

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Civilinės teisės ir civilinio proceso katedra**

Ingos Levinskienės,
Neakivaizdinio skyriaus
IV kurso (4 metų), komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistro darbas

Bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: lekt. dr. Saulius Aviža

Vilnius 2009

TURINYS

IŽANGA.....	3
1. BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖS SAMPRATA	5
2. BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGYVENDINIMO YPATUMAI.....	11
2.1. Bendraturčio teisė disponuoti savo dalimi.....	11
2.1.1. Bendrosios dalinės nuosavybės objekto dalies pirkimo-pardavimo specifika. 11	
2.1.2. Bendrosios dalinės nuosavybės objekto įkeitimo ypatybės	19
2.2. Teisė padidinti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą.....	21
2.3. Teisė atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės	25
2.4. Teisė nusistatyti daikto, esančio bendrąja daline nuosavybe, naudojimosi tvarką. 33	
2.5. Bendraturčių pareiga susitarti	37
2.6. Finansinės bendraturčių pareigos.....	38
3. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGYVENDINIMO YPATUMAI	40
3.1. Daugiabučių namų savininkų bendrija kaip bendrosios nuosavybės teisinių santykių įgyvendinimo būdas.....	45
3.2. Butų ir kitų patalpų savininkų finansinės pareigos	50
IŠVADOS.....	53
LITERATŪROS SĄRAŠAS	54
Bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai.....	60
Implementation Peculiarities of Rights and Obligations by Co-owners.....	61

IŽANGA

Nuosavybės teisė – savo turiniu plačiausia daiktinė teisė. Nuosavybės teisiniai santykiai sudaro valstybės ekonominės sistemos pagrindą, todėl jie yra pagrindinis civilinio teisinio reglamentavimo objektas. Lietuvos ūkis grindžiamas ne tik privačios asmeninės nuosavybės teise, bet ir privačios bendrosios nuosavybės, kurios specifiškumas (o kartu ir sudėtingumas) pasireiškia savininkų daugeto valdžia vienam objektui, teise. Nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos skiriasi priklausomai nuo to, ar nuosavybė yra asmeninė ar bendroji. Bendrosios nuosavybės specifika lemia specialų šios nuosavybės teisinių santykių reglamentavimą ir atitinkamą tokio reglamentavimo aiškinimą. Lietuvos teisės doktrinoje tokiam aiškinimui nebuvo skirta pakankamai dėmesio, todėl darbo tema yra aktuali teoriniu ir praktiniu aspektais.

Darbo tikslas. Šiame darbe siekiama parodyti bendrosios nuosavybės teisės skirtumus lyginant su asmeninės nuosavybės teise bei analizuoti vienos iš bendrosios nuosavybės rūšių – bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumus. Šio tikslo siekiama iškeltų uždavinių pagalba:

1. Siekiant analizės tikslumo, pateikti bendrosios nuosavybės teisės sampratą, nurodant esminius skirtumus tarp nuosavybės teisės ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės;
2. Remiantis šiuolaikine teismų praktika aiškinti bendrosios dalinės nuosavybės įstatyminio reglamentavimo specifika.

Darbo objektas. Iškeltų uždavinių pagalba yra apibrėžiamos objekto ribos – analizuojant įstatyminį bendraturčių teisių ir pareigų reguliavimą bei tokio reguliavimo aiškinimą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) praktikoje atskleisti bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumus. Temos platumas ir ribota darbo apimtis verčia apsibrėžti darbo ribas. Darbo ribos apsibrėžiamos iš esmės tik bendrąja daline nuosavybe, nes daugiausia neaiškumų (tai matyti iš teismuose nagrinėjamų bylų skaičiaus ir teisės aiškinimo jose sudėtingumo) dėl bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo kyla būtent bendrosios dalinės nuosavybės santykiuose. Darbo objektas ir iškelti uždaviniai nulėmė darbo struktūrą, kuri susideda iš trijų pagrindinių dalių. Pirmoje dalyje pateikiama bendrosios nuosavybės teisės samprata, antroje dalyje analizuojamos bendraturčių teisės ir pareigos, trečioje – atskleidžiama daugiabučių namų savininkų bendrosios nuosavybės teisės specifika.

Tyrimo metodai. Užsibrėžtų tikslų siekiama pasitelkiant sisteminį, loginį, apibendrinimo, lingvistinį bei teleologinį metodus. Sistemiškai analizuojamos bendrosios

nuosavybės teisės subjektų teisės ir pareigos, iš analizių daromos logiškos išvados. Pasitelkiant apibendrinimo metodą, formuluojami pagrindiniai viso darbo teiginiai, galutinės išvados, naudojant lingvistinį metodą aiškinamos sąvokos. Teleologinio metodo pagalba parodomas įstatymų leidėjo tikslas specialaus reglamentavimo pagalba atskleisti daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo specifiką.

Darbo originalumas. Lietuvos teisės doktrinoje ši tema mažai nagrinėta – nėra atlikta ne tik mokslinių tyrimų, bet ir parengta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) IV knygos komentaro, kuriame būtų aiškinamas sudėtingas bendraturčių teisių ir pareigų bei jų įgyvendinimo reglamentavimas.

Šaltiniai. Atskleidžiant bendrosios dalinės nuosavybės ypatumus ir šios teisės skirtumus nuo asmeninės nuosavybės teisės darbe pasitelkiama Rusijos teisės doktrina. Tokį pasirinkimą nulėmė tai, kad šios valstybės teisės doktrina turėjo įtakos Lietuvos teisės doktrinai savininko teisių turinio sampratos formavimosi aspektu, o tai savo ruožtu nulėmė bendrosios dalinės nuosavybės subjektų teisių ir pareigų turinį. Bendrosios dalinės nuosavybės dalyvių teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumams atskleisti darbe daugiausia remiamasi LAT praktikoje suformuluotomis taisyklėmis ir išaiškinimais.

1. BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖS SAMPRATA

Nuosavybės teisė – viena svarbiausių prigimtinių žmogaus teisių. Nuosavybės turėjimas yra žmogaus egzistencijos, gyvenimo pilnatvės, saviraiškos bei realaus įgyvendinimo to, ką apima žodžio „laisvė“ suvokimas, pagrindas [2.1., p. 60]. Nuosavybės neliečiamumą bei apsaugą įtvirtina Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos (toliau – EŽTK) Pirmojo papildomo protokolo 1 straipsnis [1.2.] bei pagrindinio šalies įstatymo – Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio [1.1.] nuostatos. Aiškindamas šias konstitucines nuostatas Konstitucinis Teismas pažymėjo, kad pagal Konstituciją savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymu, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, tačiau nepažeisdamas kitų asmenų teisių ir laisvių. Kiti asmenys privalo nepažeisti šių savininko teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją, kitų pažeidimų [3.1.]. Ši Konstitucijos nuostata išreikšta CK 4.37 straipsnio 1 dalyje, kurioje įtvirtinta, jog nuosavybės teisė yra išimtinė daiktinė savininko teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Nuosavybės santykiai sudaro valstybės ekonominės sistemos pagrindą, todėl šie teisiniai santykiai yra pagrindinis teisinio reglamentavimo objektas.

Teisine prasme nuosavybė suvokiama kaip visuomeniniai santykiai, kurie susiklosto tarp asmenų dėl daiktų (ar kito turto), tai nėra asmens santykis su daiktu. Bet koks visuomeninis santykis susiklosto tarp ne mažiau kaip dviejų subjektų, ne išimtis ir nuosavybės teisiniai santykiai. Specifika šiuo atveju yra ta, kad nuosavybės teisiniame santykyje vienoje pusėje yra asmuo (asmenys) valdantis, naudojantis bei disponuojantis nuosavybės teisės objektu, o kitoje pusėje – asmenys, privalantys elgtis su šiuo daiktu kaip su svetimu. Nuosavybės teisiniuose santykiuose išryškėja esminis nuosavybės teisės skirtumas nuo kitų daiktinių teisių – savininko teisės į turtą nepriklauso nuo kitų asmenų [2.5., p. 250-251]. Tačiau nuosavybės teisė nėra absoliuti, ji, kaip ir kiekviena teisė turi savo įgyvendinimo ribas, kurias apibrėžia įstatymų normos bei kitų asmenų teisės ir interesai, todėl savininkas turi teisę valdyti, naudoti bei disponuoti jam priklausančiu turtu savo nuožiūra, tačiau nepažeisdamas įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų (CK 4.37 str. 1 d.). Nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos suponuoja du aspektus: pozityvųjį, reiškiantį, kad savininkas turi įgyvendinti savo teises niekieno netrukdomas, tačiau atsižvelgdamas į įstatymus bei kitų asmenų interesus ir negatyvųjį, reiškiantį trečiųjų

asmenų pareigą netrukdyti savininkui įgyvendinti savo nuosavybės teisių. Pažymėtina, kad, nors įstatymiškai savininko teisių turinį sudaro valdymo, naudojimo bei disponavimo teisių visuma, tačiau nuosavybės teisiniai santykiai nėra statiški, jie nuolat kinta, todėl neišmanoma jų visapusiškai sureguliuoti. Teisės doktrinoje sutinkama nuomonė, kad savininko teisių turinio sudėtinių dalių (vadinamosios „triados“) „nereikėtų sureikšminti, nes ji neatskleidžia tikrosios nuosavybės teisės esmės“ [2.2., p. 77]. Tačiau tokia nuomonė nepaneigia nuostatos, kad savininkas pats gali pasirinkti nuosavybės teisės įgyvendinimo būdą bei turi teisę perduoti kitam asmeniui visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalis arba tik konkrečias savininko teisių turinį sudarančias teises (CK 4.37 str. 2 d.).

Visa tai, kas pasakyta, atskleidžia nuosavybės teisės esmę, tačiau šio darbo tikslas, kaip jau minėta, yra išnagrinėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumus, todėl šiame kontekste būtina atskleisti bendrosios nuosavybės teisės sampratą apibrėžiant jos prigimtį, reguliavimo dalyką, objektą, subjektus bei įgyvendinimo ribas. Nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos skiriasi priklausomai nuo to, ar daiktas priklauso vienam asmeniui, ar keliems asmenims vienu metu, t.y. ar nuosavybė yra asmeninė ar bendroji. Asmeninės nuosavybės atveju į daiktą nukreipta tik vieno asmens (savininko) valdžia, jo teisės į daiktą neriboja kitų savininkų (bendraturčių) teisė, todėl asmeninės nuosavybės subjekto teisių ribos yra plačiausios. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.72 straipsnio 1 dalis nurodo, kad „bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti“ – taip į vieną daiktą yra nukreiptos ne viena, bet atitinkamai dvi ar daugiau nuosavybės teisių, kurios tarpusavyje gali konkuruoti, varžyti viena kitą. To paties straipsnio 2 dalis reglamentuoja, kad bendraturčiu gali būti kiekvienas asmuo, galintis būti nuosavybės teisinių santykių subjektu. Taigi bendraturčiais gali būti fiziniai, juridiniai asmenys, minėti subjektai ir valstybė, kelios valstybės. Būtent šis savininkų daugetas lemia tai, jog susiklosto ne nuosavybės, bet bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai [2.3., p.214].

Bendrosios nuosavybės teisės objektas ir asmeninės nuosavybės teisės objektas sutampa – juo gali būti kiekvienas daiktas ir kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita (CK 4.74 str.). Pažymėtina, kad nuosavybės teisės bendrumą kuria daiktas ar keli daiktai (kitas turtas) – bendrosios nuosavybės teisės objektas, kuris bendrosios nuosavybės teisės atveju yra vienas, kai tuo tarpu subjektų yra ne mažiau nei du.

Įstatymiškai yra skiriamos dvi bendrosios nuosavybės teisės rūšys – bendroji dalinė nuosavybė ir bendroji jungtinė nuosavybė (CK 4.73 str.). Skirtumas tarp

šių bendrosios nuosavybės rūšių yra tas, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisėje yra nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys, o bendrojoje jungtinėje nuosavybėje nuosavybės teisės dalys nėra nustatytos (CK 4.73 str.1 d.), be to, bendrosios jungtinės nuosavybės teisė gali atsirasti tik įstatymų numatytais atvejais (CK 4.86 str. 2 d.), o bendrosios dalinės nuosavybės atžvilgiu toks ribojimas nėra numatytas.

Šiame darbe apsiribota bendrosios dalinės nuosavybės teisės analize, todėl būtina išsiaiškinti žodžio „dalinė“ reikšmę. Buitine prasme šis žodis suprantamas kaip dalus, padalintas į dalis, tačiau bendrosios dalinės nuosavybės teisės kontekste terminas „dalinė“ nereiškia, kad tokios nuosavybės teisės objektas yra padalintas, priešingai, jei bendrosios nuosavybės objektas padalijamas, tai reiškia bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimą. Taipogi tai nereiškia, jog bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas būtinai turi būti dalus daiktas – toks bendrosios nuosavybės teisės objektas nėra dalijamas tarp bendrosios nuosavybės teisės subjektų, jis priklauso jiems visiems bendrai tuo pačiu metu, visų pirma todėl, kad daugeliu atveju toks daiktas yra nedalus [2.4., p. 117].

Nors įstatymų leidėjas, pateikdamas bendrosios nuosavybės teisės sąvoką, neapibrėžė bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo ribų, tačiau sistemiškai aiškinant CK 4.37 str. 1 dalies, 4.72 str. 1 dalies bei 4.75 str. 1 dalies normas, darytina išvada, kad bendrosios nuosavybės teisės subjektai, turi teisę bendrosios nuosavybės teisės objektą valdyti, naudoti bei juo disponuoti savo nuožiūra, nepažeisdami įstatymų, kitų asmenų teisių ir interesų, visų bendraturčių sutarimu. Tokiu būdu darytina išvada, kad bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos yra siauresnės negu asmeninės nuosavybės teisės, nes jas riboja ne tik įstatymai, kitų asmenų teisės bei interesai, bet ir reikalavimas visus bendro objekto valdymo, naudojimo bei disponavimo klausimus spręsti bendru sutarimu. Šis CK 4.75 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas imperatyvas nustato pagrindinį reikalavimą bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimui, reikalavimas susitarti yra esminis stabiliam ir ekonomiškam bendro daikto valdymui, naudojimui, disponavimui, be to, reikalavimo susitarti įgyvendinimui neturi reikšmės bendraturčiui priklausančios daikto (turto) dalies dydis [2.4., p. 128]. Ši įstatymo nuostata įpareigoja bendraturčius, įgyvendinant savo teises, išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita ir aktyviai ieškoti priimtinausio sprendimo būdo [3.16.], nes nei vienas iš bendraturčių neturi absoliučios nuosavybės teisės į konkretų bendrosios nuosavybės teisės objektą – ši teisė yra varžoma kitų bendraturčių teisėmis į bendrą daiktą. Būtent bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto (ne tik bendro daikto, bet ir kito turto) bendrumas varžo kiekvieno bendraturčio laisvę bei autonomiją įgyvendinant teises į daiktą ir kartu suponuoja bendrosios

nuosavybės teisinių santykių dvilypumą – visų pirma, tarp bendraturčių susiklosto vidiniai santykiai, kurie suprantami kaip teisės ir pareigos vienas kito atžvilgiu, pavyzdžiui, teisė proporcingai savo turimai daliai gauti bendro daikto (turto) duodamas pajamas, pareiga apmokėti išlaidas bendram daiktui išlaikyti ir pan. Šiuo atveju turima omeny bendraturčio idealioji dalis, kuri reiškia ne bendraturčio dalį natūra, bet jo teisių ir pareigų į bendrą daiktą (turta) apimtį. Tuo tarpu visi bendraturčiai, kaip vienas subjektas, įgyvendina santykius su trečiaisiais asmenimis – moka mokesčius, atsako pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu ir pan., todėl šiuo atveju susiklosto išoriniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai. Išoriniai ir vidiniai bendraturčių santykiai yra vieni su kitais susiję, išoriniai santykiai gali nulemti vidinius santykius ir atvirkščiai.

Bendroji nuosavybės teisė kiekvienam savininkui reiškia jo teisę į visą bendrą objektą. Kaip jau minėta aukščiau, bendrosios dalinės nuosavybės teisėje yra nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys (CK 4.73 str. 1 d.). Šioje įstatymo formuluotėje nurodoma, jog turimos omenyje dalys nuosavybės teisėje į bendrą turta (idealiosios dalys), bet ne pačiame bendrame turte. Tos dalys gali būti išreikštos trupmenomis, pavyzdžiui, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ ir pan. arba procentais, pavyzdžiui, 25%, 75 % ir pan. – bet kokiu atveju visų bendraturčių dalių suma turi sudaryti vienetą arba 100 %. CK 4.73 straipsnio 3 dalis numato, kad, jeigu „konkretus kiekvieno bendraturčio dalių dydis nenustatytas, tai preziumuojama, kad jų dalys yra lygios“. Reikia turėti omeny, kad tokia bendraturčio dalis suprantama kaip idealioji, reiškianti teisę į bendrą daiktą (turta), bet ne realioji, nustatanti konkrečią turto dalį natūra, kas reikštų bendrosios dalinės nuosavybės teisės pasibaigimą. Todėl, pavyzdžiui, žuvus bendro turto daliai, bendraturčių nuosavybės teisė išlieka į visą likusį turta, nes tokiu atveju, nors ir sumažėjus turto vertei, bendraturčių dalių dydžiai nesikeičia. Bendrosios dalinės nuosavybės objektas tarp bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų nėra dalijamas natūra (toks objektas juridiskai suprantamas kaip nedaloma visuma) – dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje reiškia teisę į daiktą, kurią turi keletas subjektų [2.4., p. 118]. Tokiu būdu bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektai nėra nusistatę realios dalies bendrame daikte (turte), kuri nustatoma tik įgyvendinant bendraturčių teisę nusistatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką bei bendrosios dalinės nuosavybės pasibaigimo atveju – bendraturčiams atsidalijus savo dalis iš bendrosios dalinės nuosavybės (CK 4.80 str.). Tačiau bet kokiu atveju dalis bendrosios nuosavybės teisėje yra bendraturčio asmeninis turtas, kuris gali būti savarankišku civilinės apyvartos objektu – „kiekvienas bendraturtis turi teisę perleisti kitam asmeniui nuosavybėn, išnuomoti ar kitu būdu perduoti naudotis, įkeisti ar kitaip

suvaržyti visą savo dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalį, išskyrus šiame kodekse nustatytas išimtis“ (CK 4.78 str.).

Kaip jau minėta, įstatymas nustato, jog bendroji jungtinė nuosavybė gali atsirasti tik įstatymo numatytais atvejais, tuo tarpu bendrosios dalinės nuosavybės atveju toks ribojimas nenumatytas. Todėl sistemiškai analizuojant CK nuostatas, darytina išvada, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgijimo pagrindų sąrašas (nebaigtinis) pateiktas CK 4.47 straipsnyje. Praktikoje dažniausiai sutinkami šie pagrindiniai bendrosios dalinės nuosavybės teisės atsiradimo pagrindai:

- 1) paveldėjimo būdas (paveldima pagal įstatymą arba pagal testamentą, nebūtinai lygiomis dalimis);
- 2) sutartinis būdas (toks būdas yra įmanomas, kai keli asmenys bendrai įgyja konkretų daiktą arba kai vienas bendraturčių parduoda savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje trečiajam asmeniui);
- 3) bendrai sukūrus ar pasisavinus daiktą (šiuo atveju svarbu, kad asmenys ne tik sukurtų bendrą daiktą, bet siektų įgyti tokį daiktą bendrosios dalinės nuosavybės teise, aiškiai išreikšdami tokį siekį įstatymų nustatyta tvarka) [3.22.].

Žinomas ir specialus bendrosios dalinės nuosavybės atsiradimo pagrindas – naujo daikto atsiradimas susijungus kilnojamiesiems daiktams, kai nėra galimybės juos atskyrus grąžinti į pirminę būklę arba tai susiję su pernelyg didelėmis išlaidomis, nors savininkai nebuvo specialiai susitarę dėl daiktų sujungimo (CK 4.54 str.). Kaip reglamentuoja CK 4.54 str. 1 dalies norma „šiuo būdu atsiradęs naujas kilnojamasis daiktas laikomas bendrąja daline nuosavybe, kurios kiekvienam bendraturčiui priklauso dalis, proporcinga jo susijungusio daikto vertei bendrame daikte“. Šiuo atveju svarbu nustatyti, ar savininkas nebuvo verčiamas prieš savo valią sujungti nuosavybę su kito asmens nuosavybe, kas reikštų savininko teisių pažeidimą (CK 4.93 str. 2 d. 2 p.). Paminėtina, kad CK 6.835 straipsnyje numatytos pasaugos sutarties atveju priimtų daiktų sumaišymas su kitais tos pačios rūšies ir kokybės daiktais, kuriuos saugoti yra perdavę kiti asmenys, negali būti suprantamas kaip naujo daikto sukūrimas – tokiu atveju sumaišomi daiktai nebuvo individualizuoti, todėl bendroji nuosavybės teisė neatsiranda.

Iš to, kas išdėstyta, darytina išvada, kad bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas yra susijęs su bendraturčių interesų derinimu, nuosavybės teisės ribojimais, suponuotais savininkų daugeto bendram nuosavybės teisės objektui bei iš tokio objekto naudojimo kylančių ypatumų. Toks ypatumas visų pirma suprantamas kaip įstatyminė bendraturčių pareiga valdyti, naudoti bendrą daiktą bei juo disponuoti visų

sutarimu (CK 4.75 str. 1 d.). Praktikoje tokį susitarimą pasiekti nėra paprasta, ypač tarp daugiabučių namų savininkų, kurie kartu yra ir bendro naudojimo patalpų bei pagrindinių namo konstrukcijų bendraturčiai – visa tai susiję su bendraturčių ginčiais, kuriuos tenka spręsti teismams. Todėl pagrįstai galima teigti, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai yra sudėtingi bei komplikuoti. Praktikoje yra siekiama, kad bendrosios dalinės nuosavybės būtų kuo mažiau, nes socialine prasme visada geriau, kai savininkas yra vienas asmuo. Šio tikslo įgyvendinimui įstatymiškai specialiomis teisės normomis reglamentuotas dalies bendrojoje dalinėje nuosavybėje pirkimas-pardavimas – CK 4.79 straipsnio normos įtvirtina pirmenybės teisę bendraturčiui pirkti kito bendraturčio dalį bendrame daikte, kurią šis ketina parduoti trečiajam asmeniui, CK 4.80 straipsnio 1 dalyje nustatyta bendraturčio teisė reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, kas atidalyto bendraturčio atžvilgiu (o tuo atveju, kai yra du bendraturčiai, jų abiejų atžvilgiu) reiškia bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimą. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas pasižymi specifika, kurią lemia pagrindinis bendrosios dalinės nuosavybės teisės ypatumas – savininkų daugetas vienam konkrečiam objektui, reikalaujantis specialaus tokių santykių reguliavimo bei atitinkamo tokio reguliavimo aiškinimo [3.37.]. Bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo santykių dvilypumas (išoriniai ir vidiniai) iš esmės ir sąlygoja specifinį bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo reguliavimą (CK 4.72 – 4.85 straipsniai), kuris, analizuojant bendraturčių teisių ir pareigų ypatumus, aptariamas tolesniuose darbo skyriuose. Kadangi bendrosios dalinės nuosavybės teisių įgyvendinimo specifika priklauso nuo objekto, kuriame yra daiktas, valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise, specialų reguliavimą įtvirtina ne tik Lietuvos Respublikos civilinio kodekso IV knygos V skyriaus IV skirsnio nuostatos, bet ir CK 5.68 straipsnis (įpėdinių bendroji dalinė nuosavybė), CK 6.971 straipsnis (partnerių bendroji dalinė nuosavybė ir kt.), bei kiti įstatymai – Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas, Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas, Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, Lietuvos respublikos žemės įstatymas ir kiti.

2. BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGYVENDINIMO YPATUMAI

2.1. Bendraturčio teisė disponuoti savo dalimi

Viena iš savininko teisių turinio sudėtinių dalių yra teisė disponuoti nuosavybės teisės objektu. Ne išimtis ir bendrosios nuosavybės teisė – nors toks turtas turi būti valdomas, naudojamas bei juo disponuojama ne tik nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei teisėtų interesų, bet taip pat ir bendraturčių sutarimu (CK 4.75 str.), dalis bendrosios nuosavybės teisėje yra individualios nuosavybės bei civilinės apyvartos objektas. Todėl kiekvienas bendraturtis turi teisę valdyti, naudoti ir disponuoti savo turima dalimi kaip savininkas. Dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kaip ir bet kuris civilinės teisės objektas, gali būti įvairių sandorių objektu – laikydamasis įstatymuose nustatytų reikalavimų, bendraturtis gali jam priklausančią dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalį parduoti, išmainyti, dovanoti, perduoti pagal paveldėjimą, įkeisti ir pan., išskyrus CK nustatytas išimtis (CK 4.78 str.).

2.1.1. Bendrosios dalinės nuosavybės objekto dalies pirkimo-pardavimo specifika

Kaip jau buvo minėta, bendraturtis savo nuosavybės teisių negali įgyvendinti visiškai savarankiškai, nes pagal CK 4.75 str. 1 dalį bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas, naudojamas, juo disponuojama bendraturčių sutarimu. Bendraturčio nuosavybės teisės įgyvendinimas turi tam tikrų suvaržymų – ne tik nustatytų įstatymu, bet ir priklausančių nuo kitų bendraturčių valios. Vienas tokių įstatyminių bendraturčio nuosavybės teisės suvaržymų yra specifiškai, lyginant su objektu, kuris priklauso vienam savininkui, pirkimu-pardavimu, reglamentuotas bendrosios dalinės nuosavybės objekto pirkimas-pardavimas. Pažymėtina, kad norint parduoti dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, tokia dalis nebūtinai turi būti atidalyta ar nustatyta naudojimosi bendrosios nuosavybės objektu tvarka – bendraturtis gali perleisti (ne tik parduoti, bet ir mainyti, dovanoti) ir savo idealiąją dalį. Tačiau manytina, kad jei perleidžiama realioji dalis, t. y. esant tinkamai įformintam ir išviešintam susitarimui dėl bendro turto naudojimo, tokios dalies įgijėjas yra labiau apsaugotas nuo ateityje tarp bendraturčių galinčių kilti konfliktų dėl bendrosios dalinės nuosavybės turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo.

Kadangi dalies bendrojoje dalinėje perleidimas yra reikšmingas visai bendrosios nuosavybės teisei, įstatyme yra įtvirtinta pirmumo teisė bendraturčiams pirkti bendrąją nuosavybę esančią dalį ta kaina ir tokiomis pačiomis sąlygomis, kokiomis ji parduodama, išskyrus, kai daiktas parduodamas iš viešųjų varžytynių (CK 4.79 str. 1 d.). Įstatymų leidėjas nustatė vienintelį atvejį – turto pardavimą iš viešųjų varžytynių, kai bendraturtis negali pasinaudoti pirmenybės teise pirkti tokią dalį. Pažymėtina, kad šio straipsnio nuostatos yra taikomos tik tuomet, kai vienas bendraturtis ketina parduoti savo dalį ne bendraturčiui (CK 4.79 str. 2 d.), jei tokį sandorį asmuo nori sudaryti su vienu iš bendraturčių, šios nuostatos nėra taikomos, bendraturtis, ketinantis parduoti savo dalį kitam bendraturčiui, pareigos pranešti apie būsimą sandorį likusiems bendraturčiams neprivalo. Tokį reglamentavimą galima paaiškinti CK 4.79 str. įtvirtintos teisės normos paskirtimi – apsaugoti kitų bendraturčių interesus, siekiant, kad bendrosios nuosavybės dalis nebūtų parduota trečiajam asmeniui (ne bendraturčiui), nepasiūlius pirmiausia jos įsigyti bendraturčiams ir mažinti bendraturčių skaičių taip užtikrinant ekonomišką turto valdymą ir disponavimą juo bei sumažinant ar netgi panaikinant tikimybę kilti ginčams dėl šių teisių įgyvendinimo, nes parduodamą dalį įgijus kitam bendraturčiui, bendroji nuosavybės teisė pasibaigia (jei objektas buvo valdomas dviejų bendraturčių). Jei bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas buvo valdomas kelių savininkų, tikslas sumažinti bendraturčių skaičių nors dalinai yra pasiekiamas, valdyti tokį objektą yra efektyviau. Kelių savininkų teisių ir pareigų į vieną objektą įgyvendinimas dėl skirtingų interesų, materialinių galimybių ar kitų priežasčių dažnai yra komplikuoatas, suteikiantis prielaidas kilti įvairioms konfliktinėms situacijoms. Bendraturtis, besinaudojantis pirmumo teise pirkti kitam bendraturčiui priklausančio bendro daikto dalį, yra labiau susijęs su parduodama nuosavybe. Pirmenybės teisė įsigyti parduodamą dalį yra vienas iš būdų spręsti pagrindinę bendrosios nuosavybės instituto problemą – kelių savininkų nuosavybės teisių įgyvendinimo į bendrą daiktą suderinimo klausimą, mažinant bendrąją nuosavybę ir transformuojant ją į asmeninę nuosavybę.

CK 4.79 straipsnyje įtvirtinta pirmenybės teisė yra daiktinė teisė, kuri turi būti įgyvendinama kaip privaloma ir esminė sąlyga, kai bendraturtis parduoda savo dalį bendrojoje nuosavybėje, bet ne kitų sutarčių (mainų, dovanojimo) pagrindu perleidžia savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Tokį teisinį reglamentavimą lėmė esminės aplinkybės, skiriančios pirkimo-pardavimo sutartį nuo kitų sutarčių rūšių. Šiuo požiūriu svarbi LAT 2005 m. kovo 9 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-165/2005, kurioje teismas išaiškino, kad nors „mainai ir pirkimas-pardavimas turi bendrų bruožų, bet tai – ne tapatūs sandoriai“ [3.17.]. Mainų esmė yra apsikeitimas daiktais, o pirkimo-

pardavimo sutartimi daiktas perduodamas kito asmens nuosavybėn už sutartą pinigų sumą (kainą). Mainų sandorio šalių pagrindinis siekis yra įsigyti individualiais požymiais apibrėžtą kitos šalies turimą daiktą. Nors CK 6.432 str. 2 dalyje nurodyta, kad mainų sutarčiai taikomos pirkimo-pardavimo sutartis reglamentuojančios normos, tačiau toks taikymas yra susiaurintas CK šeštosios knygos XXIII skyriaus normomis ir tik tomis, kurių taikymas neprieštaruja mainų sutarties esmei. Vienam bendraturčiui mainų sutartimi perleidžiant bendrosios nuosavybės dalį, kitas bendraturtis neįgyja pirmumo teisės į tokią perleidžiamą dalį, nes toks pirmumo teisės taikymas prieštarautų mainų sutarties esmei. Todėl pagrįsta LAT išvada, kad įstatymo (CK 4.79 str.) nustatytas bendraturčio teisės ribojimas negali būti aiškinamas ir taikomas plečiamai, t. y. perleidžiant dalį, esančią bendrąja nuosavybe, kitais perleidimo būdais [3.17.]. Paminėtina, kad, pavyzdžiui Rusijos Federacijos civilinio kodekso 16 skyriaus 250 straipsnyje nurodyta, kad bendraturčio pirmenybės teisė taikoma ne tik pirkimo-pardavimo, bet ir mainų sutarties atveju [1.5.]. Rusijos Federacijos teisės doktrinoje laikomasi nuomonės, kad mainų sutarčiai atitinkamai taikomos ir pirkimo-pardavimo sutartį reglamentuojančios nuostatos, todėl bendraturčio pirmenybės teisės realizavimo taisyklės tokiu atveju taip pat turėtų būti taikomos [2.4., 128]. Tuo tarpu Lietuvos įstatymų leidėjas nustatė, kad bendraturtis gali įgyvendinti pirmenybės teisę tik pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo atveju (CK 4.79 str. 1 d.).

CK 4.79 str. 2 dalies nuostatos nustato bendraturčio, ketinančio parduoti savo dalį bendrojoje nuosavybėje, pareigą raštu pranešti apie tai kitiems bendraturčiams, nurodant kartu perduodamos dalies kainą ir kitas pardavimo sąlygas. Verta paminėti, kad rašytinės formos nesilaikymas perduodant dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, laikomas pažeidimu tik tokiu atveju, kai perduodama nekilnojamojo daikto dalis (šiuo atveju pranešti apie perduodamą dalį reikia raštu per notarą). Tuo tarpu, kai perduodama dalis kito daikto įstatymas reikalauja paprastos rašytinės formos.

Praktikoje dažni ginčai dėl tokio pranešimo esmės – ar tai yra oferta t.y. konkretus pasiūlymas sudaryti sutartį konkrečiomis sąlygomis, ar tik informacinio pobūdžio pranešimas. Aiškinant šią normą vertėtų atkreipti dėmesį, kad bendraturčių gali būti ne vienas, o keli, be to, kiekvienam iš jų įstatymas suteikia vienodas galimybes įgyvendinti savo pirmumo teisę. Todėl pranešimas CK 4.79 str. 2 d. prasme reiškia tik informacijos pateikimą bendraturčiui apie ketinimą parduoti trečiajam asmeniui, kad bendraturtis galėtų įgyvendinti įstatyme įtvirtintą savo pirmenybės teisę. Tokio reikalavimo raštu pranešti apie ketinimą parduoti negalima tapatinti su oferta, kuri yra konkretus pasiūlymas sudaryti sutartį konkrečiomis sąlygomis [3.29.]. LAT išplėstinė

teisėjų kolegija 2007 m. vasario 8 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-133/2007 pasisakė apie pranešimo, numatyto CK 4.79 str. 2 dalyje ir ofertos santykį. Ginčas tarp bendraturčių kilo, kai atsakovai pranešė ieškovei (bendraturtei), kad ketina parduoti jiems priklausančią bendro daikto – buto – dalį už 62 tūstančius litų kartu nurodydami kitas pardavimo sąlygas. Ieškovei pareiškus sutikimą pirkti, bendraturčiai padidino minėto buto dalies kainą iki 80 tūkstančių litų. Ieškovė tokį kainos pakėlimą ginčijo motyvuodama tuo, kad atsakovai negalėjo atšaukti pareikštos ofertos ir kėlė reikalavimą įpareigoti atsakovus sudaryti su ja buto dalies pirkimo-pardavimo sutartį bei priteisti bylinėjimosi išlaidas. Teismas išaiškino, kad pranešimas bendraturčiui galėtų būti vertinamas kaip oferta tuo atveju, jei būtų aiškiai apibrėžtas – t.y. pranešime adresatas (bendraturtis) būtų nurodytas kaip pirkėjas, o ne išreikštas ketinimas parduoti dalį kitam asmeniui, iš pranešimo turinio būtų galima daryti išvadą, kad tai yra oferta bendraturčiui. Šiuo atveju pranešime nebuvo aptartos esminės atsiskaitymo sąlygos bei daikto perdavimo momentas, nebuvo išreikštas atsakovų ketinimas būti sutarties saistomiems ir įsipareigojusiems akcepto atveju. Teismas taip pat konstatavo, kad svarbiausias ofertos bruožas yra jos neatšaukiamumas – ofertos panaikinimas, atšaukimas ir pabaiga yra siejami su įstatymo nustatytais sąlygomis (CK 6.167 – 6.170 str.), tuo tarpu pranešimas gali būti atšaukiamas, todėl atsakovai turėjo teisę pakeisti buto kainą.

Nors CK 4.79 str. normos yra skirtos apsaugoti bendraturčių teises tuo atveju, kai kitas bendraturtis parduoda savo nuosavybės dalį ne bendraturčiui, tačiau „aiškinant ir taikant šią teisės normą, negalima nukrypti nuo teisinių santykių dalyvių lygiateisiškumo principo (CK 1.2 str. 1 dalis) ir sudaryti sąlygas vienam iš bendraturčių piktnaudžiauti savo teise“ [3.33.]. Kaip piktnaudžiavimas teise galėtų būti vertinamas bendraturčio neveikimas – asmuo pareiškia norą pasinaudoti pirmumo teise – pirkti parduodamą daikto dalį, tačiau šios savo teisės per sutartą terminą neįgyvendina – nesiima konkrečių veiksmų, įrodančių, jog jis sutinka pirkti parduodamą dalį. Tokiu atveju problemos sprendimas būtų preliminarios sutarties sudarymas – nors tokia sutartis nesuteikia galimybės nukentėjusiajai šaliai reikalauti sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, tačiau pažeidus preliminarią sutartį kyla ikisutartinė civilinė atsakomybė (CK 6.165 str. 4 d., 5 d.), be to, šalys, sudarydamos preliminarią sutartį gali joje numatyti netesybas sutarties neįvykdymo atveju.

CK 4.79 str. 2 dalyje nustatytas terminas, per kurį bendraturčiai gali įgyvendinti savo pirmenybės teisę. Kai parduodama nekilnojamojo daikto dalis, norą pirkti parduodamą dalį kiti bendraturčiai gali pareikšti per vieną mėnesį nuo per notarą atsiųsto pranešimo gavimo dienos, o kitą daiktą – per dešimt dienų nuo pranešimo gavimo

dienos, jei bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip – taigi šalių gali būti nustatomas ir kitas terminas. Jei pirmenybės teisė nėra įgyvendinama ar bendraturčiai atsisako pirkti parduodamą dalį, pardavėjas turi teisę ją parduoti bet kuriam asmeniui. Atsisakymas galimas ir raštu, ir žodžiu, ir konkludentiniais veiksmais. Neįgyvendinimas šiuo atveju gali pasireikšti įvairiai neveikiant – *inter alia* nevykdant pažado per nustatytą terminą sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį po to, kai bendraturtis buvo išreiškęs valią pirkti parduodamą dalį

Nepaisant tokio reglamentavimo, praktikoje dažnai iškyla tokie klausimai: per kiek laiko, atsisakius bendraturčiui pirmumo teisės ar jos neįgyvendinus, pardavėjas gali parduoti turtą; ar jis turi pakartotinai pranešti bendraturčiams apie pardavimą; ar gali bendraturčiai, atsisakę pirmumo teisės, pakeisti savo valią; ar pranešimas apie pardavimą įpareigoja asmenį parduoti jam priklausančią dalį. Šie klausimai teisės normomis nėra sureglamentuoti, atsakymus į juos galima rasti analizuojant teismų praktiką.

Įstatymų leidėjas nenurodė, per kokį terminą bendraturtis, parduodantis savo dalį, turi teisę parduoti ją trečiajam asmeniui, jeigu kiti bendraturčiai per įstatyme ar šalių susitarimu nustatytą terminą nepareiškia noro pasinaudoti pirmenybės teise pirkti parduodamą dalį. Kaip išaiškino LAT 2007 m. spalio 8 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-7-273/2007[3.33.] sistemiškai aiškinant CK 4.79 str. nuostatas galima daryti išvadą, kad bendraturtis, pranešdamas kitam bendraturčiui apie ketinimą parduoti savo bendrosios dalinės nuosavybės dalį, nėra įpareigotas turėti potencialų tokios dalies pirkėją. Todėl, jei bendraturtis neįgyvendina savo pirmumo teisės pirkti parduodamą dalį, bendrąja nuosavybe esančios dalies pardavimo procesas gali užsitęsti. Tuomet kyla kitas probleminis klausimas – ar pardavėjas privalo pakartotinai pranešti kitiems bendraturčiams apie savo dalies pardavimą. Aukščiau minėtoje nutartyje buvo konstatuota, kad kai bendraturtis, tinkamai pranešęs kitiems bendraturčiams, nekeičia savo valios dėl bendrąja nuosavybe esančios dalies pardavimo, tačiau neįgyvendina šio siekio „dar kažkiek laiko“, pavyzdžiui dėl to, kad neatsiranda šios dalies pirkėjų ar nesusitaria su potencialiais pirkėjais dėl pirkimo-pardavimo sąlygų, jis neprivalo pakartotinai pranešti kitiems bendraturčiams apie savo dalies pardavimą. Tokią pareigą pardavėjas turėtų, jeigu jo valia dėl nurodyto pardavimo pasikeistų – tokiu atveju jis turėtų iš naujo pranešti kitiems bendraturčiams apie bendrosios nuosavybės dalies pardavimą, nuroydamas kainą ir kitas pardavimo sąlygas. Tačiau terminą įvardijęs kaip „dar kažkiek laiko“, LAT neįvertino, kad toks terminas yra neapibrėžtas ir jį pritaikyti praktikoje sudėtinga. Tokio termino trukmė turėtų būti individuali bei priklausyti nuo konkrečių aplinkybių.

Aptariamoje nutartyje pasisakyta ir apie bendraturčių, nepasinaudojusių savo pirmenybės teise per įstatyme ar bendraturčių susitarime nurodytą terminą, galimybę pakeisti savo sprendimą, kai bendrosios nuosavybės dalis „dar kurį laiką“ nėra parduodama. Teismas nurodė, kad tokiu atveju bendraturčiai, pakeitę savo sprendimą dėl dalies, esančios bendraja nuosavybe, įsigijimo bei elgdamiesi teisingai, protingai bei sąžiningai (CK 1.5 str.) turėtų informuoti bendrosios nuosavybės objekto dalies pardavėją apie savo norą pirkti šią dalį. Tokia situacija, kai pardavėjas nekeičia valios ir siekia parduoti savo dalį, tačiau pakartotinai nepraneša apie tai, o bendraturtis, kuriam yra žinoma, kad dalis dar neparduota trečiajam asmeniui, neinformuoja pardavėjo apie pasikeitusius savo ketinimus ir norą įsigyti parduodamą dalį, neturėtų būti vertinama kaip bendraturčio pirmenybės teisės pirkti parduodamą dalį pažeidimas. LAT pabrėžė, kad „visi civilinių teisinių santykių dalyviai, įgyvendindami savo teises ir vykdydami pareigas turi laikytis teisingumo, protingumo, sąžiningumo principų, įgyvendinti savo teises taip, kad be teisinio pagrindo nebūtų pažeidžiamos ar varžomos kitų asmenų teisės ar teisėti interesai (CK 1.5 str., 1.137 str.)“ [3.33.]. Todėl sprendžiant šalių ginčą dėl pirmenybės teisės pirkti parduodamą dalį pažeidimo, vertintinos kiekvienos konkrečios situacijos aplinkybės, atsižvelgiant ne tik į CK 4.79 straipsnyje įtvirtintas normas, bet ir vadovaujantis aukščiau nurodytais principais, užtikrinančiais ne tik pirmenybės teisę turinčio bendraturčio, bet ir turtą parduodančio bendraturčio teises bei teisėtus interesus. Taikant šią teisės normą, negalima nukrypti nuo teisinių santykių subjektų lygiateisiškumo principo (CK 1.2 str. 1 d.) ir sudaryti sąlygas vienam iš bendraturčių piktnaudžiauti savo teise.

Kaip žinoma, praktikoje nereti atvejai, kai bendrą objektą valdo, naudoja bei juo disponuoja ne du, bet keletas bendraturčių. Todėl tikėtinos situacijos, kai pirmenybės teisę pirkti parduodamą dalį gali pareikšti norą įgyvendinti ne vienas, o keli bendraturčiai. Toks atvejis įstatymiškai nėra reglamentuotas, todėl nėra aišku, kokiomis normomis reikėtų vadovautis. Rusijos Federacijos teisės doktrinoje sutinkama nuomonė, kad tokiu atveju parduodama dalis proporcingai dalinama kiekvieno bendraturčio nuosavybės teise turimai daliai tarp pareiškusių norą ją pirkti asmenų. Jei bendraturčiai nesutaria dėl tokių dalių dydžio, jų ginčą sprendžia teismas [2.4., p. 126]. Lietuvoje šiuo klausimu nėra nei įstatyminio reglamentavimo, nei suformuotos teismų praktikos, todėl manytina, kad, remiantis sutarties laisvės principu (CK 6.156 str.), bendraturtis laisvas sudaryti savo dalies pirkimo-pardavimo sutartį su bet kuriuo iš pareiškusių norą bendraturčių, juolab, kad CK 4.79 straipsnio nuostatos taikomos, kai bendraturtis ketina parduoti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje trečiajam asmeniui, o ne vienam iš bendraturčių.

Praktikoje pasitaiko atvejų, kai dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje yra parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti. Tuomet, bendraturtis, kurio teisė yra pažeista, gali ją ginti – per tris mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos (CK 4.79 str. 3 d.). Šioje teisės normoje nėra numatyta, nuo kada turėtų būti pradėtas skaičiuoti trijų mėnesių terminas. Tačiau sisteminis CK normų aiškinimas leidžia daryti išvadą, kad tokia teisė į ieškinį atsiranda nuo tos dienos, kurią asmuo sužinojo arba turėjo sužinoti apie pažeistą savo teisę (CK 1.127 str. 1d.). Ši teiginį patvirtina Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų senato 2002 m. gruodžio 20 d. nutarimo Nr. 39 „Dėl ieškinio senatį reglamentuojančių įstatymų normų taikymo teismų praktikoje“ 8.2 punkto [3.5., p. 174], kuriame nurodyta, kad jeigu pažeista bendraturčio pirmenybės teisė įsigyti parduodamą nuosavybės dalį, ieškinio senaties terminas reikalauti perkelti pirkėjo teises ir pareigas prasideda nuo sužinojimo ar turėjimo sužinoti apie bendrosios nuosavybės dalies pardavimą, nuostatos.

Tokio pobūdžio pirmenybės teisės gynimo būdo – reikalavimo perkelti pirkėjo teises ir pareigas – įtvirtinimas nėra atsitiktinis, nes tai siejama su pirmenybės teisės specifika – pirmenybės turėtojui priklauso ne pats perleistas turtas, bet teisė jį įsigyti pirmiau už kitus. Todėl pirmenybės teisės turėtojas gali realiai apginti pažeistą pirmenybės teisę iš esmės tik tokiu būdu, kuris jam suteiktų galimybę tapti trečiajam asmeniui parduotos dalies savininku [3.28.]. Pagal formuojamą teismų praktiką, taikant pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo institutą, neturėtų būti vadovujamasi turto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo taisyklėmis [3.24.], nustatytomis CK 1.80 ir CK 4.96 straipsniuose. Aiškinant CK 4.79 str. 3 dalį LAT praktikoje buvo suformuota taisyklė, kad „perkeliant pirkėjo teises ir pareigas nereikia konstatuoti jokių kitų teisės normų pažeidimų, pakanka konstatuoti, kad buvo pažeista kito bendraturčio pirmenybės teisė pirkti šią dalį“ [3.24.] ir teismo sprendimu, atsižvelgiant į konkrečios bylos aplinkybes – į pirmenybės teisės turėtojo veiksmus, kuriais buvo siekiama įsigyti turtą (kaip ir kokių būdu išreikšta valia įsigyti turtą, kokių veiksmų imtasi turtui įsigyti), taip pat į tolesnius šalių veiksmus, bendraturčiui, kurio pirmenybės teisė buvo pažeista, gali būti perkeliama pirkėjo teisės ir pareigos.

Taikant CK 4.79 straipsnio 3 dalyje nurodytą pažeistos pirmenybės teisės gynimo būdą, bendraturčiui yra perkeliama ne tik pirkėjo teisės, bet ir pareigos. Pažymėtina, kad, nors CK 4.79 str. 3 dalyje nėra nustatytas įpareigojimas tikrinti bendraturčio finansinių galimybių, šios normos nuostatų taikymas neturėtų būti formalus – sprendžiant bendraturčių ginčą dėl pirmenybės teisės pažeidimo, teismas turėtų vertinti bendraturčio, kuriam turėjo būti pasiūlyta pirkti daiktą pirmenybės teise, finansines

galimybes, ar pastarasis galėtų realiai įgyvendinti perkeltą pirkėjo pareigą – sumokėti kainą, už kurią bendrosios nuosavybės teisės dalis buvo parduota trečiajam asmeniui.

Svarbu paminėti, kad pažeistą pirmenybės teisę pirkti parduodamą bendrosios nuosavybės dalį gali reikalauti apginti tik pats bendraturtis. LAT 2007-04-02 nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-144/2007 [3.30.] išaiškino, kad asmuo, perleidęs nuosavybės teisę į dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kartu perleidžia kitam asmeniui ir ieškovo teisinį statusą – jis nebėra bendraturtis ir savo pirmenybės teisės pirkti parduodamą dalį pažeidimo negali kildinti iš nuosavybės teisės, nes perleidęs nuosavybės teisę į daikto dalį kartu perleido ir su nuosavybe turėtas teises – asmens teisė, kuria jis perleido kitam asmeniui negali būti ginama. Nagrinėjamu atveju tarp šalių kilo ginčas, kai atsakovas (bendraturtis) nevykdė savo asmeninių skolinių įsipareigojimų, todėl turėjo būti išieškoma iš jo dalies bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Nors CK 4.79 straipsnio normos parduodant turto dalį iš viešųjų varžytynių nėra taikomos, tačiau pagal galiojančius teisės aktus skolininkas turi teisę pasiūlyti savo pirkėją (CPK 704 str.). Aptariamoje situacijoje atsakovas pasinaudojo šia teise, pasiūlė savo dalies pirkėją (ne bendraturtį), kuriam ir buvo parduota žemės sklypo dalis. Ieškovas ginčijo pardavimą remdamasis CK 4.79 straipsnio nuostatomis bei teigdamas, kad pateikus antstoliui prašymą atsakovui priklausančią žemės sklypo dalį parduoti trečiajam asmeniui, viešųjų varžytynių teisiniai santykiai nesusiklostė. Vykstant teisminiam nagrinėjimui ieškovas perleido (dovanojimo sutartimi) savo nuosavybės teise valdomo žemės sklypo dalį trečiajam asmeniui (ne bendraturčiui), tačiau elgėsi nesąžiningai – nepasitraukė iš bylos nagrinėjimo ir šio fakto neatskleidė nei pirmos, nei apeliacinės instancijos teismams bei nenurodė kasaciniame skunde. Todėl buvo konstatuota, kad ieškovas nebeturi bendrosios nuosavybės ir nėra pagrindo konstatuoti jo turtinės teisės pažeidimo bei analizuoti kasaciniame skunde nurodytų argumentų dėl materialinės ir procesinės teisės pažeidimų [3.30.].

Atkreiptinas dėmesys, kad ketinantis pirkti dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje asmuo turėtų elgtis atsakingai, domėtis savo teisėmis ir pareigomis, atsirasiančiomis, jeigu jis taps parduodamos dalies savininku. Tai visų pirma yra svarbu atsakomybės už prievoles, atsiradusias iki tokio daikto dalies pardavimo aspektu – įsigijęs dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje pirkėjas kartu su tokios dalies pardavėju yra solidariai atsakingi už prievolių, atsiradusių iki šio daikto pardavimo ir susijusių su parduodamo daikto dalimi, įvykdymą kitiems bendraturčiams (CK 4.79 str. 4 d.). Todėl, pavyzdžiui, jei daikto dalies pardavėjas liko skolingas bendraturčiams už bendrąja nuosavybe buvusio nekilnojamojo daikto pertvarkymus ir pan., prievolės įvykdymo

reikalavimas gali būti nukreiptas į pirkėją, t. y. naują bendraturtį. Toks reglamentavimas yra būtinas, kad apsaugoti kitų bendraturčių interesus – jie neturi nukentėti dėl vieno bendraturčio neįvykdytų prievolių, susijusių su bendru daiktu. Todėl asmuo sudarydamas bendrosios nuosavybės dalies daikto pirkimo-pardavimo sutartį turėtų būti pakankamai atidus ir rūpestingas bei aptarti tokias sąlygas sutartyje. Pažymėtina, kad šis solidarios atsakomybės reglamentavimas yra išimtis iš bendros bendraturčių atsakomybę nustatančios taisyklės – visais kitais atvejais bendraturčių atsakomybė yra dalinė – kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), privalo apmokėti išlaidas jam išsaugoti (CK 4.76 str.). Svarbu paminėti, kad sudarant gyvenamojo namo ar buto, kuriame gyvena asmenys, pagal įstatymus ar sutartis išsaugantys teisę naudotis gyvenamąja patalpa, pirkimo-pardavimo sutartį esminė tokio gyvenamojo namo, buto ar jų dalies pirkimo-pardavimo sutarties sąlyga yra šių asmenų išvardijimas (sąrašas) ir jų teisės naudotis gyvenamąja patalpa turinys (CK 6.400 str.). Toks reglamentavimas reikšmingas ir bendraturčių teisių ir interesų apsaugos aspektu.

Apžvelgus CK 4.79 straipsnio nuostatų įgyvendinimą praktikoje, darytina išvada, kad pirmenybės teisė yra įstatyminė garantija, suteikianti pagrįstą bendraturčio teisinių ir ekonominių interesų apsaugą. Jeigu nebūtų nustatyta bendraturčio pirmenybės teisė pirkti parduodamą dalį, šios teisės įgyvendinimo tvarka ir numatytas jos gynimas pažeidimo atveju, tai būtų nepagrįstai pažeisti tokia teisę turinčių asmenų teisėti lūkesčiai, susiję su jiems priklausančiu turtu. Įgyvendinus CK 4.79 straipsnyje numatytą bendraturčio pirmenybės teisę, bendroji dalinė nuosavybė pasibaigia (jei bendraturtis tampa viso turto, buvusio bendrąja daline nuosavybe, vieninteliu savininku), todėl, žinant bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo specifiką ir sudėtingumą, toks įstatyminis reguliavimas yra pozityvus teisiniu bei ekonominiu aspektais.

2.1.2. Bendrosios dalinės nuosavybės objekto įkeitimo ypatybės

Įstatymų leidėjas, reglamentuodamas bendraturčio disponavimo savo turima dalimi teisę, nurodė, kad kiekvienas bendraturtis turi teisę įkeisti ar kitaip suvaržyti visą savo dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teisę, dalį, išskyrus civiliniame kodekse numatytas išimtis (CK 4.78 str.). Norint įgyvendinti bendrosios dalinės

nuosavybės objekto įkeitimo teisę (kaip ir pirkimo-pardavimo sandorio sudarymo atveju), išryškėja specifiniai bruožai, kuriuos lemia būtent tai, kad daiktas yra bendroji dalinė nuosavybė.

Įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą reikia vadovautis CK 4.171 str. 8 dalies bei CK 4.201 str. 6 dalies nuostatomis, kurios detalizuoja CK 4.78 straipsnyje įtvirtintą bendraturčio įkeitimo teisę. CK 4.171 str. 8 dalies reikalavimas, kad daiktas, priklausantis bendrosios nuosavybės teise, gali būti įkeistas tik visų bendraturčių sutikimu (analogišką reikalavimą įtvirtina ir CK 4.201 str. 6 d.) yra logiškai išvedamas iš pagrindinio bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo reikalavimo, kad tokios nuosavybės objektas yra valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu (CK 4.75 str.). Įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės dalį, kitų bendraturčių sutikimo nereikia, tačiau tokia dalis turi būti atidalyta bei įregistruota viešame registre kaip atskiras daiktas. Toks reikalavimas visiškai suprantamas, nes dalis yra kiekvieno bendraturčio asmeninė nuosavybė. Tam tikras sąlygas, kurias turėtų atitikti įkeičiama bendrosios dalinės nuosavybės objekto dalis, įstatymų leidėjas nustatė, įvertinęs hipotekos ar kilnojamųjų daiktų įkeitimo santykius reglamentuojančių teisės normų keliamus reikalavimus atitinkamiems šių santykių objektams (CK 4.171 str. 8 d., 4.201 str.). Tokie reikalavimai yra:

- a) įkeičiamoji dalis turi būti tiksliai nustatyta bendraturčių sudarytoje naudojimosi daiktu sutartyje;
- b) ši sutartis turi būti patvirtinta notaro;
- c) bendraturčių sutartis turi būti įregistruota viešame registre, kad, pardavus bendrosios nuosavybės dalį, sutartis būtų privaloma ir ją įsigijusiam (CK 4.81 str. 2d.).

Toks reglamentavimas yra būtinas norint išvengti nesusipratimų priverstinai realizuojant įkeistą daiktą hipotekos kreditoriaus prašymu. Įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės dalį bei įvykdžius visas įstatyme numatytas sąlygas, problemų nekyla. Tačiau pažymėtina, kad gali būti įkeista tik visa bendraturčiui priklausanti dalis – įstatymas draudžia įkeisti daikto dalies, priklausančios vienam iš bendraturčių bendrosios nuosavybės teise, dalį. Tokį draudimą lemia įkeitimo esmė bei įstatyme apibrėžtos įkeitimo objekto būtiniosios savybės – įkeitimo objektas turi būti atskiras, iš civilinės apyvartos neišimtas, aiškiai suformuotas, paklausus ir realizuotinas, kad, esant būtinybei, jį galima būtų parduoti ir patenkinti kreditoriaus reikalavimus.

2.2. Teisė padidinti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą

Kiekvienas bendraturtis turi teisę naudotis bendrosios nuosavybės teisės objektu proporcingai savo turimai daliai. Įstatymas numato, kad asmuo gali padidinti bendrą daiktą ar jo vertę (CK 4.77 str.), atlikdamas daikto pertvarkymus ar tokį daiktą rekonstruodamas, tai yra kiekybiškai arba kokybiškai jį pagerindamas. Tokiu atveju bendraturčio dalis bendrojoje nuosavybėje gali pasikeisti, tačiau „visais atvejais turi išlikti daikto, kaip bendrosios nuosavybės, statusas ir neturi būti ribojama kitų bendraturčių teisė naudotis visu pasikeitusiu daiktu bendrai“ [3.21.]. Šios teisės įgyvendinimas yra specifinis, sąlygotas bendrosios dalinės nuosavybės ypatumų, nes vieno bendraturčio daromi bendro daikto pakeitimai pakeičia kitų bendraturčių naudojimo, valdymo ir disponavimo teisių turinį, todėl jie negali tapti kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų pažeidimo priežastimi [3.37.].

Bendraturtis turi teisę padidinti bendrąją dalinę nuosavybę, tačiau šią teisę jis gali įgyvendinti laikydamasis teisės aktuose nustatytų taisyklių, o tokio padidinimo sukelti pasikeitimai, priklausomai nuo kitų bendraturčių sutikimo ar nesutikimo atlikti pagerinimus, gali turėti įtakos ne tik pagerinimus atlikusio bendraturčio, bet ir kitų bendraturčių dalių padidėjimui (CK 4.77 str.). Todėl galima teigti, kad bendraturčio teisės padidinti bendrąją nuosavybę realizavimui būtinos abi sąlygos – prievolė laikytis teisės aktuose nustatytų taisyklių bei kitų bendraturčių sutikimas. Šios abi sąlygos yra tarpusavyje susijusios – bendraturtis, „nesutikdamas su tokiais kito, siekiančio didesnės nuosavybės dalies, bendraturčio veiksmais, turi nurodyti galimus tokių teisės normų pažeidimus“ [3.38.]. Toks įstatyminis reglamentavimas, lyginant jį su vienintelio objekto savininko teisės atlikti pagerinimus teisiniu reguliavimu, yra specifinis, nulemtas pagrindinio bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo principo, jog bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas, naudojamas bei juo disponuojama bendraturčių sutarimu. Reikalavimas susitarti yra esminis stabiliam ir ekonomiškam bendro daikto valdymui, naudojimui ir disponavimui. Tačiau praktikoje dažnai kyla nesutarimai, bendraturčiai atsisako duoti sutikimą atlikti pagerinimus, todėl, esant ginčui dėl atsisakymo duoti sutikimą, teismas nagrinėja konkretaus atsisakymo priežastis. Kaip išaiškino LAT toks bendraturčių atsisakymas turi būti protingai motyvuotas [3.38.], priešingu atveju gali būti pripažintas piktnaudžiavimu teise.

Teismų praktikoje yra pripažįstama, kad bendraturčiui siekiant įgyvendinti įstatymu suteiktą teisę atlikti bendro daikto pagerinimus, kitų bendraturčių sutikimai yra

reikalingi ne bendrai teisei įgyvendinti, bet konkrečioms darbams atlikti, dėl to bendraturtis, kreipdamasis į kitus bendraturčius dėl sutikimo gavimo, privalo juos tinkamai informuoti apie veiksmus, ketinamus atlikti su bendrai naudojamu daiktu [3.3.]. Todėl bendraturčiams pateikiama informacija apie planuojamus atlikti darbus privalo būti išsami – turėtų būti pateikiami projektiniai pasiūlymai - eskiziniai projektai, kuriuose nurodomi esminiai objekto pertvarkymo duomenys (vieta, aukštis, plotis ir pan.) – pakankami bendraturčiams apsispręsti, ar jų teisės ir teisėti interesai nebus pažeisti bei duoti arba atsisakyti duoti sutikimą norimiems pagerinimams atlikti. Teisės aktuose nėra nurodyta, kokiais konkrečiais būdais tokia informacija turėtų būti pateikiama, todėl kompromisiniai sprendimai galėtų būti pasiekti numatomus pakeitimus aptariant su visais bendraturčiais kartu arba pateikiant kiekvienam iš jų informaciją asmeniškai. Kadangi sutikimas yra duodamas laisva valia, kiekvienas bendraturtis gali savo nuožiūra duoti arba atsisakyti duoti sutikimą atlikti bendrosios nuosavybės pakeitimo darbus. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad bendraturčiai yra įpareigoti bendradarbiauti, derinti savo interesus bei kooperuotis, atsisakymas duoti sutikimą, kaip jau minėta, turi būti protingai motyvuotas bei laikytinas pagrįstu tik tais atvejais, kai pageidaujamas daikto pagerinimas apsunkintų kitų bendraturčių teisių įgyvendinimą ar prieštarautų viešosios teisės reikalavimams. Protingais motyvais teismas gali pripažinti specialistų išvadamis bei kitais patikimais duomenimis pagrįstus argumentus, patvirtinančius, kad atlikti pertvarkymai neigiamai įtakos bendraturčių gyvenimo ar veiklos sąlygas, buvusias iki tokių pertvarkymų atlikimo, kitaip nei numato statybos techniniai dokumentai, teisės normos, reguliuojančios statinio saugos ir eksploataavimo sąlygas, pavyzdžiui, neturi pablogėti esama pastato techninė būklė, natūralus apšvietimas, turi išlikti galimybė patekti į kelius, tenkinami atitinkamų higienos standartų sąlygojami reikalavimai dėl triukšmo ir pan. [3.38.].

Kalbant apie įrodinėjimo pareigą vykstant ginčui teisme, bendraturčiui, ketinančiam atlikti pagerinimus, tenka pareiga įrodyti, kad jis tinkamai informavo kitus bendraturčius apie numatomus atlikti bendrosios nuosavybės daikto pakeitimus, o pastarieji privalo pateikti įrodymus, kad tokie pakeitimai pažeis jų, kaip bendraturčių, nuosavybės teisę. Jeigu tokie įrodymai nėra pateikiami, bendraturčių veiksmai vertintini kaip trukdantys įgyvendinti CK 4.77 straipsnyje numatytą teisę padidinti bendrąją dalinę nuosavybę bei pripažintini piktnaudžiavimu teise (CK 1.137 str.3 d.). Todėl atsisakiusio duoti sutikimą bendraturčio motyvai argumentuojant vien tik interesų derinimo principo pažeidimu, neturėtų būti vertinami, jeigu, analizuojant bendraturčio veiksmus, galima

padaryti išvadą, kad savo teisių įgyvendinimui asmuo aktyviai neveikia, o sudaro kliūtis veikti kitam bendraturčiui.

Teismas, nagrinėdamas vieno iš bendraturčių reikalavimą pripažinti neteisėtu kito bendraturčio atsisakymą duoti sutikimą padidinti bendrąją nuosavybę nepagrįstu, savaime nepripažįsta ieškovo teisės atlikti bendrosios dalinės nuosavybės didinimo darbus, nes priešingu atveju toks teismo sprendimas reikštų teisės atlikti statybos darbus, negavus statybos leidimo, įteisinimą, o tai nepriklauso teismo kompetencijai. Viešosios teisės norminiuose aktuose įtvirtintos teisės normos detalizuoja CK 4.77 straipsnyje nustatytas taisykles, pavyzdžiui, Statybos įstatymo 20 str. 2 dalies 3 punkte [1.8.] nurodyta, kad statinio projektavimo sąlygų sąvado gavimui statytojas be kitų privalomų pateikti dokumentų, savivaldybės administracijos direktoriui pateikia statinio bendrosios nuosavybės bendraturčių sutikimą, tai yra toks sutikimas turi būti gautas iki pateikiant prašymą statinio projektavimo sąlygų sąvadui gauti. Tokiu būdu ši specialioji teisės norma numato, kad bendraturčiai turi susitarti dėl galimos nuosavybės dalies pakeitimo – tik tada atsiranda teisinis pagrindas gauti projekto sąlygas. Kad galėtų įvertinti numatomus atlikti pakeitimus bei priimti sprendimą dėl sutikimo ar nesutikimo atlikti konkrečius pagerinimus, bendraturčiui turi būti pateiktas projektinis pasiūlymas – eskizinis projektas su nurodytais esminiais pertvarkymo duomenimis, pakankamais spręsti, ar bendraturčių teisės ir teisėti interesai nebus pažeisti. To paties straipsnio 12 dalis numato, kad už statinių projektavimo sąlygų išdavimą atsakingos atitinkamos institucijos, todėl, jeigu bendraturtis nenurodo protingai motyvuoto atsisakymo duoti sutikimą projektiniams pasiūlymams pagrindu, teismas gali tokį jo atsisakymą pripažinti trukdymu bendraturčiui gauti statinio projektavimo sąlygas ir statybos leidimą. Tokiu atveju teismas, nagrinėdamas bylą dėl nepagrįsto atsisakymo duoti sutikimą atlikti statybos darbus, tik konstatuoja tokį atsisakymą kaip nepagrįstą ir pripažįsta bendraturčiui teisę gauti statinio projektavimo sąlygų sąvadą be bendraturčio sutikimo [3.13.].

Jeigu, bendraturčiui atliekant pagerinimo darbus, yra tenkinamos abi įstatyme numatytos sąlygos, tai šio „bendraturčio reikalavimu jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir naudojimosi bendru daiktu tvarka turi būti atitinkamai pakeičiamos“ (CK 4.77 str. 1 d.). Toks įstatyminis reguliavimas reiškia, kad tiek idealioji, tiek realioji pagerinimus atlikusio bendraturčio dalys, turi būti atitinkamai pakeičiamos. Realiosios dalies, tai yra, naudojimosi bendru daiktu tvarkos pakeitimai aptariamame darbo skyriuje, analizuojant CK 4.81 straipsnyje numatytą teisę nusistatyti objektų, kurie yra bendroji dalinė nuosavybė, naudojimosi tvarką. Tačiau tokiu būdu atlikti pagerinimai

netampa juos atlikusio bendraturčio asmenine nuosavybe, jie turi įtakos viso bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto vertės padidėjimui [2.4., p. 124].

Praktikoje pasitaiko atveju, kai netenkinama antroji įstatyminė sąlyga – nėra gautas bendraturčių sutikimas, tačiau bendraturtis padidina bendrąjį daiktą ar jo vertę – atlieka pastato rekonstrukciją, remontuoja bendrą daiktą, stato priestatus ir pan. Tokią situaciją reglamentuoja CK 4.77 str. 2 d. – ši norma įtvirtina bendraturčio teisę įgyti nuosavybės teisę į tą padidintą dalį, jeigu ją galima atskirti nesužalojant bendro daikto. Tokiu atveju pagerinimai, kuriuos galima atskirti nuo bendro daikto jo nesužalojant, tampa asmenine tokius pagerinimus atlikusio bendraturčio nuosavybe bei neturi įtakos kitų bendraturčių bendrosios nuosavybės teise turimų dalių pasikeitimui. Tačiau jeigu padidintos daikto ar jo vertės dalies negalima atskirti nesužalojant bendro daikto, tokie atlikti pagerinimai padidina bendro daikto vertę – tai sąlygoja visų bendraturčių dalių padidėjimą proporcingai jų bendrosios nuosavybės teise turimoms dalims. Todėl bendraturtis yra suinteresuotas padidinti bendrąją dalinę nuosavybę turėdamas bendraturčių sutikimą. Tokiu atveju, jei asmuo ketina atlikti bendro daikto pagerinimus, tačiau bendraturčiai neduoda sutikimo, jis gali kreiptis į teismą ir reikalauti pripažinti jo teisę atlikti pagerinimus, rekonstruoti ar remontuoti bendrą daiktą bei įgyvendinti teisę būti statytoju be bendraturčių sutikimo. Teismas, nagrinėdamas ginčą tarp bendraturčių, patikrina priežastis, kodėl bendraturčiai nesutaria ir kuris iš jų pažeidžia interesų derinimo principą. Kaip jau buvo minėta, tokioje situacijoje bendraturčiai gali ginčyti ne pačią įstatyminę teisę, bet jos įgyvendinimo būdą bei įrodyti, kad pasirinktas bendrosios dalinės nuosavybės objekto pertvarkymo būdas pažeistų jų teises į bendrą daiktą ar teisėtus interesus.

Praktikoje būna situacijų, kai, atliekant pagerinimus, netenkinama nei viena įstatyminė sąlyga – bendro daikto ar jo vertės dalis padidinama savavališkai, neteisėtai. Jeigu daikto pagerinimai, kurie turi būti atliekami laikantis Statybos įstatyme nustatytos tvarkos, padaromi pažeidžiant šią tvarką (pavyzdžiui, neturint statybos leidimo, nukrypstant nuo projekto ir kt.), CK 4.77 straipsnio 1 dalyje numatytos pasekmės neatsiranda. Tokiu atveju problemos sprendimą lemia viešosios teisės (statybos leidimai, projektai, jų derinimai su atitinkamomis institucijomis yra viešosios teisės reguliavimo sritis) ir privatinės teisės (bendraturčių susitarimą reguliuoja privatinės daiktinės teisės normos) normų taikymas – ir tai yra logiškai paaiškinama – norint įgyvendinti teisę atlikti padidinimus, kaip jau minėta turi būti tenkinamos abi sąlygos – įstatymuose nustatytų taisyklių laikymasis ir bendraturčių sutikimas (CK 4.77 str. 1 d.). Jeigu įteisinti neturint leidimo pastatytą statinį kliūčių nėra (tai yra toks įteisinimas neprieštarauja viešosios

teisės normoms), tokio įteisinimo būdu įvyksta juridinis bendro daikto padidėjimas, nes faktiškai daiktas ar jo vertė jau padidėjo jį statant. Tuomet viskas priklauso nuo bendraturčių susitarimo – „bendro turto padidėjimo įteisinimas, priklausomai nuo bendraturčių susitarimo, gali būti pagrindas padidėti vieno bendraturčio, kuriam bendrą daiktą leido didinti kitas bendraturtis, nuosavybės daliai, arba daikto padidėjimui be nuosavybės dalių pakeitimo, išlaikant turimas dalis“ [3.9.]. LAT 2003 m. birželio 18 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-736/2003 pasisakė dėl bendraturčių galimybės įteisinti statinį, pastatytą neturint leidimo. Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo dėl savavališkai pastatytos mansardos – ieškovė siekė viena, be bendraturtės sutikimo, įteisinti savavališkai pastatytą mansardą ir tuo būdu padidinti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, tuo tarpu atsakovė (bendraturtė) prašė pripažinti kiekvienai iš bendraturčių teisę įteisinti minėtą mansardą, proporcingai turimoms dalims į namą. LAT konstatavo, kad, nesant bendraturčių sutikimo, pagal esamas nuosavybės dalis galima preziumuoti, kad kiekviena iš šalių turi teisę įteisinti po ½ dalį į mansardą. Pažymėtina, kad pripažįstant bendraturčio atsisakymą duoti sutikimą pagerinimams atlikti neteisėtu (ypač tuo atveju, kai tokie pagerinimai yra atlikti), būtina vertinti, ar tokie atlikti pagerinimai nepažeidžia atsisakiusio duoti sutikimą bendraturčio teisių.

Kadangi CK 4.76 straipsnis be kitų teisių ir pareigų taip pat numato, jog „kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas“, bendraturčiai yra suinteresuoti savo bendrosios dalinės nuosavybės dalių padidėjimu ne tik todėl, kad pagerintų savo gyvenimo ar veiklos sąlygas, bet ir kad gautų iš daikto daugiau pajamų (jei tokios pajamos iš daikto yra gaunamos). Tokių pajamų dydis yra proporcingas asmens valdomam, naudojamam bei disponuojamam turtui (bendrosios nuosavybės teisės atveju – bendraturčio daliai), todėl, jei padidėja bendraturčio nuosavybės teise valdomo daikto dalis, gaunama daugiau daikto duodamų pajamų.

2.3. Teisė atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės

Vienas bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo būdų yra atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės – tai įstatymiškai (CK 4.80 str.) įtvirtinta kiekvieno bendraturčio teisė reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Tokiu būdu įgyvendinama bendraturčio galimybė nutraukti bendrąją dalinę nuosavybę ar jos dalį, taip pakeičiant daikto teisinį režimą bei bendraturčio statusą. Realizavus CK 4.80 str.

reglamentuotą teisę, atidalijamo bendraturčio atžvilgiu pasibaigia bendroji dalinė nuosavybė, jis tampa atidalintos daikto dalies savininku – suformuojamas atskiras nuosavybės teisės objektas, kuris valdomas, naudojamas bei juo disponuojama savarankiškai, savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų (CK 4.37 str. 1 d.), pasibaigia bendraturčių teisės ir pareigos vienas kitam dėl bendrąja nuosavybe buvusio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo. Bendraturtis, įgyvendindamas atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės teisę, siekia, kad būtų nustatyta turto dalis, atitinkanti idealiąją dalį daikte. Atidalijus iš bendrosios dalinės nuosavybės palengvinamas nuosavybės teisės įgyvendinimas, nes, kaip jau buvo minėta, bendraturčiai, įgyvendindami nuosavybės teisę į bendrą daiktą, ne visada paiso įstatyme įtvirtintų (CK 4.75 str.) ar iš jo formuluotės išvedamų bendraturčių sutarimo, interesų derinimo, pasitikėjimo, kooperavimosi principų, dažnai konfliktuoja dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo būdų, be to, bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas susijęs su nuosavybės teisės ribojimais. Nesutarimai dėl bendro daikto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo gali būti išspręsti realizuojant įstatyminę kiekvieno bendraturčio teisę atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. CK 4.80 straipsnio 1 ir 2 dalyse įtvirtintos bendraturčio teisės esmė yra atidalyti bendraturčius iš bendrosios dalinės nuosavybės taip, kad ši nuosavybė būtų pakeista asmenine nuosavybe. Valstybė yra suinteresuota, kad kuo mažiau būtų bendrosios dalinės nuosavybės, o daugiau nuosavybės, priklausančios vienam savininkui.

Šios teisės įgyvendinimui kitų bendraturčių sutikimo įstatymas nereikalauja, tačiau, vadovaujantis bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo principais, atidalyti galima tik šalių susitarimu. Tokia išvada darytina atsižvelgiant į CK 4.80 str. 2 d. formuluotę, kurioje įtvirtinta nuostata, jog nesusitarus dėl atidalijimo būdo, daiktas pagal bet kurio bendraturčio ieškinį padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai. Bendraturčių nesutarimas dėl atidalijimo būdo yra viena atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės sąlygų, tačiau šios įstatyme numatytos sąlygos teismas negali aiškinti kaip reikalavimo įrodyti esant tokį nesutarimą. CK 4.75 str. 1 d. ir 4.80 str. 2 d. sisteminis aiškinimas reiškia, kad ieškinio pareiškimas patvirtina, jog bendraturčiai nesutaria dėl bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo [3.41.]. Analizuojant LAT praktiką atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės aspektu, pastebėtina, kad kartais nesutariama ne tik dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės būdų, bet dažnai vienam bendraturčiui pareiškus norą atsidalinti, kitas arba kiti bendraturčiai reiškia priešieškinį dėl naudojimosi bendru daiktu tvarkos nustatymo. CK 4.81 str. įtvirtina bendraturčių teisę nusistatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamas bendru daiktu. Šios dvi

teisės skiriasi savo turiniu ir teisiniais padariniais, realizavus naudojimosi bendru daiktu nustatymo teisę atskirų nuosavybės objektų nesuformuojama ir bendroji nuosavybės teisė nenutraukiama, todėl, nepaisant to, kad praktikoje šią teisę bendraturčiai dažnai siekia įgyvendinti kaip priešpriešą atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teisei, tai yra savarankiška bendraturčio teisė, todėl ji bus analizuojama kitoje darbo dalyje. Pažymėtina, kad LAT jurisprudencijoje laikomasi nuostatos, kad, kilus ginčui ir sprendžiant bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo klausimus, kai pareiškiama priešpriešiniai reikalavimai atidalinti dalį iš bendrosios nuosavybės teise valdomo daikto ir nustatyti naudojimosi tokiu daiktu tvarką, prioritetas teikiamas atidalijimui iš bendrosios dalinės nuosavybės, nes taip užtikrinama galimybė supaprastinti savininko teisių turinį sudarančių teisių įgyvendinimą, siekiant ateityje išvengti ginčų, praktikoje dažnai kylančių dėl nuosavybės teisių į bendrą daiktą įgyvendinimo. Daikto padalijimas natūra (kai toks padalijimas galimas be neproporcingos žalos daiktui) reiškia savarankiškų civilinės apyvartos objektų suformavimą, o toks suformavimas įneša teisinį ir faktinį aiškumą tarp buvusių bendraturčių [3.44.].

Nors CK 4.80 str. 1d. tiesiogiai nenustatytas atidalijimo būdas, sistemiškai aiškinant minėto straipsnio 1 ir 2 dalis, darytina išvada, kad atidalijama turėtų būti natūra. CK 4.80 str. 2 d. kartu įtvirtina nuostatą, kad atidalijimas natūra turi būti kiek įmanoma be neproporcingos žalos daikto paskirčiai, priešingu atveju vienas ar keli bendraturčiai gauna kompensaciją pinigais. Todėl pagal CK 4.80 str. 2d. prasmę atidalijimas galimas šiais būdais:

1. Turtas dalijamas natūra, jeigu tai galima be neproporcingos žalos turto paskirčiai;
2. Turtą natūra paskiriant vienam ar keliems bendraturčiams, o kitam ar kitiems – išmokant kompensaciją.

Analizuojant įstatymo formuluotę, darytina išvada, kad CK 4.80 str. 2d. numato tam tikrą žalos padarymą, tačiau tokia žala turėtų būti proporcinga. Taigi, šios teisės normos taikymas nėra imperatyvus, pačioje įstatymo formuluotėje yra numatyta proporcingos žalos padarymo galimybė, todėl konstatuotina, kad, turint tikslą iš vieno daikto suformuoti du ar daugiau daiktų, proporcingos žalos tikimybė negali būti kliūtis realizuoti bendraturčių teisę į atidalijimą. Kokia žala laikoma neproporcinga, įstatymas neapibrėžia, kriterijai tokiam žalos apibūdinimui yra suformuoti teismų praktikos. Dar 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartyje [3.10.] LAT išaiškino, kad atidalijant daiktą dažniausiai jam padaroma tam tikra žala, tačiau tokia žala yra pateisinama, jei po tokio atidalijimo daiktą galima naudoti pagal pirminę paskirtį. Tuo atveju, kai žala neatitinka atidalijimu

pasiektos naudos, pvz., nelieka daikto panaudojimo pagal paskirtį galimybės, padaryta žala laikytina neproporcinga. Vėlesnė LAT praktika papildė šią nuostatą išimtimi, kad žala nelaikytina neproporcinga ir tais atvejais, kai „atidalijamas bendraturtis siekia naudoti atidalyto daikto dalį pagal kitokią paskirtį ir toks daikto paskirties keitimas galimas pagal galiojančius teisės aktus“ [3.34.].

Vertinant, ar padalijus daiktą natūra būtų padaryta neproporcinga žala daiktui, yra svarbios CK IV knygos I dalies I skyriaus nuostatos, reglamentuojančios daiktų skirstymą į daliuosius ir nedaliuosius daiktus (CK 4.6 str.) bei I dalies II skyriaus nuostatos, reglamentuojančios daiktų skirstymą į pagrindinius ir antraeilius daiktus (CK 4.12 – 4.19 str.). Pagal CK 4.6 str. formuluotą daikto dalumą ar nedalumą lemia jo tikslinė paskirtis bei tai, ar daiktą padalijus ši paskirtis išlieka, pasikeičia ar visai išnyksta. LAT praktikoje formuojama nuostata, kad teismas negali atsisakyti tenkinti ieškinį dėl dalies atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės vien tik motyvuodamas tuo, kad daiktas yra nedalus. Tokiais atvejais yra numatyta galimybė priteisti kompensaciją pinigais [3.34.].

Tikslinę daikto paskirtį lemia ir tai, ar atidalijamas daiktas yra pagrindinis (toks daiktas gali būti savarankišku teisinių santykių objektu), ar antraeilis, kuris pagal CK 4.13 str. nuostatas yra tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantis, jiems priklausantis ar kitaip su pagrindiniais daiktais susijęs daiktas [3.41.]. Į tokį pagrindinio ir antraeilio daikto apibūdinimą turėtų būti atsižvelgiama sprendžiant, ar atidalijant daiktą bus padaryta neproporcinga žala jo paskirčiai. Atkreiptinas dėmesys, kad CK 4.14 str. 1 dalies nuostata, jog antraeilį daiktą išstinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip, yra dispozityvi, leidžianti įstatymu ar šalims sutartyje nusistatyti kitokią antraeilio daikto likimą. Kaip konstatavo LAT 2008 m. lapkričio 11 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008 [3.41.] iš šių CK įstatymo normų aiškinimo darytina išvada, kad „daikto atidalijimo procese esminę reikšmę turi pagrindinis daiktas. Jeigu bendraturčiui jį galima atidalyti, o antraeilio daikto atidalijimas negalimas, bendraturčio pasirinktas pagrindinio daikto visiško atidalijimo būdas, tačiau kartu antraeiliam daiktui pasirenkant kitokią nuosavybės teisės įgyvendinimo būdą <...> savaime nesudaro kliūčių pagrindiniam daiktui atidalyti“. Lyginant su ankstesne LAT praktika, pagal kurią „atidalijimas natūra galimas tik tada, kai nebelieka bendro naudojimo patalpų, pastato dalių, įrengimų ir kt.“ [3.2.], tai yra nauja pozicija, užtikrinanti galimybę suformuoti savarankiškus civilinės apyvartos objektus, panaikinanti arba sumažinanti konfliktų kilimo galimybes. Tokia pozicija nuosekliai formuojama pastarųjų metų LAT praktikoje – pvz., 2007 m. spalio 31 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-

459/2007 [3.34.] teismas konstatavo, kad „tie kiemo įrenginiai, kurie yra fiziškai nedalūs ir būtini visiems atsidalijantiems bendraturčiams tam, kad galėtų naudotis pagal paskirtį atsidalyta nuosavybe <...> negali būti dalijami“. Vienoje iš paskutinių savo nutarčių LAT pasisakydamas dėl atidalijimo daugiabučiame name specifiškumo konstatavo, kad „daugiabučiame name butas yra savarankiškas nuosavybės teisės objektas, tačiau tokio buto savininkas yra bendraturtis su kitais butų savininkais namo objektams, kurie yra neišvengiami norint butą naudoti pagal paskirtį“ [3.41.]. Šioje byloje (LAT 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008) ginčas tarp bendraturčių kilo, kai vienas jų pareiškė norą atidalyti savo dalį iš šalims nuosavybės teise priklausančių daugiabučių gyvenamųjų namų. Pirmos ir apeliacinės instancijos teismai bendraturčio ieškinį atmetė motyvuodami tuo, kad atidalijimas pagal ieškovo pareikštus reikalavimus negalimas, toks atidalijimas neatitiktų atidalijimo iš bendrosios nuosavybės teisinio ir faktinio turinio, nes po atidalijimo liktų bendrų nekilnojamojo turto objektų, kas reikštų bendrosios dalinės nuosavybės statuso išsaugojimą. LAT konstatavo, kad žemesnės instancijos teismai neatsižvelgė į CK 4.82 straipsnio bei Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio reglamentavimo specifiką, reiškiančią, kad daugiabučiame name butas yra atskiras nuosavybės teisės objektas, tačiau buto savininkas taip pat yra ir bendraturtis kartu su kitais butų savininkais namo objektams kurie yra būtini norint butą naudoti pagal paskirtį – bendro naudojimo patalpoms, pagrindinėms namo konstrukcijoms, bendrojo naudojimo mechaninei, sanitarinei-techninei ir kitokiai įrangai. Naudojimas bendromis inžinerinėmis komunikacijomis netrukdo atidalyti nekilnojamojo daikto dalį (šiuo atveju butus), nes ir po atidalijimo yra galima tokia pati naudojimosi komunikacijomis tvarka. Todėl LAT žemesnių instancijų teismų motyvus dėl atidalijimo negalimumo laikė nepagrįstais ir grąžino bylą iš naujo nagrinėti pirmos instancijos teismui.

Apibendrinant konstatuotina, kad LAT, aiškindamas CK 4.80 straipsnio 1 dalį, laikosi pozicijos, kad „atidalijant bendraturčiams priklausančias dalis iš bendrosios dalinės nuosavybės nereiškia, jog tokiu atveju nebelieka jokių bendro naudojimo patalpų (lieka bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga, kitos bendrojo naudojimo patalpos)“ [3.25.]. Anksčiau formuotą praktiką, kad tik visiškas atidalijimas nepaliekant bendrai naudojamų daikto dalių yra tinkamas, LAT pripažįsta teisinga kartu pažymėdamas, kad įmanomi atvejai, kai atidalijus lieka bendrojo naudojimo patalpa. Todėl darytina išvada, kad galimas ir dalinis atidalijimas, t.y. kai dalis bendrosios dalinės nuosavybės atidalijama, o dalis paliekama bendrai naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis. Šiuo atveju bendroji dalinė nuosavybė nepasibaigia, tačiau ji

sumažėja ir todėl, galima sakyti, jog įstatymų leidėjo tikslas, kad kuo mažiau būtų bendrosios dalinės nuosavybės, nors iš dalies yra pasiekiamas.

Kaip jau buvo minėta, įstatymų leidėjas teikia pirmenybę atidalijimui natūra, kuris gali būti įgyvendinamas bendru bendraturčių sutarimu arba kreipiantis į teismą, kur sprendžiamas ginčas dėl atidalijimo būdo. Problemos kyla todėl, kad pasiekti visišką atitikimą tarp idealiosios dalies ir konkrečios dalies, kurią realiai įmanoma atidalinti, praktiškai retai įmanoma [2.4., p. 128]. LAT praktikoje suformuota nuostata, kad bendraturtis, siekdamas atidalyti jam tenkančią idealiąją dalį, teisme privalo įrodyti, jog jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės nutraukimo būdas yra priimtinausias, nepažeis kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, nepadarys neproporcingos žalos daikto paskirčiai. Kiti bendraturčiai gali pateikti teismui kitokius atidalijimo iš bendrosios nuosavybės variantus – tokiu būdu užtikrinamas bendraturčių interesų pusiausvyros, bendro sutarimo, kooperavimosi ir nuosavybės teisės apsaugos principų įgyvendinimas net ir vykstant ginčui teisme [3.23.]. Pateikiami atidalijimo variantai gali būti įvairūs – padalijant daiktą natūra, parduodant bendrą daiktą ir pasidalijant proporcingai pagal turimą dalį už daiktą gautus pinigus, paskiriant kompensaciją iš kitų bendraturčių už jam tenkančią dalį. Svarbu, kad bendraturčių siūlomi atidalijimo projektai atitiktų jų idealiąsias dalis bendrame daikte ir nusistovėjusią naudojimosi konkrečiu daiktu tvarką bei racionalumo, nuosavybės teisės geresnio įgyvendinimo kriterijus. Norint pasiekti optimalesnį atidalijimo variantą, būtinas bendraturčių kooperavimasis. Jeigu bendraturtis ar jų grupė prieštarauja kompromisiniams atidalijimo variantams, taip siekdamas patenkinti tik savo interesus, teismų praktikoje suformuota nuostata, kad tokie bendraturčio veiksmai vertintini kaip piktnaudžiavimas savo teise ir į tokius reikalavimus teismas gali neatsižvelgti bei parinkti optimaliausią atidalijimo būdą [3.10.]. Spręsdamas šalių ginčą dėl turto atidalijimo ir vertindamas, ar bendraturčių siūlomi atidalijimo būdai atitinka įstatymų nustatytus reikalavimus, proporcingumo, nuosavybės apsaugos principus, teismas privalo vadovautis bendraisiais teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais (CK 1.5 str. 4 d.), bei kartu su konfliktuojančiomis šalimis siekti, kad nagrinėjant atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ginčą, būtų vadovaujama si interesų pusiausvyros principu.

Kai, įvertinus konkrečios bylos aplinkybes, konstatuojama, kad atidalijimas natūra nėra galimas be neproporcingos žalos jo paskirčiai, be to, atidalijimu nebus užtikrintas turto naudojimo racionalumas, teismas gali vienam ar keliems bendraturčiams priteisti kompensaciją pinigais – kompensavimo kitokiais būdais galimybė įstatyme nenumatyta. Pažymėtina, kad, remiantis LAT praktika, kompensacija galima ir tuo atveju,

kai atidalijant pakinta turto vertė, taip pat esant būtinybei vienai iš šalių skirti didesnę dalį, nei jos turima dalis bendrosios nuosavybės teisėje [3.4.].

Kai bendraturtis sutinka gauti kompensaciją, keblumų nekyla – tą garantuoja bendrosios dalinės nuosavybės objekto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendraturčių sutarimu principas. Toks reguliavimas sietinas su tuo, kad civiliniai santykiai reglamentuojami vadovaujantis nuosavybės neliečiamumo principu, įtvirtintu CK 1.2 str. 1 dalyje bei su CK 4.93 straipsnyje įtvirtintomis savininko teisių apsaugos garantijomis [3.23.]. Teismų praktikoje suformuotos nuostatos, kai kompensacija už turėtą dalį bendrojoje nuosavybėje galima net ir nesant bendraturčio sutikimo, tačiau tokie atvejai turėtų būti išimtiniai, kai išnaudojamos visos galimybės pasidalinti daiktą natūra pagal bendraturčiams tenkančias dalis be neproporcingos žalos jo paskirčiai. Priešingu atveju tai reikštų bendraturčio konstitucinės teisės (Konstitucijos 23 str., CK 1.2 str. 1 d.) bei CK 4.93 str. 2 d. 1 punkte įtvirtintos nuostatos, kad niekas neturi teisės paaimti iš savininko nuosavybę prievarta, išskyrus įstatymų numatytus atvejus pažeidimus. Teismas, atsižvelgdamas į konkrečios bylos aplinkybes, kiekvienu atveju sprendžia apie kompensacijos priteisimo galimybę, tačiau LAT praktikoje yra suformuoti bendri kriterijai, į kuriuos teismas privalėtų atkreipti dėmesį [3.23.]:

- 1) Išnaudotos visos galimybės padalyti daiktą natūra pagal bendraturčiams tenkančias dalis, tačiau to negalima padaryti be neproporcingos žalos daikto paskirčiai;
- 2) Kompensacija paprastai priteisiama tam bendraturčiui, kuris siekia atsidalijimo, nes preziumuojama, kad jis, norėdamas atsisakyti bendros nuosavybės valdymo, sutinka gauti kompensaciją;
- 3) Daikto dalies iš bendraturčio paėmimas neturėtų būti vertinamas kaip esminis savininko teisių pažeidimas – tą pagrindžia tokios aplinkybės kaip pvz., asmens dalis palyginti su kitais bendraturčiais yra žymiai mažesnė, jos negalima realiai atidalyti, pats savininkas dėl tokios nuosavybės teisės apimties neturi realios galimybės naudotis bendro daikto dalimi ir pan.

Teismas, kiekvienu konkrečiu atveju vertindamas, kuriam iš bendraturčių būtų teisingiausia priteisti kompensaciją, turėtų remtis ne tik aukščiau išvardytais kriterijais, bet taip pat įvertinti kiekvieno bendraturčio poreikį dalijamam daiktui (šiuo požiūriu svarbu atsižvelgti į bendraturčių amžių, sveikatos būklę, šeimos sudėtį, profesinę veiklą ir pan.), galimybę įsigyti kitą panašų daiktą. Pažymėtina, kad nagrinėjant kompensacijos pinigais priteisimo klausimą, turėtų būti vertinama bendraturčio galimybė

realiai sumokėti tokią kompensaciją. Kaip jau buvo minėta, kompensacijos ne pinigais įstatymas nenumato, tačiau LAT šią įstatymo nuostatą aiškino plečiamai nurodydamas, kad „galimos tokio atidalijimo iš bendrosios nuosavybės varianto paieškos, kad, vienai šaliai sutikus, tam tikros dalies praradimą atidalijimo procese kiti bendraturčiai kompensuoti ne pinigais, o kitu turtu“ [3.23.]. Pažymėtina, kad kaip ir kiekvienas LAT išaiškinimas, taip ir išaiškinimas dėl galimumo kompensuoti tam tikros dalies praradimą atidalijimo procese ne pinigais, o kitu turtu turėtų būti suprantamas ir aiškinamas konkrečios bylos kontekste.

Kompensacija pinigais (ar, pagal LAT išaiškinimą, ir kitu turtu) laikytina bendraturčio atidalijimu su sąlyga, kad tokia kompensacija atitiks tikrąją atidalijamos dalies vertę. Paprastai tokia kompensacija laikytina teisinga, jei atitinka daikto dalies rinkos kainą.

Atsižvelgiant į atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo praktikoje probleminius atvejus pažymėtina, kad galimas ir mišrus atidalijimo būdas. Tais atvejais, kai įmanoma padalyti daiktą be neproporcingos žalos jo paskirčiai, tačiau taip dalijant nukrypstama nuo šalims priklausančių idealiųjų dalių bendrojoje dalinėje nuosavybėje arba paskiriant šalims nevienodo vertingumo patalpas atidalijimas natūra yra galimas, teisingai kompensuojant gautosios padalyto daikto dalies ir idealiosios dalies skirtumą pinigais [3.34.].

Paminėtina, kad ne tik pats bendraturtis gali pareikšti reikalavimą atidalinti jo dalį iš bendro turto. Jei bendraturtis kartu yra ir skolininkas bei nevykdo savo skolinių įsipareigojimų, tokį reikalavimą gali pareikšti bendraturčio kreditorius, kad galima būtų išieškoti iš bendraturčio turto pagal jo asmeninę prievolę, jeigu kito jo turimo turto neužtenka. Bendraturčio dalies nustatymas ir atidalijimas iš bendro turto yra privalomas prieš parduodant varžytynėse skolininko turtą, nes priešingu atveju išieškojimas nėra galimas – kitaip būtų pažeistos bendraturčio ar kitų asmenų teisės ir teisėti interesai. Šiuo atveju bendraturčio dalis bendrojoje nuosavybėje yra nustatoma teismo nutartimi, vadovaujantis CPK 667 straipsniu, be to būtina atsižvelgti į bendro daikto įsigijimą bei tos rūšies daiktų atskirų dalių nustatymui būtinas sąlygas, kurias numato specialios teisės normos, pavyzdžiui, žemės sklypų suformavimui keliami reikalavimai, kad jie būtų suformuoti atskiruose planuose, atitinkamai užregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir pan. (Žemės įstatymo 30 str.). Tokiu atidalijimu yra siekiama suformuoti bendraturčio – skolininko dalį, kaip atskirą civilinės apyvartos objektą, ir iš jos išieškoti [3.7.].

2.4. Teisė nusistatyti daikto, esančio bendrąja daline nuosavybe, naudojimosi tvarką

Kai bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas yra nekilnojamas daiktas, bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nusistatyti naudojimosi tokiu daiktu tvarką – t. y. kuriomis konkrečiomis dalimis naudosis kiekvienas bendraturtis (CK 4.81 str.). Tokia naudojimosi daiktu tvarka dažnai vadinama realiujų dalių nustatymu. Skirtingai nei idealioji dalis, realioji dalis konkrečiai parodo, kokia daikto dalimi koks bendraturtis naudojasi, pavyzdžiui, garažas yra paskiriamas vienam bendraturčiui, o rūsys kitam. Naudojimosi tvarkos nustatymo procesas yra labai svarbus tinkamo nuosavybės teisės įgyvendinimo aspektu, kadangi naudojimosi teisė (t.y. teisė gauti naudingąsias savybes iš daikto), didelė dalimi apsprendžia pačios nuosavybės socialinę ir ekonominę vertingumą.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, ši teisė praktikoje kilus nesutarimams tarp bendraturčių dėl bendro daikto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo, dažnai yra priešpastatoma teisei atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės. Nors įgyvendinant abi šias bendraturčio teises, nustatoma realioji dalis bendrame daikte, atitinkanti idealiąją dalį, tačiau tai yra visiškai skirtingos savo prigimtimi teisės – nusistatant naudojimosi bendru daiktu tvarką bendroji dalinė nuosavybė nepasibaigia, šiuo atveju tik nustatoma tvarka, pagal kurią bus naudojamas nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, tam tikros nekilnojamojo daikto dalys gali būti bendraturčių naudojamos bendrai. Įgyvendinus šią įstatymine bendraturčių teisę, nuosavybės bendrumas nesikeičia, kiekvienas bendraturtis turi teisę į visą bendrą daiktą (CK 4.72 str. 1d.), tačiau tokiu būdu yra supaprastinamas naudojimas bendru daiktu. Bendroji nuosavybė pasibaigia tik atidalijus dalį iš bendro daikto.

Nusistatant naudojimosi bendru daiktu tvarką problemų nekyla, kai bendraturčiai šią savo teisę įgyvendina laikydamiesi įstatyminės pareigos tartinis (CK 4.75 str.), derindami savo interesus bei kooperuodamiesi, kuomet bendrosios nuosavybės teisės objektas naudojamas bendraturčių sutarimu. Susitarimo forma nėra svarbi – bet kokia forma – žodine ar rašytine, patvirtinta notariškai ir įregistruota viešame registre teisėtai sudarytas susitarimas yra privalomas šalims, turi joms įstatymo galią (CK 6.189 str.). Įstatyme nėra nustatyta privaloma tokio pobūdžio sandorių forma, todėl praktikoje bendraturčiai dažnai naudojami jiems bendrosios nuosavybės teise priklausančiu turto pagal žodinį susitarimą, nusistovėjusius tarpusavio santykius. Tačiau susitarimo forma turi reikšmės tuo atveju, kai turto dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje įgyja trečiasis asmuo. Tokiu atveju, jei susitarimas dėl naudojimosi tvarkos buvo patvirtintas notariškai

ir įregistruotas viešame registre (CK 4.81 str. 2 d.), nustatytoji naudojimosi bendru nekilnojamoju daiktu tvarka yra privaloma ir tam asmeniui, kuris įgijo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje [3.12.]. LAT praktika šiuo klausimu nuėjo toliau – 2008 m. sausio 30 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-58/2008 [3.38.] teismas konstatavo, kad „susitarimo dėl naudojimosi tvarkos neišviešinimo faktas savaime nedaro jo negaliojančio. Kai asmuo, kuris vėliau įgyja dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, laikosi iš tokio susitarimo kylančių pareigų ir tinkamai įgyvendina savo teises, t. y. susitarimo sąlygas pripažįsta, naudojimosi tvarka, nors ir neišviešinta įstatymo nustatyto būdu, tokiu atveju yra privaloma ir naujam savininkui“. Tokiu būdu LAT CK 4.81 str. 2 dalies teisės normą aiškino plečiamai. Nagrinėjamoje byloje ieškovė pareiškė reikalavimą leisti jai atlikti pastato rekonstrukciją be bendraturčio sutikimo. Ieškovas be kitų atsisakymo duoti sutikimą bendraturtei atlikti rekonstrukciją motyvų nurodė ir tokį argumentą, jog jis sudarė susitarimą dėl naudojimosi bendru žemės sklypu tvarkos ne su ieškove, o su kitu asmeniu, kuriam mirus jo dalį bendrame daikte pagal testamentą paveldėjo ieškovė. Atsakovas motyvavo tuo, kad toks naudojimosi tvarkos nustatymas nebuvo tinkamai išviešintas, todėl yra negaliojantis. LAT konstatavo, jog atsakovas turėjo galimybę bendraturčių sutarimu arba (esant nesutarimui teismo tvarka) pakeisti naudojimosi žemės sklypu tvarką, tačiau to nepadarė, todėl toks susitarimas yra galiojantis. Toks neformalus aiškinimas užtikrina teisinį stabilumą civiliniuose santykiuose, nors, manytina, jog praktikai tai nėra reikšminga, nes bendraturčiai bendru sutarimu (CK 4.75 str.) arba teismo tvarka gali pakeisti naudojimosi bendru daiktu tvarką, tačiau aukščiau paminėtos bylos kontekste tokia LAT pozicija visiškai suprantama – atsakovas turėjo galimybę pakeisti nustatytą naudojimosi bendru žemės sklypu tvarką, tačiau to nepadarė, kas reiškė jo pritarimą tokiam naudojimosi tvarkos nustatymui ir su naująja bendraturte.

Praktikoje dažni atvejai, kai bendraturčiai nesutaria dėl naudojimosi bendru nekilnojamoju daiktu tvarkos. Tuomet naudojimosi tvarką pagal bet kurio bendraturčio ieškinį nustato teismas. LAT praktikoje yra suformuoti kriterijai, kuriais teismai privalo vadovautis, sprenddami tokio pobūdžio šalių ginčus. Visų pirma turėtų būti atsižvelgiama į kiekvieno bendraturčio dalį bendrojoje nuosavybėje, kas reiškia idealiosios dalies nustatymą teisėje ir realiosios dalies, kuri turi atitikti idealiąją teisės dalį nustatymą daikte (adekvatumo kriterijus) [3.12.]; faktinius naudojimosi santykius (dažniausiai tarp bendraturčių jau yra nusistovėjusi naudojimosi daiktu tvarka, jie būna atlikę pagerinimus savo naudojamoje dalyje); techninę galimybę skirti kiekvienam iš bendraturčių atskiras izoliuotas patalpas. Esant būtinybei kuriai nors iš šalių skirti didesnę dalį, nei jos turima dalis bendrosios nuosavybės teisėje, taip pat paskyrus šalims nevienodo vertingumo

patalpas, spręstinas atlyginimo (kompensacijos) už naudojimąsi svetimu turtu klausimas [3.17.]. Svarbu paminėti, kad šalys negali nustatyti tokios naudojimosi bendru daiktu tvarkos, kuri yra neteisėta, nesuderinama su teisės aktuose nustatytais reikalavimais.

Kadangi šalių, siekiančių nusistatyti naudojimosi tvarką teismine tvarka, santykiai dažnai būna konfliktiški, bendraturtis, pareiškęs reikalavimą dėl naudojimosi tvarkos nustatymo, turi pateikti teismui tinkamai parengtą projektą, kuriame turėtų būti nurodyti apskaičiavimai, kiek kainuotų jo siūlomos tvarkos įgyvendinimas, bei įrodymus, patvirtinančius techninę galimybę atlikti pertvarkymus (jeigu, siekiant nusistatyti naudojimosi daiktu tvarką tokie pertvarkymai yra būtini). Toks projektas turėtų atitikti protingumo, teisingumo bei sąžiningumo principus, būti racionalus, nepažeisti šalių teisėtų interesų. Nustatant naudojimosi bendru daiktu tvarką būtina įvertinti konkrečias aplinkybes – daikto paskirtį, jo savybes, statybos techninius reglamentus, taip pat tai, ar yra užtikrinamos prielaidos konfliktinėms situacijoms šalinti bei išsiaiškinti faktą, ar visi bendraturčiai turės galimybę įgyvendinti pareigą proporcingai savo daliai apmokėti būtinus pertvarkymus (CK 4.76), jeigu tokie pertvarkymai yra neišvengiami siekiant nusistatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką. Taip pat svarbu įsitikinti, ar visi bendraturčiai siekia vieno tikslo – nustatyti daikto, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė, naudojimosi tvarką, ar kuris iš jų nereikalauja, kad būtų atidalyta jam priklausanti bendrosios nuosavybės dalis. Kaip jau buvo minėta, jei bendraturčiai turi skirtingų siekių, pirmenybė teikiama atidalijimui iš bendrosios dalinės nuosavybės ir tik kai negalima daikto padalyti natūra, gali būti nustatoma naudojimosi tuo daiktu tvarka [3.20.]. Svarbu paminėti, kad nustatant naudojimosi bendru daiktu tvarką, kaip ir dalies iš bendrosios dalinės nuosavybės atidalijimo atveju, teismas privalo siekti bendraturčių interesų pusiausvyros principo bei vadovautis CK 1.5 straipsnyje įtvirtintais teisingumo, protingumo, sąžiningumo principais. Todėl pagal formuojamą LAT praktiką vadovaudamasis aukščiau nurodytais principais bei atsižvelgiant į faktines bylos aplinkybes, teismas gali nukrypti nuo taisyklės, kad nustatant naudojimosi bendru daiktu tvarką turi būti atsižvelgiama į nusistovėjusią faktinę naudojimosi tokiu daiktu tvarką. Toks naudojimosi tvarkos nustatymas neprieštarauja CK 4.75 straipsniui ir atitinka LAT formuojamą praktiką [3.31.].

Kaip minėta, nustačius naudojimosi bendru nekilnojamuoju daiktu tvarką (tai yra kiekvieno bendraturčio realiąją dalį daikte), nuosavybės bendrumas nesikeičia, kas reiškia, jog pagal CK 4.72 str. 1 dalį kiekvienas bendraturtis turi teisę į visą nekilnojamąjį daiktą [3.37.]. 2007 m. gruodžio 22 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-598/2007 LAT išaiškino, kad minėtoji „bendrosios nuosavybės specifika

neleidžia taikyti servituto vieno bendraturčio naudojamo sklypo dalyje nustatant kitam bendraturčiui teisę naudotis ta dalimi“, nes servitutas yra taikomas nustatant teises į svetimą daiktą (CK 4.111 str.). Nagrinėjamoje byloje ieškovė, turėdama bendraturtės (atsakovės) sutikimą, naudojosi atsakovei priskirta sklypo dalimi įvažiuoti į garažą, tačiau, kaip konstatavo LAT, toks sutikimas buvo netinkamai įformintas nustatant servitutą. Teisėjų kolegija vertino šią teisinę situaciją kaip ieškovės nuosavybės teisės į visą daiktą pažeidimą bei nurodė, kad ieškovei pastačius garažą bendrame žemės sklype, buvo pagrindas keisti naudojimosi žemės sklypu tvarką (CK 4.77 str. 1 d.), bet ne nustatyti servitutą, nes tai yra jų bendra žemė, o ne svetima.

Vienas iš naudojimosi bendru daiktu tvarkos nustatymo tikslų – bendraturčių siekis kuo racionaliau panaudoti nuosavybę savo poreikiams tenkinti. Todėl, kaip jau buvo minėta, bendraturčiai turi teisę keisti naudojimosi daiktu tvarką bendru sutarimu (CK 4.75 str. 1 d.), o jei nesusitariama – reikalauti pakeitimo teismo tvarka, įrodant tokio pakeitimo pagrindus [3.36.]. Naudojimosi tvarkos pakeitimas savo esme yra naujos naudojimosi bendru daiktu tvarkos nustatymas, todėl keičiant naudojimosi tvarką turi būti taikomi tie patys naudojimosi daiktu tvarkos įvertinimo kriterijai, kaip ir ją nustatant – adekvatumo, proporcingumo, ekonominio pagrįstumo, teisėtumo ir nuosavybės santykių stabilumo kriterijai.

Pakeisti nustatytą naudojimosi tvarką galima, jei yra bendraturčių iniciatyva ir jei toks pakeitimas yra pozityvus, pagrįstas racionalių daikto naudojimu arba daikto vertės pagerinimu, kai toks daiktas buvo pertvarkytas, rekonstruotas (CK 4.77 str. 1 d.), kai jis neišliko, padidėjo ar sumažėjo, bei jei toks pakeitimas nedaro žalos, nesuvaržo kitų bendraturčių teisių, nedraudžiamas įstatymų [3.19.], toks pakeitimas taip pat galimas dėl patalpų pertvarkymo, kai jos neišliko, padidėjo ar sumažėjo [3.12.]. Be to, sudarydamos susitarimą dėl naudojimosi bendru daiktu tvarkos, šalys laisvos numatyti pagrindus, kuriems esant toks susitarimas gali būti keičiamas. Šiuo atveju taip pat galioja bendraturčių tarpusavio susitarimo principas, jei tokio susitarimo nepasiekama, galima reikalauti pakeitimo teismo tvarka, įrodant tokio pakeitimo pagrindus ir būtinybę. Pažymėtina, kad keičiant susitarimą dėl naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarkos, kuris buvo patvirtintas notariškai ir įregistruotas viešame registre (CK 4.81 straipsnio 2 dalis), pakeitimai turi būti daromi ir įregistruojami ta pačia tvarka.

2.5. Bendraturčių pareiga susitarti

Pareiga tartis yra įtvirtinta CK 4.75 straipsnyje, kuriame teigiama, kad bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Šis reikalavimas yra pagrindinis bendrosios nuosavybės teisei įgyvendinti – pagal šią įstatymo normą patys bendraturčiai sprendžia visus klausimus, susijusius su bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimu. Tik tuo atveju, kai nesutariama, kaip tokia teisė turėtų būti įgyvendinama, sprendžia teismas pagal bet kurio bendraturčio ieškinį.

Kaip jau buvo minėta, bendrosios dalinės nuosavybės teisinių santykių specifika pasireiškia tuo, kad susiklosto išoriniai teisiniai santykiai tarp bendraturčių ir trečiųjų asmenų (šiuo atveju bendraturčiai veikia kartu kaip vienas subjektas) bei vidiniai teisiniai santykiai tarp pačių bendraturčių, kuriuos įgyvendindami jie turi siekti sutarimo bendradarbiaudami, derindami savo interesus, kooperuodamiesi, kad priimti sprendimai tenkintų visų bendraturčių, o ne tik kurio nors vieno jų interesus. Išoriniai bendrosios nuosavybės santykiai turi absoliutų, tuo tarpu vidiniai – santykinį pobūdį. Ankstesniuose skyriuose aptariant bendraturčių teisių įgyvendinimo ypatumus buvo pabrėžta, kad šių teisių įgyvendinimas priklauso ne tik nuo įstatymų reikalavimų, bet ir nuo kitų bendraturčių valios, jų tarpusavio sutarimo – esminės sąlygos stabiliam ir ekonomiškam bendro daikto valdymui, naudojimui ir disponavimui. Ši įstatyminė nuostata įpareigoja bendraturčius, įgyvendinančius savo teises, išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto, nesiekiant patenkinti tik savo interesus, bet visų pirma ieškant priimtinausio visiems bendraturčiams sprendimo būdo. Siekimas maksimaliai patenkinti tik savo interesus, ignoruojant kitą bendraturtį, neatitinka CK 1.5 straipsnyje įtvirtintų teisingumo, protingumo, sąžiningumo principų bei CK 4.75 straipsnio reikalavimų ir gali būti pripažintas piktnaudžiavimu teise (CK 1.137 str. 3 d.) [3.10.]. Iš CK 4.75 str. 1 dalies nuostatos, kad „kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį“ darytina išvada, kad teisėtas šalių susitarimas turi šalims įstatymo galią (CK 6.189 str. 1 dalis), todėl vykdydamos šį susitarimą šalys privalo laikytis geros moralės, nepiktnaudžiavimo teise, šalių lygiateisiškumo, proporcingumo ir teisėtų lūkesčių principų (CK 1.2 str., 1.137 str.)

Susitarimo pareigos realizavimas praktikoje riboja savininko teisių įgyvendinimą į jo turimą dalį bendrame daikte (turte) – taip pasireiškia bendrosios dalinės

nuosavybės vidinių santykių santykinis pobūdis. Šie ribojimai atskleisti ankstesniuose skyriuose analizuojant bendraturčio teisių įgyvendinimą valdant, naudojantis bei disponuojant savo turima dalimi. Pažymėtina, kad ši imperatyvi teisės norma turi vienintelę išimtį, susijusią su bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimu daugiabučiame name – CK 4.85 str. 1d. nustato, kad sprendimai dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip. Toks teisinis reguliavimas yra suponuotas bendrosios dalinės nuosavybės objekto – daugiabučio namo – specifikos bei „sieksio užtikrinti gyvenamajai aplinkai tarnaujančios infrastruktūros racionalų funkcionavimą preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžių, protingų ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą“ [3.32.].

Kaip jau buvo minėta, būtent dėl susitarimo pareigos netinkamo įgyvendinimo praktikoje kyla ginčai, kuriuos nagrinėdamas teismas privalo patikrinti priežastis, kodėl bendraturčiai nesutaria ir kuris iš jų pažeidžia interesų derinimo principą.

2.6. Finansinės bendraturčių pareigos

Aukščiau aptarta bendraturčių pareiga įgyvendinti bendrosios nuosavybės teisę bendraturčių sutarimu yra suprantama kaip bendrosios nuosavybės teisės esmė. Šios įstatyminės susitarimo pareigos bendraturčiai privalo laikytis sprenddami visus su bendrosios dalinės nuosavybės objekto valdymu, naudojimu bei disponavimu juo susijusius klausimus.

CK 4.76 straipsnyje yra numatytos ir kitos pareigos, susijusios su bendraturčių finansiniais įsipareigojimais tretiesiems asmenims. Jeigu aukščiau aptartoji susitarimo pareiga yra bendrosios dalinės nuosavybės vidinių teisinių santykių teisėtumo bei stabilumo garantas, tai finansinės bendraturčių pareigos dažniausiai suprantamos kaip išoriniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai, tai yra santykiai tarp bendraturčių, kaip vieno subjekto, iš vienos pusės ir trečiųjų asmenų: atsakomybė tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu); išlaidos bendram daiktui išlaikyti ir išsaugoti; mokesčiai; rinkliavos ir kitos įmokos. Tokių pareigų sąrašas nėra baigtinis. Paminėtina, kad bendrosios dalinės nuosavybės vidiniai teisiniai santykiai yra susiję su išoriniais teisiniais santykiais – vidiniai teisiniai santykiai gali nulemti išorinius teisinius santykius ir atvirkščiai.

Kaip matyti, finansinės bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektams tenkančios pareigos yra tokios pačios, kaip ir įgyvendinant nuosavybės teisę. Skirtumas yra tas, kad bendrosios dalinės nuosavybės atveju veikia ne vienas, o du ar keli savininkai, privalantys įgyvendinti savo finansines pareigas proporcingai savo turimai daliai (CK 4.79 str.).

Kadangi yra savininkų daugetas, praktikoje neretai kyla ginčai, susiję su išlaidų bendram daiktui (turtui) išlaikyti ir išsaugoti apmokėjimu, tai yra nesutariama, kokios išlaidos yra būtinosios (įprastinės), o kokios – ne. LAT dar 2003 m. spalio 1 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-903/2003 [3.11.] apibrėžė būtinųjų išlaidų sąvoką – tai tokios išlaidos, kurios yra reikalingos daiktui išsaugoti nuo žuvimo, neleisti jam žymiai pablogėti, palaikyti jo naudingąsias savybes. Todėl, apibrėžiant būtinąsias išlaidas, visų pirma turėtų būti vadovaujamasi būtinumo kriterijumi. Ne mažiau svarbus ir protingumo kriterijus – pagal jį įvertinama, kokio dydžio išlaidos, priklausomai nuo konkrečių daikto (turto savybių) yra reikalingos tinkamai jį išsaugoti ir išlaikyti. Įstatymas (CK 4.76) įtvirtina bendraturčių teisių apsaugos garantiją, jei vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą – tokiu atveju kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą. Tačiau turint omeny, kad, jeigu bendraturčiai nevykdė savo įstatyminės pareigos ir neprisidėjo prie bendro daikto išlaikymo, tikėtina, kad nuostolių jie taip pat nekompensuos gera valia, ir kylančius ginčus bus pajėgus išspręsti tik teismas.

Atsižvelgiant į tai, kad praktikoje bendraturčiai yra linkę pasiginčyti dėl išlaidų daiktui išsaugoti bei išlaikyti, visiškai suprantami anksčiau aptarti bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumai – įgyvendinant disponavimo teisę ir ketinant parduoti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, pranešti apie tai bendraturčiui, kad šis, esant norui ir galimybėms, galėtų realizuoti savo pirmenybės teisę įsigyti parduodamą dalį bei bendraturčio teisę atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės. Įgyvendinus šias teises, bendroji nuosavybės teisė pasibaigia (tai yra specialūs bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindai) ir daikto (turto) valdymas tampa mažiau komplikuoatas. Tuomet savininkas, laikydamasis teisės aktų nustatytų reikalavimų, pats gali spręsti visus išlaidų (ne tik būtinųjų) klausimus, susijusius su nuosavybės teise valdomu daiktu.

Dėl rinkliavų bendram daiktui taip pat neretai kyla bendraturčių ginčai. Ypač tai yra aktualu kalbant apie butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę – šiuo atveju asmenys yra butų ir kitų patalpų savininkai, bendrosios nuosavybės teise jiems priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo

konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga (CK 4.82 str. 1 d.). Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų finansinės pareigos bus aptariamoms kitame skyriuje nagrinėjant tokios bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumus.

Kalbant apie bendraturčių atsakomybę tretiesiems asmenims pagal prievoles, pažymėtina, kad pagal bendrąją taisyklę tokia atsakomybė yra dalinė – tai yra kiekvienas bendraturtis, proporcingai savo turimai daliai atsako tretiesiems asmenims (CK 4.76 str.). Kaip jau buvo minėta anksčiau, aptariant bendraturčio pirmenybės teisės įgyvendinimą kitam bendraturčiui ketinant parduoti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, tokią dalį įgijęs pirkėjas bei pardavėjas yra solidariai atsakingi už atsiradusių iki šio daikto dalies pardavimo prievolių, susijusių su parduodamo daikto dalimi, įvykdymą kitiems bendraturčiams (CK 4.79 str. 4 d). Šios specialiosios normos nuostata reikšminga tuo požiūriu, jog kiti bendraturčiai neturi nukentėti už vieno bendraturčio neįvykdytas prievoles.

3. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGYVENDINIMO YPATUMAI

Ankstesnėje darbo dalyje, norint atskleisti bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo specifiką, buvo analizuojami bendraturčių bendrojoje dalinėje nuosavybėje bendrųjų teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai. Turint omeny, kad bendrosios nuosavybės teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas ar kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita (CK 4.74 str.), pažymėtina, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisių įgyvendinimo formos (kartu ir ypatumai) priklauso nuo objekto, kuriame yra daiktas, valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Vienaip bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendina, pavyzdžiui, žemės sklypo, priklausančio keliems bendraturčiams, savininkai, kitaip – daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai. Pastaruoju atveju bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo ypatumus reglamentuoja specialiosios CK normos – 4.82 – 4.85 straipsniai bei Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas. Šiuo atveju butų savininkams, kaip bendraturčiams, teisės normos, reglamentuojančios bendraturčių bendrąsias teises ir pareigas bei jų įgyvendinimą, taikomos tiek, kiek neprieštarauja specialiam reglamentavimui.

Tokių specialų reglamentavimą sąlygoja visuomeninių santykių ypatumai – bendro naudojimo patalpų ir kitų bendrosios nuosavybės teisės objektų, esančių daugiabučiame gyvenamajame name naudojimas privalo atitikti tokių patalpų ir kitų objektų funkcinę paskirtį ir nepažeisti kitų šių objektų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų (CK 4.83 str.), kas reiškia, kad bendraturčių naudojimas bendro naudojimo patalpomis bei kitais bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektais, daugiabučiame gyvenamajame name nėra absoliutus. Šiuo požiūriu paminėtina LAT 2007 m. liepos 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-314/2007 [3.32.], kurioje ieškovas – Daugiabučių namų savininkų bendrija (toliau - DNSB) – pareiškė ieškinį atsakovams – daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės subjektams dėl įpareigojimo atlaisvinti savavališkai užimtas bendro naudojimo rūšio patalpas, kurias atsakovai laikė užrakinę ir naudojo savo reikmėms. LAT pozicija – atsakovai nėra savavališkai užėmę bendro naudojimo ginčo patalpų, jie turi teisę jomis naudotis, tačiau nepažeisdami šių patalpų funkcinės paskirties ir netrukdydami kitiems bendraturčiams, turintiems tokias pačias subjektines teises, naudotis šiomis patalpomis pagal esamą funkcinę paskirtį – sandėliavimo reikmėms. LAT nurodė, kad ieškovo (DNSB) subjektinės teisės galėtų būti apgintos pareiškus reikalavimą kitiems bendraturčiams netrukdyti naudotis ginčo patalpomis (CK 1.138 str.), tačiau toks reikalavimas byloje nebuvo pareikštas.

Gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkai nuosavybės teise valdo atskirus turto objektus – butus bei kitas patalpas. Kitos patalpos šiuo atveju suprantamos kaip negyvenamosios paskirties ūkinės, komercinės patalpos. Bendrosios dalinės nuosavybės teise tokiems savininkams pagal CK 4.82 straipsnio 1 dalį priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 5 dalies 2 punktą [1.6.] detalizuoja šią nuostatą, nurodydamas, kad bendroji inžinerinė įranga yra daugiabučio namo vandentiekio, kanalizacijos, dujų, šilumos, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, ventiliacijos kameros, vamzdynai ir angos, šildymo radiatoriai, elektros skydinės, liftai, televizijos kolektyvinės antenos ir kabeliai, šilumos mazgai, karšto vandens ruošimo įrenginiai, katilinės ir kita bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga bendrojo naudojimo patalpose ar konstrukcijose. Be to, tokie bendro naudojimo objektai gali būti įrengti atskiriems gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančiose patalpose, jeigu jie susiję su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu ir jeigu jie nėra trečiųjų asmenų nuosavybė. Pažymėtina, kad, jeigu bendro naudojimo objektai yra įrengti savininkams nuosavybės teise priklausančiuose

butuose bei kitose patalpose, tokių patalpų savininkas privalo leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ar kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą (CK 4.83 str. 5 d.). Ši pareiga suponuoja ir kitą butų bei kitų patalpų savininkų pareigą – nuosavybės teise priklausančiame bute ar kitoje patalpoje atliekant remonto darbus nedaryti pakeitimų, kurie galėtų būti kliūtis esant būtinumui įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ar kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą.

Nepriklausomai nuo to, ar tai yra buto savininkas, ar kitų patalpų savininkas, bendrosios nuosavybės teise priklausančios dalys nesiskiria – jos yra lygios asmeniui nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui (CK 4.82 str. 5 d.). Pažymėtina, kad tai yra idealioji dalis, nuo kurios dydžio butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas namui atnaujinti (CK 4.82 str. 3 d.). Su išlaidų apmokėjimu susijusi nuostata, įtvirtinta CK 4.83 straipsnio 4 dalyje – butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais. Pažymėtina, kad į tokių išlaidų sąvoką nepatenka išlaidos, dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. Šiuo atveju nesvarbu, kad asmuo nestoja į bendriją ir nedalyvauja priimant sprendimus dėl bendro naudojimo turto valdymo ir naudojimo – priimti sprendimai yra skelbiami viešai ir galioja visiems butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat ir tiems, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo (CK 4.85 str. 4 d.).

Turint omeny, kad šioje situacijoje yra daug bendraturčių ir bendrosios nuosavybės teise jie valdo ne visas objekto patalpas, o tik bendro naudojimo, įstatymų leidėjas nustatė specialų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo mechanizmą. Kaip jau buvo minėta, CK 4.75 straipsnyje nustatytas imperatyvas valdyti, naudoti bei disponuoti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu bendraturčių sutarimu, šiuo atveju turi išimtį – įstatymų leidėjas reikalauja ne absoliutaus susitarimo, bet balsų daugumos (CK 4.85 str. 1 d.), tačiau tik bendrosios dalinės nuosavybės objekto valdymo ir naudojimo klausimais, kadangi įgyvendinant šias teises, skirtingai nei teisę disponuoti nuosavybės teisės objektu, iš esmės nekyla grėsmė, kad nesutinkančių su daugumos nustatyta bendro turo valdymo ir naudojimo tvarka bendraturčių teisės galėtų būti pažeistos.

Pagal LAT išaiškinimą bendrąja daline nuosavybe savininkams priklausančios bendrojo naudojimo patalpos laikomos butų priklausiniais [3.18.]. CK 4.19 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. LAT minėtoje byloje nurodė, kad CK 4.19 str. 1 dalies prasme daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpos pripažintinos priklausiniais, tačiau ne kurio nors vieno ar kelių, o visų (arba esančių atskiroje namo dalyje, pavyzdžiui, vienoje laiptinėje) butų savininkų, nes jos skirtos tarnauti butams bei komercinės-ūkinės paskirties patalpoms (t.y. pagrindinėms patalpoms) bei tenkina visų butų savininkų interesus. Teiginys, kad bendro naudojimo patalpos priklauso visiems namo bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise, reiškia, kad jos nėra atidalytos, yra tik kiekvienam bendraturčiui priklausančios idealiosios nuosavybės teisės dalys. Aukščiau minėtoje nutartyje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad bendro naudojimo patalpų dalis negali būti pripažinta vieno buto priklausiniu, išskyrus atvejus, kai, remiantis CK 4.82 straipsnio 2 dalies nuostatomis, tokias patalpas įmanoma atidalyti taip, kad toks atidalijimas netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį. Tokiu atveju byloje dėl atidalijimo turėtų būti atsakovais visi daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčiai, pateiktas viso namo planas bei nustatyta, kokia bendro naudojimo patalpų dalis tenka kiekvienam bendraturčiui [3.18.].

Su tokiu LAT išaiškinimu yra susijęs ir kitas CK 4.82 str. 4 dalyje numatytas butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumas – kai parduodama bendrąja daline nuosavybe turima visa ar ne visa dalis, priklausanti asmeniui proporcingai jo turimai nuosavybės teise patalpai, tokios dalies negalima perleisti atskirai nuo nuosavybės teise turimo buto ar kitos patalpos, išskyrus atvejus, kai parduodama bendrąja daline nuosavybe esančio daikto, kuris gali būti ar, jį pertvarkius, galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas ir tai netrukdytų naudoti kitų patalpų pagal paskirtį (CK 4.82 str. 2 d.), pavyzdžiui palėpės, sandėliuko. Tačiau tokiu būdu negali būti perleidžiama bendraturčiui tenkanti idealioji laiptinės dalis. Tokį ribojimą sąlygoja butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės prigimtis, t. y. tai, kad pačių nuosavybės teise turimų butų ar kitų patalpų egzistavimas bei galimybė normaliomis sąnaudomis naudoti juos pagal paskirtį įmanoma tik egzistuojant bendriems funkcinė paskirtimi susijusiems daiktams (bendrai elektros, sanitarinei-techninei įrangai ir pan.). Parduodant butų ar kitų patalpų savininkų bendrąja daline nuosavybe turimo viso ar ne viso daikto dalį taip pat yra taikomos CK 4.79 straipsnio nuostatos, numatančios bendraturčio pirmenybės teisę įsigyti parduodamą bendrosios dalinės nuosavybės dalį.

Ypatumas šiuo atveju yra tas, kad, jei parduodama dalis bendrosios dalinės nuosavybės teise turimo daikto, kuris yra ar gali būti naudojamas tenkinant ne viso namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių patalpų savininkų teisių, tai apie tokios dalies pardavimą privaloma pranešti tik toje dalyje esančių patalpų savininkams ir tik jiems leidžiama pasinaudoti pirmumo teise ją pirkti (CK 4.82 str. 4 d.). Tokiu atveju, jeigu bendraturtis įgyvendina įstatyminę pirmenybės teisę, padidėja jo asmeninė nuosavybė, ir toks padidėjimas įvyksta bendrosios nuosavybės (bendro daikto) sumažėjimo sąskaita [3.21.].

Nors daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas įgyvendinant bendrąją dalinę nuosavybę reglamentuoja specialios normos, bendros normos taikomos tų teisių ir pareigų, kurių nereguliuoja specialios normos, įgyvendinimui. Kaip jau minėta, buto ar kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui (CK 4.82 str. 5 d.), o bendraturčių naudojimosi bendru daiktu teisė priklauso nuo šios dalies dydžio (CK 4.76 str., 4.81 str.). Praktikoje dažnos situacijos, kai bendraturtis rekonstruoja bendrą daiktą tokiu būdu padidindamas savo asmeninę nuosavybę, tačiau tai nereiškia, jog jis netenka savo dalies bendrojoje dalinėje nuosavybėje, bet, suprantama, tokiu atveju visų bendraturčių dalys bendrojoje nuosavybėje turėtų pasikeisti. 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-391/2005 [3.21.], LAT aiškindamas, kaip turėtų pasikeisti bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančių dalių dydis sumažinus bendrą daiktą, konstatavo, jog tokių veiksmų teisinių pasekmių CK nereglamentuoja, todėl jos turėtų būti nustatomos atsižvelgiant į bendruosius civilinių teisių įgyvendinimo principus (CK 1.5 str.) bei proporcingumo principą, kuriuo vadovaujamas nustatant bendraturčių dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje (CK 4.82 str. 5 d.). Analizuojamoje byloje bendraturtė (atsakovė) pasididino asmeninę nuosavybę turėdama kitų bendraturčių sutikimą ir rekonstruodama dalį neįrengtos palėpės bei tuo pačiu sumažindama bendrą daiktą – palėpę. Viena bendraturčių (ieškovė) pareiškė reikalavimą nustatyti bendraturčių dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje. LAT nurodė, kad apeliacinės instancijos teismas, vadovaudamasis CK 4.77 str. 1 dalimi, klaidingai nurodė, jog atsakovei pasididinus asmeninę nuosavybę bendro daikto sumažėjimo sąskaita, jai tenkanti bendro daikto dalis turėtų padidėti. Remiantis LAT išaiškinimu, analizuojamoje situacijoje CK 4.77 str. 1 dalyje įtvirtinta norma negalėjo būti taikoma, nes ji reglamentuoja priešingą situaciją – kai dėl vieno bendraturčio atliekamų pertvarkymo veiksmų bendrasis daiktas padidėja, tokiu atveju, jei padidinimas buvo atliktas turint bendraturčių sutikimą, padidėja

padidinimą atlikusio bendraturčio dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir turi būti atitinkamai pakeičiama naudojimosi bendru daiktu tvarka. Analizuojamoje situacijoje, kai bendraturčio asmeninės nuosavybės padidinimo sąskaita bendras daiktas sumažėja, jo bendrosios dalinės nuosavybės teisė į tą bendrą daiktą sumažėja proporcingai tai bendrojo daikto daliai, kuri buvo atskirta. Kartu tai reiškia, kad į kitą bendrąją dalinę nuosavybę esantį turtą bendraturčio bendrosios dalinės nuosavybės teisė nesumažėja. LAT konstatavo, kad nustatant bendrosios nuosavybės dalis po bendro daikto sumažėjimo, į bendraturčiui, kuris padidino savo nuosavybę bendro daikto sumažėjimo sąskaita, nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingąjį plotą neturėtų būti įskaitomas tų patalpų plotas, kuris buvo atskirtas nuo bendro daikto ir perduotas konkrečiam bendraturčiui, nes būtent šis veiksmas ir sąlygojo dalių bendrojoje nuosavybėje pasikeitimą.

3.1. Daugiabučių namų savininkų bendrija kaip bendrosios nuosavybės teisinių santykių įgyvendinimo būdas

Įgyvendindami pareigą bendro naudojimo objektus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti, butų ir kitų patalpų savininkai gali steigti – juridinį asmenį – daugiabučių namų savininkų bendriją (toliau – DNSB) arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį (CK 4.83 str. 3 d.). Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jeigu bendrija likviduota arba jungtinės veiklos sutartis nutraukta, skiriamas bendro naudojimo objektų administratorius (CK 4.84 str. 1 d.). Pažymėtina, kad praktikoje bendro naudojimo paskirties objektų valdymo, naudojimo, priežiūros bei tvarkymo būdas steigiant daugiabučių namų savininkų bendrijas yra gana dažnas, tuo tarpu jungtinės veiklos sutartys yra sudaromos retai. Kaip konstatavo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. liepos 13 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-314/2007, tai, kad dalis bendraturčių nestoja į bendrijos narius, reiškia tik jų valios išraiškos galimybių suvaržymą, nes bendrijos nariai savo subjektines teises įgyvendina per organizacines tokio juridinio asmens struktūras dalyvaudami ir balsuodami susirinkime ar išreikšdami savo valią raštu. Tačiau toks faktas negali reikšti bendraturčių subjektinių teisių nepaisymo, nes „bendrieji civilinių teisių įgyvendinimo ir apsaugos

principai taikytini visoje civilinėje apyvartoje, taigi ir užtikrinant šios grupės asmenų teises bei teisėtus interesus“ [3.32.].

Steigdami bendriją savininkai perduoda jai teisę valdyti, naudoti, prižiūrėti bei tvarkyti bendrąją dalinę daugiabučio namo savininkų nuosavybę (DNSB įst.3 str. 1 d.). Nei specialus įstatymas, reglamentuojantis šio juridinio asmens įsteigimą bei veiklą, nei CK nenumato, kad toks juridinis asmuo steigiamas bendrosios dalinės nuosavybės objektu esančio turto disponavimui. Tačiau praktikoje pasitaiko atvejų, kai tai yra sunkiai suvokiama, todėl kyla ginčų. Vieną tokio pobūdžio bylą LAT išnagrinėjo 2003 m. lapkričio 19 d. [3.14.]. Ginčas kilo, kai atsakovas – DNSB su ieškovu sudarė nuomos sutartį, kuria jam išnuomojo dalį bendro naudojimo patalpų gyvenamojo namo cokoliniame aukšte bei leido savo lėšomis įsirengti minėtose patalpose stomatologinį - ortopedinį kabinetą bei įrengus šias patalpas įsigyti jas nuosavybėn išperkamosios nuomos būdu. Žemesnių instancijų teismai ieškovo reikalavimų netenkino, motyvuodami, kad nuosavybės teisė ieškovui negalėjo atsirasti, nes nei įstatymas, nei DNSB įstatai nesuteikia teisės bendrijai savo nuožiūra disponuoti daugiabučio namo bendro naudojimo patalpomis. Norint sudaryti išperkamosios nuomos sutartį turėjo būti gautas bendraturčių sutikimas. LAT paliko nepakeistus žemesniųjų instancijų sprendimą ir nutartį, iš esmės pritardamas šių teismų padarytoms išvadoms, kad DNSB yra steigiama tik teisių įgyvendinimui, bet ne disponavimui bendrosios dalinės nuosavybės objektu ir kad ieškovas „nuomos sutarties pagrindu rekonstravęs tretiesiems asmenims bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias patalpas, nors ir investavo į šias patalpas nuosavų lėšų, tačiau nuosavybės teisės į jas neįgijo“. Disponuoti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu turi teisę tik savininkai. Analizuojant CK normas pastebėtina, kad CK 4.85 str. 1 dalis, numatanti, kad sprendimai dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose nenumatyta kitaip, galima teigti, kad įstatymas nenumato, kad tokiu būdu – tai yra balsų dauguma – priimami sprendimai ir dėl disponavimo bendro naudojimo patalpomis. Todėl, vadovaujantis CK 4.75 straipsnio 1 dalimi, kurioje teigiama, kad bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, naudojamas bei juo disponuojama bendraturčių sutarimu, darytina išvada, jog butų ir kitų patalpų savininkų balsų daugumos nepakanka, kad būtų galima priimti sprendimus dėl disponavimo bendrąja nuosavybe. Tokiu atveju būtinas visų bendraturčių sutarimas.

Kitoje byloje LAT išaiškinimas dėl DNSB statuso dar išsamesnis. 2007-12-17 nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-566/2007 [3.36.] teismas konstatavo, kad bendrijos steigiamos ir veikia daugiabučių namų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų

bendroms teisėms ir interesams saugoti ir šiuos tikslus toks juridinis asmuo įgyvendina ne kaip savininkas, o kaip bendrosios nuosavybės teisės valdytojas bei turi tiek teisių ir pareigų, kiek reikalinga funkcijų, priskirtų jos kompetencijai, įgyvendinimui. Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta nuostata, kad bendrija yra privatus ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Kaip civilinės atsakomybės subjektas bendrija turi ypatumų, kuriuos lemia tai, kad, kaip minėta, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų savininkas yra ne bendrija, o butų savininkai, turintys disponavimo šiais objektais teisę bei privalantys apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, reguliariai daryti atskaitymus, kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti (CK 4.82 str. 3 dalis). Kaip jau buvo minėta, įgyvendinant šias teises tarp bendraturčių susiklosto vidiniai santykiai. Kadangi santykiuose su trečiaisiais asmenimis (išoriniuose bendrosios dalinės nuosavybės teisiniuose santykiuose) daugiabučio namo gyventojams atstovauja bendrija arba veikia administratorius ar bendraturtis, kuriam tokie įgaliojimai nustatyti jungtinės veiklos sutartimi, būtent tarp šių subjektų (o ne kiekvieno iš bendraturčių ir trečiųjų asmenų) ir susiklosto išoriniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai. Tačiau tik butų ar kitų patalpų savininkai – tai yra bendraturčiai – turi disponavimo bendro naudojimo objektais teisę [3.35.]. Šioje 2007 m. lapkričio 26 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-7-345/2007 LAT pasisakė dėl bendrijos, kaip civilinės atsakomybės subjekto, statuso. Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo, kai šilumos tiekėjas neteisėtai bendrijai išdavė technines sąlygas daugiabučio namo atjungimui nuo centralizuoto šilumos tiekimo, ko pasėkoje daugiabutis namas buvo neteisėtai atjungtas nuo šildymo ir karšto vandens tiekimo tinklų. Dalis namo gyventojų (ieškovai) kreipėsi į teismą su reikalavimu, kad ieškovai (DNSB ir šilumos energijos tiekėjas) solidariai atlygintų dėl tokio neteisėto veiksmo patirtą turtinę bei neturtinę žalą. LAT, pasisakydamas dėl DNSB kaip atsakomybės subjekto, šioje byloje išaiškino, „kad atsakomybės subjektu pagal daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų, kaip bendraturčių, tarpusavio prievoles atlyginti žalą, atsiradusią, jiems įgyvendinant namo bendrojo naudojimo objektų disponavimo teisę, gali būti tik bendraturčiai, bet ne bendrija“ [3.35.], nes teisėtai atjungti daugiabutį namą nuo centralizuotos šildymo sistemos galima tik visų gyventojų bendru sutarimu.

Praktikoje kartais sunku nustatyti, ar konkretus veiksmas yra nuosavybės valdymas, naudojimas, ar disponavimas ja. Tokia dilema iškilo vertinant, ar daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas inicijuoti viso pastato šildymo būdo keitimą yra traktuotinas kaip disponavimas šiuo turtu. 2006-09-13 nutartyje, priimtoje

civilinėje byloje Nr. 3K-3-480/2006 [3.26.] LAT apibrėžė kriterijus, kuriais vadovaujantis turėtų būti sprendžiama dėl konkretaus sprendimo priskirtinumo valdymui, naudojimui ar disponavimui. Sprendimas, nelaikytinas priimtu dėl disponavimo bendro daikto dalimi, jeigu:

- a) sprendimas yra daromas dėl vienos iš daikto dalių pertvarkymo, todėl daiktas nelikviduojamas;
- b) sprendimas priimamas ne dėl daikto teisinio likimo, bet dėl ūkinio poreikio jam masto ir būdo;
- c) daikto elemento pertvarkymu norima ekonominės naudos, bet nesiekama daikto likviduoti.

Aptariamoje byloje ginčas kilo dėl namo šildymo būdo pakeitimo. Ieškovas – DNSB – pareiškė reikalavimą leisti jai atlikti visus, įstatymais numatytus veiksmus, susijusius su namo šildymo būdo pakeitimu be atsakovės sutikimo. Šiuo atveju svarbu buvo nustatyti, ar šildymo būdo pakeitimas kvalifikuotinas kaip pertvarkymas, ar kaip disponavimas, nes DNSB, kaip jau minėta, pagal galiojančius teisės aktus neturi galios priimti sprendimų dėl bendrosios dalinės nuosavybės teise butų ir kitų patalpų savininkams priklausančio turto disponavimo, todėl tokie sprendimai yra priimami bendraturčių sutarimu. LAT, vadovaudamasis aukščiau nurodytais kriterijais, bei remdamasis Šilumos ūkio įstatymo 23 str. 2 dalies 2 punktu bei 27 straipsnio 1 dalimi [1.9.], konstatavo, kad šilumos būdo pakeitimas, „nors tai susiję su buvusios šildymo sistemos atjungimu ir kitos sistemos sumontavimu, traktuotinas kaip savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas pagal CK 4.85 straipsnį“ [3.26.]. Todėl sprendimas inicijuoti viso pastato šildymo būdo keitimą priimamas šiame straipsnyje nustatyta tvarka.

CK 4.85 straipsnio 1 dalies nuostata, kad balsuojant kiekvieno buto ar kitų patalpų savininkas turi vieną balsą, praktikoje kelia problemų – CK normos nereglamentuoja, kaip reikėtų balsuoti tuo atveju, kai vienam savininkui priklauso keli butai, nors priešinga situacija – kaip balsuojama, kai vienas butas priklauso keliems savininkams yra sureglamentuota įstatymiškai – tokiu atveju tokiems savininkams jų sutarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. Kai tam pačiam savininkui priklauso keli butai, nėra aišku, su kuo CK sieja balsą – ar su savininku, ar su butu (kita patalpa). Iš aukščiau minėtos nuostatos, kad tuo atveju, jei butas priklauso keliems asmenims, jiems atstovauja vienas savininkas, darytina išvada, kad įstatymiškai balsas yra siejamas su butu. Pažymėtina, kad tiek bendros normos, dėl bendraturčio teisių ir pareigų naudojantis bendrąja daline nuosavybe ir ją išlaikant (CK 4.76 str.), tiek specialiosios

normos dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo (CK 4.82 str.) įtvirtina proporcingumo principą, reiškiantį, kad bendraturčio teisė į iš bendro turto gaunamas pajamas bei atsakomybė, susijusi su bendro turto išlaikymu, mokesčiais, rinkliavomis yra proporcinga jo turimai bendro turto daliai, kuri yra lygi savininkui nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. Šio principo laikomasi ir tuomet, kai kalbama apie tvarką, kurią tarpusavio susitarimu nusistato namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai dėl naudojimosi atskiromis izoliuotomis to nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis (CK 4.81 str. 1 d.). Laikantis šio principo, didesnio buto savininkas padengia didesnę dalį išlaidų, susijusių su pastato eksploatacija bei priežiūra, nei mažesnio ploto patalpų savininkas. Iš tokio įstatyminio reglamentavimo sektų išvada, jog balsuojant dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, balsų skaičius taip pat turėtų priklausyti nuo asmeniui nuosavybės teise priklausančių patalpų ploto, ypač tais atvejais, kai priimami finansinių pasekmių turintys sprendimai dėl pastato renovacijos, pertvarkymo ir pan. Paminėtina, kad Lietuvos Respublikos Seime (toliau - Seimas) 2007 m. rugsėjo 19 d. buvo užregistruotas CK 4.85 straipsnio 1 dalies pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-2528 [4.1.], kuriame buvo siūloma įrašyti nuostatą, kad, balsuojant dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi tiek balsų, kiek jam priklauso buto ar kitų patalpų ploto kvadratiniais metrais. Įstatymo projekto aiškinamajame rašte buvo nurodyta, kad toks pakeitimas yra reikalingas dėl to, kad dabar galiojanti nuostata tinkamai neužtikrina daugiabučio namo butų ar kitų patalpų savininkų teisių įgyvendinimo, nes susidaro situacijos, kai tiek pat balsų turi ir nedidelio gyvenamojo ploto savininkas, ir žymiai didesnio buto savininkas. Prie šio įstatymo pakeitimo projekto buvo nurodyta, kad šis projektas yra Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projekto Nr. XP-1041 (2) [4.2.] lydintis dokumentas. Kaip jau buvo minėta, tais atvejais, kai priimami finansinių pasekmių turintys sprendimai, tokie balsavimo tvarkos pakeitimai galbūt ir turėtų racionalumo bei pagrįstumo, tačiau toks pagrįstumas nėra akivaizdus, kai priimami finansinių pasekmių patalpų savininkams neturėsiantys sprendimai, pavyzdžiui, dėl vidaus tvarkos taisyklių patvirtinimo, DNSB įstatų keitimo ir pan. Teikiant CK 4.85 str. 1 dalies įstatymo pakeitimo projektą kartu buvo pateiktas ir Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-1041 (2) [4.2.], kuriame siūloma pakeisti įstatymo 10 straipsnio 9 dalį taip, kad ji atitiktų siūlomą CK 4.85 str. 1 dalies pakeitimą. Tačiau nei siūlomame CK 4.85 str. 1 dalies pakeitimo projekte, nei Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo projekte nebuvo išskiriami

finansinių pasekmių turintys ir finansinių pasekmių neturintys sprendimai. Verta paminėti, kad 2007 m. gruodžio 13 d. CK 4.85 str. 1 d. pakeitimo projektas buvo atsiimtas, o Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo projektas Nr. XP-1041 (2), su pakeitimais buvo perkeltas į minėto įstatymo pakeitimo projekto Nr. XP-1041 (3) naująją redakciją, siūlant taip išdėstyti 10 straipsnio 9 punktą: „<...> . Jeigu bendrija įsteigta daugiabučiame name ar kitame pastate, visuotiniame bendrijos narių susirinkime bendrijos narys turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų (objektų) tame daugiabučiame name ar kitame pastate“ [4.4.]. Tačiau tokia pozicija yra diskutuotina, nes pati balsavimo prigimtis yra kitokia – tai yra asmens valios išraiška, todėl įgyvendinant šią valios išraišką balsas neturėtų priklausyti nuo nuosavybės teise valdomo daikto ploto ar nuo nuosavybės teise priklausančių objektų skaičiaus. Manytina, kad, tokiu atveju, kai asmuo įgyja kelis butus nuosavybės teise, teisingesnė pozicija būtų, kad, balsuodamas dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, jis turėtų vieną balsą – taip išreiškdamas savo poziciją vienu ar kitu bendro naudojimo objekto valdymo, naudojimo ar priežiūros klausimu.

3.2. Butų ir kitų patalpų savininkų finansinės pareigos

Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai, kuri, kaip minėta, yra lygi jiems nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui, apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas (CK 4.82 str. 3 d.). Ši, manytina paprasta ir aiški taisyklė, praktikoje neretai kelia problemų bei neaiškumų, butų ar kitų patalpų savininkams jų prievolė išlaikyti ir išsaugoti bendrą daiktą neretai būna nesuvokiama. Tačiau, jeigu yra teisė naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu, yra ir šią teisę atitinkanti finansinė pareiga išlaikyti bendrą daiktą.

Neretai praktikoje problemos kyla tada, kai yra sudaromos sutartys su paslaugų (vandens, šilumos, elektros energijos) tiekėjais, bei atsiranda daugiabučio namo išsiskolinimai už suteiktą energiją. Tuomet kyla klausimas, ar gyventojams, laiku atsiskaitantiems už suteiktas paslaugas, turėtų būti perkeliama skolos našta? Pagal LAT išaiškinimus tokio pobūdžio sutartys laikytinos vartojimo sutartimis, nors neretai jos yra sudaromos su daugiabučių namų gyventojų interesus atstovaujančiu juridiniu asmeniu –

DNSB, tačiau galutiniai vartotojai yra fiziniai asmenys, naudojantys vandenį, elektros energiją ar dujas savo asmeniniams ar savo šeimos poreikiams ir būtent butų savininkai, o ne bendrija moka už suvartotą energiją [3.8.; 3.39.]. Šiuo požiūriu svarbus LAT išaiškinimas 2003 m. gegužės 12 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-579/2003 [3.8.], kur teismas nurodė, kad vanduo iki konkrečių savininkų butų tiekiamas vandens tiekimo sistema, kuri nuosavybės teise priklauso skirtingiems asmenims – iki eksploatavimo ribų vanduo tiekiamas tiekėjui priklausančiais tinklais, o nuo eksploatavimo ribos iki konkrečių butų – butų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiais tinklais. Pagal CK 6.383 straipsnio 1 dalį energijos pirkimo-pardavimo sutarties šalys yra atsakingos už jiems priklausančius tinklus, todėl „jeigu vandens nuostoliai atsiranda tiekiant vandenį vartotojams priklausančiais tiekimo tinklais, tai šiuos nuostolius privalo padengti tų tinklų savininkai, t.y. butų savininkai“ [3.8.] ir tokia butų savininkų, kaip bendraturčių, pareiga atsiranda CK 4.76 ir 4.82 straipsnių pagrindu. Daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininkas kartu yra bendrosios dalinės nuosavybės subjektas, todėl jis privalo atsiskaityti ne tik už savo reikmėms suvartotą vandenį, bet, pagal daiktinės teisės normas privalo padengti išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimu. Tokia butų savininkų pareiga neatsirastų tik tuo atveju, jeigu būtų įrodyta, jog šalto vandens nuostoliai susidaro ne dėl butų savininkų kaltės ir ne jiems bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiuose tinkluose.

Kitas aspektas praktikoje sukeliantis nemažų problemų – daugiabučių namų gyventojų atsiskaitymas už namui pateiktą bei suvartotą šilumos energiją. Kad kiekvieno buto savininkas turi sumokėti už savo suvartotą šilumą ir karštą vandenį pagal apskaitos prietaisų rodmenis niekam abejonių nekelia. Tačiau, kaip konstatavo LAT 2004 m. rugsėjo 29 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-514/2004 [3.15.], daugiabučiame name gyvenantys asmenys turi dvejomis padėtimis šilumos energijos vartojimo požiūriu. Visų pirma jie yra vartotojai, naudojantys šilumos energiją buityje bei privalantys atsiskaityti už savo poreikiams suvartotą šilumos energijos kiekį. Kartu tokie asmenys yra šilumos kiekio vartotojai ir kita prasme – kaip bendro turto savininkai – tiekiamą į daugiabutį namą šilumos energija yra naudojama namo bendroms patalpoms šildyti, „gyvatukams“, todėl ši suvartotos energijos dalis taip pat privalo būti apmokėta. Būtent tokia atsiskaitymo už suvartotą šilumos energiją tvarka daugiabučio namo gyventojams praktikoje dažnai kelia neaiškumų. LAT aukščiau minėtoje nutartyje konstatavo, kad „sutartys, kuriomis nustatytas šilumos ir karšto vandens tiekimas į daugiabučių gyvenamuosius namus, negali būti traktuojamos vien kaip vartojimo sutartys, nes tiekiamą šilumos energija kartu yra ir

ištekliai daiktui išlaikyti“ [3.15.]. Todėl neapmokėtoji šilumos energijos dalis, kuri susidaro butų savininkams, kaip vartotojams apmokėjus už konkrečius poreikiams suvartotą šilumos energiją, remiantis CK 4.76 str. nuostatomis, jog kiekvienas bendraturtis atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu) bei privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti, turi būti paskirstoma pagal bendraturčių nuosavybės dalį bendrame daikte. Kadangi daugiabučio namo gyventojai gauna šilumos energiją kaip vartotojai ir kaip savininkai, todėl ir jų prievolė atsiskaityti su energijos tiekėju negali apsiriboti tik apmokėjimu pagal individualaus apskaitos prietaiso parodymus.

Pažymėtina, kad nemaža visuomenės dalis sunkiai suvokia savo prievolę išlaikyti bendrąją dalinę nuosavybę, pavyzdžiui daugiabučio namo žemutinių aukštų gyventojai nesutinka skirti išlaidų namo stogo remontui, motyvuodami, kad namo stogas – ne virš jų galvų, mokėti už lifto eksploatavimo bei priežiūros paslaugas ir pan. Šiuo požiūriu paminėtina LAT nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-7-1/2003, kurioje teismas, sistemiškai analizuodamas CK normas (4.76 str., 4.82 str. 1d., 2 d.), padarė išvadą, kad „daugiabučio namo bendraturtis nėra atleidžiamas nuo pareigos dalyvauti išlaikant bendrą turtą (šiuo atveju liftą), nes jis nėra vien tik teikiamos paslaugos vartotojas“ [3.6.]. Aptariamoje byloje ieškovė pareiškė reikalavimą nutraukti išlaidų ir paslaugų apmokėjimo sutartį dėl bendro pastato eksploatavimo bei priežiūros, nurodydama, kad jos šeima faktiškai liftu nesinaudoja, todėl ji norėtų atsisakyti mokėti rinkliavas, mokesčius dėl naudojimosi liftu. LAT nurodė, kad nors ieškovės subjektinė teisė atsisakyti naudojimosi liftu paslaugų ir tokiam naudojimuisi tenkančių įmokų yra ginama, tai neturi įtakos jos, kaip bendraturtės, pareigoms išlaikyti bendrą daiktą, kylančioms iš CK 4.76 straipsnio. Todėl darytina išvada, jog pareigos mokėti įmokas bendram daiktui išlaikyti atsisakyti negalima.

IŠVADOS

1. Savininkų daugetas vienam konkrečiam objektui, lemia papildomą specialų bendraturčių teisių ir pareigų reguliavimą. Skiriasi ir asmeninės nuosavybės teisės bei bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos, kadangi bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo ribas apibrėžia ne tik įstatymai, kitų asmenų teisės bei teisėti interesai, bet ir kitų bendraturčių valia. Tuo užtikrinamas visų bendraturčių interesų suderinimas, įgyvendinamas konstitucinis nuosavybės neliečiamumo principas.

2. Dalis bendrosios nuosavybės teisėje yra civilinės apyvartos objektas – bendraturtis turi teisę valdyti, naudoti ir disponuoti savo turima dalimi kaip savininkas, tačiau ši teisė ribojama įstatymu nustatytais bei nuo kitų bendraturčių valios priklausančiais suvaržymais. Vienas tokių įstatyminių suvaržymų – bendraturčio pirmenybės teisė, kuria galima pasinaudoti tik sudarant dalies pirkimo-pardavimo sutartis. Privaloma pateikti informacija netapatintina su oferta, nes tai nėra konkretus pasiūlymas sudaryti sutartį.

3. Siekiant įgyvendinti įstatymu suteiktą teisę atlikti bendro daikto pagerinimus, kitų bendraturčių sutikimai yra reikalingi ne tokiai teisei įgyvendinti, bet konkrečioms darbams atlikti. Bendraturčių sutikimas ir įstatymuose nustatytų taisyklių laikymasis – būtinos sąlygos teisės įgyvendinimui, nes vieno bendraturčio daromi bendro daikto pakeitimai pakeičia kitų bendraturčių naudojimo, valdymo ir disponavimo teisių turinį. Tačiau bendraturčių atsisakymas turi būti protingai motyvuotas.

4. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės pasekmė yra bendrosios dalinės nuosavybės pasibaigimas. Atidalijama gali būti tiek natūra, tiek sumokant kompensaciją pinigais ar (pagal formuojamą teismų praktiką) kitu turtu. Galimas ir dalinis atidalijimas, dalį bendrosios dalinės nuosavybės atidalijant, o dalį paliekant bendrai naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis bei mišrus atidalijimo būdas – atidalijant daiktą natūra ir teisingai kompensuojant gautosios atidalytos daikto dalies ir turėtos idealiosios dalies skirtumą.

5. Įgyvendinus įstatyminę teisę nusistatyti naudotimosi bendru daiktu tvarką, nuosavybės bendrumas nesikeičia, t. y. išlieka kiekvieno bendraturčio nuosavybės teisė į visą bendrą daiktą su iš šios teisės kylančiomis finansinėmis pareigomis.

6. Finansinių bendraturčių pareigų, kurios dažniausiai siejamos su išoriniais bendrosios dalinės nuosavybės teisiniais santykiais, atsisakyti negalima. Šios pareigos lemia bendraturčių atsakomybę tretiesiems asmenims, kuri pagal bendrąją taisyklę yra

dalinė, proporcinga bendraturčio turimai daliai. Daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininkas kartu yra bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektas, todėl jis privalo proporcingai nuosavybės teise turimo buto ar kitos patalpos plotui padengti ir išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės objekto eksploatavimu.

7. Daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo specialų reguliavimą suponuoja tai, kad bendrosios dalinės nuosavybės teise jie valdo ne visas objekto patalpas, o tik bendro naudojimo, kurios laikytinos visų butų priklausiniais. Tokių objektų valdymui, tai yra tik teisių įgyvendinimui, gali būti steigiama DNSB, tačiau disponuoti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu turi teisę tik savininkai.

8. Nebūtų teisingas CK aiškinimas ir DNSBĮ pakeitimo įstatymo projekto siūlomas įtvirtinti teisinis reguliavimas, numatantis, kad, priimant sprendimus dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, butų ar kitų patalpų savininkų, turinčių nuosavybės teisėmis ne po vieną, bet po kelis butus, balsų skaičius būtų tiesiogiai proporcingas turimų butų skaičiui.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Teisės aktai:

- 1.1. Lietuvos Respublikos Konstitucija (Žin., 1992, Nr. 33-1041).
- 1.2. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Pirmasis papildomas protokolai (Žin., 1996, Nr. 15-386).
- 1.3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr. 74-2262).
- 1.4. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (Žin., 2002, Nr. 36-1340).
- 1.5. Rusijos Federacijos civilinis kodeksas [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-25].
Prieiga per internetą: <http://www.gkodeks.ru>.
- 1.6. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (nauja įstatymo redakcija) (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639).
- 1.7. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (nauja įstatymo redakcija) (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868).
- 1.8. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (nauja įstatymo redakcija) (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2002, Nr. 101-3597).
- 1.9. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas (nauja įstatymo redakcija) (Žin., 2003, Nr. 51-2254; 2007, Nr. 130-5259).
- 1.10. Lietuvos respublikos sodininkų bendrijų įstatymas (Žin., 2004, Nr. 4-40).

2. Specialioji literatūra:

- 2.1. JOVAIŠAS, Karolis. Nuosavybės teisinis režimas. *Teisės problemos*, 2006, Nr. 3 (53), p. 60-85.
- 2.2. PAKALNIŠKIS, Vytautas. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Jurisprudencija*, 2002, Nr. 28 (20), p. 69-79.
- 2.3. СИНАЙСКИЙ, В. И. *Русское гражданское право*. Москва: Статут, 2002.
- 2.4. СУХАНОВ, Е. А. *Гражданское право: учебник*. 3-е изд. Москва: Волтерс Клувер, 2007. т 2.
- 2.5. VITKEVIČIUS, P. , *et al. Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vijusta, 1997.

3. Teismų sprendimai:

- 3.1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje“ (Žin., 2006, Nr. 30-1050).

- 3.2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. balandžio 11 d. nutartis c. b. I. Zaksienė v. K. Velička ir kt., Nr. 3K-7-316/2000, kat.13.
- 3.3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. spalio 28 d. nutartis c. b. V. Bartulis v. A. Aksamitauskas, Nr. 3K-3-1265/2002, kat. 25.6.1, 25.8.2.
- 3.4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 11 d. nutartis c. b. D. Laurėnienė v. L. Fedotova, Nr. 3K-3-1498/2002, kat. 25.6.1, 25.2.
- 3.5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų senato 2002 m. gruodžio 20 d. nutarimas Nr. 39 „Dėl ieškinio senatų reglamentuojančių normų taikymo teismų praktikoje“. Teismų praktika, 2002, Nr. 18, p. 169-184.
- 3.6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 9 d. nutartis c. b. I. A. Valionienė v. UAB „Karoliniškių būstas“, Nr. 3K-7-1/2003, kat. 81.
- 3.7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 13 d. nutartis c. b. K. Rakauskas v. Teismo antstolių kontora prie Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo, Nr. 3K-3-140/2003, kat. 120, 40.13, 16.5.
- 3.8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gegužės 12 d. nutartis c. b. 257-oji DNSB v. SP UAB „Vilniaus vandenys“, Nr. 3K-3-579/2003, kat. 37.1, 37.6, 40.2, 40.5.
- 3.9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. M. A. Miliūnienė v. V. Vosylienė, Nr. 3K-3-736/2003, kat. 25.2, 25.6.1., 28.
- 3.10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis c. b. V. Juronis v. S. Baltrukevičienė, Nr. 3K-3-780/2003, kat. 25.6.1, 25.7.
- 3.11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 1 d. nutartis c. b. AB „Transauša“ v. A. Doroševičienė „ARD“, Nr. 3K-3-903/2003, kat. 25.6.1, 65.
- 3.12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 15 d. nutartis c. b. M. Čiuladaitė v. V. Baumila, Nr. 3k-3-956/2003, kat. 25.6.1, 66.
- 3.13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis c. b. Č. Vasilevskaja v. J. Jurevič, Nr. 3K-3-1064/2003, kat. 25.6.1, 25.7, 16.5, 16.8.

- 3.14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 19 d. nutartis c. b. V. Leonenko v. 424-oji DNSB „Putinas“, Nr. 3k-3-1134/2003, kat. 25.3, 25.6.1, 37.3.
- 3.15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 29 d. nutartis c. b. 519-oji DNSB ir kt. v. UAB „Vilniaus energija“, Nr. 3k-3-514/2004, kat. 40.5, 90.
- 3.16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. lapkričio 3 d. nutartis c. b. N. Lečkauskienė v. O. Savulienė, Nr. 3K-3-572/2004, kat. 25.6.1.
- 3.17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 9 d. nutartis c. b. R. B. v. N. S., R. S., E. Č., Nr. 3K-3-165/2005, kat. 46, 30.9.1(S).
- 3.18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 21 d. nutartis c.b. Vilniaus miesto 379-oji DNSB v. A. Juchnevič, Nr. 3K-3-197/2005, kat. 30.9.1.
- 3.19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 25 d. nutartis c. b. M. Kinderevičius v. V. Paulauskienė, Nr. 3K-3-283/2005, kat. 30.9.1.
- 3.20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 27 d. nutartis c.b. Šilalės rajono apylinkės prokuratūra ir kt. v. L. Gumuliauskas, Nr. 3K-3-354/2005, kat. 30.9.1, 95.7.
- 3.21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartis c. b. N. Lukaševičienė v. D. Zubavičienė, Nr. 3K-3-391/2005, kat. 30.9.1.
- 3.22. Lietuvos Aukščiausiojo teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 2 d. nutartis c. b. L. Gončarova v. G. Gončarova Nr. 3K-3-530/2005, kat. 30.9.1.
- 3.23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis c. b. B. M. Marma, I. Marmienė v. L. Marma ir kt., Nr. 3K-3-485/2005, kat. 30.9.1.
- 3.24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 23 d. nutartis c. b. UAB „Edgira“ v. UAB „Norta“, Nr. 3k-3-599/2005, kat. 24.3, 30.9.1.
- 3.25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 5 d. nutartis c. b. A. Mackevičius v. A. Urbanovič, Nr. 3k-3-638/2005, kat. 30.9.1.
- 3.26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. Vytauto g. 122-oji DNSB v. Z. B., Nr. 3K-3-480/2006, kat. 25.3, 30.9.1.(S).

- 3.27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 30 d. nutartis c. b. AB „Prospero polis“ v. UAB „Kauno gelžbetonis“, Nr. 3K-3-473/2006, kat. 30.9.1, 121.11.
- 3.28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. sausio 30 d. nutartis c. b. K. V. v. A. Z. B., Nr. 3K-3-134/2007, kat. 30.2, 32.5.
- 3.29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 8 d. nutartis c. b. L. D. v. M. V. P., R. P., Nr. 3K-7-133/2007, kat. 42.5, 45.6(S).
- 3.30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. balandžio 2 d. nutartis c. b. I. V. v. D. B., K. V., M. S., Nr. 3K-3-144/2007, kat. 95.3, 95.5(S).
- 3.31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 22 d. nutartis c. b. A. R. B., J. B. v. R. L., Nr. 3K-3-291/2007, kat. 30.9.1.
- 3.32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. liepos 13 d. nutartis c. b. Ramygalos g. 66-ojo namo savininkų bendrija v. J. J., M. J., Nr. 3K-3-314/2007, kat. 30.9.1(S).
- 3.33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 8 d. nutartis c. b. V. S. v. L. J., R. S., Nr. 3K-7-273/2007, kat. 30.2, 30.9.1(S).
- 3.34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis c. b. A. I. J. v. A. J., Nr. 3K-3-459/2007, kat. 30.9.1, 34.4.5(S).
- 3.35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis c. b. L. B., I. V., I. Z. A. v. DNSB „Medvėgalis“ ir kt., Nr. 3K-7-345/2007, kat. 114.8.2, 44.2.4.1.
- 3.36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 17 d. nutartis c. b. 91-oji GNSB v. Kauno m. savivaldybė ir kt., Nr. 3K-3-566/2007, kat. 30.6, 30.9.1, 30, 12.2.
- 3.37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis c. b. B. Z. B. v. G. R., Nr. 3K-3-598/2007, kat. 30.9.1(S).
- 3.38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 30 d. nutartis c. b. A. K. v. J. M., Nr. 3K-3-58/2008, kat. 30.9.1(S).
- 3.39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 29 d. nutartis c. b. 791-oji DNSB v. AB „Grigiškės“, Nr. 3K-3-211/2008, kat. 42.2, 42.3, 42.11.1, 42.11.3, 45.5(S).
- 3.40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. liepos 18 d. nutartis c. b. P. R., P. R. v. A. U., Nr. 3K-3-359/2008, kat. 30.9.1, 121.10, 121.11(S).

- 3.41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis c. b. A. R. v. V. R., Nr. 3K-7-466/2008, kat. 30.9(S).
- 3.42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis c. b. V. J. v. I. M., A. J., Nr. 3K-3-563/2008, kat. 30.9.1, 32.1(S).
- 3.43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. sausio 23 d. nutartis c. b. E. R. v. B. R., Nr. 3K-37/2009, kat. 30.9.1, 106.6, 108, 111.1, 121.13.
- 3.44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 9 d. nutartis c. b. P. M. v. A. M., Nr. 3K-3-21/2009, kat. 30.9.1(S).

4. Teisės aktų projektai:

- 4.1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-2528 [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-17]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt>.
- 4.2. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-1041 (2) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-17]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt>.
- 4.3. Pasiūlymas Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projektui Nr. XP-1041 (2) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-17]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt>.
- 4.4. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-1041 (3) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-17]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt>.

Bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai

Santrauka

Šiame magistro darbe nagrinėjama vienos iš bendrosios nuosavybės teisės rūšių – bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo specifika, kurią suponuoja savininkų daugetas vienam konkrečiam objektui. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto bendrumas varžo kiekvieno bendraturčio laisvę įgyvendinant teises į daiktą ir kartu lemia bendrosios nuosavybės teisinių santykių dvilypumą – visų pirma, tarp bendraturčių susiklosto vidiniai santykiai, kurie suprantami kaip teisės ir pareigos vienas kito atžvilgiu, tuo tarpu visi bendraturčiai, kaip vienas subjektas, įgyvendina santykius su trečiaisiais asmenimis – šiuo atveju susiklosto išoriniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai. Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo ypatumai pasireiškia ne tik įstatymiais ribojimais bei kitų asmenų teisėmis – bendraturčio teises riboja tokie patys savininkai, kaip jis pats, todėl bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas yra susijęs su bendraturčių interesų derinimu. Būtent šis ribojimas ir bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo santykių dvilypumas (išoriniai ir vidiniai) iš esmės ir sąlygoja specifinį įstatyminį bendrosios dalinės nuosavybės subjektų teisių ir pareigų įgyvendinimo reguliavimą bei atitinkamą tokio reguliavimo aiškinimą. Teisės normomis nustatytas bendrosios nuosavybės režimas, kaip tik ir skirtas suderinti skirtingų savininkų interesus į tą patį daiktą.

Darbo tikslas – pateikti bendrosios nuosavybės teisės sampratą bei, remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, išnagrinėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumus, taip atskleidžiant bendrosios dalinės nuosavybės teisės specifiką, parodant pagrindinius skirtumus nuo asmeninės nuosavybės teisės.

Darbe analizuojamos įstatyminės bendraturčių teisės ir pareigos, atskleidžiamos jų įgyvendinimo praktinės problemos. Siekiant išsamesnės analizės nagrinėjami daugiabučių namų savininkų bendrosios nuosavybės teisės ypatumai.

Implementation Peculiarities of Rights and Obligations by Co-owners

Summary

The implementation particularities of ownership in indivision – the type of common ownership that is presupposed by plurality of owners towards one particular object, is being researched by this master thesis. Intercommunity in object of ownership in indivision restrains the freedom of co-owner in implementing the rights to article and thereby determines the duality of legal relations of ownership in indivision – first of all, the internal relations between the co-owners emerge which are understood as the rights and obligations towards each other, whereas all the co-owners implement the relations towards the third persons as one subject – in this instance external legal relations of ownership in indivision occur. Implementation peculiarities of rights and obligations by co-owners are evidenced not only by statutory restrictions and rights of other persons – the rights of co-owner are restricted by the owners as the same co-owner, therefore the implementation of ownership in indivision is related to coordination of interests by the co-owners. Namely this restriction and duality of implementation of (external and internal) relations of ownership in indivision mainly condition the specific regulation of implementation of rights and obligations of subjects of ownership in indivision and the appropriate interpretation of such regulation. The mode of common ownership determined by the legal norms is exactly designated to coordinate different interests of the co-owners towards the same article.

The objective of thesis – to provide the conception of common property law and to analyze the implementation peculiarities of rights and obligations by subjects of ownership in indivision pursuant to the case law of the Supreme Court of Lithuania, by disclosing particularities of ownership in indivision law and revealing the main differences over personal ownership.

The statutory rights and obligations of co-owners are analyzed in the thesis, by disclosing its practical problems of implementation. In order to provide comprehensive analyses, the peculiarities of common ownership of multi-flat dwellings' owners are researched.