

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Andriaus Kuckos,
V kurso, civilinės ir verslo teisės
studijų šakos studento

Magistro darbas

**Daugiabučių namų statuso lyginamoji analizė
Comparative Analysis of the Status of Multi-Family Houses**

Vadovas: lekt. Marius Matiukas

Recenzentas: partnerystės prof. dr. Algirdas Taminskas

Vilnius
2025

ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Magistro tikslas yra palyginti daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų bendraturčių daiktinių teisių turinio į Bendrosios nuosavybės objektus ir kitą turtą įgyvendinimą. Autorius, nagrinėdamas Lietuvos Respublikos teisės aktus, reglamentuojančius daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų institutą, tiriamajam dalykui aktualią doktriną bei teismų jurisprudenciją, siekia nustatyti daugiabučių namų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės instituto taikymo apimtį ir ribas, apibrėžti pastatų statusą lemiančius teisinius elementus, identifikuoti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės turto savininkų daugiabučiuose namuose ir kitos paskirties pastatuose privataus ir viešojo intereso objektą.

Pagrindiniai žodžiai: daugiabutis namas, kitos paskirties pastatas, bendrojo naudojimo patalpos, bendrosios nuosavybės objektai, bendrojo naudojimo objektai, daugiabučio namo savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartis, pastato administratorius.

The master's thesis aims to compare the implementation of the property rights content related to the objects of common ownership and other assets among co-owners of multi-family houses and buildings for other purposes. The author, analyzing the legal acts of the Republic of Lithuania that regulate the institutions of multi-family houses and other purpose buildings, the relevant doctrine, and jurisprudence, seeks to determine the scope and boundaries of the common partial ownership institution for owners of apartments and premises of other purposes. This analysis also involves defining the legal elements that determine the buildings' status and identifying the objects of private and public interest for the owners of the common partial ownership property in multi-family houses and other purpose buildings.

Keywords: condominium, apartment building, building for other purposes, shared ownership, common property, common use objects, apartment building owners' association, joint activity agreement, property administrator.

.

TURINYS

IŽANGA	2
1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ INSTITUTAS LIETUVOS TEISĖJE.....	6
1.1. Daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų teisinis reguliavimas	6
1.2. Teisinio statuso elementai	11
1.3. Pastato bendraturčių ir viešojo intereso objektas	17
2. BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TURTAS IR JO VALDYMAS	28
2.1. Bendrosios nuosavybės turtas	28
2.2. Bendrosios nuosavybės objektai	30
2.3. Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formos.....	34
2.4. Bendrosios nuosavybės teisių įgyvendinimo ir sprendimų priėmimo probleminiai aspektai.....	40
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI.....	47
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS	49
SANTRAUKA	54
SUMMARY	55

IŽANGA

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (toliau – **DNSBĮ** arba **Bendrijų įstatymas**) įtvirtinta, kad daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis pastatas, kurio didžiąją dalį sudaro gyvenamosios paskirties patalpos (DNSBĮ 2 straipsnio 8, 9 dalys) (Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas, 1995). Asmuo, įgydamas asmeninės nuosavybės teise butą ar kitos paskirties patalpas daugiabučiame name, nesudarydamas atskiro sandorio, įstatymo pagrindu, taip pat įgyja to pastato bendro naudojimo patalpas, konstrukcijas, įrangą ir kitus, kaip teisės aktuose įvardijama – butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise (toliau – **Bendrosios nuosavybės teisė**) priklausančius objektus (toliau – **Bendrosios nuosavybės objektai**).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – **CK** arba **Civilinis kodeksas**) nuostatomis, asmuo asmeninės nuosavybės teise jam priklausančiu turtu gali naudotis, disponuoti juo ir valdyti savo nuožiūra, nepažeisdamas įstatymų, kitų asmenų teisių ir interesų (CK 4.37 straipsnio 1 dalis) (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000). Tuo tarpu Bendrosios nuosavybės objektais subjektas gali naudotis, juos valdyti tik pastato bendraturčių daugumos sprendimu (CK 4.85 straipsnio 1 dalis), taip pat privalo pastatą tinkamai prižiūrėti ir eksploatuoti (CK 4.83 straipsnio 3 dalis), o disponavimui Bendrosios nuosavybės objektais taikomas atskiras reguliavimas – šią teisę galima įgyvendinti tik bendru savininkų sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), arba jų daugumos sprendimu, jeigu sukuriamas naujas Bendrosios nuosavybės objektas (CK 4.85 straipsnio 1 dalis). Taigi santykiai, atsirandantys tarp pastato butų ir kitų patalpų savininkų (bendraturčių) dėl teisių ir pareigų, yra reglamentuojami specialiomis Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintomis normomis. Sisteminiis šių normų vertinimas leidžia daryti išvadą, kad Bendrosios nuosavybės objektų valdymui įstatymų leidėjas yra numatęs tris formas: sudarant bendraturčių jungtinės veiklos sutartį (toliau – ir **JVS**), steigiant daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendriją (toliau – ir **Bendrija**) arba, jei bendraturčiai neturi valios ir intereso valdyti savarankiškai savo turtą nurodytomis formomis, tai pastato valdymui (administravimui) savivaldybės vykdomoji institucija skiria turto administratorių (toliau – ir **Administratorius**).

Kiekvienai iš Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formų yra taikomas CK įtvirtintas teisinis reguliavimas, o Bendrijų įsteigimui, valdymui, veiklai, reorganizavimui ir likvidavimui, Bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – Bendrijos

narių teisėms ir pareigoms (DNSBĮ 1 straipsnio 1 dalis), taikomas ir specialusis Bendrijų įstatymas, kuriame *expressis verbis* įtvirtinta, kad Bendrijos gali būti steigiamos daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose ir kitos paskirties pastatuose (DNSBĮ 2 straipsnio 7 dalis).

Problematika pasireiškia tuomet, kai ūkio subjektai, siekdami ekonominės naudos arba realizuoti projektų įgyvendinimą, pastato kitos paskirties pasatus (pavyzdžiui, administracinį pastatą su butais) arba pertvarko kitos paskirties pastatus (pavyzdžiui, gamybos pastatą su gyvenamosiomis patalpomis), kuriuose suformuoja kelias, keliasdešimt ar net šimtus gyvenamosios paskirties patalpų (butų) bei kitų, negyvenamosios paskirties, patalpų. Tokie pastatai *de facto* yra naudojami kaip daugiabučiai gyvenamieji namai, nors *de jure* yra negyvenamosios paskirties pastatai. Tuo tarpu techninės pastato charakteristikos bei pastato teisinis statusas gali nulemti, kokios teisinės normos reguliuoja šių pastatų butų ir kitų patalpų savininkų tarpusavio santykius dėl Bendrosios nuosavybės objektų priežiūros, naudojimo, valdymo ir disponavimo jais.

Remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos skelbiamais duomenimis, Lietuvoje yra 41 021 daugiabutis gyvenamasis namas ir 48 775 kitos paskirties negyvenamieji pastatai (Bendrijos: lankstesnis valdymas, platesnė..., 2024). Nors nėra tikslių duomenų, kokia dalis kitos paskirties pastatų yra naudojami ne pagal jų tikslinę paskirtį, o kaip būstas gyvenimui, pagal Valstybės duomenų agentūros 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo rezultatus, beveik 60 proc. asmenų gyveno daugiabučiuose namuose (Lietuvos Respublikos 2021 m. gyventojų..., 2021). Pateikta statistika leidžia daryti išvadą, kad daugiabučių namų institutas yra reikšmingas didelei visuomenei visuomenės daliai.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau bei į tai, kad nagrinėjamas institutas pakankamai evoliucionavęs nuo tada, kai daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų bendraturčių santykių reguliavimui buvo priimti aktualūs teisės aktai, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimai, kurie daro įtaką bendrosios kompetencijos teismų jurisprudencijai, yra grindžiamas **temos aktualumas**, iškeliant **tyrimo tikslą** – analizuojant daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų teisinį reguliavimą, teismų jurisprudenciją, palyginti pastatų bendraturčių daiktinių teisių turinio į Bendrosios nuosavybės objektus ir kitą turtą įgyvendinimą.

Tyrimo objektas – daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų bendraturčių Bendrosios nuosavybės teisinis institutas. Magistro darbo (toliau – **Darbas**) nagrinėjamos temos ribos apima daugiabučius namus ir kitos paskirties pastatus, kurie panašūs į daugiabučius namus (faktiškai naudojami kaip daugiabučiai namai), analizuojant Lietuvos Respublikos norminius teisės aktus ir Lietuvos teismų jurisprudenciją, lyginant juos pastatų

bendraturčių bendrosios nuosavybės teise priklausančių objektų ir kito turto teisių įgyvendinimo aspektu. Dėl Darbo apimties ribotumo bei nagrinėjamo instituto kompleksiskumo, kai reguliavimui taikomas ne vienas, o keli teisės aktai bei teismų praktika, renkant ir analizuojant Darbui aktualius šaltinius, nuspręsta netirti ir nevertinti kitų užsienio šalių pavyzdžių, o susikonsultuoti į tiriamo dalyko probleminius ir reikšmingus aspektus Lietuvos teisės ribose. Pasirinkta Darbo apimtis, atsisakant užsienio šalių teisinio reguliavimo analizės, leidžia visapusiškai ir išsamiai atskleisti Lietuvos teisėje įtvirtintą daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų bendraturčių Bendrosios nuosavybės teisinį institutą.

Darbo uždaviniai: nagrinėjant Lietuvos Respublikos norminius teisės aktus, reglamentuojančius daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų institutą, apžvelgiant tiriamajam dalykui aktualią doktriną bei analizuojant Lietuvos teismų jurisprudenciją: 1) nustatyti daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės instituto taikymo apimtį ir ribas; 2) apibrėžti pastatų statusą lemiančius teisinius elementus; 3) identifikuoti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės turto savininkų daugiabučiuose namuose ir kitos paskirties pastatuose privataus ir viešojo intereso objektus; 4) ištirti skirtingas Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formas ir nustatyti probleminius aspektus, įgyvendinant bendraturčių bendrosios nuosavybės turtinių teisių turinį skirtingų kategorijų pastatuose, esant skirtingoms Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formoms.

Darbe iškeltų uždavinių atlikimui numatyta taikyti **sisteminį tyrimo metodą**, analizuojant teisės aktus, mokslinę literatūrą, jurisprudenciją ir kitus šaltinius kaip visetą instituto apimties ribose, apibendrinant teismų praktikoje formuojamą teisės normų aiškinimą, **loginį tyrimo metodą**, vertinant teisės aktų hierarchiją bei teismų praktikos taikymo nuoseklumo kriterijų, **lyginamąjį tyrimo metodą**, nustatant panašumus ir skirtumus tarp skirtingų pastatų kategorijų, tarp skirtingų Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formų, taip pat **teleologinį ir lingvistinį tyrimo metodus**, analizuojant tiek teisės taikymą ir aiškinimą teismų praktikoje, tiek ir siekiant atskleisti aktualių sąvokų esmę.

Per pastaruosius penkerius metus apginti du magistro darbai panašiomis temomis, tai 2022 m. Ingridos Vanagės darbas tema „Butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisės į bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo ypatumai bei probleminiai aspektai“, kurio tikslas buvo nustatyti, ar esamas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų teisių ir pareigų reguliavimas, suteikia galimybę savininkams, tinkamai įgyvendinti savo interesus į bendrojo naudojimo objektus, ir 2020 m. Naglio Bučiaus darbas tema „Žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų

netinkamos priežiūros, atlyginimo ypatumai“, kurio tikslas buvo, sisteminant, pateikiant praktinių bei kitų teisės šaltinių esminius ir jau išgrynintus teisės išaiškinimus, jais remiantis išnagrinėti ir suformuoti aiškesnę teisinę poziciją, kas ir kokia apimtimi turi atsakyti už žalą, atsiradusią dėl bendrosios dalinės nuosavybės objektų netinkamo administravimo. Taigi, lyginat su minėtais magistro darbais, šio Darbo, **originalumas** grindžiamas tuo, kad jame nagrinėjami ne tik daugiabučiai namai, bet ir kitos paskirties pastatai, siekiant nustatyti tokių pastatų tiesinį statusą lemiančius elementus, identifikuojant pastatų, nepriklausomai nuo jų paskirties, bendraturčių privataus intereso objektą, bei bendraturčių santykių dėl Bendrosios nuosavybės objektų valdymo probleminius aspektus skirtingos paskirties pastatuose.

Darbe naudoti **svarbiausi šaltiniai** yra Civilinis kodeksas, Bendrijų įstatymas, Lietuvos teismų jurisprudencija, taip pat remtasi doktrina, kaip antai Didžiulio, L., Taminsko, A., Matiuko, M. 2025 metais išleistu vadovėliu „Daiktinė teisė (Didžiulis *et al.*, 2025) ir Baranausko, E., Laurinavičiaus, K., Pakalniškio, V., Vasarienės, D. 2010 metų vadovėliu „Daiktinė teisė“ (Baranauskas *et al.*, 2010).

1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ INSTITUTAS LIETUVOS TEISĖJE

Daugiabučiai namai, kaip ir kitos paskirties pastatai, yra ne tik civilinės daiktinės, bet ir viešosios teisės reguliavimo dalykas tiek, kiek taikomos viešosios statybos teisės normos, kuriose vyrauja imperatyvusis (administracinis) reguliavimo metodas (Mitkus, 2013, p. 15). Daugiabučių namų specifika ir teisinio reguliavimo išskirtinumas pasireiškia tuo, kad daiktinių teisių objektais yra ne tik butai ir kitos paskirties patalpos, esančios pastate bei priklausančios atskiriems subjektams (asmenims) asmeninės nuosavybės (įskaitant bendrosios dalinės ir jungtinės nuosavybės) teise, bet ir pats pastatas, pastate esančios bendrojo naudojimo patalpos (toliau – **Bendrojo naudojimo patalpos**) (pavyzdžiui, laiptinės, holai), kiti neatsiejamai susiję pastato materialūs objektai (pavyzdžiui, pamatai, stogas), pastato bendraturčiams priklauso butų ir kitų patalpų bendrosios dalinės nuosavybės teise (Bendrosios nuosavybės teise). Santykiuose, tarp keliolikos ar net keliasdešimties asmenų (butų ir kitų patalpų savininkų) su skirtingais interesais dėl Bendrosios nuosavybės objektų ir kito turto valdymo, naudojimo, priežiūros ir disponavimo juo, neišvengiami konfliktai, kurie perauga į teisinius ginčus.

Šioje Darbo dalyje bus nagrinėjama aktuali teisės doktrina, Lietuvos Respublikos norminiai viešosios ir privatinės teisės aktai, kurie reguliuoja specifinius bendraturčių santykius ir patį daugiabučių namų teisinį institutą, siekiant nustatyti, kuo jis skiriasi nuo reguliavimo, taikomo kitos paskirties pastatams. Taip pat bus siekiama iširti ir identifikuoti, ar egzistuoja ir, jeigu egzistuoja, koks yra pastato (kaip viso daikto) bendraturčių intereso objektas, ar toks objektas gali būti ir kitos paskirties pastatuose; nustatyti ir apibendrinti daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę taikymo apimtį ir ribas.

1.1. Daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų teisinis reguliavimas

Daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų teisiniui reguliavimui kompleksiskai taikomos viešosios ir privatinės teisės normos. Pastatų klasifikacija pagal viešosios teisės normas implikuoja skirtingas civilines teises ir pareigas tų pastatų savininkams. Šiame Darbo skyriuje siekiama atskleisti pastato sąvoka, apibrėžti pastatų kategorijas ir jų klasifikaciją lemiančius veiksnius. Svarbu suprasti pastatą, kaip teisės nagrinėjamą dalyką, nes pastato identifikavimas pagal jo naudojimo paskirtį sąlygoja, kokios civilinės teisės normos taikytinos bendraturčiams jų pastatų Bendrosios nuosavybės teise priklausančio turto daiktinių teisių turinio įgyvendinimui.

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – **Statybos įstatymas**) 2 straipsnio 84 dalyje įtvirtinta, kad visi statiniai yra nekilnojamieji daiktai (lot. *res immobile*), grupuojami į pastatus arba inžinerinius statinius, turinčius laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus (Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, 1996). Pastatai – tai apdengti stogu statiniai, kurių didžiausią dalį sudaro patalpos – sienomis ir kitomis atitvaromis apribotos statinio erdvės (Statybos įstatymo 2 straipsnio 37, 41 dalys). Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau – **NTKI**) 2 straipsnio 11 dalyje nurodoma, kad patalpa – tai nustatytos paskirties pastato dalis (butas, kontora ir pan.), atitvarinėmis konstrukcijomis atskirta nuo Bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000).

Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ (toliau – **Reglamentas**), nurodyta, jog pastatai pagal paskirtį skirstomi į du tipus – gyvenamuosius pastatus ir negyvenamuosius pastatus (Reglamento 6 punktas), o pastatuose esančios patalpos pagal paskirtį skirstomos taip pat į du tipus – gyvenamąsias patalpas ir negyvenamąsias patalpas (Reglamento 14 punktas) (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 spalio 27 d. įsakymas „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“).

Be kito ko, svarbi ir statinio paskirties sąvoka – tai viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomuosius reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose (Statybos įstatymo 2 straipsnio 59 dalis), kuri nustatoma pagal gyvenamųjų ir kitos paskirties patalpų ploto proporcijas. Taigi pagal Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalyje numatytą nurodymą, statinys (jo patalpos) turi būti naudojamas pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką (Mitkus, 2013, p. 143).

Reglamento 1 priede pateikiamas pastatų klasifikavimas pagal tipus, paskirčių grupes ir paskirtis, kuriame įtvirtinta, kad tais atvejais, kai pastatą sudaro įvairių paskirčių patalpos, suformuotos ar numatomos suformuoti atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais, pastato tipas, pagrindinė naudojimo paskirtis ir paskirties grupė nustatomi nuoseklia tvarka: 1) pagal didžiausią atskirų patalpų tipų, suformuotų ar numatomų suformuoti atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais, suminį bendrąjį plotą nustatomas pastato tipas, 2) nustatius pastato tipą, pastato pagrindinė naudojimo paskirtis nustatoma pagal tam pastato tipui priskirtų pastate esančių ir (ar) projektuojamų konkrečios paskirties patalpų didžiausią bendrąjį suminį plotą, 3) tada pagal Reglamento 1 priedą

parenkama pastato paskirties grupė, atitinkanti nustatytą pastato paskirtį (Reglamento 11 punktas).

Pažymėtina, kad atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotos pagalbinio ūkio paskirties patalpos (daugiabučių paskirties pastatuose), automobilių stovėjimo vietų patalpos ir (arba) butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios pastato Bendrojo naudojimo patalpos, kurios asmeninės nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams, nustatant pastato paskirčių grupę, paskirtį ir tipą, nevertinamos (Reglamento 11 punktas).

Atkreiptinas dėmesys, kad pastato paskirtis (viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas) gali būti ateityje keičiama pagal poreikius, jei tai atitinka teisės aktuose keliamus reikalavimus. Iš esmės, pastato paskirties keitimu, kai ją keičiant keičiasi statinio paskirties priskyrimas paskirties grupei, laikomi tokie atvejai, kai esama pastato paskirtis keičiama į paskirtį, nepriklausančią tai pačiai pastatų paskirties grupei, nurodytai Reglamento 1 priede, tačiau ne tuo atveju, kai esama pastato paskirtis keičiama į tai pačiai pastatų paskirties grupei priskirtą paskirtį (Reglamento 13 punktas).

Reglamento 1 priede nurodytas pastatų klasifikavimo sąrašas yra baigtinis. Primintina, pastatai skirstomi į dvi grupes – gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus. Gyvenamieji pastatai skirstomi į du pogrupius pagal paskirtį į 1) daugiabučius namus; 2) vienbučius namus, pastatus, kuriuose įrengti gyvenamosios (kambariai) ir pagalbinės patalpos (garažas, rūsys), kurie kaip vienas nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas), ir dvibučius namus, pastatus, kuriuos sudaro du butai, butų pagalbinės, garažo, rūsių patalpos ir prireikus – Bendro naudojimo patalpos, kurie kaip vienas nekilnojamojo turto kadastro objektas (pastatas) formuojamas pastatas, kuriame atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais formuojamos dvi patalpos (butai), ir į daugiau atskirų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpų) neskaidomi) namus; 3) įvairius socialinių grupių namus, tai bendrabučius, vienuolynus, motinos ir vaiko namus, pusiaukelės namus, kitas įstaigas, teikiančios socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu, ir kitus pastatus, atitinkančius paskirties aprašymą, tai pastatus skirtus įvairių socialinių grupių asmenims gyventi, kurie kaip vienas nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, o atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas.

Negyvenamieji pastatai skirstomi į dešimt pogrupių (Reglamento 1 priedas), tai: 1) komercinius pastatus, kurie skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą, ir apima viešbučius, bendrojo

gyvenimo namus, prekybos, paslaugų, maitinimo pastatus; 2) administracinius pastatus – negyvenamuosius, skirtus viešojo administravimo veiklai, komercinei veiklai ir komercinei veiklai administruoti, pavyzdžiui, bankas, paštas, teismas, įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai, verslo centras, biuras ir kiti pastatai; 3) transporto pastatus, skirtus susisiekimo tikslams, kurie susiję su transportavimu, gabenimu, vežimu ir pan., bei garažų pastatai, pavyzdžiui, automobilių garažas, atviras ar uždaras požeminis garažas, antžeminė automobilių saugykla, elingas, geležinkelio vagonų depas, autobusų ar troleibusų garažas, orlaivių, laivų angaras ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą, – pastatai skirti transporto priemonėms laikyti, pasaugoti ir (ar) remontuoti, neteikiant paslaugų; 4) pramonės ir sandėliavimo, tai gamybos (pavyzdžiui, gamykla, dirbtuvės), energetikos (pavyzdžiui, elektrinė, katilinė) pastatai; 5) visuomeninius, tai kultūros (pavyzdžiui, teatras), mokslo (pavyzdžiui, mokyklą), gydymo (pavyzdžiui, ligoninė), sporto (pavyzdžiui, baseinas), religinių (pavyzdžiui, bažnyčia) ir specialiųjų (pavyzdžiui, policijos, priešgaisrinės ir gelbėjimo tarnybos pastatas) naudojimo paskirčių pastatai; 6) pagalbinio ūkio pastatai (pavyzdžiui, tvartas, daržinė, pirtis), tarnaujantis pagrindiniam daiktui (jo priklausinys), kurie kaip vienas nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas, gali būti statomas tik kaip pagrindinio pastato priklausinys, o tokio pastato įregistruoti kaip savarankiško nekilnojamojo turto kadastro objekto, jei nėra pagrindinio pastato, negalima), ir kiti pagalbinio naudojimo paskirties pastatai (pavyzdžiui, fortas, bunkeris, slėptuvė), kurių negalima priskirti kitai konkrečiai paskirčiai. 7) žemės ūkio, tai gyvūnams auginti (pavyzdžiui, karvidė), žemės ūkio produkcijai tvarkyti (pavyzdžiui, svirnas), augalams auginti (pavyzdžiui, šiltnamiai), o taip pat ir mėgėjų sodų pastatus – sodo namus, esančius mėgėjų sodo teritorijoje negyvenamuosius pastatus, kurie atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomi; 8) viešosios rekreacijos (pavyzdžiui, kaimo turizmo pastatas, kempingas); 9) asmeninės rekreacijos, tai vilos, vasarnamiai ir kiti poilsio pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą, skirti asmeninei rekreacijai; 10) specialiųjų paslaugų (pavyzdžiui, autoservisas, laidojimo namai).

NTKĮ, kuris reglamentuoja nekilnojamųjų daiktų, registruojamų viešajame registre, kadastro duomenų nustatymą, jų įrašymą į Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastrą, nekilnojamojo turto kadastro statusą, šio kadastro steigimą, tvarkymą, reorganizavimą ir likvidavimą ir matininkų veiklos sąlygas, jų teises, pareigas ir atsakomybę, nurodyta, kad nekilnojamojo turto kadastro objektais laikomi nekilnojamieji daiktai: 1) žemės sklypai; 2) statiniai (taip pat nebaigti statyti), kurių statybai reikalingi statybą leidžiantys dokumentai (kai jie yra privalomi), arba statiniai, kurie pastatyti turint

kitą statybos teisėtumą patvirtinančius dokumentus; 3) patalpos, NTKĮ 7 straipsnio 1 dalyje nustatytais būdais suformuotos kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, tai – butai ar kitos paskirties patalpos daugiabučiuose namuose ar kitos paskirties pastatuose.

Pažymėtina, kad atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais negali būti: 1) patalpos (Bendrojo naudojimo patalpos, kambariai butuose ir pan.), kurių negalima suformuoti kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus; 2) statinių ar patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, priklausiniai, kuriais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, pagal savo savybes nuolat susiję su pagrindiniu daiktu (NTKĮ 5 straipsnio 1 dalis, 2 dalies 1, 2 punktai).

Vadovaujantis Civilinio kodekso 1.98 ir 4.2 straipsnių nuostatomis, galima teigti, kad tiek daugiabučiai namai ir kitos paskirties pastatai, kaip statiniai, tiek juose esantys butai ir/ar kitos paskirties patalpos, turi teisinių bendrumų, yra civilinių teisių objektai, kurie susijęs su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės. Be to, daugiabučiai namai bei kitos paskirties pastatai, kaip nekilnojamieji daiktai, pasižymi nekilnojamųjų daiktų teisinio režimo pagrindiniais ypatumais: 1) visi nekilnojamieji daiktai registruojami viešuose registruose; 2) sandoriai dėl nekilnojamųjų daiktų sudaromi notarine tvarka ir registruojami (Baranauskas *et al.*, 2010, p. 23).

Pagal skaidrumo principą reikalaujama, kad visos absoliučios teisės būtų išviešinamos ir būtų aiškus jų objektas. Daiktinės teisės išviešinamos arba atviru faktiniu valdymu, arba registravimu viešajame registre nurodant jų objektą, todėl dalis daiktų yra privalomai registruojami civilinės teisės tikslais, o esminis kriterijus atskiriant registruojamą daiktą nuo neregistruojamo daikto yra daiktinių teisių turėtojo pareiga išviešinti informaciją apie daikto įgijimo ir perleidimo pagrindus, taip pat ir daiktines teises į jį, taip padedant įgyvendinti daiktinės teisės funkcijas (Didžiulis *et al.*, 2025, p. 90). Taigi, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 5 straipsnį viešojo registro objektai yra NTKĮ nurodytais būdais suformuoti nekilnojamieji daiktai (žemės sklypai, nuolatiniai statiniai, patalpos) ir daiktinės teisės į tuos nekilnojamuosius daiktus (pavyzdžiui, valdymas, nuosavybės teisė, turto patikėjimo teisė, servitutas ir kita) (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996).

Aptartas teisinis reguliavimas ir sisteminis viešosios teisės normų vertinimas, leidžia daryti išvadą, kad viešojoje teisėje pastatai pagal paskirtį yra skirstomi į gyvenamuosius pastatus ir negyvenamuosius pastatus, kurie neretai dar vadinami ir kitos paskirties pastatais. Esminis kriterijus, nulemiantis pastato paskirtį, t.y. ar pastatas yra priskiriamas gyvenamosios ar negyvenamosios paskirties pastatams, yra techninė konkretaus pastato

charakteristika. Identifikavus pastato naudojimo paskirtį ir ją priskyrus vienai iš pastatų kategorijų, tarp pastato bendraturčių susiklosto civiliniai teisiniai santykiai, kurių apimtis ir specifika priklauso būtent nuo pastato kategorijos. Šių santykių reguliavimas bus nagrinėjamas kitose Darbo dalyse, atskleidžiant daugiabučių namų teisinio statuso elementus ir bendraturčių bendro intereso objektus, vėliau palyginant su kitos paskirties pastatais.

1.2. Teisinio statuso elementai

Daugiabučių namų statuso (lot. *status*) sąvoka nusako (apibrėžia, nustato) daugiabučių gyvenamųjų namų vietą (padėtį, būklę) teisinėje sistemoje. Daugiabučių namų teisinis statusas yra daugialypis, apimantis skirtingas nuosavybės teisės formas. Daugiabučiuose namuose galima rasti asmeninės, bendrosios dalinės, bendrosios jungtinės ir daugiabučių namų butų ir kitų patalpų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, todėl daugiabučių namų statuso atskleidimui reikalinga aptarti skirtingų nuosavybės formų koreliavimą daugiabučiuose namuose. Taigi, daugiabutis namas yra nekilnojamasis daiktas, kuris yra ne tik viešosios teisės, bet ir daiktinės teisės, civilinės teisės pošakio, reguliavimo dalykas. Daugiabučio namo instituto visapusiame atskleidimu svarbu nustatyti, į kokių teisės aktų ir į teisės normų reguliavimą patenka daugiabučiai namai privatinės teisės kontekste, todėl šiame Darbo skyriuje per nuosavybės teisės aspektą nagrinėjami daugiabučių namų padėtį civilinės teisėje lemiantys elementai.

Pagrindinė ir plačiausiai žinoma yra daiktams taikoma nuosavybės teisė. Butams ir kitos paskirties patalpoms, kurios suformuotos kaip atskiri nekilnojamojo turto kadastro objektai (turtiniai vienetai), esantys daugiabučiuose namuose, priklausančios vienam ar keliems savininkams asmeninės nuosavybės teise, taikomos asmeninės nuosavybės teisės normos. Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti (CK 4.37 straipsnio 1 dalis).

Teisės doktrinoje atskleidžiama, kad reikšmės kuriant atskirų daiktinių teisių turinį, valdymo, naudojimo ir disponavimo teises galima įvardinti subjektinės daiktinės teisės elementais. Atskleidžiant kiekvieno elemento reikšmę, galima apibūdinti, kad teisė valdyti pasireiškia teise fiziškai kontroliuoti daiktą ir nušalinti nuo to kitus asmenis, teisė naudotis – tai galimybė pačiam gauti naudingąsias savybes iš daikto ir, jei konkreti daiktinė teisė numato, – vaisius, produkciją ir pajamas, bei nušalinti nuo to kitus asmenis, o teisė disponuoti – tai galimybė fiziniais ar teisiniais veiksmais spręsti daikto teisinį likimą ir

nušalinti nuo to kitus asmenis, kaip antai, perleisti, suvaržyti, sunaikinti daiktą, keisti jo paskirtį ir kita. Tik nuosavybės teisės turėtojas (savininkas) yra asmuo, kuris vienintelis turi teisę savo nuožiūra, net ir ekonomiškai neracionaliai, jei tik nori, įgyvendinti nuosavybės teisės turinį sudarančias teises, o visi kiti šio santykio subjektai, taip vadinami neapibrėžtam asmenų ratui priklausantys subjektai, privalo elgtis taip, kad netrukdytų savininkui įgyvendinti šias teises (Didžiulis *et al.*, 2025, p. 128).

Taip pat pažymėtina, kad, įgyvendindamas savo teises, savininkas gali perduoti kitam subjektui dalį savo teisių į nuosavybės teisės objektą. Ypatingais atvejais toks perdavimas gali būti ir be savininko valios – įstatymo ar teismo sprendimo pagrindu, pavyzdžiui, nustatant servitutą. Perduodamos teisės gali būti susijusios tiek su daikto valdymu, naudojimu, tiek ir su teise disponuoti juo (CK 4.37 straipsnio 1 dalis). Įstatymo numatytais atvejais išvestines daiktines teises įgijęs asmuo įgyja ir teisę į jų absoliučią gynybą – gynybą prieš bet kuriuos trečiuosius asmenis (lot. *erga omnes*). Tokios teisės, kaip ir pati nuosavybės teisė, yra priskiriamos daiktinėms teisėms, jos yra įstatymo griežtai apibrėžtos (lot. *numerus clausus*) ir išdėstytos Civilinio kodekso ketvirtojoje knygoje (Baranauskas *et al.*, 2010, p. 195).

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau – **LAT** arba **Kasacinis teismas**), aiškindamas nuosavybės teisės normas, yra pažymėjęs, kad nuosavybės teisės įgyvendinimo ribos yra skirtingos. Tai priklausomai nuo to, ar daiktas priklauso tik vienam savininkui ar keliems savininkams tuo pačiu metu. Kitaip tariant, ar nuosavybė yra asmeninė ar bendroji. Bendrosios nuosavybės teisę ir bendraturčių tarpusavio santykius reglamentuoja Civilinio kodekso bendrosios nuosavybės daiktinės teisės normos. Jos reguliuoja taip pat ir daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų Bendrosios nuosavybės teise priklausančio objektų (Bendrosios nuosavybės objektų) ir kito turto nuosavybės teisę, bendraturčių teises ir pareigas naudojantis, valdant ir disponuojant bendrąja nuosavybe bei bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą. Lyginant su asmenine nuosavybe, bendrosios nuosavybės (lot. *condominium*) teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančią nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti (CK 4.72 straipsnio 1 dalis). Taigi bendrosios nuosavybės teisė reiškia tam tikrus nuosavybės teisės įgyvendinimo ribojimus, sukeliamus kitų to paties nuosavybės objekto savininkų. Minėtas savininko teisių apribojimas, tai savininko teisės ribojamos ne trečiųjų asmenų naudai, bet kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų (bendraturčių), kaip ir jis pats. Esant asmeninei nuosavybės teisei, tokių apribojimų nėra (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020).

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės bet kuris daiktas valdomas, juo naudojamasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis). Kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą (CK 4.76 straipsnis).

Vadinasi, pagal Civilinio kodekso 4.73 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą teisinį reguliavimą bendrosios nuosavybės teisė skirstoma į dvi rūšis: dalinę ir jungtinę, priklausimai nuo to, ar bendrosios nuosavybės teisėje nustatytos ar nenustatytos kiekvieno savininko (bendraturčio) dalys. Jeigu bendraturčių dalys bendrosios nuosavybės teisėje nustatytos, bendrosios nuosavybės teisė yra dalinė, o jeigu nenustatytos, – jungtinė (Didžiulis *et al.*, 2025, p. 323).

Teisės aktuose, kurie reglamentuoja butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę (Bendrosios nuosavybės teisę) ir jos įgyvendinimą, pasitaiko, kai vartojama tiesiog bendrosios dalinės nuosavybės sąvoka (pavyzdžiui, lyginant CK 4.82 ir CK 4.83 straipsnių nuostatas), kuri gali būti painiojama su bendrosios nuosavybės teise, įtvirtinta Civilinio kodekso 4.73 straipsnio 1 dalyje. Skirtumas, kad bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančius bet kuriuos daiktus (įskaitant butus ir kitas patalpas) jų savininkai gali jais disponuoti, valdyti ir naudotis tik bendru sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), tai butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės turėtojais sprendimus dėl Bendrojo nuosavybės objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų Bendrosios nuosavybės objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip (CK 4.85 straipsnio 1 dalis).

Dėl aukščiau aptartų bendrosios nuosavybės teisės sąvokų panašumo ir siekio jas atskirti, pažymėtina, kad Civilinio kodekso 4.82 straipsnyje pateikiama specialiojo reguliavimo bendrosios dalinės nuosavybės teisės sąvoka – tai butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė, kuri šiame darbe apibrėžiama kaip Bendrosios nuosavybės teisė į Bendrosios nuosavybės objektus ir kitą Bendrosios nuosavybės teise priklausančią turtą.

Taigi daugiabučiai namai susideda iš dviejų esminių komponentų, kaip daiktinės teisės objektų. Pirma, tai butų arba kitos paskirties patalpų, kurios yra daugiabučiuose namuose ir atskirai priklauso vienam savininkui asmeninės nuosavybės ar keliems

atskiriems subjektams bendrosios (dalinės ar jungtinės) nuosavybės teise (toliau – **Asmeninės nuosavybės turtas**), kuri reguliuojama Civilinio kodekso 4.74–4.81 straipsnių normomis. Antra, tai Bendrosios nuosavybės teise visiems pastato bendraturčiams priklausantys Bendrosios nuosavybės objektai (Bendrojo naudojimo patalpos, kurios nėra suformuotos kaip atskiri nekilnojamojo turto kadastro objektai ir joms nėra suteiktas unikalus nekilnojamojo daikto numeris ir kiti objektai, pavyzdžiui, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga) ir kitas turtas (pavyzdžiui, pagal CK 4.82 straipsnio 4 dalį butų ir kitų patalpų savininkų privalomai reguliariai laupiamos lėšos, kurios ateityje bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus) (toliau – **Bendrosios nuosavybės turtas**), reguliuojama Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsnių normomis.

Taigi į Darbe vartojamą Bendrosios nuosavybės turto sąvoką nepatenka tie objektai ir turtas, kurie priklauso dviem ar keliems atskiriems subjektams bendrosios dalinės ar bendrosios jungtinės nuosavybės teise, kaip tai apibrėžta Civilinio kodekso 4.72 ir 4.73 straipsniuose, nes tokie asmenys turi daugiau teisių į tokio turto naudojimą, valdymą ir disponavimą juo, kaip antai – perleisti savo nuosavybės dalį į daiktą kitiems asmenims (CK 4.78 straipsnis), pirmumo teise pirkti parduodamas daikto dalis (CK 4.79 straipsnis), atidalinti savo daikto dalį iš bendrosios nuosavybės (CK 4.80 straipsnis), nustatyti daiktu naudojimosi tvarką (4.81 straipsnis). Be to, jeigu pagal CK 4.74 straipsnyje įtvirtintą teisinį reguliavimą bendrosios nuosavybės teisės Asmeninės nuosavybės turto objektu gali būti bet kuris daiktas ir kitas turtas, jei įstatymai nenustato ko kita, tai Bendrosios nuosavybės turto savininko (bendraturčio) teisės objektų ir teisių sąrašas yra daug siauresnis.

Asmenys, įgydami Asmeninės nuosavybės turtą (butus ar kitos paskirties patalpas) daugiabučiuose namuose, nesudarydami jokio atskiro sandorio, įstatymo pagrindu įgyja ir Bendrosios nuosavybės turto dalį. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybėje pagal nutylėjimą įstatymo pagrindu atsiranda Bendrojo nuosavybės turto dalis, lygi jam nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų ar kitos paskirties patalpų naudingojo ploto, kuris butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009), ir gyvenamojo namo naudingojo (atskiriems savininkams nuosavybės teise priklausančio suminio) ploto santykiui (CK 4.82 straipsnio 7 dalis). Daugiabučio namo Asmeninės nuosavybės turto (buto ar kitos patalpos) savininkas neturi teisės perduoti Bendrosios nuosavybės turto dalies, kuri apibrėžta

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalyje, o taip pat atlikti kitų veiksmų, dėl kurių ta dalis perduodama atskirai nuo nuosavybės teisės į butą ar kitą patalpą, išskyrus atvejus, kai perduodama bendrąja daline nuosavybe esančio daikto, kuris gali būti ar, jį pertvarkius, galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas ir toks jo naudojimas netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį, dalis (CK 4.82 straipsnio 2 dalis).

Tai, kad Bendro naudojimo patalpos ir kiti minėti Bendrosios nuosavybės objektai funkcinę paskirtimi susiję daugiau nei su vienu daugiabutyje name esančiu butu ar kitos paskirties patalpa, o butai ir kitos paskirties patalpos tik esant Bendrosios nuosavybės objektams, gali būti iš esmės naudojami pagal jų sukūrimo ir naudojimo paskirtį, lemia ir specialų santykių, susiklostančių tarp daugiabučiuose namuose esančių butų ir kitos paskirties patalpų savininkų (bendraturčių), reguliavimą, kurio pagrindinės teisės normos įtvirtintos CK 4.82–4.85 straipsniuose, vertintinos kaip *lex specialis* bendrųjų teisės normų, reguliuojančių bendrosios dalinės nuosavybės į Asmeninės nuosavybės turtą teisinius santykius (CK 4.74–4.81 str.), atžvilgiu (Didžiulis *et al.*, 2025, p. 345).

Minėtos specialiosios Civilinio kodekso normos nurodo butų ir kitos paskirties patalpų savininkų (naudotojų), kaip Bendrosios nuosavybės turto savininkų, teisę naudotis gyvenamojo namo Bendrosios nuosavybės objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeidžiant kitų patalpų bendraturčių ar naudotojų teisių ir teisėtų interesų, taip pat suteikia teisę imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė Bendrosios nuosavybės objektams, ir reikalauti iš kitų butų ir kitos paskirties patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų Bendrosios nuosavybės turto daliai, ir reikalauti iš kitų bendraturčių (naudotojų), kad gyvenamojo namo Bendrosios nuosavybės objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias butų ir kitos paskirties patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus (CK 4.83 straipsnio 1, 2 dalys). Be kita ko, butų ir kitos paskirties patalpų savininkai turi teisę į Bendrosios nuosavybės objektų duodamas pajamas proporcingai jų Bendrosios nuosavybės turto daliai, o taip pat ir teisę neapmokėti išlaidų, dėl kurių jie nėra davę sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitos paskirties patalpų savininkų susirinkimo sprendimai Civilinio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka (CK 4.83 straipsnio 4, 6 dalys).

Bendrosios nuosavybės turto reguliavimo specialiosios normos nustato pareigą Bendrosios nuosavybės turto savininkams Bendrosios nuosavybės objektus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti, įpareigoja leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jų butuose ir kitos paskirties patalpose esančią Bendrosios

nuosavybės mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą, o taip pat nurodo prievolę proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, reguliariai kaupiti lėšas, kurios bus skirtas namui (statiniui) atnaujinti (CK 4.82 straipsnio 3, 4 dalys, 4.83 straipsnio 5 dalis).

Kadangi daugiabučiuose namuose paprastai yra daug butų, taip pat gali būti ir kitos paskirties patalpų, tai dideliame savininkų skaičiui sudėtinga susirinkti vienu metu ir spręsti su namo priežiūra, naudojimu ir valdymu ar kitus klausimus (Didžiulis *et al.*, 2025, p. 347), tai daugiabučių namų Bendrosios nuosavybės objektams valdyti butų ir kitos paskirties patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba, jei Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka nepasirenka Bendrosios nuosavybės objektų administratoriaus, tai sprendimą dėl Administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija (CK 4.83 straipsnio 3 dalis, 4.84 straipsnio 2 dalis).

Bendrosios nuosavybės turto savininkai nuosavybės teises, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, įgyvendina priimdami sprendimus butų ir kitos paskirties patalpų savininkų balsų dauguma (kiekvieno buto ir kitos paskirties patalpos savininkas turi vieną balsą) dėl Bendrosios nuosavybės objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų Bendrosios nuosavybės objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, arba pakartotiniame susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų Bendrosios nuosavybės objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, kuriems reikalinga butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma visais atvejais (CK 4.85 straipsnio 1, 2 dalys). Išimtis taikoma sprendimams dėl disponavimo jau esamu Bendrosios nuosavybės objektai, nes tokią teisę savininkai gali įgyvendinti tik bendru sutarimu pagal Civilinio kodekso 4.75 straipsnio 1 dalį, nes disponavimo teisės įgyvendinimas gali lemti bendrosios dalinės nuosavybės teisės netekimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-345/2007).

Kasacinis teismas yra nurodęs, kad specialusis Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje įtvirtintas teisinis reglamentavimas dėl valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimo balsų dauguma grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžių, protingų ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą, o bendraturčių priimti sprendimai pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 6 dalį galioja visiems atitinkamo daugiabučio

gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkams (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-326/2014).

Apibendrinant tai, kas nurodyta, konstatuotina, kad daugiabučius namus, kaip daiktinės teisės objektus, sudaro dviejų komponentų visuma – Asmeninės nuosavybės turtas ir Bendrosios nuosavybės teise visiems pastato bendraturčiams priklausantys Bendrosios nuosavybės turtas, apimantis Bendrosios nuosavybės objektus. O daugiabučių namų teisinį statusą civilinėje teisėje apibrėžia specialiųjų Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintų normų taikytinumas išimtinai daugiabučių namų bendraturčių tarpusavio santykių sureguliuavimui dėl Bendrosios nuosavybės objektų ir kito Bendrosios nuosavybės teise priklausančio turto naudojimo, valdymo, priežiūros ir disponavimo juo.

1.3. Pastato bendraturčių ir viešojo intereso objektas

Daugiabučiuose namuose intereso objektas pasižymi dualumu – pastato bendraturčių privatūs interesai tarpusavio santykių suderinimo aspektu dėl Bendrosios nuosavybės objektų valdymo, disponavimo jais, naudojimo ir priežiūros persipina su viešuoju interesu. Manytina, kad šis dualumas kyla iš taikytino privatinės teisės normos ir viešosios teisės reguliavimo ypatumų. Be to, ir patys pastatų bendraturčiai turi dvilypį interesą. Pirma, galima išskirti, butų ir kitos paskirties savininkų interesą, nukreiptą į jų Asmeninės nuosavybės turtą, o antra – orientuota į Bendrosios nuosavybės turtą. Kadangi Asmeninis nuosavybės turtas (butai ar kitos paskirties patalpos) asmenims gali priklausyti asmeninės nuosavybės arba bendrosios nuosavybės (bendrosios dalinės ar jungtinės) teise, tačiau Asmeninės nuosavybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo procesuose atsirandantys teisiniai santykiai yra tapačiai reglamentuoti ir kitais atvejais, neatsižvelgiant, ar tai yra bet koks kitas daiktas, ar butai ir kitos patalpos daugiabučiuose namuose ar kitos paskirties pastatuose, todėl šiame Darbe nebus nagrinėjama ir nebus siekiama nustatyti savininkų privataus intereso objekto, nukreipto į jų Asmeninės nuosavybės turtą.

Jeigu subjektas asmeninės nuosavybės teise turi daiktą (Asmeninės nuosavybės turtą), tai privatinės teisės normos bendrąja prasme suteikia jam fundamentalias daiktines teises valdyti, naudoti, disponuoti tuo daiktu, bet ne pareigas. Išskyrus tik tai, kad savininkas, įgyvendindamas Asmeninės nuosavybės turto teises savo nuožiūra, nepažeistų įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų (CK 4.37 straipsnio 1 dalis).

Išanalizavus viešosios teisės aktus bei privatinės teisės Bendrosios nuosavybės objektų valdymo, naudojimo, disponavimo jais reguliavimo specialiąsias teisės normas, įtvirtintas Civiliniame kodekse, reglamentuojančias daugiabučių namų bendraturčių

vidinius santykius, atkreiptinas dėmesys, kad didelė dalis jų Bendrosios nuosavybės objektų savininkams nustato privalomas vykdyti pareigas.

Statybos įstatyme nurodyta, kad pastatų (nepriklausomai nuo jų tipo ar naudojimo paskirties) savininkai (naudotojai) privalo juos naudoti pagal paskirtį ir prižiūrėti, kaip antai, Statybos įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą (pavyzdžiui, vykdyti nuolatinį statinio būklės stebėjimą, kurio tikslas – nustatyti vizualiai pastebimus statinio būklės pokyčius statinio naudojimo metu), suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinius, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai (Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 2–6 punktai, 48 straipsnio 5 dalies 1 punktas).

Civilinis kodeksas nurodo, kad butų ir kitos paskirties patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus ateityje (CK 4.82 straipsnio 3, 4 dalys), privalo Bendrosios nuosavybės objektus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti, taipogi daugiabučio namo Bendrosios nuosavybės objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai turi tarpusavyje susitarti ir pasirinkti vieną iš Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formų, o to nepadarius, savivaldybės vykdomoji institucija priima sprendimą ir skiria Administratorių (CK 4.83 straipsnio 2 dalis) Bendrosios nuosavybės objektų valdymui (administravimui).

Be kita ko, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – **Konstitucinis Teismas**) 2016 m. spalio 5 d. nutarime yra išaiškinęs, kad gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų nuosavybės teisę į jiems priklausančias patalpas saugo Lietuvos Respublikos Konstitucija (toliau – **Konstitucija**) ir įstatymai, saugo ir gina savininkų teises nepriklausomai nuo to, ar daugiabučiame gyvenamajame name yra įsteigta bendrija, ar tokios bendrijos nėra (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. birželio 23 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai). Konstitucinis Teismas yra nurodęs, kad tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai), todėl Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintos nuostatos tiek, kiek iš jų butų ir kitų patalpų savininkams kyla pareiga užtikrinti daugiabučių namų tinkamą eksploatavimą ir išsaugojimą, yra glaudžiai susijusios su konstitucinėmis vertybėmis, kuriomis grindžiamas šalies ūkis. Todėl paminėtinos šios konstitucinės doktrinos nuostatos, atskleidžiančios iš Konstitucijos, *inter alia* jos 46 straipsnio, kylančius

reikalavimus įstatymų leidėjui reguliuojant ūkinę veiklą, be kita ko, ir daugiabučių namų Bendrosios nuosavybės objektų administravimo srityje, todėl butų ir kitų patalpų savininkams neįsteigus Bendrijos arba nesudarius JVS, savivaldybės vykdomoji institucija skiria butų ir kitų patalpų savininkų pasirinktą Administratorių. Administratorius skiriamas ir tuo atveju, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįgyvendina savo teisės pasirinkti Administratorių patys.

Taigi, Konstitucinis Teismas apibrėžė, kad viešasis interesas yra tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus, todėl tokie santykiai turi būti reguliuojami nustatant įvairius Bendrosios nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo būdus, o Bendrijos steigimas – vienas galimų tokios teisės įgyvendinimo būdų. Nors Konstitucinis Teismas plačiau neatskleidė viešojo intereso esmės, manytina, kad tai sietina su viešosios teisės reguliavimo dalyku, kaip antai, Statybos įstatyme imperatyviai nurodytos statinių, įskaitant ir daugiabučių namų, naudotojų pareigos, pavyzdžiui, laikytis statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, organizuoti ir atlikti statinio techninę priežiūrą ir kita.

Plačiau viešąjį interesą tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus išaiškino Kasacinis teismas, nurodydamas, kad tinkamai eksploatuojant daugiabučius gyvenamuosius namus sudaromos prielaidos didžiajai daliai asmenų užtikrinti vieną iš būtinųjų poreikių – turėti būstą. Priešingu atveju apsirūpinti būstu suteikiama parama, be kita ko, socialinių būstų suteikimas, tampa našta visuomenei, kadangi šiam tikslui naudojama viešoji nuosavybė (biudžetinės lėšos, lengvatinėmis sąlygomis nuomojami socialiniai būstai) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023). Kitoje byloje LAT nurodė, kad viešasis interesas, be kita ko, pasireiškia per Bendrosios nuosavybės objektų tinkamą valdymą ir naudojimą, būtent tokių tikslų vedamas įstatymų leidėjas gyvenamosios paskirties pastatų bendraturčiams nustatė pareigą pasirinkti vieną iš pastatų valdymo formų (Bendrija, JVS arba paskirtas (pasirinktas) Administratorius), taip pat prievolę reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-157-381/2024).

Konstitucinis Teismas taip pat yra nurodęs, kad tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus yra ir privatus savininkų interesas, bet minėto intereso turinio taip pat neatskleidė, išskyrus pastebėjimą, kad visi butų ir kitų patalpų savininkai turi vienodą interesą gauti kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas). Kadangi reikalavimas tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus imperatyviai

kyla iš viešosios teisės aktų, tai manytina, kad tokie reikalavimai yra viešojo intereso, bet nebūtinai privataus intereso objektas.

Nagrinėjant daugiabučių namų Bendrosios nuosavybės turto savininkų intereso objektą, ypač aktualūs Kasacinio teismo nutarimai, kuriuose plačiau pasisakyta apie privatų interesą. Kaip antai, Kasacinis teismas išaiškino, kad daugiabučio namo butų savininkai turi teisę į Bendrosios nuosavybės objektų duodamas pajamas (CK 4.83 straipsnio 6 dalis), privalo apmokėti išlaidas namui išlaikyti, mokėti mokesčius, rinkliavas, kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti (CK 4.82 straipsnio 3 dalis), o įgyvendinant šias teises ir vykdant pareigas tarp butų savininkų, kaip bendraturčių, susiklosto vidiniai Bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai. Išoriniai Bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai susiklosto tarp gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų Bendrijos (neįsteigus Bendrijos – Administratoriaus ar JVS pagrindu įgaliotam asmeniui), kuri įgyvendina šių bendraturčių bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo Bendrosios nuosavybės objektų valdymu ir naudojimu, ir trečiųjų asmenų. Butų ir kitų patalpų savininkų Bendrosios nuosavybės vidinių ir išorinių teisinių santykių esminis skirtumas yra tas, kad tik vidinių Bendrosios nuosavybės teisinių santykių subjektai, kaip daugiabučio namo Bendrojo nuosavybės objektų bendraturčiai, turi disponavimo šiais objektais teisę. Be to, skirtingai nei kitas savininko teisių turinį sudarančias teises (valdymo, naudojimo), kurios įgyvendinamos šių bendraturčių balsų dauguma, jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip (CK 4.85 straipsnio 1 dalis), disponavimo teisę bendraturčiai gali įgyvendinti tik bendru sutarimu pagal Civilinio kodekso 4.75 straipsnio 1 dalį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-345/2007).

Be to, Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad bendrosios taisyklės, jog bendrosios nuosavybės (dalinės arba jungtinės) objektai valdomi, jais naudojamosi ir disponuojama bendraturčių sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), o daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams nustatyta išimtis, nes tokiais atvejais paprastai būna daug bendraturčių, o tai apsunkina bendro sutarimo pasiekimą. Taigi dėl valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimo sprendimai gali būti priimami ir nepasiekus bendro savininkų sutarimo, o esant balsų daugumai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009).

Įvertinus Konstitucinio Teismo nutarimus ir Kasacinio teismo išaiškinimus, galima apibendrintai teigti, kad viešasis interesas yra sudaryti prielaidas didžiajai daliai asmenų užtikrinti vieną iš būtinųjų poreikių – turėti būstą. Toks tikslas siektinas per imperatyvų

viešosios teisės normomis grįstus reikalavimus tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus, o pastarųjų reikalavimų realizavimui nustatant pareigą daugiabučių namų bendraturčiams pasirinkti vieną iš pastatų valdymo formų – steigti Bendriją, sudaryti JVS arba gauti paskirtą (pasirinktą) Administratorių.

Diskutuotina yra tai, kad, anot Konstitucinio Tesimo, daugiabučių namų bendraturčių privatus interesas yra tik tinkamai prižiūrėti ir eksploatuoti pastatus. Tinkamai prižiūrėti ir eksploatuoti pastatus yra viešosios teisės reikalavimo pagrindu suformuluota pareiga daugiabučių namų bendraturčiams, kaip ir Asmeninės nuosavybės turto savininkui keliama pareiga įgyvendinti daiktines teises nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų. Kadangi asmenų yra skirtingų, tai ir jų interesai yra nevienodi, kuriuos galiausiai reikalinga koku nors būtu suderinti.

Vadinasi, galima apibrėžti, kad Bendrosios nuosavybės objektų ir kito turto bendraturčių privatus interesas yra vykdant viešosios teisės reikalavimus ir įgyvendinant civilines nuosavybės teises, bei naudojantis įstatymų leidėjo suteiktais instrumentais (pasirenkant pastatų valdymo formą), derinti tarpusavio interesus demokratijos principu, priimant sprendimus balsų dauguma, dėl Bendrosios nuosavybės objektų naudojimo, valdymo ir priežiūros; taip pat dėl naujų Bendrosios nuosavybės objektų sukūrimo ir disponavimo jais tvarkos nustatymo.

1.4. Teisiniai panašumai (skirtumai) tarp daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų

Lietuvos teismų jurisprudencijoje, doktrinoje ir teisiniame reguliavime daugiabučių namų sąvoka vartojama kartu su kitos paskirties pastatų terminu (pavyzdžiui, Bendrijų įstatyme). Todėl daugiabučių namų instituto atskleidimui svarbu išanalizuoti šių dviejų kategorijų pastatų takoskyrą. Siekiant atskleisti daugiabučių namų institutą, šiame Darbo skyriuje bus lyginami daugiabučiai namai ir kitos paskirties pastatais viešosios ir privatinės teisės reguliavimo kontekste. Taip pat bus nagrinėjamos pastatų techninės charakteristikos bei tokių pastatų savininkų intereso objektai.

Siekiant nustatyti panašumus ir skirtumus tarp kitos (negyvenamosios) paskirties pastatų ir daugiabučių (gyvenamosios paskirties) namų, kurie kaip ir bet kurie kiti pastatai yra nekilnojamieji daiktai, tačiau lyginant su kitos naudojimo paskirties pastatais, pirmiausiai, pasižymi tokia specifika, kad daugiabučiai namai yra padalinti į gyvenamosios paskirties (pavyzdžiui, butų) ir kitos paskirties (pavyzdžiui, prekybos) patalpas, kurios jų savininkams priklauso asmeninės nuosavybės teisėmis, tačiau pats daugiabutis namas ta

apimtimi, kiek jis neapima butų (ar kitos paskirties patalpų), taip pat yra savarankiškas nekilnojamasis daiktas, priklausantis visiems butų (ir kitos paskirties patalpų) savininkams Bendrosios nuosavybės teise (Didžiulis *et al.*, 2025, p. 87).

Tiek daugiabučiuose namuose, tiek kitos paskirties pastatuose gali būti gyvenamosios paskirties ir kitos paskirties patalpų, kurios asmeninės nuosavybės priklauso atskiriems savininkams, o pagrindinis teisinis skirtumas pasireiškia tuo, koks yra viešajame registre nurodytas pastato tipas ir naudojimo paskirtis – gyvenamoji ar negyvenamoji – kurią nulemia tame pastate esančių gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų suminis santykis. Specialiosios Civilinio kodekso normos bei specialusis Bendrijų įstatymas (kai pastate įsteigta Bendrija) reglamentuoja santykius tarp bendraturčių daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose, bet ne visuose kitos paskirties pastatuose. Todėl toliau svarbu išanalizuoti ir palyginti daugiabučius namus ir kitos paskirties pastatus, kurie faktiškai naudojami lyg daugiabučiai, tačiau teisiškai yra kitos naudojimo paskirties (pavyzdžiui, administracinės) viešosios teisės reguliavimo ir pastatų techninių charakteristikų kontekste.

Pagal Reglamentą daugiabučiai namai – tai pastatai, kuriuos sudaro trys ir daugiau butų, o prireikus, ir Bendrojo naudojimo patalpos su pagalbinio ūkio paskirties patalpomis, kurių negalima suformuoti kaip atskirų nekilnojamųjų daiktų (NTKĮ 5 straipsnis). Panašiai daugiabučius namus apibrėžia Bendrijų įstatymas, nurodant, kad daugiabučiai namai, tai trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai, kuriuose gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitokių (DNSBĮ 2 straipsnio 8 dalis), bei patikslinama, kad daugiabučiai gyvenamieji namai, tai pastatai, kuriuose ne mažiau kaip pusė naudingojo ploto (suprantamo, kaip atskiriems savininkams nuosavybės teise priklausančių butų ir kitos paskirties patalpų suminio ploto) sudaro gyvenamosios paskirties patalpos (DNSBĮ 2 straipsnio 8 dalis).

Taigi, sistemiškai vertinant daugiabučius namus apibrėžiančius teisės aktus, daugiabučiai namai, tai pastatai, kurie turi šiuos požymius:

- 1) susideda mažiausiai iš trijų gyvenamųjų patalpų (butų) ir kitos paskirties patalpų, kurios priklauso atskiriems subjektams asmeninės nuosavybės (įskaitant bendrosios dalinės arba bendrosios jungtinės nuosavybės) teise;
- 2) turi Bendrosios nuosavybės objektus (pavyzdžiui, Bendrojo naudojimo patalpas, pastato konstrukcijas, mechaninę, elektros, sanitarinę-techninę ir kitą įrangą), kurie atskiriems pastato bendraturčiams priklauso Bendrosios nuosavybės teise (kaip apibrėžta CK 4.82 straipsnio 1 dalyje), o ne asmeninės nuosavybės teise;
- 3) yra gyvenamosios paskirties, nes pastate esančių gyvenamosios paskirties patalpų plotas yra didesnis nei kitos paskirties patalpų suminis plotas.

Prisimenant Darbo pirmos dalies pirmame skyriuje aptartas ir Reglamente nurodytas pastatų paskirtis, tai visuomeninės (kultūros, mokslo, gydymo, sporto ir kitos), pagalbinio ūkio ir žemės ūkio paskirties pastatai formuojami kaip vienas nekilnojamojo turto kadastro objektas (pastatas) ir atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais (kitos paskirties patalpomis ar butais) neskaidomas, arba tokie pastatai yra tarnaujantys pagrindiniam daiktui, todėl pastarųjų negalima įregistruoti kaip savarankiškų nekilnojamojo turto kadastro objektų. Dėl tokių priežasčių šių paskirčių pastatai neturi nei vieno daugiabučių namus charakterizuojančių elementų, neturi nei vieno bendro požymio, todėl toliau Darbe neanalizuojami.

Tačiau, lyginant daugiabučius namus ir kitos paskirties pastatus ir nevertinant pastatų naudojimo paskirties požymio („gyvenamas“ ar „negyvenamas“), pagal Reglamente nurodytas pastatų paskirtis, prie daugiabučių namų būtų galima priskirti:

- 1) komercinius (viešbučius, bendro gyvenimo namus, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties) pastatus;
- 2) administracinius pastatus;
- 3) pramonės ir sandėliavimo (pavyzdžiui, gamybos).

Teisės aktai nedraudžia statyti tokios paskirties pastatus arba pertvarkyti esamus pastatus, keičiant (arba nekeičiant) jų naudojimo paskirtį, bei juose formuoti tris ir daugiau gyvenamos gyvenamosios paskirties patalpų (butų) ir kitos paskirties patalpų, kurios registruojamos viešajame registre kaip atskiri nekilnojamojo turto kadastro objektai ir gali būti atskiri Asmeninės nuosavybės teisės objektai. Jeigu komerciniai, administraciniai, pramonės pastatai susideda iš atskirų butų ir kitos paskirties patalpų, tai teisiškai gali turėti ir Bendrosios nuosavybės objektus. Vienintelis skirtumas, jog minėti kitos paskirties pastatai nėra gyvenamieji, lyginant su daugiabučiais namais.

Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje pasitaiko atvejų, kai pastatomi kitos paskirties pastatai su gyvenamosiomis patalpomis, kurie yra lyg daugiabučiai namai, tačiau teisiškai yra kitos naudojimo paskirties. Manytina, kad tai lemia kelios aplinkybės arba jų visuma. Kaip antai, konkrečiame sklype pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą daugiabučių gyvenamųjų namų statyba yra draudžiama, bet administracinių pastatų su gyvenamosiomis patalpomis – leidžiama. Be to, kitos paskirties pastatų statyba gali būti ekonomiškai naudingesnė statytojui – įrengiant mažesnę automobilio stovėjimo vietų skaičių, nesilaikant privalomų insoliacijos, aplinkos garso izoliacijos ar vaikų žaidimų aikštelės įrengimo reikalavimų, kurie įprastai taikomi daugiabučiams gyvenamiesiems namams.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos interneto svetainėje atsitiktinai tikslinės paieškos būdu surasti trijų atskirų pastatų pavišinta informacija, su tikslu pristatyti projektus visuomenei.

Viename dokumente nurodoma (Dėl projektinių pasiūlymų Sakalų..., 2021), kad projektuojamas naujos statybos administracinės paskirties pastatas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sklype. Planuojamo statyti administracinio pastato numatytas bendras plotas 1 926 m², kuris susidės iš 967 m² administracinių patalpų ir 959 m² gyvenamosios paskirties patalpų ploto. Bendrojo naudojimo patalpos nėra dokumente įvardijamos, bet akivaizdu, kad tokios yra projektuojamos iš pateiktų pastato aukštų eksplikacijų, nes formuojamos laiptinės, kurios neregistruotinos atskirais nekilnojamojo turto kadastro vienetais. Taigi pristatytas planuojamas statyti 11 butų pastatas su kitos paskirties patalpomis, teisiškai nebus daugiabutis gyvenamasis namas, nes kitos paskirties patalpų yra 8 m² daugiau nei gyvenamosios paskirties patalpų.

Kitame pristatyme skelbiama (Dėl projektinių pasiūlymų Muitinės..., 2022), kad planuojamas administracinės paskirties pastato administracinės paskirties trijų patalpų paskirties keitimo į gyvenamosios paskirties patalpas suformuojant 13 kadastrinių vienetų, rengiant paprastojo remonto projektą. Įgyvendinus projektą, numatyta, jog bendras pastato plotas sudarys 3 433,66 m². Kitos paskirties (administracinės) patalpos užims 1 255,21 m², o gyvenamosios – 1 254,77 m². Dar 923,68 m² sudarys pagalbinės patalpos (manyta, bus identifikuojamos kaip Bendrojo naudojimo patalpos). Vadinasi, atliktus numatytą remontą, tai bus 13 butų pastatas su kitos paskirties patalpomis, kuris teisiškai taip pat nebus daugiabutis gyvenamasis namas, nes kitos paskirties patalpų yra 0,44 m² daugiau nei gyvenamosios paskirties patalpų.

Trečiame dokumente teikiama informacija visuomenei (Dėl viešbučių paskirties pastato..., 2021), jog planuojamas statyti viešbučių paskirties pastatas (svečių namai su gyvenamosios paskirties patalpomis). Planuojamas pastato bendrasis plotas 15 629,88 m². Negyvenamosios paskirties pastate bus 130 gyvenamosios paskirties patalpų (butų), kurių suminis plotas 7 033,45 m², ir 112 viešbučio (svečių namų) numerių, kurie sudarys 8 596,43 m² negyvenamosios paskirties patalpų plotą, taip pat, kaip suprantama, 5 040,57 m² Bendrojo naudojimo patalpų. Šiuo atveju 130 butų pastatas taip pat nebus teisiškai daugiabutis gyvenamasis namas, nes kitos paskirties patalpų numatytas suminis plotas santykinai didesnis nei gyvenamosios paskirties patalpų.

Apibendrinant, sutiktina, kad įstatymų leidėjas pakankamai detalai ir išsamiai yra reglamentavęs pastatų klasifikavimo sistemą. Pastatų tipai ir naudojimo paskirtys ne tik nusako, kokiam tikslui pastatas pastatytas, ar kokie jam keliami statybos techniniai

reikalavimai, kad geriausiai atitiktų saugumo ir naudojimo pagal paskirtį atitiktų viešosios teisės keliamiems reikalavimams. Netinkamai ar net apsimestinai klaidingai nurodyta pastato paskirtis sukelia ir kitų problemų, ypač dėl pastato bendraturčių tarpusavio interesų suderinimo, nes būtent pastato paskirtis gali turėti reikšmingos įtakos atitinkamų teisės aktų normų taikytinumo santykių sureguliuavimo srityje.

Primintina, Darbe buvo nustatyta, jog daugiabučių namų bendraturčių privatus interesą pasireiškia tuo, kad šių pastatų Bendrosios nuosavybės turto bendraturčių teisių sureguliuavimui ir įgyvendinimui taikomos specialiosios Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsnių normos dėl Bendrosios nuosavybės objektų naudojimo, valdymo, priežiūros ir disponavimo jais, o kad būtų užtikrintas viešasis interesas, vadovaudamasis Konstitucinio Teismo nutarimais, Kasacinis teismas civilinėje byloje konstatavo, kad daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai juose turi ne tik teisę, bet ir pareigą pasirinkti vieną iš daugiabučio namo valdymo formų, viena jų – steigiant Bendriją (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-265-403/2020). Kadangi tokia pareiga nurodoma tik daugiabučiams gyvenamiesiems namams, bet ne kitos paskirties pastatams, nors juose gali būti ir šimtai butų, pastariesiems nėra jokios prievolės nei pasirinkti vieną iš valdymo formų, ir juo labiau savivaldybės vykdomoji institucija negali priimti sprendimo paskirti kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės objektų valdymui Administratoriaus.

Vadovaujantis Bendrijų įstatymu, daugiabučio namo savininkų bendrija, kaip viena iš Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formų, kuri reguliuojama minėtu specialiu įstatymu, nurodo, kad DNSBĮ paskirtis yra nustatyti daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės (Bendrosios nuosavybės turto) valdymo būdą steigiant Bendriją, reglamentuoja Bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – Bendrijos narių teises ir pareigas. Be to, Bendrijų įstatymas taikomas ir Bendrijoms, kurios įsteigtos valdyti, naudoti ir prižiūrėti Bendrosios nuosavybės objektus ir kurių veiklos nereglamentuoja specialieji, atskiras juridinių asmenų teisinės formos nustatantys, įstatymai (DNSBĮ 1 straipsnis).

Pats Bendrijų įstatymo pavadinimas suponuoja, kad Bendrija gali būti steigiamą dviejų kategorijų pastatuose, tai 1) daugiabučiuose namuose ir 2) kitos paskirties pastatuose. Aptariamame teisės akte nurodyta, kad daugiabutis namas – tai trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas (pastatas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos), kuriame gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų (DNSBĮ 2 straipsnio 8, 9 dalys), o kitos paskirties pastatas – tai asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar

ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatas, kuris Bendrosios nuosavybės teise priklauso trims ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienbučiai ir dviejų butų gyvenamieji namai, susieti bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais (DNSBĮ 2 straipsnio 10 dalis).

Paminėtas Bendrijų įstatymas ir dėl to priežasties, jog tai yra specialusis įstatymas Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintų normų detalesniam reglamentavimui ir jų įgyvendinimui. Bendrijų įstatymas ne tik detalizuoja normų taikymą, bet ir detalizuoja sąvokų plečiamąjį aiškinimą. Kadangi Bendrija, kaip viena iš pastato ir jo Bendrosios nuosavybės objektų valdymo forma, gali būti steigama daugiabučiuose namuose ir kitos paskirties pastatuose, tai toliau nagrinėjami kitos paskirties pastatai ir jų kategorijos.

Vadinasi, jei kitos paskirties pastatuose esančių butų ir kitų patalpų savininkams nėra prievolės pasirinkti vienos iš Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formų, bet vadovaujantis DNSBĮ, Bendrija gali būti steigama ne tik daugiabučiuose namuose, bet ir kitos paskirties pastatuose, be kita ko, ir ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatuose. Nors ūkio paskirties pastatai nėra įvardijami Reglamente, tačiau vadovaujantis „ūkio“ ir „ūkinės“ sąvokos aiškinime, galima aptikti, kad ekonomikos teorija atskleidžia, jog ūkinė (arba ekonominė) veikla – žmogaus darbas tam tikroje sferoje (Jakutis *et al.*, 2007, p. 8), arba, veikla, skirta užsidirbti sau pragyvenimui, gaminant prekes ar teikiant paslaugas (Martinkus, Žilinskas, 2008, p. 14). Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 24 dalyje ūkinė veikla apibrėžiama, kaip gamybinė, komercinė, finansinė ar profesinė veikla, susijusi su prekių pirkimu ar pardavimu, išskyrus atvejus, kai fiziniai asmenys prekę įsigyja asmeniniams ir namų ūkio poreikiams tenkinti (Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas, 1999).

Taigi prieitina prie išvados, kad į ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastato kategoriją turėtų patekti ir kitos paskirties pastatai, įskaitant administracinius, gamybos (pramonės) ir komercinius, kaip antai, viešbučiai, kurie teisės aktų taip pat priskirtini negyvenamiesiems pastatams, nes jie, nors ir teikia laikinas apgyvendinimo paslaugas, vis dėlto yra priskirti prie ūkinei veiklai vykdyti skirtų pastatų kategorijos (Didžiulis, *et al.*, 2025, p. 87), laikantis sąlygos, kad tokius pastatus sudaro trys ir daugiau gyvenamosios paskirties ir kitos paskirties patalpų, kurios nuosavybės teise, kaip Asmeninės nuosavybės turtas, priklauso atskiriems savininkams, o visus pastato bendraturčius sieja Bendrosios nuosavybės objektai.

Pavyzdžiui, LAT civilinėje byloje spręsto ginčo pastatas buvo administracinės paskirties su prekybos, paslaugų, maitinimo, gyvenamosiomis patalpomis ir požeminiu garažu, kurioje buvo svarstomi klausimai dėl Bendrijos veiklos kompetencijos. Teismui

nekilo abejonių dėl Bendrijų įstatymo normų taikymo kitos paskirties pastate bei konstatavo, kad ginčo negyvenamosios paskirties pastate yra vienas teisėtas viso pastato Bendrosios nuosavybės objektų valdytojas – Bendrija, o kito valdytojo nėra (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-378/2020). Su tokia teismo pozicija sutiktina ir manytina, kad pastato paskirtis (gyvenamoji ar negyvenamoji) neturi lemti ar riboti jos bendraturčių teisės įgyvendinti Bendrosios nuosavybės teises, savarankiškai pasirenkant vieną iš Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formų.

Vadinasi, galima konstatuoti, kad, jeigu kitos paskirties pastai (administracinės, komercinės ar pramonės) yra sudaryti iš trijų ir daugiau gyvenamosios paskirties patalpų (butų) ir kitos paskirties patalpų, kurios pastate suformuotos kaip atskiri nekilnojamojo turto kadastro objektai, bei priklauso atskiriems savininkams asmeninės nuosavybės teise (kaip Darbe apibrėžtas Asmeninės nuosavybės turtas), tai tokie pastatai (lyg daugiabučiai) savo teisinio statuso elementais nuo daugiabučių gyvenamųjų namų skiriasi tik vienu iš identifikuotų elementų – priklauso negyvenamųjų paskirties pastatų tipui.

Lyginant daugiabučius namus ir kitos paskirties pastatus (lyg daugiabučius) tų pastatų bendraturčių privataus intereso objekto kontekste, galima konstatuoti, kad tiek vienos, tiek kitos kategorijos pastatų bendraturčių privataus intereso objektas yra analogiškas – siekis suderinti pastato butų ir kitų patalpų savininkų interesus dėl valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimo balsų dauguma, kuris grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, bei vadovaujantis Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsnių normomis.

Daugiabučiai namai ir kitos paskirties pastatai, kurie *de facto* naudojami kaip daugiabučiai namai, turi daug bendrumų, nors pastarieji ir nepatenka į viešojo intereso aprėptį. Diskutuotina yra tai, kad nepaisant to, jog kitos paskirties pastatuose gali būti kelios dešimtys butų (gyvenamosios paskirties patalpų), tačiau Konstitucinio Teismo ir Kasacinio teismo nuomone, tokiems pastatams nėra pareigos pasirinkti vieną iš pastatų valdymo formų, taip pat prievolės kaupti lėšas pastatui atnaujinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023), bet yra prievolė tinkamai prižiūrėti pastą.

2. BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TURTAS IR JO VALDYMAS

Daugiabučiuose namuose ir kitos paskirties pastatuose esantis Bendrosios nuosavybės turtas ir to turto naudojimas, valdymas, priežiūra ir disponavimas juo, bei daiktinių teisių, susijusių su Bendrosios nuosavybės turtu, santykių suderinimas dėl įgyvendinimo, yra esminis pastato bendraturčių privataus intereso objektas. Šioje Darbo dalyje bus nagrinėjama, kas patenka į daugiabučių namų Bendrosios nuosavybės turto sąvoka, kokia yra Bendrosios nuosavybės reikšmė, bei, ar yra ir ar gali būti kitas turtas, kaip Bendrosios nuosavybės turto turinio sudėtinė dalis. Analizuojamos Bendrosios nuosavybės turto teisių įgyvendinimo (valdymo) formos, kurios yra kaip privaloma priemonės tiek viešojo, tiek privataus pastatų bendraturčių intereso pasiekimui daugiabučiuose namuose.

Tiek Bendrosios nuosavybės turto valdymo formų taikymas, tiek Bendrosios nuosavybės objektai, jų turinio sudėtis ir reikšmė bus lyginama tarp daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų, remiantis Bendrosios nuosavybės teisės santykių teisiniu reguliavimu ir Lietuvos teismų jurisprudencija.

2.1. Bendrosios nuosavybės turtas

Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalyje įvardintas butų ir kitų patalpų savininkams Bendrosios nuosavybės teise priklausantis turtas (pavyzdžiui, namo Bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos bei kita) detaliau reglamentuojamas Bendrijų įstatyme (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009), kuriame įvardijami kaip pastato bendrojo naudojimo objektai, kurių turinys detaliai bus aptariamas kitame Darbo skyriuje, turint omenyje, kad Bendrosios nuosavybės objektai yra fiziniai pastato elementai ir komponentai, kurie reikalingi užtikrinti pastato funkcionavimą. Bendrosios nuosavybės objektai yra viena iš esminių sudedamųjų dalių daugiabučio namo bendraturčių Bendrosios nuosavybės turto turinyje, bet ne vieninteliai.

Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje nurodoma, kad daugiabučio namo arba kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės teisės objektai yra ne tik minėtos pastato Bendrojo naudojimo patalpos, konstrukcijos ir kita įranga, bet taip pat ir kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams Bendrosios nuosavybės teise. Kas priskiriama prie kito turto, teisės aktai neatskleidžia. Manytina, kad kito turto kategorijos turiniui galima priskirti privalomai sukauptas, bet dar nepanaudotas, lėšas, kurios skirtos pastatui atnaujinti ateityje pagal privalomuosius statinių

naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kurių kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukaupytų lėšų apsaugos tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė (CK 4.82 straipsnio 4 dalis).

Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašas (toliau – **Lėšų aprašas**), priimtas vadovaujantis Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalimi (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2025 m. balandžio 15 d. nutarimas „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“). Lėšų apraše nurodyta, kad kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus individualiai kiekvieno namo būklę ir Bendrosios nuosavybės objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, kuris turi būti grindžiamas privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo Bendrosios nuosavybės objektų atnaujinimo plane, kuriame nurodoma planuojamų atlikti darbų apytikslė kaina ir atlikimo terminai (Lėšų aprašo 3 punktas), o sukauptos lėšos gali būti naudojamos tik pagal jų surinkimo tikslinę paskirtį, kuri nurodoma ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti (Lėšų aprašas 14 punktas). Už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukaupytų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako Bendrosios nuosavybės objektų valdytojas (Bendrijos pirmininkas, JVS pagrindu įgaliotas asmuo arba Bendrosios nuosavybės objektų Administratorius) (Lėšų aprašo 12, 16 punktai), o apskaičiuotą kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifą kartu su ilgalaikiu planu tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma susirinkime Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka (Lėšų aprašo 9 punktas). Be to, jei ilgalaikis planas nėra parengtas arba yra parengtas, bet nėra aptvirtintas pastato bendraturčių protokoliniu sprendimu susirinkime, tai Lėšų apraše numatytas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – 0,05 Eur / kv. m / mėn., o daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – 0,03 Eur / kv. m / mėn. (Lėšų aprašo 11 punktas).

Sukauptos lėšos laikytinos kitu Bendrosios nuosavybės turtu, nes šios lėšos vadovaujantis Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymu, Bendrija, administruodama kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančias lėšas, veikia kaip patikėtinis, o indėlininkais laikomi patikėtojai – kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas, kurio lėšų dalis nustatoma pagal Bendrijos apskaitos duomenis (Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymas, 2002).

Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančios kiekvieno indėlininko – buto ar kitos patalpos (pastato) savininko lėšos, kurios negali būti gražintos jas sumokėjusiesiems asmenims, o tik panaudotos pagal tikslinę surinkimo paskirtį – pastato (pastatų) ar jo (jų) Bendrosios nuosavybės objektų atnaujinimui (DNSBĮ 25 straipsnio 3 dalis).

Jeigu daugiabučio namo Bendrosios nuosavybės turto valdymui, pastato priežiūrai ir eksploatavimui yra pasirinkta valdymo forma steigiant Bendriją, tai vadovaujantis Bendrijų įstatymo 25 straipsnio 2 dalies nuostata, kitu Bendrosios nuosavybės turtu gali būti pripažintos ir pajamos, gautos naudojant butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų Bendrosios nuosavybės objektus, nes tokios pajamos butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams gali būti paskirstytos proporcingai jų turimai Bendrosios nuosavybės objektų daliai, arba naudojamos pastatui (pastatams) atnaujinti. Taigi iš daugiabučio namo Bendrosios nuosavybės objektų gautų pajamų gali būti pagerinama arba padidinama esamų Bendrosios nuosavybės objektų vertė, kuri pasireikštų Bendrosios nuosavybės turto vertės padidėjimu.

Tokia išimtis (pajamas naudoti pastatui atnaujinti), kuri galioja įsteigus Bendriją pagal DNSBĮ, nėra taikytina kitoms daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato valdymo formoms, ir, nors butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę į Bendrosios nuosavybės objektų duodamas pajamas proporcingai jų daliai Bendroje nuosavybėje (CK 4.83 straipsnio 6 dalis), kaip ir bet kurio daikto visi bendraturčiai proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas (CK 4.76 straipsnio 1 dalis), tokios pajamos negalėtų būti pripažįstamos kitu Bendrosios nuosavybės turtu, nes jos pripažintinos bendraturčių pajamomis.

Bendrosios nuosavybės turtu būtų galima pripažinti ir kitas naudas bendraturčiams, pavyzdžiui, neatlygintą naudojimąsi Valstybiniu žemės sklypu, ant kurio pastatytas daugiabutis namams, tačiau teisės aktuose Bendrosios nuosavybės turtu dažniausiai įvardijami fiziniai pastato elementai, apibrėžiami bendrojo naudojimo objektų sąvoka, kuri nagrinėjama kitame Darbo skyriuje.

2.2. Bendrosios nuosavybės objektai

Bendrosios nuosavybės turto sąvoka apima tiek kitą Bendrosios nuosavybės turtą, kuris buvo aptartas ankstesniame Darbo skyriuje (pavyzdžiui, kaupiamąsias lėšas, pajamas), tiek ir Bendrosios nuosavybės objektus, kurie teisės aktuose (pavyzdžiui, CK 4.83–4.84, DNSBĮ 2, 4, 10 straipsnių nuostatose) įprastai apibrėžiami bendrojo naudojimo objektų sąvoka. Bendrojo naudojimo objektų sąvoka šiame Darbe nevartojama, o tokie objektai įvardijami Bendrosios nuosavybės objektais, nes tai geriau atspindi tokių objektų teisinį

statusą. Bendrosios nuosavybės objektai pastato bendraturčiams priklauso Bendrosios nuosavybės teise, kuri suteikia teises bendrojo naudojimo objektų sąvoka vadinamus objektus valdyti, naudoti ir disponuoti jais, o ne tik naudoti. Todėl manytina, kad Bendrosios nuosavybės objektų sąvoka yra ne tiek tikslesnė, kiek bendrojo naudojimo objektų sąvoka – klaidinanti.

Taigi Bendrosios nuosavybės objektų sąvoka savo turiniu siauresnė nei Bendrasis nuosavybės turtas. Bendrosios nuosavybės objektai, nurodyti Civiliniame kodekse yra detalizuoti Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje. Bendrosios nuosavybės objektai apima 1) bendrąsias pastato konstrukcijas, tai pagrindines pastato konstrukcijas, pavyzdžiui, pamatus, visas laikančiąsias sienas ir kolonas, išorines sienas ir vidines pertvaras, kurios atskiria Bendrojo naudojimo patalpas nuo atskiriems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, taip pat perdangas, stogą, fasado architektūros detales ir išorines (fasado) konstrukcijas (kaip antai, balkonų, lodžių ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarus, stogelius, išorės duris, išorinius laiptus), tarpaukštinių laiptų konstrukcijas bei nuožulnas; 2) bendrąsias pastato inžinerines sistemas, tai pastato Bendrosios nuosavybės mechaninę, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kitą įrangą, įskaitant, bet neapsiribojant – elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus; 3) pastato Bendrojo naudojimo patalpas ir kitas pastato dalis, tai pastato laiptines, holus, koridorius, galerijas, palėpes, sandėlius, rūsius, pusrūsius ir kitas patalpas, bendrojo naudojimo balkonus, lodžijas, terasas, su esmine sąlyga, kad jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams bei negali būti naudojamos individualiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-84/2008); 4) vietinius inžinerinius tinklus; 5) bendrojo naudojimo žemės sklypą, tai Bendrosios nuosavybės teise daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamą ir (ar) valdomą žemės sklypas. Bendrijų įstatymas nurodo, kad žemės sklypas gali būti pripažįstamas, kaip bendrojo naudojimo objektas ir tais atvejais, kai jis nėra pastato bendraturčių nuosavybės objektas, o valdomas ir naudojamas kitais įstatymų nustatytais pagrindais.

Jeigu žemės sklypas nepriklauso pastato bendraturčiam Bendrosios nuosavybės teise, o naudojamas ir valdomas kitais pagrindais, todėl manytina, kad pastarasis negalėtų būti Bendrosios nuosavybės objektu. Jis tuomet patektų į Bendrosios nuosavybės kito turto sąvokos apimtį – pasireiškiančia kaip teise į naudojimą ir valdymą.

Bendrijų įstatyme detalizuoti Bendrosios nuosavybės objektai savo esme reikalingi tam, kad daugiabutis namas ar kitos paskirties pastatas galėtų funkcionuoti ir būtų tinkamas eksploatavimui pagal tai, koks jis buvo suprojektuotas ir pastatytas.

Sutiktina, kad kiekvienas pastatas yra unikalus. Kiekvieno daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės objektų turinys gali skirtis savo kompleksiskumu ar apimtimi, tačiau bet kokių atveju, pastato butų ir kitų patalpų savininkai turi įstatyminę pareigą, kuri įgrindžiama proporcingumo principu, savo daliai apmokėti išlaidas, skirtas pastatui išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti rinkliavas ir kitas įmokas (CK 4.82 straipsnio 3 dalis). Pagal bendrąją taisyklę visi pastato bendraturčiai privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, susijusių su Bendrosios nuosavybės objektų priežiūra, eksploatavimu, išsaugojimu ar atnaujinimu. Todėl šiai taisyklei taikyti yra teisiškai nereikšminga atitinkamų Bendrosios nuosavybės objektų, dėl kurių patiriamos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam ji taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009). Taigi pareiga kiekvienam bendraturčiui išlaikyti ir prižiūrėti Bendrosios nuosavybės objektus kyla iš nuosavybės, kaip teisės turėtojo, o ne naudojimosi pagrindo tuo objektu. Ir tai dar vienas iš argumentų, dėl ko bendrojo naudojimo objektus tikslinga vadinti Bendrosios nuosavybės objektais.

Dėl Bendrosios nuosavybės objektų tinkamos priežiūros ir eksploatavimo, naudojimo ir valdymo, aiškaus ir skaidraus bei tinkamo bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo, sudaromas ir tvirtinamas daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės objektų aprašas (toliau – **Objektų aprašas**) – tai Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu patvirtintas tipinės (pavyzdinės) formos dokumentas, kuriame nurodoma daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės objektų rūšys, naudojimo paskirtis, identifikuojantys požymiai, lokacija pastate arba žemės sklype, su Bendrosios nuosavybės objektu susiję butų ir kitų patalpų (ar pastatų) savininkai ir kiti objektą charakterizuojantys duomenys (DNSBĮ 2 straipsnio 3 dalis) (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymas Nr. D1-895 „Dėl Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinės (pavyzdinės) formos patvirtinimo“). Jeigu prie atskirų Bendrosios nuosavybės objektų nėra nurodyta atskirų butų ar kitos paskirties patalpų, priklausančių atskiriems savininkams asmeninės nuosavybės teise, susijimo su Bendrosios nuosavybės objektais, tuomet galioja bendra taisyklė pagal nutylėjimą, kad visi pastato bendraturčiai privalo išlaidas, susijusias su Bendrosios nuosavybės objektų priežiūra ir išlaikymą apmokėti proporcingai savo daliai, nepriklausomai nuo to, ar jie naudojami, ar nesinaudoja Bendrosios nuosavybės objektu. Be to, sprendimai dėl atskirų Bendrosios nuosavybės objektų, kurie pagal sudarytą Objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir

kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, o ne visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma (CK 4.85 straipsnio 1, 3 dalys).

Taigi Objektų aprašo reikšmė – išsamiai identifikuoti, kurie pastato fiziniai elementai, pripažįstami Bendrosios nuosavybės objektais, bei pažymėtina, kad į Objektų aprašą nėra įtraukiami tie objektai, kurie skirti vieno buto ar vienos patalpos savininko (naudotojo) asmeniniams poreikiams tenkinti (pavyzdžiui, televizijos antena ant stogo, išorinė reklama ant pastato fasado sienos).

Vadinasi, Objektų aprašas padeda identifikuoti Bendrosios nuosavybės objektus, teisiškai atriboti nuo asmeninės nuosavybės teise atskiriems savininkams priklausančių objektų arba priskirti konkrečioms butams ir kitos paskirties patalpoms pagal faktinį naudojimą, bei sukuria teisinę prielaidą ir pagrindą įgyvendinti teises ir pareigas, susijusias su tų objektų naudojimu, valdymu ir priežiūra. Kaip antai, Kasacinis teismas civilinėje byloje pažymėjo, kad Bendrija turėjo pateikti ginčo pastato Objektų aprašą, nes be šio aprašo nėra galimybės nustatyti, kokius Bendrosios nuosavybės objektus Bendrija prižiūri, nes tarp šalių kilęs ginčas ir dėl to, ar tam tikros ginčo pastato patalpos ir įrenginiai (liftai) laikytini Bendrosios nuosavybės objektais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-84-943/2024).

Bendrosios nuosavybės Objektų aprašas itin aktualus, siekiant daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato bendraturčių privataus intereso pasiekimo – santykių suderinamumo. Kaip antai, LAT teismo praktikoje nurodyta, jog Objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams įgyvendinti teisę susitarti dėl Bendrosios nuosavybės objektų valdymo ir naudojimo, tačiau ši teisė turi būti įgyvendinta iki kylant teisiniams padariniams, pavyzdžiui, iki atsirandant konkrečioms Bendrosios nuosavybės objekto remonto išlaidoms (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016). Vadinasi, Objektų aprašo taikymo (realizavimo) nauda pasireiškia situacijose, kuomet kyla nesutarimai ir ginčai tarp Bendrosios nuosavybės objektų bendraturčių dėl finansinių materialinių padarinių – išlaidų, skirtų Bendrosios nuosavybės objektų priežiūrai ir eksploatavimui, kurias privalo apmokėti savininkai. Kad tokių ginčų nekiltų, Objektų aprašas galėtų būti vertintinas kaip pagalbinė priemonė, siekiant privačių pastato bendraturčių interesų suderinimo, arba netgi prevencinė priemonė, kad išvengti ginčų dėl Bendrosios nuosavybės objektų atskirtinumo bei su tuo susijusių išlaidų (ne)priskaitymo.

Taigi, nors įstatymų leidėjas vartoja bendrojo naudojimo objektų sąvoką, tačiau, remiantis šių objektų teisiniu statusu, manytina, kad objektus, kurie pastato bendraturčiams priklauso Bendrosios nuosavybės teise, tiksliau yra įvardinti Bendrosios nuosavybės objektais. Objektai, kurie gali būti priskirtini Bendrosios nuosavybės objektais, yra nurodyti Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje, o konkretaus daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės objektai yra nurodomi Objektų apraše, kurio rengimas ir tvirtinimas priklauso nuo Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formos.

2.3. Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formos

Kadangi Daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato Objektų aprašą, kuriame yra identifikuojami, Bendrosios nuosavybės objektai, rengia ir tvirtina atskiri subjektai, atsižvelgiant į nustatytą pastato Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formą, todėl šioje, darbo dalyje bus aptariamas bendrosios nuosavybės objektų valdymo formos.

Primintina, kad tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus yra viešasis interesas, o poreikis suderinti pastatų bendraturčių tarpusavio interesus demokratijos principu, priimant sprendimus dėl Bendrosios nuosavybės objektų priežiūros, naudojimo, valdymo, disponavimo jais, tenkinant daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų privatų bei viešąjį interesą. Todėl tokių tikslų vedamas įstatymų leidėjas gyvenamosios paskirties pastatų bendraturčiams nustatė pareigą pasirinkti vieną iš trijų pastato Bendrosios nuosavybės objektų valdymo (administravimo) formų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-157-381/2024).

Civilinio kodekso normose nustatyta, kad daugiabučio namo Bendrosios nuosavybės objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, kitais atvejais skiriamas Bendrosios nuosavybės objektų administratorius pagal Vyriausybės nustatytą atrankos ir skyrimo tvarką, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka Administratoriaus patys (CK 4.83 straipsnio 3 dalis, 4.84 straipsnio 1, 2 dalys).

Jungtinės veiklos samprata pateikiama Civilinio kodekso 6.969 straipsnyje, kuriame nurodyta, kad jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Daugiabučių namų ar kitos paskirties pastatų kontekste, JVS šalimis gali būti tik asmenys, kurie nuosavybės teise turi gyvenamosios (butų) ar kitos paskirties patalpas pastate, kuriame siekiama sudaryti tokią

sutartį, kuri būtų kaip priemonė ir atitinkama forma pastatui ir jame esančių Bendrosios nuosavybės objektams naudoti, valdyti ir prižiūrėti.

Vadovaudamasis 4.83 straipsnio 3 dalimi Lietuvos Respublikos aplinkos ministras įsakymu patvirtino pavyzdinę Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formą (toliau – **JVS pavyzdinė forma**), kurioje nurodyta, kad jungtinės veiklos tikslas – nesiekiant pelno valdyti, naudoti, prižiūrėti, remontuoti ir kitaip tvarkyti namo Bendrosios nuosavybės objektus daugiabučiuose gyvenamuosiuose, bet ne kitos paskirties pastatuose (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. gruodžio 4 d. įsakymas Nr. D1-1047 „Dėl pavyzdinės Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo“).

JVS laikoma sudaryta, kai tokiai Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formai balsų dauguma pritaria butų ir kitos paskirties patalpų savininkai Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka, ir manytina, kad JVS pagrindu Bendrosios nuosavybės objektų valdymas yra paprastesnis būdas nei Bendrijos steigimas, nes nereikia steigti ir registruoti juridinio asmens. Daugiabučio namo bendraturčiai, pasirašydami JVS, išrenka įgaliojantį asmenį, kuriam paveda pastato ir jo Bendrosios nuosavybės objektų valdymą (administravimą).

JVS sutariama, kaip ir kokiomis taisyklėmis ar principais butų ir kitos paskirties patalpų savininkai naudos, valdys ir prižiūrės daugiabučio namo Bendrosios nuosavybės objektus ir kitą turtą. Taigi pastato bendraturčių balsų dauguma gali JVS pagrindu įgaliotam asmeniui pavesti vykdyti ir spręsti savarankiškai atskirus klausimus, susijusius Bendrosios nuosavybės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Tie klausimai, kurie nėra apsprendžiamai ir nėra sulęgti JVS, tuomet galioja bendrosios Civilinio kodekso normos, o sprendimai priimamai bendraturčių balsų dauguma arba bendru sutarimu, jei tai susiję su Bendrosios nuosavybės turto disponavimu.

Kadangi JVS pagrindu nėra steigiamas atskiras juridinis asmuo, o ja įgaliojamas kuris nors vienas iš pastato bendraturčių atstovauti visiems savininkams, tai dažnu atveju JVS sutarties pagrindu įgaliotam asmeniui pavedama sudaryti sutartį dėl daugiabučiui namui reikalingų paslaugų teikimo su kuria nors profesionalai užsiimančia daugiabučių namų administravimo bendrove (tuomet Administratorius veikia paslaugų teikimo sutarties pagrindu).

JVS sudarymui, kaip vienai iš daugiabučio namo valdymo formų, įstatymų leidėjas neskyrė pakankamai dėmesio dėl Bendrosios nuosavybės objektų bendraturčių santykių reglamentavimo, arba, galima teigti priešingai – suteikė pakankamai daug laisvės sutarties

šalims (bendraturčiams) susitarti dėl daugiabučio namo savininkų tarpusavio atsakomybių turinio ir ribų, funkcijų, organizacinės veiklos principų ir taisyklių susitarimo laisva valia. Todėl JVS, kaip valdymo forma, turi mažiausiai teisinio tikrumo ir ją renkasi tie daugiabučių namų bendraturčiai, kai sutarties šalių (asmenų) skaičius yra sąlyginai nedidelis, pavyzdžiui, kai pastate yra tik kelios gyvenamosios ir kitos paskirties patalpos.

Pažymėtina, kad sudarius JVS, jos pagrindu vykdoma Bendrosios nuosavybės objektų priežiūros, naudojimo ir valdymo tvarka privaloma visiems to pastato bendraturčiams, jeigu sudarant JVS, buvo naudojama patvirtinta JVS pavyzdinė forma, tai sprendžiant klausimus, susijusius su daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų pasirašyta JVS (jos turiniu ir (ar) forma), turėtų būti vadovaujama šio įsakymo, kuriuo patvirtinta JVS pavyzdinė forma, nuostatomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-114-684/2016).

Daugiabučių namų Bendrosios nuosavybės turto, įskaitant ir Bendrosios nuosavybės objektų, valdymui (administravimui) taip pat steigiama daugiabučio namo arba kitos paskirties bendrija. Civilinio kodeksas bei specialusis Bendrijų įstatymas nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų Bendrosios nuosavybės turto valdymo būdą steigiant Bendriją. DNSBĮ reglamentuoja Bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą. Pagal Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 7 dalį Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų ar kitos paskirties pastatų savininkų Bendrosios nuosavybės objektams naudoti, valdyti, prižiūrėti ar jiems sukurti arba kitiems bendriesiems šių savininkų poreikiams. DNSBĮ 3 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad Bendrija gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja įstatymams, Bendrijos įstatams ir veiklos tikslams, o 4 dalyje reglamentuojama, jog Bendrijos veiklai *mutatis mutandis* (su būtiniais (atitinkamais) pakeitimais) taikomos Civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriaus normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą.

Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, Bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, o to paties įstatymo 3 dalyje įtvirtinta, jog Bendrijos steigiamojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma. Taigi Bendrijos įsteigimui reikalingas ne pastato bendraturčių daugumos pritarimas (lyginant su JVS sudarymo tvarka), bet steigiamajame susirinkime dalyvavusių savininkų balsų daugumos. Balsuojant Bendrijos steigiamajame susirinkime, kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas turi po

vieną balsą. Buto ar kitų patalpų (pastato) bendraturčiams atstovauja vienas asmuo ir jis turi vieną balsą (DNSBĮ 6 straipsnio 4 dalis).

Tik Bendrijos steigėjai arba vėliau pareiškę norą įstoti į Bendriją, yra jos nariai, nes kad konkretus bendraturtis būtų laikomas ir Bendrijos nariu, reikalinga jo valia (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-376/2009). Anot Konstitucinio Teismo, joks fizinis asmuo negali būti verčiamas priklausyti kokiai nors bendrijai, todėl tam tikrai daugiabučių namų patalpų savininkų daliai nusprendus įsteigti Bendriją, kiti savininkai dėl to negali būti savaime laikomi Bendrijos nariais (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas).

Bendrijos, kaip juridinio asmens, aukščiausiasis valdymo organas yra Bendrijos narių susirinkimas (toliau – **Visuotinis susirinkimas**) (DNSBĮ 9 straipsnio 1 dalis). Bendrijos Visuotinio susirinkimo kompetencija (DNSBĮ 10 straipsnis), įskaitant sprendimus ir kitais pagal Bendrijos įstatus priskirtais klausimais, apima: 1) Bendrijos įstatų keitimą; 2) valdymo ir kitų organus paskyrimą; 3) sprendimus dėl Bendrijos administravimo būdo ir Bendrosios nuosavybės objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo organizavimo; 4) sprendimus dėl Bendrijos finansinio audito atlikimo; 5) įmokų, skirtų bendrijos administravimo, Bendrosios nuosavybės objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifų tvirtinimą; 6) įmokų arba jų apskaičiavimo tvarkos kaupiamajam pastato ar jo Bendrosios nuosavybės objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų Bendrosios nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudarymą ir šių lėšų naudojimo tvarkos nustatymą; 7) metinės Bendrijos pajamų ir išlaidų sąmatos tvirtinimą; 8) Objektų aprašo tvirtinimą; 9) kitų įmokų, susijusių su Bendrijos administravimu, Bendrosios nuosavybės objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu Bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip, tvirtinimą; 10) metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir Bendrijos veiklos metinės ataskaitos tvirtinimą; 11) sprendimus reorganizuoti arba likviduoti Bendriją, ir kita.

Taigi daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato bendraturčiai, įsteigę Bendriją, perleidžia juridiniam asmeniui dalį butų ir kitų patalpų savininkų kompetencijų (teisių) dalį, o tuos klausimus sprendžia Bendrijos nariai Visuotiniuose susirinkimuose balsų paprastąja arba kvalifikuota dauguma (DNSBĮ 11 straipsnio 6, 7 dalys). Kiti savininkai, kurie pasirinkę nebūti Bendrijos nariais, Visuotiniuose susirinkimuose neturi balsavimo teisės (DNSBĮ 21 straipsnio 4 dalies 1 punktas). Nepaisant to, Visuotinis susirinkimas negali spręsti absoliučiai visų klausimų, todėl pagal Bendrijų įstatymo 13 straipsnio nuostatas visų butų ir kitų patalpų savininkams palikta sprendimo teisė dėl bendrų interesų tenkinimo (pavyzdžiui, šilumos paskirstymo metodo pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo

ir pan.), dėl priemonių, nesusijusių su pastato naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu (pavyzdžiui, dėl pastato atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų). Tokie sprendimai priimami visų to daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. Taip pat pažymėtina, kad sprendimai dėl atskirų Bendrosios nuosavybės objektų, kurie pagal Objektų aprašą yra arba gali būti naudojami tenkinti ne visų daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato savininkų, o tik jų dalies poreikius, nepažeidžiant kitų daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato savininkų teisių ir Bendrijos Visuotinio susirinkimo sprendimų dėl Bendrosios nuosavybės objektų valdymo, naudojimo, remonto ar atnaujinimo ir tam reikalingų lėšų kaupimo ar skolinimosi, gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų ir yra privalomi tik tai daliai butų ir kitų patalpų savininkų.

Taigi Bendriją, kaip daugiabučių namų ar kitos paskirties pastatų valdymo formą, šių pastatų savininkai turi teisę pasirinkti ir nesant visų jų bendro susitarimo ir nesant daugumos savininkų pritarimo. Bendrijos įsteigimas turint tikslą įgyvendinti daugiabučių namų ar kitos paskirties pastatų savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių Bendrosios nuosavybės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra, reiškia Bendrijos, kaip daugiabučių namų ar kitos paskirties pastatų valdymo formos, pasirinkimą. Savininkai disponavimo bendruoju turtu teisę gali įgyvendinti tik bendru sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), o kitas savininko teisių turinį sudarančias teises – valdymo ir naudojimo – balsų dauguma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-303-687/2017). Bendrija veikia tik kaip jos dalyvių atstovė, padedanti įgyvendinti bendraturčių Bendrosios nuosavybės teisę, ji neįgyja savininko teisių ir pareigų, o veikia bendraturčių vardu ir interesais. Bendrija yra tik bendraturčiams Bendrosios nuosavybės turto valdymo būdas, todėl ji negali spręsti tų klausimų, kuriuos turi teisę spręsti tik patys to turto bendraturčiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-85/2004).

Teisės aktai taip pat numato, kad daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai gali balsų dauguma pasirinkti Administratorių kaip vieną iš Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formų. Tais atvejais, kai bendraturčiai įstatymais reglamentuota tvarka nepasirenka Administratoriaus, sprendimą dėl jo paskyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija, vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalimi. Tokia situacija vertintina kaip kraštutinės priemonės taikymas, siekiant užtikrinti tiek viešojo, tiek privataus intereso įgyvendinimą – užtikrinti tinkamą pastato priežiūrą ir eksploatavimą. Pažymėtina, kad esant bendraturčių iniciatyvai, organizuotumui ir motyvacijai,

daugiabučiame name įprastai steigama Bendrija arba sudaroma JVS. Todėl sutiktina su Kasacinio teismo išaiškinimu, kad daugiabučio namo administravimas – tai tam tikra įstatymo nustatyta daugiabučio namo valdymo forma, kuri naudojama tais atvejais, kai savininkai neįsteigia Bendrijos arba nesudaro JVS. Tokio administravimo tikslas – išvengti situacijų, kai namo Bendrosios nuosavybės objektai yra neprižiūrimi dėl savininkų neveiklumo ar nesant jų bendro sutarimo. Esant paskirtam namo Administratoriui, šio teisinio santykio dalyviai yra daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai ir Administratorius (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-97-421/2016).

Pažymėtina, kad Bendrosios nuosavybės objektų valdymui (administravimui) paskirtas (pasirinktas) Administratoriaus, yra vienintelė teisės aktuose įtvirtinta daugiabučio namo valdymo forma, kai Bendrosios nuosavybės objektų naudojimo, valdymo ir priežiūros funkcijos perleidžiamos trečiajam asmeniui – ūkio subjektui, kuris nėra buto ar kitos paskirties patalpų savininkas tame pastate.

Vadovaudamiesi Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalies nuostatomis, Administratoriai valdo (administruoja) Bendrosios nuosavybės objektus pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus (toliau – **Nuostatai**), kurių siekis užtikrinti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pastate teisių apsaugą, kuomet Bendrosios nuosavybės turtas perleidžiamas valdyti trečiajam asmeniui (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“).

Nuostatai reglamentuoja įvairias Administratoriaus pareigas ir atsakomybės sritis, kaip antai, Administratorius privalo Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais, sudaryti paslaugų, darbų ir prekių, perkamų pagal pirkimo sutartis, o sudarydamas šias sutartis, Administratorius privalo nurodyti, kad jis veikia kaip Administratorius, sudaromų sutarčių naudos gavėjai yra patalpų (butų) savininkai, teikti informaciją, dokumentus, paaiškinimus daugiabučio namo bendraturčiams ir valstybės, savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas (Nuostatų 4.5, 7.1–7.3, 7.8 punktai).

Taigi Bendrosios nuosavybės objektų valdymui (administravimui) paskirtas (ar pasirinktas) Administratorius, yra vienintelė forma, kuria siekiama užtikrinti viešąjį Konstitucinio Teismo nutarimuose įvardintą interesą, tačiau nebūtinai tenkinant privatų daugiabučio namo savininkų interesą. Tai lemia Administratoriaus savarankiškas veikimas,

ne retai viršijant jam priskirtas kompetencijas, ypatingai susijusias su Bendrosios nuosavybės objektų valdymu ir priežiūra, todėl savininkai negali realizuoti savųjų interesų. Bet, kaip minėta, tokia pastato valdymo priemonė yra kaip krašutinė, kurios įgyvendinimą lemia pačių savininkų neveiklumas.

Apibendrinant, galima pastebėti ir įvardinti, kad visos šiame Darbo skyriuje aptartos Bendrosios nuosavybės valdymo formos yra privalomos tik daugiabučiams gyvenamiesiems namams, pasirenkant bendraturčių sprendimu vieną iš jų, arba priskiriant vieną iš jų kraštutiniu atveju, kai sutarimo nėra. Jeigu pastatas nėra gyvenamosios paskirties, nors jame yra suformuotų, atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais įregistruotų, ir atskiriems savininkams nuosavybės teise priklausančių kad ir dešimtys ar šimtai gyvenamosios paskirties patalpų (butų), tai pagal teismų jurisprudenciją, kuri kildinama iš Konstitucinis Teismas nutarimų, tokių pastatų tinkama priežiūra ir eksploatavimas nepatenka į viešojo intereso ginamo objekto apimtį.

Teisės aktai nedraudžia sudaryti JVS ar steigti Bendriją kitos (negyvenamosios) paskirties pastatuose. Kadangi atskirais atvejais pasigendama nuodugnaus teisinio reguliavimo, dažnai tokios situacijos sprendžiamos teismuose, kurių sprendimus svarbu išanalizuoti ir įvertinti kitame Darbo skyriuje, išryškinant probleminius aspektus, teisų į Bendrosios nuosavybės turto įgyvendinimo ir sprendimų priėmimo kontekste.

2.4. Bendrosios nuosavybės teisių įgyvendinimo ir sprendimų priėmimo probleminiai aspektai

Jeigu savo esme komerciniai, pramoniniai ir administraciniai pastatai yra specifinėms ūkio (ekonominėms) ar visuomeninės veikloms realizuoti, tai tokių pastatų savininkai ir (arba) naudotojai paprastai turėtų būti ūkio arba viešieji subjektai, kurie suinteresuoti į efektyvų tokių pastatų naudojimą, siekiant konkretaus tikslo – uždirbti pelno ar tenkinti visuomeninius, viešuosius poreikius, tai, tuo tarpu, daugiabučių namų savininkų (bendraturčių) interesas yra ne ekonominio, bet socialinio pobūdžio – turėti ir (arba) naudoti būstą gyvenimui. Nepaisant to, yra atvejų, kai techniškai labai panašūs pastatai, kurie naudojami identiškais socialiniais tikslais (būstas gyventi), teisiškai kvalifikuojami kaip negyvenamosios paskirties pastatai, kuriems gali būti taikomas ir kitoks bendraturčių santykių reguliavimas civilinės teisės normomis dėl Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo, o tam tikri santykiai apskritai gali būti nereguliuoti, lyginant su daugiabučiais gyvenamaisiais namais.

Kaip antai, Darbe buvo nagrinėjamas daugiabučių namų Bendrosios nuosavybės kitas turtas, į kurio turinį priskirtinos privalomai sukauptos ir ateityje naudotinos lėšos

daugiabučio namo atnaujinimui, reglamentuotas Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalimi ir Lėšų aprašu. Sprendžiamoje civilinėje byloje LAT konstatavo, kad tokį teisinį reguliavimą lemia pati patalpų žmonėms gyventi paskirtis, nes gyvenamosios paskirties pastatų, priklausančių bendraturčiams ar butų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise, išsaugojimas, tinkamas eksploatavimas, valdymas ir naudojimas yra viešasis interesas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-157-381/2024). Todėl tik dėl tokių tikslų įstatymų leidėjas nustatė prievolę reguliariai kaupti lėšas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. vasario 15 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023). Kasacinio teismo išaiškinimu, tokie reikalavimai nėra keliami kitos (ne gyvenamosios) paskirties pastatams, todėl įstatymas nustato ir kitokią sprendimų dėl Bendrosios nuosavybės turto valdymo priėmimo tvarką – jie priimami bendru visų bendraturčių sutarimu, nepaisant to, kad ginčo kitos paskirties pastate yra 3 gyvenamosios paskirties patalpos (butai) ir 15 kitos paskirties patalpos. Nors aptariamoje byloje buvo sprendžiamas kitokio pobūdžio klausimas, tačiau Kasacinis teismas kvalifikuodamas konkretų pastatą, galima išryškinti kitą ir daug rimtesnį probleminį aspektą, kad vadovaujantis tokia suformuota praktika, jei kitos paskirties pastato bendraturčiai nutartų rinkti ir kaupti lėšas, tai sprendimas turėtų priimtas ne būtinai bendraturčių balsų dauguma, bet bendru sutarimu, jeigu didžiąją dalį pastato ploto sudaro kitos (negyvenamosios) paskirties patalpos, bendraturčiams įgyvendinant Bendrosios nuosavybės teisę taikytinas Civilinio kodekso 4.75–4.81 straipsniuose įtvirtintas teisinis reguliavimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-157-381/2024).

Kitas probleminis aspektas įžvelgtinas Objektų aprašo sudarymo ir tvirtinimo procese, esant skirtingoms pastato Bendrosios nuosavybės objektų valdymo (administravimo) formoms. Minėta, kad Objektų aprašas yra svarbus dokumentas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-81-916/2021) pastato bendraturčiams, kurio turinys gali nulemti ginčų atsiradimą arba jų išvengimą, o taip pat iš to kylančius teisinius bei materialinius padarinius.

Jeigu daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės objektų valdymui sudaryta JVS, vadovaujantis JVS pavyzdinės formos 7.5 punktu, Objektų aprašą rengia ir tvarko JVS pagrindu įgaliotas vienas iš pastato bendraturčių, tačiau sprendimą dėl Objektų aprašo patvirtinimo priima visi pastato bendraturčiai balsų dauguma (CK 4.85 straipsnio 1 dalis).

Kuomet daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės turto valdymui įsteigta Bendrija, tuomet Objektų aprašo sudarymo ir tvarkymo kompetencija

priskirta Bendrijos pirmininkui, o Objektų aprašo tvirtinimo kompetencija – Visuotiniam susirinkimui (DNSBĮ 10 straipsnio 1 dalies 10 punktas, 14 straipsnio 6 dalies 8 punktas).

Tačiau, jeigu daugiabučio name Bendrosios nuosavybės objektų valdymui nėra sudaryta JVS ir nėra įsteigta Bendrija, tai paskirtas Administratorius, vadovaudamasis Nuostatų 4.2 punktu, sudaro ir tvarko Objektų aprašą savo nuožiūra, ir tik esant pastato bendraturčių prieštaravimams, Objektų aprašas 1/4 patalpų (gyvenamųjų ir negyvenamųjų) savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

Vadinasi, esant skirtingoms daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato Bendrosios nuosavybės objektų valdymo formoms, skirtingi subjektai ir jų skaičius, turi teisę nulemti aptarto dokumento tvirtinimo kompetenciją. Jei JVS atveju reikalingas daugumos savininkų pritarimą, o Bendrijos atveju tik Bendrijos narių daugumos dalyvaujančių Visuotiniame susirinkime (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-265-403/2020), tai esant paskirtam Administratoriui – Objektų aprašo realizavimui, apskritai, nereikalingas pastato bendraturčių pritarimas.

Analizuojat Lietuvos teismų praktika, galima išskirti civilinėje byloje Kasacinio teismo sprendimą ginčą, kilusį tarp administracinio pastato su gyvenamaisiais butais bendraturčių, kurio nutartyje suformulavo teisės aiškinimo ir taikymo taisyklę, kad sprendžiant, kurios (CK 4.75–4.81 straipsniuose ar CK 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintos) teisės normos reglamentuoja santykius, kurie susiklosto pastato, kuriame yra butų ir kitų patalpų, bendraturčiams įgyvendinant Bendrosios nuosavybės teises, pirmiausiai reikia įvertinti, ar tame pastate esantys butai ir kitos patalpos pastato bendraturčiams priklauso asmeninės nuosavybės teise. Jeigu pastate esantys butai ir kitos patalpos bendraturčiams priklauso ne asmeninės, bet bendrosios dalinės nuosavybės teise ir todėl bendraturčiai name esančiais butais ir kitomis patalpomis naudojami pagal nustatytą naudojimosi nekilnojamojo daikto tvarką, turi būti taikomas Civilinio kodekso 4.75–4.81 straipsniuose įtvirtintas teisinis reguliavimas. Jeigu pastate esantys butai ir kitos patalpos bendraturčiams priklauso asmeninės nuosavybės teise, o tokie asmenys pastato bendraturčiai yra tik dėl to, kad jiems Bendrosios nuosavybės teise priklauso pastato Bendrosios nuosavybės objektai (Bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga pagal CK 4.82 straipsnio 1 dalį), taikomas Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintas teisinis reguliavimas. Ar Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintas teisinis reguliavimas tokiu atveju turi būti taikomas visa apimtimi, priklauso nuo to, kokią pastato naudingojo ploto dalį sudaro butai. Jeigu jie sudaro ne mažiau kaip pusę tokio ploto ir dėl to pastatas pagal paskirtį yra

gyvenamasis namas, Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintas teisinis reguliavimas taikomas visa apimtimi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023).

Taigi Kasacinis teismas pasisakė apie tai, kokios normos turi būti taikomos atsižvelgiant ne tiek į tai, kokios pagrindinės naudojimo paskirties pastatas (dėl techninių charakteristikų), bet ir į tai, ar visas pastatas kaip daiktas priklauso visiems savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise kaip Asmeninės nuosavybės turto objektas. Tačiau teismas neatskleidė, kokia apimti turėtų būti Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintas teisinis reguliavimas tais atvejais, kai pastatas yra negyvenamosios paskirties.

Atitinkamai, kitoje byloje Kasacinis teismas, sprendamas ginčą, akcentavo prieš tai aptartą bylą ir nurodė, kad pastatui esant administracinės paskirties, LAT, sprendamas, ar tokiu atveju įgyvendinant bendraturčių teises yra taikytini Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniai ar 4.75–4.81 straipsniai, vertino ne tik išimtinai nuosavybės teisės formą, bet ir kitus aspektus (kriterijus), tokius kaip pastato paskirtį – ar pastatas yra daugiabutis gyvenamasis namas, taip pat pastate esančių butų bendrą plotą lygindamas su viso pastato plotu. Be kita ko, kaip ir minėtoje byloje, gyvenamosios paskirties butų plotas, įvertinus visą pastato plotą, sudaro mažąją viso pastato ploto dalį – cituojamoje byloje butų plotai sudarė 20 proc. bendro pastato ploto, o šioje byloje butai sudaro vos 2,8 proc. viso pastato ploto. Tai reiškia, kad 2 iš 3 aplinkybių, kurias LAT vertino atsakovės cituojamoje byloje (kurioje buvo nurodyta, kad taikytinos CK 4.75–4.81 straipsnių nuostatos), atitinka ir šioje byloje nustatytas aplinkybės. Todėl ir šiuo atveju akivaizdu, kad turėtų būti taikomi Civilinio kodekso 4.75–4.81 straipsniai, o ne byloje dalyvavusios atsakovės nurodomi Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-157-381/2024). Vadinasi, administracinės paskirties pastate, kuriame yra 18 patalpų, iš kurių 3 – gyvenamosios paskirties (butai), Kasacinis teismas nusprendė, nors pastate esančios gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties patalpos atskiriems fiziniams ir juridiniams asmenims priklauso asmeninės nuosavybės teise, o pastato bendraturčiams visiems kartu bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso pastato Bendrojo naudojimo patalpos ir kiti Bendrosios nuosavybės objektai (CK 4.82 straipsnio 1 dalis), bet atsižvelgiant į tai, kad gyvenamųjų patalpų plotas yra labai nežymus, o pastato pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, tai tokios paskirties pastate asmeninės nuosavybės teise patalpas valdančių savininkų Bendrosios nuosavybės teisei įgyvendinti, teismo sprendimu, taikomas Civilinio kodekso 4.75 straipsnio 1 dalyje nustatytas teisinis režimas, t. y. šią teisę bendraturčiai įgyvendina bendru sutarimu.

Dar vienoje LAT sprendžiamoje civilinėje byloje buvo vertinama, ar Bendrijų įstatymo normos taikytinos ginčo pastate, kuris yra gamybos, pramonės paskirties, ir susideda iš 10 gyvenamųjų patalpų (butų) ir 74 negyvenamosios paskirties patalpų. Kasacinis teismas, nagrinėdamas Bendrijų įstatyme įvardintos kitos paskirties pastato sąvoką, nutartyje nurodė, kad pateiktų pastato paskirčių – rekreacinės, kūrybos ir ūkinės – sąrašas vertintinas kaip baigtinis, tačiau joje vartojamos ginčui išspręsti aktualios sąvokos – ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatas – apibrėžimas DNSBĮ nėra atskleistas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-121-701/2021). Teismo nuomone, ūkinės paskirties pastato samprata atskleidžiama vien tik pateikiant nebaigtinį pastatų paskirčių sąrašą (garažų ir kt.).

Prisimenant nagrinėta Reglamentą, Kasacinio teismo vertinimu, ūkinės paskirties pastatų reglamentavimas jame nėra numatytas, todėl „ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastato“ sampratos, išskyrus jos dalies – garažų paskirties pastato, atskleidimas remiantis Reglamento normomis yra neįmanomas. Atsižvelgiant į tai, Kasacinis teismas nurodė, kad aiškinant atskirų pastatų, kurių sąvokos neaptenka į Bendrijų įstatymo sąvokų apibrėžtį ir nėra atskleistinos *expressis verbis* kitais teisės aktais, teismų konkrečioje byloje turi būti išaiškinama aiškinant teisę, atsižvelgiant į faktines bylos aplinkybes, vadovaujantis bendraisiais teisės principais. Atitinkamai, nagrinėjamos bylos aplinkybių kontekste teisėjų kolegija, atsižvelgdama į aktualioje DNSBĮ 2 straipsnio 10 dalies nuostatoje įtvirtintą teisinį reglamentavimą, į tai, kad joje nėra *expressis verbis* nurodyti gamybos ir pramonės paskirties pastatai, į faktinius bylos duomenis apie ginčo pastatą, jo naudojimo paskirtį, naudojimo pobūdį ir faktinį patalpų naudojimą, aiškindama DNSBĮ 2 straipsnio 10 dalį, nusprendė, kad ginčo gamybos, pramonės paskirties pastatas nepatenka į minėtos teisės normoje apibrėžtą kitos paskirties pastato sąvoką (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-121-701/2021).

Reikia manyti, kad LAT ginčą išsprendė teisingai, tačiau tai vertinti sudėtingiau, nes nutartyje nėra išsamiai atskleidžiamos visos bylos faktinės aplinkybės, kuriomis rėmėsi priimdamas nutarimą. Diskutuotina nutarties argumentacija toje apimtyje, kiek buvo aiškinama dėl pastato, kaip gamybinės-pramonės paskirties, nepatekimui į DNSBĮ reguliavimo apimtį, nors, kaip Darbe buvo nagrinėta, jeigu ūkinė veikla apibrėžiama, kaip bet kokia gamybinė, komercinė ar kitokia veikla, susijusi su prekių pirkimu ar pardavimu.

Kaip matyti, nors daugiabučiai namai ir kitos paskirties pastatai (lyg daugiabučiai) turi ne mažai bendrumų dėl Bendrosios nuosavybės turto teisių įgyvendinimo, tačiau daugelis atvejų yra nereguluota dėl to, kad daugiabučiai šiandien ne tokie, kaip tada, kai buvo priimti teisės aktai jų bendraturčių santykių reguliavimui, ar Konstitucinio Teismo

nutarimai, apibrėžiantys viešojo intereso objektą. Probleminiu aspektu išlieka ne tiek tai, kad ne visi santykiai nereguliuoti teisės aktais, bet ir tai, kad panašios bylos sprendžiamos nepanašiai, todėl pasigendama teisinio tikrumo.

Tai, kad kitos paskirties pastatams, kurie faktiškai naudojami kaip daugiabučiai namai, bei turi Darbe nustatytus daugiabučių namų teisinius elementus bei tapatų bendraturčių privatų intereso objektą, bet atskirais atvejais nėra taikomos specialios Civilinio kodekso 4.82-4.85 straipsnių nuostatos bendraturčių santykių sureguliuvimui, tokia situacija vertintina, tik kaip teisės doktrinoje, nagrinėjančioje teisės raidos, arba evoliucijos, idėją, pastebėjimas, kad teisės esmė nėra duota iš karto ir visiems laikams, ta esmė – istoriškai susiklostanti, nes teisė pastovi tik tuo, kad ji yra visuomeninė tvarka, o turinio (intereso specifikos) požiūriu – nuolat kintantis procesas (Vaišvila, A. 2000, p. 33).

Akivaizdu, kad nagrinėtina problematika kyla iš to, kad daugiabučių namų institutas sureguliuotas teisės normomis, bet kitos paskirties pastatų – nepakankamai, ir išryškėja atvejai, kurių egzistuojančios teisės normos neaprašo, o tokių teisės spragų atsiradimą, manytina, lėmė kaip tik tai, kad teisėkūros subjektai nenumatė, jog kažkokių reguliuotinų situacijų gali atsirasti ateityje. Kaip viena iš natūraliausių ir savaime suprantamų teisės spragų pildymo priemonė – reikalingos teisinės normos sukūrimas (Lastauskienė *et al.*, 2024).

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2024 m. rugpjūčio 14 d. įregistravo įstatymo projektą „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pakeitimo įstatymo projekto“ (toliau – **Bendrijų įstatymo projektas**), pakeičiant Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą Nr. I-798 ir jį išdėstant taip – Lietuvos Respublikos bendrojo naudojimo objektų valdymo steigiant bendriją įstatymas (Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pakeitimo įstatymo projektas, 2024). Tačiau pasikeitus Lietuvos Respublikos Vyriausybės sudėčiai, Bendrijų įstatymo keitimo nauju, projekto priėmimo proceso stadija buvo neaiški iki 2025 m. balandžio 18 d., kuomet buvo surengtas Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos atstovų organizuotas susitikimas su daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų organizacijų ir atskirų šių bendrijų atstovais, kurio tikslas buvo sužinoti suinteresuotos visuomenės atstovų įžvalgas ir aptarti klausimus, susijusius su daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų veiklos organizavimu, pristatant ir aptariant Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pakeitimo įstatymo projekto siūlomus patikslintus keitimus.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos vertinimu, ypatingai probleminis aspektas yra tas, kad pagal dabar galiojančią Bendrijų įstatymo redakciją, Bendrijos negali būti steigiamos, kitos – pavyzdžiui, gamybinės ar komercinės paskirties pastatų patalpų savininkai. Bendrijų įstatymo projektu siekiama išplėsti galimų Bendrijos steigėjų ratą, suteikiant lygias galimybes Bendriją steigti ne tik daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų ir kitos paskirties pastatų (asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatų, vienbučių ir dviejų butų gyvenamųjų namų, susietų bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais) savininkams, bet ir kitų paskirčių pastatų butų ir (ar) kitų patalpų savininkams (fiziniais ir juridiniams asmenims), statinių (išskyrus laikinus statinius) ir žemės sklypų, taip pat sodo sklypų, savininkams, taip pat ir skirtingų nekilnojamojo turto objektų savininkams (pavyzdžiui, pastatų ir žemės sklypų) drauge, o taip pat koreguojant Civilinio kodekso 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių nuostatas, siekiant sudaryti galimybę nekilnojamojo turto bendraturčiams lengviau susitarti dėl Bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimo ir priežiūros steigiant ir įsteigus Bendrijas; tiksliau ir nuosekliau sureguliuoti butų ir kitų patalpų savininkų Bendrosios nuosavybės objektų valdymą, naudojimą ir priežiūrą reglamentuojančias nuostatas ir nustatyti, kad jos būtų taikomos ne tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, bet ir negyvenamųjų pastatų, kuriuose yra trys ir daugiau butų, butų ir kitų patalpų savininkams (Lietuvos Respublikos daugiabučių <...> aiškinamasis raštas..., 2024).

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Daugiabučiai namai ir kitos paskirties pastatai, kurie faktiškai naudojami kaip daugiabučiai namai, yra panašūs tuo, kad turi šiuos bendrus požymius: 1) yra mažiausiai trijų gyvenamųjų patalpų (butų) ir kitos paskirties patalpų, kurios priklauso atskiriems subjektams (asmenims) asmeninės nuosavybės, įskaitant ir bendrosios dalinės arba bendrosios jungtinės nuosavybės, teise, 2) butų ir kitų patalpų savininkus vienija Bendrosios nuosavybės teisė į Bendrosios nuosavybės objektus ir (arba) Bendrosios nuosavybė kitą turtą vadovaujantis CK 4.82 straipsnio 1 dalimi; bet skiriasi tuo, kad kitos paskirties pastatai nėra negyvenamieji.
2. Daugiabučių namų teisinį statusą civilinėje teisėje nustatantys elementai apima tai, kad tokie pastatai susideda iš Asmeninės nuosavybės turto ir Bendrosios nuosavybės objektų ir (arba) kito turto, o Bendrosios nuosavybės objektų naudojimui ir valdymui specialiosios CK 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintos normos taikomos pilna apimtimi pastato bendraturčių tarpusavio santykių sureguliuojimui dėl Bendrosios nuosavybės teisių ir pareigų įgyvendinimo. Dėl specialiųjų CK 4.82–4.85 straipsniuose įtvirtintų normų dėl Bendrosios nuosavybės turto teisių įgyvendinimo taikymo apimties (pilnai ar iš dalies) ar netaikymo kitos paskirties pastatų (administracinės, komercinės ar pramoninės paskirties pastatuose), turinčių bendrų požymių, lyginant su daugiabučiais namais teismas sprendžia nagrinėdamas kiekvieną bylą atskirai. Teismas, atsižvelgdamas į minėtų normų taikytinumą kitos paskirties pastatų ginčuose, turi atsižvelgti ne tik į Asmeninės nuosavybės turto atskirtinumą, Bendrosios nuosavybės objektų buvimą, bet ir gyvenamosios paskirties patalpų suminį santykį, lyginant su negyvenamosiomis patalpomis. Manytina, kad šių normų individualaus taikymo diskrecija tenka teismas, ne tik dėl jiems priskirtų teisingumo vykdymo funkcijų, tačiau tokiu būdu teismai sprendžia pasikeitusių visuomenių santykių neatitiktį teisiniam reguliavimui, kai kitos paskirties pastatuose yra įrengiamos ir gyvenamosios patalpos, o minėta situacija Bendrosios nuosavybės objektų aspektų *expressis verbis* įstatymų leidėjo sureguliuota nėra.
3. Skirtinga yra tai, kad daugiabučių namų tinkama priežiūra ir eksploatavimas yra viešasis interesas – sudaryti prielaidas didžiajai daliai asmenų užtikrinti vieną iš būtinųjų poreikių – turėti būstą. Iš to seka pareiga daugiabučių namų bendraturčiams pasirinkti vieną iš pastatų valdymo formų – steigti daugiabučio namo ar kitos paskirties pastato butų ir kitų patalpų savininkų bendriją, sudaryti jungtinės veiklos sutartį. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai pasižymi neveikimu susitarti dėl Bendrosios nuosavybės

objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros formos pasirinkimo, tai savivaldybės vykdomoji institucija, taikydama kraštutinę priemonę, priima sprendimą dėl Administratoriaus skyrimo. Priešingai, kitos paskirties pastatai, kurie faktiškai naudojami kaip daugiabučiai namai, kuriuose yra trys ir daugiau gyvenamosios paskirties patalpų (butų) bei kitos paskirties patalpų, nėra viešojo intereso objekto apimtyje, todėl nei viena iš pastatų valdymo formų nėra privaloma.

4. Daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų, kurie faktiškai naudojami kaip daugiabučiai namai, bendraturčių privataus intereso objektas yra tapatus. Bendrojo turto savininkų privatus interesus yra, vykdamas viešosios teisės reikalavimus ir įgyvendinant civilines nuosavybės daiktines teises, bei naudojantis įstatymų leidėjo suteiktais instrumentais (privalomai arba laisvanoriškai pasirenkant pastatų valdymo formą), derinti tarpusavio interesus demokratijos principu, priimant sprendimus balsų dauguma, dėl Bendrosios nuosavybės turto naudojimo, valdymo ir priežiūros.
5. Probleminiu aspektu išlieka istoriškai nekitęs teisinis bendraturčių santykių sureguliuojimas, neorientuotas į kitos paskirties pastatų bendraturčių interesus, kurie faktiškai naudojami kaip daugiabučiai namai, tačiau teisiškai yra negyvenamosios paskirties, o teismų praktika, neformuodama naujų teisės taikymo taisyklių, pasilieka sau diskreciją atskirais atvejais ginčus spręsti pagal individualias faktines aplinkybes, nesuteikdama negyvenamuosiuose pastatuose esančių gyvenamosios paskirties patalpų (butų) savininkams teisinio tikrumo dėl Bendrosios nuosavybės objektų ir kito turto teisių realizavimo.
6. Tai, kad Bendrosios nuosavybės objektų teisinis reguliavimas yra nepakankamas dėl pasikeitusių visuomeninių santykių, suponuojančių poreikį plėsti Bendrosios nuosavybės objektų taikymo apimtį ir kitos paskirties pastatams, patvirtina ir vykdomosios valdžios bei įstatymų leidėjo siekis keisti esamą teisinį reguliavimą. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, įžvelgdama problemas dėl Bendrosios nuosavybės objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros, inicijuoja Bendrųjų įstatymo keitimą nauja redakcija, o taip pat ir keičiant Civilinio kodekso 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių nuostatas, siekiant tiksliau ir nuosekliau sureguliuoti butų ir kitų patalpų savininkų Bendrosios nuosavybės objektų valdymą, naudojimą ir priežiūrą reglamentuojančias nuostatas ir nustatyti, kad jos būtų taikomos ne tik daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, bet ir negyvenamųjų pastatų, kuriuose yra trys ir daugiau butų, butų ir kitų patalpų savininkams.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teisės norminiai aktai

Kodeksai, įstatymai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija (1992). *Valstybės žinios*, 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262.
3. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (1995). *Valstybės žinios*, 20-449.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (1996). *Valstybės žinios*, 100-2261.
5. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (1996). *Valstybės žinios*, 32-788.
6. Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas (1999). *Valstybės žinios*, 30-856.
7. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (2000). *Valstybės žinios*, 58-1704.
8. Lietuvos Respublikos indėlių ir įsipareigojimų investuotojams draudimo įstatymas (2002). *Valstybės žinios*, 65-2635.

Vyriausybės nutarimai:

9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 390 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“. TAR, 6085.
10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 rugpjūčio 5 d. nutarimas Nr. 831 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“. TAR, 12236.

Ministrų įsakymai ir kiti poįstatyminiai teisės aktai:

11. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. lapkričio 2 d. įsakymas Nr. D1-895 „Dėl daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinės (pavyzdinės) formos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 74-3855.
12. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. gruodžio 4 d. įsakymas Nr. D1-1047 „Dėl pavyzdinės Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų

valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 141-7284.

13. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymas Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“. TAR, 27168.

Projektai:

14. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pakeitimo įstatymo projektas (2024). Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/1009e2d05a3311ef886efef8659c71d0?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=fbfc18fd-2f10-45c0-8647-86254f09600c> [žiūrėta 2025 m. balandžio 20 d.]
15. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. i-798 pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo Nr. IX-1934 6 straipsnio pakeitimo ir įstatymo pripažinimo netekusiu galios įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9, 11, 23 ir 24 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo Nr. I-1607 8 ir 9 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymo Nr. I-558 8 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo Nr. VIII-1764 6, 10, 13 ir 17 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. XI-1314 1 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 8 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo Nr. VIII-359 12 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo Nr. VIII-1881 222 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projektų aiškinamasis raštas (2024). Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/1009e2d05a3311ef886efef8659c71d0/7db78e7066b511efad96fef38de4d94a/> [žiūrėta 2025 m. balandžio 20 d.]

Specialioji literatūra

Knygos:

16. Baranauskas, E. ir kt. (2010). *Daiktinė teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.
17. Davulis, G. (2003). *Ekonomikos teorija: vadovėlis*. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto Leidybos centras.
18. Didžiulis, L., Taminskas, A., Matiukas, M. (2025). *Daiktinė teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
19. Jakutis, A., Petraškevičius, V., Stepanovas, A., Šečkutė, L., Zaicev, S. (2007). *Ekonomikos teorija : vadovėlis*. Vilnius: Eugrimas.
20. Lastauskienė, L., Latvelė, R., Machovenko, J., Murauskas, D., Stonys, A., Valančienė, D. (2024). *Teisės teorija. Antras pataisytas ir papildytas leidimas. Vilniaus universiteto vadovėlis*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
21. Martinkus, B., Žilinskas, V. J. (2008). *Ekonomikos pagrindai. Vadovėlis*. Kaunas: Technologija.
22. Mitkus, S. (2013). *Statybų teisė. Vadovėlis I dalis*. Vilnius: Registrų centras.
23. Vaišvila, A. (2000). *Teisės teorija : vadovėlis*. Vilnius: Justitia.

Kiti šaltiniai:

24. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. *Bendrijos: lankstesnis valdymas, platesnė integracija, daugiau steigimo galimybių*. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://am.lrv.lt/media/viesa/saugykla/2024/4/nQnmtskiMws.pdf> [žiūrėta 2025 m. balandžio 10 d.]
25. Valstybės duomenų agentūra. *Lietuvos Respublikos 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo rezultatai*. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/2021-gyventoju-ir-bustu-surasymo-rezultatai/bustai> [žiūrėta 2025 m. balandžio 8 d.]
26. Vilniaus miesto savivaldybės administracija. *Dėl projektinių pasiūlymų Muitinės g. 35 rengimo užduoties patvirtinimo patalpų paskirties keitimui*. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://vilnius.lt/rest/assets/1bf58cf9-1fd3-4f51-80ee-413a448db53e> [žiūrėta 2025 m. balandžio 7 d.]
27. Vilniaus miesto savivaldybės administracija. *Dėl projektinių pasiūlymų Sakalų g. 4 rengimo užduoties patvirtinimo*. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://vilnius.lt/rest/assets/0a7bd616-6e2b-49ff-bd5e-ac97fb20f830> [žiūrėta 2025 m. balandžio 7 d.]

28. Vilniaus miesto savivaldybės administracija. *Dėl viešbučių paskirties pastato 7.1 (svečių namų su gyvenamosiomis paskirties patalpomis), Panerių g. 49, Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų.* [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://vilnius.lt/rest/assets/1ca9997a-8c8a-4977-b390-7415d60f25e5> [žiūrėta 2025 m. balandžio 7 d.]

Teismų praktika

Konstitucinio Teismo jurisprudencija:

29. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutarimas.
30. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. birželio 7 d. nutarimas.
31. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas.
32. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. birželio 23 d. nutarimas.

Bendros kompetencijos teismų praktika:

33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-157-381/2024.
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-84-943/2024.
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. vasario 15 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-403/2023.
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-121-701/2021.
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-81-916/2021
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-378/2020.
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-265-403/2020.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 30 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-303-687/2017.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-114-684/2016.

43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-97-421/2016.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-326/2014.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-376/2009.
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-84/2008.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-345/2007.
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-85/2004.

SANTRAUKA

Daugiabučių namų statuso lyginamoji analizė

Andrius Kucka

Magistro darbo tikslas yra, analizuojant daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų teisinį reguliavimą, teismų jurisprudenciją, palyginti pastatų bendraturčių daiktinių teisių turinio į Bendrosios nuosavybės objektus ir kitą turtą įgyvendinimą. Tiriamas daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų bendraturčių bendrosios dalinės nuosavybės teisinis institutas.

Nustatyta, kad daugiabučiai namai ir kitos paskirties pastatai, kurie faktiškai naudojami kaip daugiabučiai namai, yra panašūs tuo, kad turi bendrus požymius ir teisinius elementus, sugretinančius abiejų paskirčių pastatus teisinio statuso lygmenyje. Daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų bendraturčių privatus interesas yra tapatus – vykdant viešosios teisės normų reikalavimus ir įgyvendinant nuosavybės daiktines teises, bei naudojantis įstatymų leidėjo suteiktais instrumentais (privalomai arba laisvanoriškai pasirenkant pastatų valdymo formą), derinti tarpusavio interesus demokratijos principu, priimant sprendimus balsų dauguma, dėl Bendrosios nuosavybės turto naudojimo, valdymo ir priežiūros. Seniau priimti teisės aktai neatitinka šiuolaikinio Bendraturčių santykio sureguliuojimo poreikio ir intereso, nes susidariusios teisinės spragos, kitos paskirties pastatuose ne visada ir (arba) ne visa apimtimi taikomos specialiosios CK 4.82–4.85 straipsnių nuostatos ir (arba) Bendrijų įstatymo normos. Tikėtina, kad Darbe išryškinti probleminiai aspektai bent iš dalies bus išspręsti ir sureguliuoti rengiamu naujos redakcijos steigiant Bendrijas įstatymu bei CK 4.75, 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių sureguliuojimu, pritaikant jų galiojimą kitos paskirties pastatams ir jų bendraturčiams.

SUMMARY

Comparative Analysis of the Status of Multi-Family Houses

Andrius Kucka

The goal of the master's thesis is to analyze the legal regulation of multi-family houses and other purpose buildings and compare the implementation of co-owners property rights into common property objects. The study examines the legal institution of partial common property of co-owners in multi-family houses and other purpose buildings.

It has been established that multi-family houses and other purpose buildings, which are used like multi-family houses, share common features and legal elements that align both buildings at the legal status level. The private interest of co-owners of multi-family houses and other purpose buildings is identical – adhering to public law requirements and implementing property rights while using legislative instruments (whether mandatory or voluntary in choosing building management forms) to coordinate mutual interests on a democratic principle, making decisions by majority vote regarding the use, management, and maintenance of common property. Older legal acts do not meet the current need for regulation of the co-owners relationships due to legal gaps; in buildings of other purposes, the specific provisions of Civil Code Articles 4.82–4.85 and/or the norms of the Associations Act are not always fully applicable. The problematic aspects highlighted in the thesis will likely be partially resolved and regulated by the upcoming new edition of the Associations Act and the regulation of CC Articles 4.75, 4.82, 4.83, 4.84, and 4.85, extending their applicability to buildings of other purposes and their co-owners.