

Kaip matyti iš CK 4 knygos pirmos dalies antro skyriaus pavadinimo ir jame įtvirtintų straipsnių, daiktai, pagal galimybę būti savarankiškais teisinių santykių objektais, yra skirstomi į pagrindinius ir antraeilius. Kaip nurodyta CK 4.13 ir 4.14 str. pirmosiose dalyse, antraeiliais daiktais yra laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniam daiktui priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. Šiuos daiktus (antraeilius) ištinka pagrindinio daikto likimas. Pastebėtina, jog CK antraeilio daikto teisiniam požymiui apibrėžti naudojamas teiginys „*ištinka pagrindinio daikto likimas*“ nėra aiškaus turinio, tačiau šis turinys, galima pasidžiaugti, yra atskleistas teismų praktikoje⁷⁷, nurodant jog: „*Pagal bendrąją taisyklę antraeilio daikto likimas tiesiogiai priklauso nuo pagrindinio daikto likimo, t. y. keičiantis pagrindinio daikto likimui, pvz., perleidžiant nuosavybės teisę į pagrindinį daiktą kitam asmeniui, kartu perleidžiama nuosavybės teisė ir į antraeilį daiktą, išskyrus atvejus, kai sutartyje arba įstatyme nustatyta kitaip*“. Autorius pastebi, jog toks antraeilio ir pagrindinio daikto ryšio aiškinimas taip pat lemia

⁷⁷ „Vilniaus apygardos teismo 2019 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1349-560/2019“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 20 d., <http://www.infoplex.lt/tp/1779355>.

tai, jog pagrindinio daikto savininkui, norint nuosavybės teisę į antraeilį daiktą išsaugoti, antraeilio daikto likimas (pasilikimas pardavėjo nuosavybe) privalo būti apspręstas sutartimi, priešingu atveju, nuosavybės teisė bus perduota ne tik į pagrindinį, bet ir antraeilį daiktą. Taigi, iš teismų praktikos ir teisinio reguliavimo akivaizdu, jog antraeilio daikto teisinis likimas visiškai priklauso nuo pagrindinio daikto savininko valios, tačiau kyla klausimas, kokią įtaką ir praktinę reikšmę šis priklausomumas ir pagrindinio bei antraeilio daikto ryšys turi **tais atvejais, kai kartu su pagrindiniu daiktu yra perleidžiama ir antraeilio daikto dalis, esanti bendrąja nuosavybe.** Ar tokioje situacijoje pagrindinio ir antraeilio daikto ryšys paneigia bendraturčio galimybę reikalauti perkelti pirkėjo teises ir pareigas į antraeilį daiktą, jei šis buvo parduotas nepasiūlius jo įsigyti bendraturčiui?

Atsakymo į šį sudėtingą teisinį klausimą buvo bandoma ieškoti civilinėje byloje Nr. e3K-3-61-695/2018⁷⁸, kurioje buvo sprendžiama dėl CK 4.79 str., suteikiančio bendraturčiui pirmenybės teisę, taikymo ir aiškinimo ypatumų, kai kartu su pagrindiniu daiktu, kuris **nėra** bendrosios nuosavybės objektas, parduodamas antraeilis daiktas, kuris bendrosios dalinės nuosavybės objektu yra.

Visų pirma, atkreiptinas dėmesys į tai, kad kasacinis teismas, ieškodamas atsakymo į aukščiau pateiktą klausimą, taip pat suformavo ir kitą svarbią pirmenybės teisės įgyvendinimo taisyklę, nurodydamas, jog: „<...> neatsižvelgiant į tai, kad per pranešime pasinaudoti pirmumo teise nurodytą laikotarpį pasikeičia bendro turto savininkas, **pardavėjui negali būti keliami reikalavimai iš naujo pranešti naujam savininkui apie galimybę pirkti bendro turto dalį ir nustatyti naujus tokios teisės įgyvendinimo terminus.**“ Kitaip tariant, pardavėjas nėra įpareigotas po pranešimo esamiems bendraturčiams atlikimo nuolat sekti, ar bendraturčiai nepakito ir, jiems pasikeitus, iš naujo informuoti.

Tuo tarpu kasacinis teismas, nagrinėdamas antraeilio ir pagrindinio daikto santykio įtaką pirmenybės teisės gynimo būdo taikymui ir ieškodamas atsakymo, ar parduodant antraeilius daiktus kartu su pagrindiniu daiktu, kai pagrindinis daiktas yra asmeninė, o antraeilis daiktas bendroji dalinė nuosavybė, yra būtina pranešti bendraturčiams apie ketinimą parduoti, nurodė, jog: „*Pirmiausia pažymėtina, kad pirmenybės teisė pirkti atsiranda, jeigu yra parduodama daikto dalis. Jeigu savininkas parduoda visą pagrindinį daiktą, o ne jo dalį, tai niekam neatsiranda pirmenybės teisė pirkti. **Jeigu savininkas parduoda keletą daiktų, bet pagrindinį daiktą parduoda visą, o antraeilio daikto – dalį, tai jis neturi pareigos informuoti apie pardavimą antraeiliiu daiktų bendraturčiu.**“.*

⁷⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-61-695/2018“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 21 d., <http://www.infoplex.lt/tp/1571834>.

Apibendrinant aukščiau nurodytą kasacinio teismo išaiškinimą, galima teigti, jog teismas pripažino, kad pirmenybės teisė negali būti absoliuti bei aiškinama pernelyg plečiamai. Tai reiškia, jog tuo atveju, kai yra parduodamas asmenine nuosavybe esantis pagrindinis daiktas, pirmenybės teisės į parduodamą (kartu su pagrindiniu) antraeilio daikto dalį bendraturčiai neturi. Autoriaus nuomone, nors ir pirmenybės teisės įgyvendinimas, kaip atskleidžiama darbe, neretai dėl teismų praktikoje esančių probleminių klausimų ir kartais kritikuotino teisinio reglamentavimo negali būti visiškai užtikrintas, tačiau tai jokių būdu negali būti kompensuojama pirmenybės teisės nepagrįstai plačiu aiškinimu. Anot autoriaus, **pirmenybės teisės užtikrinimo lygis turi būti keliamas sprendžiant esamas pirmenybės teisės taikymo ir aiškinimo problemas, o ne pasitelkiant teisinio pagrįstumo stokojančius, tačiau pirmenybės teisės turėtojams naudingus, teisinius išaiškinimus.**

3.1.4. **Asmens, kuriam buvo parduotas daiktas pažeidžiant pirmenybės teisę, sąžiningumas ir jo įtaka teisių ir pareigų perkėlimo galimumui**

Nagrinėjant CK 4.79 str. 3 d. matyti, jog joje įtvirtinto pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo (pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo pirmenybės teisę turinčiam asmeniui) naudojimas lemia tai, kad iš pirkėjo (trečiojo asmens) yra atimama nuosavybės teisė ir perleidžiama pirmenybės teisę turinčiam asmeniui. Taigi, akivaizdu, jog toks pirmenybės teisės gynimo būdo naudojimas turi didelę įtaką daikto dalį įsigijusio asmens (trečiojo asmens) teisėms ir pareigoms.

Pastebėtina, kad CK didelį dėmesį skiria trečiojo asmens, žinoma, sąžiningo, teisių ir interesų apsaugai⁷⁹, o CK 4.96 str. „Daikto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo“ 2 d. yra nurodyta, jog: „*Iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas nekilnojamasis daiktas, išskyrus atvejus, kai savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo.*“. **Tuo tarpu CK 4.79 str. apie pirkėjo sąžiningumą ir jo įtaką pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo taikymui – net nėra užsiminama.** Atsižvelgiant į tai, kad pirmenybės teisės pažeidimas nėra laikomas nusikaltimu, kyla klausimas, koks yra CK 4.79 str. įtvirtinto gynybos būdo ir CK 4.96 str. numatyto draudimo išreikalauti nekilnojamąjį daiktą iš sąžiningo trečiojo asmens, santykis? Ar iš sąžiningo daikto įgijėjo perkėlus nuosavybės teisę į daikto dalį pirmenybės teisę turinčiam asmeniui 4.96 str. įtvirtinta taisyklė nėra paneigiama? Siekiant išanalizuoti šį klausimą ir pateikti

⁷⁹ CK 6.222 str. 3 d.: „Restitucija **neturi įtakos sąžiningų trečiųjų asmenų teisėms ir pareigoms** <...>“, CK 6.66 str. 5 d. „Sandorio pripažinimas negaliojančiu **neturi įtakos sąžiningų trečiųjų asmenų teisėms ir turtą**, kuris buvo pripažinto negaliojančiu sandorio objektas.“, 6.130 str. 2 d. „*Iškaitymas arba atsisakymas įskaityti neturi įtakos sąžiningo trečiojo asmens įgytomis teisėms*“.

galimus atsakymus, visų pirma, nustatyti, koks trečiasis asmuo, pirmenybės teisės pažeidimo prasme, galėtų būti laikomas sąžiningu.

Pažymėtina, jog sąžiningumo sąvoka yra atskleista kasacinio teismo praktikoje⁸⁰, nurodant, kad: „*Sąžiningumas – tai vertybinis žmogaus elgesio matas, nustatomas pagal objektyvųjį ir subjektyvųjį kriterijus. Objektyviuoju požiūriu sąžiningumas suprantamas kaip žmogaus elgesys, atitinkantis protingumo ir teisingumo principų reikalavimus, t. y. rūpestingas ir atidus elgesys. Subjektyviuoju požiūriu sąžiningumas nusako asmens psichikos būklę konkrečioje situacijoje, atsižvelgiant į asmens amžių, išsimokslinimą, patirtį, faktines bylos aplinkybes. Siekiant nustatyti, ar asmuo yra sąžiningas, būtina taikyti abu šiuos kriterijus*“. Šie LAT suformuoti sąžiningo asmens požymiai ir vertinimo kriterijai leidžia daryti išvadą, jog pirmenybės teisės gynimo prasme trečiasis asmuo turėtų būti laikomas sąžiningu (sąžiningu įgijėju), jeigu nustatoma, jog pastarasis (atsižvelgiant į jo amžių, išsilavinimą, jam prieinamas priemones) pasidomėjo, ar kiti parduodamos dalies, esančios bendrąja nuosavybe, bendraturčiai apie ketinimą parduoti buvo informuoti ir savo noro įsigyti parduodamą dalį neišreiškė.

Atsakymas, ar į tokio, aukščiau apibūdinto, sąžiningo asmens teises ir teisėtus interesus, taikant pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdą, yra atsižvelgiama, atskleidžiamas 2005 m. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyje⁸¹. Šioje byloje ieškovas UAB „Edgira“ prašė teismo perkelti jam pirkėjo (UAB „Norta“) teises pagal atsakovų AB „Stop-Servis“ (pardavėjas) ir UAB „Norta“ (pirkėjo) sudarytą pirkimo-pardavimo sutartį. Anot ieškovo, minėta sutartimi buvo pažeista jo pirmenybės teisė, kadangi pardavėjui priklausanti dalis bendrojoje nuosavybėje buvo perleista trečiajam asmeniui (pirkėjui) nepranešus ieškovui apie ketinimą parduoti. Pirmosios instancijos teismas ieškinį tenkino, o apeliacinės instancijos teismas sprendimą paliko nepakeistą. Pirkėjas (UAB „Norta“) pateikė kasacinį skundą, kurį, be kita ko, grindė argumentais, jog teismai, perkeldami pirkėjo teises ir pareigas, taikydami pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdą, realiai **išreikalavo turta iš sąžiningo įgijėjo**. Taigi, anot kasatoriaus, **šioje situacijoje pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdas negalėjo būti taikomas, kadangi jo sukeltos pasekmės yra nekilnojamojo turto išreikalavimas iš sąžiningo įgijėjo, o tai daryti CK 4.96 str. 2 d. draudžia**.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas aukščiau nurodytą kasatoriaus argumentą dėl CK 4.96 str. 2 d. galimo pažeidimo ir sprendimo neteisėtumo **įvertino, išanalizavo ir paaiškino**, jog: „*Kasacinio skundo argumentas, kad kasatorius yra sąžiningas įgijėjas, nes sudarydamas pirkimo-*

⁸⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-336/2013“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 21 d., <http://www.infollex.lt/tp/698027>.

⁸¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-599/2005“, Teisės gidas, žiūrėta 2020 m. spalio 21 d., <http://www.teisesgidas.lt/lat.php?id=29110>.

pardavimo sutartį neturėjo pagrindo netikėti Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės išduotais dokumentais, **nesudaro pagrindo naikinti priimtus sprendimus**. Jau buvo konstatuota anksčiau, kad perkeliant pirkėjo teises ir pareigas pakanka nustatyti, kad buvo pažeista kito bendraturčio pirmenybės teisė pirkti šią dalį. **Tai specialioji teisės norma**, kurios paskirtis – ginti kitų bendraturčių turtinius interesus. **CK 4.79 straipsnio 3 dalies pagrindu perkeliant pirkėjo teises ir pareigas neatsižvelgiama į asmens įgijusio turta, esančio bendraja daline nuosavybe, sąžiningumą**.“.

Iš aukščiau nurodytos kasacinio teismo pozicijos akivaizdu, jog trečiojo asmens sąžiningumas pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo (pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas) taikymui jokios įtakos neturi. Nepriklausomai nuo to, ar trečiasis asmuo yra sąžiningas įgijėjas, ar ne, **gynybos būdo taikymo galimybė nekinta**. Vis dėlto, autorius negali nepastebėti, jog kasacinis teismas nors ir konstatavo, jog asmens sąžiningumas gynybos būdo taikymui nėra svarbus, tačiau nepateikė jokio teisinio pagrindimo, **kodėl buvo prieita prie tokios išvados ir kokie teisiniai argumentai leidžia teigti, jog perkeliant teises ir pareigas iš sąžiningo įgijėjo pirmenybės teisė turinčiam asmeniui CK 4.96 str. 2 d. nėra pažeidžiama**. Pastebėtina, jog teismo pagrindimas, jog trečiojo asmens sąžiningumas šioje situacijoje nėra svarbus, apsiribojo nurodymu, kad pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas yra įtvirtintas specialioje teisės normoje, tačiau, atkreiptinas dėmesys, jog 4.96 str. **nėra įtvirtinta išimtis, kad iš sąžiningo įgijėjo gali būti išreikalautas nekilnojamas daiktas, jei toks išreikalavimo pagrindas įtvirtintas specialioje normoje**. Atsižvelgiant į tai, autoriaus nuomone, nors pats kasacinio teismo situacijos išsprendimas sudaro sąlygas efektyvesnei pirmenybės teisės apsaugai ir jos gynimui, tačiau, pripažintina, pastarasis stokoja teisinės argumentacijos, kadangi, minėta, **teismo suformuota CK 4.96 str. taikymo išimtis (išreikalavimas nepažeidžia CK 4.96 str. 2 d., kai išreikalavimo pagrindas įtvirtintas specialioje normoje) nei pačiame CK 4.96 str., nei jokiame kitame straipsnyje nėra įtvirtinta**. Atsižvelgiant į tai, autoriaus nuomone, toks teisės normos taikymo aiškinimas reikalauja kur kas išsamesnio teisinio pagrindimo.

Dėl viso paminėto darytina išvada, jog trečiojo asmens (pirkėjo) sąžiningumas teisių ir pareigų perkėlimui jokios įtakos neturi. Kitaip tariant, pirkėjo sąžiningumo įrodinėjimas, siekiant paneigti pirmenybės teisės gynimo būdo taikymą, yra (pagal aktualią kasacinio teismo jurisprudenciją) **betikslis**. Žinoma, tokiu būdu garantuojamas aukštesnis pirmenybės teisės užtikrinimo lygis (4.79 str. 3 d. taikymo apimtis padidėja), tačiau tokią galimybę privalo sąlygoti teisinis reglamentavimas. Atsižvelgiant į tai, jog teisinis reglamentavimas galimybės nepaisyti CK 4.96 str. taisyklių, taikant *specialiąsias normas*, nenumato, tikėtina, jog teismų pozicija dėl **visiško sąžiningumo ignoravimo** gali ateityje pasikeisti, o gynybos būdo taikymo apimtis sumažėti.

Apibendrinus tai, kas išdėstyta 3.1 skyriuje, galima teigti, jog CK 4.79 str. 3 d. įtvirtintas pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas yra specialus pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdas. Kadangi pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo, kaip pažeistos teisės gynimo būdo, reglamentavimas nėra išsamus (CK apsiriboja šio gynimo būdo įtvirtinimu ir ganėtinai siauru šio gynybos būdo įgyvendinimo reglamentavimu), natūralu, jog teismų praktika susiduria su tam tikrais šio būdo taikymo ir aiškinimo klausimais, į kuriuos teisinis reglamentavimas ne visada gali atsakyti. Kaip atskleista šiame skyriuje, nors teismai šio gynybos būdo taikymo iš aiškinimo problematiką sprendžia sukurdami gynybos būdo taikymo taisykles, kai kurios iš jų gali būti kritikuotinos, nes stokoja teisinio pagrindimo. Atsižvelgiant į tai, tikėtina, jog kai kurios iš jų ateityje gali būti sukritikuotos ir pasikeisti, o, atitinkamai, gynimo būdo taikymo apimtis susiaurėti.

3.2. Sandorio, kuriuo buvo pažeista pirmenybės teisė, pripažinimas negaliojančiu

Lietuvos teismų praktikoje yra pripažįstama, jog CK 4.79 str. 2 d. įtvirtinta bendraturčio pareiga pranešti apie ketinimą parduoti dalį, esančią bendrąja nuosavybe, yra imperatyvi⁸². Šios, CK 4.79 str. 2 d. įtvirtintos, normos imperatyvumas gali būti patvirtinamas ir ją vertinant pagal teismų praktikoje suformuotus imperatyvių normų nustatymo požymius ir kriterijus. Kaip yra išaiškinęs kasacinis teismas⁸³: „Nustatant, teisės norma yra imperatyvi ar ne, svarbus lingvistinis normos aiškinimas – jeigu vartojami žodžiai „**draudžiama**“, „**neturi teisės**“, „**privalo būti**“ ir pan., tai darytina išvada, kad teisės norma yra imperatyvi. Jeigu teisės normoje nėra aiškiai išreikšto imperatyvo, sprendžiant dėl normos imperatyvumo, vadovaujamosi civilinės teisės normų aiškinimo principais: atsižvelgiama į tam tikros teisės normos tikslus ir uždavinius, objektą ir interesą, kurį ta teisės norma gina, taip pat tos teisės normos sisteminius ryšius su kitomis normomis ir t. t. (CK 1.9 straipsnis)“. Atsižvelgiant į tokį LAT aiškinimą, darytina išvada, jog teisės normos imperatyvumas gali būti konstatuotas ne tik tuomet, kai teisės normoje yra naudojami aukščiau paryškinti žodžiai, bet ir tada, kai teisės norma lingvistiniu požiūriu imperatyvių žodžių neturi, tačiau jos esmė bei tikslai sudaro pagrindą laikyti normą imperatyvia.

Nagrinęjant CK 4.79 str. 2 d. turinį pagal kasacinio teismo suformuotus imperatyvios įstatymo normos nustatymo kriterijus, matyti, jog pačioje normoje yra nurodyta, kad: „<...> **pardavėjas privalo raštu pranešti <...>**“. Taigi, **abejonių, kad aptariama teisės norma yra imperatyvi – nėra**. Atsižvelgiant į tai, kyla klausimas, ar šioje imperatyvioje įstatymo normoje

⁸² „Vilniaus apygardos teismo 2018 m. balandžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-351-450/2018“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 22 d., <http://www.infolex.lt/tp/1597457>.

⁸³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-394/2009“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 22 d., <http://www.infolex.lt/tp/137362>.

įtvirtinto reikalavimo pažeidimas (pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas su trečiuoju asmeniu bendraturčiui nepranešus ar netinkamai pranešus apie ketinimą parduoti) sudaro pagrindą tokį pirkimo-pardavimo sandorį pripažinti negaliojančiu, kaip prieštaraujantį imperatyviai teisės normai (CK 1.80 str.), ir tokiu būdu patvirtinti dar vieną pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo – sandorio pripažinimo negaliojančiu – egzistavimą? Siekiant atsakyti į šį klausimą, visų pirma, būtina išanalizuoti teismų praktiką CK 1.80 taikymo ir aiškinimo kontekste.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo⁸⁴ yra išaiškinta, jog „<...> sandorių negaliojimo instituto paskirtis – siekti, jog civiliniuose santykiuose būtų užtikrintas **teisėtumas**. Kartu šiuo institutu siekiama užtikrinti civilinių teisinių santykių **stabilumą**, įgytų teisių ilgaamžiškumą ir jų gerbimą. Sandorio pripažinimas negaliojančiu **be pakankamo teisinio pagrindo prieštarautų stabilumo tikslui**, neatitiktų sutarties laisvės, nesikišimo į privačius santykius, teisinio apibrėžtumo, taip pat teisingumo ir protingumo principų (CK 1.2, 1.5 straipsniai). Taigi sandorių negaliojimo instituto normos skirtos ne tik apsaugoti viešąjį interesą (eliminuojuojant iš civilinės apyvartos tokius susitarimus, kuriais būtų pažeidžiama viešoji tvarka, imperatyviosios įstatymo nuostatos, atspindinčios įstatymo leidėjo siekiamą civilinių santykių reglamentavimo rezultatą, taip pat visuomenėje nustatyti sąžiningo elgesio principai) bei sąžiningų sutartinių santykių šalių interesus nuo jų pažeidimo nesąžiningos šalies veiksmais, **bet ir užtikrinti civilinės apyvartos stabilumą, užkertant kelią siekiamis piktnaudžiauti sandorių negaliojimo institutu, pasinaudoti jo normomis nesąžiningais tikslais** <...>“. Toks aiškinimas, autoriaus nuomone, suponuoja išvadą, kad siekis užtikrinti civilinių santykių teisėtumą **negali būti suabsoliutinamas**, todėl akivaizdu, jog praktikoje gali pasitaikyti atvejų, kuomet nors ir sandoris gali būti formaliai pripažintas negaliojančiu (pavyzdžiui, nustatoma, kad šis prieštarauja imperatyvui), tačiau **prioritetas suteikiamas civilinių santykių stabilumui sandorį paliekant galioti**.

Aukščiau pateikta kasacinio teismo jurisprudencija dėl sandorio negaliojimo instituto tikslo buvo nurodyta turint siekį atskleisti, jog ji daro įtaką aiškinant ir **atskirų** sandorio negaliojimo pagrindų taikymo sąlygas. Pavyzdžiui, kasacinis teismas yra nurodęs⁸⁵, jog: „1.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtintam sandorių negaliojimo pagrindui taikyti reikia nustatyti tokias sąlygas: **pirma**, kad teisės norma, kuriai, ieškovo teigimu, prieštarauja sandoris, yra imperatyvi; **antra**, kad ginčo sandoris pažeidžia nurodytoje normoje įtvirtintą imperatyvą ir kad šio pažeidimo **padarinys tikrai yra sandorio negaliojimas**“. Nors, iš pirmo žvilgsnio, trečiosios sąlygos (konstatavimo, kad pažeidimo padarinys yra sandorio negaliojimas) turinys nėra aiškus, tačiau

⁸⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 lapkričio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-546-915/2015“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 22 d., <http://www.infolex.lt/tp/1157300>.

⁸⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-6-915/2015“, Infoplex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 22 d., <http://www.infolex.lt/tp/981984>.

pastebėtina, jog jis atsiskleidžia pasitelkiant kasacinio teismo anksčiau minėtą jurisprudenciją dėl sandorių negaliojimo instituto paskirties ir esmės. **Būtent trečioji sąlyga yra laikytina saugikliu, kuris garantuoja, jog sandorių negaliojimo institutas būtų naudojamas ne tik užtikrinant civilinių teisinių santykių teisėtumą, bet ir stabilumą.** Autoriaus nuomone, sprendžiant, ar konkretaus sandorio prieštaravimo imperatyviai normai padarinys yra sandorio negaliojimas, būtina kiekvienoje konkrečioje situacijoje ieškoti pusiausvyros tarp civilinių teisinių santykių stabilumo ir teisėtumo.

Puikus pavyzdys, atskleidžiantis, kaip šios pusiausvyros ieško teismai (ar apskritai ieško) sprenddami sandorio, kurio buvo pažeista pirmenybės teisė, negaliojimo klausimą taikant CK 1.80 str., yra Panevėžio apygardos teisme išnagrinėta civilinė byla Nr. E2A-440-544/2019⁸⁶. Šioje byloje ieškovas kreipėsi į teismą prašydamas pripažinti žemės sklypų ir pastatų dalių pirkimo – pardavimo sutartį negaliojančia, kaip sudarytą pažeidžiant CK 4.79 str. 2 d. įtvirtintą imperatyvą. Tiek pirmosios, tiek antrosios instancijos teismas ieškinį atmetė, kadangi ieškovas neįrodė pirmenybės teisės pažeidimo, tačiau, svarbu pabrėžti, jog apeliacinės instancijos teismas konstatavo, jog: „*Sutiktina su apelianto vertinimu, kad jis gali savo nuožiūra laisvai naudotis civilinėmis teisėmis bei pasirinkti kaip ir koku būdu ginti savo galimai pažeistas teises ir teisėtus interesus, įskaitant ir teisę pasirinkti, ar, ieškiniui esant teisėtam ir pagrįstam, reikalauti perkelti jam pirkėjo teises ir pareigas, ar prašyti sandori pripažinti negaliojančiu ir reikalauti taikyti abipusę restituciją. Tačiau nagrinėjamu atveju tai neturi esminės reikšmės, kadangi, <...> turto pardavėja nepažeidė pareigos privalomai raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui (CK 4.79 straipsnio 2 dalis). Todėl pripažinti ginčijamą sandorį negaliojančiu pagal CK 1.80 straipsnio 1 dalį bei taikyti restituciją nėra pagrindo.“.*

Taigi, iš šios 2019 m. bylos galima matyti, jog teismas pripažino, kad pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdas gali būti ne tik pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas pagal CK 4.79 str. 3 d., bet ir reikalavimas 4.79 str. 2 d. įtvirtintą imperatyvą pažeidžiantį sandorį pripažinti negaliojančiu (teismas pateikė užuominą, jog šiuo atveju CK 1.80 str. pirmiau minėta trečioji taikymo sąlyga – būtų) . Anot teismo, laisvė pasirinkti, kokį pažeistų teisių gynimo būdą taikyti, priklauso ieškovui.

Autorius pastebi, jog sandorio pripažinimo negaliojančiu, kaip pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo, patvirtinimas yra ypač svarbus užtikrinant efektyvią pažeistos pirmenybės teisės gynybą, kadangi, minėta, dažnu atveju pirmenybės teisę turintys asmenys šios teisės negali apginti reikalaudami perkelti teises ir pareigas, kadangi būna praleidę ypač trumpą (trijų mėnesių)

⁸⁶ „Panevėžio apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-440-544/2019“, *supra note*, 43.

ieškinio senaties terminą tokiam reikalavimui pateikti. Tuo tarpu, atsižvelgiant į tai, kad imperatyvui prieštaraujantis sandoris yra niekinis (CK 1.80 str. 1 d.) ir žinant kasacinio teismo jurisprudenciją⁸⁷, kurioje pasakyta, kad: „*Niekinis aktas (sandoris) negalioja nuo jo sudarymo momento, todėl senaties termino taikymas dėl šio akto yra nereikšmingas*“, o reikalavimui taikyti restituciją pagal CK 1.125 str. 1 d. **yra taikomas dešimties metų ieškinio senaties terminas, darytina išvada, jog terminas, per kurį gali būti apginti pirmenybės teisė labai padidėja**. Vis dėlto, tokia praktika, patvirtinanti sandorio pripažinimo negaliojančiu reikalavimą, kaip pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdą, sukuria ir daug neaiškumų bei taikymo probleminių klausimų, kurie aptariami žemiau.

Visų pirma, atsižvelgiant į tai, kad sandorių negaliojimo instituto tikslas yra, be kita ko, civilinių teisinių santykių stabilumo užtikrinimas, kyla klausimas, kaip šis tikslas būtų užtikrintas, jei asmuo pareikštų ieškinį dėl pirmenybės teisę pažeidžiančio sandorio pripažinimo negaliojančiu praėjus penkeriems ir daugiau metų. Antra, negalima neįvertinti ir tokio reikalavimo suderinamumo su minėtoju CK 4.96 str., kuris įtvirtina draudimą išreikalauti nekilnojamąjį turtą iš sąžiningo trečiojo asmens. Minėta, jog teismų praktika pateisina nekilnojamojo turto išreikalavimą iš sąžiningo trečiojo asmens taikant CK 4.79 str., kadangi, teismai laiko teisių ir pareigų perkėlimą **specialiu teisių gynimo būdu**. Akivaizdu, jog sandorio pripažinimas negaliojančiu ir restitucijos taikymas tokiu (specialiu) laikytinas negalėtų būti, todėl, neabejotina, jog praktikoje kiltų itin rimta CK 1.80 str., kaip pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo, ir CK 4.96 str. straipsnio konkurencija.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, autorius daro išvadą, jog pagrindo paneigti sandorio pripažinimo negaliojančiu, kaip pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdo, egzistavimą – nėra. Juolab, kad pats kasacinis teismas yra pažymėjęs⁸⁸, jog sandorio negaliojimo ar nugunčijimo instituto, kaip pažeistos pirmenybės teisės pirkti privačią žemę, teisės gynimo būdo taikymas nors ir nėra pats priimtinausias, bet visgi – priimtinas. Taip pat pabrėžęs⁸⁹, jog: „<...> sandorio negaliojimo institutas gali būti taikomas **ir tais atvejais**, kai nustatomas savininko pirmenybės teisės pažeidimas, tačiau nėra būtinų pirkėjo teisių perkėlimo prielaidų.“

Asmens teisė laisvai pasirinkti pažeistos teisės gynimo būdą, įgyvendinant autonomijos ir dispozityvumo principą, negali būti paneigta, tačiau, autoriaus nuomone, **privalo būti tam tikrais atvejais ribojama**. Minėta, nors ir šio būdo taikymas teoriškai išplečia galimybes apginti

⁸⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. balandžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-60/2007“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 23 d., <http://www.infollex.lt/tp/77693>.

⁸⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-463/2012“, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 23 d., <http://www.infollex.lt/tp/478941>.

⁸⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2014“, *supra note*, 34.

pažeistą pirmenybės teisę, ypač tada, kai teisių ir pareigų perkėlimui ieškinio senaties terminas yra praleistas, tačiau praktiškai šio gynimo būdo taikymas neišvengiamai konkuruoja su siekiu užtikrinti civilinių **santykių stabilumą ir sąžiningo įgijėjo teises**, todėl šio būdo naudojimas yra itin ribotas. Autorius mano, jog šio gynybos būdo konkuravimas su kitomis teisės normomis ir įstatymo leidėjo siekiais lemia tai, kad šio būdo taikymas pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo atžvilgiu turėtų būti **subsidiarus**. **Kitaip tariant, anot autoriaus, sandorio pripažinimas negaliojančiu, kaip pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdas, galėtų būti taikomas tik tada, kai nebegalima šios teisės apginti specialiuoju būdu (perkeliant pirkėjo teises ir pareigas)**. Šia apimtimi minėta LAT praktika turėtų būti atitinkamai koreguojama, t. y. vietoje formuluotės „taikomas **ir tais atvejais**, kai nustatomas savininko pirmenybės teisės pažeidimas, tačiau nėra būtinų pirkėjo teisių perkėlimo prielaidų“ turėtų būti naudojama gramatinė konstrukcija – „**tik tais atvejais**, kai nustatomas savininko pirmenybės teisės pažeidimas, tačiau nėra būtinų pirkėjo teisių perkėlimo prielaidų“.

Pabrėžtina, jog leidimas ginti pirmenybės teisę sandorio pripažinimu negaliojančiu, kai dar yra galimybė (nepraleistas senaties terminas) prašyti pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo, **yra betikslis** (*ginčijimas dėl ginčijimo*) ir sudarantis sąlygas pirmenybės teisę turinčiam asmeniui piktnaudžiauti. Akivaizdu, jog sandorį pripažinus negaliojančiu ir taikius restituciją negaliojančio sandorio šalys bus grąžintos į *status quo*, o bendraturčiui nepageidaujant įsigyti žemės sklypo (o tai labai tikėtina, kadangi bendraturtis nepageidavo pirkėjo teises ir pareigas perkelti) negaliojančio sandorio šalys, dar kartą pardavus sklypą, vėl atsidurs **tokioje pačioje padėtyje, kokioje buvo iki restitucijos taikymo**. Taigi, tokiu atveju (leidžiant ginčyti sandorį nors dar nėra praleistas senaties terminas reikšti reikalavimui dėl pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo) sandorio pripažinimas negaliojančiu, įsikišimas į privačius asmenų santykius bei sutarčių laisvės ribojimas būtų betikslis.

Apibendrinus tai, kas išdėstyta, darytina išvada, jog darbo 3.1 skyriuje aptartas specialusis pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdas (teisių ir pareigų perkėlimas) nėra vienintelis. Iš šio skyriaus išdėstyto matyti, jog apginti pažeistą pirmenybės teisę galima ir bendroju gynybos būdu, t. y. reikalavimu sandorį pripažinti negaliojančiu. Tai, kad egzistuoja ne vienas, o keli pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdai, lemia efektyvesnę pirmenybės teisės gynybą, tačiau pastebima, jog bendrojo pirmenybės teisės gynimo būdo taikymas sukelia nemažai teisinių problemų (CK 4.96 str. taisyklių galimas pažeidimas, civilinių teisinių santykių stabilumo principo galimas ignoravimas ir pan.). Atsižvelgiant į tai, tikėtina, kad teismų praktika ateityje galimybes taikyti bendrąjį gynybos būdą sumažins, pabrėždama šio gynybos būdo taikymo subsidiarumą.

3.2.1. Teisių ir pareigų perkėlimo bei sandorio pripažinimo negaliojančiu, kaip pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdų, santykio problematika

Atsižvelgiant į tai, kad, kaip buvo pagrįsta pirmiau, pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdų yra du, galiausiai turėtų būti išnagrinėtas šių gynimo būdų santykis ir taikymo kartu galimybės. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas⁹⁰, nagrinėdamas šių dviejų pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdų tarpusavio santykį, yra pabrėžęs, jog: „*Pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas, skirtingai nuo sandorio pripažinimo negaliojančiu, yra priimtinesnis, nes šis gynimo būdas yra ekonomiškesnis, operatyvesnis ir labiau atitinka pirmenybės teisės turėtojo interesus <...>*“. Tačiau, kaip buvo minėta, šalis nėra varžoma pasirinkti ir ne tokį priimtina gynimo būdą, t. y. reikalauti sandorį pripažinti negaliojančiu. Atsižvelgiant į tai, kyla klausimas, ar šie du, savo esme ir sukeliomomis teisinėmis pasekmėmis, skirtingi pirmenybės teisės gynimo būdai, gali būti taikomi kartu ir ar jų taikymo kartu galimybei turi įtakos pirmenybės teisės pažeidimo būdas?

Kaip išanalizuota darbo 2 (-oje) dalyje, pirmenybės teisės pažeidimo būdų yra ne vienas. Pirmenybės teisė gali būti pažeidžiama sudarant pirkimo – pardavimo sandorį, tačiau nepranešant ar netinkamai pranešant pirmenybės teisę turinčiam asmeniui apie ketinimą tokį sandorį sudaryti (žr. darbo 2.1 skyrius) (autorius vadinami *elementariais* pažeidimo būdais) bei, identifikavimo prasme, sudėtingesniais būdais, kaip, pavyzdžiui, sudarant apsimestinius sandorius (žr. darbo 2.2 skyrius). Atkreiptinas dėmesys, jog būtent nuo to, koks būdas buvo pasitelktas pirmenybės teisei pažeisti, priklauso ir **abiejų pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdų taikymo kartu galimybės**.

Kaip matyti iš teismų praktikos, tam tikrais atvejais šalis prašo *elementariai* pažeistą pirmenybės teisę ginti dviem būdais iš karto, t. y. pripažinti pirkimo-pardavimo sutartį negaliojančia ir perkelti pagal ją pirkėjo teises ir pareigas ieškovui. Pavyzdžiui, Klaipėdos apygardos teisme buvo nagrinėjama byla⁹¹, kurioje ieškovė prašė: „*<...> pripažinti negaliojančia atsakovų O. A. S. ir P. V. 2014-04-24 sudarytos žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio adresu (duomenys neskelbtini), pirkimo–pardavimo sutarties dalį, kuria atsakovui P. V. perleista 7 296 kv. m žemės sklypo dalis, ir perkelti ieškovei pirkėjo teises ir pareigas pagal šią sutartį į nurodytą sklypo dalį <...>*“. Teismas, pasisakydamas dėl tokių ieškovės reikalavimų pagrįstumo, be kita ko, nurodė, kad: „*Iš ieškinio dalyko (reikalavimų) turinio matyti, jog iš esmės tai nėra alternatyvūs ieškovės teisių gynimo būdai, o savarankiški (tai, be kita ko, svarbu*

⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. balandžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-178-684/2017, Infolex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 25 d., <http://www.infolex.lt/tp/1461342>.

⁹¹ „Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1688-513/2015“, Infolex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 26 d., <http://www.infolex.lt/tp/1165003>.

sprendžiant dėl mokėtino žyminio mokesčio už ieškinį). Taip pat matyti, jog tiek pirmasis, tiek antrasis ieškinio reikalavimai **suformuluoti teisiškai neteislingai (negalima prašyti pripažinti negaliojančia sandorio dali ir kartu perkelti pirkėjo teises ir pareigas į šio sandorio dalyką (jo dali)**<...>. Pateiktas teismo išaiškinimas patvirtina, jog tais atvejais, kai pirmenybės teisė yra pažeista *elementariai* (sudarant pirkimo-pardavimo sandorį, tačiau apie ketinimą jį sudaryti nepranešant ar netinkamai pranešant bendraturčiui), reikalauti taikyti abu pirmenybės teisės gynimo būdus kartu yra teisiškai neteisinga ir klaidinga. Su tokia teismo pozicija negalima nesutikti, kadangi neabejotina, jog panaikinus pirkimo-pardavimo sutartį, taip pat pasibaigia (yra panaikinamos) iš šios sutarties kilusios pirkėjo teisės ir pareigos, todėl jos nebegali būti perkeltamos. Akivaizdu, jog negali būti perkeliama tai, kas neegzistuoja. Taigi, pažeidus pirmenybės teisę *elementariai*, pirmenybės teisė gali būti ginama pasirenkant **tik vieną iš dviejų** pirmenybės teisės gynimo būdų, kadangi **ju taikymas kartu yra neįmanomas**. Vis dėlto, kaip pagrindžiama toliau, ši taisyklė negalioja, jeigu pirmenybės teisė yra pažeidžiama apsimestiniu sandoriu.

Lietuvos teismų praktika yra gausi pavyzdžių⁹², kai tiek sandorio pripažinimas negaliojančiu, tiek pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas yra taikomi kartu. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad šiose situacijose pirmenybės teisės pažeidimas yra sietinas ne su netinkamu pranešimu (*elementarus pažeidimo būdas*), o su sudėtingesniais pirmenybės teisės pažeidimo būdais, t. y. apsimestinio sandorio sudarymu. Tokiais atvejais, siekiant tinkamai apginti pažeistą pirmenybės teisę, abiejų būdų taikymas kartu yra **privalomas**. Paaiškintina, jog tol, kol sandoris (mainų, dovanojimo), nebus pripažintas apsimestiniu, tol CK 4.79 str. 3 d. įtvirtintu specialiu gynybos būdu (pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimu) nebus galima pasinaudoti, kadangi teisių ir pareigų perkėlimas pagal mainų ar dovanojimo sutartis nėra galimas.

Taigi, tik pirma pritaikius sandorio negaliojimo institutą, kaip bendrąjį pirmenybės teisės gynimo būdą, sudaromos galimybės taikyti ir specialųjį pirmenybės teisės gynimo būdą, t. y. pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimą. Tik šių dviejų gynybos būdų taikymas kartu sudaro galimybes pažeistą pirmenybės teisę visiškai apginti. Tai, kad apsimestiniu sandoriu pažeidus pirmenybės teisę abejį gynybos būdai yra itin tarpusavyje susiję ir tik tinkamai pritaikius pirmąjį (sandorio negaliojimo institutą), gali būti taikomas antrasis (pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas), patvirtina viena naujausių kasacinio teismo nutarčių dėl pirmenybės teisės gynimo ją pažeidus apsimestiniu

⁹² „Panevėžio apygardos teismo 2020 m. vasario 27 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2A-54-212/2020“, Infolex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 27 d., <http://www.infolex.lt/tp/1852450>, „Kauno apygardos teismo 2019 m. gruodžio 5 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2A-1440-657/2019“, Infolex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 27 d., <http://www.infolex.lt/tp/1791036>.

sandoriu⁹³. Šioje byloje ieškovė prašė pripažinti mainų sutartis apsimestinėmis ir pripažinti, jog jomis buvo maskuojamos pirkimo-pardavimo sutartys. Taip pat perkelti pirkėjo teises ir pareigas pagal pirkimo-pardavimo sutartis. Tiek pirmosios, tiek antrosios instancijos teismai ieškinį tenkino visiškai ir įpareigojo ieškovę sumokėti atsakovei kainą už žemės sklypą, kuri buvo nurodyta **mainų sutartyje (12 000 Eur)**, nepaisant to, jog pagal byloje atliktą retrospektyvinį žemės sklypo vertinimą žemės sklypo vertė apsimestinio sandorio sudarymo metu buvo dvigubai didesnė (25 000 Eur). Kasacinis teismas, nagrinėdamas bylą, pripažino, jog pirmasis gynimo būdas buvo pritaikytas tinkamai, t. y. teismai pagrįstai konstatavo sandorių apsimestinumo faktą, tačiau pabrėžė, jog netinkamai taikytas antrasis gynimo būdas (teisių ir pareigų perkėlimas). LAT akcentavo, jog taikant antrąjį būdą (įpareigojant sumokėti tam tikrą kainą už perduodamą daiktą) daikto vertę nustatyti tik remiantis apsimestinio sandorio informacija (jame nurodyta daikto verte) yra nepakankama ir klaidinga. **Teismas privalo išsiaiškinti, kokie buvo tikrieji šalių ketinimai dėl perleidžiamo daikto įkainojimo.** Kasacinis teismas, konstatavęs, jog teismai apsimestinio sandorio šalių tikrosios valios dėl daikto įkainojimo netyrė, perdavė bylą nagrinėti iš naujo. Ši byla tik dar kartą pagrindžia tai, jog pirmenybės teisę pažeidus apsimestiniu sandoriu, **ji gali būti realiai apginta tik tinkamai pritaikius abu pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdus.**

Apibendrinus tai, kas išdėstyta, darytina išvada, jog galimybė taikyti abu pirmenybės teisės gynimo būdus išimtinai priklauso nuo to, kokių būdu pirmenybės teisė buvo pažeista. Jeigu pirmenybės teisė pažeidžiama sudarant pirkimo-pardavimo sandorį su trečiuoju asmeniu apie ketinimą sudaryti tokį sandorį nepranešus ar netinkamai pranešus pirmenybės teisę turinčiam asmeniui – **abiejų pirmenybės teisės gynimo būdų taikymas kartu yra neįmanomas.** Tuo tarpu, jeigu pirmenybės teisė yra pažeidžiama apsimestiniu sandoriu, tam, kad tokiu būdu pažeista pirmenybės teisė būtų tinkamai apginta – **abiejų gynimo būdų taikymas kartu yra privalomas.**

⁹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-139-378/2020, Infollex praktika, žiūrėta 2020 m. spalio 28 d., <http://www.infollex.lt/tp/1881349>.

IŠVADOS

1. Pirmenybės teisė – daiktinė turtinė teisė, kuri įtvirtinta teisinėje sistemoje turint tikslą ne tik mažinti bendraturčių skaičių ir taip padaryti daikto valdymą efektyvesniu, bet ir užtikrinti asmenų, kurie su daiktu susiję labiau nei tretieji asmenys, teisinių ir ekonominių interesų apsaugą.
2. CK 4.79 str. 1 d. įtvirtinta pasinaudojimo pirmenybės teise išimtis (pardavimas iš viešųjų varžytinių) teismų praktikoje yra aiškinama itin nevienodai. Teismai nesutaria, ar pirmenybės teisės bendraturčiai neturi tik tuomet, kai daikto dalis yra parduodama iš viešųjų varžytinių, ar ir taikant kitus priverstinius turto pardavimo būdus. Ši teismų praktikos problematika nepagrįstai ir neteisėtai varžo pirmenybės teisę ir jos įgyvendinimą, kadangi, autoriaus nuomone, CK 4.79 str. 1 d. įtvirtinta išimtis yra aiškinama plečiamai, nors tokį (plečiamą) išimties aiškinimą teisė draudžia. Atsižvelgiant į tai, yra siūloma keisti CK 4.79 str. konstrukciją kur kas detaliau apibrėžiant viešąsias varžytines ir taip eliminuoti teismams galimybę viešųjų varžytinių sąvoką aiškinti plečiamai.
3. Lietuvos teismų praktikoje pripažįstama, jog esant bendraturčių daugumai, bendraturtis gali parduoti dalį, esančią bendrojoje nuosavybėje, bet kuriam vienam pasirinktam bendraturčiui. Likę (nepasirinkti) bendraturčiai pirmenybės teisės įgyvendinti negali. Autoriaus nuomone, pirmenybės teisės paneigimas bendraturčių daugeto atveju yra nepagrįstas, nepateisinamas ir pažeidžiantis lygiateisiškumo principą, o tai įrodo užsienio valstybių pavyzdžiai.
4. Nepranešimas ar netinkamas pranešimas apie ketinimą parduoti dalį, esančią bendrąja nuosavybe, yra tik vienas iš daugelio teisės pažeidimo būdų. Nors nepranešimas visais atvejais laikytinas pirmenybės teisės pažeidimu, netinkamas pranešimas (nesilaikoma pranešimo formos, keičiamos pardavimo sąlygos ir kt.) bus laikomas tokiu tik tuomet, jei netinkamu pranešimu buvo realiai pažeisti bendraturčio interesai.
5. Pranešimas apie ketinimą parduoti dalį, esančią bendrojoje nuosavybėje, neturi galiojimo termino. Pareiga iš naujo pranešti bendraturčiams apie parduodamą daikto dalį priklauso ne nuo laiko tarpo, kuris praėjo nuo pirmojo pranešimo, bet nuo to, ar iš naujo susiformavo bendraturčio valia parduoti savo dalį.
6. Apginti pirmenybės teisę tuomet, kai ji yra pažeidžiama apsimestiniu dovanojimo sandoriu – itin sudėtinga. Šį sudėtingumą lemia tai, jog teismai, autoriaus nuomone,

- klaidingai suabsoliutina atlygintinumo kriterijų. Tuo tarpu dovanojimo motyvų kriterijui suteikta įrodomoji galia nėra pakankama efektyviai pažeistos teisės gynybai užtikrinti.
7. Ieškovui įrodyti pirmenybės teisės pažeidimą tuo atveju, kai yra sudaromas apsimestinis mainų sandoris, yra praktiškai neįmanoma, kadangi teismų praktika priemokos dydžio, kaip apsimestinio sandorio faktą galinčios patvirtinti aplinkybės, apskritai nevertina. Autoriaus nuomone, priemoka, kaip apsimestinumą galintis patvirtinti kriterijus, privalo būti ne tik vertinama, bet ir priemokos dydis turėtų būti ribojamas bendrųjų teisės principų pagalba.
 8. Teismų praktikoje asmens teisė reikalauti atidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės yra nepagrįstai suabsoliutinama, kadangi net ir nustačius, jog asmuo elgiasi nesąžiningai, t. y. siekia atidalinimo vien tam, kad išvengtų pareigos pasiūlyti daiktą įsigyti bendraturčiui, tai nėra pagrindas asmens reikalavimo dėl atidalinimo netenkinti. Tokiu būdu sudaromos sąlygos pirmenybės teisę apeiti. Taip pat pažeidžiamas principas, jog iš neteisės teisė nekyla.
 9. Atsižvelgiant į tai, kad preliminarią sutartimi pirmenybės teisė nėra pažeidžiama, pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas pagal preliminarią sutartį yra negalimas.
 10. Asmeniui gali būti perkeliama pirkėjo teisės ir pareigos tik iki to momento, kol jis yra bendraturtis. Jeigu iki teismo sprendimo dėl gynimo būdo taikymo priėmimo asmuo bendraturčio statuso neteko, jam teisės ir pareigos negali būti perkeltos.
 11. Jeigu savininkas parduoda keletą daiktų, bet pagrindinį daiktą parduoda visą, o antraeilio daikto – dalį, tai jis neturi pareigos informuoti apie pardavimą antraeilį daiktų bendraturčių.
 12. Pirkėjo sąžiningumo įrodinėjimas, siekiant paneigti pirmenybės teisės gynimo būdo taikymą, yra betikslis, kadangi pirkėjo (ne)sąžiningumas įtakos gynimo būdo taikymo galimybei ir apimčiai neturi.
 13. Sandorių pripažinimo negaliojančiais instituto taikymas ginant pirmenybės teisę negali būti paneigtas, tačiau turėtų būti subsidarius, t. y. taikomas tik tada, kai apginti pirmenybės teisę perkeliant pirkėjo teises ir pareigas nėra objektyvių galimybių.
 14. Dviejų gynybos būdų taikymo kartu galimybė išimtinai priklauso nuo pirmenybės teisės pažeidimo būdo. Jeigu pirmenybės teisė pažeista *elementariai*, kartu gynybos būdai negali būti taikomi. Tuo tarpu, jeigu pirmenybės teisė pažeista apsimestiniu sandoriu, abeji gynimo būdai privalo būti taikomi kartu.

PASIŪLYMAI

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio 1 dalies pakeitimas

Pakeisti 4.79 straipsnio 1 dalį ir ją išdėstyti taip:

„1. Bendraturčiai turi pirmenybės teisę pirkti bendrąja nuosavybe esančią parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytynių, kurios reglamentuojamos Civilinio proceso kodekso 713 straipsnyje“;

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.79 straipsnį papildant jį penkta dalimi ir išdėstyti ją taip:

„5. Bendraturčiai išsaugo šio straipsnio pirmojoje dalyje įtvirtintą teisę ir tada, kai dalis yra parduodama priverstinai Civilinio proceso kodekso 701 ir 704 straipsnių nustatyta tvarka“.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

I. Teisės normų aktai

a. Lietuvos teisės normų aktai:

1. „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas“. LRS. Žiūrėta 2020 m. rugsėjo 12 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr>;
2. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“. LRS. Žiūrėta 2020 m. rugsėjo 12 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>;
3. „Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas“. LRS. Žiūrėta 2020 m. rugsėjo 12 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.205083/asr>;
4. „Lietuvos Respublikos Konstitucija“. LRS, Žiūrėta 2020 m. spalio 5 d. <https://www.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>;
5. „Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas“. LRS. Žiūrėta 2020 m. spalio 8 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.162435/asr>.

b. Užsienio teisės normų aktai:

1. „Rusijos Federacijos civilinis kodeksas“. Wipo. Žiūrėta 2020 m. spalio 5 d. <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/ru/ru083en.pdf>;
2. „The European Convention on Human Rights First Protocol“. Echr. Žiūrėta 2020 m. spalio 6 d. https://www.echr.coe.int/documents/convention_eng.pdf;
3. „The Principles of European Contract Law (PECL)“. Trans-lex. Žiūrėta 2020 m. spalio 6 d. https://www.trans-lex.org/400200/_pecl/#head_4;
4. „The Principles of International Commercial Contracts“. Unidroit. Žiūrėta 2020 m. spalio 7 d. <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2010/414-chapter-1-general-provisions>;
5. „Latvijos Respublikos civilinis kodeksas“. Law edu. Žiūrėta 2020 spalio 12 d. <http://law.edu.ru/norm/norm.asp?normID=1260168&subID=100123791,100123795,100125020,100125355,100125356,100125423#text>.

II. Teisės doktrina

a. Lietuvos teisės doktrina:

1. Baranauskas, Egidijus, Kęstutis Laurinavičius, Vytautas Pakalniškis, ir Dalia Vasarienė. *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010;
2. Vytautas Pakalniškis ir Solveiga Cirtautienė. „Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje“. *Jurisprudencija*, (2009): 277-294. <http://web.b.ebscohost.com/skaietykla.mruni.eu/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=4&sid=eb119915-c67f-4794-bd77-09e663bc7ab0%40pdc-v-sessmgr04>;
3. Mikelėnas, Valentas. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Vilnius: Justitia, 2002;
4. Tomas Chochrinas. „Prievolių atsiradimo pagrindai“. *Internetinis savaitraštis*, 2014 m. rugsėjo 14 d. <https://jurisprudencija.wordpress.com/tag/prievoliu-atsiradimo-pagrindai/>;
5. Ambrasienė, Dangutė, Egidijus Baranauskas, Danguolė Bublienė, Solveiga Cirtautienė, Rolandas Gatvėnas, Kęstutis Laurinavičius, Algis Norkūnas, Leonas Remigijus Papirtis, Antanas Rudzinskas,

Živilė Skibarkienė, Janina Stripeikienė, Daivis Žvirinas, Vadimas Toločko, ir Jūratė Usonienė. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006;

6. Vaišvila, Alfonsas. *Teisės teorija*. Vilnius: Justitia, 2004;
7. Vaidas Jurkevičius ir Jūratė Šidlauskienė. *Civilinė teisė. Atskiros sutarčių rūšys: vadovėlis*. Vilnius: VĮ Registrų centras, 2015.

b. Užsienio teisės doktrina:

1. Суханов, Е. А. *Гражданское право: учебник*. Москва: Волтерс Клувер. 2005.

III. Teismų praktika:

1. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. sausio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-17/2010“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 3 d. <http://www.infolex.lt/tp/148627>;
2. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-165/2005“. Teisės gidas. Žiūrėta 2020 m. spalio 4 d. <http://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=27907>;
3. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-417/2006“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 4 d. <http://www.infolex.lt/tp/66888>;
4. „Klaipėdos apygardos teismo 2016 m. balandžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-210-513/2016“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 4 d. <http://www.infolex.lt/tp/1244583>;
5. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-288/2009“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 4 d. <http://www.infolex.lt/tp/135038>;
6. „2009 m. gruodžio 9 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo „Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga“ (Teismų praktika 32)“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 5 d. <http://www.infolex.lt/tp/158926>;
7. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-299/2014“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 5 d. <http://www.infolex.lt/tp/828612>;
8. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-374/2013“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 6 d. <http://www.infolex.lt/tp/700441>;
9. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2013 m. gruodžio 20 d. nutarimas byloje Nr. 30/2011“. LRKT. Žiūrėta 2020 m. spalio 7 d. <https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta106/content>;
10. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. rugsėjo 19 d. nutarimas byloje Nr. 34/2000-28/01“. LRKT. Žiūrėta 2020 m. spalio 7 d. <https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta309/content>;
11. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-181-219/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 7 d. <http://www.infolex.lt/tp/1723405>;
12. „Šiaulių apygardos teismo 2014 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-554-357/2014“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 8 d. <http://www.infolex.lt/tp/833067>;
13. „Vilniaus apygardos teismo 2017 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-572-258/2017“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 10 d. <http://www.infolex.lt/tp/1524357>;
14. „Klaipėdos apygardos teismo 2016 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-76-459/2016“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 10 d. <http://www.infolex.lt/tp/1216556>;

15. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-171-313/2015“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 10 d. <http://www.infolex.lt/tp/1017674>;
16. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-310/2004“. Teisės gidas. Žiūrėta 2020 m. spalio 10 d. <http://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=33712>;
17. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2014“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 10 d. <http://www.infolex.lt/tp/822100>;
18. „Kauno apygardos teismo 2008 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-1285-395/2008“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 11 d., <http://www.infolex.lt/tp/112860>;
19. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-60/2003“. Teisės gidas. Žiūrėta 2020 m. spalio 11 d. <http://www.teisesgidas.lt/lat.php?id=8935>;
20. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-182-611/2018“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 11 d. <http://www.infolex.lt/tp/1598696>;
21. „Panevėžio apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-440-544/2019“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 15 d. <http://www.infolex.lt/tp/1730661>;
22. „Kauno apygardos teismo 2009 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-986-527/2009“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 15 d. <http://www.infolex.lt/tp/138306>;
23. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-451/2009“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 15 d. <http://www.infolex.lt/tp/137621>;
24. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-168/2009“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 15 d. <http://www.infolex.lt/tp/123380>;
25. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-276/2008“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 15 d. <http://www.infolex.lt/tp/86472>;
26. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-133/2007“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 15 d. <http://www.infolex.lt/tp/75921>;
27. „Kauno apygardos teismo 2015 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-279-230/2015“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 16 d. <http://www.infolex.lt/tp/1022998>;
28. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-273/2007“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 16 d. <http://www.infolex.lt/tp/81285>;
29. „Lietuvos apeliacinio teismo 2012 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-680/2012“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 16 d. <http://www.infolex.lt/tp/503396>;
30. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-409/2005“. Teisės gidas. Žiūrėta 2020 m. spalio 16 d. <http://www.teisesgidas.lt/lat.php?id=28646>;
31. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-18-469/2016“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 17 d. <http://www.infolex.lt/tp/1177982>;
32. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-15-701/2015“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 17 d. <http://www.infolex.lt/tp/994838>;
33. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje Nr. 3K-3-260/2013“. Infoplex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 17 d. <http://www.infolex.lt/tp/670887>;

34. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-293-684/2015“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 18 d. <http://www.infolex.lt/tp/1048158>;
35. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-275/2010“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 17 d. <http://www.infolex.lt/tp/164899>;
36. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-468/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 18 d. <http://www.infolex.lt/tp/1719204>;
37. „Panevėžio apygardos teismo 2018 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-571-227/2018“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 18 d. <http://www.infolex.lt/tp/1646192>;
38. „Kauno apygardos teismo 2019 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-497-601/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 18 d. <http://www.infolex.lt/tp/1702308>;
39. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455-421/2015“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 18 d. <http://www.infolex.lt/tp/1087574>;
40. „Kauno apygardos teismo 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-868-230/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 18 d. <http://www.infolex.lt/tp/1737807>;
41. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 19 d. <http://www.infolex.lt/tp/90866>;
42. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-321/2012“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 19. <http://www.infolex.lt/tp/386675>;
43. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. vasario 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-20-248/2017“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 19 d. <http://www.infolex.lt/tp/1418125>;
44. „Vilniaus apygardos teismo 2019 m. birželio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-921-794/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 20 d. <http://www.infolex.lt/tp/1746045>;
45. „Klaipėdos apylinkės teismo 2018 m. sausio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2-890-328/2018“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 20 d. <http://www.infolex.lt/tp/1655983>;
46. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 20 d. <http://www.infolex.lt/tp/67801>;
47. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-475-611/2016“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 20 d. <http://www.infolex.lt/tp/1377959>;
48. „Vilniaus apygardos teismo 2019 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1349-560/2019“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 20 d. <http://www.infolex.lt/tp/1779355>;
49. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-61-695/2018“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 21 d. <http://www.infolex.lt/tp/1571834>;
50. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-336/2013“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 21 d. <http://www.infolex.lt/tp/698027>;
51. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-599/2005“. Teisės gidas. Žiūrėta 2020 m. spalio 21 d. <http://www.teisesgidas.lt/lat.php?id=29110>;
52. „Vilniaus apygardos teismo 2018 m. balandžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-351-450/2018“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 22 d. <http://www.infolex.lt/tp/1597457>;
53. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-394/2009“. Infolex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 22 d. <http://www.infolex.lt/tp/137362>;

54. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. lapkričio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-546-915/2015“, Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 22 d. <http://www.inforex.lt/tp/1157300>;
55. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-6-915/2015“. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 22 d. <http://www.inforex.lt/tp/981984>;
56. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. balandžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-60/2007“. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 23 d. <http://www.inforex.lt/tp/77693>;
57. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-463/2012“. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 23 d. <http://www.inforex.lt/tp/478941>;
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. balandžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-178-684/2017. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 25 d. <http://www.inforex.lt/tp/1461342>;
59. „Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1688-513/2015“. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 26 d. <http://www.inforex.lt/tp/1165003>;
60. „Panevėžio apygardos teismo 2020 m. vasario 27 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2A-54-212/2020“. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 27 d. <http://www.inforex.lt/tp/1852450>;
61. „Kauno apygardos teismo 2019 m. gruodžio 5 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2A-1440-657/2019“. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 27 d. <http://www.inforex.lt/tp/1791036>;
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-139-378/2020. Inforex praktika. Žiūrėta 2020 m. spalio 28 d. <http://www.inforex.lt/tp/1881349>.

ANOTACIJA

Šiame magistro studijų baigiamajame darbe yra tiriama, ar Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse įtvirtinti ir teismų praktikoje pripažįstami pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdai yra pakankami efektyviai pažeistos teisės gynybai užtikrinti. Darbe yra atskleidžiama pirmenybės teisės pirkti bendrąja nuosavybe esančią parduodamą dalį samprata, tikslai bei šios teisės įgyvendinimo kliūtys. Ypatingas dėmesys skiriamas pirmenybės teisės pažeidimo bei gynimo būdų identifikavimui bei analizei. Išanalizavus didelės apimties Lietuvos teismų praktiką pirmenybės teisės taikymo ir aiškinimo srityje, nustatomos aktualiausios ir didžiausią neigiamą įtaką pirmenybės teisės efektyviam gynimui turinčios teisės aiškinimo ir taikymo problemos. Pateikiami tam tikri šių problemų sprendimo būdai. Taip pat pabrėžiamas pirmenybės teisės reglamentavimo netobulumas bei pateikiami šio reglamentavimo keitimo siūlymai.

Reikšminiai žodžiai – pirmenybės teisė, problematika, gynimo būdai, teisių ir pareigų perkėlimas.

ANNOTATION

This master's thesis examines whether the methods of defense of the violated priority right enshrined in the Civil Code of the Republic of Lithuania and recognized in court practice are sufficient to ensure effective defense of the violated right. The thesis reveals the concept, objectives and obstacles to the implementation of this right of priority to purchase the share held for sale in common ownership. Particular attention is paid to the identification and analysis of the methods of violation of the right of priority and defense. After analyzing the extensive practice of Lithuanian courts in the field of application and interpretation of the right of priority, the most relevant problems of interpretation and application of the law with the greatest negative impact on the effective defense of the right of priority are identified. Some solutions to these problems are presented. The imperfection of the regulation of the priority right is also emphasized and proposals for the change of this regulation are presented.

Keywords – priority right, problems, methods of defense, transfer of rights and obligations

SANTRAUKA

Šio magistro studijų baigiamojo darbo tema – pirmenybės teisės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo gynimo būdai. Darbo tikslas – nustatyti, ar Lietuvos teisės aktuose įtvirtinti pirmenybės teisės gynimo būdai yra pakankami efektyviai pažeistos pirmenybės teisės apsaugai užtikrinti. Tam, kad būtų pasiektas šis tikslas, darbe yra vykdomi trys uždaviniai. Pirma, atskleidžiama pirmenybės teisės samprata, raida, tikslai ir bendrieji šios teisės įgyvendinimo klausimai. Antra, nagrinėjama Lietuvos teismų praktika ir nustatomi bei analizuojami pirmenybės teisės pirkti parduodamą daiktą pažeidimo būdai. Atskleidžiama pažeidimo būdų nustatymo problematika bei identifikavimo svarba efektyviai teisės gynybai. Trečia, nustačius bei išanalizavus pirmenybės teisės pažeidimo būdus, toliau nagrinėjami Lietuvos teisės aktuose įtvirtinti ir teismų praktikoje pripažįstami pirmenybės teisės pažeidimo gynimo būdai. Randami bei analizuojami jų taikymo bei aiškinimo Lietuvos teismų praktikoje probleminiai klausimai.

Darbo struktūra susideda iš šių dalių: įvado, trijų dėstymo skyrių, išvadų, pasiūlymų, literatūros sąrašo, anotacijos bei santraukos, kurios pateikiamos lietuvių ir anglų kalbomis. Pirmajame dėstymo skyriuje analizuojami bendrieji pirmenybės teisės klausimai. Atskleidžiama pirmenybės teisės samprata, tikslai bei reglamentavimas. Plačiai analizuojamos pirmenybės teisės įgyvendinimo kliūtys. Tiriama atvejais, kuomet nors subjektas pirmenybės teisę turi, tačiau ją pasinaudoti dėl tam tikrų priežasčių negali. Antrame skyriuje ypatingas dėmesys yra skiriamas pirmenybės teisės pažeidimams. Šiame skyriuje, nagrinėjant didelės apimties teismų praktiką, yra nustatomi dažniausi pirmenybės teisės pažeidimo būdai. Kiekvienas nustatytas pažeidimo būdas yra analizuojamas atskirai, pabrėžiant to konkretaus pažeidimo būdo identifikavimo problematiką teismų praktikoje. Trečiasis skyrius yra neatsiejamai susijęs su antruoju, kadangi jame yra analizuojami būdai, kuriais asmenys gali gintis nuo pirmenybės teisės pažeidimo. Analizuojamas nustatytų gynybos būdų tarpusavio santykis, panašumai ir skirtumai, bei sukeltos teisinės pasekmės. Atskleidžiama, jog teismų praktikoje yra ne viena gynybos būdo taikymo ir aiškinimo problema, kuri neretai apsunkina pažeistos teisės gynybą. Darbo pabaigoje pateikiamos autoriaus suformuluotos išvados, kurios patvirtina, jog teisės aktuose įtvirtinti gynimo būdai dėl darbe nustatytos jų taikymo problematikos ne visada gali užtikrinti efektyvią gynybą. Taip pat autorius pateikia siūlymus, kurios įgyvendinus asmenų galimybes apginti pažeistą pirmenybės teisę padidėtų.

SUMMARY

The topic of this master's thesis is the methods of defending against the violation of the priority right to purchase an object for sale. The aim of the thesis is to determine whether the methods of protection of the right of priority established in Lithuanian legal acts are sufficient to ensure the effective protection of the violated right of priority. In order to achieve this aim, three objectives are performed in the work. First, the concept, development, objectives and general issues of the implementation of the right of priority are revealed. Secondly, the case law of Lithuanian courts is analyzed and the ways of violating the priority right to purchase an object for sale are identified and analyzed. The problems of determining the types of violation and the importance of identification for effective legal protection are revealed. Third, after identifying and analyzing the methods of violation of the right of priority, the methods of protection of the violation of the right of priority established in Lithuanian legal acts and recognized in court practice are further examined. Problematic issues of their application and interpretation in the practice of Lithuanian courts are found and analyzed.

The structure of the thesis consists of the following parts: introduction, three enunciation chapters, conclusions, suggestions, bibliography, annotation and summary, which are presented in Lithuanian and English. The first chapter analyzes the general issues of priority law. The concept, objectives and regulation of the right of priority are revealed. Obstacles to the implementation of the right of priority are widely analyzed. Cases are investigated where, although the entity has a right of priority but cannot exercise it for certain reasons. The second chapter pays special attention to violations of the right of priority. This section identifies the most common types of violation of the right of priority by examining extensive case law. Each identified type of violation is analyzed separately, highlighting the issue of identifying that particular type of violation in case law. The third chapter is inextricably linked to the second, as it analyzes the ways in which individuals can defend themselves against a violation of a right of priority. The interrelationships, similarities and differences of the established defense methods are analyzed, as well as the legal consequences. It is revealed that in the case law there are many problems of application and interpretation of the method of defense, which often complicates the defense of the violated right. At the end of the thesis, the conclusions formulated by the author are presented, which confirm that the methods of defending established in legal acts cannot always ensure effective defense due to the problems of their application established in the thesis. The author also makes suggestions that would increase the opportunities for individuals to defend the violated right of priority.

PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ

2020 - 12 - 07
Vilnius

Aš, Mykolo Romerio universiteto (toliau – Universitetas),

teisės mokyklos, priklausančios teisės instituto, civilinės ir verslo teisės programos
(fakulteto / instituto, programos pavadinimas)


Studentas (-ė) Bartas Gedminas,
(vardas, pavardė)

patvirtinu, kad šis rašto darbas / bakalauro / magistro baigiamasis darbas

„Pirmenybės teisės pirkti nardančiam dešimtą pažeidimo gynimo būdai“.

1. Yra atliktas savarankiškai ir sąžiningai;
2. Nebuvo pristatytas ir gintas kitoje mokslo įstaigoje Lietuvoje ar užsienyje;
3. Yra parašytas remiantis akademinio rašymo principais ir susipažinus su rašto darbų metodiniais nurodymais.

Man žinoma, kad už sąžiningos konkurencijos principo pažeidimą – plagijavimą studentas gali būti šalinamas iš Universiteto kaip už akademinės etikos pažeidimą.


(parašas)

Bartas Gedminas
(vardas, pavardė)