

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

Dovilės Bučiutės,
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistrinis darbas

Bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai

Vadovas: doc. dr. Algirdas Taminskas
Recenzentas: doc. dr. Andrius Smaliukas

Vilnius 2009

TURINYS

Ižanga.....	4
1. Bendrosios nuosavybės teisė	7
2. Bendrosios bendraturčių teisės ir pareigos, jų įgyvendinimo ypatumai.....	12
2. 1. Pareiga tartis.....	12
2. 2. Teisė gauti pajamas	15
2. 3. Teisė disponuoti savo dalimi.....	17
2. 4. Teisė atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės.....	23
2. 5. Finansinės pareigos.....	26
3. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai.....	27
3. 1. Teisė gauti pajamas.....	28
3. 2. Butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir pareigų dėl bendro naudojimo objektų įgyvendinimo ypatumai.....	29
3. 3. Teisė disponuoti savo dalimi (pirkimas – pardavimas).....	31
3. 4. Teisė keisti daugiabučio namo patalpos paskirtį.....	36
3. 5. Bendraturčių bendro sutarimo pareigos išimtis.....	37
3. 6. Finansinės pareigos.....	39
3. 7. Teisė padidinti ar pagerinti bendrą daiktą.....	42
3.8. Teisė atsidalinti iš butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės.....	43
3.9. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdai.....	44
3. 9. 1. Bendrija.....	44
3. 9. 2. Jungtinės veiklos sutartis.....	47
3. 9. 3. Administravimas.....	48
4. Sodininkų bendroji dalinė nuosavybė.....	50
4. 1. Bendro naudojimo žemė ir bendrosios dalinės nuosavybės teise valdoma žemė.....	52
4. 2. Sodininkų dalių bendrame turte nustatymas.....	53

4. 3. Sodininkų teisių ir pareigų, susijusių su bendro naudojimo objektais, įgyvendinimo ypatumai.....	53
4. 4. Bendrijai priklausančių sodininkų teisės ir pareigos, susijusios su bendro naudojimo objektais.....	55
4. 5. Bendrijai nepriklausančių sodininkų teisių ir pareigų, susijusių su bendro naudojimo objektais, specialusis reguliavimas.....	57
5. Bendroji jungtinė nuosavybės teisė.....	59
5. 1. Bendraturčių (sutuoktinių) teisės ir pareigos, jų įgyvendinimas.....	60
5. 1. 1. Sutuoktinių bendro sutarimo pareiga.....	60
5. 1. 2. Sandorių sudarymas.....	60
5. 1. 3. Bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio turto įkeitimas..	64
5. 1. 4. Sutuoktinių atsakomybė už prievoles.....	65
Išvados.....	67
Literatūros sąrašas	70
Santrauka.....	77
Summary.....	78

IŽANGA

Temos aktualumas ir originalumas. Pasirinkta magistro darbo tema yra aktuali tiek teoriniu, tiek praktiniu požiūriu. Nuosavybės teisė yra plačiausia savo turiniu teisė bei viena iš seniausių žmogijos teisių. Jau romėnai išskyrė bendrąją nuosavybę – *communio pro indiviso, condominium* – kaip atskirą nuosavybės teisės rūšį. Su bendrosios nuosavybės teise susiduriame kasdien: šeimoje (bendroji jungtinė nuosavybės teisė), gyvenamajame daugiabutyje name (butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė) ar net būdami mėgėjiškame sode (sodininkų bendroji dalinė nuosavybė). Šitoks bendrosios nuosavybės teisės paplitimas lemia jos aktualumą. Šią temą aktualia daro ir tai, kad bendrąja nuosavybe priklausančio turto valdymas, naudojimas ir disponavimas dėl jo priklausymo ne vienam, o keliems asmenims yra apsunkintas. Dėl to bendraturčiams Lietuvos Respublikos įstatymuose yra įtvirtinta papildomų teisių ir pareigų. Dėl jų bei jų įgyvendinimo būdo praktikoje dažnai kyla tarp bendraturčių įvairių nesutarimų, ginčų, kuriuos tenka spręsti teisme. Be to, ši tema Lietuvoje nėra daug nagrinėta. (Mėgėjiško sodo sodininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė apskritai beveik nėra išsamiau analizuota teisiniu aspektu). Įstatymų normų, reglamentuojančių bendrosios nuosavybės teisę, turinys teisės moksle beveik nenagrinėtas. O Lietuvos teismų praktikoje esantys išaiškinimai, susiję su įvairiais bendrosios nuosavybės teisės objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo klausimais, nėra apibendrinti ir susistemintai įtvirtinti kuriame nors viename teisiniame leidinyje. Visos šios išdėstytos aplinkybės patvirtina nagrinėjamos temos teorinį ir praktinį aktualumą bei šio darbo originalumą.

Darbo tikslas. Šiuo darbu siekiama atskleisti bendraturčių teises ir pareigas bei esamą jų įgyvendinimo specifiką. Tokio tikslo siekiama įgyvendinant iškeltus uždavinius:

- 1) parodyti esminius skirtumus tarp individualios nuosavybės teisės ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės;
- 2) atskleisti bendrąsias bendraturčių teises ir pareigas bei jų įgyvendinimo ypatumus;
- 3) išanalizuoti specialiąsias (bendrosios jungtinės, butų ir kitų patalpų savininkų bei sodininkų bendrosios dalinės nuosavybės) bendraturčių teises ir pareigas bei jų įgyvendinimo ypatumus.

Teiginiams ir išvadoms pagrįsti bus pateikiama Lietuvos teismų praktikos ir užsienio šalyse taikomų teisės normų pavyzdžiai.

Objektas. Šio darbo objektą apibrėžia temos pavadinimas – bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo ypatumai. Siekiama išanalizuoti abiejų nuosavybės teisės rūšių – bendrosios dalinės nuosavybės teisės, į kurią įeina butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė bei sodininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė, ir bendrosios jungtinės nuosavybės teisės – turėtojų teises ir pareigas. Taip pat analizuojamas tų teisių ir pareigų įgyvendinimas, atskleidžiami įgyvendinimo ypatumai. Kadangi tema yra pakankamai plati (anksčiau buvo rašyta magistro darbų atskiromis šio darbo struktūrinių dalių temomis, t. y. atskirai apie bendrąją jungtinę nuosavybę bei butų ir kitų patalpų savininkų bendrąją dalinę nuosavybę), apimanti abi nuosavybės teisės rūšis, tai norint atskleisti nagrinėjamą temą bei pasiekti nurodytą tikslą, bus teikiamas didesnis dėmesys problematiškesnių, dviprasmiškų, nepakankamai aiškių bei dažniau taikomų praktikoje teisės normų analizei. Taip pat bus siekiama išanalizuoti ir įvertinti dažniausiai pasitaikančias problemas, pateikti problemų sprendimo būdus.

Tyrimo metodai. Darbe pritaikyti keli pagrindiniai teisės tyrimo metodai: teleologinis, sisteminis, analitinis, loginis, lyginamasis, statistinis. Teleologiniu metodu aiškinamas teisės normų turinys atsižvelgiant į įstatymo leidėjo tikslus. Siekiant atskleisti bendraturčių teisių ir pareigų visumą, jų įgyvendinimo ypatumus, sistemiškai aiškinamos Civiliniam kodekse įtvirtintos bendrosios teisės normos su specialiosiomis teisės normomis ir principais, aiškinamos Civilinio kodekso teisės normos siejant jas su kituose įstatymuose įtvirtintomis teisės normomis, bei sistemiškai aiškinami ir analizuojami tarpusavyje susiję įstatymai, poįstatyminiai aktai ir kiti teisės norminiai aktai. Taip pat teisės normų aiškinimui bei probleminių situacijų analizavimui, o išanalizavus – pagrįstų išvadų pateikimui taikomas loginis metodas. Lyginamasis teisės tyrimo metodas darbe atsiskleidžia lyginant nuosavybės teisę su bendrosios nuosavybės teise, bei lyginant tam tikrus Lietuvos bendrosios nuosavybės teisės aspektus su užsienio šalių teisės ypatumais. Statistinio metodo pagalba pateikiami svarbūs statistiniai duomenys (sodininkų bendrijų skaičius, atskiro butų ir kitų patalpų savininkų bendro turto valdymo būdo pasirinkimo statistika). Visų šių metodų visuma leidžia įvairiapusiškai išanalizuoti temą, atskleisti tyrimo objekto specifiką, įgyvendinti išsikeltus uždavinius ir pasiekti užsibrėžtą tikslą.

Šaltiniai. Kadangi, kaip buvo minėta, ši tema nėra plačiai nagrinėta moksliniame lygmenyje, todėl monografijų, mokslinių straipsnių nagrinėjama tema nėra daug. Taip pat nėra parengto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaro, skirto kodekso ketvirtosios knygos normoms plačiau paaiškinti. Atsižvelgiant į tai, rašant magistro darbą daugiausia

buvo remtasi Lietuvos Respublikos įstatymais (Civilinio kodekso¹ pirmąja, trečiąja bei ketvirtąja knygomis, Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu² ir Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymu³), poįstatyminiais aktais, Lietuvos teismų praktika (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo ir Lietuvos Aukščiausio Teismo praktine medžiaga) ir interneto svetainėse publikuota medžiaga.

¹ Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262.

² Valstybės žinios, 1995, Nr. 20 – 449, Valstybės žinios, 2000, Nr. 56 – 1639.

³ Valstybės žinios, 2004, Nr. 4 – 40.

1. BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖ

Norint teisingai suprasti, kas yra bendroji dalinė nuosavybė, koks yra jos reguliavimo dalykas, kokia yra jos paskirtis, tikslai, ypatumai, kur yra jos ribos ir panašiai, pirmiausia reikia išanalizuoti pačią sąvoką, nustatyti bendrosios dalinės nuosavybės teisės vietą civilinės teisės šakoje, daiktinės teisės institute.

„Bendrosios dalinės nuosavybės teisės“ sąvoka nukreipia suvokimą apie šią nuosavybės rūšį tinkama linkme. Pirmiausia, derėtų paanalizuoti reikšminį žodį „nuosavybė“. Buitine prasme, tai savininko teisė elgtis su nuosavu daiktu savo nuožiūra. Dabartinis lietuvių kalbos žodynas pateikia tokį apibūdinimą: „priklausymas kam nors su teise valdyti, tvarkyti“.⁴ Taigi, nuosavybė gali būti suprantama kaip tam tikras daiktas ar kitas turtas į kurį savininkas turi tam tikras reikalavimo, taip pat valdymo, naudojimo bei disponavimo teises. Kadangi nuosavybės turėjimas yra suprantamas kaip tam tikra teisė, tai nuosavybė civilinėje teisėje yra labiau analizuojama neatskiriamai nuo žodžio „teisė“, t. y. kaip žodžių junginys, frazė - „nuosavybės teisė“. „Nuosavybės teisės“ apibrėžimas ir reguliavimas įtvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (sutrump. CK) ketvirtoje knygoje, V skyriuje, pavadinimu „nuosavybės teisė“. Tai parodo, kad nuosavybės santykiai nėra paprasti, jie nepalikti savireguliaciniam, savaiminiam procesui, yra būtinas įstatyminis reguliavimas. „Nuosavybės teisė“ CK 4.37 str. 1 d. apibrėžta kaip „teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti“. Taigi nuosavybės teisės turinys apibrėžiamas vadinamąją triada – teise valdyti turtą, juo naudotis ir disponuoti. Be to, nuosavybės teisės turinys yra kintantis, todėl jo ribas galima nustatyti tik šiuolaikinės civilinės teisės doktrinos ir teismų praktikos (taip pat ir Europos žmogaus teisių teismo) priemonėmis. Iš to seka išvada, kad savininko teisių ribos yra gana plačios.

Kitas svarbus aspektas – nuosavybės teisės įgyvendinimas. Iš esmės tai labiau asmenų tarpusavio santykiai dėl tam tikro turto, o ne asmens santykis su daiktais ar kitu turtu. Savininko teisių įgyvendinimas suponuoja du dalykus: pozityvųjį įgyvendinimo aspektą ir negatyvųjį. Pozityvusis reiškia, kad savininkas turi įgyvendinti savo teises niekieno netrukdomas, bet atsižvelgiant į įstatymus ir kitų asmenų teisėtus interesus. O negatyvusis aspektas suponuoja trečiųjų asmenų pareigą netrukdyti savininkui įgyvendinti savo nuosavybės teisių.

⁴ Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: mokslo ir enciklopedijų leidykla, 1993, p. 444.

Savininkas pats pasirenka nuosavybės teisės įgyvendinimo būdą. Jis gali įgyvendinti savo turimą teisę pats ar perduoti ją kitam asmeniui. Jis gali perduoti visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalis, ar tik konkrečias teises (valdymo, naudojimo ar/ir disponavimo). Asmuo, įgyvendindamas nuosavybės teisę į savo turtą, gali sujungti jį su kitų asmenų turtu bendrai veiklai, neįsteigiant juridinio asmens. Taip pat įvairiais įstatymų numatytais būdais gali atsirasti ne vieno, o kelių asmenų nuosavybė, t. y. bendroji nuosavybė.

Žodis „bendras“ yra suprantamas kaip priklausomas visiems, kartu atliekamas ir panašiai. O siejant šį žodį su nuosavybe, bendrąja nuosavybe yra laikomas turtas, kuris priklauso kartu dviem ar keliems savininkams. Tokiais bendrasavininkiais gali būti fiziniai ar juridiniai asmenys, šie subjektai ir valstybė, kelios valstybės. Specialusis Civilinio kodekso ketvirtosios knygos V skyriaus ketvirtasis skirsnis reglamentuoja bendrosios nuosavybės teisę. CK 4. 72 str., 1 d. įtvirtintas bendrosios nuosavybės teisės apibrėžimas - „tai dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti“. Taigi šios teisės turinys apibrėžiamas pasinaudojant ta pačia triada. Taip yra todėl, kad bendrosios nuosavybės teisė yra tik individualios nuosavybės teisės rūšis, įgyvendinama dvejų ar kelių asmenų. CK 4. 72 str. 2 d. teigia, kad bendraturčiu gali būti kiekvienas asmuo, galintis būti nuosavybės teisinių santykių subjektu. Taigi, individualios nuosavybės teisės ir bendrosios nuosavybės teisės subjektai sutampa, o objektai – „daiktai ir kitas turtas“ - taip pat išlieka tie patys (CK 4. 38 str. ir 4. 74 str.).

Teisinės sąvokos „bendrosios dalinės nuosavybės teisė“ žodis - „dalinė“ - asocijuojasi su tuo, kad reikia kažką dalinti, skirstyti į dalis, kad kažkas turi būti dalus ir padalinamas ar jau padalintas. Tačiau yra kiek kitaip. Šiuo konkrečiu atveju nieko nereikia dalinti (jei nėra būtinybės ar noro), ir niekas neprivalo būti dalus. Vertinant šį žodį šios sąvokos kontekste, žodis „dalinė“ reiškia, kad savininkas turi savo dalį (nesvarbu ar tai vis dar idealioji dalis, ar jau nustatyta – realioji dalis) bendrame visame objekte, kurią savininkas valdo, naudoja ir ja disponuoja, bet tik esant kitų bendraturčių sutarimui. Ta dalis bendrosios dalinės nuosavybės teisėje yra bendraturčio asmeninis turtas, kuris gali būti savarankišku civilinės apyvartos objektu. Taigi bendraturtis savo dalimi naudojasi, valdo ir disponuoja ja kaip savininkas, tačiau kiek įmanoma labiau turi atsižvelgti į kitų bendraturčių teisėtus interesus. Bendraturtis valdydamas, naudodamas ir disponuodamas bendru daiktu, įgyvendina nuosavybės teisę į savo turimą dalį jame.⁵

⁵ Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos. Delfi tinklalapis. [žiūrėta 2008 – 11 – 20]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/law/article.php?id=19273763>>.

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės turėtojais – bendraturčiais – dažniausiai būna du ar keli asmenys, o ne vienas (kaip yra individualios nuosavybės teisės institute). O tai yra pagrindinė priežastis, lemianti daug specifinių bendraturčių teisių ir pareigų, kas ir sudaro bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyką ir įgyvendinimo ypatumus (jie bus aptarti vėlesniuose skyriuose). Taip pat dar vienas svarbus bruožas, skiriantis individualios nuosavybės teisę nuo bendrosios dalinės nuosavybės teisės yra šių teisių įgyvendinimo ribos. Nuosavybės teisė nėra absoliuti. Žmogus negali ignoruoti visuomenės, kurioje gyvena, todėl jo, kaip savininko, teisės yra įtvirtintos pareigų ir atsakomybės kontekste. Civilinis kodeksas 4. 37 str. 1 d. įtvirtina, jog savininkas turi teisę valdyti, naudoti ir disponuoti savo nuosavybės teisės objektą, bet nepažeisdamas įstatymų (kas dažniausiai būna pripažįstama kaip prieštaraujančiu viešajai tvarkai, bendrai gerovei) ir kitų asmenų teisių bei teisėtų interesų. Visi šie suvaržymai esti ne tiek daikto ar kito turto, kiek šio turto savininko atžvilgiu. Dėl to nuosavybės teisių apribojimas turi būti taikomas taip, kad būtų užtikrinta savininko teisių ir viešojo intereso pusiausvyra. Nepagrįstais ir neproporcingais laikomi tie apribojimai, kuriuos taikant pasidaro neįmanoma įgyvendinti nuosavybės teisės, peržengiamos protingai suvokiamos jos ribos arba neužtikrinamas nuosavybės teisinis gynimas.⁶ O įgyvendinant bendrosios dalinės nuosavybės teisę, ribos dar labiau susiaurinamos. Šiuo atveju neužtenka atsižvelgti vien į įstatymus ir kitų asmenų teises ir teisėtų interesus. Labai svarbus yra ir kitų bendraturčių klausimas (CK 4. 75 str. 1 d. „bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu“). Iš to seka išvada, kad įgyvendinant savo, kaip bendraturčio, t. y. kaip savininko teises į turimą savo dalį bendroje nuosavybėje, yra būtinas kitų bendraturčių sutikimas. Visos šios aptartos aplinkybės įrodo, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisei reikia atskiro reguliavimo (CK ketvirta knyga, V skyrius, ketvirtasis skirsnis) ir leidžia išskirti bendrosios dalinės nuosavybės teisę kaip atskirą individualios nuosavybės teisės rūšį.

Bendroji dalinė nuosavybė – tai individualios bendrosios nuosavybės teisės rūšis (dar viena rūšis yra bendroji jungtinė nuosavybė, kuri yra aptariama 5 dalyje). Pagal Civilinio kodekso 4. 73 str. 1 d. bendrosios dalinės nuosavybės teisė - kai bendrosios nuosavybės teisėje yra nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys. Tos dalys gali būti išreikštos trupmenomis (pavyzdžiui, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ ir pan.) arba procentais (50%, 25% ir pan.). Visų bendraturčių dalių suma turi sudaryti vienetą arba 100 procentų. O jei kiekvieno bendraturčio konkretus dalių dydis nenustatytas, tai preziumuojama, kad jų dalys lygios (CK 4. 73 str. 3 d.). Kiekvienas iš

⁶ Jovaišas Karolis. Nuosavybės teisinis režimas. *Teisės problemos*. Mokslinis praktinis žurnalas.. Vilnius: Justitia, 2006, nr. 3 (53), p. 73 – 74.

bendraturčių turi ne realią, konkrečią turto dalį natūra (kambarius, kitas patalpas), o tik teisę į bendro turto dalį (idealiąją dalį). Tai lemia tam tikras pasekmes, kurios neatsirastų savininkui, turinčiam turtą individualios nuosavybės teise ar bendraturčiui, nusistačiusiam realiąją dalį bendrame turte. Idealiąsios dalies bendrame turte turėjimo pranašumą galima parodyti aiškiau pavyzdžiu: „dviem bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyviams lygiomis dalimis priklausė medinis namas. Vienas iš bendraturčių naudojo pirmąjį, o kitas – antrąjį namo aukštą. Kilus gaisrui namo antrasis aukštas sudegė. Antrasis bendraturtis turi teisę apsigyventi pirmame aukšte, o pirmasis – kartu su antrąjį gauti draudimo sumą“.⁷ Taigi žuvus turto daliai, visų bendraturčių nuosavybės teisė išlieka į visą likusį turtą. Santykinai dalių dydžiai nepasikeičia, keičiasi tik absoliutūs dalių dydžiai, nes tokiu atveju sumažėja turto vertė.

Yra išskiriami du pagrindiniai bendrosios dalinės nuosavybės teisės atsiradimo pagrindai:

- 1) paveldėjimo būdas;
- 2) sutartinis būdas.

Paveldėjimo būdas yra pagrindinis ir dažniausiai šiandien pasitaikantis bendrosios dalinės nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas. Bendrosios dalinės nuosavybės teisė atsiranda paveldėtojams, priėmusiems palikimą pagal įstatymą arba pagal testamentą. Tai galima iliustruoti pateikiant tipinį pavyzdį – po tėvo mirties, butą lygiomis dalimis paveldėję mirusio tėvo vaikai tampa bendraturčiais paveldėto turto atžvilgiu.

Sutartinio būdo pagrindas atsirasti bendrajai dalinei nuosavybei yra sutartis. Tai gali būti pirkimo – pardavimo, mainų, dovanojimo sutartis ir panašiai, kai asmuo įsigyja dalį daikto ar kito turto iš asmens, kuris buvo bendraturtis ir valdė, naudojo bei disponavo tuo daiktu ar kitu turtu kaip bendraturtis. O Civilinio kodekso 4. 48 str. 2 d. yra įtvirtinta taisyklė, teigianti, kad „perdavimo būdu naujasis savininkas įgyja į perduotą daiktą (turtą) tiek teisių ir pareigų, kiek jų turėjo buvęs daikto (turto) savininkas, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita“.

Kitas, taipogi svarbus bendrosios dalinės nuosavybės teisės atsiradimo būdas yra naujo daikto sukūrimas. Tačiau nepakanka vien pagaminti naują daiktą, turint tikslą turėti jį kaip nuosavą. Yra būtina, kad asmenys siektų įgyti daiktą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tam reikalinga suderinta šalių valia dėl bendrosios nuosavybės sukūrimo, išreikšta įstatymų nustatyta forma.

Praktikoje pasitaiko atvejų, kai bendrosios dalinės nuosavybės teisė atsiranda nei paveldėjimo būdu, nei sutarties pagrindu ir netgi ne naujo bendro daikto sukūrimu. Remiantis

⁷ Valiulis A., Gaivenis V. Bendrosios dalinės nuosavybės klausimai teismų ir notariato praktikoje. *Socialistinė teisė* nr. 2, 1983, p. 22.

bendraja Civilinio kodekso 4. 93 str. 2 d. 2 p. norma „niekas neturi teisės reikalauti, kad savininkas prieš savo valią sujungtų savo nuosavybę su kito savininko nuosavybe”. Tai yra viena iš savininko teisių apsaugos priemonių. Tačiau pasitaiko situacijų, kai kilnojamieji kelių savininkų daiktai susijungia ir sudaro naują daiktą ir nėra galimybės vėl juos atskyrus grąžinti į pirminę būklę arba tai susiję su pernelyg didelėmis išlaidomis, o savininkai nebuvo specialiai susitarę dėl daiktų sujungimo. Tai tokiu atveju, kaip reglamentuoja specialioji norma, įtvirtinta Civilinio kodekso 4. 54 str. 1 d., „šiuo būdu atsiradęs naujas kilnojamas daiktas laikomas bendrąja daline nuosavybe, kurios kiekvienam bendraturčiui priklauso dalis, proporcinga jo susijungusio daikto vertei bendrame daikte“. Tai yra specialusis bendrosios dalinės nuosavybės teisės atsiradimo būdas.

Atsiradus bendrosios dalinės nuosavybės teisei, susiklosto įvairaus pobūdžio santykiai. Pirmiausia, tarp pačių bendraturčių susiklosto *vidiniai* santykiai (jie turi įvairių teisių ir pareigų vienas kito atžvilgiu, tokių kaip, pavyzdžiui, pirmenybės teisė pirkti kito bendraturčio dalį ar teisė proporcingai savo turimai daliai gauti bendro daikto (turto) duodamas pajamas, ar pareiga apmokėti išlaidas bendram daiktui (turtui) išlaikyti, išsaugoti ir pan.). Taipogi susiklosto ir *išoriniai* santykiai (pavyzdžiui, pareiga mokėti mokesčius, atsakyti tretiesiems asmenims pagal prievolę, susijusias su bendru daiktu (turtu)) su trečiaisiais asmenimis, kurie turi tik pasyvią pareigą netrukdyti bendraturčiams įgyvendinti savo teises valdyti turtą, naudotis ir disponuoti juo. Pasitaiko nuomonių, kad išoriniai santykiai yra suprantami kaip trečiųjų asmenų sudaromi sandoriai su bendraturčiais. Vis dėlto su tuo sutikti negalima. Minėtieji yra įvairūs prievoliniai santykiai, atsirandantys bendraturčiams valdant, naudojant bendrą turtą ir juo disponuojant. Jie atsiranda nuosavybės pagrindu, bet išėina už nuosavybės santykių ribų. Daugybė prievolių teisių santykių atsiranda įgyvendinant nuosavybės teises. Todėl laikantis tokios nuomonės, daugumą prievolių reikėtų priskirti prie nuosavybės santykių.⁸

Atsižvelgiant į aptartus dalykus, į bendraturčių santykių dvilypumą (vidiniai ir išoriniai santykiai), į bendrosios dalinės nuosavybės teisės ribojimo pagrindus (įstatymas, kitų asmenų teisės ir teisėti interesai bei kitų bendraturčių interesai ir bendraturčių bendro sutarimo pareiga), galima daryti pagrįstą išvadą, jog santykiai, kylantys iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės, yra sudėtingi, dėl to ir sąlygoja tam tikrą specifinį teisinį reguliavimą. Yra daug šios teisės įgyvendinimo ypatumų, kurie bus aptarti vėliau. Kiek apribotas savininko teisių įgyvendinimas į

⁸ Vitkevičius Pranciškus Stanislavas. *Šeimos narių turtiniai teisiniai santykiai*. Vilnius: Justitia, 2006, p. 121.

jo turimą dalį bendrame daikte (turte), komplikuo­tas kreditorių reikalavimo teisės įgyvendinimas į skolininko bendrosios dalinės nuosavybės tur­lą, atsidalijimo problemos, kylančios finansinės pareigos ir atsakomybės klausimai sukelia tokius konfliktus, kuriuos dažnai tenka spręsti teismams. Todėl praktikoje yra siekiama, kad bendrosios dalinės nuosavybės būtų kuo mažiau. Remiantis šiuo tikslu buvo priimtose netgi kelios teisės normos, tokios kaip, pavyzdžiui, pirmenybės teisė bendraturčiui pirkti kito bendraturčio dalį bendrame daikte (turte) ir pareiga parduodant tą dalį pirmiausiai pasiūlyti ją pirkti kitam bendraturčiui. Tokiu būdu siekiama, kad kuo mažiau būtų bendraturčių, o daugiau būtų individualios nuosavybės, priklausančios vienam savininkui.

2. BENDROSIO BENDRATURČIŲ TEISĖS IR PAREIGOS, JŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI

Nuosavybė yra labai svarbi žmogaus gyvenimo dalis. Nuosavybės turėjimas yra viena žmogaus teisių, jo egzistencijos, gyvenimo pilnatvės bei kokybės, saviraiškos ir realaus gyvenimo įgyvendinimo to, ką apima talpus žodis „laisvė“, pagrindas. Civilinis kodeksas yra pagrindinis norminis teisės aktas, atskleidžiantis bendrosios nuosavybės ypatumus. Todėl bendraturčiai, įgyvendindami savo teises bei pareigas į bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomus bendro naudojimo objektus, turi remtis šio įstatymo ketvirtos knygos, V skyriaus, 4 skirsniu. Svarbesnių, problematiškesnių, bei aktualesnių teisių ir pareigų bei jų įgyvendinimo analizė pateikiama žemiau.

2.1. PAREIGA TARTIS

Kaip jau buvo aptarta anksčiau, bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai yra sudėtingi ne tik dėl to, kad susiklosto santykiai tarp bendraturčių ir trečiųjų asmenų, bet ir dėl to, kad tarp bendraturčių susiklosto vidiniai santykiai. Ne veltui Civilinio kodekso 4. 75 str. 1 d. yra įtvirtinta nuostata, reikalaujanti bendraturčių sutikimo valdant, naudojant ir disponuojant bendrosios dalinės nuosavybės objektus. Tai yra pats pagrindinis, specifinis bendrosios dalinės nuosavybės teisės požymis, svarbiausia taisyklė, taip pat tai yra esminė sąlyga stabiliam ir ekonomiškam bendro daikto valdymui, naudojimui, disponavimui. Tokia 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 abiems šalims sprendimo būdo. Siekimas maksimaliai patenkinti tik savo interesus, ignoruojant kitą bendraturtį, neatitinka Civilinio kodekso 1. 5 (teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų taikymas) ir 4. 75 (bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas) straipsnių nuostatų. Akivaizdu - bendraturčiai turi pareigą kooperuotis, tartis dėl labai daug ko, galima sakyti, kad dėl visko, pavyzdžiui, dėl objekto išlaikymo, dėl atskirų jo dalių naudojimo tvarkos, dėl mokesčių mokėjimo, dėl atsakomybės už prievoles tretiesiems asmenims, net dėl atidalijimo būdo bei tvarkos ir panašiai. O jei kyla nesutarimų tarp bendraturčių dėl šių išvardintų teisių, tai valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarką nustato teismas, gavęs bet kurio iš dalyvių ieškininį pareiškimą. Tam tikrais atvejais, kai ginčai būna ypatingai sudėtingi ir reikia greitai reaguoti į esamą situaciją, teismas skiria ginčo objektui administratorių. Teismai, sprenddami tokias bylas, taip pat vadovaujasi bendraturčių interesų derinimo principu. Bet prieš tai patikrina priežastis, kodėl bendraturčiai nesutaria ir kuris iš jų pažeidžia interesų derinimo principą.

Bendraturčiai, derindami interesus ir sprenddami įvairius klausimus, susijusius su bendrąja daline nuosavybe, turi teisę teikti įvairius pasiūlymus ir nesutikti su pateiktais pasiūlymais. Tačiau nesutikimas turi būti protingai motyvuotas. Protingais motyvais teismas gali pripažinti faktais, specialistų išvadomis, kitais patikimais duomenimis pagrįstus argumentus, kurie patvirtina tam tikrą teigimą ar neigimą. Pavyzdžiui, vienoje Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 5 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K – 3 – 1064/2003, ieškovei norint atlikti namo dalies rekonstrukciją, atsakovai bendraturčiai nesutiko su tuo ir teigė, jog tokia rekonstrukcija pakeis bendraturčių gyvenimo ar veiklos sąlygas, buvusias iki rekonstrukcijos, kitaip nei numato statybos techniniai dokumentai, teisės normos, reguliuojančios statinio saugos ir eksploataavimo sąlygas. Tačiau tokio teigimo neužtenka, reikia tai įrodyti. Jeigu bendraturčiai nenurodo protingai motyvuoto atsisakymo duoti sutikimą projektiniams pasiūlymams pagrindų, teismas gali tokį jų atsisakymą pripažinti trukdymu bendraturčiui gauti statinio projektavimo sąlygas ir statybos leidimą. Apygardos teismas nustatė, kad atsisakymo motyvų atsakovės neįrodė. O Lietuvos Aukščiausio Teismo kolegija konstatavo būtinybę pripažinti ieškovei teisę gauti projektavimo sąlygas ir leidimą rekonstrukcijai be bendraturčių sutikimo.

Įstatymas tiek iš nuosavybės teisės dalyvių, tiek iš teismo reikalauja siekti interesų pusiausvyros, kartu, sprendžiant ginčą teisme, siekti galimų ginčų ir konfliktų pašalinimo ateityje.⁹

Susitarimas dėl dalių naudojimosi tvarkos. Kai bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas yra nekilnojamas daiktas, bendraturčiai nusistato, kuriomis konkrečiomis dalimis naudosis kiekvienas bendraturtis. Bendraturčio naudojamos dalies dydis turi atitikti jo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Labai gerai, kai bendraturčiai nusistato tas dalis patys bendru sutarimu. Nesvarbu kokia yra to susitarimo forma – žodinė ar rašytinė, patvirtinta notariškai ir įregistruota viešame registre – bet koks susitarimas yra privalomas toms šalims, sudariusioms tokį susitarimą. Forma yra svarbi tik tokiu atveju, kai, pavyzdžiui, turto dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje parduodama, padovanojama ar kitaip perleidžiama naujam savininkui, naujam bendraturčiui. Tokiu atveju, jei susitarimas dėl naudojimosi tvarkos buvo patvirtintas notariškai ir įregistruotas viešame registre, tuomet naudojimosi tvarka tampa privaloma ir tam asmeniui, kuris įgijo dalį turto bendrosios nuosavybės teisėmis jau po tokio susitarimo.¹⁰ Deja, praktikoje kyla gana daug ginčų dėl naudojimosi nekilnojamaisiais daiktais tarp bendrosios dalinės nuosavybės bendraturčių. Tokius ginčus sprendžia teismas pagal bet kurio bendraturčio ieškinį.

Teismas, siekdamas nustatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką, atsižvelgia į kiekvienu konkrečiu atveju svarbias aplinkybes – ginčo šalių turimas dalis bendrojoje nuosavybėje, šalių nesutarimo priežastis, faktinius naudojimosi santykius, daikto paskirtį, savybes, techninę galimybę skirti kiekvienam iš bendraturčių atskiras izoliuotas patalpas, statybos techninius reglamentus ir kitas panašias sąlygas. Teismas siekia, kad nustatoma naudojimosi tvarka būtų patogi bendraturčiams, racionali, tarnautų geresniam nuosavybės valdymui, pašalintų arba maksimaliai sumažintų nesutarimus tarp šalių. „Tuo atveju, jei bendraturtis prieštarauja kompromisiniams naudojimosi bendru daiktu variantams, siekdamas tik savo interesų patenkinimo, teismas tokius veiksmus gali vertinti kaip piktnaudžiavimą savo teise ir į tokius

⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *A. R. Bražiūnas, J. Bražiūnienė v. R. Lesnikauskienė*, Nr. 3K-3-291/2007.

¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje *M. Čiuladaitė v. V. Baumila, A. Savickienė*, Nr. 3K-3-956/2003.

reikalavimus neatsižvelgti bei parinkti optimaliausią naudojimosi bendru daiktu tvarką“.¹¹ Pakeisti nustatytą naudojimosi tvarką bendrosios dalinės nuosavybės nekilnojamaisiais daiktais galima jei yra bent vieno iš bendraturčių iniciatyva ir jei toks pakeitimas yra pozityvus, pagrįstas racionalių daikto naudojimu arba daikto vertės pagerinimu, taip pat jei nekilnojamasis daiktas buvo pertvarkytas, kai jis neišliko, padidėjo ar sumažėjo, bei jei toks pakeitimas nedaro žalos ir nesuvaržo kitų bendraturčių teisių, taip pat jei toks pakeitimas nedraudžiamas įstatymų. Bendraturčiai turi teisę keisti naudojimosi daiktu tvarką tarpusavio susitarimu, o nesusitarus – reikalauti pakeitimo teismo tvarka, įrodant jo pagrindus.

Bendraturčių susitarimai privalomi tretiesiems asmenims, vėliau tapusiems bendrosios nuosavybės teisės perėmėjais, jeigu tokie bendraturčių susitarimai įregistruoti nekilnojamojo turto registre (CK 4. 81 str. 2 d.), taip pat jei naudojimosi bendru turtu tvarką nustatė teismas. Tai užtikrina bendrosios nuosavybės valdymo stabilumą, kad, pasikeitus nuosavybės subjektui, nebūtų keičiamas bendrosios nuosavybės panaudojimas, nesant pasikeitimų bendrame daikte.¹²

2.2. TEISĖ GAUTI PAJAMAS

Kiekvienas bendraturtis turi teisę naudotis bendru daiktu ar turtu proporcingai savo turimai daliai. O Civilinio kodekso 4. 76 str. netgi nurodo, jog „kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas“. Tai reiškia, kad nesvarbu kokios rūšies (kilnojamasis, nekilnojamasis), būklės, yra daiktas, nesvarbu kokia jo tikslinė paskirtis. Jei iš bendro daikto naudojimo, valdymo ar disponavimo yra gaunamos pajamos, tai kiekvienas bendraturtis turi teisę į tas pajamas, bet tik į tokią tų pajamų dalį, kuri yra proporcinga jo valdomam, naudojamam ir disponuojamam daiktui (turtui). Iš to seka išvada – kuo didesnę bendro daikto (turto) dalį bendraturtis turi nuosavybės teise, tuo daugiau daikto duodamų pajamų jis gauna. Taigi, norint gauti daugiau pajamų, reikia padidinti daikto (turto) dalį.

¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Juronis v. S. Baltrukevičienė*, Nr. 3K-3-780/2003.

¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *B. Z. B. v. G. R.*, Nr. 3K-3-598/2007.

Įgyvendinant šią teisę, praktikoje daugiausia problemų kyla dėl nekilnojamojo daikto dalies padidinimo ar pagerinimo. Bendraturtis, norėdamas padidinti savo dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, turi savo lėšomis padidinti bendrąjį daiktą ar jo vertę. Tačiau, pirmiausia, tam reikia gauti kitų bendraturčių sutikimą (nes visose situacijose vadovaujamasi interesų derinimo principu) bei laikytis kitų įstatymo nustatytų taisyklių. „Bendraturtis, kreipdamasis į kitus bendraturčius dėl sutikimo gavimo, privalo juos tinkamai informuoti apie veiksmus, ketinamus atlikti su bendrai naudojamu daiktu. Tam bendraturčiams turi būti pateikta gana išsami informacija apie planuojamus atlikti statybos darbus (projektiniai pasiūlymai – eskiziniai projektai, išreiškiantys statinio architektūros ir kitus pagrindinius sprendinius, galimus statinio rekonstrukcijos, naujus statybos variantus), juose turi būti nurodyti esminiai objekto pertvarkymo duomenys (vieta, aukštis, plotis ir pan.), pakankami bendraturčiams nuspręsti, ar jų teisės ir teisėti interesai nebus pažeisti. Ar bendraturčiams pateikiama informacija išsami, vertinama pagal tai, ar yra pakankamai duomenų nuspręsti, ar būsima statyba nepažeis jų, kaip bendraturčių, teisių”.¹³ Gavus bendraturčių leidimą ir padidinus bendrąjį daiktą ar jo vertę, „bendraturčio reikalavimu jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir naudojimosi bendroju daiktu tvarka turi būti atitinkamai pakeičiamos” (CK 4. 77 str. 1 d.).

Jeigu yra nesilaikoma vienos iš trijų būtinų sąlygų, t. y. nėra gautas bendraturčių sutikimas, tokiu atveju reikia remtis Civilinio kodekso 4. 77 str. 2 d. Ši norma įtvirtina bendraturčio teisę įgyti nuosavybės teisę į tą padidintą dalį, jeigu ją galima atskirti nesužalojant bendro daikto. Tačiau jeigu padidintos daikto ar jo vertės dalies negalima atskirti nesužalojant bendro daikto, tai visų bendraturčių dalys padidėja proporcingai jų bendrosios nuosavybės teise turimoms dalims.

Praktikoje pasitaiko atvejų, kai nėra nei bendraturčių sutikimo, nei laikytasi įstatymų nustatytų taisyklių. Tiesiog faktiškai, savavališkai, neteisėtai padidinama bendro daikto ar jo vertės dalis (t. y. faktiškai pastatytas naujas ar rekonstruotas, suremontuotas esamas statinys). Tokiu atveju, jei viešojo administravimo subjektai, kuriems priskirta statybų kontrolė, nutaria, pašalinus trūkumus, leisti įteisinti savavališkai pastatytą statinį, tai tokio įteisinimo būdu įvyksta juridinis daikto padidėjimas (faktinis jo padidėjimas jau buvo atliktas jį statant). Tolesnės pasekmės priklauso vėlgi nuo bendraturčių susitarimo: ar padidės vieno bendraturčio, kuris

¹³ *Cit. Op. 5.*

bendrą daiktą savavališkai padidino, nuosavybės dalis, ar daiktas padidės be nuosavybės dalių pakeitimo, bendraturčiams išlaikant turimas dalis.¹⁴

2.3. TEISĖ DISPONUOTI SAVO DALIMI

Dalis bendrosios nuosavybės teisėje – individualios nuosavybės objektas ir apyvartos objektas. Todėl kiekvienas bendraturtis turi teisę valdyti, naudoti ir disponuoti savo turima dalimi bendrame daikte kaip savininkas. Tačiau, kaip jau buvo minėta anksčiau, bei kas buvo išskirta kaip bendrosios dalinės nuosavybės teisės esminis skirtumas nuo nuosavybės teisės (t. y. teisių ir pareigų dėl daikto (turto) įgyvendinimo ribos), kuris ir lemia bendrosios nuosavybės teisės ypatumus, bendraturčiui bendrosios nuosavybės teise priklausančio daikto (turto) valdymas, naudojimas ir disponavimas yra apsunkintas, nes daugumoje situacijų reikia ne vien tik atsižvelgti į viešąjį interesą ir trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus, bet dar reikia atsižvelgti ir į kitų bendraturčių interesus, kurie taip pat valdo tą patį objektą tomis pačiomis teisėmis, tik jų turimos dalies dydis tame objekte gali skirtis.

Taigi, kaip ir bet kuris civilinės teisės objektas, dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ar net dalies dalis, gali būti įvairių sandorių objektas. Laikydamasis teisės aktuose nustatytų reikalavimų, bendraturtis gali jam priklausančią visą dalį ar dalies dalį parduoti, išmainyti, dovanoti, perduoti pagal paveldėjimą, įkeisti ir t. t. Tokią teisę įtvirtina Civilinio kodekso 4. 78 str. Tačiau, norint įgyvendinti tam tikras, čia išvardintas, teises, išryškėja specifiniai jų įgyvendinimo bruožai, kuriuos būtent ir lemia tai, kad daiktas (turtas) yra bendroji dalinė nuosavybė.

Pirkimo – pardavimo teisė. Specifiškai yra reglamentuojamas bendrosios dalinės nuosavybės objekto pirkimas – pardavimas. Civilinio kodekso 4. 79 str. įtvirtinta pirmenybės teisė pirkti, bei, tuo pačiu, - pirmenybės teisė parduoti dalis, esančias bendraja daline nuosavybe. Ši norma reiškia, kad parduodant dalį bendrosios nuosavybės teise priklausančio daikto (turto) trečiajam asmeniui, kiti bendraturčiai turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą dalį ta pačia kaina ir tomis pačiomis sąlygomis. Bendraja nuosavybės teise priklausančios objekto dalies perleidimas yra reikšmingas visai bendrosios nuosavybės teisei, todėl įstatymas ir įtvirtino pirmumo teisę bendraturčiams pirkti bendraja nuosavybe esančią dalį. Šio Civilinio kodekso 4.

¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje *V. Šileikis v. A. Šileikis*, Nr. 3K-3-494/2003.

79 str. normomis yra siekiama sumažinti bendraturčių skaičių ir bendrosios nuosavybės teisę pakeisti į individualios nuosavybės teisę. „Dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti vieną daiktą yra apsunkinta, todėl kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį, šią dalį įgijus kitam bendraturčiui ir sujungus daikto dalis, daikto valdymas tampa efektyvesnis“.¹⁵ Taipogi, pagrįstai manoma, jog bendraturtis, besinaudojantis pirmumo teise perkant kitam bendraturčiui priklausančio bendro daikto (turto) dalį, yra labiau susijęs su ta bendrąja nuosavybe, nes jau yra dalies bendrame daikte (turte) savininkas. Įgijęs kitą bendro daikto (turto) dalį, jis galės efektyviau įgyvendinti savo kaip savininko teises.

Civilinio kodekso 4.79 str. normos taikomos tik kai daiktas, esantis bendrosios dalinės nuosavybės teise, yra perleidžiamas pirkimo - pardavimo būdu. Tačiau kai daiktas yra parduodamas iš varžytinių, arba kai yra mainomi daiktai ar dovanojami, tai šios normos tokiems sandoriams nebus taikomos. Tokį teisinį reguliavimą lėmė esminės pirkimo – pardavimo sutarties savybės, skiriančios ją nuo kitų sutarčių. Pavyzdžiui, mainų esmė yra apsikeitimas daiktais, o pirkimo – pardavimo sutarties objektas perduodamas kito asmens nuosavybėn už sutartą pinigų sumą (kainą). Tai yra esminis mainų sutarties skirtumas nuo pirkimo – pardavimo sutarties. Mainų sandorio šalių pagrindinis siekis – ne gauti perleidžiamo daikto vertę atitinkančią pinigų sumą, bet įgyti individualiais požymiais apibrėžtą kitos šalies turimą daiktą, išsiskiriantį tam tikromis ypatybėmis, kurios jį įgyjančiai šaliai yra svarbios ir priimtinos. Civilinio kodekso 4.79 straipsnis, nustatantis bendrosios nuosavybės dalies perleidimo specialiąsias sąlygas, kitiems bendraturčiams suteikia pirmumo teisę šią dalį įgyti tik tais atvejais, kai jis turi galimybę pasiūlyti tas pačias sandorio sąlygas. Tokiu atveju daikto perleidėjo interesas sudaryti sandorį jį tenkinančiomis sąlygomis, gauti norimą ir sulygtą atlyginimą, lieka nepažeistas, o bendraturčio galimybė pasiūlyti mainų sutartimi sulygtas daikto perleidimo sąlygas dažniausiai yra ribota arba neįmanoma. Dėl to vienam bendraturčiui nekilnojamųjų daiktų mainų sutartimi perleidžiant bendrosios nuosavybės dalį, kitas bendraturtis neįgyja pirmumo teisės įgyti perleidžiamą dalį, nes toks pirmumo teisės taikymas prieštarautų mainų sutarties esmei.¹⁶

Taigi Civilinio kodekso 4.79 str. 2 d. nustato, kad savininkas, ketinantis parduoti savo dalį bendrojoje nuosavybėje ne bendraturčiui, privalo raštu apie tai pranešti kitiems bendraturčiams ir

¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje *L. D. v. M. V. P., R. P.*, Nr. 3K-7-133/2007, kat. 42, 5; 45, 6 (S). Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 27, Vilnius 2007, p. 9.

¹⁶ *Cit. op. 5.*

nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda. Iš šios normos formuluotės gali atrodyti, kad bendraturtis turi pasiūlyti pasinaudoti pirmumo teise kitiems bendraturčiams tada, kai jau yra numatęs kitą pirkėją ne bendraturtį ir gali būti jau pradėjęs su juo derybas dėl bendro daikto (turto) dalies pirkimo – pardavimo. Tačiau šitaip aiškinti šią teisės normą būtų neteisinga. Pardavėjas gali būti dar nenumatęs kito – ne bendraturčio - pirkėjo.

Šioje normoje yra nurodytas reikalavimas pranešti bendraturčiams apie planuojamą pardavimą raštu. Tačiau toks formos nesilaikymas laikomas tik formaliu pažeidimu, jei nustatoma, jog bendraturčiai žinojo apie siūlomą parduoti bendrąja nuosavybės teise valdomą daikto (turto) dalį ir jiems buvo sudarytos visos sąlygos pasinaudoti pirmumo teise. Toks formos nesilaikymas gali turėti įtakos tik kilus ginčui dėl sandorio sudarymo ar jo įvykdymo fakto, nes pranešimo bendraturčiams apie planuojamą pardavimą rašytinės formos nesilaikymas atima iš šalių teisę remtis liudytojų parodymais norint įrodyti, jog iš tiesų bendraturčiai žinojo apie siūlomą parduoti bendrąja nuosavybės teise valdomą daikto (turto) dalį ir jiems buvo sudarytos visos sąlygos pasinaudoti pirmumo teise.

Kai parduodama nekilnojamojo daikto dalis, apie tai turi būti pranešama per notarą (o tokios pranešimo formos nesilaikymas daro būsimą pirkimo – pardavimo sandorį negaliojančiu). Pranešimas Civilinio kodekso 4.79 str. 2 d. prasme reiškia tik informacijos bendraturčiui apie ketinimą parduoti bendro nekilnojamojo daikto dalį trečiajam asmeniui pateikimą. Dažnai reikalavimas raštu pranešti apie ketinimą parduoti bendro daikto (turto) dalį bei oferta, kuri reiškia jau konkretų pasiūlymą sudaryti sutartį konkrečiomis sąlygomis yra sutapatinami.¹⁷ Išplėstinė teisėjų kolegija pasisakė dėl pranešimo apie ketinimą parduoti bendrosios nuosavybės teise priklausančio daikto (turto) dalį ir ofertos klausimais bei išaiškino, jog ofertos ir minėto pranešimo tapatinti negalima. Problema iškilo, kai atsakovai pranešė bendraturtei (ieškovei), kad ruošiasi parduoti jiems priklausančius 58/100 buto dalis už 62 000 Lt. Pranešė ir kitas pardavimo sąlygas. Tačiau ieškovei pareiškus sutikimą pirkti tą dalį, ieškovai padidino minėto buto dalies kainą iki 80 000 Lt. Ieškovė ginčijo tokį kainos pakėlimą teigdama, kad atsakovai negalėjo atšaukti pareikštos ofertos ir prašė įpareigoti atsakovus sudaryti su ja 58/100 dalių buto pirkimo – pardavimo sutartį už 62 000 Lt ir priteisti bylinėjimosi išlaidas. Teismas atskyrė ofertos ir pranešimo skirtumus. Teismas pasisakė, kad toks pranešimas galėtų būti vertinamas kaip oferta, jei jis būtų aiškiai apibrėžtas – pranešime adresatas (bendraturtis) būtų nurodytas kaip pirkėjas, o

¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje *L. D. v. M. V. P., R. P.*, Nr. 3K-7-133/2007, kat. 42, 5; 45, 6 (S). Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 27, Vilnius 2007.

ne išreikštas ketinimas parduoti dalį kitam asmeniui; iš pranešimo turinio būtų galima daryti išvadą, kad tai – oferta bendraturčiui. Šiuo konkrečiu atveju nebuvo aptartos esminės atsiskaitymo sąlygos ir daikto perdavimo momentas, nebuvo išreikštas atsakovų ketinimas būti sutarties saistomiems ir įsipareigojusiems akcepto atveju. Taigi šiuo atveju tai buvo pranešimas, o ne oferta. Tokia išvada suponuoja dar vieną svarbų dalyką – oferta yra neatšaukiama, o pranešimas apie ketinimą parduoti savo dalį bendrame turte gali būti atšaukiamas. Todėl atsakovai turėjo teisę pakeisti kainos dydį.

Gavus pasiūlymą pirkti bendraturčio dalį, kitas bendraturtis gali pasinaudoti tokia teise į nekilnojamąjį daiktą per vieną mėnesį, o į kilnojamąjį daiktą – per dešimt dienų nuo pranešimo gavimo dienos, jeigu bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip (tokiu atveju pasinaudoti šia teise galima per bendraturčių sutartą terminą. Reikia pažymėti, jog trumpesnis nei įstatyme įtvirtintas teisės įgyvendinimo terminas, negali būti pardavėjo vienašališkai įtrauktas į pranešimą. Trumpesnį terminą galima nustatyti tik bendraturčių, t. y. ir pardavėjo, ir pirkėjo bendru sutarimu). Jei nė vienas bendraturtis neįgyvendina tokios teisės ar atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise, tai pardavėjas turi teisę savo dalį parduoti bet kuriam trečiajam asmeniui. Atsisakymas galimas raštu, žodžiu, ir konkludentiniais veiksmais (pavyzdžiui, pasibaigę pasiūlyme nustatytas terminas sumokėti tam tikrą sumą ar sudaryti preliminarią ar pagrindinę sutartį, priklausomai nuo pasiūlyme nurodytų sąlygų). Neįgyvendinimas reiškia tą patį, kas ir atsisakymas pasinaudoti pirmenybės teise konkludentiniais veiksmais. Tiesiog yra praleidžiamas terminas, neįvykdomos pasiūlyme nurodytos sąlygos, kurios yra būtinos sudaryti sutartį ir įsigyti bendraturčio parduodamą dalį.

Pasitaiko atveju, kai į pasiūlymą pirkti bendro daikto (turto) dalį sureaguoja keli bendraturčiai ir yra gaunami keli sutikimai pirkti tą dalį. Įstatymas šios situacijos nereglamentuoja. Todėl tokiu atveju bendraturčiui paliekama laisvė rinktis, kuriam iš norinčiųjų pirkti jis paruos savo dalį. Įvertinęs visas objektyvias, o praktikoje pasitaiko, kad ir subjektyvias aplinkybes, pardavėjas priima galutinį sprendimą, kuriam iš norinčiųjų pirkti bendraturčių parduoti savo turimą dalį bendrame daikte (turte).

Kartais, nepavykus parduoti savo dalies bendrame daikte (turte), nes nei bendraturčiai per nustatytą terminą nepasinaudoja savo pirmenybės teise, nei atsiranda norinčiųjų pirkti bendro daikto (turto) dalį tarp ne bendraturčių, pardavėjas po kurio laiko nusprendžia pabandyti dar kartą parduoti savo dalį rinkoje. Tuomet kyla klausimas, ar pakartotinio pardavimo metu galioja pirmenybės teisė/pareiga. Jei bendraturtis, pirmo pardavimo metu, tinkamai įgyvendino pirmenybės teisę/pareigą, t. y. nusprendęs parduoti savo dalį tinkamai pranešė kitiems

bendraturčiams apie šių teisę pirkti parduodamą dalį pirmenybės teise, o jie šios teisės neįgyvendino, tai antro pardavimo metu jis neprivalo pakartotinai pranešti kitiems bendraturčiams apie šios dalies pardavimą. Bet tokia teisė išlieka tik tada, jei nepasikeitė to paties parduodamo objekto dalies pardavimo sąlygos. Jeigu pardavėjo valia dėl bendrąja nuosavybe esančios dalies pardavimo pasikeistų, tokiu atveju jis turėtų iš naujo pranešti kitiems bendraturčiams apie bendrosios nuosavybės dalies pardavimą, nuroydamas kainą ir kitas pasikeitusias pardavimo sąlygas.¹⁸ Tačiau, jei pardavėjui yra žinoma, kad pasiūlymo metu bendraturtis norėjo pirkti tą dalį, bet neturėjo pakankamai pinigų, o šiuo metu jo materialinė padėtis pagerėjusi ir jis pajėgtų įsigyti parduodamą bendro daikto (turto) dalį, o pirkėjas ne bendraturtis vis dar neatsiradęs, tai pardavėjas turėtų pakartotinai pasiūlyti bendraturčiui pirkti tą dalį. Tokia pareiga nėra įtvirtinta jokiam teisės norminiame akte, bet ji kyla iš šio instituto esmės, prigimties ir tikslo sumažinti bendraturčių skaičių.

Tokios bendrosios dalinės nuosavybės dalies pardavimo tvarkos nustatymu siekiama sumažinti bendraturčių skaičių. Taip siekiama apsaugoti kitų bendrosios nuosavybės dalyvių interesus, norint, kad bendrosios nuosavybės dalis nebūtų parduota kitam asmeniui, nepasiūlius įsigyti ją pirmiausia bendraturčiams, taip pat siekiant apsaugoti juos nuo nesąžiningų savo dalį parduodančio bendraturčio veiksmų, kai ši dalis parduodama mažesne kaina ir (ar) kitomis pirkėjui – trečiajam asmeniui - geresnėmis sąlygomis, negu buvo pasiūlytos bendraturčiams pirmenybės teise.

Dažnai būna, kad pardavėjai neišpėja kitų bendraturčių apie ketinimą parduoti daiktą ir perleidžia jį be jų žinios. Tokiu būdu būna pažeidžiama bendraturčio pirmumo teisė. Šiam pažeidimui Civilinis kodeksas yra numatęs specialų bendraturčių, kurių pirmenybės teisė pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja nuosavybe, buvo pažeista, teisių gynimo būdą. Bendraturtis turi teisę per tris mėnesius kreiptis į teismą su ieškiniu reikalaujantis, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos. Norint palengvinti tokių problemų sprendimą, teismų praktikoje buvo suformuluota taisyklė, kad perkeltant pirkėjo teises ir pareigas nereikia konstatuoti jokių kitų teisės normų pažeidimų, pakanka konstatuoti, kad buvo pažeista kito bendraturčio pirmumo teisė pirkti šią dalį ir teismo sprendimu tokiam bendraturčiui perkeliama pirkėjo teisės ir pareigos. Be to, pagal Civilinio kodekso 4.79 str. 3 dalį, perkeltant pirkėjo teises ir pareigas, neatsižvelgiama į asmens, įgijusio turtą, esantį bendrąja daline nuosavybe, sąžiningumą. Dėl to visiškai nėra svarbu, ar dalį įsigijęs trečiasis asmuo žinojo apie tai, kad kitų

¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Valentina Sergun v. Lina Jusel, Rytis Satkauskas*, Nr. 3K-7-273/2007.

bendraturčių pirmumo teisė pažeidžiama, ar nežinojo.¹⁹ Tačiau, norėdamas išvengti įsigytos bendrosios dalinės nuosavybės dalies praradimo, sąžiningas, atidus, rūpestingas ir protingas trečiasis asmuo – pirkėjas, žinodamas, kad įsigyja dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, yra skatinamas pats patikrinti ar buvo tinkamai įgyvendinta bendraturčių pirmenybės teisė, t. y., ar buvo bendraturčiams tinkamai pasiūlyta pasinaudoti pirmumo teise, ar nėra jų rašytinių atsisakymų pirkti, ar praėjo reikiamas terminas nuo pasiūlymo ir panašiai.

Dar viena nuostata, įtvirtinanti pirkėjo pakankamo atidumo ir rūpestingumo principus, yra susijusi su perleidžiamo bendro daikto (turto) dalimi ir iš jos kylančia, iš jau perleidimo metu egzistavusių neįvykdytų prievolių, atsakomybe. Civilinio kodekso 4. 79 str. 4 d. sako, kad bendrosios nuosavybės dalies pardavėjas ir pirkėjas yra solidariai atsakingi už atsiradusių iki šio daikto dalies pardavimo prievolių, susijusių su parduodamo daikto dalimi, įvykdymą kitiems bendraturčiams. Šiuo atveju pirkėjas yra ne bendraturtis, o trečiasis asmuo. O tokia nuostata yra įtvirtinta tam, kad pirkėjas būtų pakankamai atidus ir rūpestingas, ir kad atidžiai išsiaiškintų ką kartu su perleidžiamu turto dalimi gauna. Ši nuostata yra be galo reikšminga ginant kitų bendraturčių interesus, nes jie neturi nukentėti už kito bendraturčio neįvykdytas prievoles, susijusias su bendru daiktu.

Įkeitimo teisė. Įkeitimas – dar vienas disponavimo bendru turtu būdas. Norint įkeisti visą daiktą, priklausantį bendrosios dalinės nuosavybės teise, reikia visų bendraturčių sutikimo, nes, kaip žinoma, visose situacijose, susijusiose su bendraturčiais, vadovaujamasi interesų derinimo principu. Tai patvirtina ir specialioji Civilinio kodekso teisės norma (CK 4. 171 str. 8 d.), kalbanti apie hipotekos objektus: „daiktas, priklausantis bendrosios nuosavybės teise, gali būti įkeistas tik visų bendraturčių sutikimu.“ Tačiau įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės dalį, kitų bendraturčių sutikimo nereikia, nes dalis yra kiekvieno bendraturčio asmeninė nuosavybė. Bet, Civilinio kodekso to paties straipsnio tolesnė nuostata tikslina, jog „įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės dalį, įkeičiamoji dalis turi būti tiksliai nustatyta bendraturčių sudaryta ir notaro patvirtinta naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartimi“. Tai yra būtina atlikti norint išvengti nesusipratimų priverstinai realizuojant įkeistą daiktą hipotekos kreditoriaus prašymu. Problemų kyla, kai norima įkeisti daikto dalies, priklausančios vienam iš bendraturčių bendrosios nuosavybės teise, dalį. Toks veiksmas yra draudžiamas, nes įkeitimo objektas turi būti aiškiai suformuotas, paklausus ir realizuotinas, jis turi būti toks, kad būtų galima jį nesunkiai parduoti ir patenkinti kreditoriaus reikalavimus. O bendraturčio dalies bendrame daikte (turte) dalis dažnai

¹⁹ *Cit. op. 5.*

neatitinka tokių reikalavimų. Taigi draudimą įkeisti bendraturčio dalies, jam priklausančios bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalį, lemia pati įkeitimo esmė, įstatyme apibrėžto įkeitimo objekto būtiniosios savybės.

2.4. TEISĖ ATSIDALINTI IŠ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS

Be aptartų bendrasavininkų teisių ir pareigų reikia nepamiršti aptarti dar vienos labai svarbios teisės – teisė reikalauti atidalyti bendraturčio dalį iš bendrosios nuosavybės. Šią teisę reglamentuoja Civilinio kodekso 4. 80 str. Galimybė atsidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės nustatyta tam, kad būtų galima palengvinti ir supaprastinti savininko teisių turinį sudarančių teisių įgyvendinimą į bendrą daiktą, kad ateityje būtų išvengta ginčų, kylančių tarp bendraturčių jiems įgyvendinant šias teises. Atidalijant pasikeičia daikto teisinis statusas – suformuojami atskiri nuosavybės teisės objektai, kurie valdomi ir naudojami bei jais disponuojama individualios nuosavybės teise, savarankiškai, o bendrosios dalinės nuosavybės teisė pasibaigia.

Nors šiai teisei įgyvendinti kitų bendraturčių sutikimo nereikalaujama, atidalyti iš bendrosios dalinės nuosavybės galima tik šalių susitarimu. Jeigu dėl atidalijimo būdo nesutariama, pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį ginčas sprendžiamas teisme. Bendraturtis, siekdamas atidalyti jam tenkančią dalį, teisme privalo įrodyti, jog jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės nutraukimo būdas yra priimtinausias, nepažeis kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, nepadarys neproporcingos žalos daiktui bei jo paskirčiai. Kiti bendraturčiai gali įstatymų nustatyta tvarka pateikti kitokius atidalijimo iš bendrosios nuosavybės variantus. Tuo atveju, jei bendraturtis ar jų grupė prieštarauja kompromisiniams atidalijimo variantams, siekdamas patenkinti tik savo interesus, remiantis teismų praktika, teismas tokius veiksmus paprastai gali vertinti kaip piktnaudžiavimą savo teise ir į tokius reikalavimus neatsižvelgti bei parinkti optimaliausią atidalijimo būdą.²⁰

Civilinio kodekso 4.80 str. 2 d. nustatyta esminė sąlyga - „daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai” - saugo daiktą nuo tokių pertvarkymų, dėl kurių jis netektų savo paskirties, kartu saugomi ir kitų bendraturčių interesai. Žalą neproporcinga galima laikyti tada, kai ji aiškiai neatitinka atidalijimu pasiektos naudos, pavyzdžiui, beveik nelieka

²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Juronis v. S. Baltrukevičienė*, Nr. 3K-3-780/2003.

daikto naudojimo pagal paskirtį galimybės. Atidalijant daiktą, dažniausiai jam padaroma tam tikra žala, tačiau padaryta tokia žala pateisinama, jei po tokio atidalijimo daiktą galima naudoti pagal paskirtį, nepažeidžiant įstatymo reikalavimų.²¹ Iš to seka išvada, kad pirmiausia, jei bendraturtis pareiškia norą atsidalinti, tai siekiama tą daiktą padalinti natūra (jei nėra bendraturčio prašymo sumokėti jam kompensaciją). Ir tik po to, kai daikto atidalyti natūra neįmanoma be neproporcingos žalos jo paskirčiai, teismas gali vienam ar keliems bendraturčiams priteisti kompensaciją. Taipogi teismas negali atsisakyti tenkinti ieškinį dėl dalies atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės vien tik remdamasis tuo, kad daiktas yra nedalus. Tokiais atvejais yra nustatyta galimybė priteisti kompensaciją pinigais.²² Bendrosios dalinės nuosavybės objekto valdymo, juo naudojimosi ir disponavimo bendraturčių sutarimu principas leidžia daryti išvadą, kad mokėti piniginę kompensaciją vietoj daikto dalies atidalijimo natūra leistina, jei yra atidalijamo daikto bendraturčio (ar kelių bendraturčių) sutikimas. Šis reglamentavimas sietinas su tuo, kad civiliniai santykiai reglamentuojami vadovaujantis nuosavybės neliečiamumo principu (CK 1.2 str. 1 d.), taip pat su Civilinio kodekso 4.93 str. įtvirtintomis savininko teisių apsaugos garantijomis.²³ Taigi keblumų nekyla, kai bendraturtis sutinka gauti kompensaciją. Bet jei nesutinka, tada kompensacija už turėtą dalį bendrojoje nuosavybėje galima išimtiniais atvejais. Tuos išimtinius atvejus suformavo Lietuvos teismų praktika, sprendama tokio pobūdžio bylas. Taigi jei nėra bendraturčio sutikimo, tai kompensacija priteisiama kai:

a) išnaudotos visos galimybės padalyti daiktą natūra pagal bendraturčiams tenkančias dalis, tačiau to padaryti negalima be neproporcingos žalos daikto paskirčiai;

b) faktinės aplinkybės yra tokios, dėl kurių daikto dalies iš bendraturčio paėmimas neturėtų būti vertinamas kaip esminis savininko teisių pažeidimas, pavyzdžiui, kai dalis bendrojoje nuosavybėje, palyginti su kitais bendraturčiais, yra gerokai mažesnė, jos negalima realiai atidalyti, o savininko interesas naudotis bendrąja daline nuosavybe nevertinamas kaip labai svarbus;

²¹ *Ibidem.*

²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje *S. Jonušaitė v. A. Jonušas*, Nr. 3K-459/2007.

²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje *B. M. Marma, I. Marmienė v. L. Marma, G. G. Laurinavičienė ir kt.*, Nr. 3K-3-485/2005.

c) kompensacija gali būti priteisiama atsidalijimo siekiančiam bendraturčiui, nes preziumuojama, kad jis, norėdamas atsisakyti bendros nuosavybės valdymo, sutinka gauti kompensaciją. Bet tai labiau kraštutinis atvejis.

Pripažintina, kad tai, ar bendraturčio interesas naudotis daiktu yra esminis, visada sprendžiama individualiai: privalu ištirti ir įvertinti ginčo šalių pateiktų įrodymų visetą apie bendraturčių poreikius naudotis bendru daiktu, atsižvelgti į jų amžių, sveikatos būklę, profesinę veiklą, šeimos sudėtį ir kita. Nagrinėjant pinigines kompensacijos priteisimo klausimą, svarbu ištirti, ar bendraturčiai realiai išgali sumokėti nustatyto dydžio kompensaciją.²⁴

Kai šalys turi bendrojoje dalinėje nuosavybėje kelis atskirus objektus, tai jų sutarimu, galimas toks atsidalijimas, kai tam tikros dalies praradimą vienam bendraturčiui kiti bendraturčiai kompensuotų ne pinigais, o kitu turtu.

Be to, galimas ir nepilnas atidalijimas, t. y. galima dalį bendrosios dalinės nuosavybės atidalinti, nustatyti konkretų bendrasavininką konkrečiai daliai (arba jei yra keli daiktai, tai konkrečiam daiktui (-ams)), o dalį palikti bendrai naudotis bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis. Šiuo atveju nors bendroji dalinė nuosavybė niekur nedingsta, tačiau ji sumažėja ir dėl to, galima sakyti, tikslas, kad būtų kuo mažiau bendrosios dalinės nuosavybės, bent jau iš dalies yra pasiekiamas.

Kartais bendraturčių interesai susikerta. Vieni reikalauja atidalinti jų dalį iš bendrosios nuosavybės, o kiti nori nustatyti daikto, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė, naudojimosi tvarką. Tokiu atveju teismai teikia prioritetą atidalijimui iš bendrosios nuosavybės. Ir tik tada, kai negalima daikto padalyti natūra, gali būti nustatoma naudojimosi tuo daiktu tvarka.²⁵ Ne tik pats bendraturtis gali reikalauti atidalinti jo dalį iš bendro turto. Tam tikrais atvejais reikalauti atidalinti dalį gali ir bendraturčio, kai jis yra dar ir skolininkas, kreditorius. Tokiu atidalijimu siekiama suformuoti bendraturčio – skolininko dalį, kaip atskirą civilinės apyvartos objektą, ir tada iš jos išieškoti.

²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje *B. M. Marma, I. Marmienė v. L. Marma, G. G. Laurinavičienė ir kt.*, Nr. 3K-3-485/2005.

²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Šilalės rajono apylinkės prokuroras, V. Viliušienė, J. Kalinauskienė v. L. gumuliauskas*, Nr. 3K-3-354/2005.

2.5. FINANSINĖS PAREIGOS

Be pareigos tartis, bendraturčiai turi keletą kitokių pareigų, kurias galėtume įvardinti kaip finansinėmis pareigomis, nes jos yra susijusios su vienokiu ar kitokiu pinigų praradimu. Civilinio kodekso 4. 76 str. įvardija tokias bendraturčių finansines pareigas:

- 1) išlaidų bendram daiktui (turtui) išlaikyti ir išsaugoti apmokėjimas;
- 2) mokesčiai;
- 3) rinkliavos;
- 4) kitos įmokos.

Sąrašas nėra baigtinis. Taigi visos pareigos bendraturčiams tenka tokios pačios, kaip ir individualios nuosavybės teisės atveju valdant, naudojant ir disponuojant savo turtu. Tiesiog bendrosios dalinės nuosavybės atveju tokių savininkų yra ne vienas, o keli ir jie visi kartu turi elgtis kaip savininkai, t. y. protingai, rūpestingai. Turi elgtis su daiktu taip kaip elgtųsi būdami vieninteliai savininkai. Pagrindinis ir vienintelis skirtumas, skiriantis bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų bei individualios nuosavybės teisės subjektų pareigų įgyvendinimą yra tas, kad bendraturčiai turi įgyvendinti savo pareigas proporcingai savo turimai daliai.

Praktikoje kyla nesusipratimų dėl išlaidų bendram daiktui (turtui) išlaikyti ir išsaugoti apmokėjimo. Ginčai atsiranda dėl to, kad bendraturčiams yra neaišku, kiek būtent reikia tų išlaidų, kur yra būtinųjų, įprastinių išlaidų ribos. Vienam bendraturčiui gali atrodyti, kad bendraturčių skiriamas pinigų kiekis yra perteklinis, o kitam – kad jų dar yra per mažai norint tinkamai išlaikyti ir išsaugoti bendrą daiktą. Lietuvos teismų praktika²⁶ išaiškino, jog „išlaidos daiktui gali būti pripažįstamos būtinomis, jei jos reikalingos turtui išsaugoti nuo žuvimo, palaikyti jo naudingas ir vertingas savybes, neleisti turtui žymiai pablogėti. Tai įprastinės išlaidos, kuriomis išlaikoma esama turto vertė, bet daiktas negerinamas ir jo vertė nedidinama. Įprastinių išlaidų antrasis kriterijus yra protingumas. Pagal jį vertinama, kokio dydžio išlaidos, atsižvelgiant į konkretaus turto ypatybes ar savybes, yra reikalingos jam tinkamai išsaugoti ir išlaikyti“. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turta), tai kiti bendraturčiai turi teisę išsireikalauti nuostolius, kuriuos jie turėjo.

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 1 d. nutartis civilinėje byloje AB „Transauša“ v. A. Doroševio įmonė „ARD“, Nr. 3K-3-903/2003.

Problemos dėl mokesčių retai kada kyla. Visiems suprantama, kad mokesčius mokėti yra privaloma, ir visiems žinoma, kad kiekvienas bendraturtis turi sumokėti tą mokesčio dalį, kuri yra proporcinga jo turimai bendro daikto (turto) daliai.

Dėl įvairių rinkliavų praktikoje kyla daug ginčų. Viena tokio pobūdžio byla pasirodė 2003 m. sausio 9 d.²⁷ Šioje byloje ieškovė prašė nutraukti išlaidų ir paslaugų apmokėjimo sutartį dėl bendro pastato eksploatavimo bei priežiūros, pagrįsdama savo prašymą tuo, jog minėta sutartis negina vartotojų teisių, nenumato paslaugų teikėjų išpareigojimų, nereglamentuoja sutarties nutraukimo tvarkos, nenumato nei paslaugų mokesčio, nei jo dydžio. Ieškovei kilo klausimas, ar ji gali atsisakyti mokėti rinkliavas, mokesčius dėl naudojimosi liftu, nes faktiškai ieškovės šeima nesinaudoja tuo liftu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad „ieškovė, kaip daugiabučio namo bendraturtė, nėra atleidžiama nuo pareigos dalyvauti išlaikant bendrą turta (šiuo atveju – liftą), nes ji nėra vien tik teikiamos paslaugos vartotoja. Ieškovės subjektinė teisė atsisakyti naudojimosi liftu paslaugų ir šiai daliai tenkančių įmokų yra ginama, tačiau tai neturi įtakos jos, kaip bendraturtės, pareigoms, kurios kyla iš įstatymu jai suteiktų pareigų dalyvauti išlaikant bendrą turta“. Taigi, daroma išvada, jog pareigų mokėti įmokas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės teise, negalima atsisakyti.

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

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės ypatumas - labai ryškiai atskirta asmeninė, individuali nuosavybė – butai ar kitos patalpos, pvz. kavinė, parduotuvė, kontora ir bendroji dalinė nuosavybė – t. y. bendrojo naudojimo objektai, kurie yra detalčiai išvardinti Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme (DNSBĮ). (**Daugiabutis namas** – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas.²⁸ Daugiabučiame name yra gyvenamosios patalpos – butai, bei gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos patalpos. Šių abiejų rūšių patalpų savininkai yra bendraturčiai bendrųjų

²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje *I. A. Valionienė v. SP UAB „Karoliniškių būstas“*, Nr. 3K-7-1/2003, kat. 81. Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 19, Vilnius 2003.

²⁸ Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 56 – 1639), 2 str. 2 d.

konstrukcijų (sienos, stogas), inžinerinės įrangos (kanalizacija, vamzdynai, elektros skydinės, šilumos mazgai, liftai) ir kitokių įvairios paskirties patalpų (palėpės, rūšiai, sandėliai, koridoriai, laiptinės, holai) atžvilgiu²⁹). Kiekvienas butų ir kitų patalpų daugiabučiame name savininkas turi individualios, asmeninės nuosavybės teise valdomą turtą (butą (- us) ar negyvenamąją patalpą (- as)) ir, šalia to, visi savininkai kartu turi jiems bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančius bendrojo naudojimo objektus, kurie nėra atidalyti kiekvienam bendraturčiui atskirai, t. y. kiekvienam bendraturčiui tame bendro naudojimo objekte priklauso idealioji nuosavybės teisės dalis. Iš to seka išvada, jog butų ir kitų patalpų daugiabučiame name savininkų teises reglamentuoja dviejų rūšių teisės normos: bendrosios (privačios nuosavybės teisė) ir specialiosios (privačios nuosavybės teisės rūšis – butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė). Daugelis tų teisių (teisė gauti pajamas, disponuoti savo dalimi, atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės) ir pareigų (pareiga tartis, mokėti mokesčius, rinkliavas ir pan.) savo pagrindinėmis savybėmis sutampa su ankstesniame skyriuje išanalizuotomis privačios bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis ir pareigomis, tačiau, būtina atskleisti tam tikrus specialiuosius jų bruožus. O tai galima padaryti tik atskirai aptariant tas teises ir pareigas bei analizuojant tų teisių ir pareigų įgyvendinimą.

3. 1. TEISĖ GAUTI PAJAMAS

Civilinio kodekso 4. 83 str. 6 d. nurodo, kad „butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje“. Ši norma parodo, jog bendro naudojimo objektai gali nešti materialinę naudą, jei jie yra tinkamai ir protingai naudojami, eksploatuojami. Tai yra viena iš priežasčių, kodėl daugiabučiuose namuose steigiamos bendrijos, sudaromos jungtinės veiklos sutartys ar yra paskiriami administratoriai. Galima bendro naudojimo objektus išnuomoti, įkeisti, parduoti ir panašiai. Bet tai turi būti visų butų ir kitų patalpų savininkų ar jų pasirinktam valdymo būdui atstovaujšančio subjekto sprendimas, priimtas vadovaujantis Civiliniame kodekse ir kituose įstatymuose įtvirtintomis teisės normomis. O pajamos, gautos iš disponavimo ar bendro naudojimo objektų naudojimo, paskirstomos bendrosios dalinės nuosavybės dalyviams proporcingai jų turimai nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus daliai. Manytina, kad bendraturčiai gali

²⁹ *Ibidem.*, 2 str. 5 d., 1, 2, 3 p.

nesidalinti pajamų ir pervesti jas į kaupiamąjį fondą, kuriuo ateityje galės pasinaudoti renovuojant bei remontuojant daugiabutį namą ar išlaikant bendrojo naudojimo objektus.

3. 2. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ TEISIŲ IR PAREIGŲ DĖL BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI

Sistemiškai aiškinant Civiliniam kodekse įtvirtintas bendrosios dalinės nuosavybės teisės normas, prieinama prie išvados, kad butų ir kitų patalpų savininkai, kaip ir anksčiau aptarti privačios bendrosios dalinės nuosavybės savininkai (2. 1. dalis), valdo, naudoja ir disponuoja bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, t. y. teises ir pareigas bendro naudojimo objektų atžvilgiu bendraturčiai įgyvendina bendru sutarimu. (CK 4. 75 str. 1 d.). Kad pasiekti bendrą sutarimą, yra šaukiami susirinkimai (CK 4. 85 str. 2 d.). Kadangi butų name gali būti net iki keliasdešimt, tai siekiant efektyvesnio bendro naudojimo objektų valdymo, susirinkimų organizavimo, sprendimų priėmimo ir panašiai, bendraturčiai turi įstatyminę teisę įkurti bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį. Tokiu būdu butų ir kitų patalpų savininkai paskiria atsakingus asmenis, kurie nukreipia bendro naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo klausimus tinkama linkme. O nenorintys ar dėl kitų priežasčių negalintys dalyvauti sprendimų priėmime, gali atsisakyti įstoti į bendriją ar tapti jungtinės veiklos sutarties dalyviu. Pasirinkti optimaliausią teisių ir pareigų įgyvendinimo būdą turi patys bendraturčiai bendru sutarimu. O jei nėra pasirenkamas įgyvendinti nė vienas iš imperatyvų, tada savivaldybės meras ar jo įgaliotas atstovas paskiria administratorių bendro naudojimo objektams valdyti. Plačiau apie bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo būdus kalbama vėlesnėje dalyje. (žiūrėti 3. 9. dalyje).

Taigi priklausomai nuo bendraturčių pasirinkto bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo būdo - bendrija, jungtinės veiklos sutartis ar savivaldybės mero ar jo įgalioto atstovo paskirtas administratorius – butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius (CK 4. 85 str. 3 d.). Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas³⁰ vienoje civilinėje byloje išaiškino, kad kai klausimas

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis, priimta civilinėje byloje A. S. Aleliūnas, L. Aleliūnienė ir kt. v. UAB „Zirzilė“, Nr. 3K – 3 – 679/2006.

dėl bendrojo naudojimo objekto valdymo ar naudojimo yra aktualus, o klausimo/problemos sprendinys turi didelę reikšmę visiems bendraturčiams, netiesioginę susirinkimo sušaukimo iniciatyvos teisę turi ir bendraturtis. Jis turi teisę kreiptis į bendrijos valdybą ar pirmininką, o jungtinės veiklos atveju į įgaliotą atstovą, kad pastarieji aktualų bendrojo naudojimo objekto valdymo ir naudojimo klausimą perduotų spręsti bendrijos narių ar jungtinės veiklos dalyvių susirinkimui. Ši byla sukonkretizavo neginčytinai aktualius visiems bendraturčiams klausimus: „klausimai dėl bendrojo naudojimo objektų – stogo, laiptinės ir džiovyklos – valdymo ir naudojimo yra tiesiogiai susiję su savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimu, todėl tuo klausimu reikalingas butų ir kitų patalpų savininkų valios išreiškimas įstatymo nustatyta forma ir tvarka (CK 4. 85 str. 1, 5 d.)“.

Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Tačiau butų ir kitų patalpų savininkai gali susitarti ir nustatyti bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje kitokias balsų pasiskirstymo proporcijas, nustatyti kokią kompetencijos bendrojo naudojimo objektų valdymo ar naudojimo klausimų dalį perduoti bendrijos valdybai (pirmininkui) ar jungtinės veiklos sutarties įgaliotam atstovui (-ams).³¹ (Išlyga: tik klausimai dėl disponavimo bendro naudojimo objektu turi būti priimami visų butų ir kitų patalpų savininkų bendru sutarimu). Susirinkime priimti sprendimai galioja visiems butų ir kitų patalpų savininkams, net ir tiems, kurie balsavimo metu palaikė priešingą poziciją, ir tiems, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ar kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Sprendimai gali būti priimami net ir nesušaukus susirinkimo, o balsavus raštu. (Susirinkimų šaukimo, sprendimų priėmimo, priimtų sprendimų skelbimo tvarką ir kt. detalčiai reglamentuoja CK 4. 85 str.).

Civilinio kodekso 4. 85 str. 1 d. įtvirtinta imperatyvi norma – „kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi tik vieną balsą“. Net jei butas ar kitos patalpos nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. Kyla abejonių dėl šios normos teisingumo, protingumo ir racionalumo. Reikėtų atkreipti dėmesį į tai, jog daugiabučio gyvenamojo namo buto ir kitų patalpų savininko teisės į bendrąją nuosavybę esantį turtą grindžiamos proporcingumo principu, t. y. bendraturčio dalis bendrojoje nuosavybėje lygi jam priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui (CK 4. 82 str. 5 d.). Sistemiskai aiškinant ir taikant Civilinio kodekso normas (4. 76 str., 4. 81 str.) seka išvada - bendraturčių teisės ir pareigos į bendrą daiktą priklauso nuo turimos

³¹ *Cit. op.* 30.

bendrosios nuosavybės dalies bendro naudojimo objekte. Taigi bendraturčio teisė į bendro turto duodamas pajamas bei atsakomybę, susijusi su bendro turto išlaikymu, mokesčių, rinkliavų mokėjimu yra proporcinga jo turimai bendro turto daliai. Esant tokiam principui, didesnio ploto butų ar kitų patalpų savininkai visuomet padengia didesnę išlaidų, susijusių su pastato eksploatacija ir priežiūra, dalį nei mažesnio ploto patalpų savininkai. Tačiau balsų jie turi tiek pat, kiek ir nedidelio gyvenamojo ploto savininkai. Prieinama prie išvados, jog tiems atvejams, kai yra priimami finansinių pasekmių turintys sprendimai (pvz., dėl pastato renovacijos, bendro naudojimo patalpų pertvarkymo, pagrindinių namo konstrukcijų ar bendrojo naudojimo mechaninės, elektros, sanitarinės – techninės ir kitokios įrangos keitimo, atnaujinimo, priežiūros ir pan.), vyraujantis proporcingumo principas tinkamai neužtikrina daugiabučio namo patalpų savininkų teisių įgyvendinimo. Manytina, kad atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, Civilinio kodekso 4. 85 str. 1 d. reiktų keisti į racionalesnį reguliavimą, kuomet didesnio ploto patalpų savininkas turėtų daugiau balsų proporcingai jo valdomam patalpų plotui.

Labai panašus į siūlomą butų ir kitų patalpų savininkų balsų paskirstymo dėl sprendimų dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo reguliavimas numatytas Rusijos teisėje (Rusijos būsto savininkų bendrijų įstatymo 22 str. 3 d.).³² Ten kiekvieno iš bendraturčių balsų skaičius proporcingas turimos nuosavybės teisės į bendrą turtą dalies dydžiui. Taigi ši norma įtvirtina aptartąjį siūlytiną principą – kuo didesnė patalpų savininko dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje, tuo didesnė įtaka priimant sprendimus.

3. 3. TEISĖ DISPONUOTI SAVO DALIMI (PIRKIMAS – PARDAVIMAS)

Bendrajai daline nuosavybe savininkams priklausančios bendrojo naudojimo patalpos laikomos butų priklausiniais. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas³³, pažymėjo, kad, pagal Civilinio kodekso 4.19 str. 1 d., priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. Minėto straipsnio

³² Федеральный Закон о товариществах собственников жилья. Принят Государственной Думой 24 мая 1996 года, 22 стр. 3 д.; [žiūrėta 2009 – 03 – 25]. Prieiga per internetą: <<http://uozp.akcentplus.ru/zakon%20ob%20obedineniakh.htm>>.

³³ Lietuvos Aukščiausio Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 21 d. nutartis, priimta civilinėje byloje 379 – oji DNSB v. A. Juchnevičius ir kt., bylos Nr. 3K – 3 - 197/2005.

prasme daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpos pripažintinos priklausiniais, tačiau ne kurio nors vieno ar kelių, o visų butų savininkų, nes jos yra skirtos tarnauti pagrindinėms patalpoms – butams – ir tenkina visų butų savininkų interesus. Tai, kad bendrojo naudojimo patalpos priklauso visiems namo bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise, reiškia, jog patalpos nėra atidalytos, yra tik kiekvienam bendraturčiui priklausančios idealiosios nuosavybės teisės dalys (CK 4. 72 str., 4. 73 str.). Disponavimas neatidalintomis, atskirai nuo buto perleidžiamomis butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų dalimis yra draudžiamas CK 4. 82 str. 2 d. prasme. Tačiau tame pačiame straipsnyje yra įtvirtintos ir šio draudimo išimties sąlygos.

Pirma, pretenduoti disponuoti bendro naudojimo objektais gali tik to daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininkas. Tokia išvada seka aiškinant ne tik Civilinio kodekso 4. 82 str. 1 d., ne tik DNSBĮ 28 str. 2 d. nuostatą, bet ir iš 2005 m. kovo 21 d. Lietuvos Aukščiausio Teismo priimto nutarimo civilinėje byloje³⁴, kurioje buvo nuspręsta, jog namo mansardoje savavališkai įrengtos patalpos atsakovui buvo įteisintos net neatsižvelgus į tai, kad jis yra tik nuomininkas, bet ne savininkas, ir kad jam namo bendrojo naudojimo patalpos nuosavybės teise kaip ne bendraturčiui priklausyti negali (CK 4.82 str. 1 d.).

Antra, kalbant apie butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, disponavimo teisei taikoma ta pati Civilinio kodekso 4. 79 str. bendroji teisės norma (apie disponavimą bendrąja daline nuosavybe jau buvo kalbėta ankstesnėje dalyje (2. 3. teisė disponuoti savo dalimi). Ten labai išsamiai buvo išanalizuotas šis straipsnis, įtvirtinantis pirmenybės teisę pirkti, o kartu ir pareigą pirmiausiai pasiūlyti įsigyti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimą dalį bendrame daikte (turte) kitiems to parduodamo bendro objekto bendraturčiams, todėl išsamiau šiame skyriuje ši norma nėra aptariama). O tai reiškia, jog bendraturtis, norėdamas parduoti visą ar ne visą turimą dalį, priklausančią proporcingai jo turimai nuosavybės teise patalpai, bendrojo naudojimo objekte, pirmiausia turi pasiūlyti pirkti kitam to paties bendro naudojimo objekto bendraturčiui. Jeigu parduodama dalis bendrosios nuosavybės teise turimo daikto, kuris yra ar gali būti naudojamas tenkinant ne viso namo, o tik atskiroje jo dalyje (laiptinėje ir pan.) esančių patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių patalpų savininkų teisių, tai apie dalies, turimos bendrosios nuosavybės teise, pardavimą turi būti pranešta toje namo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkams ir tik jiems leidžiama

³⁴ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 21 d. nutartis, priimta civilinėje byloje V. Pušinskas, L. Pušinskienė v. J. Bagdonas, Kauno apskrities viršininko administracija, Kauno miesto savivaldybė, bylos Nr. 3K – 3 – 197/2005.

pasinaudoti pirmenybės teise ją pirkti (CK 4. 82 str. 4 d.). Šios normos netaikomos mainų, dovanojimo ir pardavimo iš varžytinių atvejais dėl tų pačių, ankstesnėje 2. 3. dalyje aptartų priežasčių.

Trečia, savininkas neturi teisės perduoti savo dalies atskirai nuo nuosavybės teisės į butą ar kitą patalpą, kai ši dalis yra neatskiriama nuo bendrosios dalinės nuosavybės ir negali būti naudojama bei tą dalį pertvarkius negalės būti naudojama kaip atskiras daiktas, netrukdantis naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį. Ši nuostata labiausiai varžo bendraturčių, kaip butų ir kitų patalpų savininkų, bendrosios dalinės nuosavybės turėtojų teisę disponuoti savo turima dalimi, esančia bendrame turte.

Praktikoje dažnesni atvejai, kai bendraturtis nori įsigyti bendrojo naudojimo objektą ar jo dalį, nei tie, kai bendraturtis nori perduoti savo dalį bendrame daikte. Taip yra todėl, kad paprastai bendrosios dalinės nuosavybės teise turima dalis bendrame daikte būna nedidelė, tad nelabai pelninga pardavėjui, o ir būsimam pirkėjui neatneša jokios didesnės naudos. Be to, disponavimo bendrojo naudojimo objekto dalimi procedūros reikalauja daug laiko ir pastangų.

Daugiausia bylų, susijusių su bendrosios dalinės nuosavybės teise, Lietuvos teismų praktikoje, iškeltų dėl **viso bendrojo naudojimo objekto**, o konkrečiai - palėpės įsigijimo. Tai yra gana sudėtinga procedūra, kurios viena iš esminių sąlygų yra palėpės savininkų sutikimas perleisti savo dalį, esančią butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis priklausančioje palėpėje, tą dalį norinčio įsigyti asmens naudai. Toks perleidimas turi būti patvirtintas notaro ir įformintas kuria nors sutartimi: pirkimo - pardavimo, dovanojimo ar kita sutartimi. Norint įsirengti palėpę, taip pat reikalingas gyventojų sutikimas dėl stogo rekonstrukcijos, kadangi dažnai įrenginėjant palėpę yra pertvarkomas stogas (įstatomi langai, pakeičiama stogo danga ir t.t.). O, kaip minėta, ne tik palėpė, bet ir stogas (kaip konstrukcija) yra viena iš daugiabučio namo bendrai visų namo butų ir kitų patalpų savininkų valdoma bendroji dalinė nuosavybė. Todėl prieš gaunant statybos leidimą įrengti palėpę, reikalingas bendraturčių sutikimas. Remiantis Civilinio kodekso 4.85 str., užtenka butų ir kitų patalpų savininkų balsų daugumos (50 proc. + 1), kurie leidžia rekonstruoti, remontuoti stogą. Dažniausiai bendraturčių sutikimo perleisti savo palėpės dalį ir leisti įsirengti palėpę davimą lemia ketinančio įsirengti palėpę pažadas suremontuoti stogą. Tokia paslaugų - mainų sąlyga turi būti įtvirtinta palėpės dalių pirkimo – pardavimo sutartyse.³⁵

³⁵ Palėpės įrengimas: kryžiaus keliai. [žiūrėta 2009 – 03 – 15]. Prieiga per internetą: http://www.arimis.lt/index_files/Page523.htm

Ne retos Lietuvos teismų praktikoje bylos, kai bendraturčiai, siekdami padidinti turimo buto ar kitų patalpų plotą, prie to buto ar patalpų **prijungia bendrojo naudojimo objekto dalį** (pavyzdžiui, prijungia dalį laiptinės ir pan.). Pagal Civilinio kodekso 4. 82 str. 2 d. negalima perleisti bendro naudojimo objekto dalies atskirai nuo nuosavybės teisės į butą, jei ta dalis netgi ją pertvarkius negali būti naudojama kaip atskiras daiktas. Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino šią normą: „daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų dalies negalima pripažinti vieno buto priklausiniu, išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo patalpas yra įmanoma atidalyti taip, kad tai netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį“.³⁶ Tai reiškia, kad jei bendrojo naudojimo objekto dalies prijungimas prie buto ar kitos patalpos netrukdo naudoti kitų bendraturčių butų ir kitų patalpų, tai toks prijungimas ir teisių perleidimas galimas.

Prisijungiant dalį ar visą bendrojo naudojimo objektą prie individualios nuosavybės teise priklausančio buto ar kitos patalpos, keičiasi likusios bendrosios dalinės nuosavybės apimtis, o tuo pačiu ir bendraturčių teisės į bendro naudojimo objektą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas civilinėje byloje³⁷ išaiškino, jog toks bendraturčių teisių pasikeitimas, keičiantis bendrajai nuosavybei, grindžiamas proporcingumo principu (pvz., CK 4.77 str. 1 d.), todėl jis ir taikomas, sprendžiant bendraturčių teisių apimtį klausimą bendrajam daiktui sumažėjus (CK 1.5 str. 4 d.). Tai reiškia, kad bendraturčio, kuriam perleidžiama bendrojo daikto atskirta dalis, bendrosios dalinės nuosavybės teisė į tą bendrąjį daiktą (bet ne į visą bendrąją dalinę nuosavybę esantį turtą) sumažėja proporcingai tai bendrojo daikto daliai, kuri buvo atskirta Civilinio kodekso 4.82 str. 2 d. nurodytu atveju. Suprantama, kad apskaičiuojant bendrosios nuosavybės dalis po bendrojo daikto pertvarkymo, į bendraturčiui, padidinusiam savo nuosavybe bendrosios nuosavybės sąskaita, priklausančių patalpų naudingąjį plotą neįskaitomas plotas patalpų, išskirtų iš bendrojo daikto ir perduotų konkrečiam bendraturčiui, nes būtent dėl tokio išskyrimo ir pasikeičia dalys bendrojoje nuosavybėje.

Specialusis reikalavimas perleidžiant butą ar kitą patalpą daugiabutyje, kuriame įsteigta bendrija. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų turima bendrosios dalinės nuosavybės teisė bendro naudojimo objekte yra perleidžiama kartu su butu, jei sutartyje nėra numatyta kitaip. Jei daugiabutyje veikia daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų bendrija ir

³⁶ *Cit. op.* 32.

³⁷ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. Rugsėjo 12 d. nutartis, priimta civilinėje byloje N. Lukaševičienė v. D. Zubavičienė, bylos Nr. 3K – 3 – 391/2005.

asmuo priklauso jai, tai perleisdamas nuosavybės teisę (buto pardavimas, dovanojimas ir pan.), turi vadovautis ne tik Civilinio kodekso 4. 79 str., 4. 82 str. 2 d., 4 d., bet ir specialiaja teisės norma, įtvirtinta DNSBĮ 29 str. 1 d. 8 p. Ši norma įpareigoja bendrijos narį prieš perleidžiant nuosavybės teisę į jam priklausančias patalpas, atsiskaityti su bendrija pagal savo prievoles. Prievolė atsiskaityti su bendrija yra aiškiai išskirta iš kitų prievolių. Jos svarba yra siejama su viešuoju interesu, su trečiųjų asmenų, t. y. bendrijos, kartu ir atskirų jos narių teisėtais interesais. Kiekvieno bendrijos nario pareiga - nustatyta tvarka atsiskaityti už teikiamas paslaugas, mokėti bendrijos nustatytas įmokas. Jeigu prievolės, susijusios su daikto naudojimu ir valdymu, bendrijos narys neįvykdo ar netinkamai įvykdo, tai bendrija gali įvykdyti prievolę už bendrijos narį trečiųjų asmenų naudai. Tokiu atveju bendrijos narys įgyja prievolę atsiskaityti su bendrija. Neįvykdęs šios prievolės, bendrijos narys pažeidžia kitų bendrijos narių – bendraturčių – teises, nes tada iš jų lėšų padengiamas išsiskolinimas arba bendrijai atsiranda prievolė mokėti netesybas, atitinkamai sumažėja bendrijos galimybės skirti reikiamas lėšas kitoms būtinoms reikmėms tenkinti. Dėl tokių prievolių santykių specifikos, galutinis prievolės įvykdymo terminas susietas su bendrijos nario gyvenamosios vietos perleidimu ir išstojimu iš bendrijos.³⁸

Gyvenamosios patalpos perleidimo sandorį tvirtina notaras. Pagal Notariato įstatymo 34 str. 2 d.³⁹ notaras turi teisę išreikalauti iš įstaigų, įmonių ir organizacijų žinias ir dokumentus, reikalingus notariniams veiksams atlikti. Taigi notaras turi ne formaliai patvirtinti sandorį, bet išnaudoti visas įstatymo jam suteiktas teises, kad tinkamai atliktų jam skirtas funkcijas, todėl, prieš patvirtindamas sandorį dėl buto daugiabučiame name perleidimo, turi pareikalauti duomenų apie bendrijos nario atsiskaitymą pagal prievoles su bendrija.

Įstatymų leidėjo tikslas, nustatant tokią normą, buvo apginti bendraturčius nuo materialinės žalos atsiradimo, kuri vėliau tampa kliūtimi bendraturčiams normaliai valdyti ir naudoti jų turimą nuosavybę. Lietuvos Respublikoje įstatymai turi būti aiškinami sistemiškai. Ši DNSBĮ 29 str. 1 d. 8 p. norma vertintina kaip specialioji teisės norma bendrųjų teisės normų, įtvirtintų Civilinio kodekso V skyriuje 4 skirsnyje, atžvilgiu, nustatanti papildomą sąlygą nuosavybės teisių į patalpas, esančias daugiabučiuose namuose, perleidimui. Nors ši norma įtvirtinta Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme, kuris reglamentuoja bendrijų veiklą,

³⁸ Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. *Teismų praktika Nr. 22* dėl buto daugiabučiame name perleidimo ir bendrijos nario pareigos atsiskaityti su bendrija pagal savo prievoles, Vilnius 2004 XI metai.

³⁹ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), (Valstybės žinios, 1992, Nr. 28 – 810), 34 str. 2 d.

būtų tikslinga, atsižvelgiant į teisės normų sistemiškumą, įstatymo leidėjo tikslus, taikyti šią normą ne tik bendrijos nariams, bet ir jungtinę veiklą sudariusiems asmenims bei kitiems butų ir kitų patalpų savininkams. Nes, kaip žinoma, nesvarbu ar asmuo yra bendrijos narys, prievolės, susijusias su bendro naudojimo objektais, turi vykdyti visi bendraturčiai.

3. 4. TEISĖ KEISTI DAUGIABUČIO NAMO BENDRO NAUDOJIMO PATALPOS PASKIRTĮ

Vadovaujantis Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymu, bendrojo naudojimo objektai yra trijų rūšių: bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga ir bendrojo naudojimo patalpos. Bendrojo naudojimo patalpoms priskiriama daugiabučio namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jei jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims (DNSBĮ 2 str. 5 d. 3 p.). Dėl tokių patalpų produktyviausio valdymo, naudojimo ir disponavimo kartais neužtenka rekonstrukcijos, reikia keisti daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpos paskirtį. Norint rekonstruoti ar keisti **bendrojo naudojimo objektų** paskirtį, keisti daugiabučio namo gyvenamųjų, negyvenamųjų patalpų (išskyrus kai negyvenamosios patalpos keičiamos į gyvenamąsias) paskirtį, reikia apie tai viešai aptarti su bendrijos (jei tokia yra įsteigta) nariais ir kitais butų ir kitų patalpų savininkais iki projektavimo sąlygų išdavimo, vadovaujantis DNSBĮ 7 str. bei 2002 m. balandžio 23 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro priimtu įsakymu „dėl pasiūlymų keisti daugiabučio namo gyvenamųjų patalpų paskirtį viešojo aptarimo tvarkos patvirtinimo“ Nr. 200.⁴⁰ Viešo aptarimo tikslas yra pateikti bendraturčiams išsamią informaciją apie sprendinį, apie tai, kaip patalpų paskirties pakeitimas gali paveikti jų gyvenimo sąlygas, gyvenimo kokybę. Viešo aptarimo metu bendraturčiai gali teikti siūlymus, išreikšti nepritarimą siūlomoms sprendiniams. Viešasis aptarimas susideda iš trijų etapų:

- 1) skelbimas apie numatomą rekonstravimo projekto ar pasiūlymo viešąjį aptarimą;
- 2) rekonstravimo projekto ar pasiūlymo sprendinių aiškinimas;
- 3) bendrojo naudojimo objektų rekonstravimo projektų ar pasiūlymų keisti daugiabučio namo patalpų paskirtį viešasis aptarimas.

⁴⁰ 2002 m. balandžio 23 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas „dėl pasiūlymų keisti daugiabučio namo gyvenamųjų patalpų paskirtį viešojo aptarimo tvarkos patvirtinimo“ Nr. 200.⁴⁰ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 54 – 2145).

Kai rekonstruojamas bendro naudojimo objektas ar keičiama jo paskirtis, reikia visų bendraturčių bendro sutarimo. Paprastai, vadovaujantis Civilinio kodekso 4. 85 str. 1 d., sprendimai priimami bendraturčių balsų dauguma, jei bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip. Taigi jei, pavyzdžiui, butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma nuspręstų, kad nori rekonstruoti palėpę tam, kad ji nesugriūtų, tai pakaktų tokiam sprendimui priimti bendraturčių balsų daugumos. Tačiau jei būtų norima atlikti rekonstravimo darbus palėpę parduoti ar kitaip perleisti tretiesiems asmenims ar vienam iš to paties namo kur ir yra palėpė buto ar kitos patalpos savininkui (taip bendraturčiai gautų lėšų iš disponavimo bendrojo naudojimo objektu), tai šiuo atveju neužtektų daugumos bendraturčių pritarimo, reiktų visų bendraturčių pritarimo. Tokia išvada darytina todėl, kad kiekvienam butų ir kitų patalpų savininkui, kaip jau buvo minėta anksčiau, priklauso dar ir idealioji dalis bendrame daikte (turte), kuri yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. Pagal loginę seką išeity, kad negavus visų bendraturčių sutikimo parduoti ar kitaip perleisti bendrojo naudojimo objektą, būtų pažeistos nuosavybės teisės, kurias gina net aukščiausias Lietuvos Respublikos įstatymas – Konstitucija (Konstitucijos 23 str. nurodo, jog „nuosavybė neliečiama“).

Gyvenamųjų patalpų paskirtis gali būti keičiama ir naudojama tik teisėsaugos, ryšių, medicinos, spaudos platinimo, buitinių paslaugų teikimo bei kitoms negamybinėms reikmėms, jeigu tai neprieštarauja teritorijos planavimo dokumentų reikalavimams. (Sąrašas, numatytas DNSBĮ 7 str. 1 d., yra baigtinis). Pažymėtina, kad tais atvejais, kai daugiabučio namo patalpų paskirties keitimo klausimai yra susiję su bendro naudojimo objektų valdymu bei naudojimu, šie klausimai turi būti sprendžiami vadovaujantis Civilinio kodekso 4 knygos V skyriaus 4 skirsnyje įtvirtintais principais. Civilinio kodekso 4.75 straipsnis nustato pagrindinį bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo principą – bendrą daiktą (bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą) bendraturčiai valdo, juo naudojasi ir disponuoja visų bendraturčių sutarimu. Bendraturčių sutarimas pasiekiamas bendradarbiaujant, kooperuojantis, derinant savo interesus. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo tvarką nustato Civilinio kodekso 4.85 straipsnis. Jis numato, koku būdu pasiekiamas bendraturčių (butų ir kitų patalpų savininkų) sutarimas dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo. Kadangi keičiant gyvenamųjų patalpų paskirtį yra keičiama ir dalis bendrojo naudojimo objektų (pavyzdžiui, įrengiant atskirą įėjimą į patalpą ir pan.), todėl gyvenamųjų patalpų paskirtis taip pat keičiama viešo aptarimo tvarka. O sprendimui priimti reikia ne visų gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pritarimo, o tik daugumos bendraturčių sutarimo, nes situacija susijusi

su bendro naudojimo objektų valdymu ir naudojimu, o ne jų likimo nustatymu, t. y. disponavimu.

3. 5. BENDRATURČIŲ BENDRO SUTARIMO PAREIGOS IŠIMTIS

Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) turi ne tik teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdami kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų. Jie taip pat turi teisę reikalauti, kad ir kitų bendraturčių bendro naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. Teisėtų interesų sąvoką Civilinio kodekso 4. 83 str. 2 d. 2 p. aiškina plečiamai, t. y. į ją įtraukia ir gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymą, ir tinkamą bendro naudojimo objektų priežiūrą bei išlaikymą, ir gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimą, taip pat lėšų kaupimą bendrojo naudojimo objektams atnaujinti. Nors visi veiksmai, susiję su bendrąja daline nuosavybe, turi būti atliekami bendru sutarimu, tačiau įstatymas išskiria tam tikrus atvejus, kai bet kuris buto ar kitos patalpos savininkas (naudotojas) gali imtis savarankiškų veiksmų. T. y. kiekvienas bendraturtis gali imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo tam, kad būtų išvengta žalos, ar pašalinta grėsmė bendro naudojimo objektams. Taigi tokiu atveju žalos išvengimas yra laikomas svarbesniu bendraturčių interesu nei bendro sprendimo priėmimas. Be abejo, įstatymas suteikia bendraturčiui, pasinaudojusiam Civilinio kodekso 4. 83 str. 2 d. 1 p. įtvirtinta teise, reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, patirtas stengiantis išsaugoti bendro naudojimo objektą, proporcingas šių savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai. Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino,⁴¹ kad kitiems bendraturčiams atsiranda pareiga atlyginti tik tokias patirtas išlaidas, kurios atitinka būtinumo bei protingumo kriterijus. Būtinumo kriterijus suponuoja išvadą, kad asmuo neišvengiamai turėjo daryti tas išlaidas, o protingumo kriterijumi nustatoma ar išlaidų dydis adekvatus veiksams, kurių buto ar kitos patalpos savininkas ėmėsi tikslu išsaugoti bendrą turtą. Tik esant šiomis aptartomis aplinkybėmis buto ar kitos patalpos savininkas (naudotojas) turi teisę reikalauti iš kitų bendraturčių kompensuoti patirtas išlaidas.

⁴¹ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. rugsėjo 29 d. nutartis, priimta civilinėje byloje 519 – ji daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB „Vilniaus energija“, bylos Nr. 3K – 3 – 514/2004, kat. 40.5, 90.

3. 6. FINANSINĖS PAREIGOS

Reikia atkreipti dėmesį, kad butų savininkų asmeninio buto vertė priklauso ne tik nuo paties buto kokybės, bet ir nuo to, kokia yra laiptinė, rūsys, inžinerinė - techninė įranga ir kiti bendrojo naudojimo objektai. Todėl kiekvienas savininkas, kuris rūpinasi savo turtu, turi tvarkyti ir puoselėti bendrąją dalinę nuosavybę. Civilinio kodekso 4. 83 str. 3 d. įtvirtina pareigą butų ir kitų patalpų savininkams valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrojo naudojimo objektus. O gyvenamojo namo naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimo tvarką nustato statybos techninis reglamentas,⁴² kuris yra privalomas gyvenamųjų namų savininkams (bendraturčiams), daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijoms, fiziniams asmenims, įgaliotiems valdyti ir prižiūrėti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus pagal namo patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį, įmonėms, įgaliotoms administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę pagal Civilinio kodekso 4.84 str., įmonėms, vykdančioms daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūrą pagal sutartis su šių namų savininkais (bendraturčiais) ar su daugiabučių namų savininkų bendrijomis, savivaldybių institucijoms.⁴³ Šiame reglamente yra numatyta daug privalomų reikalavimų tinkamam daugiabučio namo eksploatavimui. Tie reikalavimai yra labai įvairiapusiški: gyvenamojo namo (jo patalpų, konstrukcijų ir inžinerinės įrangos) bei namo aplinkos naudojimas pagal paskirtį, racionalus pastato energetinio ūkio valdymas, suplanuoti statybos darbai - pastato ar jo dalių remontas ar rekonstrukcija, įskaitant energijos taupymo priemonių įgyvendinimą ir t. t. Tam, kad tie privalomieji reikalavimai būtų įgyvendinami, yra atliekamos kasmetinės ar neeilinės apžiūros, nuolatiniai stebėjimai ir statybiniai tyrinėjimai bei energetiniai gyvenamojo namo auditai. Norint tinkamai įgyvendinti tuos reikalavimus, reikia nuolatos atnaujinti ar modernizuoti bendro naudojimo objektus, nes investavimas į kai kurių bendro naudojimo objektų modernizavimą gali ženkliai sumažinti jų išlaikymo ar kitokio pobūdžio sąnaudas (o tai atitiktų reglamento reikalavimą dėl racionalaus pastato energetinio ūkio valdymo, pastato ar jo dalių remonto ar rekonstrukcijos). Pavyzdžiui, kylant šildymo kainoms, vis didesnę svarbą įgyja energijos taupymo priemonės. Viena plačiausiai paplitusių, labiausiai energiją taupančių renovacijos

⁴² Statybos techninis reglamentas STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 81-3504).

⁴³ Vilniaus miesto savivaldybės tinklalapis, [žiūrėta 2009 – 02 – 20]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/newvilniusweb/index.php/101/?itemID=80443>>.

priemonių yra išorės sienų šiltinimas. Atlikus išorės sienų šiltinimą, padidėja kiekvieno namo energijos vartojimo efektyvumas, sumažėja daugiabučio namo energijos poreikis. Antra iš populiariausių renovacijos priemonių yra langų ir balkonų durų butuose, laiptinėje ir rūsyje keitimas. Tai lemia efektyvų energijos vartojimo ir energijos mažinimo rezultata, be to, žymiai pagerina gyventojų komforto ir mikroklimato sąlygas patalpose. Rūsio langų keitimas leidžia rūsyje esančius magistralinius vamzdynus apsaugoti nuo užšalimo pavojaus. Nes avarijos atveju, jei iš sistemos neišleidžiamas vanduo, toks pavojus žymiai padidėja senųjų nesandarių langų atveju.⁴⁴

Dėl visų šių išvardintų tikslų įgyvendinimo iš butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) yra renkamos lėšos apmokėti išlaidas, skirtas namui išlaikyti ir išsaugoti. Daromi reguliarūs atskaitymai, kurie bus skiriami namui atnaujinti, renovuoti ateityje, renkamos kitos rinkliavos ir įmokos. Tačiau jei buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) nėra davęs sutikimo dėl tam tikrų išlaidų apmokėjimo, tai vadovaujantis Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalies norma, 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 arba dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo šio kodekso 4.84 ir 4.85 str. nustatyta tvarka. Ši nuostata papildo Civilinio kodekso 4.82 str. 3 d. ir pabrėžia butų ir kitų patalpų savininkų pareigą padengti būtinąsias (privalomasias) turto išlaikymo sąnaudas.⁴⁵

Bendraturčiai turi mokėti įvairius mokesčius, kurie neišvengiamai atsiranda valdant ir naudojant bendro naudojimo objektus, pavyzdžiui, už komunalines paslaugas (suvartotą elektrą laiptinėje ar rūsyje, už šilumos energiją). Visos lėšos, mokesčiai ir atskaitymai nuo kiekvieno buto yra daromi vadovaujantis proporcingumo principu – „proporcingai savo turimai daliai bendroje dalinėje nuosavybėje“ (CK 4. 82 str. 3 d.). Mokesčių mokėjimo atžvilgiu, bendraturčiai nenoriai sutinka su šiuo principu. Jie didesnę palankumą reiškia mokesčių dydžio už bendrai suvartotą elektros, šilumos energiją, vandenį, už atliekų išvežimą ir panašiai nustatymo būdui ne nuo proporcingai turimos dalies bendroje dalinėje nuosavybėje, kuri priklauso nuo patalpų

⁴⁴ Kirvaičio Raimundo VGTU Mokslo darbo ataskaita: „Daugiabučių namų modernizavimo programos monitoringas (2 etapas), 2008, p. 89 – 91.

⁴⁵ Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos tinklalapis. [žiūrėta 2009 – 03 – 15]. Prieiga per internetą: <http://www.tm.lt/?item=taktai_list&aktoid=50803&strnr=4.82>.

naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykio, o nuo gyventojų skaičiaus bute. Atsižvelgiant į protingumo kriterijų, šis pageidavimas yra pagrįstas, nes ne „naudingasis plotas“ suvartoja vandenį ar prikaupia atliekų, o to naudingojo ploto gyventojas (-ai). Kuo gyventojų daugiau – tuo vartojimas didesnis, o iš to seka išvada – ir išlaidų daugiau. Taigi tas butas, kuriame gyvena daugiau gyventojų turėtų mokėti proporcingai didesnius mokesčius, nei tas, kuriame gyvena tik vienas gyventojas, neatsižvelgiant į naudingojo ploto dydį.

Šiuo metu vyksta diskusijos ir net teisminiai ginčai (yra prasidėję teisminiai procesai) dėl vietinių rinkliavų už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų dydžio nustatymo būdo. Vietinę rinkliavą privalo mokėti visi atliekų turėtojai, t. y. pagal kiekvienos savivaldybės parengtus vietinės rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą nuostatus, visi fiziniai ir juridiniai asmenys, valdantys, naudojantys, disponuojantys nekilnojamuoju turtu (išskyrus žemės sklypus) savivaldybės teritorijoje. Savivaldybės taryba nustatė, kad vietinės rinkliavos dydis nustatomas litais už 100 m² nekilnojamojo turto plotą. Gyventojai nesutinka su šia nuostata. Yra manoma, kad yra neteisinga skaičiuoti tokio pobūdžio mokesčių nuo gyvenamojo ploto dydžio. Todėl vienas iš svarstytinų pasiūlymų yra nustatyti mokesčių vadovaujantis gyventojų skaičiumi gyvenamajame name ar bute. Be abejo, tai padaryti būtų labai sudėtinga.

Pirmiausia, neaišku kuo remiantis reikėtų apskaičiuoti kiek gyvena bute gyventojų. Kaip žinia, Lietuvoje veikia tik gyvenamosios vietos deklaravimo institutas. Jei remtumėmės gyvenamosios vietos deklaravimo duomenimis, tai susidurtume su absurdiškomis situacijomis, kai asmuo savo faktinėje gyvenamojoje vietoje apskritai nemokėtų jokių mokesčių, susijusių su bendrojo naudojimo objektais. Taip atsitikti gali tuomet, kai asmuo gyvena vienoje vietoje, o jo deklaracijoje atsispindi kita gyvenamoji vieta. Šią situaciją puikiai gali iliustruoti pavyzdys: studentas išvyksta studijuoti į kitą miestą, taigi oficialiai lieka gyventi tėvų bute. Pagal siūlomą mokesčių tarp butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) paskirstymo modelį, tėvai sumoka didesnę rinkliavos dalį nei turėtų, nes faktiškai jų vaikas su jais nebegyvena. O studentas, gyvenantis bute kitame mieste, apskritai nemoka rinkliavos už komunalinių atliekų surinkimą, nes jo gyvenamoji vieta yra deklaruota kitur. O jei skaičiuotume mokesčius atsižvelgiant į faktinį gyventojų skaičių bute, tai susidurtume su dar daugiau problemų, pavyzdžiui: kaip apskaičiuoti rinkliavos dydį, jei „gyventojas“ ateina į tą butą tik pernaktoti kas antrą (trečią, ketvirtą...) dieną? Kaip skaičiuoti mokesčius, jei „gyventojas“ keliom dienom, keliom savaitėm ar keliem mėnesiam išvyksta į komandiruotę, į sanatoriją, ligoninę, studijuoti ar atostogauti, buvo policijos sulaikytas, areštuotas? Nuo kokio amžiaus, apskritai, žmogus laikomas „gyventoju“? Taigi tektų

priimti keleta įstatymų, poįstatyminių aktų bei išaiškinimų dėl tų įstatymų taikymo, kad būtų galima tiksliai ir suprantamai suregulmentuoti tokį mokesčių apskaičiavimo būdą. Be to, praverstų itin aiški gyventojų buvimo vietos registracija.

Dar vienas, kol kas priimtinausias, siūlomas rinkliavos dydžio nustatymo kriterijus yra rinkliavos dydžio nustatymas atsižvelgiant į atliktą darbą, pavyzdžiui, nustatyti kokią kainą reikia mokėti už vieną toną išvežtų atliekų. Taigi šią sferą yra patartina priskirti valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos kompetencijai.

Apžvelgus butų ir kitų patalpų savininkų finansines pareigas, susijusias su bendro naudojimo objektais, darytina išvada, kad yra pakankamai įstatymų, tvarkų, nuostatų ir reglamentų, visapusiškai reguliuojančių šias pareigas, bet teisės spragų vis dėlto neišvengta.

3. 7. TEISĖ PADIDINTI AR PAGERINTI BENDRĄ DAIKTĄ

Kaip jau buvo minėta, daugiabučio gyvenamojo namo buto savininko teisės į bendrąją nuosavybę esantį turtą grindžiamos proporcingumo principu, t. y. bendraturčio (buto savininko) dalis bendrojoje nuosavybėje lygi jam priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui (CK 4.82 str. 5 d.), o bendraturčių naudojimosi bendru daiktu teisė priklauso nuo turimos bendrosios nuosavybės dalies (CK 4.76 str., 4.81 str.). Tačiau bendraturtis gali keisti savo dalį bendrame turte, pavyzdžiui, bendraturtis gali pagerinti bendrąjį daiktą kiekybiškai (padidinus jo plotą) arba kokybiškai (padidinus jo vertę). Šitaip bendraturtis, esant kitų bendraturčių sutikimui, padidina savo dalį bendrame daikte (turte). Tokiu būdu jis įgyvendina naudojimosi bendru turtu teisę ir turi vadovautis bendrąją dalinę nuosavybę reglamentuojančiomis materialinės teisės normomis (CK 4. 77 str.) Bet, kaip Lietuvos teismų praktikoje buvo išaiškinta:⁴⁶ visais atvejais turi išlikti daikto, kaip bendrosios nuosavybės, statusas ir neturi būti ribojama kitų bendraturčių teisė naudotis visu pasikeitusiu daiktu bendrai. Tai paaiškinama tikslu užtikrinti nuosavybės teisinių santykių stabilumą ir pabrėžia bendrosios dalinės nuosavybės esmę bei bendraturčio teisių daiktinį pobūdį.

⁴⁶ *Cit. op.* 36.

3. 8. TEISĖ ATSIDALINTI IŠ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS

Tai, kad bendrojo naudojimo patalpos priklauso visiems namo bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise, reiškia, jog patalpos nėra atidalytos, yra tik kiekvienam bendraturčiui priklausančios idealiosios nuosavybės teisės dalys (CK 4.72, 4.73 straipsniai). Pagal Civilinio kodekso 4.80 str. 1 d. kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Bendro naudojimo objektai daugiabutyje yra specifiškesni ir dėl jų pobūdžio juos racionaliau yra naudoti ir valdyti bendrai, o ne atsidalinus. Dažniausiai butų ar kitų patalpų savininkai pareiškia reikalavimus atsidalinti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, kai turi numatę konkrečią tos atidalytos dalies paskirtį (pavyzdžiui, buto ploto padidinimas, papildomo kambario įrengimas palėpės dalyje ir pan.). Butų ir kitų patalpų savininkų dalies atidalijimo iš bendrojo naudojimo objekto procedūra yra pakankamai sudėtinga ir ilgai trunkanti. Pirmiausia, reikia išanalizuoti viso namo planą ir nustatyti, kiek iš viso yra namo bendrojo naudojimo patalpų. Tuomet apskaičiuoti kokia jų dalis tenka kiekvienam bendraturčiui pagal jų nuosavybės teise valdomų patalpų naudingojo ploto dalį visame gyvenamojo namo naudingame plote.⁴⁷ Atsižvelgiant į tai, apskaičiuojant patalpų plotą, be kitų teisės aktų, turėtų būti vadovaujama Aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 310 patvirtinto Organizacinio tvarkomojo statybos techninio reglamento STR 1.14.01:1999 "Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka" taisyklėmis⁴⁸. Taip pat reikia išsiaiškinti, ar daugiabučio gyvenamojo namo patalpų atidalijimas iš viso namo bendrojo naudojimo patalpų yra galimas pagal Civilinio kodekso 4.82 str. 2 d. ir 4.90 str. 1 d. ir 2 d. nuostatas. Jei kyla nesutarimų dėl atidalijimo, galima kreiptis į teismą pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį (CK 4.75 str. 1 d.). Tokiu atveju atsakovais bus patraukti visi kiti likę daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčiai.

Jei dalies iš bendro naudojimo objekto negalima atidalinti natūra be neproporcingos žalos jo paskirčiai, tai tokiu atveju norinčiajam atsidalinti yra išmokama kompensacija pinigais (CK 4.80 str. 2 d.).

⁴⁷ *Cit. op.* 32.

⁴⁸ Valstybės žinios, 1999, Nr. 84 – 2507.

Iš to seka išvada, kad teisė dėl atidalijimo iš daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės egzistuoja, bet dėl jos įgyvendinimo įdėtos pastangos, sugaištas laikas ir, kartais, investuoti nemaži pinigai turėtų būti verti tikslo.

3.9. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS VALDYMO BŪDAI

Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, todėl tokie santykiai turi būti reguliuojami nustatant įvairius bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo būdus. Civilinio kodekso 4. 83 str. 3 d. išskiria du bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdus: butų ir kitų patalpų savininkų bendrija ir jungtinės veiklos sutartis. Reikia atkreipti dėmesį, kad pasirinkti bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančių objektų valdymo būdą yra teisė, o ne pareiga, skirtingai nuo Rusijos teisės. Rusijos būsto savininkų bendrijų įstatymas įtvirtina pareigą pasirinkti valdymo būdą, priešingu atveju yra skiriama bauda.⁴⁹ O Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 84 str. numato dar ir papildomą, kraštutinį bendrosios nuosavybės valdymo būdą – administravimą. Jis skirtas tiems atvejams, kai daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai nėra įsteigę nei bendrijos, nei sudarę jungtinės veiklos sutarties. Nors valstybė ir savivaldybės skatina (suteikia lengvatinius kreditus kapitaliniam remontui ir renovacijai, atleidžia bendrijas nuo žemės mokesčio, skiria subsidijas socialiai remtiniams asmenims remontuojamuose ir renovuojamuose namuose ir pan.) gyventojus steigti bendrijas, tačiau pagal Aplinkos ministerijos pateiktus 2008 m. duomenis bendrijos ar jungtinės veiklos subjektai šiuo metu valdo tik apie 30 procentų daugiabučių namų. Daugiabučių namų valdyme dominuoja Civilinio kodekso nustatyta tvarka paskirti administratoriai.

3. 9. 1. BENDRIJA

Daugiabučio namo savininkų bendrija yra ne pelno organizacija, įgyvendinanti to namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektu

⁴⁹ Федеральный Закон о товариществах собственников жилья. Принят Государственной Думой 24 мая 1996 года, 15 стр.; [žiūrėta 2009 – 03 – 25]. Prieiga per internetą: <<http://uozp.akcentplus.ru/zakon%20ob%20obedineniakh.htm>>.

ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu. (DNSBĮ 3 str. 1 d.). Bendrija yra privatus ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Bendrijos steigimą, valdymą ir veiklą detaliam reglamentuoja Civilinis kodeksas ir Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (DNSBĮ).

Tik daugiabučių namų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkai, (o ne, pavyzdžiui, savininkų šeimos nariai, patalpų nuomininkai), įsteigdami bendriją bendrajai daliai nuosavybei valdyti ir naudoti, realizuoja konstitucinę teisę vienyti siekiant tam tikro bendro tikslo. Ši konstitucinė teisė gali būti įgyvendinama tik asmens laisva valia. Todėl ir narystė daugiabučių namų savininkų bendrijoje turi būti grindžiama savanoriškumo principu. Įstatyme, reguliuojant tokių bendrijų steigimą, veiklą, narystės santykius, būtina, kaip ir bet kurio kito susivienijimo atveju, paisyti Konstitucijos 35 str. 2 d. reikalavimo, kad niekas, t. y. joks fizinis asmuo, taip pat fizinių asmenų junginys, negali būti verčiamas priklausyti kokiam nors bendrijai, politinei partijai ar asociacijai. Taigi, bendraturtis, norėdamas tapti bendrijos nariu ar iš jos išstoti, turi dėl to išreikšti savo valią. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2000 m. gruodžio 21 d. nutarime išaiškino, jog tam tikrai daugiabučių namų patalpų savininkų daliai nusprendus įsteigti bendriją, kiti savininkai dėl to negali būti laikomi bendrijos nariais *ex lege* (kaip buvo įtvirtinta ankstesnėje 1995 m. vasario 21 d. DNSBĮ redakcijoje, kurioje buvo numatyta, kad bendrijos nario teises ir pareigas namo patalpų savininkai įgyja nuo bendrijos įstatų įregistravimo dienos arba nuo nuosavybės teisės į patalpas bendrijos name atsiradimo dienos). Tokia priverstinė narystė bendrijoje negalima.

Tačiau atskirų savininkų atsisakymas būti steigiamos daugiabučių namų savininkų bendrijos nariais neturi kliudyti kitiems savininkams steigti tokias bendrijas ir per jas įgyvendinti bendrosios dalinės nuosavybės valdymą bei naudojimą. Kartu pabrėžtina, kad narystės bendrijoje savanoriškumo principas reiškia, jog savininkas gali nestoti į bendriją, t. y. nesusieti savęs narystės bendrijoje ryšiais, tačiau ir tokiu atveju gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų daugiabučiame name savininkas yra kitų teisinių santykių, susijusių su bendrosios dalinės nuosavybės teisių įgyvendinimu, subjektas.

Kadangi nuosavybė įpareigoja, gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų daugiabučiuose namuose savininkai (tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys) nepriklausomai nuo to, ar jie yra, ar nėra bendrijos nariai, privalo atlikti pareigas, kylančias iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo (apmokėti išlaidas, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra,

remontu, tvarkymu ir kt.).⁵⁰ Taigi bendraturtis, nestodamas į bendriją, atsisako dalyvauti sprendimų priėmimo dėl nuosavybės valdymo, naudojimo, dėl bendrijos struktūros sudarymo ir panašiai, bet pareigos, kurios kyla iš įstatymo ir bendrijos narių balsų dauguma priimtų sprendimų yra privalomos vykdyti. (CK 4. 85 str. 1 d. bendrijos įstatuose gali būti numatytas kitoks sprendimų priėmimo būdas nei įtvirtintas įstatyme.). Taigi bendrijos priimti sprendimai tiek bendrijos nariui, tiek nepriklausančiam bendrijai asmeniui yra privalomi. O atsižvelgiant į Lietuvos Aukščiausio Teismo išaiškinimus, asmuo kuris, juridinio asmens organui (šiuo atveju bendrijai) priimant ginčijamą sprendimą, nebuvo to juridinio asmens dalyviu, Civilinio kodekso 2. 82 str. 4 d. nuostatos negali būti taikomos. Tai reiškia, kad asmuo, juridinio asmens organo sprendimo priėmimo metu nebuvo to juridinio asmens dalyvis, neturi teisės pasinaudoti minėto straipsnio suteikiama teise ginčyti šį sprendimą.⁵¹

Bendrijos kompetencijos ribas puikiai atskleidė Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. vasario 4 d. nutartis, priimta civilinėje byloje L. Lukoševičienė, L. Minderienė v. 697 – oji DNSB, bylos Nr. 3K – 3 – 85/2004. Šioje byloje 697 – oji DNSB, neprašiusi visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų perleisti savo dalis, turimas bendrame daikte – palėpėje, savavališkai suteikė patalpas (palėpę) vienam bendraturčiui. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino, kad bendrija yra tik bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo būdas, todėl ji negali spręsti tų klausimų, kuriuos turi teisę spręsti tik patys to turto bendraturčiai. Tai reiškia, jog bendrija negali priimti sprendimo dėl disponavimo bendrosios dalinės nuosavybės objektu. Bendrojo naudojimo patalpų, šiuo atveju palėpės, disponavimo klausimai galimi tik gavus visų bendraturčių sutikimus. Reikėtų paminėti, kad kai kuriose šalyse, pavyzdžiui, Švedijoje, Suomijoje, bendrijai

⁵⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimas 2000 m. gruodžio 21 d. Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, 19 straipsnio ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 ir 7 dalių, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1, 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai (Valstybės žinios, 2000, Nr. 110 – 3536).

⁵¹ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 6 d. nutartis, priimta civilinėje byloje G. G. v. 326-oji DNB, bylos Nr. 3K – 3 – 91/2006.

priklauso visas turtas – tiek butai ar kitos patalpos, tiek bendro naudojimo turtas. Taigi, šiose šalyse butų ir kitų patalpų savininkų bendrijoms priklauso net ir disponavimo teisė.⁵²

Bendrija yra vienas iš efektyviausių ir bendraturčiams palankiausių teisių ir pareigų dėl bendrojo naudojimo objektų įgyvendinimo būdų. Nors įstoti į daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendriją nėra privaloma, tačiau patartina, nes atsisakymu nuo jungimosi į šią asociaciją yra tik atsižadama teisių, kurios kyla prisijungus prie bendrijos, o pareigų įgyvendinimas, kylantis iš bendrijos priimtų sprendimų, išlieka net ir ne bendrijos nariams.

3. 9. 2. JUNG TINĖS VEIKLOS SUTARTIS

Jungtinę veiklą (kitaip – partnerystę) reglamentuoja Civilinio kodekso LI skyrius. Jame numatyta, kad jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių) (šiuo atveju – daugiabučio namo patalpų savininkai), kooperuodami savo turtą (bendrąją dalinę nuosavybę, kadangi visi daugiabučio namo patalpų savininkai yra bendrojo naudojimo objektų bendraturčiai), įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Šiuo atveju jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi siekiama nustatyti daugiabučio namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu ir priežiūra. Taigi tokios jungtinės veiklos sutarties tikslas – nėra pelno siekimas, todėl ji pagal Civilinį kodeksą dar kitaip vadinama asociacijos sutartimi. Civiliniame kodekse nustatyta, kad jungtinės veiklos sutartis turi būti rašytinės formos, o įstatymo nustatytais atvejais – ir patvirtinta notariškai. Tai reiškia, kad jungtinės veiklos pagrindu, jeigu ji rašytinė visi sutarties dalyviai veikia kartu. Bendras turtas, t.y. bendroji dalinė nuosavybė naudojama, valdoma ir ja disponuojama visų partnerių bendru sutarimu. Suprantama, kad tai labai apsunkina jungtinės veiklos sutarties dalyvių (partnerių) veiklą santykiuose su trečiaisiais asmenimis (išoriniais santykiais). Todėl esant nemažam dalyvių (partnerių) skaičiui, daug paprasčiau jungtinės veiklos sutartimi įgalioti vieną ar kelis asmenis veikti visų partnerių vardu. Tokiu atveju tas asmuo (asmenys) veiktų visų bendraturčių įgaliojimo pagrindu. O įgaliojimai, kuri

⁵² Lietuvos būsto strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60 (Valstybės žinios, 2004, Nr. 13 – 387).

fizinis asmuo duoda nekilnojamajam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti pagal Civilinį kodeksą turi būti notariškai patvirtintas. Taigi galime daryti išvadą, kad jungtinės veiklos sutarčiai reikalingas notarinis tvirtinimas.

Jungtinės veiklos sutarties dalyviai už bendras sutartines prievoles atsako visu savo turtu proporcingai jo dalies dydžiui, t. y. ir asmeniniu butu ar kita patalpa (CK 6. 975 str. 1 d.). Tuo tarpu bendrijos narys atsako tik pagal savo prievoles. Dėl šios priežasties steigti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendriją jungtinės veiklos sutarties dalyviams yra saugiau.

3. 9. 3. ADMINISTRAVIMAS

Jeigu neįsteigiama bendrija ir nesudaroma jungtinės veiklos sutartis, savivaldybės meras (valdyba) ar jo (jos) įgaliotas atstovas skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių (CK 4. 84 str. 2 d.). Administratorius gali būti skiriamas ir tam tikram ribotam laiko tarpui, pavyzdžiui, jeigu tarp savininkų kyla nesutarimas, kaip valdyti bendrąją dalinę nuosavybę, vienas iš savininkų (ar jų grupė) gali kreiptis į teismą dėl valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarkos nustatymo, o kol truks ginčas, teismas gali skirti turto valdymo administratorių (CK 4. 75 str. 1 d.).

Administratorius veikia pagal savivaldybės mero patvirtintus nuostatus. Todėl administratoriaus valdymas skiriasi ir yra nepalankesnis bendraturčiams nuo valdymo, įsteigus bendriją, ar sudarius jungtinės veiklos sutartį tuo, kad bendraturčiai savo iniciatyva negali nustatyti bendrosios dalinės nuosavybės valdymo ypatumų, nes administratorius veikia savarankiškai, vadovaudamasis pavyzdiniais administravimo nuostatais, neįpareigojančiais priimant sprendimus tartis su bendraturčiais bei gauti jų sutikimą. O administravimo išlaidas turi apmokėti butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje, t.y. savininkai negali nustatyti atlyginimo administratoriui ir negali nustatyti ar pasirinkti mažesnių administravimo išlaidų, priešingai nei įsteigus bendriją ar sudarius jungtinės veiklos sutartį, kai bendrijos nariai ar jungtinės veiklos dalyviai gali bendru sutarimu nustatyti darbuotojų (pirmininko, buhalterės ir pan.) užmokestį.⁵³ Taip pat tiems daugiabučiams namams,

⁵³ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo 2001 m. gegužės 23 d. Nr. 603 (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 54 – 2123)[žiūrėta 2009 - 03 - 10]. Prieiga per internetą: <http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=4696>.

kuriuose veikia administratorius, nėra galimybės pasinaudoti valstybės teikiamomis lengvatomis bei savivaldybių teikiama finansine parama.

Kaip jau buvo minėta, administravimas yra kraštutinė, laikinoji bendro naudojimo objektų valdymo priemonė. Todėl administravimas baigiasi, kai yra įregistruojami gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatai arba sudaroma jungtinės veiklos sutartis (CK 4. 84 str. 5 d.). Pagal Vyriausybės 2001 m. vasario 2 d. nutarimą Nr. 125 “Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų, su jais susijusių dokumentų ir lėšų perdavimo daugiabučio namo savininkų bendrijai tvarkos” 1.1 punkte nustatyta, kad, įregistravus bendriją ir jos įstatus, savivaldybės ar jos atsakingos institucijos per vieną mėnesį perduoda bendrijai valdyti ir prižiūrėti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus pagal bendrijos įregistravimo dienos būklę. Praktikoje kyla nemažai problemų dėl bendro naudojimo objektų perdavimo bendrijoms. Savivaldybės neretai be teisinio pagrindo neperduoda bendrijoms kai kurių bendro naudojimo objektų ar patalpų. Pavyzdžiui, byloje⁵⁴ kilo nesutarimų dėl katilinės patalpos perdavimo bendrijai. Ši katilinė yra izoliuota, o joje yra įrengtas šilumos mazgas, skirtas tenkinti tik gyvenamojo namo, butų savininkų poreikius. Į šią šilumos mazgo patalpą yra patenkama iš gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpų, o įėjimas į kitas katilinės patalpas yra iš vidinio namo kiemo. Bylos nagrinėjimo metu buvo nustatyta, jog ginčo patalpoje pagal bendrijos įregistravimo dienos būklę neveikė jokia savivaldos institucija ir ši patalpa nebuvo reikalinga savivaldos funkcijoms atlikti, o joje įrengtas šilumos mazgas yra skirtas tik ginčo gyvenamojo namo butų savininkų poreikiams tenkinti. Taigi teismas pagrįstai pripažino, jog savivaldybė ginčo patalpą užvaldė ir ją įregistravo be teisėto pagrindo.

Dar vienoje panašaus pobūdžio byloje kilo ginčas tarp daugiabučio namo savininkų bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės, kai įsteigus bendriją nebuvo jai perduotos negyvenamosios patalpos namo pusrūsyje. Šioje byloje teismas išskyrė dar keletą kriterijų, pagal kuriuos turi būti vertinama ar objektas yra savarankiškas ar priklausinys. Nes būtent tai išsiaiškinus galima nuspręsti kuriai ginčo šaliai turi priklausyti objektas. Taigi teisėjų kolegija laiko teisinga nuostata, kad ne tai, kaip tam tikromis aplinkybėmis naudojamas objektas (bylos atveju negyvenamosios patalpos), bet tų patalpų techninės savybės, jų paskirtis ir funkcinis ryšys

⁵⁴ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 22 d. nutartis, priimta civilinėje byloje 970-ji DNSB v. Vilniaus miesto savivaldybė, bylos Nr. 3K-3-138/2006.

su daugiabučio namo butų (ir kitų patalpų) eksploatavimu lemia, ar jis yra pagrindinio daikto – namo visų butų ir kitų patalpų priklausinys, ar savarankiškas nuosavybės teisės objektas.⁵⁵

Aptarus bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdus galima daryti išvadą, jog bendrijos steigimas yra palankiausias bendraturčiams. Tačiau pasyvus gyventojų dalyvavimas bendro naudojimo objektų valdyme ir naudojime, iniciatyvumo stoka tvarkant daugiabučio namo reikalus lemia brangesnio ir imperatyviai sureglamentuoto veikimo daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo, t. y. savivaldybės mero ar jo įgalioto atstovo paskirto administratoriaus, dominavimą.

4. SODININKŲ BENDROJI DALINĖ NUOSAVYBĖ

Lietuvoje priskaičiuojama per 1800 sodų bendrijų, o oficialiai įregistruotų – 900. Vilniaus miestas užima apie 40 tūkst. hektarų ploto, iš jų 2,2 tūkst. hektarų įsikūrusios sodų bendrijos. Sostinės sodų bendrijose nuolatos gyvena apie 20-50 procentų sodus turinčių žmonių, iš viso apie 18 tūkst. vilniečių. Gyventojų soduose vis daugėja ir artimiausiu metu ši tendencija dar augs. Manoma, kad iki 2015 m. nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus sodų bendrijose pasieks 27 tūkst.⁵⁶ Dėl to sodininkų, jų bendrijų teisių ir pareigų bei jų įgyvendinimo ypatumai darosi aktualesni ir svarbesni vis didesnei Lietuvos visuomenės daliai.

Mėgėjiško sodo teritorijoje sodininkams asmeninės nuosavybės teise priklauso žemės sklypas bei dalis bendrojo naudojimo objektų. Sodo bendrojo naudojimo objektais yra laikomi tie daiktai, kurie sodininkų bendromis lėšomis ar bendromis sutelktomis jėgomis buvo pastatyti, įrengti ar kitaip įsigyti. Tai bendrojo naudojimo žemė su bendrojo naudojimo pastatais ir įrenginiais (tvoros, vartai, poilsio aikštelės, pliažai, miškai, vandens telkiniai ir kt.); bendroji inžinerinė įranga – vandentiekio, kanalizacijos, dujų, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, melioracijos įrenginiai, keliai, tiltai, lieptai, vamzdynai ir angos, elektros skydai ir kita

⁵⁵ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 8 d. nutartis, priimta civilinėje byloje 830–oji daugiabučio namo savininkų bendrija v. Vilniaus miesto savivaldybė, bylos Nr. 3K- 3 – 200/2007.

⁵⁶ Internetinis puslapis apie įmonių naujienas. Savivaldybėje aptartos sodininkų bendrijų problemos.[Žiūrėta 2009 – 02 – 11]. Prieiga per internetą: <http://www.spec.lt/lt/Savivaldybeje_aptartos_sodininku_bendriju_problemos>.

bendrojo naudojimo inžinerinė techninė įranga, esanti bendrojo naudojimo teritorijose bei patalpose ar konstrukcijose, taip pat šie objektai, įrengti sodo sklypuose, jeigu jie susiję su visos mėgėjiško sodo teritorijos inžinerinės techninės įrangos veikimu ir jeigu jie nėra kitų asmenų nuosavybė.⁵⁷ Kaip ir kiekviena nuosavybė, sodininkų bendraja daline nuosavybe reikia naudotis, disponuoti ja, valdyti ją bei prižiūrėti. Efektyviausiai bendraturčiai įgyvendina savo teises ir pareigas bendrojo naudojimo objektų atžvilgiu veikdami per bendru sutarimu įsteigtą sodininkų bendriją. Sodininkų bendrijos steigimą, veiklą, pertvarkymą ir pabaigą, sodo bendrojo naudojimo objektų valdymą, sodininkų bendrijos nario teises ir pareigas, mėgėjiško sodo teritorijos ir sodų sklypų tvarkymo bei naudojimo reikalavimus nustato Civilinis kodeksas, Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas (SBI) ir kiti įstatymai, bendrijos įstatatai bei bendrijos vidaus tvarkos taisyklės. SBI 7 str. 3 d. sodininkų bendrijos įsteigimą traktuoja kaip pareigą (o butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos steigimas – teisė pasirinkti vieną iš alternatyvių bendro turto valdymo būdų). Ši teisės norma išakmiai nurodo, kad bendrojo naudojimo objektus valdo bendrija Civilinio kodekso, šio bei kitų įstatymų nustatyta tvarka. Taigi bendrija yra tik valdymo organas (kaip ir butų ir kitų patalpų savininkų bendrija), kuri gali spręsti klausimus tik dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo. O disponavimo klausimus sprendžia tik tikrieji bendrosios dalinės nuosavybės objektų savininkai – sodininkai.

Sodininkų bendrija yra atitinkamo administracinio vieneto bendruomenės dalis, visapusiškai plėtojanti mėgėjišką sodininkystę, puoselėjanti ir tausojanti gamtą ir kraštovaizdį. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjiško sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu.⁵⁸ Taigi net sodininkų bendrijos tikslas puikiai atskleidžia bendrosios dalinės nuosavybės teisės svarbą.

⁵⁷ Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 4 – 40), 7 str. 1 d.

⁵⁸ Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 4 – 40), 3 str. 1 d.

4. 1. BENDRO NAUDOJIMO ŽEMĖ IR BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISE VALDOMA ŽEMĖ

Bendrosios dalinės nuosavybės teisei ir jos įgyvendinimui yra skirtas Sodininkų bendrijos įstatymo 7 str. Šiame straipsnyje yra išvardinti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai, kurie priklauso visiems sodininkams, net ir nepriklausantiems sodininkų bendrijai. O to paties įstatymo 6 str. 1 d., aprašanti mėgėjiško sodo teritorijos sudėtį, be sodo sklypo, kaip atskirą elementą išskiria ne bendrosios dalinės nuosavybės objektus, o bendrojo naudojimo žemę. Sistemiskai aiškinant šį įstatymą išeity, jog bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantys objektai, tarp jų ir žemė, bei bendrojo naudojimo žemė yra skirtingos sąvokos. Vadovaujantis SBĮ 6 str. 1 d. bendrojo naudojimo žemė yra žemė, kuri teisės aktais buvo skirta mėgėjiškai sodininkystei plėtoti (kolektyviniams sodams steigti) arba priskirta pagal vėliau patikslintą bendrijos teritorijos žemėtvarkos projektą ar kitą teritorijų planavimo dokumentą. Ši žemė yra tarsi valstybinė, kurią bendrijos gali nuomoti ar išsipirkti iš valstybės. O žemė, kuri yra valdoma bendrosios dalinės nuosavybės teise, turi būti sodininkų bendromis lėšomis įgyta. Esminis skirtumas tarp šių dviejų rūšių žemių yra ne jų įgijimo būdas. Bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis valdoma, naudojama ir disponuojama žemė yra visų sodininkų bendroji nuosavybė, o bendro naudojimo žemė – valstybės nuosavybė (jei bendrija jos neišsipirko). Dėl to reglamentavimas šiek tiek skiriasi tam tikrose srityse. Pavyzdžiui, norint pirkti bendro naudojimo žemę iki keturių arų, kuri dar nėra bendrijos išpirkta, tereikia gauti bendrijos leidimą ir tada vadovautis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje bei Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje taisyklėmis⁵⁹. O norint pirkti bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomą žemės sklypą ar kitą bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomą objektą, pirmiausia, reikia nustatyti visų bendraturčių dalis tame objekte, o tada vadovautis bendrosiomis Civilinio kodekso 4. 79 str. reglamentuojamomis bendrosios dalinės nuosavybės dalies pirkimo –

⁵⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje (2004 m. lapkričio 15 d. Nr. 1443) bei Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 167 – 6129).

pardavimo taisyklėmis. Tačiau jei bendrija tą žemę išsipirko (o tai padarė iš sodininkų lėšų), tai bendrijos iš valstybės išpirkta bendro naudojimo žemė tampa bendrosios dalinės nuosavybės teise visiems sodininkams priklausančia žeme.

4. 2. SODININKŲ DALIŲ BENDRAME TURTE

NUSTATYMAS

Visame Sodininkų bendrijų įstatyme galima rasti tik vieną teisės normą, kurioje būtų užsiminta kaip yra nustatomos sodininkų dalys bendrame turte. SBĮ 22 str. 4 d. 5 p. aprašo bendrijos nario pareigas apmokėti bendrijos išlaidas, susijusias su mėgėjiško sodo teritorijos bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra, remontu ar tvarkymu, taip pat bendrojo naudojimo žemės naudojimu ir priežiūra, atsižvelgiant į sklypo dydį, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip. Ši norma panaikina 4. 73 str. 3 d. įtvirtintą bendraturčių lygių dalių prezumpciją. Todėl galima daryti išvadą, jog dalys nustatomos remiantis proporcingumo principu. Juolab, kad Civilinio kodekso normos, apibūdinančios butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, nustato butų ir kitų patalpų savininkų dalis bendrame turte vadovaudamosi nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui (CK 4. 82 str. 5 d.). Pritaikius įstatymo analogiją, išeitu, jog kiekvieno sodininko dalis bendrame turte nustatoma pagal nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo naudingojo ploto ir mėgėjiško sodo teritorijos naudingojo ploto santykiui.

4. 3. SODININKŲ TEISIŲ IR PAREIGŲ, SUSIJUSIŲ SU BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTAIS, ĮGYVENDINIMO YPATUMAI

Visi klausimai dėl bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo ir naudojimo sprendžiami bendrijos narių susirinkime⁶⁰ paprasta dalyvaujančių susirinkime narių dauguma, jei šis įstatymas nenumato kitaip. SBĮ 16 str. 10 d. nustato, jog „bendrijos narių susirinkimas gali priimti sprendimus ir yra laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja daugiau kaip 1/2 bendrijos

⁶⁰ Pažymėtina, kad bendrijos narių susirinkime yra tvirtinamas bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto ar rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinis bei ilgalaikis planas, lėšų įstatymuose ir kituose teisės aktuose nurodytiems privalomiesiems statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimams įgyvendinti kaupimo tvarka.

narių. Jeigu kvorumo nėra, bendrijos narių susirinkimas laikomas neįvykusi ir ne anksčiau kaip po dviejų savaitių gali būti sušauktas pakartotinis bendrijos narių susirinkimas, turintis teisę priimti sprendimus pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę“. Šis (pakartotinis) susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip 1/4 bendrijos narių. Į dalyvaujančių bendrijos susirinkime narių skaičių įskaičiuojami ir tie nariai, kurie iš anksto yra pareiškę savo nuomonę raštu. Kadangi pagal šiuo metu galiojančią įstatymo redakciją sodininkų bendrijų susirinkimuose sunku priimti reikiamus sprendimus, nes gyventojai vangiai dalyvauja bendrijos narių susirinkimuose, 2008 m. lapkričio 11 d. Lietuvos Respublikos Seime buvo užregistruotas Sodininkų bendrijų įstatymo 2, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16 str. 5 d., 10 d. ir 12 d., 17, 18, 20, 21, 27, 28 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas.⁶¹ Atsižvelgiant į tai, jog dažnai net ir į pakartotinį susirinkimą nesusirenka būtinas skaičius narių, todėl sprendimų priėmimas yra vis atidedamas, projektu siūloma patikslinti įstatymo 16 straipsnio 10 dalį nustatant, kad sprendimus pakartotiniame bendrijos narių susirinkime galėtų priimti tiek narių, kiek jų susirenka, o ne ¼ bendrijos narių kaip yra nustatyta šiuo metu. Pagal šiuo metu galiojančią Sodininkų bendrijų įstatymo redakciją eilinis sodininkų bendrijų narių susirinkimas turi būti sušauktas ne vėliau kaip per tris mėnesius po finansinių metų pabaigos. Pateiktame projekte siūloma pratęsti šį terminą iki keturių mėnesių, atsižvelgiant į tai, kad metų pradžioje yra sudėtinga sušaukti eilinius sodininkų bendrijų narių susirinkimus.

Šio įstatymo 16 str. numato išimtį iš bendrosios sprendimų priėmimo taisyklės (susirinkime dalyvaujančių narių dauguma). Pagal SBĮ 16 str. 12 d. bendrijos narių susirinkimo sprendimai dėl bendrijos įstatų pakeitimo, dėl valdymo organo arba kolegialaus valdymo organo narių rinkimo ar atšaukimo, dėl lėšų skolinimosi, dėl bendrijos reorganizavimo, pertvarkymo ar likvidavimo yra teisėti, jei už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 bendrijos narių. Projektu keičiama įstatymo 16 straipsnio 12 dalis sumažinant reikalaujamą bendrijos narių susirinkimo kvorumą nustatant, kad šie sprendimai priimami ne 1/2 bendrijos narių balsų dauguma, o kvalifikuota balsų dauguma, kurią nustato bendrijos įstatai ir kuri negali būti mažesnė kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių narių balsų.⁶²

⁶¹ 2008 m. lapkričio 11 d. Lietuvos Respublikos Sodininkų bendrijų įstatymo 2, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16 str. 5 d., 10 d. ir 12 d., 17, 18, 20, 21, 27, 28 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas. Pateikė: Lietuvos Respublikos Seimas, Aplinkos apsaugos komitetas, Nr. XP-2100(3) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 4-40), (Valstybės žinios, 2008, Nr. 135-5231).

⁶² *Cit. Op.* 60.

Tikima, jog vadovaujantis šiuo projektu, priimtose SBI pataisose žymiai patobulins ir pagerins bendrijos darbą, bus sudarytos lankstesnės bei palankesnės sąlygos bendrijos nariams priimti sprendimus, o tuo pačiu, bus pagerinta ir bendraturčių padėtis.

4. 4. BENDRIJAI PRIKLAUSANČIŲ SODININKŲ TEISĖS IR PAREIGOS, SUSIJUSIOS SU BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTAIS

Istojęs į bendriją sodininkas įgyja tam tikrų teisių, kurių neturi bendrijai nepriklausantys sodininkai. Pavyzdžiui, SBI 22 str. 2 d. 2 p. leidžia bendrijos nariui reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomų bendrojo naudojimo objektų naudojimas bei priežiūra atitiktų visų bendrijos narių bendrąsias teises ir teisėtus interesus. SBI 22 str. 2 d. 3 p. leidžia imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo ir individualiems objektams, ir reikalauti atlyginti padarytus nuostolius. O Sodininkų bendrijos įstatymo 7 str.6 p. teigia, kad sodininkai ir kiti asmenys mėgėjiško sodo teritorijoje privalo „be bendrijos valdymo organo leidimo savavališkai nereguluoti, nekeisti, neremontuoti mėgėjiško sodo teritorijos bendrosios inžinerinės įrangos, bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir objektų“. Taigi 22 str. 2 d. 3 p. teisės norma parodo, kad 7 str. 6 p. norma nėra absoliuti. Pagal 22 str. 2 d. 3 p., norint įgyvendinti tai kas įtvirtinta 7 str. 6 p., bendrijos valdymo organo leidimo nereikia. Taigi atsispindi bendro naudojimo objekto išsaugojimo pareigos viršenybė prieš pareigą laikytis valdymo organo nurodymų. Pažodžiui aiškinant įstatymą seka išvada, kad imtis būtinų veiksmų dėl bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo turėtų tik bendrijos nariai, o jai nepriklausantys asmenys neturi tokios teisės. Tačiau, atsižvelgiant į įstatymo leidėjo, bendraturčių tikslus, viešąjį interesą, būtų tikslinga aiškinti šią normą plečiamai ir aptartąją teisę priskirti ne tik bendrijos nariams.

Dar viena akivaizdi bendrijos nario teisė – jo ir jo šeimos narių teisė, leidžianti naudotis bendrijos bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeidžiant kitų mėgėjiško sodo teritorijos sodininkų, jų šeimos narių teisių bei teisėtų interesų ir aplinkos apsaugos reikalavimų.

Kadangi net ir nepriklausantys bendrijai sodininkai turi laikytis bendrijos nustatytų vidaus tvarkos taisyklių, o sprendimai, priimti bendrijos susirinkimuose privalomi visiems sodininkams, be to, asmenims, nepriklausomai nuo prisijungimo prie bendrijos, pareigos, susijusios su bendro naudojimo objektų valdymu, naudojimu ir disponavimu išlieka, todėl, remiantis Lietuvos

Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimu⁶³, galime pagrįstai daryti išvadą, kad pareigas, kurios susijusios su bendraja daline nuosavybe ir numatytas Sodininkų bendrijos įstatyme kaip priklausančias tik bendrijos nariams, reikėtų aiškinti plečiamai, t. y. tokio pobūdžio pareigos priklauso ir ne bendrijos nariams. Vadinasi galima teigti, jog pareigos tausoti bendrijos turtą ir bendrojo naudojimo objektus, laikytis bendrijos vidaus tvarkos taisyklių, pagal įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, apmokėti bendrijos išlaidas, susijusias su mėgėjiško sodo teritorijos bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra, remontu ar tvarkymu, taip pat bendrojo naudojimo žemės naudojimu ir priežiūra, atsižvelgiant į sklypo dydį, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip, bendrijos įstatų nustatyta tvarka ir sąlygomis dalyvauti bendrijos valdymo organo organizuojamose talkose ir kituose bendrojo naudojimo objektų priežiūros darbuose galioja visiems.

Sodininkai, kurie nėra sodininkų bendrijos nariai, turi mokėti sodininkų bendrijai tam tikras įmokas. Tokia sodininko, ne bendrijos nario, pareiga gali atsirasti dviem pagrindais. Pirma, kiekvienas sodininkas, nepaisant to, yra jis sodininkų bendrijos narys ar ne, yra tų bendrojo naudojimo objektų, kuriems pastatyti, įrengti ar kitaip įsigyti buvo panaudotos ir jo lėšos ar darbas, bendraturtis (Sodininkų bendrijų įstatymo 7 straipsnio 1 dalis). Taigi sodininkas, kuris yra tam tikrų bendrojo naudojimo objektų bendraturtis, privalo mokėti įmokas, reikalingas šių objektų eksploatavimo išlaidoms padengti. Nurodytą pareigą sodininkas, ne bendrijos narys, turi nepaisant to, yra jis sudaręs rašytinę sutartį su sodininkų bendrija ar ne (SBI 7 straipsnio 5 dalis), nes bendraturčio pareiga padengti bendro turto eksploatavimo išlaidas atsiranda daiktinės teisės pagrindu (CK 4.76 straipsnis). Antra, jeigu sodininkas, ne bendrijos narys, naudojasi tam tikrais objektais, kurie pastatyti, įrengti ar kitaip įsigyti tik sodininkų bendrijos narių lėšomis ar jėgomis, tai jis privalo mokėti atitinkamas įmokas už šių objektų naudojimą, t. y. turi pareigą mokėti už naudojimąsi svetimu turtu (SBI 7 straipsnio 5 dalis).⁶⁴

⁶³ Kadangi nuosavybė įpareigoja, gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų daugiabučiuose namuose savininkai (tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys) nepriklausomai nuo to, ar jie yra, ar nėra bendrijos nariai, privalo atlikti pareigas, kylančias iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo (apmokėti išlaidas, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, remontu, tvarkymu ir kt.).

⁶⁴ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 12 d. nutartis, priimta civilinėje byloje sodininkų bendrija „Šermukšnėlė“ v. J. Z.

Taigi Sodininkų bendrijų įstatyme išdėstytos bendrijos narių teisės ir pareigos. Tačiau teisės ir pareigos, kurios siejamos su bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančių objektų valdymu, naudojimu bei disponavimu, galioja ir turi būti įgyvendinamos net ir nepriklausančių bendrijai sodininkų. Tokią išvadą suponuoja pati bendraturčių – bendrosios dalinės nuosavybės turėtojų – kategorijos esmė.

4. 5. BENDRIJAI NEPRIKLAUSANČIŲ SODININKŲ TEISIŲ IR PAREIGŲ, SUSIJUSIŲ SU BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTAIS, SPECIALUSIS REGULIAVIMAS

Būtina aptarti SBI 7 str. 5 d., kurioje teigiama: „Asmenys, kurie mėgėjiško sodo teritorijoje įsigyja žemės sklypą ir nepageidauja tapti bendrijos nariais, išstoję iš bendrijos arba iš jos pašalinti, taip pat juridiniai asmenys, kurie įsigyja žemės sklypą mėgėjiško sodo teritorijoje, privalo sudaryti su bendrija sutartis dėl naudojimosi bendrojo naudojimo objektais sąlygų, tvarkos ir kainų. Už visas paslaugas ir naudojimąsi bendrojo naudojimo objektais ne bendrijos nariai atsiskaito pagal bendrijos pateiktas sąskaitas sutartyje nustatytais sąlygomis ir tvarka“ . Galima teigti, jog ši norma yra perteklinė. To paties įstatymo 7 str. 6 d. įtvirtina teisės normą, kuri įpareigoja visus sodininkus ir kitus asmenis mėgėjiško sodo teritorijoje laikytis bendrijos nustatytų vidaus tvarkos taisyklių, nustatytų dėl bendro naudojimo objektų sąlygų, jų naudojimo tvarkos ir kainų, kurias reikia mokėti bendro naudojimo objektams išlaikyti, renovuoti ir t. t. O atsiskaitymas su bendrija net ir bendrijos nariams yra privalomas, kuris paprastai vyksta bendrijai pateikus sąskaitas bendraturčiams (t. y. ir priklausantiems, ir nepriklausantiems bendrijai sodininkams). Taigi kyla pagrįstas klausimas, kam bendrijai reikia specialių sutarčių su bendrijai nepriklausančiais nariais, ir kodėl tokio pobūdžio sutartys nesudaromos su bendrijos nariais? Atsiranda pagrindas manyti, kad siekiama išskirti bendrijai nepriklausančius asmenis iš visų sodininkų masto ir nustatyti jiems kitokias, o tai reiškia diskriminacines (blogesnes arba geresnes) bendro naudojimo objektų sąlygas, tvarką ar kainas. Kiekvienas sodininkas turi konstitucinę jungimosi į asociacijas pasirinkimo laisvę, t. y. kiekvienas bendraturtis gali rinktis ar jam prisijungti prie bendrijos ir dalyvauti jos valdyme, sprendimų priėmime, ar nesijungti ir besąlygiškai prisiimti tik bendrijos susirinkimo ar valdybos nustatytas pareigas. Taigi, taip pat kaip ir stojant į butų ir kitų patalpų savininkų bendrijas, asmuo turi išreikšti savo valią stodamas ir į sodininkų bendriją. Kadangi jungimasis prie bendrijos yra neprivalomas, tai tie, kurie pasirinko nesijungti prie bendrijos, negali būti niekaip dėl to diskriminuojami.

Sodininkų bendrijos elektros tinklų išpirkimas. SBI 7 str. 2 d. numatyta, kad mėgėjiško sodo teritorijoje sodininkų lėšomis įrengtos elektros perdavimo ir skirstymo linijos, transformatorių pastotės, elektros skydinės ir kiti elektros perdavimui ir skirstymui reikalingi įrenginiai (o visa tai yra sodininkų bendroji dalinė nuosavybė) Civilinio kodekso nustatyta tvarka iš bendrijos yra išperkami esamos būklės, laikantis Energetikos įstatymo reikalavimų ir Vyriausybės nustatytais terminais. Vyriausybė įpareigojo Vakarų ir Rytų skirstomuosius tinklus atsiskaityti su sodininkų bendrijomis iki 2010 m. gruodžio 31 d.⁶⁵ Kainų skaičiavimo metodikos Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija iki šiol dar tiksliai nenustatė, bet vadovaujantis įstatymu, perkant tinklus bus atsižvelgiama į elektros tinklų būklę. Taip pat atsakingi už kainų nustatymo metodiką asmenys teigia, jog nedaug už bendrą turtą gaus tos bendrijos, kurių nariai nėra išskėlę apskaitos prietaisų į lauką. Atsižvelgdamos į tai, bendrijos, norėdamos kuo daugiau užsidirbti iš šių sandorių, ėmė priiminėti neteisėtus sprendimus. Pavyzdžiui, vienoje byloje⁶⁶ sodininkų bendrijos valdybos ir įgaliotinių susirinkimuose buvo nuspręsta įpareigoti bendrijos narius savo lėšomis iškelti elektros energijos apskaitos prietaisus į išorę, o pakartotiniame visuotiniame bendrijos narių susirinkime – nutraukti elektros energijos tiekimą tiems nariams, kurie neįvykdė nurodytų bendrijos sprendimų. Ieškovei, kaip neįvykdžiusiai minėtų reikalavimų, elektros energijos tiekimas buvo nutrauktas. Lietuvos Aukščiausias Teismas išaiškino, kad bendrijos narys savo lėšomis privalo iškelti ir įrengti išorėje įvadinę apskaitos spintą tik tada, jeigu nustatyta, kad jis vogė, kitaip neteisėtai vartojo elektros energiją ar sąmoningai neišleido operatoriaus ar tiekėjo darbuotojų patikrinti elektros energijos apskaitos prietaisų ir elektros įrenginių. Vartotojams (tiems, kurie elektros energijos apskaitos prietaisus yra įsirengę pastatų viduje savo lėšomis ir kurie nedidino leistinos vartoti galios ir nepažeidžia Elektros energijos tiekimo ir naudojimo taisyklių) pertvarkyti įvadinių apskaitos spintų (jas perkelti į išorę) nereikia. Esant būtinumui juos pertvarko (iškelia) elektros tiekėjas savo lėšomis. Taigi nutraukti elektros tiekimą ieškovei ir be jos sutikimo jos lėšomis perkelti jai priklausančius elektros prietaisus atsakovas galėjo tik esant Elektros energijos tiekimo ir naudojimo taisyklėse bei Elektros įvadinių apskaitos spintų (skydelių) pastatuose ir išorėje įrengimo ir prijungimo prie elektros tinklų laikinose taisyklėse nustatytais sąlygoms.

⁶⁵ Architektūros ir statybų agentūra. Sodininkai elektros tinklus ir pastotes parduoda energetikams. [žiūrėta 2009 – 02 – 19]. Prieiga per internetą: < <http://www.asa.lt/cgi-bin/sna.cgi?grp=867>>.

⁶⁶ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. sausio 23 d. nutartis, priimta civilinėje byloje sodininkų bendrija „Rapsas“ v. A. T, bylos Nr. 3K – 3 – 55/2006.

Sprendimai įpareigoti ieškovę be jos sutikimo savo lėšomis iškelti elektros energijos apskaitos prietaisus ant atramos pagrįstai buvo pripažinti neteisėtais.

Taigi darytina išvada, kad bendrijos, siekdamos sudaryti kuo pelningesnius sandorius su Vakarų ir Rytų skirstomaisiais tinklais dėl mėgėjiško sodo teritorijoje sodininkų lėšomis įrengtos elektros perdavimo ir skirstymo linijų, transformatorių pastočių, elektros skydinių ir kitų elektros perdavimui ir skirstymui reikalingų įrenginių išpirkimo, neturėtų peržengti savo kompetencijos ribų ir taip padaryti žalos sodininkams.

5. BENDROJI JUNG TINĖ NUOSAVYBĖS TEISĖ

Bendroji jungtinė nuosavybės teisė yra kita privačios nuosavybės teisės forma. Skirtingai nuo jau išanalizuotos bendrosios dalinės nuosavybės teisės, kurioje yra nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys, bendrosios jungtinės nuosavybės teisės turėtojams dalys bendrame turte nėra nustatytos, o tik preziumuojama, kad jos lygios.

Lietuvoje bendrosios jungtinės nuosavybės teisė egzistuoja tik kalbant apie sutuoktinių turtą. Civilinio kodekso 3. 87 str. 1 d. įtvirtinta teisės norma konstatuoja, jog „įstatymų nustatytas sutuoktinių turto teisinis režimas reiškia, kad turtas, sutuoktinių įgytas po santuokos sudarymo, yra jų bendroji jungtinė nuosavybė“. Be šioje teisės normoje išvardintų bendrosios jungtinės nuosavybės teisės sąlygų (sudaryta ir įregistruota santuoka Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka ir tik po to įgytas turtas, kuris turi nepatekti į tik asmenine nuosavybe priskiriamo turto kategoriją) egzistuoja dar viena – negali būti sudaryta vedybinė sutartis, nes tik ji paneigia įstatymų nustatytą sutuoktinių turto teisinį režimą. Taigi Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas kaip Rusijos Federacijos šeimos kodeksas nustato riboto bendrumo sutuoktinių turto teisinį režimą. Tačiau toks turto režimas egzistuoja ne visose Europos šalyse. Pavyzdžiui, netolimi kaimynai – Švedija ir Norvegija taiko sąlyginį bendrumo turto režimą, pagal kurį santuokos metu kiekvieno sutuoktinio turtas laikomas atskiru turto. O ištuokos atveju visas turtas ir lėšos sujungiamos ir padalijamos po lygiai. Vokietijoje visas sutuoktinių turtas, nepriklausomai nuo to kada ir kur būtų įsigytas, laikomas atskiru turto. O Šveicarijoje ir Ispanijoje įtvirtintas visiškai priešingas sutuoktinių turto režimas – visas nekilnojamasis ar kilnojamasis turtas, įgytas iki santuokos ar jau sudarius santuoką, yra bendroji sutuoktinių nuosavybė.⁶⁷

⁶⁷ Vitkevičius Pranciškus Stanislavas. *Šeimos narių turtiniai teisiniai santykiai*. Vilnius: Justitia, 2006., p. 89.

Bendrosios jungtinės nuosavybės teisiniai santykiai, kaip ir dalinės nuosavybės teisės, pirmiausia yra vidiniai. Tai santykiai tarp sutuoktinių bendro turto, kuriame jų dalys nėra nustatytos, atžvilgiu. O taip pat egzistuoja ir išoriniai santykiai – tai sutuoktinių santykiai su trečiaisiais asmenimis, kurie turi tik pasyvią pareigą netrukdyti savininkams – sutuoktiniams – naudotis jų bendraja jungtine nuosavybės teise, ją valdyti bei disponuoti.

5. 1. BENDRATURČIŲ (SUTUOKTINIŲ) TEISĖS IR PAREIGOS, JŲ ĮGYVENDINIMAS

Šeima Lietuvos teisės požiūriu yra ypatingas subjektas. Šeimos nariai savo nuožiūra įgyvendina šeimos teises ir nevaržomai jomis naudojasi. Tačiau įgyvendindami šeimos teises ir vykdydami šeimos pareigas, asmenys privalo laikytis įstatymų, gerbti bendro gyvenimo taisykles, geros moralės principus ir veikti sąžiningai (CK 3. 5 str. 2 d.). Iš šeimos narių teisių ir pareigų įgyvendinimo kyla įvairios prievolės. O jei prievolės būna vykdomos netinkamai (neatsižvelgiant į anksčiau minėtus teisių ir pareigų įgyvendinimo principus), gali atsirasti neigiamos pasekmės, kurios gali sukelti didelę žalą visai šeimai. Visa tai suponuoja įstatymų leidėjui pareigą sukurti specialų, detalesnį šeimos teisinių santykių ir iš jų kylančių teisių ir pareigų reguliavimą.

5. 1. 1. Sutuoktinių bendro sutarimo pareiga

Pagrindinė, esminė bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, jo naudojimo ir disponavimo juo sąlyga yra sutuoktinių bendras sutarimas (CK 3. 92 str. 1 d.). Ši nuostata kyla iš pačios bendrosios nuosavybės esmės ir sutuoktinių lygiateisiškumo principo, kuris yra įtvirtintas pagrindiniame Lietuvos Respublikos įstatyme – Lietuvos Respublikos Konstitucijoje (38 str. 5 d). Lygiateisiškumas reiškia diskriminavimo draudimą. Todėl vienas sutuoktinis neturi daugiau teisių ar pareigų nei kitas sutuoktinis.⁶⁸ Toks lygiateisiškumo principo supratimas yra taikomas ir turtiniams sutuoktinių santykiams.

5. 1. 2. Sandorių sudarymas

Sutuoktiniai, siekdami, kad būtų kuo geriau tenkinami šeimos ir šeimos narių poreikiai ir interesai, neišvengiamai turi sudaryti įvairius sandorius. Lietuvos teisės sistemoje itin svarbia

⁶⁸ Mikelėnas Valentinas, Keserauskas Šarūnas, Smirnovienė Zita, Mizaras Vytautas, Bakanas Algimantas. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Kn. 3: Šeimos teisė*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 64 (3. 26 str. 2 d.).

reikšmę turi sutarčių laisvės principas, kuris leidžia laisvai išreikšti savo valią dėl sutarčių sudarymo. Tačiau sandoriai, kurių objektas yra šeimos turtas ar bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausantis turtas, šiek tiek apriboja šį principą bei lemia papildomų sąlygų buvimą, kurių privalu laikytis.

Sutuoktinio sutikimo sudaryti sandorį prezumpcija. Taikant įstatymo nustatytą turto teisinį režimą, turtas, įsigytas po santuokos sudarymo, turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama tik bendru sutuoktinių sutarimu. Taigi teisės ir pareigos į bendrąjį jungtinės nuosavybės teise valdomą turtą įgyvendinamos tik bendru sutuoktinių sutarimu. Tačiau, įstatymas (CK 3. 92 str. 2 d.) išskiria penkias išimtis, kurioms esant, savo teises galima įgyvendinti neatsiklausus sutuoktinio. T. y. :

- 1) priimamas palikimas ar atsisakoma jį priimti;
- 2) atsisakoma sudaryti sutartį;
- 3) imamasi neatidėliotinių priemonių bendram turtui apsaugoti;
- 4) pareiškiamas ieškinys dėl bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės gynimo;
- 5) pareiškiamas ieškinys dėl savo teisių, susijusių su bendru turtu, gynimo arba savo asmeninių teisių, nesusijusių su šeimos interesais, gynimo.

Šis sąrašas išsamus, tad visais kitais atvejais, sutuoktiniai, prieš sudarydami įvairaus pobūdžio sandorius, turėtų susitarti. Tačiau toks reguliavimas labai apsunkintų civilinę apyvartą, tai netgi galėtų neigiamai atsiliesti ekonomikai, rinkai. Dėl šios priežasties, taip pat dėl sąžiningų trečiųjų asmenų, sudarančių sandorius su sutuoktiniais, apsaugos, nuo galimų ieškinių siekiant nuginkyti sandorius, yra preziumuojama, jog sandoris sudarytas esant kito sutuoktinio sutikimui. Tokia prezumpcija atleidžia asmenis, sudarančius sandorius su vienu iš sutuoktinių, nuo pareigos patikrinti ar iš tiesų egzistuoja kito sutuoktinio sutikimas.

Civilinio kodekso 3. 92 str. 4 d. įtvirtina šios prezumpcijos paneigimą. Kai sandoris yra susijęs su bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybe esančio:

- 1) nekilnojamojo daikto ar daiktinių teisių į jį disponavimu ar jų suvaržymu;
- 2) bendros įmonės perleidimu ar teisių į ją suvaržymu;
- 3) vertybinių popierių perleidimu ar teisių į juos suvaržymu.

Šiais numatytais trim atvejais neužtenka net žodžiu ar raštu išreikšto sutikimo. Šių sandorių sudarymo metu abu sutuoktiniai privalo dalyvauti.⁶⁹ Iš to seka išvada, jog disponavimo teise su

⁶⁹ *Cit. Op.* 67. p. 198 (3. 92 str. 4 d.).

šiais trim bendrąja jungtine nuosavybe esančiais objektais sutuoktiniai gali įgyvendinti tik abu kartu.

Disponavimo teisė nekilnojamuoju daiktu, kuris yra vienintelė šeimos gyvenamoji vieta bei kartu ir šeimos turtas, yra dar labiau suvaržyta, jei sutuoktiniai turi nepilnamečių vaikų. Tokiu atveju Civilinio kodekso 3. 85 str. 2 d. įpareigoja be sutuoktinių bendro sutarimo gauti dar ir teismo leidimą. Taigi reikia atkreipti dėmesį, kad civiliniuose santykiuose disponavimo teisei, o ypač nekilnojamaisiais daiktais, yra skiriamas ypatingas dėmesys. Taip yra todėl, kad tokių sandorių padariniai dažnai būna labai svarbūs sandorio šalims ir tokiais sandoriais gali būti padaroma didelė turtinė ir net moralinė žala.

Teismo leidimas. Kaip žinoma, susiklosto įvairios aplinkybės, atsiranda visokių objektyvių priežasčių dėl kurių, sandoriams, kuriems būtinas abiejų sutuoktinių sutikimas, vieno iš bendraturčių sutikimo gauti neįmanoma. Tai gali būti liga, dingimas be žinios ir pan. Tokiais atvejais Civilinio kodekso 3. 92 str. 3 d. norma nukreipia į Civilinio kodekso 3. 32 str. 2 d., kai teismas, įsitikinęs, kad kito sutuoktinio sutikimo gauti tikrai neįmanoma ir kad tokio sandorio sudarymas atitinka šeimos interesus, išduoda leidimą konkrečiam veiksmui per nutartyje nurodytą terminą atlikti. Teismo leidimas gali būti išduodamas net ir tada, kai vienas sutuoktinis kitam sutuoktiniui tiesiog be jokių objektyvių priežasčių neduoda leidimo sudaryti sandorį. Šiuo atveju teismas taip pat privalo patikrinti, kad sandoris būtinas šeimos arba bendro sutuoktinių verslo poreikiams tenkinti (CK 3. 93 str.). Šiuo atveju teismo nutartis prilyginama sutuoktinio leidimui ir sandorius galima sudaryti be sutuoktinio sutikimo.

Įgaliojimas. Be teismo leidimų Civilinis kodeksas įtvirtina dar vieną teisinį būdą kaip galima sandorius, reikalaujančius abiejų sutuoktinių sutikimo, sudaryti tik esant vieno iš sutuoktinių išreikštai valiai. Tai yra vieno sutuoktinio kitam sutuoktiniu, o tam tikrais, įstatyme numatytais atvejais, ir teismo išduotas įgaliojimas. Tas įgaliojimas gali būti išduotas tik konkrečiam sandoriui sudaryti ar ilgesniam laikui savo nuožiūra valdyti, naudoti turtą, kuris yra bendroji jungtinė nuosavybė, ar disponuoti tokiu turtu (CK 3. 94 str. 1 d.). Pastarasis, sprendžiant iš Civilinio kodekso 3. 94 str. 4 d., prilyginamas turto administravimui, ir jam taikomos kito asmens turto administravimo nuostatos (CK 4. 236 – 4. 252 str.).

Turto tvarkymas (administravimas) gali būti dviejų rūšių: paprastasis arba visiškas. Tvarkymo rūšis nurodoma tvarkymą nustatančiame akte. O jei tvarkymo rūšis nenurodyta, laikoma, kad tai paprastasis tvarkymas. Paprastojo ir visiško turto tvarkymo būdai skiriasi suteikiamų administratoriui teisių apimtimi. Jei tai paprastasis, tai sutuoktinis turi atlikti visus veiksmus, būtinus bendram turtui išsaugoti arba užtikrinti jo naudojimą pagal tikslinę paskirtį. O

visiško turto tvarkymo atveju bendrą turtą tvarkantis sutuoktinis turi ne tik išsaugoti tokį turtą, bet jį gausinti, valdyti, naudoti tokiems tikslams, kurie yra palankiausi abiem sutuoktiniams (šeimai) kaip naudos gavėjams.⁷⁰ Sutuoktiniui, kaip administratoriui, įstatymas nustato sankciją – kompensaciją iš asmeninio turto už nuostolius, kurie atsirado dėl jo kaltės. O kaltė, šiuo atveju, yra labai subjektyvi, t. y. sutuoktinis gali būti pripažintas kaltu jei aplaidžiai, neprotingai ar nerūpestingai tvarkė bendrą turtą.

Kompensaciją kitas sutuoktinis gali išsireikalauti įprasta tvarka pareikšdamas ieškinį dėl nuostolių atlyginimo arba teismui dalijant bendrąją jungtinę nuosavybę, pateikdamas reikalavimą, kad atitinkama suma būtų įtraukta į kompensacijų balansą.⁷¹ Dėl šios priežasties ir yra svarbu kokios formos administravimas nustatytas (paprastasis ar visiškas).

Dovanojimas. Civilinio kodekso 3. 99 str. nustato sutuoktiniams teisę dovanoti vienas kitam dovanas. O tai suponuoja dar vieną disponavimo bendru turtu formą. Bendraturtis gali dovanoti turtą savo sutuoktiniui, kuris priklauso jiems bendrosios jungtinės nuosavybės teise. Nuosekliai laikantis įstatymo, pirmiausia reikėtų pasidalyti bendrą turtą ir individualizuotą dalį dovanoti savo sutuoktiniui. Tada apdovanotasis sutuoktinis įgis individualios nuosavybės teisę į visą dovanotą objektą. Bet toks dovanojimo būdas sukelia abiem sutuoktiniams daug problemų ir išlaidų. Praktikoje yra siūloma šią problemą spręsti paprasčiau: neatidalyti turto dalies, dovanojimo sutartyje įrašyti, kad yra dovanojama visa dovanotojui bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio turto preziumuojama dalis.⁷²

Sandorių sudarymas be kito sutuoktinio sutikimo. Nereti atvejai, kai sutuoktiniai piktnaudžiauja Civilinio kodekso 3. 92 str. 3 d. įtvirtinta prezumpcija (preziumuojama, jog sutuoktinis sandorius sudaro, kai yra kito sutuoktinio sutikimas). Taigi jei paaiškėja, kad kito sutuoktinio sutikimo nebuvo, tai bendraturtis gali pasirinkti:

- 1) nedavęs sutikimo sutuoktinis gali tokį sandorį patvirtinti per vieną mėnesį nuo tos dienos, kai sužinojo apie sandorį. (CK 3. 92 str. 6 d.)
- 2) gali sandorį nugincyti pagal sutikimo nedavusio sutuoktinio ieškinį per vienerius metus nuo tos dienos, kai jis sužinojo apie tokį sandorį. (CK 3. 96 str. 1 d.)

Abiem šiais atvejais yra svarbus trečiųjų asmenų, sudariusių sandorį su vienu iš sutuoktinių sąžiningumas. Pirmuoju atveju, tik sąžininga šalis, t. y. nežinojusi ir negalėjusi žinoti apie kito

⁷⁰ *Cit. op.* 66., p. 127.

⁷¹ *Cit. op.* 67., p. 202 (3. 94 str. 3 d.).

⁷² *Cit. Op.* 66., p. 130.

sutuoktinio sutikimo nebuvimą, iki sandorio patvirtinimo momento gali sandorio atsisakyti. Nesąžininga šalis neturi teisės atsisakyti sandorio. O jei sandorio šalis žinojo, kad sudaro sandorį su santuokoje esančiu asmeniu (o tai reiškia, kad galėjo įtarti apie kito sutuoktinio valios neišreiškimą arba išreikštą nesutikimą sudaryti sandorį), tai tokiu atveju atsisakyti sandorio gali tik tada, jei šalis buvo apgauta – t. y. jei sutuoktinis melagingai pareiškė, kad kito sutuoktinio sutikimas sudaryti sandorį yra.

Antruoju atveju, nuginčyti sandorį galima tik tada, jei įrodoma, jog kita sandorio šalis buvo nesąžininga, t. y. žinojo arba turėjo žinoti, kad sutuoktinio sutikimo sudaryti sandorį nėra. Tačiau ši įstatymo norma netaikoma sandoriams, kuriuos sudaryti būtinas rašytinis kito sutuoktinio sutikimas, arba kurie gali būti sudaryti tik dalyvaujant abiem sutuoktiniams (tokie sandoriai įtvirtinti CK 3. 92 str. 4 d.). Būtent tokiems sandoriams taikoma Civilinio kodekso 3. 96 str. 2 d., pagal kurią tokie sandoriai gali būti pripažinti negaliojančiais, nesvarbu, kita sandorio šalis yra sąžininga ar ne. Tai reiškia, kad sandorį ginčijantis sutuoktinis neprivalės įrodyti kitos sandorio šalies nesąžiningumo. „Vis dėlto kitos sandorio šalies sąžiningumas ar nesąžiningumas gali įgauti prasmę net ir ginčijant tokius reikšmingus sandorius, jeigu vienas arba abu sutuoktiniai sudarydami sandorį panaudojo apgaulę arba valstybės registrus tvarkančioms ar kitoms institucijoms ar pareigūnams nurodė neteisingus duomenis (pvz., vienas sutuoktinis pateikė notarui suklastotą ištuokos liudijimą, todėl šis nereikalavo abiejų sutuoktinių dalyvavimo sudarant sandorį). Tokiais atvejais bus taikoma ta pati komentuojamo straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendroji taisyklė - sandoris gali būti pripažintas negaliojančiu tik jei kita sandorio šalis buvo nesąžininga“.⁷³

5. 1. 3. Bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio turto įkeitimas

Turto įkeitimas – vienas iš disponavimo juo būdų. Visą bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančių sutuoktinių turtą galima įkeisti bendru sutuoktinių sutarimu. Tačiau kyla klausimas ar galima disponuoti savo dalimi bendrame turte, t. y. ar galima įkeisti turto, esančio bendrąja jungtine nuosavybe, dalį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas civilinėje byloje Nr. 3K – 3 – 509/2000,⁷⁴ išaiškino, jog esant bendrajai jungtinei nuosavybei, bendraturčių dalys bendrojoje

⁷³ *Cit. op.* 67., 204 (3. 96 str.).

⁷⁴ Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gegužės 8 d. nutartis, priimta civilinėje byloje A. Rimkevičius v. I. Milčarskienės komercinė firma, bylos Nr. 3K – 3 – 509/2000 .

nuosavybėje nėra nustatytos. Taigi tokio turto dalies įkeitimas galimas tik padalijus bendrąją jungtinę nuosavybę, t. y. transformavus ją iš bendrosios jungtinės į bendrąją dalinę (kaip žinia, nustačius dalis bendrame turte bendroji jungtinė nuosavybė pasibaigia). Tuomet galima disponuoti savo dalimi pagal Civilinio kodekso ketvirtoje knygoje, V skyriuje, 4 skirsnyje įtvirtintomis teisės normomis, reglamentuojančiomis bendrosios dalinės nuosavybės teisę. Tokiu būdu siekiama apsaugoti tiek kito sutuoktinio, tiek ir nepilnamečių vaikų bei šeimos turtinius interesus.

5. 1. 4. Sutuoktinių atsakomybė už prievoles

Sutuoktiniai, prisiimdami ir vykdydami prievoles, susijusias su šeimos poreikių tenkinimu, privalo elgtis lygiai taip pat apdairiai ir rūpestingai, kaip ir priimdami ir vykdydami savo asmenines prievoles. Pagal prievoles, kylančias iš sandorių, sudarytų šeimos namų ūkiui išlaikyti, vaikų auklėjimui ir švietimui užtikrinti abu sutuoktiniai atsako solidariai, nepriklausomai nuo to kuris iš sutuoktinių sudarė tokio pobūdžio sandorį. O jei sandoris buvo sudarytas tenkinti išimtinai tik vieno sutuoktinio asmeniniams poreikiams, tai pagal tokią prievolę atsako sutuoktinis asmeniškai. Tik jei nepakanka asmeninio sutuoktinio turto prievolėms išieškoti, tada galima patenkinti kreditorių reikalavimus iš bendro sutuoktinių turto. Aptartoji situacija tampa sudėtingesne, kai sutuoktinis, pagal kurio sudaryto sandorio atsiradusią prievolę turėtų būti išieškoma iš jo turto, neturi asmeninio turto arba turimo asmeninio turto nepakanka. Tokiu atveju kreditoriaus reikalavimu sutuoktinio (skolininko) dalis atidalijama iš bendro turto ir iš jos patenkinami kreditorių reikalavimai. Civilinio kodekso 3. 109 str. 1 d. išvardija sąrašą prievolių, kurios vykdomos iš bendro sutuoktinių turto. Tai paprastai prievolės, kurias dažniausiai įgyja abu sutuoktiniai dėl šeimos interesų. Lietuvos teismų praktikoje pasitaiko situacijų, kai sutuoktiniai, visais įmanomais būdais stengiasi išvengti atsiradusių prievolių įvykdymo. Taigi vienoje Lietuvos Aukščiausio Teismo byloje⁷⁵ buvo nagrinėjama situacija, kai kreditorių reikalavimai turėjo būti patenkinti iš sutuoktinių bendro turto, bet, prasidėjus skolos išieškojimui, sutuoktiniai sudarė poveidybinę sutartį ir atsidalino visą turtą. Dėl to išieškojimas sustojo. Bet Lietuvos Aukščiausias Teismas išaiškino, kad vien turto režimo (statuso) nustatymas poveidybinėje sutartyje savaime nepaneigia kreditoriaus išieškojimo teisės

⁷⁵ Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. *Teismų praktika Nr. 27*, VI n 2007, XIII metai. Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 14 d. nutartis, priimta civilinėje byloje AB DnB NOR bankas v. A. G. Ir S. L. G., bylos Nr. K – 3 – 493/2006.

pagal sutuoktinių prievolę, atsiradusią iki poverdybinės sutarties sudarymo. Remiantis tuo, prievolė buvo patenkinta iš abiejų sutuoktinių jau asmenine nuosavybe tapusio po poverdybinės sutarties sudarymo turto.

Iš to seka išvada, kad turtas, priklausantis sutuoktiniams bendrosios jungtinės nuosavybės teise, arba turtas, prievolių atsiradimo metu buvęs bendraja jungtine nuosavybe, o po to atidalintas, nėra kliūtis kreditoriams patenkinti savo reikalavimus.

IŠVADOS

1. Individualios nuosavybės teisės įgyvendinimas yra efektyvesnis nei bendrosios dalinės nuosavybės teisės, nes bendraturčio, kaip bendro daikto (turto) dalies savininko teisių įgyvendinimas yra apsunkintas. Dėl to įstatymų leidėjas, siekdamas, kad būtų kuo mažiau bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomų, naudojamų ir disponuojamų objektų, įstatymuose įtvirtina specialias sąlygas, pavyzdžiui, pirmenybės teisę pirkti bendrą daiktą (turtą) bendraturčiui, ar atsidalijimo teisės prioritetą prieš naudojimosi bendru daiktu (turtu) tvarkos nustatymą.
2. Individualios nuosavybės teisės turėtojų teisių įgyvendinimo ribos yra platesnės nei bendraturčių. Individualios nuosavybės teisės turėtojo teisių įgyvendinimą riboja įstatymas bei trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai. O bendraturčio – įstatymas, trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai bei kitų bendraturčių sutikimas (interesų derinimas).
3. Bendraturtis, norėdamas perleisti bendrą turtą jį parduodant, turi pareigą pirmiausia pasiūlyti pirkti parduodamą bendrą turtą kitam bendraturčiui. Ši sąlyga negalioja kitiems disponavimo bendro turto dalimi būdams (mainų, dovanojimo sutartys) bei pardavimui iš varžytinių. Tai lėmė esminės šiuos sandorius skiriančios savybės bei tikrasis bendraturčio interesas – įgyti pinigus ar individualiais požymiais apibrėžtą kitos šalies turimą daiktą.
4. Pakartotinis pranešimas bendraturčiams apie bendro daikto dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teise, planuojamą pardavimą (jei nepasikeičia pardavimo sąlygos) yra ik pageidautinas, bet ne privalomas. Tai kyla iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės instituto esmės, prigimties ir tikslo sumažinti bendraturčių skaičių.
5. Padidinus ar pagerinus (gavus kitų bendraturčių sutikimą) bendrą daiktą ar jo dalį, padidėja tą bendro turto pagerinimą ar padidinimą atlikusio bendraturčio dalis tame daikte, o tuo pačiu ir teisių bei pareigų apimtis. Tačiau kol dalys nėra atidalintos, visi bendraturčiai naudojami visu daiktu, įskaitant ir padidintą/pagerintą dalį kartu, bendru sutarimu.
6. Priteisti kompensaciją už bendrosios nuosavybės teise turėtą dalį bendrame turte galima tik išimtiniais atvejais. Todėl kiekvienas ginčas dėl atidalijimo yra analizuojamas atsižvelgiant į tam ginčui būdingų aplinkybių visumą. Yra svarbūs bendraturčių poreikiai, jų amžius, sveikatos būklė, šeimyninė, materialinė padėtis ir panašiai.

7. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įsteigimas yra palankesnis bendro naudojimo objektų bendraturčiams. Tačiau pasyvus gyventojų dalyvavimas ir sprendimų dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priėmimas lemia bendraturčiams nepalankesnio valdymo būdo – administravimo – dominavimą.

8. Teisę įstoti į bendriją (pasirinktą bendro naudojimo objektų valdymo būdą) turi tiek butų ir kitų patalpų savininkai, tiek sodininkai. Tačiau būti bendrijos nariu yra naudingiau, nes bendraturtis įgyja tam tikrų teisių, kurių neturi nepriklausantys bendrijai asmenys, t. y. atsiranda galimybė kartu su kitais bendrijos nariais spręsti aktualias problemas, daryti įtaką sprendimų priėmimui. O pareigos, susijusios su bendrojo naudojimo objektu, išlieka, nepriklausomai nuo to ar bendraturtis yra bendrijos narys, ar ne.

9. Bendraturčio pareigos išlaikyti bendro naudojimo objektą (mokėti mokesčius, rinkliavas) dydis priklauso proporcingai nuo turimos bendrosios nuosavybės dalies bendro naudojimo objekte. Šis proporcingumo principas tinkamai neužtikrina daugiabučio namo patalpų ar sodo sklypo savininkų teisių įgyvendinimo, nes esant tokiam principui, didesnio ploto butų ar kitų patalpų bei sodo sklypo savininkai visuomet padengia didesnę išlaidų, susijusių su bendro naudojimo objekto išlaikymu ir priežiūra, dalį nei mažesnio buto, patalpų ar sklypo ploto savininkai. Tačiau balsų jie turi tiek pat, kiek ir nedidelio gyvenamojo ploto ar žemės sklypo savininkai (kiekvienas butas ar sodo sklypas turi tik po vieną balsą, nepriklausomai nuo buto ar sodo sklypo dydžio). Todėl, pasiremiant Rusijos teisės pavyzdžiu, būtų tikslinga keisti balsų suteikimo metodiką bei šioje situacijoje taip pat pritaikyti jau ir taip plačiai taikomą proporcingumo principą, t. y. nustatyti, kad didesnio ploto patalpų ar sodo sklypo savininkas turėtų daugiau balsų proporcingai jo valdomam patalpų ar sklypo plotui.

10. Esamą rinkliavos už atliekų surinkimą dydžio nustatymo būdą būtų tikslinga keisti. Nustatant rinkliavos dydį, pagrindiniu kriterijumi turėtų būti gyventojų skaičius gyvenamajame name ar bute arba atliktas darbas (išvežtų atliekų kiekis).

11. Pagal Sodininkų bendrijų įstatymą yra atskiriamos dvi sąvokos: bendro naudojimo žemė, kuri priklauso valstybei, ir žemė, kuri yra valdoma bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tačiau jei sodininkai bendrojo naudojimo žemę iš valstybės išsiperka, tai ji tampa bendrosios dalinės nuosavybės teise valdoma ir visiems sodininkams priklausančia žeme.

12. Sodininkų bendrijų įstatyme įtvirtinta norma, nurodanti pareigą asmenims, mėgėjiško sodo teritorijoje įsigijusiems žemės sklypą ir nepageidaujantiems tapti bendrijos nariais, išstojuosiems iš bendrijos arba iš jos pašalintiems, taip pat juridiniams asmenims, kurie įsigyja žemės sklypą mėgėjiško sodo teritorijoje, sudaryti su bendrija sutartis dėl naudojimosi bendrojo

naudojimo objektais sąlygų, tvarkos ir kainų, yra perteklinė. Visi sodininkai ir kiti asmenys mėgėjiško sodo teritorijoje, nepriklausomai nuo buvimo bendrijos nariais, turi pareigas bendrojo naudojimo objektų atžvilgiu proporcingai jų nuosavybės teise turimos bendro naudojimo objekte dalies dydžiui. O specialių sutarčių numatymas sukuria pagrindą ne bendrijos narių diskriminacijai. Kadangi Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo išaiškinimas patvirtina, kad jungimasis prie bendrijos yra neprivalomas, nes šitaip yra įgyvendinama konstitucinė asociacijų laisvė, tai tie, kurie pasirinko netapti bendrijos nariais, negali būti niekaip dėl to diskriminuojami.

13. Vienas sutuoktinis gali dovanoti kitam sutuoktiniui jiems abiemis bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio turto savąją preziumuojamą dalį. Norint disponuoti savo dalimi, esančia jungtinės nuosavybės teise, pirmiausia reikia pasidalinti bendrą turtą (nes bendrosios jungtinės nuosavybės teisėje nuosavybės teisės dalys nėra nustatytos). Tačiau siūlytina nepadalinus bendro turto, dovanojimo sutartyje įrašyti, kad yra dovanojama visa dovanotojui bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio preziumuojamo turto dalis.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Norminė literatūra:

1. 1. Lietuvos Respublikos teisės aktai:

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais). (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33 – 1014);
- 2) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262) ;
- 3) Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 56 – 1639);
- 4) Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), (Valstybės žinios, 1992, Nr. 28 – 810);
- 5) Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), (Valstybės žinios, 2004, Nr. 4 – 40);
- 6) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1443 Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje bei valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 167 – 6129);
- 7) Lietuvos būsto strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60 (Valstybės žinios, 2004, Nr. 13 – 387);
- 8) Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 54 – 2123)[žiūrėta 2009 - 03 - 10]. Prieiga per internetą: http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=4696];

- 9) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo pakeitimo (Valstybės žinios, 2004, Nr.5-94);
- 10) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. vasario 2 d. nutarimas Nr. 125 Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų, su jais susijusių dokumentų ir lėšų perdavimo daugiabučio namo savininkų bendrijai tvarkos (Valstybės žinios, 2001, Nr.12-345);
- 11) Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 200 Dėl pasiūlymų keisti daugiabučio namo gyvenamųjų patalpų paskirtį viešojo aptarimo tvarkos patvirtinimo (Valstybės žinios, 2002, Nr. 54 – 2145);
- 12) Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2002 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 198 Dėl teisių ir prievolių, susijusių su atskirto gyvenamojo namo (namų) bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir kitokiu tvarkymu, reorganizavus daugiabučių namų savininkų bendriją, perdavimo akto pavyzdinės formos patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios., 2000, Nr.77-2341) (Valstybės žinios, 2001, Nr.58-2086). [žiūrėta 2009 – 03 – 21]. Prieiga per internetą:
<<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/147/1/0/1/article/4456>
- 13) Aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymas Nr. 310 Organizacinio tvarkomojo statybos techninio reglamento STR 1.14.01:1999 “Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka” taisyklės (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 84 – 2507);
- 14) Statybos techninis reglamentas STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 81-3504).

1. 2. Užsienio šalių teisės aktai:

- 1) Федеральный Закон о товариществах собственников жилья. Принят Государственной Думой 24 мая 1996 года, 15 стр.; [žiūrėta 2009 – 03 – 25].
Prieiga per internetą:
<http://uozp.akcentplus.ru/zakon%20ob%20obedineniakh.htm>.

2. Specialioji literatūra:

- 1) Butai, gyvenamosios patalpos. *Oficialūs dokumentų tekstai su pakeitimais ir papildymais iki 1998 m. spalio 15 d.* Saulužė;
- 2) Civilinė teisė: vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997;
- 3) Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: mokslo ir enciklopedijų leidykla, 1993;
- 4) Jovaišas Karolis. Nuosavybės teisinis režimas. *Teisės problemos*. Mokslinis praktinis žurnalas. Vilnius: Justitia, 2006, nr. 3 (53);
- 5) Kirvaičio Raimundo VGTU Mokslo darbo ataskaita: „*Daugiabučių namų modernizavimo programos monitoringas* (2 etapas), 2008;
- 6) Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. *Teismų praktika Nr. 22* dėl buto daugiabučiame name perleidimo ir bendrijos nario pareigos atsiskaityti su bendrija pagal savo prievoles, Vilnius 2004 XI metai;
- 7) Lietuvos Respublikos šeimos teisė. Vilnius: Saulužė, 2001;
- 8) Lowe Nigel, Douglas Gillian. *Bromley's Family Law*. Tenth edition. Oxford University Press;
- 9) Mikelėnas Valentinas, Keserauskas Šarūnas, Smirnovienė Zita, Mizaras Vytautas, Bakanas Algimantas. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Kn. 3: Šeimos teisė*. Vilnius: Justitia, 2002;
- 10) Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999;
- 11) Pakalniškis Vytautas. Nuosavybės teisė. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas. *Jurisprudencija*. Vilnius: 2002, t. 28 (20);
- 12) Valiulis A., Gaivenis V. Bendrosios dalinės nuosavybės klausimai teismų ir notariato praktikoje. *Socialistinė teisė* nr. 2, 1983;
- 13) Vitkevičius Pranciškus Stanislavas. *Šeimos narių turtiniai teisiniai santykiai*. Vilnius: Justitia, 2006.

3. Praktinė medžiaga:

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, 19 straipsnio ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 ir 7 dalių, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo

- tvarkos“ patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1, 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai (Valstybės žinios, 2000, Nr. 110 – 3536);
- 2) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 12 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *sodininkų bendrija „Šermukšnelė“ v. J. Z.*;
 - 3) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *B. Z. B. v. G. R.*, Nr. 3K-3-598/2007;
 - 4) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje *S. Jonušaitė v. A. Jonušas*, Nr. 3K-459/2007;
 - 5) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Valentina Sergun v. Lina Jusel, Rytis Satkauskas*, Nr. 3K-7-273/2007;
 - 6) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *A. R. Bražiūnas, J. Bražiūnienė v. R. Lesnikauskienė*, Nr. 3K-3-291/2007;
 - 7) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 8 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *830-oji daugiabučio namo savininkų bendrija v. Vilniaus miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K- 3 – 200/2007;
 - 8) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje *L. D. v. M. V. P., R. P.*, Nr. 3K-7-133/2007, kat. 42, 5; 45, 6 (S). Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 27, Vilnius 2007.
 - 9) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *A. S. Aleliūnas, L. Aleliūnienė ir kt. v. UAB „Zirzilė“*, Nr. 3K – 3 – 679/2006
 - 10) Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. *Teismų praktika Nr. 27*, Vln 2007, XIII metai. Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 14 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *AB DnB NORD bankas v. A. G. Ir S. L. G.*, bylos Nr. K – 3 – 493/2006;
 - 11) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 22 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *970-ji DNSB v. Vilniaus miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K-3-138/2006;

- 12) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 6 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *G. G. v. 326-oji DNB*, bylos Nr. 3K – 3 – 91/2006;
- 13) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. sausio 23 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *sodininkų bendrija „Rapsas“ v. A. T.*, bylos Nr. 3K – 3 – 55/2006);
- 14) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje *B. M. Marma, I. Marmienė v. L. Marma, G. G. Laurinavičienė ir kt.*, Nr. 3K-3-485/2005;
- 15) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *N. Lukaševičienė v. D. Zubavičienė*, bylos Nr. 3K – 3 – 391/2005;
- 16) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Šilalės rajono apylinkės prokuroras, V. Viliušienė, J. Kalinauskienė v. L. gumuliauskas*, Nr. 3K-3- 354/2005;
- 17) Lietuvos Aukščiausio Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 21 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *379 – oji DNSB v. A. Juchnevičius ir kt.*, bylos Nr. 3K – 3 - 197/2005;
- 18) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 21 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *V. Pušinskas, L. Pušinskienė v. J. Bagdonas, Kauno apskrities viršininko administracija, Kauno miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K – 3 – 197/2005;
- 19) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. N. S., R. S., E. Č.*, Nr. 3K-3-165/2005, kat. 46; 30. 9. 1 (S). Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 24, Vilnius 2006;
- 20) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. rugsėjo 29 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *519 – ji daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB „Vilniaus energija“*, bylos Nr. 3K – 3 – 514/2004;
- 21) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje *IĮ J. Drukteinienės turgus „Marmantas“ v. H. D. Bakanas, S. Bakanienė, B. Čerapas, kt.*, Nr. 3K-3-412/2004;

- 22) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis civilinėje byloje *Č. Vasilevskaja v. A. Matijošienė, J. Jurevič ir kt.*, Nr. 3K-3-1064/2003;
- 23) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje *M. Čiuladaitė v. V. Baumila, A. Savickienė*, Nr. 3K-3-956/2003;
- 24) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 1 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Transauša“ v. A. Doroševo įmonė „ARD“*, Nr. 3K-3-903/2003;
- 25) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Juronis v. S. Baltrukevičienė*, Nr. 3K-3-780/2003;
- 26) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis civilinėje byloje *M. A. Miliūnienė v. V. Vosylienė*, Nr. 3K-3-736/2003;
- 27) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje *V. Šileikis v. A. Šileikis*, Nr. 3K-3-494/2003;
- 28) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje *K. Rakauskas v. Antstolių kontora prie Vilniaus miesto 1 – ojo apylinkės teismo*, Nr. 3K-3-140/2003, kat. 120, 40. 13, 16. 5. Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 20, Vilnius 2003;
- 29) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje *I. A. Valionienė v. SP UAB „Karoliniškių būstas“*, Nr. 3K-7-1/2003, kat. 81. Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 19, Vilnius 2003;
- 30) Lietuvos Aukščiausio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gegužės 8 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *A. Rimkevičius v. I. Milčarskienės komercinė firma*, bylos Nr. 3K – 3 – 509/2000;
- 31) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *Irena Zaksienė v. Kęstutis Velička*, Nr. 3K-7-316/2000, kat. 13. Lietuvos Aukščiausio Teismo biuletenis. Teismų praktika Nr. 14, Vilnius 2001.

4. Interneto tinklalapiai:

- 1) Architektūros ir statybų agentūra. *Sodininkai elektros tinklus ir pastotes parduoda energetikams.* [žiūrėta 2009 – 02 – 19]. Prieiga per internetą: <
<http://www.asa.lt/cgi-bin/sna.cgi?grp=867>>;

- 2) Asa. Lt – būsto gidas. *Daugiabučio namo savininkų bendrijos steigimas*. [žiūrėta 2009 – 02 – 13]. Prieiga per internetą: <<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/147/1/0/1/article/672>>;
- 3) *Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos*. Delfi tinklalapis. [žiūrėta 2008 – 11 – 20]. Prieiga per internetą: <http://www.delfi.lt/news/economy/law/article.php?id=19273763>;
- 4) Internetinis puslapis apie įmonių naujienas. *Savivaldybėje aptartos sodininkų bendrijų problemos*. [žiūrėta 2009 – 02 – 11]. Prieiga per internetą: <http://www.spec.lt/lt/Savivaldybeje_aptartos_sodininku_bendriju_problemos>;
- 5) Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos tinklalapis. [žiūrėta 2009 – 03 – 15]. Prieiga per internetą: <http://www.tm.lt/?item=taktai_list&aktoid=50803&strnr=4.82>;
- 6) *Palėpės įrengimas: kryžiaus keliai* [žiūrėta 2009 – 03 – 15]. Prieiga per internetą: <http://www.arimis.lt/index_files/Page523.htm>;
- 7) Teisės forumas. *Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos*. [žiūrėta 2009 – 02 – 12]. Prieiga per internetą: <<http://www.teisesforumas.lt/index.php/civiline-teise/103-civiline-teise/391-bendroji-daline-nuosavybe-jos-igyvendinimas.html>>;
- 8) Vilniaus miesto savivaldybė. *Statinių naudojimas ir priežiūra*. [žiūrėta 2009 – 03 – 09]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/newvilniusweb/index.php/101/?itemID=80443>>;
- 9) Vilniaus miesto savivaldybės tinklalapis [žiūrėta 2009 – 02 – 20]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/newvilniusweb/index.php/101/?itemID=80443>>].

5. Travaux préparatoires:

- 1) 2008 m. lapkričio 11 d. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 2, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16 str. 5 d., 10 d. ir 12 d., 17, 18, 20, 21, 27, 28 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas. Pateikė: Lietuvos Respublikos Seimas, Aplinkos apsaugos komitetas, Nr. XP-2100(3) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 4-40), (Valstybės žinios, 2008, Nr. 135-5231).

SANTRAUKA

Bendrosios nuosavybės teisė yra privačios nuosavybės teisės rūšis. Bendrosios nuosavybės teisė gali būti dalinė arba jungtinė. Bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje yra nustatytos kiekvieno savininko dalys. O bendroji jungtinė nuosavybės teisė – kai nuosavybės teisės dalys nėra nustatytos. Esminis skirtumas, lėmęs bendrosios nuosavybės teisės atskyrimą nuo privačios nuosavybės teisės yra savininkų teisių įgyvendinimo ribos. Privačios nuosavybės teisės turėtojų teisių įgyvendinimą riboja įstatymas bei trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai. O bendraturčio – įstatymas, trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai bei kitų bendraturčių sutikimas (interesų derinimas). Tokių ribų nustatymas lėmė tam tikrų teisių ir pareigų, būdingų tik bendrosios nuosavybės teisei, bei jų įgyvendinimo ypatumus.

Bendrosios dalinės nuosavybės teisę reguliuoja bendrosios dalinės nuosavybės teisės normos, įtvirtintos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtos knygos (daiktinė teisė), V skyriaus, ketvirtajame skirsnyje. Bei specialiosios normos, reguliuojančios butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę ir sodininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę. Specialiosios teisės normos yra įtvirtintos Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse bei kituose įstatymuose – Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme ir Sodininkų bendrijų įstatyme. Kadangi Lietuvoje bendrosios jungtinės nuosavybės teisė egzistuoja tik santuokoje, kaip įstatymų nustatytas turto teisinis režimas, tai šią nuosavybės teisės rūšį reguliuojančios teisės normos įtvirtintos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso trečiosios knygos (šeimos teisė), VI skyriaus, antrajame skirsnyje.

Bendraturčių teisiniai santykiai yra sudėtingi, nes norint įgyvendinti bet kokią savo valdymo, naudojimo ar disponavimo teisę, susijusią su visu bendrojo naudojimo objektu ar tik su savo dalimi (jei ji nustatyta) bendrojoje nuosavybėje, reikia bendraturčių sutikimo. Taigi toks savininko teisių įgyvendinimas yra neefektyvus ir komplikuotas. Dėl šių priežasčių įstatymų leidėjas nustatė specialųjį bendraturčių teisių ir pareigų bei jų įgyvendinimo reguliavimą. Atsižvelgiant į išdėstytą bei į magistro darbo temą bei tikslą, šiame darbe ir yra analizuojamos teisės ir pareigos, kylančios iš butų ir kitų patalpų savininkų, mėgėjiško sodo sklypų savininkų,

ar kitais pagrindais atsirandančios bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir sutuoktinių jungtinės nuosavybės teisės. Atkreiptas dėmesys į problematiškesnes, nepakankamai aiškias, įstatymuose įtvirtintas bendraturčių teises ir pareigas. Išanalizuoti jų įgyvendinimo ypatumai. Išanalizuotos ir įvertintos dažniausiai pasitaikančios problemos, pateikti rekomenduotini jų sprendimo būdai.

SUMMARY

PECULIARITIES OF THE EXERCISE OF CO – OWNERS’ RIGHTS AND DUTIES

Co – ownership is the type of individual co – ownership. Co – ownership can be common partial ownership or common joint ownership. Common partial ownership is ownership when shares of each co-owner are established in the co-ownership, while common joint ownership right is ownership when such shares are not established. The purview of exercise of the owners’ rights was the main discrepancy, which determined the separation between individual co – ownership and co – ownership. The owners of individual ownership implement their rights considering the law and the rights and concerns of third parts. The owners of co – ownership exercise their rights considering the law and the rights and concerns of third parts and other co – owners (the consistence of concerns). Such a determination influenced some peculiarities of the co – owners’ rights and duties and their exercise.

The common elements of shared ownership are defined in the Civil code of the Republic of Lithuania, in the fourth book (tangible law), V chapter, section four. The specific elements of shared ownership are defined also in the Civil code of the Republic of Lithuania and in other legislation - Homeowners’ association law and Gardeners’ association law. The common joint ownership exists only while talking about marriage and the joint ownership assert as statutory legal regime of property of spouses. The third book (family law), VI chapter, second section in the Civil code of the Republic of Lithuania regulates common joint ownership.

The legal relations between co – owners are confusing because the object subject to common partial ownership is possessed, used and disposed of by a common agreement of co-owners. Such the exercise of the owners’ rights is inefficiency and complicated. According to these reasons the legislator determined the peculiar rights and duties of co – owners and the peculiar exercise of co – owners’ rights and duties. Considering to what was mentioned and also according to the theme and purpose of the work, the peculiarities of rights and duties of common

partial ownership of owners of flats and other premises, of common partial ownership of owners of garden – plots, of joint ownership of spouses and of other essentials for co – ownership to appear and the exercise of all these rights and duties are analysed in this work. More attention was paid to confusing and tricky co – owners’ rights and duties and to their specific exercise. Most common problems were analysed and summed up. The recommendations and solutions were supplied.