

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Ingridos Vanagės,
V kurso, civilinės ir verslo teisės
studijų šakos studentės

Magistro darbas

**Butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisės į bendrojo naudojimo
objektus įgyvendinimo ypatumai bei probleminiai aspektai
(lietuvių kalba)**

**Peculiarities and Problematic Aspects of the Implementation of the
Right of Owners of Apartments and Other Purpose Premises to Objects
of Common Use (English language)**

Vadovas: partnerystės prof. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: lekt. Marius Matiukas

Vilnius
2022

ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Šiame darbe nagrinėjamos butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisės ir tam tikri ypatumai bei probleminiai aspektai, kurie iškyla jiems įgyvendinant šias teises į bendrojo naudojimo objektus. Nurodant butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teises, pabrėžiami jų ir bendruosius bendraturčių santykius reglamentuojančių nuostatų skirtumai. Papildomai pateikiama informacija apie bendrojo naudojimo objektus bei tam tikros su jais kylančios problemos, situacijos iliustravimui. Be kita ko, išskiriamos bendrojo naudojimo objektų valdymo formos, kurių pagalba butų ir kitos paskirties patalpų savininkai įgyvendina savo teises, kaip jungtinė veikla, bendrija ar pastatų administravimas.

Pagrindiniai žodžiai:

Butai, kitos patalpos, bendraturčiai, bendrojo naudojimo objektai, jungtinė veikla, bendrija, pastatų administravimas.

This work examines the rights of owners of apartments and other purpose premises and certain peculiarities and problematic aspects that arise when they try to carry them out on the objects of common use. When referring to the rights of the owners of flats and other purpose premises, the differences between the provisions governing them and the general relations between co-owners are emphasized. In addition, information about common use objects and some of the problems related to them are provided to illustrate the situation. Among other things, forms of management of common use objects are described, with the help of which the owners of flats and other purpose premises carry out their rights via joint activities, community or administration of buildings.

Keywords: Flats, other premises, co-owners, objects of common use, joint activities, community, building administration.

TURINYS

IŽANGA	2
I. BUTŲ IR KITOS PASKIRTIES PATALPŲ SAVININKŲ SANTYKIŲ SPECIFIKA IR REGULIAVIMAS	6
1.1 Teisė perleisti bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančią dalį	8
1.2 Teisė atidalyti dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės	10
1.3 Teisė padidinti bendrąją dalinę nuosavybę	11
1.4 Teisė naudotis bendrąja daline nuosavybe ir iš jos kylančios pareigos	13
II. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTAI	17
2.1 Pagrindinės pastato konstrukcijos	18
2.2 Bendrosios pastato inžinerinės sistemos	19
2.3 Bendrojo naudojimo patalpos	21
2.4 Vietiniai inžineriniai tinklai	23
2.5 Bendrojo naudojimo žemės sklypas	25
III. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO FORMOS IR JŲ KONTROLĖ	28
3.1 Butų ir kitų patalpų savininkų sudaroma jungtinės veiklos sutartis	28
3.2 Butų ir kitų patalpų savininkų bendrija	31
3.3 Bendrojo naudojimo objektų administratorius	34
3.4 Savivaldybės vykdomosios institucijos atliekama kontrolė	40
IV. ĮSTATYMINIO REGULIAVIMO KEITIMO INICIATYVŲ APŽVALGA	43
IŠVADOS	47
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS	50
SANTRAUKA	56
SUMMARY	57

IŽANGA

Temos aktualumas. Remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos internetiniame puslapyje pateikiama informacija, Lietuvoje yra maždaug 40 000 daugiabučių namų, kuriuose yra apie 880 000 butų – juose gyvena beveik 2 milijonų žmonių. Be kita ko, spaudoje nuolat mirga antraštės apie didėjančią nekilnojamojo turto burbulą ir naujai statomus daugiabučių namų kvartalus. Atsižvelgiant į šią informaciją ir suprantant, jog tai yra itin didelė subjektų grupė, galime teigti, jog tinkamas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykių reglamentavimas, prisidėtų prie sklandaus minėtų savininkų teisių bei pareigų įgyvendinimo. Tačiau, neretai tarp butų ir kitos paskirties patalpų savininkų kyla nesutarimai bei įvairios specifinės problemos, jiems naudojantis, valdant ar disponuojant savo turimu turtu ir bendrojo naudojimo objektais. Tai sunkina šių savininkų padėtį ir trukdo jiems tinkamai įgyvendinti savo teises ir pareigas. Bendrojo naudojimo objektų valdymo formos, tokios kaip: savininkų sudaroma jungtinės veiklos sutartis, butų ir kitų patalpų savininkų bendrija ar bendrojo naudojimo objektų administratorius – turėdami padėti butų ir kitos paskirties patalpų savininkams tinkamai valdyti bendrojo naudojimo objektus, neretai piktnaudžiauja savo padėtimi ir naudojasi pačių savininkų vangumu priimti sprendimus ar dalyvauti, valdant jiems bendrąja daline nuosavybe priklausantį turtą. Prie visų problemų prisideda ir savivaldybių vykdomųjų institucijų nepakankamai efektyviai atliekama bendrojo naudojimo objektų valdymo formų kontrolė – taip leidžiant minėtoms valdymo formoms nesilaikyti nustatyto reguliavimo bei apsunkinti butų ir kitos paskirties patalpų savininkų situaciją. Be kita ko, pabrėžtina, jog santykių, susiklostančių butų ir kitų patalpų savininkams įgyvendinant teises į bendrojo naudojimo objektus, ypatumai ir jų teisinis reglamentavimas yra keliantis problemas bei sudėtingas, patvirtina ir faktas, kad šiuos santykius reglamentuojančios teisės normos ne vieną kartą buvo atitikties Konstitucijai patikros objektu. Taigi, visų šių, esamų ir būsimų, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykių ypatumus, praktikoje kylančias problemas, privalu analizuoti ir nagrinėti, siekiant sumažinti šių problemų skaičių kasdieniniuose bendraturčių santykiuose. Papildomai, reikėtų išskirti, jog yra parengtas Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas, kuris yra nemažai sukritikuotas žiniasklaidoje, taigi, šis magistro darbas prisidėtų ir prie šio įstatymo projekto tobulinimo, pabrėždamas tam tikras, dažnai kylančias problemas, kurioms reikalingi kiek kitokie reguliavimo sprendimai.

Darbo tikslas – nustatyti, ar esamas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių ir pareigų reguliavimas, suteikia galimybę minėtiems savininkams, tinkamai įgyvendinti savo interesus į bendrojo naudojimo objektus.

Darbo uždaviniai:

- 1) Apibrėžti butų ir kitos paskirties patalpų savininkų reguliavimo skirtumus, lyginant juos su bendrosiomis bendraturčiams taikomomis nuostatomis;
- 2) Nurodyti bendrojo naudojimo objektus bei tam tikras specifines problemas ir ypatumus, kylančias iš teisių į juos įgyvendinimo;
- 3) Atskleisti valdymo formų, kurių pagalba butų ir kitos paskirties patalpų savininkai įgyvendina teises į bendrojo naudojimo objektus, specifines problemas bei ypatumus;
- 4) Išskirti įstatyminio reguliavimo keitimo iniciatyvų pozityvius bei neigiamus aspektus.

Objektas. Darbe nagrinėjama butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių įgyvendinimo į bendrojo naudojimo objektus situacija tik Lietuvoje, nelyginant jos su užsienio šalimis ir neišskiriant, ar savininkas yra fizinis, ar juridinis asmuo. Pasirinktos nagrinėjimui tam tikros problemos, kurios yra susijusios su darbo autorės profesine patirtimi pastatų administravimo įmonėje. Minėtoms problemoms atskleisti dažniausiai naudojama teismų praktika nuo 2016 metų, tam, kad būtų pateikiamos, kuo aktualesnės arba vis dar aktualios problemos ir jų sprendimo būdai.

Tyrimo metodai. Darbe naudoti teisinių dokumentų analizės, sisteminis, teleologinis ir lingvistinis metodai. Teisinių dokumentų analizės ir sisteminis metodai buvo naudojami nagrinėjant įstatymus bei jų projektus, poįstatyminius aktus ir teismų praktiką, siekiant apibrėžti butų ir kitos paskirties patalpų savininkams kylančias specifines problemas, išskiriant jų teises ir pareigas. Teleologinis ir lingvistinis metodai buvo naudojami norint atskleisti įstatymuose pateiktas sąvokas bei apibrėžimus, analizuojant įstatymų projektus, jų atsiradimo priežastis.

Darbo originalumas. Butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisės ir pareigos bei jų įgyvendinimas nėra ta tema, kuria būtų parašyta atskirų, mokslinių monografijų, tačiau jų santykiai gali būti paminėti bendrai daiktinei teisei skirtuose leidiniuose, kaip pavyzdžiui E. Baranausko, K. Laurinavičiaus, V. Pakalniškio ir D. Vasarienės 2010 metais išleistas vadovėlis „Daiktinė teisė“. Papildomai, pasitaiko ir pavienių, maždaug prieš dešimtmetį ar seniau parašytų straipsnių, kaip pavyzdžiui keli G. Adomavičiūtės 2008 ir 2009 metų straipsniai „Juristas“ žurnale: „Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos“ ir „Bendro naudojimo patalpų valdymo ypatumai“; taip pat V. Pakalniškio ir S.

Circautienės 2009 metų straipsnis „Jurisprudencija“ žurnale „Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje“. Taigi, nors nėra gausaus kiekio mokslinių monografijų arba straipsnių šia tema, tačiau, yra nemažai magistro mokslinių darbų apie bendraturčių teises ir pareigas bei įgyvendinimo ypatumus – dauguma jų parašyti 2011-2014 metais. Kai kuriuose šiek tiek panagrinėjamos butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisės ir pareigos, išskiriamos tam tikros problemos, tačiau tema nėra nagrinėjama išsamiau. Artimiausi magistro darbai savo tematika yra Mykolo Romerio universiteto studentų Rugilės Zabelnikovaitės 2014 metais parašytas magistro darbas tema „Nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo ypatumai“ ir Ingos Paškonytės 2012 metais parašytas magistro darbas tema „Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose problemos“. Nors minėti magistro darbai ir šis darbas yra panašūs savo tematika, t. y. butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių ir pareigų apžvalga bei dalimi aptariamų problemų dėl jų aktualumo ir šiandieną – minėti darbai ir šis darbas yra skirtingi savo struktūra, informacijos pateikimu. Taip pat, reikėtų pabrėžti, jog minėti darbai negali būti laikomi visiškai aktualiais ir šiomis dienomis dėl to, nes jie buvo parašyti pakankamai seniai, t. y. prieš 8-10 metų. Taigi, nors dalis aprašomų temų yra panašios, nes pats pamatinis reguliavimas yra nepasikeitęs, tačiau galime teigti, jog minėti darbai ir šis darbas yra akivaizdžiai skirtingi. Šis darbas pabrėžia tam tikrus naujus aspektus: reguliavimo pasikeitimus bei planuojamus kitus, jo keitimus, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių, pareigų ir bendrojo naudojimo objektų skirstymą, plačiau pabrėžiant tam tikras problemas. Be kita ko, skiriasi ir kartu naujais aspektais šiame darbe pristatomos, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų pasirenkamos bendrojo naudojimo objektų valdymo formos – savininkų sudaroma jungtinės veiklos sutartis, butų ir kitų patalpų savininkų bendrija ar bendrojo naudojimo objektų administratorius.

Svarbiausi šaltiniai. Darbe daugiausiai naudojami Lietuvos Respublikos įstatymai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymai ir teismų praktika. Kadangi Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas apibrėžia pagrindines bendraturčių teises ir pareigas, jo ketvirtojoje knygoje, skirtoje daiktinei teisei, nurodytos normos, nagrinėjamos butų ir kitos paskirties patalpų savininkų kontekste. Papildomai, vienu iš svarbesnių šaltinių laikytinas ir Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas, dėl jame tiksliau išskirtų bendrojo naudojimo objektų sąrašo. Be kito ko, šiam darbui labai svarbūs ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir aplinkos ministro priimti nutarimai ar įsakymai, apibrėžiantys, ar patikslinantys, tam tikras butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teises

ir pareigas, arba minėtoms bendrojo naudojimo objektų valdymo formoms keliamus reikalavimus. Papildomai, šiame darbe yra labai svarbi teismų praktika, kuri padeda atskleisti pagrindines problemas, kurios kyla butų ir kitos paskirties patalpų savininkams įgyvendinant savo teises. Daugiausiai stengiasi naudoti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarimus, tačiau daliai temų buvo aktualūs ir apeliacinės instancijos nutarimai. Kaip jau minėta, mokslinių monografijų ar straipsnių darbo tema nėra daug, taigi, jie nėra laikomi vienu iš svarbių darbo šaltinių, tačiau prisidėjo prie bendro nagrinėjamos temos supratimo.

I. BUTŲ IR KITOS PASKIRTIES PATALPŲ SAVININKŲ SANTYKIŲ SPECIFIKA IR REGULIAVIMAS

Bendrosios nuosavybės teisė Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.72 straipsnyje įvardijama kaip dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti (Civilinis kodeksas, 2000). Nors iš esmės, eiliniam asmeniui, šis bendrosios nuosavybės teisės apibūdinimas atrodytų pakankamai aiškus ir nesudėtingas, tačiau praktikoje už jo slepiasi begale ginčų tiek kasdieniniame bendraturčių gyvenime, tiek teismuose. 4.72 straipsnyje pateiktas bendrosios nuosavybės teisės apibūdinimas leidžia išskirti vieną iš pagrindinių bendraturčių teisinių santykių požymių. Bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai, bendraturčių ir trečiųjų asmenų atžvilgiu, yra absoliutiniai daiktiniai teisiniai santykiai, kurių ypatumas pasireiškia tuo, jog nors šiuo atveju savininkai yra keli (ar daugiau), išoriniuose santykiuose jie laikomi vienu subjektu (Pakalniškis, Cirtautienė, 2009, p. 280). Vidiniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai susidaro tarp pačių bendraturčių. Pagal savo prigimtį jie yra laikomi išvestiniais nuosavybės teisiniais santykiais – bendraturčiams savo nuosavybės teisę įgyvendinant kaip individualiems savininkams (Baranauskas *et al*, 2010, p. 178). Bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai gali susiformuoti sutarčių pagrindu, pavyzdžiui, jungtinės veiklos (partnerystės), pirkimo-pardavimo ar dovanojimo atvejais. Kartu galimi ir nesutartiniai bendrosios nuosavybės atsiradimo pagrindai, kurie numatyti įstatymuose, taigi, ne visada atspindi subjektų valią tapti bendrasavininkais. Nesutartiniais bendrosios nuosavybės susiformavimo pagrindais galime laikyti tokius atvejus, kai: bendroji nuosavybė atsiranda santuokoje; kai mirusiojo asmens turtas yra paveldimas kelių įpėdinių ir šis paveldėtas turtas laikomas įpėdinių bendrąja daline nuosavybe; sodininkų bendrijos nariui bendrąja daline nuosavybe priklausančios bendrosios lėšos ar bendrojo naudojimo objektai; daugiabučio namo savininkui, kartu su asmeninės nuosavybės turtu (t. y. butu ar kitos paskirties patalpomis), kartu įgyjant ir bendrosios dalinės nuosavybės teisę į namo bendrojo naudojimo patalpas, pagrindines konstrukcijas, bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, sanitarinę-techninę ar kitokią įrangą (Baranauskas *et al*, 2010, p. 178)¹. Taigi, bendroji nuosavybė gali susiformuoti įvairiais skirtingais pagrindais, kurie padeda įvertinti bendraturčio padėtį ir pritaikyti atitinkamą reguliavimą, jeigu jis skiriasi nuo bendrųjų bendraturčiams taikomų nuostatų.

¹ Šiame darbe bus plačiau nagrinėjamas pastarasis minėtas vidinių santykių atvejis, susijęs su butų ir kitos paskirties patalpų savininkais.

Atsiradus bendrosios nuosavybės teisiniams santykiams, vienu iš anksčiau minėtų pagrindų, bendraturčiai įgyja bendrosios nuosavybės dalį, kuri vadinama idealiąja dalimi. Pabrėžtina, jog vienas iš esminių bendrosios nuosavybės teisės ypatumų ir požymių yra tai, jog „bendraturčio dalis bendrojoje nuosavybėje yra ne materialinė, o ideali, t. y. dalis subjekcinėje teisėje, nes objektas yra vienas“ (Baranauskas *et al.*, 2010, p. 175). Idealiųjų dalių dydžio nustatymas yra svarbus tuo, jog šios dalių dydis nurodo nuosavybės teisės subjekto teisių ir pareigų apimtį, susijusią su bendru daiktu (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 2). Idealiųjų dalys nenurodo, kokia bendro daikto dalis kam priklauso ir yra apibūdinamos matematinė išraiška. Bendraturčiai, savo idealiosiomis dalimis, gali disponuoti laisvai – perleisti kitam asmeniui, tačiau naudoti ar valdyti bendrą daiktą, kaip bendrąją nuosavybę, gali tik visų bendraturčių sutarimu. Išskirtina, jog bendraturčio naudojimas tam tikra realia daikto dalimi, pavyzdžiui, kokia nors patalpa, negali nulemti, koks bus jo idealiosios dalies dydis bendrame daikte, nes idealioji dalis turi būti nustatyta remiantis vienu, iš jau minėtų, nuosavybės teisės pagrindų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 19 d. nutartis civilinėje byloje). Idealiųjų dalių nustatymas ypatingai aktualus nagrinėjant butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykius, t. y. jiems įgyvendinant tam tikras teises ir pareigas, kaip pavyzdžiui, atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės ar tam tikrų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo išlaidų tinkamas paskirstymas ir panašiai.

Nepriklausomai nuo to, kokia idealioji dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje kiekvienam iš bendraturčių priklauso, atsižvelgiant į jų santykių specifiką, remiantis Civilinio kodekso 4.75 straipsnio 1 dalimi, visos šios dalys turi būti valdomos, jomis naudojamosi ir disponuojama bendraturčių sutarimu (Civilinis kodeksas, 2000). Teismų praktikoje ši straipsnio nuostata aiškinama, kaip bendraturčių pareiga, „šiems įgyvendinant valdymo, naudojimo ir disponavimo teises, išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto likimo, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita ir aktyviai ieškoti priimtinausio visoms šalims sprendimo būdo“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, kaip atrodo pats „sutarimas“ tarp bendraturčių, daug priklauso nuo to, koks konkrečiai daiktas bus laikomas nuosavybės teisės objektu. Remiantis Civilinio kodekso 4.74 straipsniu, bendrosios nuosavybės teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas ir kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita (Civilinis kodeksas, 2000). Reikėtų pabrėžti, jog šiuo atveju bendrosios nuosavybės objektas yra svarbus tuo, jog priklausomai nuo to, koks jis yra, atitinkamai gali skirtis ir tai, kaip bendrą turtą turintys savininkai įgyvendins savo teises į tą objektą. Taigi, vienaip bendrosios dalinės nuosavybės teises įgyvendins savininkai,

kuriems priklauso daugiabučių namų patalpos ir kitaip, tie savininkai, kuriuos sieja žemės sklypas, kaip bendros nuosavybės objektas (Adomavičiūtė, 2008, p. 10). Atsižvelgiant į bendrosios nuosavybės atsiradimo pagrindą bei Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalį, subjektas, įgydamas butą ar kitos paskirties patalpą savo asmenine nuosavybe daugiabučiame name, kartu įgyja ir bendrojo naudojimo objektus² (Civilinis kodeksas, 2000) – pagrindines pastato konstrukcijas, inžinerines sistemas, bendrojo naudojimo patalpas, vietinius inžinerinius tinklus bei, tam tikrais atvejais, ir bendrojo naudojimo žemės sklypą. Reikėtų pabrėžti, jog įgydamas patį turtą, savininkas nesiekia tapti bendraturčiu. Jis siekia įgyti asmeninę nuosavybę, tačiau dėl nuosavybės atsiradimo pagrindo – įgyja ir bendrojo naudojimo objektus, kurie negali būti atidalyti ar kitaip atskirti nuo įgyto buto ar kitos paskirties patalpos. Tai nulemia tam tikrus butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių ir pareigų reguliavimo skirtumus, lyginant juos su bendrosiomis, bendraturčių teisėms reguliuoti skirtomis, normomis.

1.1 Teisė perleisti bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančią dalį

Remiantis Civilinio kodekso 4.78 straipsniu, bendraturtis gali kitam asmeniui perleisti nuosavybėn, išnuomoti ar kitu būdu perduoti naudotis savo turimą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Šią normą papildė 4.79 straipsnis, kuriame numatoma pirmenybė kitiems bendraturčiams pirkti parduodamą turtą ta kaina ir tokiomis sąlygomis, kuriomis jis yra parduodamas (Civilinis kodeksas, 2000). Šiuo apribojimu yra siekiama, kad tuo atveju, kai vienas iš bendraturčių parduoda jam bendrąją dalinę nuosavybę priklausančią dalį, kitas bendraturtis galėtų minėtą dalį įsigyti ir padidinti savo dalį bendrojoje nuosavybėje, arba tapti vieninteliu turto savininku (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 20). Suteikiant bendraturčiams pirmenybę prieš trečiuosius asmenis įsigyti parduodamą bendrosios dalinės nuosavybės dalį, sudaroma galimybė sumažinti bendraturčių skaičių arba tam tikrais atvejais – pakeisti bendrąją nuosavybę asmenine, kuomet visas turtas tampa vieno subjekto nuosavybe. Bendraturčių teisė valdyti, naudotis ir disponuoti bendru daiktu yra komplikauta, todėl kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį kitam, turto valdymas esant mažesniai savininkų skaičiui arba tik vienam savininkui – tampa patogesnis ir efektyvesnis (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 20). Pabrėžtina, jog pirmumo teisė bendraturčiams suteikiama tik parduodant daiktą. Tačiau, jeigu daiktas yra dovanojamas arba mainomas – pirmumo teisė bendraturčiams nėra

² Bendrojo naudojimo objektai plačiau aptariami šio darbo II-ajame skyriuje.

suteikiama (Adomavičiūtė, 2008, p. 12). Šį skirtumą lemia tai, jog tiek mainų, tiek dovanojimo sutartimi nėra siekio gauti tam tikrą perleidžiamo daikto vertę atitinkančią sumą. Įtvirtinus pirmumo teisę mainų ar dovanojimo sutartims, būtų pažeidžiamas daiktą perleidžiančio subjekto interesas įgyti kitą, individualiais požymiais apibūdintą daiktą arba padovanoti daiktą kitai šaliai.

Minėtas Civilinio kodekso 4.79 straipsnio apribojimas bendraturčiui parduodant savo bendrosios dalinės nuosavybės dalį, nėra taikomas butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, norint perleisti savo turimą turtą. Butas ar kitos paskirties patalpa savininkams priklauso asmeninės nuosavybės teise bei, kaip jau minėta, atsižvelgiant į bendrosios nuosavybės atsiradimo pagrindą – šios asmeninės nuosavybės neatskiriama ir neatsiejamai susijusi dalis yra pastato bendrojo naudojimo objektai, priklausantys visiems pastate esančių butų ar kitos paskirties patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Remiantis Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 2 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkai negali perduoti tokios bendrosios nuosavybės dalies, kuri laikoma namo bendro naudojimo patalpomis, pagrindinėmis namo konstrukcijomis ar susijusi su bendrojo naudojimo mechanine, elektros, sanitarine-technine įranga, t. y. bendrojo naudojimo objektų (Civilinis kodeksas, 2000). Todėl galima teigti, jog bendroji taisyklė, reglamentuojanti disponavimą bendrojo naudojimo patalpomis, yra, kad „bendroji dalinė nuosavybė į bendrojo naudojimo patalpas negali būti perleidžiama atskirai nuo nuosavybės teisės į butą ar kitą patalpą, t. y. naujam patalpų savininkui kartu pereina visos buvusio savininko turėtos bendrosios dalinės nuosavybės teisės į namo bendrojo naudojimo patalpas“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje). Tačiau šiam apribojimui gali būti taikoma išimtis, jeigu siekiama perduoti tokią bendrojo naudojimo objektų dalį, kuri gali būti (arba, ją pertvarkius, galės būti) naudojama kaip atskiras daiktas bei toks naudojimas netrukdytų naudoti kitų, butų ir kitos paskirties patalpų, pagal paskirtį (Civilinis kodeksas, 2000). Kadangi daugumą bendrojo naudojimo objektų atskirti ir naudoti kaip atskirą daiktą būtų itin sudėtinga ar net neįmanoma, dažniausiai ši išimtis taikoma daliai bendrojo naudojimo patalpų, kaip pavyzdžiui, daliai rūšio, palėpės, pastogės ar kitos įmanomos naudoti atskirai patalpos.

Norint nustatyti, ar bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomas objektas – kaip minėta, dažnai tai būna tam tikra patalpa – gali būti naudojamas kaip atskiras daiktas, privalu atsižvelgti į tai, ar norima atskirti dalis atitinka atskiram daiktui keliamus teisės aktų reikalavimus ir gali būti registruojama Nekilnojamojo turto registre (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje). Be kita ko, svarbi ir jau minėta aplinkybė, jog toks atskirtas daiktas, neturi trukdyti kitiems butų ir kitos

paskirties patalpų savininkams naudoti savo patalpų pagal paskirtį. Šiuo atveju būtų sudėtinga įvardinti, ką konkrečiai galėtume laikyti „trukdymu“. Tarkime, galima būtų teigti, jog norint laiptinę, kuria naudojasi daugiau nei vienas savininkas, paversti atskira patalpa, tai būtų laikoma trukdymu, nes tos laiptinės savininkai tikėtina susidurtų su tam tikrais trikdžiais, norėdami patekti į savo turimas patalpas. Tačiau, jeigu ta, minėta laiptinė, aptarnauja tik vieno savininko poreikius – ją galėtume laikyti atskira ir toks atskyrimas tikėtina niekam netrukdytų. Todėl kiekvienu atveju, situaciją reikėtų vertinti atskirai. Taigi, jeigu tam tikros patalpos, įvertinus įvairius aptartus aspektus, gali būti laikomos atskiru daiktu, tai „namo patalpų savininkas, kuris yra įregistravęs savo bendrosios dalinės nuosavybės teises į šias patalpas, perleisdamas individualiai nuosavybės teise valdomas patalpas kitam savininkui, išlaiko nuosavybės teises į bendrąją nuosavybės teise valdomą įregistruotą atskiru daiktu patalpą, jeigu individualaus daikto perleidimo akte nenurodo, kad perleidžia ir įregistruotas bendrąja daline nuosavybės teise valdomas patalpas“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje). Todėl nors pagal bendrąjį butų ir kitos paskirties patalpų savininkams nustatytą reguliavimą, negalima perleisti tokios dalies, kuri priklauso bendrąja daline nuosavybe teise, tačiau galimos tam tikros išimtys, atsižvelgus į tai, ar tą norimą perleisti dalį yra įmanoma atskirti.

1.2 Teisė atidalyti dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės

Remiantis Civilinio kodekso 4.80 straipsniu, bendraturtis turi teisę reikalauti, jog jo dalis iš bendrosios dalinės nuosavybės būtų atidalyta. Bendraturčiams nesutariant dėl atidalijimo būdo, pagal bet kurio iš bendraturčio ieškinį, daiktas gali būti padalijamas natūra arba vienas iš bendraturčių gali gauti kompensacinę išmoką pinigais (Civilinis kodeksas, 2000). Svarbu pabrėžti, jog atidalijant bendrąja daline nuosavybe priklausančią daiktą natūra, privalu atsižvelgti į tai, kad toks atidalijimas nepadarytų neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Būtent šis ypatumas dažnu atveju trukdo įgyvendinti atidalijimą natūra keliems savininkams turint butą ar kitos paskirties patalpą daugiabučiame name.

Visiškas sklypo ar namo atidalijimas natūra iš bendrosios dalinės nuosavybės yra, kad ir sunkus, bet dažnu atveju įmanomas. Tačiau kiek kitokia situacija yra su butais ar kitos paskirties patalpomis, esančiomis daugiabučiuose namuose. Kaip jau minėta, remiantis Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 2 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkai negali perduoti tokios bendrosios nuosavybės dalies, kuri laikoma namo bendro naudojimo patalpomis, pagrindinėmis namo konstrukcijomis ar susijusi su bendrojo naudojimo

mechanine, elektros, sanitarine-techninė įranga (Civilinis kodeksas, 2000)³. Kartu, atidalijant daiktą natūra, privalu atsižvelgti į tai, jog toks atidalijimas nesukeltų neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Dažnu atveju, patalpos esančios daugiabučiuose namuose, turi vieną įėjimą, virtuvę ar vonios kambarį – taigi, šių bendro naudojimo patalpų nebūtų galima atidalyti. Be to, toks atidalijimas gali lemti kitus, besinaudojančių atidalytomis dalimis, savininkų ginčus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje). Kitų objektų, kaip pavyzdžiui pagrindinių namo konstrukcijų ar bendro naudojimo įrangos atidalijimas taip pat yra neįmanomas dėl neproporcingos žalos. Taigi, dažniausiai teismų praktikoje keliems savininkams norint atsidalinti savo dalį iš bendrąja daline nuosavybe priklausančio buto yra taikomas kompensacijos pinigine išmoka būdas.

Minėta pinigine kompensacija gali būti priteisiama be savininko sutikimo atsidalijamam bendraturčiui. Taip daroma tokiu atveju, kai išnaudojamos visos galimybės bandant įvertinti, ar yra galimi kitokie bendraturčių turimos bendrosios dalinės nuosavybės atidalijimo būdai (Vilniaus apygardos teismo 2019 m. birželio 25 d. nutartis civilinėje byloje). Paprastai teismo sprendimas skirti kompensacine pinigine išmoka yra kompleksinis, įvertinus ir kitas aplinkybes, kaip pavyzdžiui, jeigu yra nustatyta naudojimosi daiktu tvarka, ar ji yra efektyvi, ar ją taikant būtų galima atidalyti daiktą ir panašiai. Kartu vertinama ir kito bendraturčio, kuriam liktų daiktas, galimybė sumokėti pinigine kompensaciją atsidalinti siekiančiam bendraturčiui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, kiekvienu atveju privalu įvertinti, ar yra galimybė butą ar kitos paskirties patalpą bendroje dalinėje nuosavybėje atidalyti natūra, tačiau dažnu atveju dėl atvejų sudėtingumo ir bendraturčių santykių kompleksiskumo, pasirenkamas pinigines kompensacijos skyrimas, kaip vienas iš atidalijimų iš bendrosios dalinės nuosavybės būdų.

1.3 Teisė padidinti bendrąją dalinę nuosavybę

Be jau išvardintų teisių, Civilinio kodekso 4.77 straipsnis suteikia bendraturčiui galimybę savo lėšomis padidinti bendrąjį daiktą ar jo vertę. Pabrėžtina, jog bendraturtis tokią savo teisę gali įgyvendinti tik turėdamas kitų bendraturčių sutikimą (Civilinis kodeksas, 2000). Būtent šios teisės priešingai nei kitų jau anksčiau aptartų teisių,

³ Išskyrus 1.1 poskyryje aptartas išimtis, kai bendrojo naudojimo objekto atskyrimas yra galimas, jeigu norima atskirti dalis atitinka atskiram daiktui keliamus teisės aktų reikalavimus bei toks atskyrimas netrukdytų kitiems butų ir kitos paskirties patalpų savininkams naudoti savo patalpas pagal paskirtį.

įgyvendinimo atžvilgiu, butų ir kitų patalpų savininkai neturi išskirtinų ar kitokių 4.77 straipsnyje įvardintų sąlygų. Vieno iš bendraturčių noras padidinti bendrąjį daiktą ar jo vertę, gali padaryti reikšmingos įtakos kitų bendraturčių teisėms naudoti, valdyti ar kitaip disponuoti daiktu – todėl toks bendrojo daikto ar jo vertės padidinimas, neturėtų tapti kitų bendraturčių teisių ar jų teisėtų interesų pažeidimo priežastimi (Adomavičiūtė, 2008, p. 13). Taigi, siekiant apsaugoti kitų bendraturčių teises bei interesus, bendraturtis gali padidinti bendrą daiktą ar jo vertę, tik tokiu atveju, jeigu išpildo visas šias sąlygas: turi kitų bendraturčių sutikimą, laikosi įstatymuose nustatytų taisyklių ir toks padidinimas yra atliekamas jo lėšomis. Reikėtų išskirti, jog kitų bendraturčių duodamas sutikimas yra skirtas ne bendrai teisei į statybą įgyvendinti, o būtent konkrečioms statybos darbams atlikti – todėl, bendraturtis norėdamas gauti sutikimą bendro daikto ar jo vertės padidinimui, turėtų tinkamai ir konkrečiai informuoti, kokie veiksmai bus atliekami (Adomavičiūtė, 2008, p. 13). Tinkamu, būsimos rekonstrukcijos planų atskleidimu, galėtų būti laikomas projektinio pasiūlymo pateikimas ar kita informacija, kurioje būtų pateikti konkretūs statybos darbai, jų paskirtis, atlikimo laikas bei panaši informacija (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl., 2009, p. 4-5). Jeigu bendraturtis pasinaudoja 4.77 straipsnyje jam suteikta teise neturėdamas kitų bendraturčių sutikimo ir, jeigu tokio padidinto bendro daikto ar jo vertės dalies nėra galimybės atskirti nesukeliant žalos pačiam bendram daiktui, kitų bendraturčių dalys bendroje nuosavybėje proporcingai padidėja (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje).

Kiekvienas bendraturtis gali laisva valia sutikti arba nesutikti su kito bendraturčio planuojamu bendro daikto ar jo vertės padidinimu – tačiau toks atsisakymas turėtų būti motyvuotas. Bendraturčio teisė nesutikti su bendro daikto ar jo vertės padidinimu būtų laikoma pagrįsta, jeigu toks daikto pakeitimas prieštarauja viešosios teisės reikalavimams arba pažeidžia jo, kaip daikto savininko teises. Šiuo atveju, pareigą įrodyti, jog atsisakymas yra pagrįstas, turi neduodantis sutikimo bendraturtis (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl., 2009, p. 4). Jeigu jis šio atsisakymo nemotyvuoja arba motyvai nebūna pakankamai įrodyti, bendraturtis, siekiantis padidinti daiktą, gali kreiptis su ieškiniu į teismą dėl trukdymo įgyvendinti savo bendrosios dalinės nuosavybės teisę. Šiuo atveju, bendraturtis, siekiantis padidinti turtą, kaip ieškovas byloje, turėtų pareigą įrodyti, jog jis tinkamai informavo kitus bendraturčius apie ketinamus atlikti pakeitimus, o nedavę sutikimo bendraturčiai turi įrodyti, jog planuojami pakeitimai pažeis jų, kaip bendraturčių, nuosavybės teises (Adomavičiūtė, 2008, p. 14). Pabrėžtina, jog teismui pripažinus, kad bendraturčio atsisakymas duoti sutikimą yra trukdantis kitam bendraturčiui įgyvendinti savo teises, teismas tik konstatuoja atsisakymą, kaip nepagrįstą ir suteikia daiktą

siekiančiam padidinti bendraturčiui teisę, gauti projektavimo sąlygas ir leidimą statyti, be bendraturčių sutikimo.

Tam, kad atsirastų Civilinio kodekso 4.77 straipsnyje nustatyti padariniai, padidinus bendrą daiktą ar jo vertę, visada turi išlikti daikto, kaip bendrosios nuosavybės statusas (Lietuvos apeliacinio teismo 2013 m. liepos 30 d. nutartis civilinėje byloje). Tokie atvejai, kai bendraturtis atkuria turtą bendrame daikte, kuris buvo apgadintas, neturėtų būti laikomi bendro daikto ar jo vertės padidinimu. Esant tokioms aplinkybėms, bendraturtis gali pasinaudoti Civilinio kodekso 4.76 straipsniu, ir atkūręs bendrą daiktą, turi teisę reikalauti iš kitų bendraturčių atlyginti išlaidas, proporcingai jų dalims bendrosios dalinės nuosavybės teisėje, kurias jis patyrė dėl bendro daikto atkūrimo (Lietuvos apeliacinio teismo 2013 m. liepos 30 d. nutartis civilinėje byloje). Todėl kiekvienu atveju, svarbu tiksliai įsivertinti, ar bendraturtis tikrai siekia padidinti daiktą ar jo vertę, ar vis dėl to, bendras daiktas yra tiesiog atkuriamas į prieš tai buvusią padėtį. Papildomai, kaip jau minėta, šios teisės įgyvendinimo atžvilgiu, butų ir kitos paskirties patalpų savininkams nėra taikomos skirtingos nuostatos ar papildomi apribojimai.

1.4 Teisė naudotis bendrąja daline nuosavybe ir iš jos kylančios pareigos

Civilinio kodekso 4.76 straipsnyje nurodoma, jog kiekvienas iš bendraturčių turi teisę į bendro daikto duodamas pajamas, proporcingai savo daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Kartu su šios teisės, bendraturčiai privalo atsakyti tretiesiems asmenims pagal prievoles, kurios yra susijusios su bendru daiktu bei apmokėti išlaidas, skirtas bendro daikto išlaikymui ir išsaugojimui, mokesčiams, rinkliavoms ar kitoms įmokoms (Civilinis kodeksas, 2000). Šiuo atveju išlaidas, reikėtų suprasti, kaip tokio tipo lėšas, kurios prisideda prie bendro daikto išsaugojimo nuo žuvimo ar galimo jo vertės pablogėjimo. Tokias išlaidas apibūdina būtinumo ir protingumo kriterijai. Būtinosiomis išlaidomis laikomos tokios išlaidos, kurios yra privalomos, norint apsaugoti bendrą daiktą nuo žuvimo bei išlaikyti jo esamą vertę. Tokios išlaidos vertinamos per protingumo kriterijų, t. y. ar atsižvelgiant į daikto savybes, būtent tokios išlaidos yra reikalingos tinkamam jo išsaugojimui (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 24).

Butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, remiantis Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalimi, taip pat, privalo apmokėti išlaidas savo namui išlaikyti ir išsaugoti bei mokėti įstatymais nustatytas rinkliavas ar mokesčius, proporcingai tai daliai, kuri jiems priklauso. Butų ir kitos paskirties patalpų savininkų bendroji dalinės nuosavybės dalis apskaičiuojama pagal jiems nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir

gyvenamojo namo naudingojo ploto santykį. Priedo prie to, remiantis to pačio straipsnio 4 dalimi, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai turi reguliariai kaupti lėšas, kurios vėliau galėtų būti skirtos gyvenamajam namui atnaujinti pagal nustatytus statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Nors šios lėšos yra visų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, iš jų negali būti vykdomas išieškojimas bei jos negali būti atskirtos, t. y. perleidus patalpą, susikaupęs lėšų likutis atitenka naujam savininkui (Civilinis kodeksas, 2000). Taigi, lyginant asmenis, kurių bendros nuosavybės objektas yra ne butų ar kitos paskirties patalpos gyvenamajame name su tais asmenimis, kurių yra – išlaidų atžvilgiu, galime rasti panašumų (pavyzdžiui, prievolė apmokėti išlaidas, skirtas bendro daikto išlaikymui ar išsaugojimui), tačiau kartu galime rasti ir skirtumą, jog butų ir kitos paskirties patalpų savininkai turi ne tik mokėti, tačiau ir prevenciškai, privalomai kaupti lėšas namo atnaujinimo ar remonto darbams.

Bendraturčių teisę naudotis bendrąja daline nuosavybe papildo Civilinio kodekso 4.81 straipsnis, kuriame nurodoma, jog nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę, sutarę tarpusavyje, nustatyti tam tikrą tvarką, atskirų ar izoliuotų nekilnojamojo daikto konkrečių dalių naudojimuisi, atsižvelgiant į bendraturčio dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje (Civilinis kodeksas, 2000). Toks susitarimas gali būti įregistruotas viešajame registre tam, kad būtų privalomas atsiradus naujam bendrojo daikto savininkui. Bendro daikto naudojimosi tvarka gali būti nustatoma ir teismo tvarka, pagal vieno iš bendraturčių ieškinį, jeigu patys bendraturčiai tokios tvarkos sutarti negali. Naudojimosi tvarkos nustatymas leidžia tinkamai įvykdyti bendraturčio teisę naudotis bendru daiktu, t. y. tinkamai išnaudojant daikto naudingąsias savybes, gauti kiek įmanoma didesnę naudą (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 6). Be kita ko, naudojimosi tvarkos nustatymas ne visada gali sukelti naudos. Jeigu nustatyta naudojimosi bendru daiktu tvarka: nepagrįstai suteikia prioritetą vienam iš bendraturčių; paskirtos naudojimui dalys labai skiriasi nuo bendraturčių dalies bendrojoje dalinėje nuosavybėje; tvarka pažeidžia teisės aktais nustatytus reikalavimus; arba sukelia priežastis pastoviems konfliktams (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 6) – tokia naudojimosi tvarka galėtų būti pripažinta neteisėta, nes ji pažeidžia anksčiau įvardintą naudojimosi tvarkos nustatymo ypatumą maksimaliai išnaudoti bendrojo daikto naudingąsias savybes.

Naudojimosi tvarkos nustatymą papildo Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 1 ir 2 dalys, kurios yra skirtos butų ir kitos paskirties patalpų savininkams. Šio straipsnio pirmojoje dalyje yra dar kartą pabrėžiama, jog butų ir kitų patalpų savininkai, naudodamiesi namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, turi atsižvelgti ir nepažeisti kitų patalpų savininkų teisių bei galimų teisėtų interesų. Papildomai 4.83 straipsnyje

nurodoma, jog teisėtai kitų savininkų interesais turėtų būti laikomas gyvenamojo namo priežiūros taisyklių nustatymas, bendrojo naudojimo objektų tinkama priežiūra ir išlaikymas, namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, privalomųjų lėšų kaupimas galimiems namo bendrųjų objektų remontams ar atnaujinimams (Civilinis kodeksas, 2000). Bendraturtis, norėdamas ginčyti kito savininko elgesį, kaip darantį žalą jo teisėms ir teisėtiems interesams, turi įvertinti, ar pats savo veiksmais, siekdamas įgyvendinti savo teisę į bendrąją dalinę nuosavybę, nesukėlė padėties, apsunkinančios bendrojo daikto naudojimą (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 26). Taigi, nors žymaus skirtumo butų ir kitos paskirties patalpų savininkams nuo bendrojo reguliavimo nėra, tačiau šiuo atveju papildomai pabrėžiama, jog naudodamiesi bendrosiomis gyvenamojo namo patalpomis, savininkai turėtų siekti tarpusavio sutarimo.

Kaip jau minėta, nagrinėjant kitas bendraturčių teises, bendras daiktas yra valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendraturčių sutarimu (Civilinis kodeksas, 2000). Butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, jeigu jų yra daug (tarkime, apie 50 skirtingų savininkų) rasti sutarimą bendrojo naudojimo objekto valdymo ir naudojimo klausimais, būtų labai keblu ir pakankamai sudėtinga. Kiekvienas iš savininkų gali būti skirtingos nuomonės vienu ar kitu klausimu, arba iš vis nebūti tuo metu, kai yra atliekamas sprendimas, pavyzdžiui, jeigu sprendimui priimti, yra organizuojamas susirinkimas – taip apsunkinant bendro sutarimo pasiekimą. Todėl butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 ir 2 dalys, išskiria tam tikras išimtis, kurios palengvina šių savininkų bendrą sutarimą (Civilinis kodeksas, 2000).

Pirmojoje dalyje nurodoma, jog sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo ar naujų, tokių objektų sukūrimo ir disponavimo, priimami butų ir kitos paskirties patalpų savininkų dauguma, t. y. naudojama taisyklė „50+1“, kai sutinka bent 50 procentų savininkų, kartu su bent dar vienu žmogumi. Kiekviena patalpa šiuo atveju turi vieną balsą. Esant tokiai situacijai, kai butas priklauso keliems savininkams, jie turėtų bendru sutarimu priimti vieną sprendimą, kuris reikštų vieną balsą, daugiabučio namo atžvilgiu (Civilinis kodeksas, 2000). Išskirtina, jog išimtis dėl daugumos negalioja įgyvendinant disponavimo teisę, nes ji gali sukelti bendrosios dalinės nuosavybės netekimo padarinius – taigi, sprendžiant dėl šių klausimų, būtinas visų bendraturčių sutikimas tam, kad būtų kiek įmanoma daugiau apsaugotos, įstatymų garantuotos, savininkų teisės (Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl..., 2009, p. 28).

Antrojoje, minėto straipsnio, dalyje išskiriamas supaprastinimas organizuojant bendraturčių susirinkimus. Jeigu sušaukus butų ir kitos paskirties patalpų savininkų susirinkimą, nesusirenka pakankamas skaičius bendraturčių sprendimo priėmimui,

sušaukus pakartotinį susirinkimą pagal tą pačią darbotvarkę po dviejų savaitių, sprendimai gali būti priimami dalyvaujančių asmenų dauguma, jeigu dalyvauja bent $\frac{1}{4}$ visų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų. Reikėtų pabrėžti, jog ši išimtis negalioja, jeigu susirinkimo metu norima priimti sprendimus dėl lėšų skolinimosi, naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais, ar kitokių klausimų, numatytų įstatymuose, kai reikalinga savininkų balsų dauguma (Civilinis kodeksas, 2000).

Tam, kad butų ir kitos paskirties patalpų savininkai galėtų tinkamai ir, be jau minėtų, keblumų įgyvendinti savo teises bei pareigas, jie turi, remiantis Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalimi, steigti butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį, arba pagal nustatytą tvarką, išsirinkti bendrojo naudojimo objektų administratorių (Civilinis kodeksas, 2000). Nors praktikoje pasitaiko įvairių situacijų, kai minėtos valdymo formos būtent ir yra tos, kurios sukelia vadinamąsias keblias situacijas, tačiau būtent jos įstatyme yra nurodytos kaip turinčios padėti bendraturčiams įgyvendinti jų valdymo, naudojimo ir disponavimo teises į bendrojo naudojimo objektus.

II. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTAI

Butų ir kitų patalpų savininkų santykių reguliavime dažnai vartojama sąvoka „bendrojo naudojimo objektai“. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 2 straipsnio 15 dalyje, įvardintas bendrojo naudojimo objektų tikslesnis aprašymas, nurodant, kokios konkrečiau namo dalys priklauso butų ir kitos paskirties patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise (Bendrijų įstatymas, 1995). Kitaip įvardinant, toks tikslesnis šių objektų įvardijimas padeda tiek patiems savininkams, tiek ginčus nagrinėjantiems teismams, orientuotis, kurie objektai laikomi bendros priežiūros objektais. Kaip jau minėta, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai yra atsakingi už bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, t. y. jie turi apmokėti išlaidas, skirtas bendrojo naudojimo objektų išlaikymui, išsaugojimui ar remontui. Išlaidos apmokamos proporcingai savo daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje (Civilinis kodeksas, 2000). Daugiabučio namo ir jo bendrojo naudojimo objektų priežiūra yra ne tik privatus, pačių butų ir kitos paskirties patalpų savininkų, interesas, tačiau ir viešasis interesas (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas). Taigi, yra ypatingai svarbu saugoti ir tinkamai eksploatuoti daugiabučius pastatus.

Tam, kad minėtų bendrojo naudojimo objektų priežiūra būtų sklandesnė, turėtų būti patvirtintas daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato bendrojo naudojimo objektų aprašas (toliau – bendrojo naudojimo objektų aprašas). Šiame apraše pateikiama bendroji informacija apie daugiabutį namą ar kitos paskirties pastatą, išskiriami bendrojo naudojimo objektai taip, kaip jie įvardijami Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje kartu nurodant, kurie butų ar kitų patalpų savininkai yra susiję su paminėtais bendrojo naudojimo objektais (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 lapkričio 2 d. įsakymas). Šio, bendrojo naudojimo objektų aprašo nauda, atsiskleidžia, kai kyla nesutarimų tarp bendraturčių dėl bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo, remonto ar atnaujinimo išlaidų pasiskirstymo. Įprastai, kaip jau minėta, tokio pobūdžio išlaidas, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai apmoka proporcingai savo daliai, nepriklausomai nuo to, ar jie naudojami bendrojo naudojimo objektais, ar ne. Tačiau, jeigu yra sudarytas bendrojo naudojimo objektų aprašas, tokiu atveju yra galimybė atskirti tam tikrus bendrojo naudojimo objektus, įvertinus jų funkcionalumą, atskirumą ir iš anksto nustatyti kitokias naudojimo ir valdymo sąlygas, kurios būtų iš anksto žinomos kitiems bendraturčiams (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje). Galime teigti, jog bendrojo naudojimo objektų aprašas suteikia galimybę butų ir kitos paskirties patalpų savininkams įgyvendinti,

jau minėta, teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir valdymo. Taip pat, svarbu pabrėžti, kad ši teisė turi būti įgyvendinta iki bendrojo naudojimo objektų remonto ar kitokių, pavyzdžiui priežiūros, vartojimo, išlaidų atsiradimo. Kadangi, praktikoje dažnai bendrojo naudojimo objektų aprašas nėra patvirtinimas, kyla įvairių problemų dėl bendrojo naudojimo objektų remonto išlaidų apmokėjimo. Todėl, svarbu išsiaiškinti, kokie bendrojo naudojimo objektai yra išskirti Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje, kartu išskiriant tam tikras pagrindines problemas, susijusias su jų priežiūra ir remonto išlaidų apmokėjimu.

2.1 Pagrindinės pastato konstrukcijos

Pirma, kaip bendrojo naudojimo objektas, minėtoje Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje, yra išskiriamos pagrindinės pastato konstrukcijos, kurias sudaro: pamatai; namą laikančiosios sienos ir kolonos; išorinės sienos bei vidinės pertvaros, kurios skiria bendrojo naudojimo patalpas nuo butų ar kitų patalpų, kurios priklauso skirtingiems savininkams; perdangos bei stogas; fasado architektūros detalės bei kitos išorinės konstrukcijos, kaip balkonų, lodžijų ar terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorėje esančios durys ar laiptai; tarp aukštų esančių laiptų konstrukcijos, nuožulnos (Bendrijų įstatymas, 1995). Kiekvieno daugiabučio namo pagrindinės konstrukcijos gali būti skirtingos, tarkime, pastatui neturint vienos ar kitos konstrukcijos ir panašiai. Taigi, reikėtų kiekvienu atveju atskirai vertinti, kurios pastato konstrukcijos galėtų būti laikomos bendrojo naudojimo objektais.

Vienos iš išvardintų pastato konstrukcijų, dažnai pasitaikančios daugelyje daugiabučių namų ir sukeliančios nemažai problematiškų situacijų, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykiuose, yra balkonai. Nesutarimai ar ginčai dažniausiai kyla dėl to, nes balkonų remonto ar atnaujinimo darbų kainos yra itin aukštos. Ypatingai kaina padidėja, jeigu namas yra senas ir, tarkime, privalu išlaikyti tokią pačią fasado išvaizdą, pavyzdžiui, senamiestyje. Todėl įprastai tiems butų ar kitos paskirtiems patalpų savininkams, kurie balkono neturi, atrodo nesuprantama, kodėl jis yra laikomas tokia konstrukcija, kuri priklauso visiems savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tiek teisiniame reguliavime, tiek teismų praktikoje, balkonai yra laikomi namo fasado elementu. Klaipėdos apygardos teismas civilinėje byloje nagrinėjo ginčą dėl asmens, kuris neleido įmonei, atliekančiai daugiabučio namo fasado atnaujinimo darbus, demontuoti neteisėtai įstiklinto balkono langų bei atitvaro. Teismas pripažino, jog balkonas, jo įstiklinimas ir atitvaras nėra asmens nuosavybė. Balkonas turi laikančiąsias konstrukcijas, yra namo fasado sudedamoji dalis tiek konstrukciniu, tiek architektūriniu požiūriu, nes yra namo

estetinio vaizdo dalis – taigi, priklauso visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise (Klaipėdos apygardos teismo 2019 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, nepriklausomai nuo to, jog pasitaiko tikrai nemaža dalis savininkų, kuriems atrodo nesuvokiamas balkonų priskyrimas bendrojo naudojimo objektams, teismų praktikoje jie yra laikomi bendrąja pastato konstrukcija.

Norint keisti esamą reguliavimą, 2016 metais buvo teikiamas projektas dėl Civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo, kuriame buvo siūloma 4.83 straipsnio 4 dalį pakeisti, nurodant, jog butų ir kitų patalpų savininkai neprivalo apmokėti išlaidų, kurios yra susijusios su kitų savininkų individualiai naudojamomis pastato dalimis, pavyzdžiui balkonais, lodžijomis ar terasomis, išskyrus su jais susijusių fasado puošybos elementų remontu (Civilinio kodekso 4.82, 4.83,...projektas, 2016). Šio projekto aiškinamajame rašte nurodoma, jog toks pakeitimas siūlomas dėl to, nes kyla daug ginčų dėl apmokėjimo už balkonų bei jų laikančiųjų konstrukcijų remontą, kai jais disponuoja ne visi butų ir kitų patalpų savininkai. Papildomai nurodoma, jog iš esmės nesant balkonų, kiti, šio pastato elemento neturintys savininkai kartu neturėtų ir jų remonto išlaidų. Taip pat, atkreipiamas dėmesys į kitų šalių praktiką, jog balkonu įprastai naudojasi tik buto, prie kurio yra prijungtas balkonas, savininkas (Civilinio kodekso 4.82,...aiškinamasis raštas, 2016). Lietuvos Respublikos Vyriausybė nepritarė įstatymo pakeitimo projektui aptariamoje dalyje, argumentuodama tuo, jog įprastai yra remontuojamos balkonų, lodžijų ar terasų laikančiosios konstrukcijos. Kadangi jos yra vienos iš pagrindinių pastato konstrukcijų, finansinė našta vienam savininkui, būti atsakingam už šios konstrukcijos remontą, gali būti per didelė. Taigi, kiltų grėsmė bendrai pastato būklei bei kitų bendrojo naudojimo objektų ir kartu pačių savininkų saugumui. Taip pat, nutarime nurodoma, jog toks siūlomas reguliavimas pažeistų principą, jog bendraturtis turi proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei jo bendrojo naudojimo objektų išlaikymui, išsaugojimui ar atnaujinimui (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 lapkričio 30 d. nutarimas). Sutiktina su Lietuvos Respublikos Vyriausybės išsakyta pozicija, jog šiuo atveju nėra tinkama pripažinti balkonus ir su jų atnaujinimu kylančias išlaidas tik vienam savininkui, nes, kaip jau minėta, balkonų remonto kainos yra ypatingai aukštos. Šias išlaidas perkėlus mokėti tik vienam savininkui, tikėtina ateityje būtų dar daugiau avarinės būklės balkonų bei tai sukeltų grėsmę ir kitoms pastato konstrukcijos dalims, jų ilgaamžiškumui.

2.2 Bendrosios pastato inžinerinės sistemos

Antras, Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies, punktas nurodo, kad pastato bendrojo naudojimo objektais yra laikomos bendrosios pastato inžinerinės sistemos. Jas sudaro pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos bei kita, pastate esanti įranga. Kartu prie bendrųjų pastato inžinerinių sistemų įskaitoma ir elektros skydinė, šilumos punktas, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynai kartu su radiatoriais, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynais, rankšluosčių džiovintuvai (Bendrijų įstatymas, 1995). Kartu, reikėtų pabrėžti, jog Statybos techninio reglamento 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ 6.9 punkte yra atskirai įvardijama statinio bendroji inžinerinė sistema ir vartotojo inžinerinė sistema, kuri yra laikoma anksčiau minėtos, bendrosios inžinerinės sistemos dalis. Vartotojo inžinerinė sistema gali būti atskiriama nuo bendrosios inžinerinės sistemos įvairiais apskaitos prietaisais, uždaromaisiais ar paskirstomaisiais įtaisais, kaip sklendės, ventiliai, jungikliai arba kitomis priemonėmis, kurios nustato vartotojo atsakomybės ribas. Tuomet laikoma, jog tokia vartotojo inžinerinė sistema tenkina būtent tam tikros statinio dalies gyventojų ar patalpos naudotojų reikmes (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 gruodžio 5 d. įsakymas). Galime teigti, jog daiktas, kuris laikomas jau vartotojo inžinerinė sistema, negali būti laikomas bendrojo naudojimo objektu, buto ir kitos paskirties patalpos savininko atžvilgiu.

Vartotojo inžinerinės sistemos atskyrimas nuo bendrosios inžinerinės sistemos yra aktualus tais atvejais, kai yra siekiama atriboti, kas yra atsakingas už sukeltą žalą, pavyzdžiui, kito buto užliejimą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nagrinėjo bylą, kurioje buvo sprendžiamos, kilusios žalos atsakomybės ribos, dėl atsiradusio vamzdyno defekto, t. y. trūkus šalto vandens atšakai ties ventiliu buvo užlietos žemiau esančios patalpos. Šioje byloje, teismas vadovavosi anksčiau minėtu Statybos techninio reglamento 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ 6.9 punktu, siekdamas nustatyti, kas bus atsakingas už kilusią žalą dėl trūkusio vamzdžio – buto savininkas, kurio bute įvyko nelaimė, ar daugiabutį namą administruojanti įmonė. Kadangi buvo nustatyta, jog šiuo atveju vamzdis trūko iki ventilio, t. y. bendrojoje pastato inžinerinėje sistemoje, buvo pripažinta, jog dėl kilusios žalos yra atsakinga daugiabutį administruojanti įmonė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gruodžio 13 d. nutartis civilinėje byloje). Panašių nagrinėjamų bylų yra ir daugiau, kaip pavyzdžiui, Šiaulių apygardos teismo nagrinėta byla, kurioje teismas gražino bylą nagrinėti iš naujo į pirmąją instanciją, nes nebuvo nustatyta, kurioje vietoje trūko vamzdis – iki ventilio, t. y. bendrojoje inžinerinėje sistemoje, ar po ventilio, t. y. vartotojo inžinerinėje sistemoje (Šiaulių apygardos teismo 2019 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, praktikoje dažnai yra svarbu nustatyti, kas yra atsakingas už įvykusią žalą daugiabučiame name, kai nemaža dalis inžinerinės sistemos pastate yra bendra. Tačiau, svarbu atsižvelgti

ir į jau minėta ypatumą, jog tam tikrais atvejais, inžinerinė sistema gali būti pripažinta ir ne bendrąja, o buto savininko asmenine. Tai suteikia tam tikros atsakomybės bei kontrolės ir pačiam buto ar kitos paskirties patalpos savininkui, neleidžiant jam visiškai apleisti jo žinioje esančios inžinerinės sistemos dalies priežiūros.

2.3 Bendrojo naudojimo patalpos

Trečia, kaip pastato bendrojo naudojimo objektus, galime išskirti pastato bendrojo naudojimo patalpas, tokias kaip laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai bei kitas panašaus pobūdžio patalpas, bendrojo naudojimo balkonus, lodžijas, terasas (Bendrijų įstatymas, 1995). Privalu pabrėžti, jog yra svarbu nustatyti, ar minėtos patalpos nepriklauso atskiriems savininkams, kaip dažnai nutinka su rūšiais ar palėpėmis, nes tokiu atveju, jos negalėtų būti laikomos bendrojo naudojimo patalpomis. Vilniaus apygardos teismas nagrinėjo bylą, kurioje buto savininkai kreipėsi į teismą, prašydami nustatyti rūšio patalpų naudojimosi tvarką, nes kartu su butu, jie įsigijo rūšį, kuris, jų nurodymu, yra bendroji dalinė nuosavybė visų savininkų, gyvenančių daugiabučiame name. Teismas nurodė, jog tam, kad būtų galimybė nustatyti naudojimosi tvarką rūšio patalpose, privalu išsiaiškinti, ar rūšio patalpa yra bendrojo naudojimo objektas, ar ši rūšio patalpa yra kitų savininkų individualaus naudojimo nuosavybės objektas. Teismas pažymėjo, jog gyvenamojo pastato patalpos, negali būti priskirtos prie bendrojo naudojimo objektų, jeigu jos nuosavybės teise priklauso atskiriems asmenims. Teismas papildomai nurodė, jog tik rūšio patalpos bendraturčiai gali prašyti nustatyti naudojimosi tvarką šioje patalpoje. Šios konkrečios bylos atveju, peržiūrėjus viešajame registre pateiktus duomenis buvo išsiaiškinta, kad dalis butų ir kitų patalpų savininkų turėjo rūšį, kaip buto priklausinį, tačiau kita dalis – kaip ir ieškovai – neturėjo, todėl buvo pripažinta, kad jie šiuo atveju neturi reikalavimo teisės dėl naudojimosi tvarkos nustatymo (Vilniaus apygardos teismo 2020 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, kiekvienu atveju, reikėtų atskirai vertinti, ar tam tikra patalpa gali būti laikoma bendrojo naudojimo patalpa. Priešingu atveju, butų ar kitos paskirties patalpų savininkai gali netekti galimybės įgyvendinti savo turimą teisę – nagrinėtu atveju, naudojimosi tvarkos nustatymo.

Bendrojo naudojimo patalpos yra vienos iš tų bendrojo naudojimo objektų, kuriais bendraturčiai naudojasi tiesiogiai, t. y. vaikšto laiptinėje, koridoriais, naudojasi rūšiu. Tačiau teismų praktikoje nuolat kyla ginčų dėl apmokėjimo už bendrojo naudojimo patalpų šildymą. Įprastai tokie ginčai kyla iš tų savininkų pusės, kurie yra atsijungę nuo bendrosios šildymo sistemos, esančios name, arba tokių savininkų, kuriems priklauso negyvenamosios

patalpos, esančios daugiabučiame name. Lietuvos Aukščiausiasis teismas, nagrinėjo bylą, kurioje už šildymą daugiabučiame name atsakinga įmonė, kreipėsi su prašymu priteisti skolą už neapmokėtas šildymo sąskaitas. Savo ruoštu, atsakovas, kuris yra atsijungęs nuo šildymo sistemos, prašė perskaičiuoti sąskaitas, atsižvelgiant į tai, jog pastato laiptinė yra nešildoma bei, atsakovo nuomone, jam yra neteisėtai priskirtas mokestis už karšto vandens paruošimą. Teismas nurodė, jog ir atsijungę nuo bendros šildymo sistemos savininkai, turi pareigą išlaikyti bendrojo naudojimo patalpas ir proporcingai savo daliai, apmokėti kylančias išlaidas, susijusias su bendro naudojimo daikto išlaikymu bei priežiūra. Teismas patikslino, jog teismų praktikoje yra išaiškinta, kad būtų ir kitos paskirties patalpų savininkai, šilumos energijos naudojimo atžvilgiu, be iš šilumos ir karšto vandens vartojimo kylančių santykių, taip pat atsiranda ir išlaidų atlyginimo, už bendrojo turto išlaikymą, aspektas. Šilumos energija, kuri yra tiekiamą į namą, kartu yra naudojama ir bendrosioms patalpoms šildyti, todėl visa energija, kuri yra tiekiamą į namą – apskaitoma. Viena jos dalis yra apmokama ją sunaudojusių konkrečių vartotojų, o kita, tokia kaip bendrųjų patalpų šildymas ar karšto vandens temperatūros palaikymas – paskirstoma namo savininkams, proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje, remiantis Civilinio kodekso 4.76 straipsniu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje). Papildomai, Lietuvos Respublikos Šilumos ūkio įstatymo (toliau – Šilumos įstatymas) 25 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai apmoka suvartotą šilumą daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpoms šildyti, pagal jiems tenkančią dalį, nepriklausomai nuo to, kaip yra šildomos patalpos savininkams priklausančios patalpos (Šilumos įstatymas, 2003). Taip pat, nagrinėtoje nutartyje, minima, jog dažnai, senos statybos namuose, atsižvelgiant į pastato inžinerinių sistemų konstrukciją, nėra galimybės visiškai atskirti į pastato bendrojo naudojimo patalpas patenkančio karšto vandens temperatūros palaikymo sistemos energijos kiekį. Taigi, nėra ir teisinio pagrindo visiškai atleisti tokius savininkus, kurie yra atsijungę nuo centralizuoto šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų, nuo karšto vandens palaikymo mokesčių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje).

Tačiau, kiekvienu atveju, reikėtų vertinti konkrečios situacijos aplinkybes, bandant suprasti, ar tikrai visada būtų ir kitos paskirties patalpų savininkai turi apmokėti su šildymu susijusias bendrojo naudojimo patalpų išlaidas. Tai puikiai iliustruoja, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėta byla dėl negyvenamųjų patalpų, atjungtų nuo centralizuoto šildymo, savininko pareigos mokėti už šilumos energiją, tiekiamą daugiabučio namo bendrosioms reikmėms. Šiuo atveju unikali situacija tuo, jog nagrinėtoje

byloje buvo keli pastatai – daugiabutis gyvenamasis namas ir negyvenamasis pastatas, kuriame buvo įsikūrusi parduotuvė. Būtent pastarosios buvo prašoma apmokėti šildymą bendrosioms reikmėms. Byloje nurodoma, jog pastatai turi dalį bendros sienos bei buvo susiję tarpusavyje inžinerinėmis komunikacijomis, t. y. šilumos įvadas įėjo į šilumos punktą per negyvenamojo pastato rūšį. Taigi, iš šilumos punkto išeinantys vamzdynai buvo skirti šilumai ir karštam vandeniui tiekti tiek daugiabučiam namui, tiek negyvenamajam pastatui. Tačiau, kaip minėta, negyvenamajame pastate šie vamzdynai buvo atjungti ir pats pastatas nenaudojo šilumos energijos tiekiamos į daugiabutį namą. Kaip nurodyta nutartyje, negyvenamąjį pastatą su daugiabučiu namu siejo bendra šių abiejų pastatų siena, per kurią ėjo karštas vanduo į sanitarinį mazgą. Teismas nurodė, jog atsižvelgiant į tai, kad negyvenamasis pastatas nuo pat jo atsiradimo buvo formuojamas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, o bendrojo naudojimo patalpų šildymas yra bendraturčių, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų atsakomybė, būtų netinkama vertinti, jog šiuo atveju ir negyvenamojo pastato savininkas turi mokėti už šildymą, skirtą bendrosioms reikmėms. Papildomai buvo atmesta ir ta aplinkybė, jog negyvenamąjį pastatą ir daugiabutį namą sieja bendra siena, per kurią tiekiant šilumos energiją yra šildomos tiek vieno, tiek kito namo konstrukcijos, nurodant, kad negyvenamosios patalpos savininkas taip pat šildo savo patalpas elektra, tačiau nepaisant patiriamų šildymo sąnaudų, nesiekia atlyginimo iš daugiabutyje gyvenančių butų ir kitų patalpų savininkų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 5 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, palyginus abi aptartas teismų nutartis, galime teigti, jog kiekvienu atveju, yra ypatingai svarbu tiksliai nustatyti, kas yra bendros konstrukcijos arba bendrojo naudojimo patalpos pastate – priešingu atveju, galime pažeisti kitų subjektų, net nesusijusių su daugiabučiu namu, teises ar teisėtus interesus. Ypatingai, tikslus nustatymas aktualus tiems atvejams, kuomet problema yra susijusi su pastato inžinerinėmis sistemomis ar tinklais.

2.4 Vietiniai inžineriniai tinklai

Ketvirta, prie pastato bendrojo naudojimo objektų, išskirtų Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje, nurodyti vietiniai inžineriniai tinklai (Bendrijų įstatymas, 1995). Papildomai, įstatyme pateikiama, jog šios sąvokos apibrėžimo reikėtų ieškoti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (toliau – Statybos įstatymas). Remiantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 111 dalimi, vietiniais inžineriniais tinklais laikomi inžineriniai tinklai su maitinimo šaltiniais, kurie yra skirti vieno vartotojo ar jų grupės poreikių tenkinimui. Šiuo atveju pačius inžinerinius tinklus reikėtų suprasti, kaip komunalinius ar vietinio

vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologinius vamzdynus, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklus (Statybos įstatymas, 1996). Kadangi vietiniai inžineriniai tinklai įprastai yra prižiūrimi specializuotų įmonių bei daugiabučiai namai įprastai yra miestuose, kur iš esmės, inžineriniai tinklai yra gerai išvystyti – rečiau pasitaiko nesutarimų, kurie yra susiję su vietiniais inžineriniais tinklais. Kaip ir su bendrojo naudojimo patalpomis, taip ir su vietiniais inžineriniais tinklais, daugiausiai nesusipratimų kyla dėl šildymo ir siekio atsijungus nuo šių inžinerinių tinklų, nebemokėti mokesčių susijusių su jų priežiūra. Tačiau teismų praktikoje laikomasi pozicijos, kad atsižvelgiant į tai, jog būtų sunku kiekvienam iš butų ir kitos paskirties patalpų savininkų individualizuoti priklausančią bendrojo naudojimo objektų dalį, prie šių objektų išsaugojimo turi prisidėti visi bendraturčiai proporcingai jų daliai bendrojoje nuosavybėje. Taigi, netgi ir atsijungę, nuo, minėtu atveju, šilumos ir karšto vandens perdavimo tinklų, savininkai išlieka šilumos ir karšto vandens sistemų bendraturčiais (Kauno apygardos teismo 2014 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai yra atsakingi ir už tų šildymo įrenginių priežiūrą, nuo kurių jie yra atsijungę. Tikėtina, jog esant galimybei tiksliai identifikuoti, buto ar kitos paskirties patalpos savininko dalį inžinerinių tinklų dalyje, būtų įmanomas pilnas jo atjungimas nuo jų, tačiau praktikoje tokių atvejų nepasitaiko.

Be su atsijungimų nuo vietinių inžinerinių tinklų kylančių problemų ar tam tikrų ypatumų, galimos problemos tarp bendraturčių ir siekiant prisijungti prie tam tikrų vietinių inžinerinių tinklų. Klaipėdos apylinkės teismas nagrinėjo bylą, kurioje buto savininkas siekė atlikti vandentiekio įvado įrengimo darbus be bendraturčio, administracinių patalpų savininko tame pačiame pastate, sutikimo. Kadangi bylos metu, buvo kilęs klausimas dėl nuotekų sistemos ir buitinių nuotekų tinklų, teismas nagrinėjo ir buto savininko teorinį galimumą prisijungti prie jų. Buvo nurodyta, jog byloje nėra duomenų, kad administracinių patalpų savininkui nuosavybės teise priklausytų inžineriniai lauko ar vidaus nuotekų tinklai. Teismas nurodė, jog tai, kad jie yra eksploatuojami sutarties pagrindu, nepatvirtina fakto, kad administracinių patalpų savininkui nuosavybės teise priklauso pastato nuotekų tinklai. Kadangi prie pastato bendrojo naudojimo objektų priskiriami ir vietiniai inžineriniai tinklai bei nėra nurodyta, jog jie priklausytų atskiriems savininkams, teismas nurodė, jog yra pagrindas manyti, kad nuotekų tinklai yra vieši ir vartotojai, šiuo atveju ir buto savininkas, gali naudoti juos pagal paskirtį, be atskiro bendraturčių sutikimo (Klaipėdos apylinkės teismo 2019 m. kovo 8 d. sprendimas civilinėje byloje). Taigi, kiekvienu atveju, svarbu įvertinti, ar vietiniai inžineriniai tinklai tikrai yra laikomi bendrojo naudojimo

objektu bei ar nėra jų priklausomybės atskiriems savininkams, kas nagrinėtoje byloje galėjo pakeisti teismo nuomonę nagrinėtu aspektu.

2.5 Bendrojo naudojimo žemės sklypas

Penkta, prie pastato bendrojo naudojimo objektų, priskiriamas ir bendrojo naudojimo žemės sklypas, kuris bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymuose nurodytais pagrindais naudojamas ir valdomas daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų (Bendrijų įstatymas, 1995). Reikėtų pabrėžti, jog bendrojo naudojimo žemės sklypas, yra vienas iš tų bendrojo naudojimo objektų, kuris nebūtinai gali priklausyti butų ir kitos paskirties patalpų savininkams bendrąja daline nuosavybės teise. Tai priklauso nuo to, ant kokios žemės pastatytas daugiabutis namas – privačios ar valstybinės. Privati žemė, kurioje pastatytas daugiabutis namas (dažnai, naujos statybos), butų ir kitos paskirties patalpų savininkams priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise. Daugiabučiui namui esant ant valstybinės žemės, pačios žemės savininkė yra valstybė. Naujos statybos daugiabučiai namai, pastatyti ant valstybinės žemės, dažnu atveju turi valstybinės žemės nuomos sutartis. Kiek kitokia situacija yra su senesniais, sovietmečiu statytais, daugiabučiais namais. Vykdamt butų privatizavimo procesą pagal 1991 m. priimtą Butų privatizavimo įstatymą, buvo vykdomas tik butų arba namų privatizavimas, žemės vertės neįskaičiuojant į privatizuojamo objekto kainą bei atskirai nereglamentuojant valstybei priklausančios žemės ir ant jos stovinčio daugiabučio santykio (Matiukas, 2013, p. 7-8). Todėl žemė liko kaip ir priskirta tam tikram daugiabučiui namui, tačiau kartu konkrečiai neapibrėžta. Tačiau, galime teigti, kad atsižvelgiant į minėtą bendrojo naudojimo žemės sklypo apibūdinimą, pateiktą Bendrijų įstatyme – butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, kurių senesnės statybos daugiabutis namas yra pastatytas ant valstybinės žemės, galėtų būti laikomi tokios žemės naudotojais ar valdytojais. Taigi, galime išskirti du atvejus: jeigu daugiabutis namas yra pastatytas privačioje žemėje – butų ir kitos paskirties patalpų savininkai bus laikomi tokios žemės bendraturčiais, arba, jeigu daugiabutis namas yra pastatytas valstybinėje žemėje – butų ir kitos paskirties patalpų savininkai bus laikomi tokios žemės naudotojais ar valdytojais.

Be kita ko, nuo to, kokioje žemėje – privačioje ar valstybinėje – stovi daugiabutis namas, priklauso ir tai, ar bus mokamas žemės mokestis. Pastatui esant valstybinėje žemėje, turėtų būti mokamas valstybinės žemės nuomos mokestis. Reikėtų išskirti, jog prievolė mokėti žemės nuomos mokestį nėra siejama tik su žemės nuomos sutarties sudarymu, mokestis gali būti skaičiuojamas ir tokios sutarties neturint – tokiu atveju laikoma, jog

asmenys naudojami žemės sklypais. Žemės nuomos mokesčių reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“, kuriame nustatyta, jog iki nuomos arba pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo, valstybinės žemės sklypų naudotojai moka žemės nuomos mokesčių, išskyrus tuos atvejus, kai žemė buvo perduota naudotis panaudai. Taip pat, minėtame nutarime nurodoma, jog konkretūs žemės nuomos mokesčio tarifai bei valstybinės žemės sklypų naudotojų informavimas yra vykdomas savivaldybių, kurių teritorijose yra naudojami valstybinės žemės sklypai (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 lapkričio 10 d. nutarimas). Papildomai, savivaldybių tarybos, iš savo biudžeto, turi teisę mažinti žemės nuomos mokesčių arba iš vis nuo jo atleisti. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendime „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų ir administravimo taisyklės“, nurodomos įvairios situacijos ir variantai, kuomet dėl vienos ar kitos priežasties (valstybinės žemės sutarties sudarymo datos, fizinio arba juridinio asmens statuso ir pan.) yra taikomi skirtingi tarifai žemės nuomos mokesčio apskaičiavimui. Minėtame sprendime nurodoma ir lengvatų taikymo tvarka. Remiantis ja, Vilniaus miesto savivaldybės taryba nusprendė neapmokestinti tokių daugiabučių namų užimtos žemės, kuriuose yra trys butai ir daugiau, išskyrus tokius atvejus, kai patalpos daugiabučiame name priklauso juridiniams asmenims, arba yra valdomos fizinių asmenų komercine ar ūkine paskirtimi (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017 lapkričio 22 d. sprendimas). Panašios lengvatos daugiabučių namų savininkams yra taikomos daugelyje savivaldybių, taigi, neretai tie, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, kurie gyvena daugiabučiuose namuose, pastatytuose ant valstybinės žemės, nemoka valstybinės žemės nuomos mokesčio.

Butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, kuriems nuosavybės teise priklauso patalpos daugiabučiuose namuose, pastatytuose privačioje žemėje, įprastai moka ne valstybinės žemės nuomos, o tiesiog – žemės mokesčių. Tokia situacija susiklosto dėl to, nes įsigydami butus ar kitos paskirties patalpas naujos statybos pastatuose, savininkai įprastai įgyja ir dalį žemės, kuri yra po namu (Vaičekauskytė, 2015). Remiantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo (toliau – Žemės mokesčio įstatymas) 12 straipsnio 1 dalimi, šis mokesčių apskaičiuojamas žemės mokesčinei vertei, t. y. vidutinės rinkos vertei, taikant savivaldybės tarybos nustatytą tarifą (Žemės mokesčio įstatymas, 1992). Minimame įstatyme taip pat nurodomas ir sąrašas subjektų, kurie šio mokesčio nemokėtų, tačiau, atvirkščiai nei su valstybinės žemės nuomos mokesčiu, daugiabučių pastatų savininkai nėra minimi. Savivaldybių tarybos turi galimybę, savo biudžeto sąskaita, sumažinti arba visai atleisti nuo žemės mokesčio mokėjimo, tačiau atsižvelgiant į tai, jog žemės mokesčių kasmet pakankamai didelėmis sumomis papildo savivaldybių biudžetus –

nėra tikėtina, jog savivaldybės suteiktų lengvatų šio mokesčio atžvilgiu. Tačiau, jeigu buto ar kitos patalpos savininkui priklauso nedidelė dalis žemės arba pati žemė nėra brangioje vietoje, jam gali atsirasti galimybė pasinaudoti Žemės mokesčio įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 4 punkte nurodyta išlyga, jog mokėtinam žemės mokesčiui neviršijus dviejų eurų – jis yra nemokamas (Žemės mokesčio įstatymas, 1992). Iš vienos pusės atrodytų, jog dėl mokamo žemės mokesčio, geresnės sąlygos suteikiamos tiems butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, kurių daugiabutis namas pastatytas ant valstybinės žemės, nes jiems nereikia mokėti šių, su žeme susijusių, mokesčių. Tačiau kiekvienu atskiru atveju reikia vertinti konkrečią situaciją. Tie butų ir kitų patalpų savininkai, kurie turi privatų sklypą, gali laisviau įgyvendinti savo teises ir pareigas į bendrojo naudojimo žemės sklypą, t. y. be valstybės ar savivaldybės įsikišimo, o tik savo bendru sutarimu, su sutartimi sudarytos jungtinės veiklos dalyvių, butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pagalba.

III. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO FORMOS IR JŲ KONTROLĖ

Butų ir kitos paskirties patalpų savininkai privalo prižiūrėti, remontuoti ir rūpintis bendrojo naudojimo objektų išsaugojimu ir priežiūra. Tam, jog šios pareigos vykdymas nebūtų apsunkintas, esant įprastai gausiam bendraturčių skaičiui daugiabučiuose namuose, sklandžiam bendrojo naudojimo objektų valdymui, remiantis Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkai turi įsteigti butų ir kitų patalpų savininkų bendriją (toliau – bendrija) arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį (toliau – jungtinė veikla). Jeigu bendrija neįsteigiama arba jungtinės veiklos sutartis nėra sudaroma, Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pagrindu yra skiriamas arba renkamas bendrojo naudojimo objektų administratorius (toliau – pastato administratorius). Visas šias bendrojo naudojimo objektų valdymo formas prižiūri ir kontroliuoja savivaldybės, kurios teritorijoje yra pastatytas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų valdomas pastatas (Civilinis kodeksas, 2000). Pabrėžtina, jog bet kuriuo atveju, teisę spręsti dėl bendrojo naudojimo objektų naudojimo, valdymo ir disponavimo turi butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, nepriklausomai nuo to, kokią formą šių teisių įgyvendinimui jie pasirenka. Kadangi bendraturčių teisės ir pareigos tarpusavyje yra konkrečiai apibūdintos įstatyme arba bendraturčių tarpusavio sutarime, šie santykiai taip pat turi ir prievolinių teisinių santykių požymių, pavyzdžiui, šalių valios autonomijos, sutarčių laisvės ar privalomumo, bendradarbiavimo ir panašiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, siekdami įgyvendinti savo teises į bendrojo naudojimo objektus, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai jas įgyvendina su jungtinės veiklos, bendrijos ar pastato administratoriaus pagalba.

3.1 Butų ir kitų patalpų savininkų sudaroma jungtinės veiklos sutartis

Kiekviena iš bendrojo naudojimo objektų valdymo formų – jungtinė veikla, bendrija, pastato administratorius – yra įkuriama ar paskiriama skirtingais būdais. Jungtinė veikla yra įkuriama sudarius sutartį, kurios pavyzdinė forma yra patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl pavyzdinės daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo“. Remiantis šiuo sutarties pavyzdžiu, pasirinkdami jungtinės veiklos valdymo formą, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai turi išsirinkti įgaliotinį, kuris bus įpareigotas atstovauti kitų savininkų interesus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ar remontu (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012

gruodžio 4 d. įsakymas). Teismų praktikoje išskiriama, jog priešingai nei esant paskirtam pastato administratoriui, kuomet teisinio santykio dalyviais laikomi savininkai kartu su administratoriumi – sudarius jungtinės veiklos sutartį, tik daugiabučio namo butų ir kitos paskirties savininkai yra laikomi teisinio santykio dalyviais, nes tik jiems atsiranda tam tikros teisės ir pareigos sutarties pagrindu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, nors yra sudaryta jungtinės veiklos sutartis ir visi jos dalyviai laikomi atsakingais bendrojo naudojimo objektų atžvilgiu, visus organizacinius dalykus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų išlaikymu, derina įgaliotas asmuo. Todėl nėra reikalingas visų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų įsikišimas atliekant įvairius administracinius darbus, jeigu yra paskiriamas įgaliotas asmuo. Kadangi butų ir kitos paskirties patalpų savininkai įprastai praktikoje yra vangūs priimant sprendimus ar atliekant kitas būtinas pareigas susijusias su daugiabučio namo priežiūra – įgalioto asmens paskyrimas išsprendžia dalį šių problemų.

Jungtinės veiklos sutartis laikoma sudaryta, jeigu jai pritaria butų ir kitos paskirties patalpų savininkų balsų dauguma, arba pakartotinio susirinkimo atveju, sutarties sudarymui pritaria ne mažiau nei $\frac{1}{4}$, ir ją pasirašo daugiau kaip $\frac{1}{4}$ visų patalpų savininkų (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 gruodžio 4 d. įsakymas). Nors yra senesnių teisinių straipsnių, kuriuose nurodoma, jog jungtinės veiklos sutartis turi būti rašytinė ir patvirtinta notaro, kas priešingu atveju, nesilaikant šios formos, sutartį darytų negaliojančią (pavyzdžiui, Adomavičiūtė, 2009), tačiau Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje tokio aiškinimo nesilaikoma. Lietuvos Aukščiausiajame Teisme, pastato administratoriui kreipiantis į teismą su prašymu pripažinti negaliojančia daugiabučio namo jungtinės veiklos sutartį, buvo nagrinėjama byla dėl teisės normų, reglamentuojančių jungtinės veiklos sutarties formą, aiškinimą ir taikymą. Šioje byloje teismas nurodė, jog atsižvelgiant į tai, kad jungtinės veiklos sutartis nėra susijusi su pelno siekimu, ji turėtų būti tapatinama su asociacijos sutartimi, kuri yra konsensualine, t. y. laikoma sudaryta nuo to momento, kai šalys, susitarusios dėl esminių sąlygų, patį susitarimą išreiškia tokia forma, kuri reikalaujama įstatyme. Papildomai nurodoma, jog, atsižvelgiant į tai, kad asociacijos sutartims nėra taikomas notarinės formos reikalavimas, jungtinės veiklos sutartims – jis taip pat neturėtų būti taikomas, nes jos laikomos paprastąja partneryste, sudaryta ne pelno siekimo tikslais. Notarinės formos neprivalomumas pabrėžiamas nurodant, jog Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakyme (minėtas anksčiau), kuriuo įtvirtinta pavyzdinė jungtinės veiklos sutartis, nėra nurodoma, jog sutarties įsigaliojimui yra reikalinga notarinė forma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje). Kartu reikėtų pabrėžti, jog jungtinės veiklos sutarčiai yra taikomi tam tikri reikalavimai –

jai reikalingas įregistravimas Nekilnojamojo turto registre, ką galime matyti iš pavyzdinės sutarties formos baigiamųjų nuostatų bei įgaliotiniui suteiktų pareigų dėl sutarties dokumentų perdavimo registro tvarkytojui (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 gruodžio 4 d. įsakymas). Taigi, jungtinės veiklos sutartis turi savotiškų sudarymo ir įsigaliojimo ypatumų, tačiau notarinė forma jai nėra privaloma.

Jungtinės veiklos valdymo forma po truputi vis daugiau populiarėja atskiruose miestuose, nes ji sukelia mažiau problemų butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, atverdama daugiau administravimo galimybių pasirinkimo. Pavyzdžiui, Klaipėdos miesto savivaldybės bendrijos patikrinimų ataskaitoje, nurodoma, kad 2021 metais padaugėjo namų, kurie valdymo forma pasirenka jungtinę veiklą, paskui kartu sudarydami papildomą sutartį su įmonėmis dėl administravimo paslaugų suteikimo. Ataskaitoje nurodoma, jog 2019 metais Klaipėdoje tokių naujų sutarčių buvo 10, 2020 metais – 22 sutartys, o 2021 metais – 35 sutartys, t. y. tris kartus daugiau lyginant su 2019 metais (Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų..., 2022). Taigi, ir viena dažniausių problemų, nagrinėjamų teismuose yra jungtinę veiklą įkūrusių savininkų ir pastato administratoriaus santykiai. Butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, nusprendus atsisakyti pastato administravimo valdymo formos ir pasirinkus sukurti jungtinę veiklą, per kurią, sutartiniais pagrindais, administravimas būna perduodamas kitai pastatų administravimo įmonei – dažnai kyla ginčas dėl jungtinės veiklos sutarties ir kitų savininkų priimtų sprendimų teisėtumo. Viena iš tokių bylų buvo nagrinėta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, kurioje buvo pasisakyta, kad pastato administratorius nėra jungtinės veiklos sutarties viena iš šalių, šia sutartimi nėra nustatomos jo teisės ar pareigos, taigi, nėra priežasties teigti, kad pastato administratorius gali turėti materialųjį teisinį suinteresuotumą sutartimi. Papildomai įvardijama, jog pastato administratoriui, teisė ginčyti jungtinės veiklos sutartį, nėra nurodoma teisės aktuose, taigi, jis negali turėti ir procesinio teisinio suinteresuotumo. Kadangi byloje kilo klausimas ir dėl procedūrinių jungtinės veiklos sutarties formos pažeidimų, t. y. susirinkimo nesušaukimo, teismas pažymėjo, jog net ir nustatius, kad buvo įvykdyti susirinkimo sušaukimo tvarkos pažeidimai, tai nesudarytų priežasčių, jungtinės veiklos sutartį pripažinti niekine. Šiuo atveju svarbu, jog butų ir kitos paskirties patalpų savininkai pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 7 dalies nuostatas, gali priimti sprendimus ir raštu – ką ir padarė, pasirašydami ant jungtinės veiklos sutarties (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 18 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, iš esmės, tokia teismo suformuota pozicija, parodo, jog svarbus yra butų ir kitos paskirties patalpų savininkų išreikštas noras įkurti jungtinę veiklą ir patiems valdyti bendrojo naudojimo objektus, arba perduoti šį valdymą kitam administratoriui, sutarties pagrindu. Įvairūs procedūriniai pažeidimai nėra laikomi esminiu

pažeidimu, galinčiu sutartį padaryti negaliojančia, nes pati sutartis parodo šalių valią – norą būti atsakingiems patiems. Panašios situacijos teismuose kyla ir tuomet, kai butų ir kitos paskirties patalpų savininkai nori atsisakyti pastato administratoriaus ir įsteigti bendriją. Taip pat, kaip ir su jungtinės veiklos sutartimi, pastato administratoriai įprastai ginčija bendrijos įsteigimą, nes tokiu atveju, jie praranda tam tikrą pajamų šaltinį. Taigi, teisinga teismų praktika, kreipdama dėmesį į butų ir kitos paskirties patalpų savininkų valią, neleidžia pastato administratoriui piktnaudžiauti savo padėtimi.

3.2 Butų ir kitų patalpų savininkų bendrija

Be jungtinės veiklos, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, siekdami įgyvendinti savo teises į bendrojo naudojimo objektus, kaip valdymo formą, gali pasirinkti įsteigti bendriją. Šios valdymo formos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą, likvidavimą bei teises ir pareigas reglamentuoja kiek anksčiau minėtas Bendrijų įstatymas. Jame nurodoma, jog bendrijos steigimas prasideda, kai iki steigiamojo susirinkimo, bendrijos steigimo iniciatoriai surenka pritariančiųjų bendrijos steigimui savininkų parašus. Kartu turi būti paruošta steigiamojo susirinkimo darbotvarkė bei bendrijos įstatų projektas, su kuriais savininkai yra supažindinami iki steigiamojo susirinkimo. Papildomai įstatyme nurodoma, jog pats steigiamasis susirinkimas laikomas teisėtu, jeigu jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų, o sprendimai yra priimami savininkų balsų dauguma (Bendrijų įstatymas, 1995). Be kita ko, pats susirinkimas turi būti protokoluojamas ir tai turėtų būti atliekama pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtintą pavyzdinę formą, kurioje įvardijama pagrindinė su steigiamuoju susirinkimu susijusi informacija (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 birželio 28 d. įsakymas). Taip pat, Bendrijos steigiamajame susirinkime turi būti patvirtinti bendrijos įstatai bei išrinktas bendrijos valdymo organas. Kartu, Bendrijų įstatyme nurodoma, jog steigimo dokumentų atitikimą įstatymams turi patvirtinti notaras. Po steigiamojo susirinkimo, bendriją įregistravus Juridinių asmenų registre, ji laikoma įsteigta bei įgyja juridinio asmens teises (Bendrijų įstatymas, 1995). Lyginant šį bendrijos steigimo procesą su jungtinės veiklos bendrojo naudojimo objektų valdymo forma – šis procesas atrodo žymiai kompleksiškesnis, sudėtingesnis ir reikalaujantis didesnio butų bei kitos paskirties patalpų savininkų įsitraukimo.

Butų ir kitos paskirties patalpų savininkams įkūrus bendriją, dažnai manoma, kad turėtų palengvėti savininkų teisių ir interesų įgyvendinimas. Tačiau, praktikoje susiduriama su tam tikromis problemomis, kaip pavyzdžiui, bendrijos pirmininko savavališku veikimu

ar pareigų nevykdymu, kuris pažeidžia butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teises. Dažnai savininkams kyla klausimų dėl bendrijos vykdomos apskaitos, atliekamų darbų būtinumo, dėl to, kaip paskirstyti mokesčiai ar kitų, panašių problemų. Lietuvos Aukščiausiajame Teisme buvo nagrinėjama byla, kurioje viena iš daugiabučio namo savininkų kreipėsi į teismą, prašydama įpareigoti bendriją suteikti galimybę savininkei susipažinti su bendrijos apskaitos dokumentais, atsiskaitomųjų sąskaitų išrašais, apskaitos registrais, buhalterinėmis sąskaitomis bei bendrijos metinėmis finansinėmis bei veiklos ataskaitomis. Byloje nurodoma, kad savininkė kreipėsi į bendrijos pirmininką su prašymu pateikti minėtą informaciją, tačiau jis šio prašymo neįvykdė, argumentuodamas, jog nepagrįstas prašomų duomenų tikslas ir pagrindas. Teismas nurodė, jog Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 4 ir 5 dalyje nurodyta, kad butų ir kitos paskirties patalpų savininkai turi teisę gauti informaciją apie bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų išlaikymui ar remontui nustatytas įmokas, kaupiamąsias lėšas bei kitų, su pastato priežiūra susijusių, įmokų informaciją; susipažinti su bendrijos narių ar įgaliotinių sąrašu bei gauti bendrijos organo narių kontaktinius duomenis; be teisės teikti siūlymus, kartu gauti ir informaciją apie bendrijos veiklą ir valdymą. Kaip nurodė teismas, remiantis to paties Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 6 punkto nuostatomis, už šios informacijos pateikimą, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų prašymu, atsako bendrijos pirmininkas. Teismas pasisakė, kad nors ir dalis savininkės prašomos informacijos buvo pateikta nagrinėjant bylą keliose instancijose, netikslinga buvo žemesnių instancijų teismų išvada, jog bendrija bylos nagrinėjimo metu pateikė visą informaciją. Papildomai teismas nurodė, jog bendrija viso nagrinėjimo metu laikėsi pozicijos, jog nėra tikslo savininkei teikti dokumentus, kuriuose yra informacija susijusi su bendrijos apskaita, atsiskaitomųjų sąskaitų išrašus, apskaitos registrus, ar buhalterines sąskaitas, nes, bendrijos nuomone, tokia teisė nėra suteikta įstatymu. Taigi, tokia bendrijos pozicija ir kiti bylos šalių argumentai, leido teismui daryti išvadą, jog bendrija ne tik kvestionavo savininkės teisę gauti finansinius duomenis, tačiau tokių duomenų ir nepateikė. Papildomai teismas rėmėsi Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalimi ir 21 straipsnio 4 dalies 4 punktu, nurodydamas, jog savininkei yra suteikta teisė, o bendrijos pirmininkui pareiga, pateikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ar kitus mokėjimus, kurie yra susiję su bendrijos veikla – tame tarpe ir bendrijos finansinius dokumentus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, informavimas yra labai svarbi bendrijos bei kitų valdymo formų funkcija, kurios nevykdant, gali kilti ginčų ir pagrįstų arba nepagrįstų abejonių dėl bendrijos ar kitos valdymo formos vykdomos veiklos. Privalu atsižvelgti ir į tai, jog dėl jau anksčiau minėto bendrijos sukūrimo, valdymo

ir apskaitos suvokimo sudėtingumo, bendrija turėtų padėti butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, kuo geriau suprasti kaip yra vykdoma veikla, kas yra planuojama su jų valdomu daugiabučiu namu ir panašiai. Todėl netinkamas informavimas dažnai yra viena iš pagrindinių priežasčių kilti ginčui, po kurio butų ir kitos paskirties patalpų savininkai pradeda nepasitikėti esama valdymo forma ir gali siekti ją keisti.

Be kita ko, neretai kyla problemų ir dėl to, kai asmenys, nesantys bendrijos nariais, nesutinka su bendrijos priimtais sprendimais arba nenori apmokėti išlaidų, susijusių su bendrojo naudojimo objektų priežiūra. Kauno apygardos teisme buvo nagrinėta byla, kurioje bendrija kreipėsi į teismą su prašymu priteisti skolą iš buto savininko už neapmokėtas administravimo, eksploatavimo ir komunalines paslaugas. Buto savininkas su pateiktu ieškiniu nesutiko, nurodydamas, kad jis buvo prieš bendrijos įkūrimą, nėra jos narys ir nesutinka apmokėti susidariusių sumų, remdamasis Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalimi, jog savininkas neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių nėra davęs sutikimo. Teismas šioje byloje nurodė, jog be Civiliniame kodekse numatytos butų ir kitos paskirties patalpų savininkų pareigos vykdyti tinkamą bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, jie taip pat turi susidariusias tokios priežiūros išlaidas, apmokėti proporcingai savo daliai. Papildomai, teismas pasisakė, jog pagal kasacinio teismo praktiką, butų ir kitos paskirties patalpų savininkams galioja bendrijos visuotinio susirinkimo priimti sprendimai dėl namo priežiūros išlaidų, nepriklausomai nuo to, ar savininkas yra bendrijos narys ar ne. Be kita ko, teismas nurodė, kad savininkas, nesutinkantis su bendrijos visuotinio susirinkimo sprendimu, gali jį ginčyti teisme, tačiau, nenuginčijus atitinkamo sprendimo – savininkas privalo jį vykdyti ir proporcingai savo daliai apmokėti susidariusias išlaidas (Kauno apygardos teismo 2016 m. lapkričio 10 d. nutartis civilinėje byloje). Šią teismo nutartį papildė ir Bendrijos įstatymo 21 straipsnio 2 dalies nuostata, kurioje nurodyta, kad „butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu, yra lygios neatsižvelgiant į tai, ar butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai yra bendrijos nariai, ar ne“ (Bendrijų įstatymas, 1995). Tokiu atveju labai svarbus butų ir kitos paskirties patalpų savininkų daugumos sprendimas įkurti bendriją, nes kaip minėta anksčiau – retai pasitaiko atvejų, jog savininkai atitinkamus sprendimus priimtų vienbalsiai, todėl natūralu, jog bus kitų savininkų, kurie su tam tikrais bendrijos ar kitos valdymo formos priimtais sprendimais nesutiks. Tačiau, kaip ir buvo nagrinėtu atveju, nepriklausomai nuo to, ar asmuo priklauso bendrijai ar ne, jis taip pat, kaip ir bendrijos nariai ar kiti savininkai, yra atsakingas už bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir iš to kylančias išlaidas.

3.3 Bendrojo naudojimo objektų administratorius

Remiantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalimi, jeigu butų ir kitos paskirties patalpų savininkai neįkuria bendrijos bei nesudaro jungtinės veiklos sutarties, arba yra panaikinama bendrija ar jungtinė veikla – skiriamas pastato administratorius. Kokį pastato administratorių pasirinkti, sprendžia butų ir kitos paskirties patalpų savininkai. Jeigu jie neišrenka pastato administratoriaus, savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą dėl pastato administratoriaus skyrimo. Be to, administratorius gali būti ne tik skiriamas savivaldybės vykdomosios institucijos, tačiau ir pasirenkamas savanoriškai, sutarties pagrindu t. y. butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, įkūrę bendriją arba jungtinę veiklą, gali sudaryti sutartį su norimu pastato administratoriumi dėl jų daugiabučio namo administravimo (Civilinis kodeksas, 2000). Tokiu atveju pastato administratorius veikia ne pagal Vyriausybės patvirtintas nuostatas, bet pagal su bendrija ar jungtine veikla sudarytos sutarties nuostatas (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas). Tačiau, tokiems, ne paskirtiems, tačiau galime įvardinti, jog pasirinktiems pastato administratoriams, išlieka taikomos Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 5 ir 6 dalys dėl informacijos apie veiklą skelbimo bei civilinės atsakomybės draudimo privalomumo (Civilinis kodeksas, 2000).

Vyriausybė savo nutarime aprašo pastato administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką. Nurodoma, jog pretendentes, norinčius teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, atrenka savivaldybės vykdomoji institucija ir šią informaciją skelbia savivaldybės interneto svetainėje. Atrinktas galimų administratorių sąrašas, pateikiamas savivaldybės vykdomosios institucijos organizuotame butų ir kitos paskirties patalpų savininkų balsavime raštu arba susirinkime dėl administratoriaus pasirinkimo. Pastato administratorius laikomas išrinktu, jeigu už jį balsuoja daugiau kaip 50 procentų visų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų, arba per pakartotinį susirinkimą – daugiau kaip 50 procentų balsavime raštu ar susirinkime dalyvavusių savininkų, tol kol tai nėra mažiau nei $\frac{1}{4}$ visų butų ar kitos paskirties patalpų savininkų. Tačiau, jeigu nė vienas iš administratorių, esančių sąrašė nesurenka daugumos – laikoma, jog savininkai pastato administratoriaus neišsirinko. Tokiu atveju, savivaldybės vykdomoji institucija, per 20 darbo dienų paskiria pastato administratorių: įvykus susirinkimui, tačiau nė vienam iš pretenduojančių administratorių nesurinkus daugumos – savivaldybės vykdomoji institucija išrenka tą administratorių, kuris surinko daugiausiai balsų. Neįvykus pakartotiniam susirinkimui – savivaldybės vykdomoji institucija, atsižvelgusi į butų ir kitos

paskirties patalpų savininkams pateiktus pretenduojančių administratorių sąrašo duomenis, pati išrenka pastato administratorių (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 birželio 20 d. nutarimas). Be kita ko, remiantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalimi, nors pastato administratorius yra skiriamas 5 metams, jeigu būtų ir kitos paskirties patalpų savininkai nori pakeisti pastato administratorių – jiems suteikta tokia teisė tai padaryti. Papildomai, besibaigiant 5 metų terminui, bent 1/5 būtų ir kitos paskirties patalpų savininkų išreiškus norą pakeisti pastato administratorių, arba savivaldybės vykdomajai institucijai gavus pagrįstų skundų dėl pastato administratoriaus veiklos – pastatų administratoriaus paskyrimas nėra pratęsiamas dar 5 metų laikotarpiui ir organizuojama naujo pastato administratoriaus skyrimo procedūra. Kartu remiantis to paties straipsnio 10 dalimi, pastato administratoriaus veikla baigiasi ir Civilinio kodekso 4.250 straipsnio pagrindais bei būtų ir kitos paskirties patalpų savininkams įregistravus bendriją arba jungtinę veiklą (Civilinis kodeksas, 2000). Taigi, pati pastato administratoriaus skyrimo daugiabučiam namui tvarka nėra sudėtinga lyginant ją su bendrijos steigimu ar jungtinės veiklos sutarties sudarymu – vienintelė ypatybė, jog įvairiuose jo skyrimo etapuose turi būti įtraukta ir savivaldybės vykdomoji institucija.

Nuostata, kuri negalioja renkantis kitas bendrojo naudojimo objektų valdymo formas, yra tai, jog remiantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalimi, pastatų administratoriais negali būti „šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus namus, kuriuose nėra liftų), jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės teritorijoje, taip pat kiti asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą“ (Civilinis kodeksas, 2000). Pabrėžtina, jog papildomai nurodoma, kad toks draudimas negalioja tiems pastatų administratoriams, kurie administruoja turtą vietose, kuriose gyvena mažiau negu 100 000 gyventojų, Lietuvos statistikos departamento duomenimis. Šią nuostatą, galime įvardinti, kaip tam tikrą ribojimą, pasirinkti pastato administratorių. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – Konstitucinis Teismas) nagrinėjo bylą dėl būtų ir kitų patalpų savininkų galimybės pasirinkti bendrojo naudojimo administratorių ribojimo. Vilniaus miesto apylinkės teisme buvo nagrinėjama byla, kurioje daugiabučių namų gyventojai ginčijo Vilniaus miesto savivaldybės administracijos atsisakymą tenkinti jų prašymus dėl tam tikro pastato administratoriaus paskyrimo, remiantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalimi. Kartu ieškovai nurodė, jog bendrijai ar jungtinei veiklai toks ribojimas nėra taikomas ir jie, sutarties pagrindu, gali paskirti bet kurį pastato administratorių. Teismas, suabejojęs Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalies atitiktimi Konstitucijai – kreipėsi į Konstitucinį Teismą, prašydamas ištirti šios nuostatos

atitiktį Konstitucijos 23 straipsnio 2 daliai, 29 straipsnio 1 daliai ir 35 straipsnio 2 daliai. Konstitucinis Teismas nurodė, jog ribojimas asmenims, galintiems teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, vietovėse, kuriose gyvena ne mažiau nei 100 tūkstančių gyventojų, yra taikomas, nes yra siekiama apsaugoti butų ir kitos paskirties patalpų savininkų interesus. Norima užtikrinti, jog su namo priežiūra susijęs paslaugų pirkimas ir tokių paslaugų sutartys, būtų sudaromos savininkams palankiomis sąlygomis, tinkamai kontroliuojant jų vykdymą bei kartu užtikrinant viešąjį interesą, t. y. tinkamą daugiabučių namų eksploatavimą ir išsaugojimą. Papildomai, Konstitucinis Teismas pasisakė, jog nagrinėjamas įstatymas neapribojo butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių daugiau, nei yra privaloma, atsižvelgiant į teisėto ir visuotinai reikšmingo tikslo užtikrinimą – tinkamą daugiabučių namų priežiūrą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas).

Papildomai, nagrinėjamoje byloje, Konstitucinis Teismas nurodė, jog lyginant savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtą pastato administratorių ir bendrijos ar jungtinės veiklos pasirinktą pastato administratorių sutartiniais pagrindais – pastarojo atveju, nebūtinai pastato administratorius gali būti atsakingas už pirkimus, susijusius su paslaugomis, skirtomis namo priežiūrai. Šiuo atveju, konkrečias sąlygas, bendriją ar jungtinę veiklą įkūrę savininkai, nustato sudarytoje sutartyje. Konstitucinis Teismas pabrėžia, jog net ir sutartyje numačius, jog už paslaugų pirkimus yra atsakingas pastato administratorius, bendrijos ar jungtinės veiklos pagrindu veikiančys savininkai, gali kontroliuoti pastato administratoriaus veiklą, stebėdami, ar paslaugų pirkimai daromi siekiant patenkinti butų ir kitos paskirties patalpų savininkų poreikius, nes šalių santykiai yra paremti sutartimi. Kadangi skirtingos sąlygos, pastato administratoriui veikiančios sutarties pagrindu ir pastato administratoriui esant paskirtam savivaldybės vykdomosios institucijos, yra nustatytos dėl objektyvių priežasčių, toks skirtingų pastato administratoriaus pasirinkimo sąlygų nustatymas, negali būti laikomas vertimu priklausyti bendrijai (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas). Taigi, toks Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalyje nurodytas apribojimas skiriant pastato administratorių nėra prieštaraujantis Konstitucijai, nes jis laikytinas objektyviai būtinu, siekiant užtikrinti tinkamą butų ir kitos paskirties patalpų savininkų interesų įgyvendinimą bei kartu užtikrinant ir viešąjį interesą – tinkamą daugiabučių namų priežiūrą bei tam tikrą kontrolę, norint sumažinti pelno siekiančių ūkio subjektų piktnaudžiavimą.

Minėtame Konstitucinio Teismo nutarime pabrėžiama, jog tam tikri ribojimai nagrinėtame įstatyme yra nustatyti, siekiant užtikrinti butų ir kitos paskirties patalpų savininkų interesus – ypačingai pastato administratoriui atliekant paslaugų pirkimus

(Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas). Tai viena iš tų pastato administratoriaus pareigų, kuria jie neretai piktnaudžiauja, t. y. atlikdami pirkimus, ne visada atsižvelgia į butų ir kitos paskirties patalpų savininkų reikmes⁴. Remiantis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalimi, pastato administratorius turi administruoti bendrojo naudojimo objektus, pagal Vyriausybės patvirtintas nuostatas, t. y. „Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus“ (Civilinis kodeksas, 2000). Jų 7 punkto papunkčiuose nurodyta, jog pastato administratorius savo funkcijas bei pareigas turi atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų – turint omenyje, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų – interesais. Papildomai, pastato administratorius turi sudaryti perkamų paslaugų sutartis, o pagal jas atlikus darbus, leisti butų ir kitos paskirties patalpų savininkams susipažinti su šių atliktų darbų ar paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais. Priedo prie to, minėtų nuostatų 7.7 punkte nurodoma, jog pastato administratorius taip pat privalo imtis būtinųjų priemonių, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklei kyla grėsmė, tam, kad ji būtų pašalinta bei būtų išvengta galimos žalos (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 rugpjūčio 5 d. nutarimas). Šią pareigą, pastato administratorius gali išpildyti, vykdydamas nuolatinę bendrojo naudojimo objektų priežiūrą.

Remiantis Statybos techniniu reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 84 punktu, bendrojo naudojimo objektų valdytojas (toliau – valdytojas) – šiuo atveju, pastato administratorius – vykdo daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą. Šio minėto Statybos techniniu reglamento STR 1.07.03:2017 vienas iš tikslų yra kiek įmanoma daugiau sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmogaus gyvybei, sveikatai ir aplinkai. Taigi, galime teigi, jog jame pateikti tam tikri privalomi statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimai. Kaip nurodyta minėtame Statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017, namo būklės tinkamam vertinimui turi būti vykdomos nuolatinės (dažniau kaip kartą per 2 mėnesius), periodinės (pavasariį ir rudenį, priklausomai nuo šildymo sezono) ir specializuotos (atsitikus nelaimei, pastato griūčiai ar po kitokių reiškinių) apžiūros. Papildomai gali būti vykdomi pastato statybiniai tyrimai, ekspertizė, energijos vartojimo auditas, energetinis naudingumo sertifikavimas. Namų apžiūras ar kitus tyrimus organizuoja valdytojas – šiuo atveju, pastato administratorius –, o juos atlieka, valdytojo paskirtas techninis prižiūrėtojas. Minėto Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017,

⁴ Tokia pati problema pasitaiko ir kitose bendrojo naudojimo objektų valdymo formose, kaip jungtinė veikla ar bendrija. Taigi, toliau aptariamos nuostatos dėl Statybos techniniu reglamento STR 1.07.03:2017 – taikomos ir joms.

95, 96 ir 97 punktai, apibrėžia, kaip turi elgtis pastato administratorius, kai įvykdžius bendrojo naudojimo objektų apžiūrą, yra nustatomi tam tikri defektai. Jeigu esami defektai sukelia pavojų žmogaus gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai – valdytojas turi nedelsdamas organizuoti šių gedimų ar defektų šalinimą, avarijos lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Priešingu atveju, jeigu nustatytų defektų pašalinimas, pagal jų pobūdį, nėra skubus, t. y. nėra avarinis, ar keliantis pavojų – valdytojas planuoja tokių defektų pašalinimą metiniame ir ilgalaikiame plane. Prie Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017, esančiame 6 priede, pateikiamas „Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašas“, kuriame su pastato priežiūra susiję darbai yra išskiriami į bendrojo pobūdžio organizacinius ir tvarkomuosius darbus, specialiųjų inžinerinių sistemų priežiūros darbus ir neplaninio pobūdžio darbus (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 gruodžio 30 d. įsakymas). Toks išskirstymas padeda susiorientuoti tarp įvairių skirtingų bendrojo naudojimo objektų priežiūros darbų, išskiriant juos į aiškesnius papunkčius. Tačiau tai nepadeda išspręsti problemos, kuri kyla tarp pastato administratoriaus ir butų bei kitos paskirties patalpų savininkų, kuomet jie nesutinka net su avarinių defektų šalinimu, ir pastato administratorius turi nuspręsti, ar atlikti defektų šalinimą be ar su savininkų sutikimais.

Remiantis Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalimi, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai, neprivalo apmokėti tokių išlaidų, kurioms jie nėra davę sutikimo, jos nesusijusios su tam tikrai nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba kai nėra priimtas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų sprendimas dėl šių išlaidų, susirinkimo metu (Civilinis kodeksas, 2000). Žiūrint į šią nuostatą, galime teigti, jog jeigu pastato administratorius organizuoja defektų šalinimą tokiems bendrojo naudojimo objektams, kurie patenka po privalomojo statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais – atitikmuo būtų, jau minėti, privalomieji darbai pagal Statybos techninis reglamentą STR 1.07.03:2017 – tuomet nėra reikalingas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų sutikimas. Tačiau teismų praktikoje pasitaiko įvairiausių atvejų. Kauno apygardos teisme nagrinėta byla dėl žalos atlyginimo – vandeniui prasiskverbus pro išorines namo konstrukcijas buvo sulietas butas ir jame esantis turtas. Į teismą kreipėsi draudimo įmonė, kaip ieškovė ir nurodė, jog atsakovas, pastato administratorius, turėjo užtikrinti pagrindinių konstrukcijų priežiūrą ir iki avarijos, organizuoti jų remontą, tačiau to nepadarė. Pastato administratorius nurodė, jog buvo atlikta statinio apžiūra, nustatyti namo stogo defektai bei apie tai informuoti savininkai. Tačiau organizavus savininkų balsavimą raštu dėl stogo remonto darbų kelis kartus – du iš trijų savininkų nesutiko, taigi, stogo remonto darbai nebuvo atliekami. Teismas, remdamasis jau minėtu Statybos

techniniu reglamentu STR 1.07.03:2017, pasisakė, jog ta aplinkybė, kad savininkų dauguma nepritarė stogo remontui, kai jis yra susijęs su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nepanaikina pastato administratoriaus atsakomybės dėl atsiradusios žalos. Teismas nurodė, jog šiuo atveju, pastato administratoriaus pareigų nevykdymas pasireiškė tuo, jog nebuvo laiku pašalintas namo stogo defektas – taip pastato administratorius pažeidė „Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus“, minėtą Statybos techninį reglamentą STR 1.07.03:2017 bei pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai, kuri numatyta Civilinio kodekso 6.246 straipsnio 1 dalyje (Kauno apygardos teismo 2020 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, pastato administratoriui, nustačius defektą, negavus butų savininkų sutikimo stogo remonto darbams ir savo iniciatyva jų neatlikus – kilo atsakomybė už įvykusią nelaimę.

Kiek kitokia situacija buvo nagrinėjama Vilniaus apygardos teismo byloje, kurioje buvo kilęs ginčas dėl atliktų balkonų demontavimo darbų, kuriems savininkai nedavė sutikimo. Pastato administratorius kreipėsi į teismą su prašymu priteisti iš atsakovo, vieno iš daugiabučio namo savininkų, skolą už atliktus darbus. Savininkas su šia skola nesutiko, nurodydamas, kad jis neturi mokėti už darbus, kuriems nedavė sutikimo, Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalies pagrindu – buvo derintas balkonų remontas, o ne demontavimas. Teismas, pagal užfiksuotus duomenis statybos žurnale bei darbų priėmimų aktuose, konstatavo, jog pastato administratoriaus pasamdytas rangovas balkonų nesuremontavo, ką privalėjo padaryti, pagal numatytą projektą, o juos demontavo, neturėdamas butų ir kitų patalpų savininkų daugumos sutikimo. Šiuo atveju teismas vertino rezultata, t. y. savininkų siekį balkonus suremontuoti. Tačiau toks rezultatas nebuvo pasiektas – balkonai buvo demontuoti, o tam savininkai nebuvo davę sutikimo. Taigi, teismas pasisakė, jog jie neturi pareigos apmokėti ir vėliau atliktus darbus, susijusius su balkonų atsiradusių ertmių konservavimu. Papildomai teismas nurodė, jog balkonų demontavimo darbai negali būti laikomi privalomaisiais darbais, kuriems netaikomas savininkų sutikimo reikalingumas, nes atlikus statinio techninės priežiūros patikrinimą, buvo nurodyta balkonus remontuoti, o ne demontuoti (Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, minėtas Statybos techniniu reglamento STR 1.07.03:2017 yra svarbus šaltinis tiek pastato administratoriams, tiek bendrijoms ar jungtinės veiklos dalyviams, ir tiek patiems savininkams suprasti, kokie pastato remonto darbai yra laikomi privalomaisiais ir kaip turi būti užtikrinama pastatų techninė priežiūra. Šiuo atveju, ypatingai butų ir kitos paskirties patalpų savininkai turėtų orientuotis esamoje teisinėje medžiagoje siekiant išvengti pastatų administratoriaus, bendrijos ar jungtinės veiklos dalyvių piktnaudžiavimo savo padėtimi ar atliekant teisės aktus pažeidžiančius paslaugų pirkimus. Be kita ko, siekiant užtikrinti, jog

minėtos valdymo formos nesinaudotų savo padėtimi ir butų bei kitos paskirties patalpų savininkų vangumu, organizuojant sprendimų priėmimą, labai svarbus tinkamas kontrolės vykdymas.

3.4 Savivaldybės vykdomosios institucijos atliekama kontrolė

Visas bendrojo naudojimo objektų valdymo formas – jungtinę veiklą, bendriją, pastato administratorių – Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 d. pagrindu, prižiūri ir kontroliuoja savivaldybės, kurios teritorijoje yra butų ir kitos paskirties patalpų savininkų valdomas pastatas (Civilinis kodeksas, 2000). Kontrolė vykdoma pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymą, kuriuo nustatytos pavyzdinės taisyklės funkcijų vykdymui, priežiūrai ir kontrolei bei įvardijama, jog siūloma savivaldybių taryboms taip pat patvirtinti tokio pobūdžio taisykles (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 birželio 11 d. įsakymas). Šiose taisyklėse išskiriami planiniai ir neplaniniai valdytojo veiklos patikrinimai. Planinio patikrinimo metu, siekiama surinkti tam tikrą informaciją bei duomenis apie valdytojo veiklą ir ją įvertinti. Tokie patikrinimai vykdomi pagal patvirtintą metinį planą, kuris sudaromas, atsižvelgiant į tam tikrus veiksnius, pavyzdžiui, ar valdytojas nebuvo tikrintas kažkokį skaičių metų iš eilės, arba ar valdytojo veikloje per paskutinius metus buvo nustatyti tam tikri teisės aktų pažeidimai ir panašiai. Neplaniniai patikrinimai yra kitokie savo pobūdžiu, kurių išduoda jų pavadinimas – jie vykdomi neplanuotai, kai savivaldybė gauna butų ar kitos paskirties patalpų savininko skundą. Neplaninis patikrinimas organizuojamas, kai remiantis skundu, kyla įtarimų, jog valdytojo veiksmai arba neveikimas gali pažeisti teisės aktų nuostatas arba norima įsitikinti, jog po paskutinio patikrinimo, valdytojas pašalino prieš tai buvusio patikrinimo metu nustatytus trūkumus (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 birželio 11 d. įsakymas). Taigi, tiek planiniais, tiek neplaniniais patikrinimais yra siekiama įsitikinti, jog valdytojas tinkamai atlieka savo pareigas bei kartu prevenciškai užkirsti kelią naujų teisės aktų pažeidimų atsiradimui.

Pasibaigus kalendoriniams metams, savivaldybės vykdomoji institucija turi savo interneto svetainėje paskelbti ataskaitą apie vykdytus planinius ir neplaninius patikrinimus (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 birželio 11 d. įsakymas). Jeigu patikrinimo metu, būna nustatomi pažeidimai, daugiabučio namo valdytojui gali būti skirta nuobauda – bauda arba įspėjimas. Remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų daugiabučių namų administratorių valdymo organų priežiūros ir kontrolės metinė veiklos ataskaita už 2021 m., dažniausiai nustatomas pažeidimas, atliekant patikrinimus yra teisės

aktų neatitinkantis patalpų savininkų informavimas bei pavėluotai pateikiami atsakymai (Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų..., 2022). Tokiais atvejais yra pažeidžiamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 14 punktas, kuriame nurodyta, jog administratorius informaciją skelbia interneto svetainėje, namo skelbimų lentose, gerai prieinamose namo vietose, patalpų savininkams į pašto dėžutes, paštu ar elektroniniu paštu, ar kitais sutartais būdais (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 rugpjūčio 5 d. nutarimas). Iš 25 patikrinimų, šis pažeidimas buvo nustatytas 21 patikrinimo metu, taigi, galime teigti, jog tai yra tikrai dažnai pasitaikantis pažeidimas. Kiti pažeidimai nurodyti ataskaitoje (mažėjančia tvarka): bendro naudojimo objektų apraše ar ūkiniame plane, ar ilgalaikiame plane užfiksuotas informacijos trūkumas ar netikslumai; taikomi tarifai yra negrįsti arba neatitinka sutarčių; pateikta neteisinga informacija arba neparengta metinė ataskaita; rangos darbų pirkimai atliekami pažeidžiant teisės aktus; kaupiamosios lėšos naudojamos ar tvarkomos pažeidžiant teisės aktus; ūkinis planas ar ilgalaikis planas; neparengti arba nesuderinti, arba nepatvirtinti patalpų savininkų; nepateiktas ar neatnaujintas butų savininkų sąrašas; pats administravimo faktas neužfiksuotas arba neatnaujintas Registru centre (Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų..., 2022). Taigi, nemažai nustatytų pažeidimų galėtume priskirti administracinio pobūdžio pažeidimams, dėl kurių, atsiradus informavimo spragoms, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai kreipiasi į savivaldybę su skundu.

Klaipėdos miesto savivaldybė yra paruošusi tokio pat pobūdžio ataskaitą, tačiau skirtą ne pastato administratorių veiklos patikrinimams, o bendrijų. Kaip buvo minėta, neplaniniai patikrinimai dažniausiai yra vykdomi gavus skundą iš butų ar kitos paskirties patalpų savininkų dėl valdytojo veiklos. Remiantis minėta Klaipėdos miesto savivaldybės ataskaita, skirta bendrijoms, daugiausiai gauta skundų arba prašymų (mažėjančia tvarka): dėl bendrijos veiklos kontrolės ir priežiūros vykdant teisės aktų reikalavimus; dėl informacijos ir dokumentų teikimo; dėl vykdytų darbų ir apmokėjimo; dėl sprendimų priėmimo; dėl mokesčių skaičiavimo. Dalis šių skundų arba prašymų yra dėl administracinio pobūdžio problemų. Panaši situacija yra ir su nustatytais pažeidimais – atliekant patikras, daugiausiai pažeidimų nustatyta dėl (mažėjančia tvarka): neparengto arba nepatvirtinto ūkinės veiklos ar metinės veiklos, ar ilgalaikio plano; nesušaukto arba sušaukto pavėluotai visuotinio susirinkimo; bendrijos narių nepatvirtintų tarifų; neparengto arba nepatvirtinto bendrojo naudojimo objektų aprašo; netinkamai teikiamos informacijos arba nagrinėjamų skundų; neperrinktų arba neįregistruotų valdymo organų; nesudaryto arba neatnaujinto bendrijos narių sąrašo; netinkamai tvarkomų kaupiamųjų lėšų; valdyboje

nederinamų pirkimų (Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų..., 2022). Vėlgi, dauguma pažeidimų yra administracinio pobūdžio. Lyginant juos su pažeidimais nustatytais vykdant pastato administratorių patikrinimus, daugumos pažeidimų pobūdis sutampa, išskyrus tuos pažeidimus, kurie yra būdingi tik bendrijoms dėl jų, kaip valdytojų struktūros. Taigi, galime teigti, jog atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės pateiktą ataskaitą, Klaipėdoje tiek administratorių, tiek bendrijų valdomuose daugiabučiuose namuose, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai susiduria su tokiomis pačiomis problemomis. Tikėtina, jog panašios problemos yra ir kitose savivaldybėse, kadangi dalis šių ginčų persikelia ir į teismus – taip parodant, jog reglamentuoti kontrolės būdai nėra pakankami.

IV. ĮSTATYMINIO REGULIAVIMO KEITIMO INICIATYVŲ APŽVALGA

Siekiant sumažinti kylančias problemas ir padaryti daugiabučių namų valdymą skaidresnį, Aplinkos ministerija parengė Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektą. Remiantis šio įstatymo projekto aiškinamuoju raštu, pagrindine šio įstatymo projekto atsiradimo priežastimi, įvardijama kylanti problema, jog daugiabučių namų valdytojai dėl nedidelio baudų dydžio, piktnaudžiauja savo padėtimi ir sąmoningai nevykdo jiems pavestų funkcijų, taip netinkamai atstovaudami butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teises bei interesus. Kartu įvardijamas ir pačių savininkų pasyvumas priimti sprendimus dėl pastatų remonto, todėl dažnai būna neužtikrinama tinkama pastatų techninė priežiūra. Todėl šiuo įstatymo projektu siekiama kelių tikslų – vienoje vietoje įtvirtinti bendrojo naudojimo objektų valdymą, naudojimą, disponavimą, kartu nustatant ir butų bei kitos paskirties patalpų savininkų bendrijų, sudaromų jungtinės veiklos sutarčių ir bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos reguliavimą. Taigi, jeigu šis įstatymo projektas būtų priimtas, Bendrijų įstatymas bei Civilinio kodekso 4.84 straipsnis netektų galios, o Civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.85 straipsniai ir Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas – butų keičiami (Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų..., 2020). Nors iš esmės atrodytų, jog šis įstatymo projektas, apjungiantis nemažai įstatymų kartu, turėtų supaprastinti ir pagerinti butų bei kitos paskirties patalpų savininkų padėtį – deja, visuomenėje yra sulaukęs nemažai kritikos dėl savo tam tikrų diskutuotinių nuostatų.

Pirminis Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas pasirodė dar 2019 metais ir sulaukė nepasitenkinimo visuomenėje, ypač iš butų ir kitos paskirties patalpų bendrijų ir bendrojo naudojimo objektų administratorių pusės. Lietuvos daugiabučių gyventojų teisių gynimo centro vadovo nuomone, planuojamame įstatymo projekte, nurodytos atsakomybės yra sunkiai įgyvendinamos ir gali sukelti riziką bendrijų iširimui bei sustabdyti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklą (Mociūnaitė, 2019). Peržiūrėjus minėtą įstatymo projektą (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo..., 2020), autorės nuomone, galime išvelgti tiek tokių nuostatų, kurios prisidėtų prie problemų išsprendimo, tiek tokių – kurios esamas problemas dar labiau pagilintų. Didžioji dalis įstatymo projekte esančių nuostatų, netgi pozityvių, yra diskutuotinos, taigi, dėl gausaus jų kiekio, toliau bus apžvelgta tik dalis jų.

Viena iš nuostatų, kuri padėtų išspręsti dalį problemų, yra balsavimas elektroninėmis ryšio priemonėmis, nurodytas keliuose straipsniuose, kuriuose minimas balsavimas raštu, kaip pavyzdžiui, 14 straipsnio 3 ir 4 dalys, 15 straipsnio 2 dalis, 30 straipsnio 1 dalies 1

punktas. Šia nuostata siekiama butų ir kitos paskirties patalpų savininkams palengvinti sprendimų priėmimą dėl bendrojo naudojimo objektų, taip kartu bandant išspręsti ir savininkų pasyvumo problemą. Kita įstatymo projekto nuostata, kurią galėtume laikyti dalinai pozityve, yra privalomo pranešimo pastato administratoriui, dėl planuojamos kurti bendrijos, panaikinimas (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo..., 2020). Šiuo metu galiojančiame įstatyme, nurodyta, jog bendrijos iniciatoriai turi prieš 30 dienų iki numatomo steigiamojo susirinkimo dienos, raštu pranešti apie planuojamą susirinkimą, pastato administratoriui (Bendrijų įstatymas, 1995). Galima teigti, jog toks pastato administratoriaus neinformavimas sukelia nežinomybę, tačiau kartu nesuteikia laiko administratoriui pakeisti butų ir kitos paskirties patalpų savininkų nuomonės į priešingą pusę bei procedūriškai trukdyti bendrijos steigimui – kas nutinka itin dažnai. Taip pat, manytina, jog dalinai padėsiančia išspręsti dalį problemų, galėtume laikyti įstatymo projekto 8 straipsnio 1 dalyje nurodytą nuostatą, jog bendriją galėtų steigti tik vieno daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, t. y. tokių bendrijų, kurioms priklauso didelis namų skaičius – nebeliktų (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo..., 2020). Vėlgi, galima teigti, jog taptų lengvesnė bendrijos pirmininko ar valdybos keitimo tvarka, tačiau pasunkėtų finansinė našta butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, nes bendrijos ir bendrojo naudojimo objektų priežiūros kaštai būtų dalinami tik vienam namui. Tokiu atveju, būtų galima spręsti dėl kompromiso – leisti bendrijoms įsikurti ir keliuose namuose su išskirtinomis sąlygomis, pavyzdžiui, jeigu juos sieja tie patys bendrojo naudojimo objektai – inžineriniai tinklai, pastato konstrukcijos ar panašiai. Dar viena dalinai pozityvi nuostata yra ta, jog įstatymo projekto 36 straipsnyje nurodyta, kad minėtoms valdymo formoms, netinkamai vykdant savo funkcijas, galėtų būti skirta pakankamai įspūdingo dydžio bauda – trys - šeši tūkstančiai eurų, o už pakartotiną pažeidimą – keturi - aštuoni tūkstančiai eurų (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo..., 2020). Dabartinis nustatytas galimas baudos dydis – nuo vieno šimto iki trijų šimtų eurų, o pakartojus pažeidimą – nuo dviejų šimtų iki šešių šimtų eurų (Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso..., 2015). Viena vertus, tokie baudų dydžiai, nurodyti įstatymo projekte, tikėtina atgrasytų minėtas valdymo formas nuo piktnaudžiavimo savo padėtimi, tačiau patys baudų dydžiai yra neapgalvoti. Remiantis Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 614 straipsnio 1 dalimi, teismuose nagrinėjami tokie nusižengimai, kurių bauda viršija vieną tūkstantį penkis šimtus eurų (Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso..., 2015). Taigi, tokiu atveju, savivaldybės vykdomoji institucija negalėtų tiesiog skirti baudos minėtoms

valdymo formoms, nusižengimas turėtų būti nagrinėjamas teisme – kas padarytų esamą baudos skyrimo procedūrą žymiai sudėtingesne ir ne tokia operatyvia.

Be pozityvių nuostatų, Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas, turi nemažai ir įdomesnių nuostatų, kurios praktikoje, tikėtina, sukeltų neigiamų pasekmių ir pagilintų esamas problemas. Viena iš jų nurodyta įstatymo projekto 24 straipsnio 2 dalyje, kad jungtinės veiklos sutartį galėtų sudaryti tik visi pastato savininkai (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo..., 2020). Šiuo metu, jungtinės veiklos sutartis yra sudaroma, esant butų ir kitos paskirties patalpų savininkų daugumai. Atsižvelgus į tai, jog retai būna taip, kad visi butų ir kitos paskirties patalpų savininkai priimtų sprendimus vienbalsiai, manytina, jog daugiabučių namų, kuriuose būtų įgyvendinta jungtinė veikla – praktiškai nebeliktų. Kita nuostata, galinti ne pašalinti, o pagilinti esamas problemas, yra siekis pakeisti pirkimo procedūrą, nurodant įstatymo projekto 33 straipsnyje, jog vienai iš minėtų bendrojo naudojimo objektų valdymo formų, atlikus tam tikrus su butų ir kitos paskirties patalpų savininkais suderintus pirkimus, kartą į ketvirtį, turėtų parengti atliktų pirkimų ataskaitą, kuri turės būti patvirtinta savininkų – tokios ataskaitos tvirtinimas vyktų susirinkimo metu. Jeigu butų ir kitos paskirties patalpų savininkai ataskaitos nepatvirtintų – viena iš minėtų valdymo formų galėtų kreiptis su tokios ataskaitos tvirtinimu į savivaldybės vykdomąją instituciją. Jeigu tiek savininkai, tiek savivaldybė pirkimų ataskaitos nepatvirtintų, viena iš minėtų valdymo formų turėtų savo lėšomis apmokėti nupirktas prekes, darbus ar paslaugas (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo..., 2020). Tokia pirkimų ataskaitos tvirtinimo procedūra skamba itin sudėtingai bei įtraukia nemažai pašalinių dalyvių į šios ataskaitos tvirtinimą. Taigi, manytina, jog tokia procedūra būtų per paini ir įneštų ne norimo skaidrumo, o papildomo sudėtingumo į pačią situaciją. Taip pat, nesutiktina su tuo, jog pirkimo ataskaitos nepatvirtinimo atveju, viena iš minėtų valdymo formų turėtų apmokėti viską savo lėšomis – tokiu atveju atsirastų galimybė gyventojams piktnaudžiauti ir nemokėti už atliktus darbus. Papildomai, didelė tikimybė, jog tokiu atveju, minėtos valdymo formos vengtų atlikti remonto darbus, taip, kaip su darbų atlikimu bei apmokėjimu dažnai vengia sutikti savininkai. Tai galėtų sukelti rimtų problemų, nes pastatų būklė tik blogėtų, tačiau nebūtų iniciatyvos nė iš vienos pusės – savininkų ar minėtų valdymo formų – situaciją keisti. Dar vienas, jau anksčiau minėtas, pakeitimas, nurodytas įstatymo projekto 4 straipsnio 4 dalies 3 punkte, kuris tikėtina pagilintų esamas problemas – balkonų, lodžijų ir terasų remonto išlaidų priskyrimas tos patalpos savininkui, kuris išskirtinai juo naudojasi (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo..., 2020). Kaip jau minėta, panašią nuostatą buvo siekiama priimti 2016 metais, tačiau Vyriausybė atsisakė šią nuostatą

tvirtinti, nurodant, jog tai būtų per didelė finansinė našta vienam savininkui, taip sukeliant riziką, jog daugiabučių namų priežiūra suprastėtų.

Taigi, Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas yra pakankamai painus – turintis gerų idėjų, tačiau jos nėra tinkamai išpildytos. Galime teigti, jog nėra išsiaiškintas visuomenės požiūris į tam tikras nuostatas bei neištirtas tikrųjų pokyčių poreikis. Be kita ko, dalį nuostatų būtų galima pakeisti, tiesiog išimant ar pridėdant dalį nuostatų prie jau galiojančio reguliavimo, nekuriant atskiro įstatymo. Papildomai, vertinant atskirai balkonų, lodžijų ir terasų atvejį – neatsižvelgta ir į prieš tai teiktas išvadas dėl 2016 metais buvusio įstatymo projekto. Pabrėžtina, jog šis Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas nebuvo teiktas Vyriausybei svarstymui (Jockus, 2020), tačiau įtrauktas, kaip neregistruotas teisės akto projektas nuo 2020 metų į Seimo pavasario ir rudens sesijų programų projektus. Paskutinį kartą buvo įtrauktas į 2021 metų Seimo rudens sesijos programos projektą (Lietuvos Respublikos Seimo 2021 rugsėjo 8 d. nutarimo projektas). Taigi, kol kas Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projekto ateitis nėra aiški, tačiau kaip galime spręsti iš jau minėtų argumentų – jį dar nemažai reikėtų koreguoti.

IŠVADOS

1. Civiliniame kodekse pateiktas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykių reguliavimas turi tam tikrų skirtumų, lyginant jį su bendrosiomis bendraturčiams taikomomis nuostatomis. Vienas iš ryškiausių skirtumų yra susijęs su bendrosios dalinės nuosavybės pardavimu. Kadangi patalpos daugiabučiame name savininkams priklauso asmeninės nuosavybės teise, o bendrojo naudojimo objektai yra laikomi šių patalpų neatsiejama dalimi, norint jas parduoti, nėra taikoma pirmumo teisė bendraturčiams įsigyti parduodamą turtą. Kitas pabrėžtinai skirtumas yra tai, jog dažnai butų ir kitos paskirties patalpų savininkams nėra taikomas atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės natūra. Kadangi itin dažnai, norint atidalyti dalį patalpos, yra didelė tikimybė, jog toks atidalijimas sukels neproporcingos žalos daikto paskirčiai – pasirenkamas kompensacijos pinigine išmoka būdas. Kaip papildomą skirtumą, galima išskirti tai, jog butų ir kitos paskirties patalpų savininkai ne tik turi apmokėti išlaidas susijusias su daugiabučio namo priežiūra ir atnaujinimu, tačiau ir prevenciškai jas kaupti. Be kita ko, skirtumu laikytina ir tai, jog butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, norint priimti sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų, nėra būtinas visų bendraturčių sutarimas – jiems taikoma daugumos taisyklė. Taigi, atsižvelgus į šiuos skirtumus, galima teigti, jog jie apibrėžia butų ir kitos paskirties patalpų savininkų specifinius santykius bei atskleidžia išskirtinio reguliavimo būtinumą.
2. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje yra įvardijamas konkretus sąrašas bendrojo naudojimo objektų, kurį sudaro: pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrosios pastato inžinerinės sistemos; bendrojo naudojimo patalpos; vietiniai inžineriniai tinklai ir bendrojo naudojimo žemės sklypas. Bendrojo naudojimo objektų išskyrimas padeda praktikoje susiorientuoti, kokiems būtent objektams turėtų būti taikoma proporcingų savo daliai išlaidų apmokėjimo taisyklė. Nors ir kiekvienas iš šių bendrojo naudojimo objektų turi tam tikrų, tik jiems būdingų ypatumų, tačiau kartu galima išskirti ir vieną pagrindinį probleminį aspektą: kiekvienu atveju, privalu atsižvelgti į tai, ar nagrinėjamas bendrojo naudojimo objektas (pastato konstrukcija, patalpa, inžinerinis tinklas ar sistema) nepriklauso atskiriems savininkams, asmeninės nuosavybės teise. Jeigu toks bendrojo naudojimo objektas nepriklauso atskiriems savininkams, galima teigti, jog jis gali būti laikomas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų bendrąja daline nuosavybe ir jo priežiūros išlaidos turi būti apmokamos proporcingai savininko daliai bendrojoje

nuosavybėje. Kartu, atsižvelgiant į šį aspektą, išskirtiniu galima įvardinti bendrojo naudojimo žemės sklypą, nes nemaža dalis daugiabučių namų yra pastatyti ant valstybinės žemės, todėl butų ir kitos paskirties patalpų savininkai laikomi jo naudotojais ar valdytojais – tačiau ne savininkais.

3. Kadangi daugiabučiuose namuose neretai yra itin didelis butų ir kitos paskirties patalpų savininkų skaičius, tam, kad šių savininkų naudojimas, valdymas ir disponavimas bendrojo naudojimo objektais būtų sklandesnis, remiantis Civilinio kodekso 4.83 ir 4.84 straipsnių nuostatomis, jie gali pasirinkti vieną iš šių bendrojo naudojimo objektų valdymo formų: sudaryti jungtinės veiklos sutartį, įsteigti butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba turėti savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtą bendrojo naudojimo objektų administratorių. Kiekviena iš minėtų valdymo formų turi tam tikrų, tik joms būdingų probleminių aspektų, dėl jų struktūros, sudėties, steigimo ar skyrimo būdo. Tačiau dalis kylančių problemų, yra panašios visose valdymo formose – tokios kaip: netinkamas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų informavimas, netinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra bei piktnaudžiavimas vykdant atnaujinimo ar remonto paslaugų pirkimus. Kadangi itin dažnai, pastarąja minėta problema, piktnaudžiauja bendrojo naudojimo objektų administratoriai, dėl didelio prižiūrimų daugiabučių namų skaičiaus, jiems Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalimi yra skirtas specialus reguliavimas, kuriuo taikomas ribojimas asmenims, galintiems teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, vietovėse, kuriose gyvena ne mažiau nei 100 tūkstančių gyventojų. Atsižvelgus į šio straipsnio atitikties Konstitucijai vertinimą, galima teigti, jog ši straipsnio nuostata laikoma objektyviai būtina, siekiant užtikrinti tinkamą butų ir kitos paskirties patalpų savininkų interesų vykdymą bei mažinti pelno siekiančių ūkio subjektų piktnaudžiavimą. Kartu pabrėžtina, jog savivaldybės vykdomosios institucijos nesugeba užtikrinti tinkamos bendrojo naudojimo objektų valdymo formų kontrolės, taip parodant, jog šiuo metu egzistuojantys kontrolės būdai bei baudų dydžiai yra nepakankami.
4. Norėdama pakeisti esamą butų ir kitos paskirties patalpų savininkų reguliavimą, Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija parengė Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektą. Šiuo įstatymo projektu siekiama išspręsti dažniausiai pasitaikančias problemas, butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykiuose bei padaryti bendrojo naudojimo objektų valdymą skaidresniu. Peržiūrėjus įstatymo projektą, jame galima išvelgti tokių nuostatų, kurios prisidėtų prie butų ir kitos

paskirties patalpų savininkų problemų sprendimų. Tačiau didžioji dalis nuostatų yra diskutuotinos ir tikėtina, jog esminių problemų, su kuriomis susiduria butų ir kitos paskirties patalpų savininkai įgyvendindami savo teises ir pareigas – nepašalintų, o tik dar labiau jas pagilintų. Todėl šiam, Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektui, reikėtų papildomo koregavimo, atsižvelgiant į darbe pateiktas tam tikrų nuostatų pastabas.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teisės norminiai aktai

Kodeksai, įstatymai:

Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo tvarkos įstatymas. Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas (2015). TAR, 11216.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262.

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (1995). *Valstybės žinios*, 20-449.

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (1996). *Valstybės žinios*, 32-788.

Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas (2003). *Valstybės žinios*, 51-2254.

Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (1992). *Lietuvos aidas*, 128-0.

Vyriausybės nutarimai:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 lapkričio 10 d. nutarimas Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“. *Valstybės žinios*, 106-4755.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 birželio 20 d. nutarimas Nr. 567 „Dėl Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 69-3457.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 rugpjūčio 5 d. nutarimas Nr. 831 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“. TAR, 12236.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 lapkričio 30 d. nutarimas Nr. 1205 „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-3805(2)“. TAR, 28324.

Ministrų įsakymai ir kiti poįstatyminiai teisės aktai:

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 gruodžio 5 d. įsakymas Nr. 622 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 119-5372.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 lapkričio 2 d. įsakymas Nr. D1-895 „Dėl daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinės (pavyzdinės) formos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 130-6663.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 birželio 28 d. įsakymas Nr. D1-553 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 15 d. įsakymo Nr. 554 "Dėl Daugiabučio namo savininkų bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo formos ir Daugiabučio namo savininkų bendrijos pavyzdinių įstatų patvirtinimo" pakeitimo“. *Valstybės žinios*, 76-395.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 gruodžio 4 d. įsakymas Nr. D1-1047 „Dėl pavyzdinės daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 141-7284.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 gruodžio 30 d. įsakymas Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“. TAR, 30156

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 birželio 11 d. įsakymas Nr. D1-358 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymo Nr. D1-612 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“. TAR, 9729.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017 lapkričio 22 d. sprendimas Nr. 1-1236 „Valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų ir administravimo taisyklės“. Prieiga internetu:

<https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/finansai-ir-turtas/mokesciai-ir-parama/valstybines-zemes-nuomos-mokestis/valstybines-zemes-nuomos-mokescio-administravimo-taisykles/>

[žiūrėta 2022 m. kovo 6 d.]

Projektai:

Civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas (2016). Lietuvos Respublikos Seimas, XIIP-3805(2). Prieiga internetu: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/df072d90e12411e5b18181b790158f61?jfwid=296ghlh0q> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas (2016). Lietuvos Respublikos Seimas, XIIP-3805(2). Prieiga internetu: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/09584ed0e12511e5b18181b790158f61?jfwid=296ghlh0q> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas (2020). Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, 20-6939. Prieiga internetu: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/f8b4afc195e211eaa51db668f0092944?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=7e1dd467-3a60-4296-a49d-c4a639fcf922> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pripažinimo netekusiu galios įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.85 straipsnių pakeitimo ir 4.84 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo ir Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo Nr. I-2455 2 straipsnio pakeitimo įstatymo projektų (2020), Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, 20-6939. Prieiga internetu (pasiekiamas per priedus): <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/f8b4afc195e211eaa51db668f0092944?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=7e1dd467-3a60-4296-a49d-c4a639fcf922> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Lietuvos Respublikos Seimo 2021 rugsėjo 8 d. nutarimo projektas Nr. XIVP-810 “Seimo nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo III (rudens) sesijos darbų programos patvirtinimo“ projektas +programa”. Lietuvos Respublikos Seimas, XIVP-810. Prieiga internetu: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/54fd2a40106d11ecb4af84e751d2e0c9?positionInSearchResults=3&searchModelUUID=0064737c-c2ce-4c76-87a9-2df54045d418> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Specialioji literatūra

Knygos:

Baranauskas, E. ir kt. (2010), *Daiktinė teisė*. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.

Straipsniai mokslo žurnaluose:

Adomavičiūtė, G. (2008), Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos. *Juristas*, 11, 10-15.

Adomavičiūtė, G. (2009), Bendro naudojimo patalpų valdymo ypatumai. *Juristas*, 11, 30-35.

Matiukas, M. (2013), Užstatymo teisės institutas Lietuvos teisinėje sistemoje. *Teisės problemos*, 3 (81), 76-113

Pakalniškis, V., Cirtautienė, S. (2009), Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje. *Jurisprudencija*, 2(116), 277-294.

Internetiniai tinklapiai:

Jockus, A. *I Seimo rudens sesijos programą įtrauktas neregistruotas daugiabučių valdymo įstatymas*. [interaktyvus] (modifikuota 2020-09-11). Prieiga per internetą:

<https://www.alfa.lt/verslas/verslo-naujienos/i-seimo-rudens-sesijos-programa-itrauktas-neregistruotas-daugiabuciu-valdymo-istatymas/-50427041/> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Mociūnaitė, J. *Daugiabučių gyventojams ruošiami pokyčiai: išvelgia bendrijų žlugdymą ir finansinę naštą gyventojams*. [interaktyvus] (modifikuota 2019-12-27). Prieiga per internetą:

<https://www.delfi.lt/bustas/rajonai/daugiabuciu-gyventojams-ruosiami-pokyciai-izvelgia-bendriju-zlugdyma-ir-finansine-nasta-gyventojams.d?id=83116485> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Vaičekauskytė, R. *Kam priklauso daugiabučio sklypas ir kokie yra žemės mokesčiai?* [interaktyvus] (modifikuota 2015-02-02). Prieiga per internetą:

<https://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/35/1/0/1/article/17388/kam-priklauso-daugiabucio-sklypas-ir-kokie-yra-zemes-mokesciai> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Kiti šaltiniai:

Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų priežiūros ir kontrolės metinė veiklos ataskaita už 2021 m. [interaktyvus] (modifikuota 2022-01-18). Prieiga per internetą:

<https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2022/01/bendriju-ataskaita-uz-2021-m.pdf> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų daugiabučių namų administratorių valdymo organų priežiūros ir kontrolės metinė veiklos ataskaita už 2021 m. [interaktyvus] (modifikuota 2022-01-18). Prieiga per internetą:

<https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2022/01/administratoriu-ataskaita-uz-2021-m.pdf> [žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

Teismų praktika

Konstitucinio Teismo jurisprudencija:

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas Nr. KT25-N12/2016

Bendros kompetencijos teismų praktika:

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-253/2011

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-413/2014

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-97-421/2016

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-114-684/2016

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-303-687/2017

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-334-687/2017

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gruodžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-445-421/2017

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-104-313/2018

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-545-611/2018

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-49-701/2020

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-60-701/2020

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-73-701/2020

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-67-421/2021

Kauno apygardos teismo 2014 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1558-413/2014

Kauno apygardos teismo 2016 m. lapkričio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1681-173/2016

Kauno apygardos teismo 2020 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-410-924/2020

Klaipėdos apylinkės teismo 2019 m. kovo 8 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2-391-1030/2019

Klaipėdos apygardos teismo 2019 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-949-1092/2019

Šiaulių apygardos teismo 2019 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-7-440/2019

Vilniaus apygardos teismo 2019 m. birželio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1001-803/2019

Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1566-232/2019

Vilniaus apygardos teismo 2020 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-355-430/2020

Lietuvos apeliacinio teismo 2013 m. liepos 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-616/2013

Apžvalgos:

Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga [interaktyvus] (modifikuota 2009-12-09). Prieiga per internetą:

<https://www.lat.lt/lat-praktika/teismu-praktikos-apzvalgos/civiliniu-byly-apzvalgos/67>

[žiūrėta 2022 m. kovo 7 d.]

SANTRAUKA

Butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisės į bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo ypatumai bei probleminiai aspektai

Ingrida Vanagė

Šis darbas nagrinėja butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykių reguliavimo ypatumus ir pateikia tam tikrus probleminius aspektus, kurie atsiranda minėtiems savininkams įgyvendinant teises ir pareigas į bendrojo naudojimo objektus. Pirmojoje darbo dalyje nagrinėjami butų ir kitos paskirties patalpų savininkų santykių reguliavimo skirtumai, lyginant juos su bendrosiomis bendraturčiams taikomomis normomis. Pagrindiniai skirtumai matomi butų ir kitos paskirties patalpų savininkams įgyvendinant pardavimo, atidalijimo teises bei lėšų kaupimo, daugumos sutarimo pareigas. Antrojoje darbo dalyje apibrėžiami bei konkrečiau įvardijami bendrojo naudojimo objektai, kartu nurodant ir tam tikrus probleminius aspektus su kuriais susiduriama teismų praktikoje, nagrinėjant su jais susijusius ginčus. Trečiojoje darbo dalyje nurodomos problemos, kylančios butų ir kitos paskirties patalpų savininkams, kuomet bendrojo naudojimo objektų valdymo formos – savininkų sudaroma jungtinės veiklos sutartis, butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, bendrojo naudojimo objektų administratorius – piktnaudžiauja savo padėtimi arba netinkamai vykdo savo funkcijas. Papildomai nagrinėjama ir savivaldybių vykdomųjų institucijų vykdoma nepakankama minėtų valdymo formų kontrolė. Ketvirtojoje, ir kartu paskutiniojoje, darbo dalyje vertinamas Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas, pateikiant tam tikrus pozityvius arba neigiamus aspektus, kurie prisidėtų prie esamų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų reguliavimo problemų šalinimo arba atvirkščiai – šias problemas pagilintų.

SUMMARY

Peculiarities and Problematic Aspects of the Implementation of the Right of Owners of Apartments and Other Purpose Premises to Objects of Common Use

Ingrida Vanagė

This paper examines the peculiarities of the regulation to the relationship between the owners of apartments and other premises and presents some problematic aspects that arise in the implementation of the rights and obligations of the owners to the objects of common use. The first part of the work examines the differences in the regulation of the relationship between the owners of apartments and other purpose premises, comparing them with the general regulation applicable to co-owners. The main differences are seen in the exercise of the rights of sale, severance and accumulation of funds by the owners of flats and other purpose premises. The second part of the work defines and more specifically names the objects of common use, together with certain problematic aspects that are encountered in the case law when dealing with disputes related to them. The third part of the work refers to the problems that arise for the owners of apartments and other premises, when the forms of management of common use objects - a joint activity agreement concluded by the owners, the association of owners of apartments and other premises, the administrator of common use objects - abuse or improperly perform their functions. Insufficient control of the above-mentioned forms of management by the municipal executive institutions is additionally examined. The fourth and last part of the work evaluates the draft Law on the Management of Multi-apartment Buildings for Common Use, presenting certain positive or negative aspects that would contribute to the elimination of existing problems of regulation of apartment and other premises owners or, conversely, exacerbate these problems.