

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Naglio Bučiaus
V kurso, komercinės teisės
studijų šakos studento

Magistro darbas

**Žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios
dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, atlyginimo
ypatumai**

Vadovas: Doc. dr. Algirdas Taminskas

Recenzentas: Lekt. Marius Matiukas

Vilnius
2020

Turinys

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS	3
ĮVADAS	4
1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖ IR JOS ĮGYVENDINIMAS	8
1. 1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai	8
1. 2. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas įsteigus Bendriją	16
1. 3. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas sudarius Jungtinės veiklos sutartį	21
1. 4. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas paskyrus Turto administratorių	24
2. CIVILINĖ ATSAKOMYBĖ IR JOS TAIKYMAS ŽALOS ATLYGINIMO ATVEJU	27
3. TURTO SAVININKO IR VALDYTOJO CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS SANTYKIS	32
4. ŽALOS, AT SIRADUSIOS DĖL DAUGIABUČIUOSE NAMUOSE ESANČIŲ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS OBJEKTŲ NETINKAMOS PRIEŽIŪROS, ATLYGINIMAS	36
4. 1. Žalos atlyginimo ypatumai esant įsteigtai Bendrijai	36
4. 2. Žalos atlyginimo ypatumai esant paskirtam Turto administratoriui	45
4. 3. Žalos atlyginimo ypatumai esant įsteigtai Bendrijai ir sudarytai sutarčiai su Turto administratoriumi	48
4. 4. Žalos atlyginimo ypatumai esant sudarytai Jungtinės veiklos sutarčiai ... 56	
IŠVADOS	63
LITERATŪROS SĄRAŠAS	66
SANTRAUKA	71
SUMMARY	72

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

CA – civilinė atsakomybė

CK – Lietuvos respublikos civilinis kodeksas

CPK – Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas

FA – fizinis asmuo, fiziniai asmenys

JA – juridinis asmuo, juridiniai asmenys

JF – juridinis faktas

LAT – Lietuvos Aukščiausiasis Teismas

ND – nekilnojamasis daiktas, nekilnojamieji daiktai

TP – teismų praktika

TR – teisinis reguliavimas, teisinis reglamentavimas

BDNO – bendrosios dalinės nuosavybės objektai

DNSBĮ – Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas

BENDRIJA - daugiabučių namų savini bendrija

IVADAS

Temos aktualumas. Nuosavybės teisės objektų įgijimas savaime kiekvienam asmeniui suteikia ne tik teisių, bet ir tam tikrų pareigų. Apie šių pareigų dydį ir apimtį dažniausiai sužinoma tik tada, kai iškyla kasdienybėje tam tikrų keblių situacijų įgyvendinant savo nuosavybės teisę. Daugiabučių namų butų savininkai drauge su kitais butų savininkais, įgyvendindami teises ir pareigas į bendrojo naudojimo objektus, gali pasirinkti tam tikras šių teisių ir pareigų įgyvendinimo formas. Asmenys, rinkdamiesi tam tikrą bendrosios dalinės nuosavybės teisių ir pareigų įgyvendinimo formą, pernelyg nesigilina į iš bendrosios dalinės nuosavybės administravimo formos kylantį specifiškumą, išryškėjantį praktinėse gyvenimiškose situacijose, ypač žalos atsiradimo atvejais. Siekiant atskleisti iš šių administravimo formų kylančią žalos atlyginimo problematiką, reikalingas kompleksinis įvairių teisės institutų suvokimas. Pažymėtina, kad teisės doktrina šiuo klausimu nėra plati, pagrindiniu teisės šaltiniu, reikalingu šios temos analizei, laikytina Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojama praktika. Vertinant šio rašto darbo temos aktualumą pažymėtina, kad visuomenės interesas, tame tarpe ir teisininkų, šiuo klausimu turėtų didėti, nes susisteminto, lakoniško ir aiškaus atsakymo kaip turi būti išspręsta praktinė, kelianti abejonių situacija, kol kas nėra. Pirma, Žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, atlyginimo ypatumų aktualumas atsiskleidžia analizuojant įvairių skirtingų teisės institutų normų sisteminių ir kompleksinių taikymą bei teisingą šių teisės normų interpretavimą. Antra, nagrinėjami žalos atlyginimo aspektai svarbūs praktikoje kilus ginčams tarp įvairių subjektų. Šios priežastys lemia, kad šia tema keliami klausimai reikalauja išsamesnio tyrinėjimo tiek doktrinos, tiek praktinio taikymo prasme.

Mokslinis naujumas. Nors atskirais daiktinės teisės (nuosavybės, bendrosios dalinės nuosavybės), civilinės atsakomybės taikymo, bendrojo naudojimo objektų daugiabučiuose namuose klausimais mokslo darbų, išaiškinimų, straipsnių yra, tačiau nagrinėjamos temos aspektu sisteminės kompleksinės teisės institutų analizės Lietuvos teisės doktrinoje detaliau neatlikta. Lietuvos teisės doktrina nėra stipriai išplėtotą, joje atsispindi tik žalos atlyginimo ypatumų aiškinimo pradmenys (užuomazgos), todėl šie klausimai reikalauja platesnio teisinio įvertinimo. Teorinė literatūra nėra gausi nagrinėjama tema, todėl pagrindiniu šaltiniu laikytina Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojama praktika, kuria remiantis bus galima išgryninti esminius žalos atlyginimo aspektus ir taip praplėsti Lietuvos teisės doktriną.

Darbo tikslas. Šio mokslinio darbo tikslas - sisteminant, t. y. 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. Atskleisti visų bendrosios dalinės nuosavybės objektus administruojančių subjektų teisių ir pareigų turinį, jiems suteiktas kompetencijas sprendžiant žalos atlyginimo klausimą. Tikslu siekiama analizuojant būtinus teisės institutus, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamą praktiką tokio pobūdžio civilinėse bylose, išskiriant esminius praktikos aspektus, leidžiančius suformuluoti atitinkamas išvalgas ir išvadas dėl žalos atlyginimo ir visų su tuo susijusių klausimų.

Darbo uždaviniai. Šio darbo keliami uždaviniai: 1) išanalizuoti ir pateikti išvadas dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų; 2) išnagrinėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administravimą įsteigus Bendriją, esant paskirtam Turto administratoriui, esant sudarytai Jungtinės veiklos sutarčiai ir aptarti bei pateikti išvadas, susijusias su šių administravimo formų ypatybėmis; 3) išanalizuoti turto savininko civilinės atsakomybės sampratą ir su jos taikymu susijusius klausimus; 4) apibrėžti turto savininko ir valdytojo civilinės atsakomybės santykį, taikymo aspektus ir vertintinus kriterijus, sprendžiant susijusius klausimus; 5) išnagrinėti žalos atlyginimo ypatumus esant įsteigtai Bendrijai, esant paskirtam Turto administratoriui, esant sudarytai Jungtinės veiklos sutarčiai bei esant įsteigtai Bendrijai ir sudarytai sutarčiai su Turto administratoriumi.

Darbo objektas. Darbe nagrinėjami esminiai žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, atlyginimo ypatumų aspektai, apimantys teisės institutų (daiktinės teisės, civilinės atsakomybės taikymo) teorinį aptarimą bei praktinių keblių situacijų su kuriomis susiduria teismai analizę ir jų sprendimo būdus.

Tyrimo metodai:

- *Sisteminės analizės metodas.* Šiam metodui skirta daugiausiai dėmesio. Juo naudotasi atskleidžiant įvairių teisės institutų sąveiką, bendrųjų ir specialiųjų teisės normų sąveiką teisės instituto viduje, sisteminant teismų formuojamoje praktikoje išdėstytą teisės aiškinimą ir taikymą, nustatant esminius probleminius aspektus, nagrinėjant šių aspektų tarpusavio ryšius. Taip pat šis metodas naudotas darant apibendrinimus bei išvadas.
- *Lyginamasis metodas.* Jis naudotas lyginant atskiras bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administravimo formas ir joms nustatytą teisinį reglamentavimą, iš nuosavybės teisės kylančių teisių ir pareigų įgyvendinimo

būdus, bendrosios dalinės nuosavybės savininkų ir bendrosios dalinės nuosavybės objektus administruojančių subjektų teisių ir pareigų apimtį, taip pat aptariant ir analizuojant teisės institute suformuotų teisės normų sąveiką, siekyje suprasti dažniausiai kylančias ir galinčias kilti praktines problemas, taip pat teisės normų interpretacijas, probleminių praktinių situacijų išsprendimo kontekste.

- *Dedukcijos ir indukcijos metodai.* Dedukcijos metodas naudotasi tyrimo išvadų, svarbiausių probleminių aspektų išsprendimui pasitelkiant žinias apie Lietuvos Respublikos Konstitucijoje suformuotus teisės principus ir saugomų vertybių apsaugą, bendruosius civilinės teisės formuojamus principus siekiant ne tik teisėto, bet ir teisingo probleminių aspektų sprendimo būdų suradimo ir kritinio šių sprendimo būdų vertinimo. Renkant informaciją, siekiant apsibrėžti būsimojo rašto darbo analizės ribas, pagrindinius probleminius aspektus vadovautasi dedukciniu metodu, kadangi tik suvokiant šio rašto darbo analizės svarbą, turint bendrą ir platų praktikoje kylančių problemų vaizdą, galima suvokti šios analizės būtinumą ir apsibrėžti svarbiausius probleminius sąlyčio taškus, atsakyti į klausimą, kas turi būti analizuojama pirmiausiai. Indukcijos metodo naudojimas pasireiškė priėjimu prie probleminių aspektų ir išvadų iš įvairių subjektų (tiek teismo, tiek civilinių teisinių santykių subjektų) perspektyvos, žvelgiant į tas pačias problemas iš skirtingų ir maksimalaus kiekvieno suinteresuotu subjekto (tiek valstybės, tiek civilinių teisinių santykių subjektų) interesų patenkinimo.
- *Abstrakcijos ir alternatyvų metodai:* svarbiausių problemų atrinkimui, aiškiam problemos modelio suformavimui ir jo esmės atskleidimui.
- *Apibendrinimo ir sintezės metodai:* išskiriant svarbiausius probleminius rašto darbo temos aspektus ir juos sugrupuojant į visumą.
- *Teleologinis metodas:* analizuojant Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimuose pateiktus išaiškinimus, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimus nutartyse dėl teisės taikymo ir aiškinimo, analizuojant poįstatyminius aktus, įgyvendinančius Lietuvos Respublikoje priimtus ir galiojančius įstatymus ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimus tiek, kiek jie susiję su nagrinėjama tema.
- *Aprašomasis metodas.* Metodas skirtas aprašyti teismų formuojamoje praktikoje kylančias praktines problemas ir jų sprendimo būdus.

Darbo originalumas. Rašto darbo tema pakankamai nauja, kadangi apgintų darbų šia konkrečia tema iki šiol nebuvo. Yra parašyta darbų tokiomis temomis: nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo ypatumai,

daugiabučių namų administravimas ir priežiūra, bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose problemos. Tačiau šiuose darbuose nagrinėti tik tam tikri su nagrinėtina tema siejami aspektai. Šio darbo tema unikali tuo, kad nukreipta į konkrečių su žalos atlyginimu susijusių problemų, kurios kyla daugiabučių namų būtų savininkams įgyvendinant savos teisės į bendrosios dalinės nuosavybės objektus per pasirinktas teisių įgyvendinimo formas, sprendimą. Taigi darbas naujas ir originalus jo tematikos bei keliamų problemų, reikalaujančių teisinio įvertinimo, atžvilgiu.

Literatūra ir šaltiniai. Darbas paremtas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) formuojama praktika, kai kurių žemesnės instancijos teismų sprendimais, normine bei specialiąja literatūra. Pažymėtina, kad specialiosios literatūros, analizuojančios ir kreipiančios į rašto darbo tema formuojamas problemas, nėra, taigi nėra ir aiškios teisinės doktrinos pozicijos. Būtent probleminių aspektų, suformuluotų darbo temoje, specifiskumas sąlygojo pasirinkimą iš esmės remtis Lietuvos Respublikos teisės šaltiniais. Tačiau, kiek buvo būtina, taip pat remtasi ir užsienio teisės šaltiniais. Taip pat naudota Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencija.

Darbo struktūra. Šis darbas sudarytas iš įvado, keturių sudedamųjų dalių, išvadų, santraukų lietuvių ir anglų kalbomis.

1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ SAVININKŲ BENDROSIS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖ IR JOS ĮGYVENDINIMAS

1. 1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai

Šiame rašto darbe bus analizuojami kompleksiniai klausimai, susiję su įvairiais civilinės teisės pošakiais, šių pošakių institutais. Siekiant atsakyti į rašto darbe keliamus probleminius klausimus, kalbėsime apie bendrosios nuosavybės teisę, o tiksliau, apie bendrosios dalinės nuosavybės santykių teisinį reguliavimą ir teisės doktriną šioje srityje.

Bendrajai nuosavybe yra laikomas turtas, kuris nuosavybės teisėmis priklauso kartu dviem ar keliems savininkams. Šiuo turtu gali būti kiekvienas daiktas ir kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita (CK 4.74 straipsnis). Taigi iš esmės, nepaisant tam tikrų specifinių išimčių (pvz. pensijos), beveik visi nuosavybės teisės objektai gali priklausyti bendraturčiams bendrajai nuosavybės teise. Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti (CK 4.72 straipsnio 1 dalis). Bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra tada, kai bendroje nuosavybėje nustatytos kiekvieno savininko dalys, kai į tą patį nuosavybės teisės objektą teises įgyvendina ne vienas, o keli asmenys, kiekvienas iš jų siekia skirtingų tikslų, nori gauti naudos jų valia turi būti suderinta. Šios teisės įgyvendinimą reglamentuoja CK 4.75 straipsnio 1 dalis, kurioje nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutikimu. Kai yra nesutarimas valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarką nustato teismas pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Užsienio teisės šaltiniuose bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra sukurama, kai konkretus pastatas ar pastatų grupė teisiškai suskaidomas į atskirus savarankiškus vienetus ir tam tikra šių pastatų dalis priskiriama bendrojo naudojimo objektams. Įdomu tai, kad visų Vakarų teisės tradicijos šalių nacionalinės teisės sistemos leidžia sukurti bendrosios dalinės nuosavybės objektus naujai sukurtų pastatų statytojui arba tokį pastatą, jeigu jis priklauso keliems savininkams, pasidalinti į atskirus vienetus¹. Kai kurių šalių teisės sistemos, teisės normos tiesiogiai reikalauja, kad sukuriant bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, pastatas, kuriame šie teisės objektai sukuriami, būtų ilgalaikiai savo prigimtimi, t. y. bendrosios dalinės nuosavybės teisė į objektus negali atsirasti pastate, kuris pastatytas iš neilgaamžių medžiagų². Manytina, kad tokia pozicija kildinama iš paties nekilnojamojo daikto apibrėžimo ir iš esmės atitinka CK 4.2 straipsnio

¹ Van Der Merwe, C. (Ed.). (2015). *European Condominium Law (The Common Core of European Private Law)*. Cambridge: Cambridge University Press. doi:10.1017/CBO9781316145487, p. 67.

² *Ibid*, p. 67-68.

2 dalyje nustatyta nekilnojamųjų daiktų apibrėžimą, kuris panašus su Vokietijos nacionalinėje teisėje įtvirtintu reikalavimu, kad pastatas (daugiabutis) būtų esminė, o ne laikina žemės sklypo dalis³. Ne daug kuo skiriasi ir Slovėnijos ar Estijos teisės sistemų požiūriai šiuo klausimu. Taigi darytina išvada, kad kai kurių Vakarų teisės tradicijos šalių nacionalinės teisės sistemos pripažįsta, kad pastatas, kuriame bendraturčiai įgyvendina jiems iš bendrosios dalinės nuosavybės tenkančias teises ir pareigas, atitiktų nekilnojamojo daikto apibrėžimą išryškinant jo ilgaamžiškumą ir sąsają su žemės sklypu, kitaip tariant, bendrosios dalinės nuosavybės teisė į objektus negali būti sukuriama ten, kur pastatas (objektas) neatitinka minėtų kriterijų. Bendrosios dalinės nuosavybės teisei atsirasti į objektus, būtina, kad pastatas būtų suskaidytas į bent jau du atskirus vienetus, o, tarkime, daugiabučiame name įgyvendinant teises į BDNO, turi egzistuoti bent du atskiri butai. Pažymėtina, kad nei vienoje Vakarų teisės tradicijos šalyje nėra nustatyto maksimalaus bendrosios dalinės nuosavybės objektų (padalintų atskirų objektų vienetų) skaičiaus, t. y. pastatas gali būti suskirstytas į neribotą skaičių atskirų vienetų⁴. Kai kurių valstybių nacionalinėse teisės sistemose, pvz.; Prancūzijoje, Italijoje ar Lenkijoje bendrosios dalinės nuosavybės teisė atsiranda savaime, kai pastatą įgyja keli subjektai, tačiau teisiškai reikšmingą šį faktinį pastato pasidalijimą (bendrosios dalinės nuosavybės sukūrimą) reikia notariškai registruoti išviešinant bendrosios dalinės nuosavybės sukūrimą prieš trečiuosius asmenis. Kitur faktinis bendrosios dalinės nuosavybės sukūrimas nepripažįstamas⁵.

Bendroji jungtinė nuosavybė – kai turto dalys nėra nustatytos. CK 4.73 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys, o bendroji jungtinė nuosavybės teisė – kai nuosavybės teisės dalys nėra nustatytos. Bendrosios jungtinės nuosavybės teisės atveju preziumuojama, jog asmenų, bendrosios nuosavybės teisės turėtojų teisės į nuosavybės teisės objektą yra lygios, tačiau bendrosios dalinės nuosavybės teisės atveju kiekvieno bendraturčio teisės turi būti kažkaip išreikštos, tuomet kokias dalis ir/ar jų rūšys pripažįsta teisės doktrina. Išskiriamos realiosios ir idealiosios dalys. Idealiosios dalys nustatomos nurodant tam tikrą trupmeną. Realioji bendraturčio teisės dalis į nuosavybės teisės objektą nustatoma padalinant daiktą į priklausančią dalį, jeigu daiktas dalus, jeigu daiktas nedalus, yra tam tikri teisiniai institutai išspręsti iš to atsirandančias teises problemas tarp bendraturčių, juos aptarsime vėliau.

³ *Ibid*, p. 68.

⁴ *Ibid*, p. 68

⁵ *Ibid*, p. 69.

Teisės doktrinoje bendroji nuosavybės teisė suprantama objektyviaja ir subjektyviaja prasmėmis. Objektyvioji bendrosios nuosavybės teisė – tai visuma teisės normų, reglamentuojančių teisinius santykius, susiklostančius asmenims įgyvendinant bendrosios nuosavybės teisę. Subjektyvioji bendrosios nuosavybės teisė – tai asmens teisė valdyti, naudoti jam priklausantį bendrosios nuosavybės teisės objektą bei jo disponuoti. Taip pat aktualu paminėti, jog teisės doktrinoje skiriami vidiniai ir išoriniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai. Šių santykių vertinimas mums bus aktualu tolimesnėje šio darbo analizėje, kadangi vidiniai bendraturčių santykiai, kaip paaiškės, turės tiesioginės įtakos vertinant atsakomybės klausimą dėl žalos, padarytos daugiabučiuose namuose, atlyginimo.

Vidiniai santykiai - tai tokie santykiai, kurie susiklosto tarp bendrosios nuosavybės teisės subjektų (bendraturčių), pvz.; gali būti susitarimas dėl naudojimosi atskiromis bendro turto dalimis arba susitarimas dėl daugiabučio namo administruojančio subjekto skyrimo. Išoriniai santykiai – tai santykiai tarp neapibrėžto rato asmenų, kurie negali pažeisti bendraturčių teisių. Vidiniai santykiai sąlygoja išorinių santykių pasikeitimą ar pasibaigimą ir atvirkščiai, taigi šie santykiai įtakoja vieni kitus.

Esminis bendrosios nuosavybės skirtumas nuo asmeninės nuosavybės yra tas, o ir visas su bendrąja nuosavybe susijęs reguliavimas yra būtinas dėl to, kad skirtingai nei asmeninės nuosavybės atveju, kur savininkas nuosavybės teisės turinį sudarančias teises ir pareigas įgyvendina savo nuožiūra esant bendrajai nuosavybei, bendraturčiai turi įgyvendinti teises ir pareigas bendru sutarimu, o dažnai šio sutarimo ir nepasiekia.

Bendrosios nuosavybės teisę sudaro tas pats teisių ir pareigų turinys, kaip ir asmeninės nuosavybės teisę turintiems subjektams, tačiau be šių teisių ir pareigų, į bendrąją nuosavybės teisę įeina tam tikros specifinės teisės ir pareigos. Specifiškumas priklauso nuo to ar tai nuosavybės teisės objektas priklauso bendrąja jungtine, ar bendrąja daline nuosavybės teise. Kadangi bendrosios jungtinės nuosavybės teisė laikytina tam tikra teisės fikcija ir jos specifiškumas pasireiškia per šeimos santykius, kuriuos reguliuoja tam skirti teisės institutai, todėl analizuojant šio darbo temą, aktualu kalbėti apie bendrąją dalinę nuosavybės teisę, o bendrąją jungtinę palikti nuošalyje.

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės reguliavime egzistuoja tam tikra teisinė specifika, kurią tikslinga aptarti. Tokių specifinių teisių ir pareigų reguliavimu laikytina CK 4.76 straipsnyje nustatyta teisės norma, kurioje nurodyta, kad 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. Proporcingumo principas taikomas ir kitų Vakarų teisės tradicijos šalių

nacionaliniame reguliavime, pvz.; Danijoje, Prancūzijoje ir Estijoje⁶. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą. Iš pirmo žvilgsnio gana aiškiai apibrėžtos teisės normos taikymas neturėtų kelti sunkumų ją pritaikant realiose praktinėse situacijose, tačiau šios normos praktinio pritaikymo sudėtingumas išryškėja tada, kai ją taikome vidiniuose bendraturčių santykiuose, tačiau būtina pasakyti šioje rašto darbo dalyje tik tiek, kad jei asmeninės nuosavybės teisės turėtojas atsako prieš trečiuosius asmenis, apmoka išlaidas, reikalingas turtui išlaikyti ir išsaugoti, moka su turtu susijusius mokesčius – vienas, tai bendrosios dalinės nuosavybės teisių turėtojai (bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektai) atsako prieš trečiuosius asmenis, moka mokesčius, apmoka išlaidas – visi kartu proporcingai savo daliai bendrojoje nuosavybėje (išoriniuose santykiuose). Įdomu tai, kad bendraturčiai pagal prievoles, atsirandančias iš jiems priklausančio bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto, atsako ir vieni prieš kitus (vidiniuose santykiuose), todėl bendrosios dalinės nuosavybės turėtojo (subjekto) neveikimas arba netinkamas veikimas gali būti pagrindas kelti klausimą dėl jo civilinės atsakomybės. Tam tikras iš šios normos atsirandančias teisės ir pareigas bendrosios dalinės nuosavybės turėtojai (subjektai) gali perleisti kitiems asmenims. Tokios situacijos pavyzdžiu gali būti, kai už tam tikrą atlygį bendrosios dalinės nuosavybės teisės turėtojai perleidžia pareigą rūpintis bendrosios dalinės nuosavybės objekto techninę būklę tam tikriems subjektams, tarkime, Turto administratoriui. Tokiu atveju, dėl neveikimo arba netinkamo veikimo už atsiradusią žalą atsako šis subjektas. Su CK 4.82 straipsniu baigiasi bendrosios teisės normos, reguliuojančios bendraturčių teisinius santykius, ir prasideda specialiosios teisės normos, kurios bus plačiai naudojamos plėtojant šio rašto darbo temą. Dėl šių teisės normų taikymo kyla daugiausiai neaiškumu ir nėra vieningos LAT praktikos. Daugiabučių namų savininkų nuosavybės teisė yra dvilypė. Subjektai, įsigydami butą daugiabutyje name kaip nekilnojamąjį turto objektą, įgyja jį asmenine nuosavybės teise. Santuokos atveju, kai butą perka santuoką sudarę asmenys, jie įgyja butą bendrąja jungtine nuosavybės teise. Žinoma, kad tokį butą suinteresuoti subjektai gali įgyti ir bendrąja daline nuosavybės teise, tačiau įdomu tai, jog nepaisant to, kokia nuosavybės teisės rūšimi butą įgyja suinteresuoti subjektai, bendrąsias patalpas šie asmenys kartu su kitais daugiabučio namo gyventojais (nuosavybės teisės į butus turėtojais) įgyja bendrąją daline nuosavybės teise be atskiro susitarimo, kitaip tariant, be jokios pirkimo-pardavimo sutarties ar papildomos kainos mokėjimo. Tokį „savaiminį“ bendrųjų naudojimo patalpų įgijimo

⁶ *Ibid*, 74 p.

pagrindą LAT civilinėje byloje Nr. 3K-3-1/2011 įvardija kaip teisės prezumpciją taikant CK 4.82 straipsnio 1 dalį, kuri, darytina prielaida, gali būti paneigta. Taigi darytina išvada, kad daugiabučių namų buto savininkui butas priklauso asmenine nuosavybės teise, o visi kiti daugiabučiame name esantys objektai šiam subjektui priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise⁷. Tokį bendrosios dalinės nuosavybės atsiradimą teismas paaiškina per valstybinės santvarkos keitimosi prizmę. Pažymėtina, kad iki nepriklausomybės atkūrimo CK 4.47 straipsnyje nebuvo reglamentuoti nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindai. Atkūrus nepriklausomybę, buvo pradėtas įgyvendinti private nuosavybe grindžiamo šalies ūkio formavimas ir viešoji nuosavybė įstatymų nustatyta tvarka buvo perleista privatiems subjektams. Viešosios nuosavybės perleidimas privačion nuosavybėn buvo vykdytas 1991 m. gegužės 28 d. Butų privatizavimo įstatymo, taip pat 1991 m. vasario 28 d. Valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymo nustatyta tvarka – negyvenamosios patalpos, kurios nebuvo įtrauktos į butų savininkų inventorines bylas kaip jų butų priklausiniai, miesto, rajono savivaldos organo sprendimu galėjo būti perduotos neatlygintinai butų savininkams, jeigu pastarieji pareiškė tokį prašymą ir notariškai susitarė dėl tokių patalpų naudojimo, eksploataavimo bei techninės priežiūros sąlygų⁸. Tačiau, kaip matyti, ne visos bendrojo naudojimo patalpos tapo butų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektais. Kaip nurodoma LAT nutartyje, daugiabučio namo negyvenamosios patalpos, kurios butų privatizavimo procese netapo visų bendraturčių bendrąja daline nuosavybe, liko viešosios nuosavybės valdymo teisę įgyvendinančių subjektų dispozicijoje⁹. Taip galėjo nutikti dėl to, kad gyvenamojo namo statybos projektinėje dokumentacijoje, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniuose dokumentuose patalpos nebuvo pažymėtos, kad skirtos butų naudotojams kaip butų priklausiniai arba šios patalpos buvo įrengtos nenumatant, kad jos bus skirtos butų savininkams. Tai aktualu aptarti siekiant geriau suprasti kaip susiformavo CK 4.82 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta taisyklė arba sužinoti šios taisyklės preliudiją. Svarbu į kokias bendrąsias patalpas ir/ar daugiabučio namo objektus šie asmenys įgyja bendrosios dalinės nuosavybės teises. Kaip nurodyta CK 4.82 straipsnio 1 dalyje, tokiomis patalpomis laikomos – pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga, taip pat žvelgiant sistemiškai į šią teisės normą

⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 27 d. nutartis civilinėje byloje „Ergo Insurance SE“, veikianti per „Ergo Insurance SE“ filialą Lietuvoje v., 219-oji daugiabučių namų savininkų bendrija, Nr. e3K-3-292-403/2018.

⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. sausio 25 d. nutartis civilinėje byloje Daugiabučio namo, esančio Architektų g. 65, Vilniuje, savininkų bendrija v. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, UAB „Lazdynų būstas“, Nr. 3K-3-1/2011

⁹ *Ibid.*

tokiomis patalpomis laikomos palėpės, rūšio patalpos ir pan. Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpomis yra laikomos negyvenamosios patalpos, kurios nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenims, ir savo techninėmis savybėmis, paskirtimi ar funkciniu ryšiu susijusios su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų eksploatavimu. Kaip nurodyta Lietuvos Respublikos Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje, bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Negyvenamosios patalpos, kurios nuosavybės teise priklauso atskiriems patalpų savininkams arba techninėmis savybėmis, paskirtimi ar funkciniu ryšiu nėra susijusios su butų ir kitų patalpų eksploatavimu, negali būti laikomos bendrojo naudojimo patalpomis¹⁰.

Užsienio literatūroje taip pat pabrėžiama svarba atskirti bendrosios dalinės nuosavybės objektus nuo asmenine nuosavybės teise priklausančių objektų dėl daugelio priežasčių. Vieną jų - bendraturčių kolektyvinė pareiga rūpintis ir tvarkyti BDNO, kita priežastis – daugiabučio namo buto savininkas, įgyvendindamas jam priklausančias nuosavybės teises, gebėdamas atskirti bendrosios dalinės nuosavybės objektus nuo asmenine nuosavybės teise priklausančių objektų, turi nepažeisti kitų bendraturčių teisių, t. y. neviršyti jam asmenine nuosavybės teise tenkančių teisių ir pareigų apimties (nepainioti asmenine nuosavybe priklausančių objektų, pvz.; vandentiekio sistemos dalių su bendrąja daline nuosavybės teise priklausančių objektų). Vokiečių ir Ispanų nacionalinėse teisės sistemose bendrosios dalinės nuosavybės teisė apibrėžiama bendra sąvoka, vėliau atskleidžiamas sąvokos turinys, akcentuojant, kurie objektai laikytini bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektais. Kitų valstybių nacionalinėse teisės sistemose pateikiami baigtiniai sąrašai objektų, kurie laikytini bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektais. Vienas iš tokių pavydžių - Italijos civilinis kodeksas, kuriame išsamiai apibrėžti bendrosios dalinės nuosavybės objektai¹¹. Vakarų teisės tradicijoje visi daugiabučio namo projekte

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

¹¹ Van Der Merwe, C. (Ed.). (2015). *European Condominium Law (The Common Core of European Private Law)*. Cambridge: Cambridge University Press. doi:10.1017/CBO9781316145487, p. 71-73.

nurodyti bendrojo naudojimo objektai skirti tarnauti visų daugiabučio namo gyventojų interesams, kaip pvz.; namo pamatai, namą laikančios konstrukcijos, stogas, laiptai, centrinės šildymo sistemos, ir išėjimai, liftai, drenažo sistemos laikytini bendrosios dalinės nuosavybės objektais, jeigu namo inžineriniuose dokumentuose nenurodyta kitaip¹². Prancūzijos nacionalinė teisė įdomi tuo, kad be fiziškai apčiuopiamų bendrajai dalinei nuosavybei priskirtinų nuosavybės teisės objektų, taip pat bendrajai dalinei nuosavybei priskirtinos papildomos teisės (*droit accessoires*), pvz.: teisė bendraturčiams padidinti daugiabučio namo gyvenamųjų patalpų aukštus, įrengti rūšį, sodus, aikšteles, kurie tarnautų bendraturčiams ir priklausytų jiems bendrąja daline nuosavybės teise (šiomis teisėmis gali pasinaudoti visi bendraturčiai). Portugalijos ir Graikijos nacionalinė teisė šiuo aspektu išskiria privalomus (būtinuosius) bendrosios dalinės nuosavybės objektus ir šiais objektais pripažintinus (papildomus) BDNO, kurie savo paskirtimi yra skirti bendraturčiams. Kelių valstybių nacionalinėse teisės sistemose gali būti pripažįstamas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimas išimtinai vieno ar kelių bendraturčių interesams tenkinti. Tokiais objektais laikytinos automobilio parkavimo vietos, sandėliai, rūšiai, gėlynai, sodeliai. Jungtinių Amerikos Valstijų nacionalinėje teisės sistemoje - ribota dalinė nuosavybė, kadangi šiais dalinės nuosavybės objektais tenkinami pavienių bendraturčių interesai, tai atsakomybė administruoti ir rūpintis šiais BDNO perkeliama tiems asmenims, kurie naudojasi jų teikiama nauda¹³.

Jau anksčiau minėta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisė į šiuos objektus atsiranda įstatymo pagrindu, tačiau, kaip tai įvardijo LAT, reikėtų nesuklysti, kadangi CK 4.82 straipsnio 1 dalis negali būti aiškinama kaip CK 4.47 straipsnio 12 punkte nurodyta teisės norma, t. y. joje neįtvirtintas atskiras nuosavybės teisės įgijimo pagrindas¹⁴. CK 4.82 straipsnio 7 dalyje įtvirtinta taisyklė, kurioje nurodyta, kad buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. Taigi bendrosios dalinės nuosavybės teisės apimtis yra tiesiogiai įtakojama asmens įgyto buto nuosavybės teise (asmenine, daline, jungtine) dydžio, kitaip kaip tai yra nurodyta įstatyme, naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykio. Aptarus tai, paminėtina ir kita CK 4.76 straipsnio nuostata. Sistemiškai analizuojant šias teisės normas, darytina išvada, jog priklausomai nuo įgyjamo buto dydžio, yra įgyjama (bendrosios dalinės nuosavybės teise) daugiabučio namo bendrųjų naudojimo patalpų dalis, o nuo buto

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

savininkui tenkančios bendrųjų naudojimo patalpų turto dalies (bendraja daline nuosavybės teise) priklauso šiam subjektui (savininkui) tenkanti mokėti išlaidų/mokesčių/rinkliavų dalis. Taigi nuo įgyto nuosavybės teise buto dydžio, yra santykinai priklausoma ir buto savininkui tenkanti teisių ir pareigų apimtis. Analizuojant CK 4.83 straipsnyje įtvirtintų buto savininkui tenkančių teisių ir pareigų, atsirandančių iš bendrąja daline nuosavybės teise priklausančių bendrojo naudojimo patalpų, turinį, būtina aptarti tai ką išaiškino LAT savo nutartyje, susijusioje su šių pareigų vykdymu. Pagal CK 4.83 straipsnio 4 dalį butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. LAT praktikoje išaiškinta, kad toks teisinis reglamentavimas reiškia, jog išlaidas galima atsisakyti mokėti dviem atvejais: 1) kai dėl jų teisės aktų nustatyta tvarka nėra priimto sprendimo ir 2) kai butų ir kitų patalpų savininkas nėra davęs sutikimo dėl šių išlaidų. Antruoju atveju būtina dar viena sąlyga – išlaidos turi būti nesusijusios su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais¹⁵. Apžvelgiant išdėstytą, darytina išvada, kad būtinios išlaidos, susijusios su bendrųjų patalpų išlaikymu, yra privalomos buto savininkui ir tada, kai jis nėra tam davęs sutikimo (ir yra įvykdyta pirmoji sąlyga). 2016 m. balandžio 22 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-232-916/2016 LAT pasisakė, kad tam tikrų išlaidų pobūdis lemia jų privalomumą ir jos yra priskiriamos prie išvardytųjų CK 4.82 straipsnio 3 dalyje. Tokiomis išlaidomis pripažįstamos būtinios išlaidos. CK 4.10 straipsnyje įtvirtintos daikto išlaidų sąvokos ir rūšys, to paties straipsnio 2 dalyje įtvirtinta būtinųjų išlaidų sąvoka – šios išlaidos įstatyme dar vadinamos įprastinėmis išlaidomis. LAT, formuodamas praktiką, įprastines išlaidas įvardijo kaip būtinąsias. Tačiau dėl būtinųjų išlaidų pripažinimo kiekvienu atveju sprendžia teismas. Vienoks ar kitoks išlaidų vertinimas priklauso nuo faktinių aplinkybių visumos kaip tas išlaidas traktuoja teismas kiekvienu atveju, tačiau dažniausiai šiomis išlaidomis pripažįstami kaštai, susiję su daikto būklės, vertės išsaugojimu taip, kad daiktas būtų išlaikomas pastovios būsenos toks, koks ir buvo sukurtas. Toks teisinis reguliavimas, tikėtina, kad yra teisingas, kadangi buto savininkų turto vertė, gyvenamosios sąlygos yra tiesiogiai įtakojamos savininkų butus supančių bendrųjų naudojimo patalpų būklės ir kokybės. Esant besąlyginei galimybei atsisakyti mokėti bet kokias išlaidas suponuotą situaciją, kai vieniems asmenims taip elgiantis, būtų pažeidžiamos kitos asmenų teisės ir

¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje *Daugiabučio namo Konstitucijos 15/5 savininkų bendrija v., N. Š.*, Nr. 3K-3-326/2014.

teisėti interesai gyventi saugioje, tinkamoje aplinkoje, išlaikyti nuosavybės teise turimo turto vertę, ir apskritai išsaugoti turtą kaip tinkamą pagal paskirtį naudoti nuosavybės teisės objektą. Kitoje LAT 2016 m. balandžio 22 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-232-916/2016 išaiškinta, kad sprendžiant dėl buto savininko pareigos apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, teisiškai nereikšminga bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių patiriamos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam taisyklė taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės¹⁶. Teismas, išreikšdamas tokią poziciją, dar labiau sustiprina „solidarumo“ taisyklę, kad butų savininkai nepriklausomai nuo tam tikrų aplinkybių privalo kartu dėti pastangas išlaikyti bendrąsias naudojimosi patalpas tinkamos būklės, kadangi, kaip jau minėta anksčiau, vieno asmens netinkamas šių teisių ir pareigų įgyvendinimas gali tiesiogiai įtakoti kitų asmenų teisėtus interesus.

Analizuojant daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę į bendrojo naudojimo objektus, svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad CK 4.82 straipsnio 2 dalyje ir CK 4.83 straipsnyje nustatytas teises ir pareigas, daugiabučių namų butų savininkai gali įgyvendinti: 1) steigdami butų ir kitų patalpų savininkų bendriją 2) sudarydami Jungtinės veiklos sutartis 3) skirdami bendrojo naudojimo objektų administratorių. Tokia galimybė įtvirtinta CK 4.83 straipsnio 3 dalyje ir 4.84 straipsnio 1 dalyje, tokios pozicijos laikomasi ir LAT formuojamoje praktikoje (LAT 2016 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-232-916/2016).

Esant skirtingoms daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimo formoms (įsteigus bendriją, paskyrus turto administratorių, sudarius Jungtinės veiklos sutartį), egzistuoja tam tikras su šiomis pasirinktomis bendrosios dalinės nuosavybės objektų (toliau – BDNO) administravimo formomis atsirandantis teisinis specifiškumas, ypač sprendžiant klausimus dėl civilinės atsakomybės taikymo nevykdant arba netinkamai vykdant iš pasirinktų BDNO administravimo formų kylančias teises ir pareigas. Šiems klausimams analizuoti pasiremsime dar neapartomis CK 4.84 ir CK 4.85 straipsnių nuostatomis. Šioje darbo dalyje tikslinga aptarti tik BDNO administravimo formas, gilesnę analizę darant kitose dalyse.

1. 2. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas įsteigus Bendriją

¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *Daugiabučio namo savininkų bendrija Kviečių g. 18 v.*, E. J., Nr. 3K-3-232-916/2016

Pirmasis daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimo būdas įsteigiant Bendriją. BDNO administravimą šia forma, nustatant teisių ir pareigų turinį, reguliuoja atskiras įstatymas – Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas. Šio įstatymo 1 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad įstatymas reguliuoja daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – bendrijos narių teises ir pareigas¹⁷. Konstitucinis Teismas išaiškino, kad daugiabučio namo savininkų bendrija yra viena iš bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo formų. DNSBĮ 2 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas išlaikyti, apsaugoti, rūpintis ir prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti Bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius, pažymėtina, kad nors Bendrija ir laikytina juridiniu asmeniu plačiąja prasme, tačiau šio juridinio asmens teisinis subjektiškumas yra specifinis, todėl teisinis kvalifikavimas (tam tikrų faktinių aplinkybių kontekste) turėtų būti kitoks, t. y. atsižvelgiant į jo specifiką - Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, tačiau ji, kaip civilinės atsakomybės subjektas, turi ypatumų, kuriuos sąlygoja tai, kad namo bendrojo naudojimo objektų savininkas yra ne Bendrija, o butų savininkai, kurie turi disponavimo šiais objektais teise¹⁸. Taigi iš pateikto Bendrijos apibrėžimo išplaukia, kad daugiabučių namų butų savininkų Bendrija perima buto savininkui tenkančias pareigas, susijusias su BDNO administravimu ir priežiūra butų savininkams įgyvendinus teise įsteigti tokią Bendriją ir perdavus tam tikras teises ir pareigas, tačiau Bendrija, kaip juridinis asmuo, yra savita. Tai patvirtina ir šio įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje numatyti Bendrijos steigimo tikslai – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administravimu ir priežiūra. Tokios pat pozicijos laikomasi, kaip matyti, ir aukščiau paminėtoje LAT nutartyje. Daugiabučio namo savininkų bendrija įgyvendina butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų

¹⁷ Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1995, nr. 20-449.

¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje L. B., I. V., I. Z. A. v., *daugiabučio namo savininkų bendrija „Medvėgalis“*, UAB „Telšių šilumos tinklai“, Nr. 3K-7-345/2007.

bendrija veikia vadovaudamasi įstatais. Kaip nurodoma šio Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 7 straipsnyje, bendrijos įstatai – tai dokumentas, kuriuo Bendrija vadovaujasi savo veikloje, nesant įstatų, Bendrijos veikimas neįmanomas¹⁹. Klausimai, susiję su daugiabučių namų bendrųjų patalpų administravimu, organizacinių klausimų sprendimais ir kita veikla, sprendžiami visuotiniame bendrijos narių susirinkime. Visuotinį Bendrijos susirinkimą šaukia Bendrijos pirmininkas arba Bendrijos valdyba Bendrijos įstatuose nustatyta tvarka²⁰.

Bendrija turi ypatumų, kuriuos lemia tai, kad namo bendrojo naudojimo objektų savininkai yra ne Bendrija, o butų savininkai, turintys valdymo, naudojimo ir disponavimo šiais objektais teisę. Šie asmenys, o ne Bendrija proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje, turi teisę į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas (CK 4.83 straipsnio 6 dalis), jie privalo apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atsiskaitymus, kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. Kadangi Bendrija, būdama savitu, specifiniu kvazi juridiniu asmeniu, renka lėšas iš savininkų ir jas naudoja BDNO objektų priežiūrai, todėl šie finansiniai ištekliai, turintys jiems įstatymo numatytą paskirtį, negali būti naudojami nuostolių atlyginimui, nes tokiu atveju būtų pažeidžiami neprisidėjusių prie žalos atsiradimo BDNO savininkų (bendraturčių) interesai. Verta paminėti, kad LAT praktikoje išaiškinta, kad Bendrijos visuotinio susirinkimo sprendimai dėl išlaidų namui išlaikyti ir išsaugoti galioja ne tik bendrijos nariams, bet ir tiems butų ir kitų patalpų savininkams, kurie nėra bendrijos nariai²¹. Taip pat butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų pareigos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu yra lygios neatsižvelgiant į tai, ar butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai yra Bendrijos nariai ar ne²². LAT poziciją akcentuoti svarbu, turint omenyje jau aukščiau įvardytą „solidarumo“ taisyklę, preziūmujančią kiekvieno iš buto savininkų pareigą su kitais butų savininkais vykdyti savo teises ir pareigas, atsirandančias iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus. Bendriją steigia vieno ar kelių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkai. Viename nekilnojamojo turto objekte draudžiama steigti daugiau kaip vieną Bendriją, išskyrus atvejus, kai pastato (nekilnojamojo turto objekto) dalis turi atskirus

¹⁹ Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1995, nr. 20-449.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje M. D. M. v., DNSB „Radvilėnų 5“, Nr. 3K-3-327/2010.

²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje gyvenamųjų namų statybos bendrija „Trušelių sodybos“ v., E. B., Nr. 3K-3-530/2012.

inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines inžinerines sistemas. Bendrijos steigėjai yra butų ir kitų patalpų savininkai. Bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas buto ar kitų patalpų savininkas ar jų grupė, pastato statytojas ar jo įgaliotas atstovas. Bendrija steigama steigiamojo susirinkimo metu, steigiamasis susirinkimas šaukiamos bendrijos steigimo iniciatoriaus, bendrijos steigiamasis susirinkimas yra teisėtas kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų butų ir kitų patalpų savininkų. Sprendimai steigiamajame susirinkime priimami balsų dauguma²³. Verta paminėti, kad egzistuoja galimybė butų savininkams prisijungti jau prie egzistuojančios daugiabučių namų savininkų bendrijos, nebūtina steigti naujos bendrijos, tokia galimybę reglamentuoja minėtame įstatyme²⁴. Bendrijos aukščiausiasis organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas, bendrijos valdymo organai valdyba ir/ar bendrijos pirmininkas. Kai valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas. Egzistuoja ir vidaus kontroles organai – šiais gali būti sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius. Taigi, jei Bendrijoje daugiau kaip šimtas Bendrijos narių – butų ir kitų patalpų savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo. Mažesnės Bendrijos ginčų nagrinėjimo komisiją sudaro ar ginčus nagrinėjantį asmenį skiria savo pasirinkimu. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis Bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Įdomu tai, kad jei Bendrijos nariai nusprendžia Bendrijos pirmininku rinkti asmenį, neturintį buto ar kitų patalpų tame pastate, kurio bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta Bendrija, bendrijoje sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba²⁵. Darytina išvada, kad įstatyme suformuota pozicija, jog jei neturi buto ar kitų patalpų tame pastate, kuriame įsteigta Bendrija, negali tinkamai atstovauti kitų buto savininkų interesų, paremta tuo, kad neturint savo asmeninio intereso (pvz. nuosavo buto daugiabučiame name), neįmanomas tinkamas teisių ir pareigų įgyvendinimas. Šią poziciją pagrindžia ir minėta „solidarumo“ taisyklė, formuojama LAT praktikoje: vienas – už visus, visi už vieną. Jei veikdamas Bendrijos tikslais neturi savo asmeninio intereso - negali objektyviai suprasti kitų butų savininkų interesų, nes vieno iš butų savininko gerovė, atsirandanti iš jo nuosavybės teisės į butą, tiesiogiai įtakojama kitų asmenų požiūrio į bendrų patalpų priežiūrą, saugojimą, administravimą (plačiąją prasme visą pastatą), kuriame yra butas. Todėl visai logiškas, šiuo atveju, įstatymų leidėjo interesus neleisti asmeniui, nesusijusiam su daugiabučių namų, kuriame steigama Bendrija,

²³ Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1995, nr. 20-449.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Lietuvos Respublikos daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1995, nr. 20-449.

atstovauti visiems būtų savininkams ir įpareigoti sudaryti kolegialų valdymo organą – valdybą. Su Bendrijos pirmininku gali būti sudaryta darbo sutartis, t. y. jis gali gauti atlyginimą už atliekamas pareigas. Sutartį su Bendrijos pirmininku pasirašo visuotinio susirinkimo įgaliotas asmuo. Taip pat įstatyme nustatyta tvarka Bendrijoje gali būti steigiama valdyba. Valdybą sudaro bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdybos nariai. Bendrijos pirmininkas yra bendrijos valdybos pirmininkas. Bendrijos valdybos narių skaičius nustatomas bendrijos įstatuose. Bendrijos valdybos funkcijos, kaip matyti įstatyme, iš esmės susijusios su bendrijos administraciniais, struktūriniais, organizaciniais, finansiniais klausimais ir jų sprendimu. Be to, bendrijos valdyba atsako už jai visuotinio susirinkimo pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą²⁶ (netinkamas šių pareigų įgyvendinimas gali būti pagrindas taikyti civilinę atsakomybę). Svarbu tai, kad įstatyme yra įtvirtinta Bendrijos valdybos narių pareiga atlyginti Bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl valdybos sprendimų, priimtų pažeidžiant bendrijos įstatus, aptariamą įstatymą ir kitus įstatymus. Bendrijos valdybos narių prievolė atlyginti Bendrijai nuostolius yra solidari. Nuo pareigos atlyginti nuostolius atleidžiami tie bendrijos valdybos nariai, kurie balsavo prieš sprendimą dėl kurio atsirado nuostoliai arba nedalyvavo valdybos posėdyje jį priimant ir per 7 dienas po to, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie tokį sprendimą, įteikė bendrijos valdybai (pirmininkui) prieštaravimą raštu dėl šio sprendimo priėmimo²⁷. Taigi įstatyme apibrėžtos valdybos narių pareigos aktualios nagrinėjant žalos atlyginimo klausimą, taikant deliktinės civilinės atsakomybės teisės normas ir tuo pačiu atsakant į šiame rašto darbo keliamus probleminius klausimus. Bendrija, veikdama daugiabučių namų savininkų interesais, įgyvendindama jai įstatymu nustatytas teises ir pareigas, patiria išlaidų, kurios privalo būti atlygintos, tačiau atlygintos – proporcingai – vadovaujantis CK 4.84 straipsnio 9 dalies ir CK 4.82 straipsnio 3 dalies nuostatomis. Sistemiškai aiškinant daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuosavybės teisę, butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas, naudojantis bendrąja nuosavybe, ir bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą reglamentuojančius CK 4.82–4.85 straipsnius, teisėjų kolegija sprendžia, kad, kai butų ir kitų patalpų savininkai daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdymą įgyvendina kitais alternatyviais būdais (steigia butų ir kitų patalpų savininkų Bendriją ar sudaro Jungtinės veiklos sutartį), tai pagal savo pobūdį tokias išlaidas, kurias patiria Bendrija ar Jungtinės veiklos sutarties dalyviai ir kurios gali būti priskirtos administravimo išlaidoms, butų ir kitų patalpų savininkai privalo atlyginti proporcingai savo daliai. Taigi, tiek administravimo išlaidos,

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

kai veikia bendrojo naudojimo objektų administratorius, tiek joms prilyginamos išlaidos, kai veikia butų ir kitų patalpų savininkų Bendrija arba sudaroma Jungtinės veiklos sutartis, yra išlaidos, kurias pagal bendrąją taisyklę bendraturtis privalo proporcingai savo daliai apmokėti (CK 4.82 straipsnio 3 dalis) ir kurioms netaikoma CK 4.84 straipsnio 4 dalies išimtis²⁸. Bendrijos (JA), kaip ir uždarnosios akcinės bendrovės arba mažosios bendrijos, turtas yra atskirtas nuo jo dalyvių (bendrijos narių), tačiau priešingai negu nurodyta CK 2.50 straipsnio 1 dalyje, DNSBĮ 24 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad pajamos, gautos naudojant butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams paskirstomos proporcingai jų turimai bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų daliai ir (arba) naudojamoms pastatams (pastatams) atnaujinti. Pagal šio straipsnio 3 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, Bendrija, kaip ir kitų teisinių formų bendrojo naudojimo objektų valdytojai, privalo turėti atskirą kaupiamųjų lėšų sąskaitą, į kurią draudžiama nukreipti išieškojimą pagal bendrijos ar bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų prievoles. Išieškojimą pagal prievoles nukreipti į Bendrijos turtą draudžiama įstatymu, o lėšos, esančios Bendrijos kaupiamosiose sąskaitose, turi būti naudojamos tik pagal jų tikslinę paskirtį.

Platesnė Bendrijos funkcijų analizė nėra tikslinga, kadangi prie tam tikrų klausimų, susijusių su Bendrijos veiklos teisiniu reguliavimu, sugrįšime nagrinėdami žalos atlyginimo ypatumus.

1. 3. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas sudarius Jungtinės veiklos sutartį

Antrasis daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimo būdas yra sudarant Jungtinės veiklos sutartį. Jungtinės veiklos sutarties samprata pateikta CK 6.969 straipsnyje, kuriame nustatyta, kad Jungtinės veiklos sutartimi du ar daugiau asmenų, kooperuodami savo turtą, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Taip pat nustatyta, kad jungtinės veiklos sutartis turi būti rašytinė. Taigi Jungtinės veiklos sutarties šalimis (dalyviais) daugiabučiame name galėtų būti butų ir kitų patalpų savininkai. Jungtinės veiklos sutartis įdomi tuo, kad nepaisant tam tikro teisinio reglamentavimo, susijusio su šios sutarties forma, kriterijais ir veikimu, ji yra laisviausia, kadangi dėl teisių ir pareigų apimties šios sutarties šalys gali susitarti pačios. LAT 2015 m. spalio 2 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-519-415/2015 nurodė, kad teisine Jungtinės veiklos

²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *Daugiabučio namo savininkų bendrija Kviečių g. 18 v., E. J.*, Nr. 3K-3-232/2016.

(partnerystės) sutarties forma gali būti įgyjami labai įvairūs civiliniai santykiai – bet kokie įstatymui neprieštaraujantys kelių asmenų tarpusavio išipareigojimai kooperuojant turtą ar nematerialines vertybes užsiimti bendra veikla ar siekti bendro tikslo²⁹. Sudaryti Jungtinės veiklos sutartį siekiant administruoti BDNO ypač efektyvu tada, kai sutarties šalių skaičius yra nedidelis (BDNO savininkų ne daug). Sudarius tokią sutartį, bendraturčiams supaprastinamas praktinis teisių ir pareigų įgyvendinimas administruojant BDNO. Tačiau gali būti sukuriamos ir priešingos situacijos, kurias aptarsime nagrinėdami žalos atlyginimo ypatumų klausimą esant sudarytai Jungtinės veiklos sutarčiai, remiantis LAT formuojama praktika. Jeigu Bendrijos ir/ar Turto administratoriaus BDNO administravimo atveju bendraturčiai, vadovaudamiesi CK 4.85 straipsnio 1 dalimi, gali susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo (dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo - disponavimo) klausimų balsų dauguma, tai Jungtinės veiklos sutarties atveju šalys gali susitarti tiek dėl naujų, tiek dėl esamų bendrojo naudojimo objektų valdymo, disponavimo ir naudojimo. Taigi įgyvendinant teises ir pareigas į bendrojo naudojimo objektus sudarant Jungtinės veiklos sutartį, BDNO bendrasavininkai sutartimi gali susitarti dėl įvairesnių teisių ir pareigų, susijusių su BDNO administravimu, išplečiant BDNO administravimo teises ir pareigas numatytas teisės norminiuose aktuose. Esminio skirtumo tarp daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisių įgyvendinimo Jungtinės veiklos sutartimi ar šių teisių įgyvendinimu įsteigus Bendriją iš esmės nėra, yra tik vienas iš jų - nereikia steigti juridinio asmens. Taigi taip taupomos lėšos dokumentų parengimui, registravimui, patvirtinimui. Savininkai, pasirašydami Jungtinės veiklos sutartį, visą valdymą atiduoda į fizinio asmens rankas, tačiau šis asmuo būtinai turi būti vienas iš savininkų ir tai yra dar vienas panašumas su Bendrija. Išrinktojo teisės ir pareigos panašios ir beveik sutampa su Bendrijos pirmininko teisėmis ir pareigomis. Pažymėtina, kad Jungtinės veiklos sutarties atveju, išrinktajam asmeniui, skirtingai nei Bendrijos pirmininkui, egzistuoja tam tikra rizika, susijusi su jo teisėmis ir pareigomis. Rizika gali pasireikšti tuo, kad išrinktojo vardu atidaroma banko sąskaita, kurioje kaupiamos daugiabučių namų savininkų lėšos, skirtos bendrosios dalinės nuosavybės turto objektų priežiūrai. Taigi jam tenka tiesioginė atsakomybė už pagrįstą ir teisėtą Bendrijos finansinių išteklių panaudojimą ir administravimą.

Jungtinės veiklos sutartis - patogus būdas daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimui. Jungtinės veiklos sutarties pasirinkimas BDNO administravimui turi privalumų dėl to, kad įstatymų leidėjas paliko plačią diskreciją

²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Vaigosta“ v., UAB „Domus ARX“, Nr. 3K-3-519-415/2015.

šalims susitarti dėl daugiabučių namų savininkų kompetencijų, funkcijų, atsakomybės ir veiklos organizavimo modelio. Šie privalumai išplaukia iš to, jog tarp šalių yra sudaroma sutartis, o kaip žinoma, sutarties šalys gali pačios susitarti dėl savo teisių ir pareigų apimties. Šis administravimo būdas patogus daugiabučiuose namuose, kuriuose yra nedaug butų, kadangi esant mažesniai daugiabučių namų savininkų skaičiui, lengviau pasiekti susitarimą. Kita vertus, Jungtinė veiklos sutartis turi būti sudaryta nustatyta tvarka, atitikti teisės norminių aktų reikalavimus (įstatymus, poįstatyminius aktus). Iškilus tam tikriems nesklaidumams tarp Jungtinės veiklos sutarties šalių, ginčui persikėlus į teismą, teismas taiko sutarčių aiškinimo institutą ir taip atkuria pažeistų teisių ir pareigų pusiausvyrą. Kiekvienu atveju teismas vertina sudarytos Jungtinės veiklos sutarties formos ir turinio atitiktį teisės norminių aktų keliamiems reikalavimams.

Esant didesniai butų skaičiui ir dėl to proporcingai didesniai gyventojų skaičiui, turėtų būti steigiama Bendrija. Įdomu tai, kad egzistuoja poįstatyminė šios sutarties sudarymo forma, nustatanti imperatyvius formos reikalavimus sudarant šią sutartį. LAT savo formuojamoje praktikoje įtvirtinęs, kad Jungtinės veiklos sutarčiai taikomas specialus poįstatyminis reguliavimas. Teisės aktai gali nustatyti atskirų jungtinės veiklos (asociacijos) sutarčių ypatumus, įskaitant reikalavimus sutarties formai. Nagrinėjamu atveju, Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros Jungtinės veiklos sutarties tipinė forma yra patvirtinta aplinkos ministro įsakymu³⁰ todėl sprendžiant klausimus, susijusius su daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų pasirašyta Jungtinės veiklos sutartimi (jos turiniu ir (ar) forma), turėtų būti vadovaujama šio įsakymo nuostatomis³¹. Pažymėtina, kad šiai sutarčiai nereikalinga notarinė patvirtinimo forma. Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros Jungtinės veiklos sutarties 25 punkte yra numatyta, kad sutartis laikoma sudaryta, kai jos sudarymui balsų dauguma (pakartotiniame susirinkime ne mažiau kaip 1/4) pritaria patalpų savininkai Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka ir ją pasirašo daugiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų, o 26 punkte – sutartis visam daugiabučiam namui įsigalioja nuo jos sudarymo dienos ir galioja neterminuotai arba sutarties dalyviai nustato kitą jos įsigaliojimo ir galiojimo terminą.

³⁰ Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymas Dėl pavyzdinės Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo. *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 141-7284.

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Kauno komunalinis ir butų ūkis“ v., UAB „Namų priežiūros centras“, G. V., G. A., R. (A.) K., A. G., J. K., J. O. L., I. J., M. J., K. J., M. K., B. Š., M. K., D. J., D. S. J., A. D., S. P., G. S., S. D., G. K., J. K., B. A. Z., D. V., S. Č., J. D., V. B., G. P., L. N., D. K., A. K., V. K., J. S., S. B., M. L., E. V., L. S., E. S., Nr. 3K-3-97-421/2016.

Taigi, notarinis sutarties patvirtinimas nenustatytas nei pavyzdinėje, nei šioje byloje <..>³². Apibendrinant darytina išvada, kad nepaisant nustatytos Jungtinės veiklos sutarčiai taikomos pavyzdinės formos reikalavimų, šalys išlaiko plačią dispoziciją ir galimybes sudaryti tokią sutartį bei susitarti dėl jos sąlygų. Tačiau nereikėtų pamiršti, kad Jungtinės veiklos sutarčių turinys ir pobūdis gali stipriai skirtis priklausomai nuo tikslo, kuriam ji sudaroma. Aukščiau aptartas teisinis reguliavimas taikomas tik Jungtinės veiklos sutarties tam tikrai rūšiai (asociacijos sutartis), kuriai Jungtinės veiklos sutarties rūšiai priklauso sudaroma sutartis yra vertinama pagal tai, ar ši sutartis yra sudaroma siekiant pelno ar ne. Pagal LAT praktiką, jeigu Jungtinės veiklos sutarties (partnerystės) tikslas nėra susijęs su pelno siekimu, t. y., kai sutartis sudaroma tik tam tikram baigtiniam tikslui pasiekti, tokia Jungtinės veiklos sutartis (paprastoji partnerystė) vadinama asociacijos sutartimi, būtent asociacijos sutartimi laikytina Jungtinės veiklos sutartis sudaryta įgyvendinant teises ir pareigas, kylančias iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučių namų savininkams³³. Aukščiau nurodyto įsakymo 2 straipsnyje, kaip ir aptartoje teismų praktikoje, nustatytas Jungtinės veiklos sutarties tikslas - nesiekiant pelno valdyti, naudoti, prižiūrėti, remontuoti ir kitaip tvarkyti namo bendrojo naudojimo objektus³⁴. Atsižvelgiant išdėstytą, darytina išvada, kad Jungtinės veiklos sutarčiai, kuri skirta susitarti dėl BDNO administravimo, turi būti taikomi asociacijos sutarčiai nustatyti reikalavimai. Paminėtame įsakyme taip pat įtvirtintas sutarties dalykas, įgaliojimo teisės ir pareigos, išlaidų apmokėjimo tvarka, sutarties galiojimo ypatumai. Tikėtina, kad ne visi įsakyme įtvirtinti sutarties formos reikalavimai yra imperatyvus, tačiau pavyzdinės formos (nustatytos įsakymu) laikymasis padeda šalims įgyventi savo teises ir pareigas tinkamai, išvengti galimų ginčų ateityje.

1. 4. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas paskyrus Turto administratorių

Trečiasis daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimo būdas yra ši turtą administruoti paskiriant Turto administratorių. Iš esmės Turto administratorius atlieka tą patį, ką turi atlikti Bendrija ar įgaliotas asmuo sudarius Jungtinės veiklos sutartį, t. y. administruoja bendrojo naudojimo objektus, vykdo su

³² *Ibid.*

³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. kovo 31 d. nutartis civilinėje byloje A. B v., G. B., Nr. 3K-3-158-695/2015.

³⁴ Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymas Dėl pavyzdinės Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo. *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 141-7284.

bendrojo naudojimo objektai valdomi vadovaujantis Jungtinės veiklos sutartimi, kuri rengiama pagal aplinkos ministro įsakymu patvirtintą pavyzdinę formą, o Turto administratorius veikia vadovaudamasis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, CK 4.240 ir CK 4.84 straipsnių nuostatomis. Tačiau atkreiptinas dėmesys į tai, kad Turto administratorius gali būti paskiriamas tiek sutarties, tiek įstatymo pagrindu. Įstatymo pagrindu atsirandantis BDNO turto administravimas atsiranda tada, kai daugiabučių namų savininkai nustatyta tvarka neįsteigia Bendrijos ir nesudaro anksčiau minėtos Jungtinės veiklos sutarties. Sutarties pagrindu paskyrus Turto administratorių, egzistuoja galimybė šalims susitarti dėl šios sutarties turinio, t. y. suinteresuotų subjektų teisių ir pareigų apimties, pasidalinant kompetenciją tarp šalių. CK 4.84 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro Jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei Bendrija likviduota arba nutraukta Jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Sprendimą skirti Turto administratorių priima butų ir kitų patalpų savininkai, kurių pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Tačiau tais atvejais, kai butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija (CK 4.84 straipsnio 2 dalis). Bendrojo naudojimo objektų administratorius skiriamas penkeriems metams ir, nesant nusiskundimų iš daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų, įgaliojimų terminas pratęsiamas dar penkeriems metams (CK 4.84 straipsnio 4 dalis), tačiau šalys, sutarties pagrindu skiriančios Turto administratorių BDNO administravimui, gali susitarti kitaip. Įdomu tai, kad bendrojo naudojimo objektų administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą vykdant administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu (CK 4.84 str. 6 dalis). Nagrinėjamu atveju prisimintina šiame darbe jau aptarta „solidarumo pareiga“. Kadangi asmuo, savivaldybės paskirtas BDNO administratoriumi, dažniausiai nėra kartu ir šių BDNO bendrasavininku (neturi jau aptarto asmeninio suinteresuotumo), tai įstatymų leidėjas nustato įstatyminę pareigą šiam asmeniui vykdant savo pareigas drausti savo civilinę atsakomybę. Turto administratoriaus ir BDNO savininkų interesai iš esmės yra skirtingi. Turto administratorius, atlikdamas savo teisės ir pareigas, ne visais atvejais turi objektyvią galimybę geriausiai atstovauti visų daugiabučių namų butų ir patalpų savininkų interesus. Manytina, kad toks asmuo, veikdamas iš šalies

(Turto administratorius dažnu atveju nėra ir administruojamųjų objektų bendrasavininkas), vykdydamas savo teises ir pareigas, gali sukelti tam tikros žalos (net ir neturint subjektyvaus ketinimo to padaryti), todėl privalo apdrausti savo atsakomybę civilinės atsakomybės draudimu. Tokiu būdu kompensuojama atsirandanti papildoma rizika žalai atsirasti, susijusi su asmeninio intereso neturėjimu. Be to, įpareigojimas drausti savo civilinę atsakomybę naudingas ekonominiu požiūriu šioje sferoje veikiančiam subjektui, kadangi taip sumažinama rizika šiam subjektui tapti nemokiam. Šis įpareigojimas taikomas ir sutarties pagrindu atsiradusiam turto administravimui. Įstatymas taip pat numato sąlygas, kurioms esant, asmens skyrimas į daugiabučio namo administratorius yra negalimas. CK 4.84 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad bendrojo naudojimo objektų administratoriais negali būti šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus namus, kuriuose nėra liftų), jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės teritorijoje, taip pat kiti asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą. Šis draudimas bendrojo naudojimo objektų administratoriui netaikomas administruojant turtą, esantį gyvenamojoje vietovėje, kurioje, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, gyvena mažiau negu 100 000 gyventojų, jeigu savivaldybės taryba nenusprendžia kitaip. Manytina, jog draudimas sukurtas siekiant apsaugoti sąžiningą konkurenciją. Taip pat yra tam tikri atvejai, kuomet gali būti taikoma išimtis. Išimtis pritaikoma, kai gyvenamojoje vietoje gyvena nedidelis skaičius gyventojų, esant objektyvių aplinkybių visumai galima situacija, kai tiesiog nėra kitų subjektų, galinčių vykdyti BDNO turto administravimo funkcijas. Bendrojo naudojimo patalpų administravimas yra atlygintinas, tačiau maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką nustato savivaldybės taryba. Administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje (CK 4.84 straipsnio 9 dalis). Administravimo tarifas negali viršyti maksimalaus tarifo, apskaičiuoto pagal savivaldybės tarybos nustatytą maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarką. Atkreiptinas dėmesys, kad teisinis reguliavimas, nustatantis Turto administratoriaus atlyginimo ypatumus, taikomas tada, kai Turto administratorius yra skiriamas įstatymo pagrindu. Šalys, skirdamos BDNO Turto administratorių sutarties pagrindu, gali susitarti dėl šiam subjektui mokamo atlygio ir tvarkos. Įstatymo pagrindu atsiradęs turto administravimas pasibaigia įregistravus gyvenamojo namo patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius Jungtinės veiklos sutartį (CK 4.84 straipsnio 10 dalis). CK 4.84 straipsnio 12 dalyje nustatyta, kad šio straipsnio 5 ir 6 dalių normos *mutatis mutandis* taikomos ir bendrojo naudojimo objektų administratoriams, veikiantiems pagal

su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija arba butų ir kitų patalpų savininkų Jungtinės veiklos sutarties dalyviais sudarytas sutartis dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo. Darytina išvada, kad Turto administratorių paskiriant sutarties pagrindu, šalys turi didesnę dispoziciją susitarti dėl turto administravimo ypatumų. CK 4.84 straipsnio 12 dalis iš pirmo žvilgsnio gali pasirodyti prieštaraujanti to paties straipsnio 10 dalies nuostatai, kurioje nurodoma, kad administravimas pasibaigia įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius Jungtinės veiklos sutartį, tačiau taip nėra. Galimos objektyvios situacijos, kada Bendrija ar Jungtinės veiklos sutarties šalys sudaro sutartį su BDNO Turto administratoriumi dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo, taip pasidalinant suinteresuotoms šalims tenkančią kompetenciją ir funkcijas vykdant BDNO administravimą. Šiuos klausimus aptarsime sprendžiant žalos atlyginimo ypatumus. Be to, pažymėtina, kad be jau aptarto teisinio reglamentavimo, taikomo BDNO turto administratoriaus veiklai (turto administratorių paskyrus įstatymo pagrindu), taikomi ir kiti teisės norminiai aktai, pvz.; vyriausybės nutarimas dėl „Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“³⁵, kuriame aptariamos Turto administratoriaus funkcijos, šio subjekto teisės ir pareigos bei kitą šio subjekto veiklą reguliuojantys ypatumai.

2. CIVILINĖ ATSAKOMYBĖ IR JOS TAIKYMAS ŽALOS ATLYGINIMO ATVEJU

Tęsiant šio rašto darbo temos analizę, būtina aptarti civilinės atsakomybės taikymo institutą. Aptarus civilinės atsakomybės taikymo sampratą, sąlygas ir ypatumus, galėsime atsakyti į keliamus probleminius klausimus.

Bendra civilinės atsakomybės samprata įtvirtinta CK 6.245 straipsnio 1 dalyje, nurodant, kad tai turtinė prievolė, kurios viena šalis turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius (žalą) ar sumokėti netesybas (baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti padarytus nuostolius (žalą) ar sumokėti netesybas (baudą, delspinigius). Civilinė atsakomybė yra dviejų rūšių: sutartinė ir deliktinė (CK 6.245 straipsnio 2 dalis). Didesnį dėmesį skirsime deliktinei civilinei atsakomybei, kadangi ją ir taikysime aptardami bet kokią padaromą žalą bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams. Deliktinę civilinę atsakomybę įstatymas apibrėžia kaip turtinę prievolę, atsirandančią dėl žalos, kuri nesusijusi su sutartiniais

³⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2001, nr. 45-1584.

santykiais, išskyrus atvejus, kai įstatymai nustato, kad deliktinė atsakomybė atsiranda ir dėl žalos, susijusios su sutartiniais santykiais (CK 6.245 straipsnio 4 dalis). Kita, civilinės atsakomybės taikymo sąvoka svarbi tinkamam šio instituto taikymui – žala. Pagal CK 6.249 straipsnio 1 dalį, žala yra asmens turto netekimas arba sužalojimas, turėtos išlaidos (tiesioginiai nuostoliai), taip pat negautos pajamos, kurias asmuo būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų. Taigi žala skirstoma į nuostolius ir negautas pajamas. Pareiga atlyginti žalą nustatyta CK 6.263 straipsnyje. To paties straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kiekvienas asmuo turi pareigą laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos. Žala subjektui gali būti padaroma tiek veikimu, tiek neveikimu. Žala gali būti padaroma asmeniui veikimu – objektyviai suvokiant, kad ji atsiras arba tokio suvokimo apie pasekmės neturint, t. y. veikiant netinkamai arba subjektui neveikiant apskritai. Subjektas, veikdamas netinkamai, siekia įgyvendinti tam tikras savo teisės ar pareigas, tačiau dėl tokio veikimo padaro žalos tam tikriems įstatymo saugomiems objektams ir vertybėms. Taip pat asmuo gali sukelti žalą minimiems objektams neveikdamas. Šiuo atveju subjektas neįgyvendina tam tikrų teisių ar jam tenkančių pareigų, nepasirenka jokio veikimo modelio ir iš to atsiranda žala, kuri privalo būti atlyginta (pvz. pareiga administruoti BDNO). Tokios pozicijos laikosi ir LAT nurodydamas, kad pareiga elgtis atidžiai ir rūpestingai kaip bendro pobūdžio reikalavimas koreliuoja su kitu bendro pobūdžio reikalavimu elgtis taip, kad niekam nedarytum žalos, todėl šiuo aspektu vien žalos padarymas gali būti pripažįstamas neteisėtu veiksnu³⁶. Tai aktualu aptarti, kadangi samprotaujant apie žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, atlyginimo ypatumus, stebėsime, kad teismas kiekvienu atveju vertina subjekto pasirinktą veikimo modelį, sprendžia, ar šis subjektas neveikė apskritai, nors turėjo tokią pareigą, ar jis veikė, tačiau veikdamas netinkamai sukėlė tam tikrą žalą. Kiekvienu atveju vertinant subjekto pasirinkto veikimo modelį, privalu įvertinti ir faktinių aplinkybių visumą dėl kurių atsirado žala. Tinkamas faktinių aplinkybių įvertinamas leidžia daryti pagrįstą išvadą dėl deliktinės civilinės atsakomybės taikymo. Pažymėtina, kad be jau aptartų faktorių, privalu įvertinti ir pačių deliktinei civilinei atsakomybei taikytinų sąlygų buvimą. Civilinės atsakomybės taikymo sąlygos: 1) Neteisėti veiksmai; 2) Žala; 3) Priežastinis ryšys tarp neteisėtų veiksmų ir atsiradusios žalos. Ne mažiau svarbu ir tai, kaip šias sąlygas interpretuoja ir vertina teisės doktrina bei teismų praktika. Teisės doktrina taikant deliktinę civilinę atsakomybę žalą aiškina per generalinio delikto doktriną. Generalinio delikto doktrina

³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Lit-Invest“ v., UAB „Paribys“, Nr. 3K-3-58/2009.

reiškia, kad bet koks žalos padarymas laikomas deliktu, jeigu žalą padaręs asmuo neįrodo, kad jam civilinė atsakomybė negali būti taikoma. Taigi, generalinio delikto principas reiškia, kad žalos faktas kartu reiškia žalos padariusio asmens veiksmų neteisėtumo ir jo kaltės prezumpciją³⁷. Vertinant asmens veiksmus kaip neteisėtus, turime atsižvelgti į subjektyvųjį šios sąvokos aspektą – kaltę. Kaltė yra subjektyvusis neteisėto elgesio požymis, kurį apsprendžia konkretaus atsakovo subjektyvios savybės – amžius, psichika, protiniai sugebėjimai, t. y. veiksnumas. Pavyzdžiui, vertinant, kuris iš vairuotojų yra kaltas, atsižvelgiama į jų patirtį, amžių, situacijos suvokimą, sveikatos būklę bei kitas subjektyvias asmens savybes. Tuo tarpu neteisėtumas yra elgesio objektyvusis aspektas, nes jį nustatant vertinamas atsakovo veiksmas (elgesys) pagal protingo, apdairaus, atsargaus žmogaus elgesio standartą. Taigi neteisėtumas ir kaltė nėra sinonimai³⁸. LAT, vertindamas kaltę kaip civilinės atsakomybės taikymo sąlygą, yra pažymėjęs, kad civilinėje teisėje nėra svarbus žalą padariusio asmens veiksmų vidinis vertinimas, asmens požiūris į savo veiksmus, į jų pasekmes bei asmens elgesio visuomeninis įvertinimas. Pirmiausiai kreipiamas dėmesys į žalą padariusio asmens faktinio elgesio ir tam tikro elgesio standarto santykį. Asmuo pripažįstamas kaltu dėl žalos padarymo, jeigu jo elgesys neatitinka įstatymuose ar kituose teisės aktuose nustatytų veikimo tam tikroje situacijoje standartų, nes jis nesugebėjo elgtis taip, kaip turėjo pasielgti protingas žmogus³⁹. Kaltė, kaip civilinės atsakomybės taikymo sąlyga, yra preziumuojama. Teismui, konstatavus asmens veiksmų neteisėtumą, konstatuojama ir asmens kaltė, nes aiškinant kaltės ir neteisėtumo santykį deliktinės civilinės atsakomybės atveju, pažymėtina, kad pagal generalinio delikto, įtvirtinto CK 6.263 straipsnio 1 dalyje, doktriną kaltė ir neteisėti veiksmai yra neišskiriami⁴⁰. Žalą padariusio asmens kaltė preziumuojama, todėl kaltininkui tenka pareiga įrodyti priešingai, kol ši prezumpcija nepaneigta, kaltės - įrodinėti nereikia (CK 6.248 straipsnio 1 dalis)⁴¹. Kaltė, kaip civilinės atsakomybės taikymo sąlyga, egzistuoja visada, tačiau kaltės kvalifikavimas ir vertinimas iš esmės byloje nustatytų faktinių aplinkybių visumoje pradedamas tuomet, kai kaltės ir neteisėtumo prezumpcijos paneigiamos. Toliau aktualu

³⁷ MIKELĖNAS, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: Šeštoji knyga. Prievolių teisė*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 366.

³⁸ MIKELĖNAS, V. ABRAMAVIČIUS, A. *Transporto priemonių valdytojų teisinė atsakomybė*. Vilnius: Registrų centras, 2010, p. 364.

³⁹ Ištrauka iš 2000 m. birželio 16 d. LAT padarytos teismų praktikos taikant įstatymus dėl atlyginimo turinės žalos, padarytos eismo įvykio metu, apžvalgos (skelbta Teismų praktikos biuletenyje, Nr. 13). [interaktyvus, žiūrėta 2020 m. kovo 12 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=26337>>

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje UAB „If draudimas“ v., UAB „Kluonas“, Nr. 3K-3-580/2007.

⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje L. K. v., Respublikinė Vilniaus universitetinė ligoninė, Nr. 3K-3-53-378/2018.

aptarti kitą civilinės atsakomybės taikymo sąlygą – priežastinį ryšį. Pagal CK 6.247 straipsnyje pateiktą priežastinio ryšio sampratą ir LAT formuojamą teismų praktiką, priežastinis ryšys gali būti tiesioginis, kai dėl teisinę pareigą pažeidusio asmens veiksmų žala atsirado tiesiogiai, ir netiesioginis, kai asmens veiksmais tiesiogiai nepadaryta žalos, tačiau sudarytos sąlygos žalai atsirasti ar jai padidėti. Netiesioginis priežastinis ryšys yra tada, kai asmens veiksmai (veikimas, neveikimas) nėra vienintelė žalos atsiradimo priežastis, jie tik prisideda prie sąlygų šiai žalai kilti sudarymo, t. y. kartu su kitomis neigiamų padarinių atsiradimo priežastimis pakankamu laipsniu lemia šių padarinių atsiradimą⁴². LAT savo praktikoje priežastinio ryšio nustatymo procesą sąlygiškai dalina į du etapus. Pirmame etape, naudojant *conditio sine qua non* testą, nustatomas faktinis priežastinis ryšys. Šiame etape sprendžiama, ar žalingi padariniai kyla iš neteisėtų veiksmų, t. y. nustatoma, ar žalingi padariniai būtų atsiradę, jeigu nebūtų buvę neteisėto veiksmo. Antrame etape nustatomas teisinis priežastinis ryšys, kai sprendžiama, ar padariniai teisiškai nėra pernelyg nutolę nuo neteisėto veiksmo (deliktinės atsakomybės ribas siaurinanti priežastinio ryšio teorija). Nustatant teisinį priežastinį ryšį, reikia įvertinti atsakovo, jeigu jis elgtųsi kaip protingas ir apdairus asmuo, galimybę neteisėtų veiksmų atlikimo metu numatyti žalos atsiradimą, neteisėtais veiksmais pažeistos teisės ar teisėto intereso prigimtį ir vertę bei pažeisto teisinio reglamentavimo apsauginį tikslą. Taip pat vertinimui svarbi yra atsakomybės prigimtis ir įprasta gyvenimiška rizika. Tam, kad būtų konstatuotas priežastinio ryšio buvimas ar nebuvimas, būtina visapusiškai analizuoti atsakovų veiksmus ir bylos faktines aplinkybes⁴³. Nustačius faktinį priežastinį ryšį, jog žala kilo iš neteisėtų subjekto veiksmų, toliau yra nustatinėjamas teisinis priežastinis ryšys ir jei padariniai nėra pernelyg nutolę nuo neteisėto veiksmo, yra pagrindas taikyti deliktinę civilinę atsakomybę. Net ir nesant faktinio priežastinio ryšio, gali būti nustatomas teisinis priežastinis ryšys, kurio gali pakakti civilinei atsakomybei taikyti. Žala, kaip matyti formuojamoje teismų praktikoje, gali atsirasti ne vien dėl neteisėtų subjekto veiksmų, bet ir dėl kitų faktinių aplinkybių. Kaip nurodo LAT, pagal CK 6.247 straipsnį nereikalaujama, kad skolininko elgesys būtų vienintelė nuostolių atsiradimo priežastis. Priežastiniam ryšiui konstatuoti užtenka, kad skolininko elgesys būtų tikėtina nuostolių atsiradimo priežastis, nors ir ne vienintelė⁴⁴. Nustačius, kad teisinę pareigą pažeidusio asmens elgesys

⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje V. P. v., D. D., G. Ž., E. Š., J. M., V. S., Nr. 3K-7-144/2014.

⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje L. B., I. V., I. Z. A. v., daugiabučio namo savininkų bendrija „Medvėgalis“, UAB „Telšių šilumos tinklai“, Nr. 3K-7-345/2007.

⁴⁴ *Ibid.*

pakankamai prisidėjo prie žalos atsiradimo, jam tenka civilinė atsakomybė pagal deliktinę prievolę.

Prieš aptariant žalos atlyginimo ypatumus, paminėtina tai, kad egzistuoja galimybė taikyti solidarią civilinę atsakomybę, t. y. pritaikyti ją keliems asmenims (galimos situacijos kai keli asmenys prisideda prie žalos atsiradimo). Civilinė teisė solidarumo teisinę kategoriją klasifikuoja į aktyvųjį ir pasyvųjį. Aktyvusis solidarumas reiškia kreditorių daugetą, o pasyvusis solidarumas skolininkų daugetą⁴⁵. Šiuo atveju kalbėsime apie skolininkų (bendraturčių) daugetą. UNIDROIT Principų dėl tarptautinių komercinių sutarčių 2016 metų redakcijos 11.1.2 straipsnyje suformuluota prezumpcija, kad kai keli skolininkai atsako kreditoriui pagal tą pačią prievolę, preziumuojama, kad tokia jų prievolė yra solidari, nebent aplinkybės nurodo kitaip⁴⁶.

Solidarioji civilinė atsakomybė skiriama į solidariąją skolininkų prievolę (pareigą) kreditoriui įvykdyti prievolę ir kaip solidariąją kreditoriaus reikalavimo teisę į skolininkų daugetą įvykdyti jiems priklausančias civilines prievoles. Tai svarbu atskirti, kadangi šių teisinių kategorijų kvalifikavimas gali būti svarbus sprendžiant žalos atlyginimo klausimus tretiesiems asmenims, žalos, atsiradusios dėl netinkamų bendraturčių teisių ir pareigų įgyvendinimo į bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus.

Solidarios civilinės atsakomybės taikymui turi būti nustatytos tam tikros sąlygos. CK 6.6 straipsnio 3 dalies ir CK 6.279 straipsnio 1 dalies nuostatos gali būti taikomos (t. y. atsakomybė yra solidari), kai ne vienam asmeniui yra priskirtina visa žala arba aiški jos dalis, o priežastinio ryšio tarp atsakovų veiksmų ir atsiradusios žalos pobūdis yra vienodas. Be to, pažymėtina, kad pagal formuojamą teismų praktiką, taikant deliktinę civilinę atsakomybę, netiesioginis priežastinis ryšys pripažįstamas tinkama civilinės atsakomybės taikymo sąlyga, jeigu neteisėti veiksmai padėjo žalai (nuostoliams) atsirasti ar jiems padidėti, o tais atvejais, kai priežastinio ryšio tarp atsakovų veiksmų ir atsiradusios žalos pobūdis yra skirtingas, t. y. kai vieno atsakovo veiksmai buvo tiesioginė žalos atsiradimo priežastis, o kito veiksmai tik netiesiogiai turėjo įtakos žalos atsiradimui, atsakovų atsakomybė bus dalinė⁴⁷. Taikant solidarią civilinę atsakomybę, priežastinio ryšio tarp atsakovų veiksmų ir atsiradusios žalos pobūdis turi būti vienodas, o jei priežastinio ryšio tarp atsakovų veiksmų ir atsiradusios žalos pobūdis yra skirtingas, tai

⁴⁵ Mikelėnas V. *Prievolių teisė*. Pirmoji dalis. Serija „Naujasis civilinis kodeksas“. Antras tomas. Vilnius: Justitia, 2002, p. 136.

⁴⁶ UNIDROIT. *UNIDROIT Principles of International Commercial Contract*. Rome: UNIDROIT, 2016. Prieiga per internetą <<https://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2016/principles2016-e.pdf>>

⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje L. B., I. V., I. Z. A. v., *daugiabučio namo savininkų bendrija „Medvėgalis“*, UAB „Telšių šilumos tinklai“, Nr. 3K-7-345/2007.

netiesioginis priežastinis ryšys yra pripažintina sąlyga taikyti dalinę civilinę atsakomybę. Nustatant priežastinį ryšį, turi būti įvertinta deliktinės civilinės atsakomybės apimtis. Paprastai solidarioji atsakomybė taikoma tada, kai yra bent viena iš šių sąlygų: 1) asmenis sieja bendri veiksmai pasekmių atžvilgiu, 2) kai asmenis sieja bendri veiksmai neteisėtų veiksnių atžvilgiu, t. y. jei neteisėtai veikęs asmuo tiesiogiai nepadaro žalos, bet žino apie tiesiogiai žalą padariusio asmens veiksnių neteisėtumą, 3) kai asmenys, nors tiesiogiai ir nepadaro žalos, bet prisideda prie jos kurstymo, inicijavimo ar provokacijos, t. y. kai iš esmės juos sieja bendra kaltė, nesvarbu, tai padaryta tyčia ar dėl neatsargumo, 4) kai asmenų nesieja bendri neteisėti veiksmai ir jie vienas apie kitą nežino, bet padaro žalos, ir neįmanoma nustatyti, kiek vienas ar kitas prisidėjo prie tos žalos atsiradimo, arba žala atsirado tik dėl jų abiejų veiksnių⁴⁸. Visų civilinės atsakomybės taikymo ypatumų aptarimas bus plačiau naudojamas toliau kalbant apie civilinės atsakomybės taikymo ypatumus dėl žalos atlyginimo, žalai atsiradus iš netinkamo BDNO administravimo.

3. TURTO SAVININKO IR VALDYTOJO CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS SANTYKIS

Aptariant padarytos žalos atlyginimo ypatumus, paminėtina ir dar viena teisės norma, reguliuojanti šiuos santykius. CK 6.266 straipsnyje nustatyta, kad žalą, padarytą dėl pastatų, statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų, įskaitant kelius, sugriuvimo ar dėl kitokių jų trūkumų, privalo atlyginti šių objektų savininkas (valdytojas), jeigu neįrodo, kad buvo šio kodekso 6.270 straipsnio 1 dalyje numatytos aplinkybės. Pagal CK 6.266 straipsnio 2 dalį, pastato, statinio, kelio savininku (valdytoju) preziumuojamas asmuo, kuris yra nurodytas viešajame registre. Tai nuginčijama prezumpcija. Dėl to, kad esant registracijos duomenims viešajame registre, jame nurodytas asmuo gali įrodyti, kad atsakingas už žalą iš tikrųjų yra kitas asmuo. Juo gali būti objekto savininkas ar valdytojas, nors jo teisės ir nebūtų įregistruotos viešajame registre. Įrodinėjimo pareiga tenka viešajame registre nurodytam savininkui ar valdytojui⁴⁹. Taikant deliktinę civilinę atsakomybę, gali kilti nemažai praktinių probleminių klausimų. Aukščiau nurodytoje normoje nustatyta, kad už žalą, atsiradusią dėl netinkamos nuosavybės teise priklausančių

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. kovo 26 d. nutartis civilinėje byloje J. M. Š v., VĮ Registrų centras Kauno filialas, antstolė Lina Ugnė Dzikienė, Nr. 3K-7-59/2008.

⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje AB „If draudimas“ v., VĮ „Automagistralė“, Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos, Nr. 3K-3-62/2009.

objektų priežiūros, atsako savininkas, taip pat gali atsakyti ir valdytojas. Statinio, pastato ar kitokios konstrukcijos valdymas pagal CK 6.266 str. suprantamas kaip objekto turėjimas savo žinioje, taip pat teisė daryti jam ūkinį bei fizinį poveikį. Valdytoju gali būti laikomas asmuo, kuriam daiktinės ar prievolinės teisės pagrindu pavesta eksploatuoti, prižiūrėti ar tvarkyti objektą. Praktikoje neaišku, kada atsako nekilnojamųjų objektų savininkas, o kada jų valdytojas. Sprendžiant tokį klausimą, svarbu teisiškai kvalifikuoti faktines aplinkybes.

LAT 2009 m. kovo 24 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-62/2009⁵⁰ buvo sprendžiamas deliktinės civilinės atsakomybės taikymo klausimas, kai kolegialiai veikia tiek objektų savininkas, tiek ir objektų valdytojas. Šioje byloje teismas pirmiausia įvertino tai, ar nustatytų faktinių aplinkybių visumoje egzistavo turto valdytojo (atsakovo) konkreti pareiga veikti, ar egzistavo įstatyminė ar sutartinė prievolė rūpintis konkrečiais objektais. Savininkas savo turtą valdo nuosavybės teise, todėl savininkui savo turtą valdant asmeniškai, sprendžiant žalos atlyginimo atsakomybės klausimą, nėra svarbu, koku pagrindu jam atsiranda pareiga atlyginti žalą. Dėl to daug praktinių/teorinių klausimų nekyla. Tačiau šie klausimai kyla tada, kai žalą sukėlęs turtas yra perduotas valdyti kitiems subjektams. Kaip ir šiuo konkrečiu atveju, taip ir nagrinėjamos rašto darbo temos kontekste, siekiant nustatyti savininko ir/ar valdytojo atsakomybę dėl atsiradusios žalos, būtina nustatyti, koku pagrindu valdytojas valdo savininko turtą. Valdytojas, netinkamai valdęs turtą ir dėl netinkamo valdymo sukėlęs žalą, atsako už atsiradusias pasekmes nustatytu jam perduoto turto valdymo pagrindu (sutarties/teisės norminio akto) apimtyje. Jei valdytojas turtą valdo teisės norminio akto pagrindu, būtina nustatyti visus su šiuo valdymu susijusius ir kitus teisės norminius aktus. Nustačius visus teisės norminius aktus, turi būti atliekamas šių teisės norminių aktų sisteminis vertinimas, t. y. nustatoma subjektui (valdytojui) tenkančių teisių ir pareigų apimtis, susijusi su tinkamu objekto valdymu. Sutarties atvejais perdavus objektų valdymą kitiems subjektams, pastarųjų teisių ir pareigų apimtis vertinama konkrečios sudarytos sutarties kontekste. Abiem atvejais atsiradus žalai, sprendžiant deliktinės civilinės atsakomybės taikymo klausimą, konkrečių faktinių aplinkybių visumoje turi būti nustatoma, ar nagrinėjamu atveju valdytojas (subjektas) privalėjo ar neprivalėjo elgtis tam tikru būdu ar įvykdė visas jam tenkančias pareigas ir/ar tinkamai įgyvendino teises. Šio rašto darbo temos kontekste egzistuoja daug faktinių situacijų, kai bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymas perduotas kitiems subjektams, todėl šios problematikos aptarimas ypač aktualus sprendžiant žalos, atsiradusios dėl netinkamos BDNO priežiūros, atlyginimo klausimus. Nagrinėjamoje LAT nutartyje pažymėta, kad

⁵⁰ *Ibid.*

kelio savininkas buvo valstybė, o atsakovas buvo paskirtas šio turto valdytoju. Teisės norminiais aktais pavedus valstybės turtą valdyti atsakovui, buvo gana detaliam reglamentuotas ir iš šio valdymo kildinamas šiam subjektui tenkantis teisių ir pareigų turinys. Tinkamai įvertinus objekto valdytoju nustatytų (tenkančių) teisių ir pareigų turinį, galime teisingai teisiškai kvalifikuoti, ar rūpintis konkretaus objekto priežiūra (atlikti konkretų veiksmą) privalėjo šio objekto savininkas ar jo valdytojas. Nenustačius valdytojo pareigos elgtis tam tikru būdu, turėtų būti sprendžiamas klausimas dėl minimo objekto savininko deliktinės civilinės atsakomybės. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad pareiga rūpintis valstybinės reikšmės keliu be kita ko ir pašalinti minėtą akmenį (bylos aplinkybė), turėjo šio kelio valdytojas (atsakovas). Kaip nurodo LAT dėl CK 6.266 straipsnio taikymo, teismai dėl atsakovo atsakomybės už ieškovui padarytą žalą svarstė kaltės apsektu (CK 6.266 straipsnyje įtvirtinta atsakomybė be kaltės). Tačiau teismai neatkreipė dėmesio į tai, kad CK 6.266 straipsnyje įtvirtintu objektyviosios civilinės atsakomybės atveju nustatytinos ne keturios deliktinės civilinės atsakomybės sąlygos, o trys: 1) įstatyme nurodyto objekto, kuris sugriuvo ar turėjo kitokių trūkumų, valdymo faktas; 2) žalos asmeniui padarymas; 3) įstatyme nurodyto objekto sugriuvimo ar kitokių trūkumų ir padarytos žalos priežastinis ryšys. Kaltė šiuo atveju yra formaliai pašalinta iš civilinės atsakomybės sąlygų. Veiksmų neteisėtumas nesiejamas su daikto valdytojo veikimu ar neveikimu ir jo rūpestingumo klausimas nekliamas, užtenka objektyvaus daikto su trūkumais valdymo fakto. Teismas, nustatęs civilinės atsakomybės be kaltės sąlygas, turėtų patikrinti, ar byloje nėra CK 6.270 straipsnio 1 dalyje nustatytų atsakovo civilinę atsakomybę šalinančių aplinkybių. Atsakomybę šalinančių aplinkybių įrodinėjimo pareiga tenka atsakovui (CK 6.266 straipsnio 1 dalis)⁵¹. Taigi siekiant įtvirtinti tai, kas buvo pasakyta, galima modeliuoti pačią sudėtingiausią teoriškai įmanomą faktinę situaciją, kuria galima užtvirtinti jau aptartą teisinį reguliavimą ir teisinius būdus būsimai problemai išspręsti. Nagrinėjamo rašto darbo temos kontekste gali egzistuoti tokia praktinė situacija, kai daugiabučių namų butų savininkai, siekdami įgyvendinti savo teises į bendrosios dalinės nuosavybės objektus, įsteigė Bendriją. Bendrija, siekdama deleguoti dalį jai tenkančių teisių ir pareigų (kompetencijų), sudarė sutartį su Turto administratoriumi. Tarkime, kad dėl žiemos sezono metu vyravusių šalčių sprogo vienas iš pagrindinių daugiabučio namo vandentiekio sistemos vamzdžių ir dėl to buvo užlieti keli butai, t. y. buvo padaryta žala, kurios atlyginimo klausimas nebuvo išspręstas. Daugiabučio namo buto savininkai yra bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkai. Bendrija yra

⁵¹ *Ibid.*

bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdytojas, Turto administratorius taip pat laikytinas bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdytoju. Atsiradusi situacija pirmiausia reikalauja teisingo faktinių aplinkybių vertinimo ir, tik jas įvertinus, galimas deliktinės civilinės atsakomybės taikymas. Taigi turėtų būti vertinamas BDNO valdytojų (tiek bendrijos tiek turto administratoriaus) teisių ir pareigų turinys ir sprendžiama kaip šios teisės ir pareigos buvo įgyvendintos. Turto administratoriaus teisės ir pareigos nustatomos remiantis sudaryta sutartimi, todėl vertinant šio subjektų veikimą ir/ar neveikimą deliktinės civilinės atsakomybės taikymo kontekste, pagrindiniu šaltiniu laikytina sutartis. Pritaikius sutarčių aiškinimo taisyklės, išanalizavus minėta sutartį ir nenustačius Turto administratoriaus pareigos veikti tam tikru būdu (nenustačius pareigos prižiūrėti trūkusi vamzdį), tolimesnis Turto administratoriaus atsakomybės klausimas neturėtų būti analizuojamas. Kaip žinia, Bendrija taip pat laikytina BDNO valdytoju, ji įsteigta teisės norminiuose aktuose nustatytais pagrindais, todėl Bendrijos funkcijų (teisių ir pareigų) turinys vertintinas atsižvelgiant būtent į šiuos pagrindus. Nustačius Bendrijai tenkančių teisių ir pareigų apimtį (nustačius pareigą rūpintis daugiabučio namo vandentiekio sistema), atsižvelgiant į tai, kad Bendrija yra JA, reikia nustatyti dėl kurio subjekto, veikiančio juridiniame asmenyje, kaltės Bendrija (JA) neįgyvendino jai tenkančių teisių ir pareigų. Nustačius, jog Bendrijos pirmininkas (ar valdyba) ėmėsi visų jam teisės norminiais aktais nustatytų teisių ir pareigų tinkamo įgyvendinimo, turi būti įvertintas Bendrijos narių (o kartu ir visų kitų BDNO savininkų - bendraturčių) tinkamas teisių ir pareigų įgyvendinimas. Šioje stadijoje svarbus visų bendrijos narių (ar bendraturčių nepriklausančių Bendrijai) elgesys sprendžiant būsimos problemos išvengimo klausimus. Taip yra todėl, kadangi sprendžiant žalos atlyginimo klausimą, nustatant už žalą atsakingus asmenis (kurie šią žalą vėliau turės atlyginti), esminės reikšmės vertinimui gali turėti kiekvieno visuotiniame susirinkime dalyvavusio bendraturčio išreikštas balsas (konkretus veikimas/neveikimas faktinių aplinkybių) dėl konkrečios problemos sprendimo. Nustačius, jog Bendrija neįgyvendino jai tenkančių teisių ir pareigų, kadangi visuotiniame bendraturčių susirinkime buvo balsuota prieš šio vamzdžio keitimą, turėtų būti sprendžiama dėl atsakomybės tik tų daugiabučių namų butų savininkų, kurie balsavo prieš sprendimą keisti žalą sukėlusį vamzdį. Bendrija, būdama specifiniu juridiniu asmeniu, negali atsakyti pagal deliktinės civilinės atsakomybės normas ir žalą kiekvienu atveju privalo atlyginti konkretūs subjektai (bendraturčiai) dėl kurių netinkamo teisių ir pareigų įgyvendinimo Bendrija negalėjo priimti sprendimo, galimai padėjusio išvengti žalos. CK 6.266 normos aptarimas, suformavimas aiškių teisinių gairių, padėsiančių spręsti savininko ir valdytojo atsakomybės

klausimą, reikšmingas sprendžiant žalos, atsiradusios dėl netinkamos BDNO priežiūros, atlyginimo klausimą.

4. ŽALOS, AT SIRADUSIOS DĖL DAUGIABUČIUOSE NAMUOSE ESANČIŲ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS OBJEKTŲ NETINKAMOS PRIEŽIŪROS, ATLYGINIMAS

4. 1. Žalos atlyginimo ypatumai esant įsteigtai Bendrijai

Kaip nurodyta CK 6.266 straipsnyje: 1) Žalą, padarytą dėl pastatų, statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų, įskaitant kelius, sugriuvimo ar dėl kitokių jų trūkumų, privalo atlyginti šių objektų savininkas (valdytojas), jeigu neįrodo, kad buvo šio kodekso 6.270 straipsnio 1 dalyje numatytos aplinkybės; 2. Preziumuojama, kad pastatų, statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų savininkas (valdytojas) yra asmuo, viešame registre nurodytas kaip jų savininkas (valdytojas). Šiame civilinio kodekso straipsnyje įtvirtinta griežtoji civilinė atsakomybė. Griežtoji civilinė atsakomybė - civilinė atsakomybė be kaltės. Lingvistiškai aiškinant šią teisės normą galime, stebėtina, kad pirmiausia šia teisės norma preziumuojama statinio savininko atsakomybė. Tai reiškia, kad kiekvienu atveju statinio savininkas turės paneigti šią prezumpciją ir įrodinėti, kad žala atsirado ne nuo jo konkretaus (netinkamo) veikimo ar neveikimo. Antrasis pastebėtinas dalykas, subjektas – šiuo atveju savininkas, būtent konkretaus statinio, nuosavybės teisės objekto savininkas. Tačiau tai yra bendroji norma, kurios taikymas tinkamas tik konkrečiam subjektui, t. y. statinio savininkui, kuriam statinys priklauso asmeninės nuosavybės teise. CK 6.266 straipsnio nuostatų taikymas Bendrijai, kaip BDNO administruojančiam subjektui, žalos atsiradimo atvejais yra ribotas. Dažniausiai žemesnės instancijos teismuose, ši teisės norma pritaikoma be gilesnio ir kompleksiškesnio jos analizavimo. Tai praktikoje pasireiškia sprendžiant, kai su daugiabučio namo gyventoju ir draudimo bendrove buvo sudaryta turto draudimo sutartis, atsirado žala, ją draudimo bendrovė atlygino žalą patyrusiam asmeniui ir vėliau subrogacijos pagrindais šią išmokėtą žalos kompensaciją siekia prisiteisti iš už žalos atsiradimą atsakingo asmens. Šiuo atveju daugiabučio namo administravimo subjektas (Turto administratorius, Bendrija ar Jungtinės veiklos sutarties pagrindu administruojantys subjektai) nevykdo arba vykdo netinkamai jam priskirtas teises ir pareigas. Šios teisės ir pareigos įtvirtintos Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme ir CK ketvirtoje knygoje. Viena iš šių pareigų, tarkime, rūpintis bendrojo naudojimo objektais (inžineriniais objektais – vamzdžiais, stogu ir t.t.). Taigi, nagrinėjamu atveju, kai fizinis asmuo

daugiabučio gyvenamojo namo savininkas (savininkai) patiria žalą dėl daugiabučio namo administruojančio subjekto neveikimo arba netinkamo veikimo, jis kreipiasi į draudimo bendrovę dėl žalos atlyginimo. Jei nustatytas žalos atsiradimo atvejis (sudarytos turto draudimo sutarties kontekste) pripažįstamas draudiminiu, daugiabučio namo buto savininkui yra atlyginama patirta žala. Problema atsiranda tada, kai draudimo bendrovė, atlyginusi žalą nukentėjusiam asmeniui, subrogacijos pagrindu pareiškia reikalavimą į asmenį, atsakingą dėl žalos atsiradimo, šiuo atveju daugiabučio namo BDNO administratorių. Teisinis pagrindas subrogacijai yra CK 6.1015 straipsnis. Šio straipsnio pirmoje dalyje nustatyta, kad jeigu draudimo sutartis nenustato ko kita, draudikui, išmokėjusiam draudimo išmoką, pereina teisė reikalauti išmokėtų sumų iš atsakingo už padarytą žalą asmens. Jeigu žala buvo padaryta tyčia, reikalavimo teisė draudikui pereina, nepaisant to, kad draudimo sutartis subrogaciją draudžia. Draudimo bendrovė subrogacijos tvarka įgijusi reikalavimo teisę, kreipiasi į daugiabučio namo BDNO administratorių (nagrinėjamu atveju į Bendriją), kuris dažnai atsisako atlyginti žalą. Bendrijai atsisakius atlyginti žalą, draudimo bendrovė, kuri patyrė finansinių nuostolių dėl šio subjekto netinkamų veiksmų, kreipiasi į teismą su ieškiniu dėl žalos atlyginimo. Dauguma tokių ieškinių tenkinami priimant sprendimus už akių CPK 285 straipsnyje nustatyta tvarka dėl to, kad ginčo šalis atsakovas (Bendrija) vangiai dalyvauja arba apskritai nedalyvauja teismo procese. Priimant sprendimus už akių, pasitaiko teisės taikymo klaidos. Nepavykus įteikti procesinių dokumentų šalims, teismai, siekdami proceso ekonomiškumo ir betarpiškumo, teismo procesinius dokumentus atsakovams įteikia CPK 123 straipsnio 3 ar 4 dalyje nustatyta tvarka, ypatingais atvejais teismas taiko CPK 130 straipsnio nuostatas. Taigi be procesinių dokumentų įteikimo šalims asmeniškai, numatyti ir kiti procesinių dokumentų įteikimo būdai, siekiant, jog teismo procesas nebūtų vilkinamas ir ginčo teisena būtų užbaigta. Šie procesinių dokumentų įteikimo būdai laikytini įstatymiais „saugos“ mechanizmais, leidžiančiais teismui priimti sprendimą už akių ir taip (tikėtina) užbaigti kilusį ginčą, net ir tada, kai viena iš civilinio proceso šalių yra neaktyvi. Šalis, kurios atžvilgiu yra priimtas teismo sprendimas už akių, CPK 287 straipsnyje nustatyta tvarka gali kreiptis dėl šio sprendimo peržiūrėjimo, tačiau dauguma bylų yra užbaigiama jų neperžiūrint. Taip formuojama terpė netinkamam civilinio kodekso normų taikymui, kadangi, kaip jau minėta anksčiau, CK 6.270 straipsnio taikymas žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių BDNO netinkamos priežiūros, atlyginimui iš esmės yra netinkamas. Tačiau tikimybė ginčui pasiekti kasacinę instanciją yra menka, todėl padarytos teisės taikymo klaidos lieka neištaisytos. Teismo sprendimo už akių motyvacinė dalis dažnai būna lakoniška ir detaliau neatskleidžiant ginčo problemos esmės, t. y. pernelyg

nesigilinama ir į teisės taikymo klausimus, kaip pvz.; Vilniaus miesto apylinkės teismo sprendimai už akių civilinėse bylose Nr. e2-4791-931/2020⁵² ir Nr. e2-38593-960/2019⁵³. Be abejonės, lakoniškas sprendimo už akių motyvavimas savaime nedaro tokio sprendimo neteisėtu, kadangi jo specifika tai leidžia. Esant priešingai situacijai, teismas būtų įpareigojamas atlikti gilesnę teisės taikymo analizę ir galimai būtų išvengiama teisės taikymo klaidų. Teismas pritaiko CK 6.266 straipsnio, CK 6.1015 straipsnio, CK 4.84 straipsnio 1 dalies, CK 6.270 straipsnio 1 dalies nuostatas ir civilinės atsakomybės taikymui būtinas CK 6.246, CK 6.247, CK 6.249 straipsnių nuostatas. Teismas konstatuoja bendrosios dalinės nuosavybės objekto administravimo funkcijas atliekančios Bendrijos neveikimą ir atsakomybę. Klaidos pasireiškia teismo sprendimą motyvuojant CK 6.266 ir 6.270 straipsnių kontekste, kadangi pritaikius minimumus straipsnius lieka neišanalizuota faktinių aplinkybių visuma. Teismas lieka nevertinęs BDNO savininkų atsakomybės (jų teisių ir pareigų tinkamo vykdymo), kadangi CK 6.266 straipsnyje, yra nurodyta, kad už atsiradusią žalą atsako valdytojas. Teismas, nustatęs, kad BDNO administravimą vykdo Bendrija (o tai reiškia, kad ji yra bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdytojas ir naudotojas) *ad hoc* pritaiko šią teisės normą neanalizuodamas daugiabučių namų savininkams teisės norminiais aktais apibrėžtos atsakomybės turinio kaip tai apibrėžta CK 4 knygos nuostatose. Pavyzdžiui, žemesnės instancijos teismo sprendimo už akių motyvacinė dalis išdėstyta taip: „Pagal CK 6.266 straipsnį, žalą padarytą dėl statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų, įskaitant kelius, sugriuvimo ar dėl kitokių jų trūkumų privalo atlyginti šių objektų savininkas (valdytojas), jeigu neįrodo, kad buvo CK 6.270 straipsnio 1 dalyje nurodytos aplinkybės“⁵⁴. Pagal šią teisės normą objekto savininkas (valdytojas) privalo atlyginti žalą net ir nesant jo kaltės, jeigu neįrodo, kad žala atsirado dėl nenugalimos jėgos arba nukentėjusiojo asmens tyčios ar didelio neatsargumo. Be to, pagal CK 6.266 straipsnį atsakomybės subjektu gali būti ne tik objekto savininkas, bet ir jo valdytojas. Statinio, pastato ar kitokios konstrukcijos valdymas pagal CK 6.266 straipsnį suprantamas kaip objekto turėjimas savo žinioje ir teisė daryti jam ūkinį bei fizinį poveikį. Valdytoju yra laikomas asmuo, kuriam daiktinės ar prievolinės teisės pagrindu pavesta eksploatuoti, prižiūrėti ar tvarkyti objektą. Pažymėtina, jog pagal CK 6.266 straipsnį, objekto savininkas (valdytojas) privalo atlyginti žalą net ir nesant jo kaltės, todėl asmuo,

⁵² Vilniaus miesto apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėja. 2020 m. sausio 28 d. sprendimas už akių civilinėje byloje ADB „Compensa Vienna Insurance Group“ v., UAB „Mano Būstas Sostinė“, Nr. e2-4791-931/2020.

⁵³ Vilniaus miesto apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjas. 2019 m. lapkričio 15 d. sprendimas už akių civilinėje byloje ADB „Compensa Viena Insurance Group“ ieškinį atsakovui UAB „Mano Būstas Vilnius“, E2-38593-960/2019.

⁵⁴ *Ibid.*

reiškiantis reikalavimą dėl atlyginimo, privalo įrodyti likusias deliktinės atsakomybės taikymo sąlygas, t. y. neteisėtus veiksmus, žalą ir priežastinį ryšį (CK 6.246, CK 6.247, CK 6.249 straipsniai). Atlyginęs kito asmens padarytą žalą, asmuo turi į padariusį žalą asmenį regreso (atgręžtinio reikalavimo) teisę tokio dydžio, kiek sumokėjo žalos atlyginimo, jeigu įstatymai nenustato kitokio dydžio (CK 6.280 straipsnio 1 dalis).

Pažymėtina, kad taip pat daromos ir kitos teisės taikymo klaidos. Nesant vienodos ir aiškios LAT praktikos, žemesniųjų instancijų teismai, priimdami sprendimus, vis dar daro klaidas nevienodai aiškindami regreso ir subrogacijos sąvokas. Šios teisės taikymo problemos ir iš jų atsirandantys neaiškumai išryškėja sprendžiant žalos atlyginimo klausimus ir juos įgyvendinant praktikoje. Teismui, priėmus tokį sprendimą, atsiranda dar daugiau neaiškumų teisinių santykių dalyviams. Teismui, priteisus žalos atlyginimą iš Bendrijos, kyla praktinis klausimas iš kokių lėšų turi būti ji atlyginta, taip pat kyla klausimas, ar visi Bendrijos nariai, kurie privalėjo veikti pagal įstatymą neveikė arba veikė netinkamai. Taip pat turi būti įvertinti Bendrijos pirmininko, valdybos veiksmai. Nagrinėjamu atveju reikėtų nepamiršti, kad Bendrija yra specifinis juridinis asmuo, kurio civilinė atsakomybė, nors ir ribota (ribotos civilinės atsakomybės JA), tačiau Bendrija, kaip civilinės atsakomybės subjektas, turi jau minėtų ypatumų. Tais atvejais, kai BDNO savininkai nevykdė savo pareigų ir dėl to ginčas persikėlė į teismą, o teismas, taikydamas CK 6.266 straipsnio nuostatas, žalą priteisė iš Bendrijos, kaip juridinio asmens, nors teismas ir priteisė žalos atlyginimą iš Bendrijos (JA), kaip BDNO valdytojo ir naudotojo, tačiau žalą faktiškai atlygins BDNO savininkai savo pačių lėšomis (jeigu žala atsirado dėl jų veikimo/neveikimo). Be abejo, žala gali būti padaryta ir dėl Bendrijos pirmininko ir/ar valdybos veikimo/neveikimo, tuomet šie asmenys privalo atlyginti žalą. Tokiu atveju nereikėtų taikyti CK 6.266 straipsnio nuostatų ir priteisti žalą iš BDNO valdytojo, Bendrijos (JA), jeigu praktiškai žala bus atlyginama iš ją veikimu/neveikimu sukėlusių asmenų lėšų. Apibendrinant, galima tvirtinti, kad formalus CK 6.266 ir 6.270 straipsnių nuostatų taikymas sąlygoja formalų žalos atlyginimo klausimo išsprendimą. Sistemiškai netaikant CK ketvirtoje knygoje nustatytų teisės normų, nekvalifikuojant tiek BDNO savininkams, tiek Bendrijai (BDNO administratoriui) atskirai tenkančių teisių ir pareigų apimties, nenustatant šių subjektų savitų kompetencijų, priimamas teisėtas, tačiau neteisingas sprendimas.

Kaip žinoma, pagal CK 4.85 straipsnio 1 dalį sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų priimami balsų dauguma. Galimos situacijos, kai asmenys, balsavę „už“ už tam tikros problemos daugiabučiame name išsprendimą, pvz.; namo

vamzdyno keitimą, privalo atsakyti kartu su kitais asmenimis, kurie balsavo prieš, ir kuriems neužteko balsų daugumos priimti sprendimą dėl žalą sukėlusio objekto daugiabučiame name problemos išsprendimo. Taip pat galima ir tokia situacija, kai asmenys norėjo išspręsti problemą dar prieš atsirandant neigiamoms pasekmėms, tačiau dėl pirmininko ir/ar valdybos netinkamo veikimo ar neveikimo nebuvo galima tai padaryti. Tai esminė šio rašto darbo temos problematika, kurią bandysime išspręsti pasitelkę LAT praktiką.

LAT 2018 m. liepos 27 d. nutartyje Nr. e3K-3-292-403/2018⁵⁵ atsispindi šios problemos kompleksinė analizė ir precedentas žemesnės instancijos teismams nagrinėjant tokio pobūdžio bylas. Šioje kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių subjektų, atsakingų už žalą padarytą dėl daugiabučio namo, kuriame įsteigta daugiabučių namų savininkų bendrija, bendrojo naudojimo objektų gedimo, aiškinimo bei taikymo. Pagal nustatytas faktines bylos aplinkybes, 2016 m. kovo 2 d. įvyko vandens tinklų avarija (trūko bendrojo naudojimo stovas), buvo aplietas ieškovės (draudikės) apdraustas T. M. (draudėjui) priklausantis butas. Dėl šio įvykio ieškovė išmokėjo 839,48 Eur draudimo išmoką. Ieškovės manymu, atsakomybė už nurodytą žalą kyla bendrųjų gyvenamojo namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos administratorei – atsakovei, nes žala padaryta dėl vandens nutekėjimo iš bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos – karšto vandens vamzdžio. Atsakovė, įgyvendindama butų savininkų pareigą pasirūpinti tinkama daugiabučio namo bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos priežiūra, tinkamai to nepadarė, laiku nepakeitė susidėvėjusio vamzdžio. Spręsdamas ginčą, Vilniaus miesto apylinkės teismas ieškinį patenkino, o apeliacinės instancijos teismas šį sprendimą paliko nepakeistą. Nagrinėjamu atveju abu žemesnės instancijos teismai faktinių bylos aplinkybių visumą kvalifikavo kaip ir Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. vasario 18 d. sprendime už akių (civilinė byla Nr. e2-4791-931/2020). Tačiau pažymėtina, kad teismo sprendimo už akių ir LAT panaikintiems žemesnės instancijos teismų sprendimams, kaip procesiniams dokumentams, taikomi skirtingi formos ir turinio reikalavimai. Manytina, kad faktinių aplinkybių visumos teisinės kvalifikacijos klaidos padarytos tiek sprendime už akių, tiek ir LAT panaikintuose žemesnės instancijos sprendimuose, tačiau pastaruosiuose tokių klaidų padarymas turėtų būti netoleruotinas.

Grįžtant prie šiame darbe iškeltos problemos analizės, aptartinos žemesnės instancijos teismų, kurių priimti sprendimai buvo apskūsti kasacine tvarka LAT, padarytos

⁵⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 27 d. nutartis civilinėje byloje „Ergo Insurance SE“, veikianti per „Ergo Insurance SE“ filialą Lietuvoje v., 219-oji daugiabučių namų savininkų bendrija, Nr. e3K-3-292-403/2018.

klaidos. Kaip vienas iš apskundimo ir bylos nagrinėjimo kasacine tvarka pagrindų kasaciniame skunde buvo nurodytas žemesnės instancijos teismų procesinių sprendimų neatitiktis kasacinio teismo praktikai, tvirtinant, kad pagal formuojamą LAT praktiką, atsakomybės subjektu pagal daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų, kaip bendraturčių, tarpusavio prievolės atlyginti žalą, atsiradusią jiems įgyvendinant namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, disponavimo jais teisę, gali būti tik bendraturčiai, bet ne Bendrija⁵⁶ Kasatorė taip pat tvirtino, kad nėra pagrindo taikyti Bendrijai civilinę atsakomybę dėl jos specifinės teisinės padėties, kadangi ji yra ginčo daugiabučio gyvenamojo namo ir kitų 15 daugiabučių gyvenamųjų namų butų bei kitų patalpų savininkų įsteigta Bendrija (čia turima omenyje, kad Bendrijos nariais yra ir kiti asmenys, negyvenantys ginčo objekte; kad jos veiklos išlaidos apmokamos butų (patalpų) savininkų tikslinėmis įmokomis; kad pareiga prižiūrėti, remontuoti ir kitaip tvarkyti ginčo namo karšto vandens sistemą bei padengti su jos gedimais susijusias išlaidas kyla ne visų bendrijos daugiabučių namų, bet tik ginčo namo butų (patalpų) savininkams, todėl vykdant teismų įpareigojimą atlyginti kilusią žalą, dėl atsakovės steigimo specifikos vienam iš ginčo namo bendraturčių padaryta žala būtų atlyginta iš lėšų, kurias sumokėjo ne tik šio namo, bet ir kitų 15 daugiabučių namų butų (patalpų) savininkai, o tai yra nepagrįsta ir neteisinga⁵⁷. Taigi šie kasacinio skundo argumentai atspindi tą konkrečią, aukščiau šiame darbe iškeltą praktinę problemą su kuria susiduriama kasdienybėje atsiradus tokiam žalos atlyginimo klausimui. Ši problema aktuali tuo aspektu, kad, kaip minėta, teismams priėmus sprendimus vadovaujantis CK 6.266 straipsnio nuostatomis *inter alia* CK 6.270 straipsnio nuostatomis, faktinis ginčas tarp šalių nebūna išspręstas ir tuo pačiu sukuriamas naujas ginčas tarp Bendrijoje veikiančių subjektų. Šalys, spręsdamos ginčus teismuose, patiria didžiules sąnaudas, padidėja teismų darbo apimtys. Problematikos išsprendimui, reikėtų grįžti į jau aptartas daiktinės teisės normas, apibrėžiančias bendrosios dalinės nuosavybės objekto sąvoką.

LAT formuoja poziciją, kad iš esmės nėra svarbu, kokie inžineriniai objektai sukelia žalą, jei šie objektai tarnauja visiems daugiabučio namo butų savininkams, jei nauda gaunama iš šių objektų savo apimtimi tenkina didžiosios savininkų dalies interesus, šie objektai teismo priskiriami bendro naudojimo objektams ir patenka į šiuose įstatymuose nustatytas teisinės kategorijas. Šių teisinių kategorijų analizė reikalinga siekiant tinkamai kvalifikuoti į kokius objektus daugiabučių namų BDNO bendrasavininkai turi įgyventi jiems teisės norminiai aktais priskirtas teises ir pareigas. Taip pat ne mažiau aktualu aptarti,

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

kokia forma daugiabučių namų BDNO bendrasavininkai gali įgyvendinti jiems numatytas teisės ir pareigas siekdami tinkamo BDNO administravimo.

Kaip nurodyta CK 4.83 straipsnio 3 dalyje, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro Jungtinės veiklos sutartį. Pagal CK 4.84 straipsnio 1 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro Jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei Bendrija likviduota arba nutraukta Jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Taigi įstatymų leidėjas iš esmės formuoja tokį teisinį reguliavimą, kad daugiabučių namų savininkai išlaikytų bendrąsias naudojimo patalpas, o kartu ir savo gyvenamąsias patalpas tokios būklės, kad dėl neapdairumo, neatsakingumo ar mažo suinteresuotumo neliktų be gyvenamųjų patalpų, dėl kurių praradimo/netekimo nukentėtų valstybės biudžetas plačiąja prasme, taip užtikrinant ir visos visuomenės interesą. Pasak Konstitucinio Teismo, toks teisinis reguliavimas nepaneigia daugiabučių namų butų savininkų laisvos valios pasirinkti daugiabučio namo bendrąja daline nuosavybės teise priklausančiu objektų administravimo formų⁵⁸. Svarbu atkreipti dėmesį, kad LAT (kaip nurodyta anksčiau minėtose prielaidose) atsakomybės subjektu pagal daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų, kaip bendraturčių, tarpusavio prievolės atlyginti žalą, atsiradusią jiems įgyvendinant namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, disponavimo jais teisę, laiko tik bendraturčius, bet ne bendriją⁵⁹. Taigi apžvelgiant išdėstytą, darytina išvada, kad Bendrijai negali būti taikoma civilinė deliktinė atsakomybė vadovaujantis CK 6.266 straipsnio nuostatomis būtent dėl jos, kaip juridinio asmens, specifiškumo ir jį lydinčių teisės norminių aktų būtinybės taikyti juos sistemiskai. Taip pat preziumuojama, kad LAT tokią poziciją pasirinko norėdamas pasiekti ne tik teisinę, tačiau ir faktinę taiką tarp suinteresuotų šalių šiuose civiliniuose santykiuose. Toks LAT suformuotas teisės taikymas padeda išvengti žemesnės instancijos teismams aukščiau darbe nurodyto teisinio neapibrėžtumo ir suformuoja precedentą nagrinėjant analogiško pobūdžio bylas. Toks teisės aiškinimas be nurodytų tikslų eliminuoja deliktinę civilinę atsakomybę tų bendrijoje veikiančių subjektų, kurių elgesys atitinka teisės norminių aktų nustatytus reikalavimus, be to apsaugo šių asmenų teisėtus interesus ir lūkesčius.

⁵⁸ Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1995, nr. 20-449.

⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje E. N. v., Aldonos g. 7-ojo namo savininkų bendrija, AB „Panevėžio butų ūkis“, Nr. 3K-3-152/2013.

Siekiant teisingai pritaikyti deliktinę civilinę atsakomybę ir išspręsti kilusios žalos atlyginimo klausimą, būtina turėti aiškią viziją, kam priklauso rūpintis BDNO iš esmės. LAT 2013 m. kovo 14 d. nutartyje, civilinėje byloje Nr. 3K-3-152/2013, nurodyta, kad visais atvejais teisė spręsti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais priklauso būtent butų ir kitų patalpų savininkams, nepriklausomai nuo to, kokia įstatyme nustatyta forma jie šią teisę įgyvendina⁶⁰. Tokios pozicijos laikomasi siekiant parodyti, kad nepriklausomai nuo savininkų pasirinkimo, kaip jie įgyvendins teisės ir pareigas į bendrojo naudojimo objektus, pirmiausiai pareiga rūpintis šiais objektais tenka būtent jiems patiems. Kadangi daugiabučių namų butų savininkai, rūpindamiesi savo ir savo artimųjų gyvenamosiomis sąlygomis, turi dėti visas pastangas išlaikyti bendrojo naudojimo objektus. LAT, atsakydamas į kasatoriaus skunde pateikiamus argumentus (analizuojamoje nutartyje), laiko juos nepagrįstais. Nurodo, kad Bendrijai buvo perduotos visos namo bendraturčių teisės ir pareigos dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir atsakomybė už šių pareigų vykdymą. Darytina išvada, kad (*duomenys neskelbtini*) namo savininkų bendrijos pirmininkė vienasmeniškai neturi teisės priimti sprendimus dėl remonto darbų atlikimo ir apmokėjimo už juos. Sprendimas dėl tokių reikalų turi būti priimtas Bendrijos narių susirinkime.

Be to, darytina išvada, kad mažas gyventojų (savininkų) suinteresuotumas bendrojo naudojimo objektų būkle, pasireiškiantis neaktyviu dalyvavimu Bendrijos susirinkimuose (kvorumo nesudarymas) ir dėl to negalėjimas priimti svarbių sprendimų dėl vienu ar kitu bendrojo naudojimo objektų remonto ar priežiūros, atsiradus žalai, nelaikytinas pagrindu daugiabučių namų savininkams išvengti atsakomybės ar dėl savo neveikimo atsiradusių pasekmių perkelti kitiems Bendrijoje veikiantiems subjektams kaip, kad Bendrijos pirmininkui ar Valdybai. Nors dar yra nemažai neatsakytų klausimų, vis dėlto galima konstatuoti, kad esant tokioms faktinėms aplinkybėms kaip nagrinėjamu atveju, civilinės atsakomybės taikymas Bendrijai, kaip juridiniam asmeniui, o dažnai ir jo vadovui (pirmininkui) taikant CK 2.87 straipsnio 7 dalį, negalimas. LAT 2018 m. liepos 27 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-292-403/2018 nurodoma, kad pagal STR 1.12.05:2010 29 punkte nustatytą teisinį reguliavimą už šiame reglamente nustatytų reikalavimų pažeidimus įstatymų nustatyta tvarka atsako gyvenamųjų namų naudotojai ir techniniai prižiūrėtojai. Šio reglamento 4.6 punkte, apibrėžiančiame, *inter alia* (be kita ko), gyvenamojo namo naudotojo sąvoką, nustatyta, kad gyvenamojo namo naudotojas atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme apibrėžtą sąvoką „statinio naudotojas. Statybos

⁶⁰ *Ibid.*

įstatymo 2 straipsnio 56 dalyje statinio naudotojas apibrėžiamas kaip statinio savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, kuris naudoja statinį (jo dalį) Lietuvos Respublikos įstatymų, administracinių aktų, sutarčių ar teismo sprendimų pagrindu. Daikto naudojimas civilinėje teisėje suprantamas kaip daikto naudingų savybių pritaikymas ir naudos iš jo gavimas. Taigi, Bendrija, nebūdama gyvenamojo namo naudotojas, taip pat negali būti namo techninis prižiūrėtojas (Statybos įstatymo 48 straipsnio 1–3 dalys), negali būti ir atsakomybės, atsirandančios dėl privalomųjų statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimų nevykdymo arba netinkamo vykdymo, subjektas⁶¹. Tokia pozicija teisėta ir teisinga dėl to, kad nežiūrint kaip daugiabučių namų savininkai įgyvendins teises į BDNO, visų pirma aptariamų objektų būklė turi rūpėti tiems asmenims, kurie gauna naudą iš šių objektų. Šią poziciją pagrindžia ir CK 4.53 straipsnio nuostata, kad daikto duodami vaisiai, produkcija ir pajamos priklauso šių daiktų savininkui. Bendrosios dalinės nuosavybės objektai yra daiktai, kurie bendrąja daline nuosavybės teise priklauso daugiabučių namų savininkams, todėl jeigu šių daiktų teikiama naudą gauna BDNO savininkai, tai nesuprantama dėl kokių priežasčių už pareigos rūpintis (administruoti plačiąja prasme) nuosavybės objektų netinkamą vykdymą turėtų atsakyti kiti asmenys, Bendrija, kaip juridinis asmuo, ir/ar Bendrijos pirmininkas (valdyba). Bendrijai *in corpore* negali būti pritaikyta civilinė deliktinė atsakomybė dar ir todėl, kadangi ne visi daugiabučio namo butų savininkai yra Bendrijos nariai, o deliktinė civilinė atsakomybė kildinama ne iš narystės Bendrijoje, o visų bendraturčių (daugiabučio namo butų savininkų) pareigos tinkamai rūpintis ir administruoti BDNO neįgyvendinimo. DNSBĮ numato dar vieną ypatumą, susijusį su Bendrijos veikla. Pagal šio įstatymo 24 straipsnyje įtvirtintą teisinį reguliavimą, Bendrijos turtas, kuris suprantamas kaip Bendrijos lėšomis ar kitais teisėtai būdais įgytos materialinės, nematerialinės ir finansinės vertybės, yra atskirtas nuo butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų turto⁶². Pagal CK 2.50 straipsnio 4 dalį tik neribotos civilinės atsakomybės juridinio asmens dalyvis atsako savo turtu už tokio juridinio asmens prievoles. Jeigu prievolėms įvykdyti neužtenka juridinio asmens turto ir, turint omenyje tai, kad nors Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės asmuo, tačiau jos turtas gali būti panaudotas tik pagal tikslinę paskirtį, todėl civilinės atsakomybės taikymas Bendrijai negalimas. Kita svarus argumentas - tai, kad Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, o Bendrijos biudžetas formuojamas iš Bendrijos narių (daugiabučių namų

⁶¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 27 d. nutartis civilinėje byloje „Ergo Insurance SE“, veikianti per „Ergo Insurance SE“ filialą Lietuvoje v., 219-oji daugiabučių namų savininkų bendrija, Nr. e3K-3-292-403/2018.

⁶² Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1995, nr. 20-449.

butų savininkų) lėšų, todėl faktiškai Bendrijai atsakant dėl padarytos žalos, kompensuojant padarytą žalą savo lėšomis, būtų sudaryta faktinė situacija, kada Bendrija atsakytų kaip neribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, finansinė našta būtų perkeliama šio JA dalyviams, pažeidžiant minėtą koncepciją. Taigi išryškėja dar vienas svarus argumentas dėl ko žalos atlyginimo bylose dėl daugiabučių namų esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, civilinės atsakomybės taikymas Bendrijai yra negalimas ir neturėtų būti taikomas.

Nors kasacinės instancijos teismas negali nurodyti kaip išspręsti atsiradusios žalos atlyginimo klausimą, tačiau įvertinus Bendrijos specifiškumą ir iš jo kildinamus tikslus, kaip antai daugiabučių gyvenamųjų namų butų savininkams organizuotis ir padėti išspręsti daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės objektų tinkamą priežiūrą ir išlaikymą, turint omenyje, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų daugiabučių namų butų savininkų visuotiniuose susirinkimuose priimami balsų daugumą, civilinė atsakomybė, atsižvelgus į civilinei atsakomybei kilti būtinas sąlygas (neteisėtus veiksmus, priežastinį ryšį, kaltę ir žalą), turėtų būti taikoma asmenims (daugiabučių namų butų savininkams), kurie dėl savo abejingumo, mažo suinteresuotumo nedalyvavo visuotiniame susirinkime, esant kritinei situacijai balsavo prieš avarinės būklės bendrojo naudojimo objektų remontą, atsisakė arba priešinosi investuoti į tokių objektų būklės pagerinimą ir/ar išlaikymą, kadangi kitų Bendrijos narių ar/ir pirmininko bei daugiabučių namų savininkų, kurie nėra Bendrijos nariai, tinkamas teisių ir pareigų įgyvendinimas tiesiogiai priklauso nuo kooperacijos tarp visų daugiabučio namo gyventojų (savininkų) ir tiesiogiai įtakojamas kiekvienų iš šių savininkų teisių ir pareigų įgyvendinimo apimtį. Darytina išvada, kad visi subjektai, dalyvaujantys šiuose civiliniuose santykiuose, turi veikti vedami visų daugiabučio namo butų savininkų interesų. Pasiiekti norimą tikslą įmanoma tik esant Bendrijos narių, Bendrijos pirmininko (valdybos) ir kitų daugiabučio namo butų savininkų kooperacijai.

4. 2. Žalos atlyginimo ypatumai esant paskirtam Turto administratoriui

Turto administratorius – tai bendraturčių susitarimu paskirtas subjektas vykdyti BDNO administravimą. Veikiant šiam subjektui, bendraturčiams nebereikia spręsti klausimo dėl kitų BDNO administravimo formų pasirinkimo.

Asmenį Turto administratoriumi, kaip subjektu administruojančiu bendrosios dalinės nuosavybės turto objektus, daugiabučių namų butų savininkai gali pasirinkti savo noru arba

jis paskiriamas vadovaujantis įstatymu. CK 4.84 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro Jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei Bendrija likviduota arba nutraukta Jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Kaip jau minėta, Turto administratorius yra skiriamas siekiant išsaugoti ir išlaikyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus tinkamos eksploatacinės būklės, išlaikant tinkamas gyvenamąsias sąlygas. Turto administratorius veikia vadovaudamasis daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais⁶³. Taigi toliau tikslinga aptarti LAT praktiką, susijusią su žalos atlyginimu daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės objektų priežiūrą atliekant Turto administratoriui.

Iš LAT 2013 m. lapkričio 22 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-612/2013, matyti, kad ginčas kilo dėl namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus civilinės atsakomybės už žalą, kilusią dėl netvarkingos stogo dangos vandeniui užliejus patalpas, kai butų ir kitų patalpų savininkai yra priėmę sprendimą nevykdyti namo stogo remonto darbų. Kasaciniame skunde nurodomi argumentai ir motyvai: 1) Atliekant darbus, kurie priskirtini prie privalomųjų remonto darbų (būtiniosios išlaidos) nebūtinai butų ir kitų patalpų savininkų sutikimas, 2) Turto administratorius turėjo imtis veiksmų išvengti žalos 3) Nepaisant neigiamo daugiabučių namų butų savininkų sprendimo keisti avarinės būklės stogą, Turto administratorius nesivadovaudamas šiuo savininkų sprendimu vis tiek turėjo pakeisti stogą. Prieš apžvelgiant kasacinio teismo poziciją nagrinėjamu atveju, būtų tikslinga paminėti tai, ką apžvelgėme ankstesnėse šio rašto darbo dalyse ir tai, kas nurodyta LAT nutartyse civilinėse bylose (Nr. e3K-3-292-403/2018, Nr. 3K-3-612/2013, Nr. e3K-3-409-684/2017). Pažymėtina, kad egzistuoja pačių daugiabučių namų butų savininkų pareiga išlaikyti ir rūpintis bendrąją daline nuosavybės teise priklausančių bendrojo naudojimo objektų būkle. Pagal CK 4.82 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atsiskaitymus, kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. Vien tai, kad, remdamasis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi, *inter alia* namo administratorius gali reikalauti bendraturčio sumokėti už atliktus darbus, skirtus privalomiesiems reikalavimams užtikrinti, patirtas išlaidas, nesudaro pagrindo šios normos laikyti nustatančia pareigą namo administratoriui atlikti namo

⁶³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 2001, nr. 45-1584.

bendrojo naudojimo objektų priežiūros darbus, jeigu jie nėra privalomieji⁶⁴. Todėl remiantis LAT praktika, be didesnių abejonų atmestinas ieškovės trečiasis kasacinio skundo argumentas. LAT, nesutikdamas su šiuo argumentu, pažymėjo, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – organizuoti daugiabučio namo techninę priežiūrą, įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo naudojimu ir priežiūra⁶⁵. LAT nurodo, kad vertinant administratoriaus atsakomybes, svarbu įvertinti kaip Turto administratorius atliko jam teisės aktais pavestas funkcijas, reiškiamą poziciją, kad reikia atskirti, ar daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai tokios kritinės būklės, kuri leistų (aišku ją įvertinus) spręsti, kad remonto darbai tokiems objektams yra privalomi (būtinosis išlaidos) siekiant, jog daugiabutis namas (statinys) atitiktų tokiam objektui keliamus privalomuosius reikalavimus, ar visgi nustatyta, kad daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės objektų būklė yra nekritinė ir nustatyti šių objektų defektai nėra tokios svarbos arba apimties, jog šių objektų remontas yra tik rekomenduojamojo pobūdžio. Nagrinėjamu atveju, LAT pažymi, kad apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs ekspertizės ir apžiūros aktus, teisingai konstatavo, kad ekspertizės akte rekomenduojami atlikti darbai nelaikytini privalomaisiais statinio reikalavimais, kuriuos Turto administratorius privalėtų vykdyti be bendraturčių sutikimo.

LAT, siekdamas išaiškinti deliktinės civilinės atsakomybės taikymo klausimą, pirmiausiai apibrėžia Turto administratoriaus teisių ir pareigų apimtį. Nurodo, kad Turto administratorius padarė viską savo kompetencijos ribose siekdamas išvengti atsiradusių padarinių: 1) atliktos daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės objektų apžiūros 2) kreiptasi dėl ekspertizės atlikimo dėl daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės objektų būklės nustatymo 3) apie atliktos ekspertizės rezultatus pranešta bendraturčiams 4) iškeltas namo stogo remonto klausimas atliktose apklausose, organizuojant bendraturčių susirinkimus, todėl atliko jo kompetencijoje numatytus veiksmus. Kaip nurodo LAT, savininkas kartu turi prisiimti ir nuosavybės teisės sukuriamas pareigas, todėl, konstatavus netinkamą tokių pareigų vykdymą, dėl kurio kilo žala (ar kuriuo buvo prisidėta prie žalos kilimo), jis netenka teisės reikalauti tokią žalą atlyginti iš kitų savo pareigas tinkamai vykdžiusių subjektų.⁶⁶ Dėl to kasatorės pirmasis ir antrasis argumentai taip pat atmestini kaip nepagrįsti. Nagrinėjamu atveju nurodyti darbai nepriskirtini privalomiesiems remonto

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

darbams, Turto administratorius savo aktyviu veikimu ėmėsi visų būtinų priemonių siekdamas išvengti žalos.

Apibendrinant šią analizę, pabrėžtina, kad Turto administratoriui, vykdant daugiabučio namų butų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų priežiūrą, būtina atsižvelgti į teisės aktus, numatančius šio subjektų kompetencijas, teisių ir pareigų apimtį ir, kaip minėta anksčiau, Turto administratoriaus paskyrimas daugiabučių namų butų savininkų sprendimu ar įstatymo nustatyta tvarka neeliminuoja daugiabučių namų butų savininkų įstatymų numatytos pareigos rūpintis bendrosios dalinės nuosavybės objektais. Tai pagrindžiama didžiausiu tokių asmenų suinteresuotumu šių objektų būkle, kadangi šie asmenys yra tiesioginiai naudos gavėjai nurodytų objektų būklės atžvilgiu.

4. 3. Žalos atlyginimo ypatumai esant įsteigtai Bendrijai ir sudarytai sutarčiai su Turto administratoriumi

Gilinantį į Turto administratoriaus teisių ir pareigų turinį, aptartini atvejai, kuriems esant, kaip nurodyta analizuojamoje teismų praktikoje, Turto administratoriaus teisių ir pareigų apimtis, susijusį su daugiabučio namo butų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimu, gali būti išplėsta.

Daugiabučių namų butų savininkai savo bendrąsias dalinės nuosavybes teisės į bendrojo naudojimo objektus gali įgyvendinti: 1) Steigdami bendriją 2) Susitarimu ar įstatymų nustatyta tvarka skirdami turto administratorių, administruoti šiems bendrojo naudojimo objektams 3) Sudarydami Jungtinės veiklos sutartį. Pagal CK 4.237 straipsnio 1 dalį Turto administratoriumi gali būti fizinis ar juridinis asmuo, kuriam teisės aktai leidžia teikti turto administravimo paslaugas. Atkreiptinas dėmesys, jog Turto administratoriumi gali būti ne bet koks fizinis ar juridinis asmuo, o tik tas, kuris atitinka tam tikrus teisės aktais nustatytus kriterijus. Taigi išskirtinas dar vienas ypatumas, susijęs su Turto administratoriaus skyrimu.

Dažnai daugiabučių namų gyventojai, gyvenantys dideliuose miestuose, norėdami pasirinkti Turto administratorių, negali to padaryti, nes tai sąlygoja CK 4.84 straipsnio 7 dalyje įtvirtintas draudimas, skirtas išvengti nesąžiningos konkurencijos. Taip yra dėl to, kad Turto administratorius didesniuose miestuose, kuriuose yra daugiau kaip 100000 gyventojų, be turto administravimo paslaugų teikia ir šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekimo, atliekų tvarkymo paslaugas, be to šiems subjektams prisiėmus ir turto administravimo paslaugas galimai būtų varžoma konkurencija. Dėl šios normos atitikties Konstitucijai, 2016 m. spalio 5 d. priimtas Konstitucinio Teismo nutarimas,

kuriame nurodyta, kad šis draudimas pateisinamas, kadangi taip siekiama užtikrinti butų ir kitų patalpų savininkų interesą, kad su namo priežiūra susijusių paslaugų pirkimai būtų vykdomi ir tokių paslaugų pirkimo sutartys būtų sudaromos jiems palankiomis sąlygomis, būtų tinkamai kontroliuojamas jų vykdymas, taip pat viešąjį interesą užtikrinti, kad daugiabučiai namai būtų tinkamai eksploatuojami ir išsaugomi⁶⁷. Konstitucinis Teismas pažymėjo, kad tokį draudimą savivaldybės taryba gali nuspręsti pritaikyti ir gyvenamosiose vietovėse, kuriose gyvena ir mažiau negu 100000 tūkstančių žmonių. Toks įstatyminis ribojimas nepažeidžia butų ir kitų patalpų savininkų teisių. Taigi galime aptarti būdus kaip šis draudimas gali būti „apeinamas“ siaurąja prasme, nepažeidžiant įstatymų nustatytų teisės normų, o kartu įgyvendinant daugiabučių namų butų savininkų interesus. Po 2012 metais priimtų Civilinio kodekso pakeitimų (2012 m. gegužės 10 d. redakcija), atsirado galimybė paskirti Turto administratorių neatsižvelgiant į minėtą draudimą ir tai padaryti galima įsteigus Bendriją ir Bendrijai sudarius sutartį su Turto administratoriumi. Prieš analizuodami žalos atlyginimo ypatumus, turime aptarti ir kitus Turto administratoriaus taikytinus kriterijus ir reikalavimus. Dauguma Turto administratoriui taikytinų kriterijų ir reikalavimų apibrėžiami žemesnės galios teisės norminiais aktais (ne įstatymais). Turto administratorius veikia vadovaudamasis savivaldybių patvirtintais nuostatais, t. y. vadovaujasi poįstatyminiuose aktuose numatytais normomis ir kriterijais, turtą administruoja vadovaudamasis CK 4.240 straipsnio, nustatančio paprastojo administravimo turinį, pagrindu⁶⁸. Pagal CK 4.239 straipsnio nuostatas, turto paprastojo administravimo atveju Turto administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus turtui išsaugoti arba jo naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti. Tačiau ši Turto administratoriaus teisių ir pareigų apimtis numatyta, kai tarp daugiabučio namo butų savininkų ir turto administratoriaus nėra sudarytos turto administravimo sutarties, kai bendraturčiai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro Jungtinės veiklos sutarties (CK 4.84 straipsnio 1 dalis) - taigi šiuo atveju Turto administratorius skiriamas įstatymo pagrindu. Kitoks Turto administratoriaus teisių ir pareigų turinys gali būti nustatomas, kai šis subjektas administruoti BDNO skiriamas sutarties pagrindu. Kaip žinia, civilinė teisė grindžiama dispozityvumo principu, o tai reiškia, kaip nurodyta CK 6.156 straipsnyje, šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymui. Šalys, besivadovaudamos šiuo principu, be esminių teisiškai

⁶⁷ Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2016 m. spalio 5 d. nutarimas *Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalies atitikties konstitucijai*. Prieiga per internetą: <<https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta1642/content>>.

⁶⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje *Seesam Insurance AS, veikiantis per Seesam Insurance AS Lietuvos filialas, v., UAB „Namų priežiūros centras“*, Nr. 3K-3-101/2014.

sureglamentuotų teisių ir pareigų, gali numatyti (sutartimi) ir kitas papildomas Turto administratoriaus teises ir pareigas, pvz.; išplėčiant Turto administratoriaus civilinės atsakomybės taikymo ribas. Paminėtina LAT 2013 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-101/2014. Šioje byloje ginčas kilo tarp draudimo bendrovės ir Turto administratoriaus dėl žalos atlyginimo, kai subrogacinis reikalavimas atlyginti bendraturčiui išmokėtą draudimo išmoką grindžiamas bendraturčio turto sugadinimu dėl netinkamo daugiabučio namo bendrojo naudojimo objekto priežiūros. Šiuo konkrečiu nagrinėjamu atveju teisės ir pareigos į daugiabučio namo butų savininkų bendrojo naudojimo objektus buvo įgyvendinamos įsteigus Bendriją, kuri buvo sudariusi paslaugų teikimo sutartį su Turto administratoriumi. Taigi kolegialiai veikė du bendrojo naudojimo objektų administravimą atliekantys subjektai, todėl sprendžiant žalos atlyginimo klausimą nebuvo aišku, kuris subjektas atsakingas už žalos atlyginimą. LAT, sprenddamas teisės taikymo klausimą, teisingai nurodė, kad siekiant tinkamai atsakyti į šį klausimą, būtina aiškintis Administravimo paslaugų sutarties turinį⁶⁹. Kasacinis skundas buvo grindžiamas tokiais argumentais: 1) apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo LAT formuojamos praktikos dėl netinkamo CK 6.266 straipsnio taikymo; 2) apeliacinės instancijos teismas taip pat netinkamai aiškino administravimo sutarties paslaugų nuostatas; 3) teismas, aiškindamas sutarties nuostatas, turėjo jas vertinti kompleksiskai kartu su CK 4.84 straipsniu; 4) netinkamai pritaikytos civilinę atsakomybę reglamentuojančios teisės normos. Remiantis CK 6.266 straipsniu, pirmasis kasacinio skundo argumentas laikytinas pagrįstu, dėl kitų argumentų vertinimo, pasisakysime analizuodami minėtą nutartį. Kaip ir anksčiau aptartose LAT nutartyse, kasacinis teismas prieš pradėdamas gilesnę teisės taikymo analizę, akcentuoja poziciją, kad pirmiausia dėl daugiabučio namo butų savininkų bendrojo naudojimo objektų būklės ir išlaikymo pirmiausia turi rūpintis patys butų ir kitu patalpų savininkai. Nutartyje nurodyta, kad bendraturčių pareigų, kaip pirmiau nurodyta, neeliminuoja nei daugiabučiame name įsteigta Bendrija, nei namo techninę priežiūrą pagal sutartį vykdomas administratorius. Dėl šios priežasties trečiasis asmuo UAB „Rytlangis, kaip daugiabučio namo bendraturtis, kartu su visais kitais namo bendraturčiais nėra atleidžiamas nuo pareigos dalyvauti išlaikant ir prižiūrint bendrąjį turtą, šiuo atveju namo inžinerinius (nuotekų) tinklus⁷⁰. Toliau aptariamos Turto administratoriaus teisių ir pareigų apimtys nusako tai, kad tam tikrais atvejais jos gali būti išplėstos. LAT, vertindamas Turto administratoriaus paslaugų teikimo sutarties apimtį, nustatė, kad nagrinėjamu atveju apeliacinės instancijos teismas, sprenddamas, kad atsakovas, kaip namo administratorius

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ *Ibid.*

pagal sutartį, yra atsakingas už bendraturčiui padarytą žalą, per daug išplėtė Administravimo paslaugų sutarties turinį⁷¹. LAT nurodė, kad vertinant kam pareikšti subrogacinį reikalavimą dėl atsiradusios žalos, asmuo teikiantis tokį reikalavimą privalo įvertinti bendraturčių, Bendrijos ir Turto administratoriaus (paskirto įstatymo ar sutarties) tarpusavio teisinius santykius. Tai reiškia, kad asmuo, prieš nusprendamas kam pareikšti subrogacinį reikalavimą, turi įvertinti Turto administratoriaus prisiimtų teisių ir pareigų apimtį, t. y. įvertinti, ar konkrečiu atveju Turto administratorius prisiėmė dalį teisių ir pareigų, kurios paprastai būtų priskirtos Bendrijai, o, vertinant sistemiškai, ir Bendrijos nariams, t. y. butų savininkams. Taip pat reikia įvertinti, ar Turto administratoriui pagal sutartį tenkančių kompetencijų (administravimo turinys) apimtį siekiama išplėsti teisės norminiuose aktuose nenumatytomis teisėmis ir pareigomis. Tai leidžia formuluoti tokias išvadas: 1) Turto administratoriaus civilinė atsakomybė gali būti išplėsta tarp subjektų sudaryta sutartimi 2) Turto administratorius gali veikti kartu su Bendrija kaip subjektai kolegialiai teikiantys BDNO administravimo paslaugas, šiems subjektams pasidalinant įstatyme numatytas teises ir pareigas, skirtas tinkamam BDNO administravimui. 3) Turto administratorius, paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratoriumi įstatymo pagrindu, veikia įstatymų, vyriausybės aktų ir poįstatyminių aktų nustatytų teisių ir pareigų kontekste. Nesant tarp šalių sudaryto atskiro susitarimo (sutarties), BDNO administravimo turinys negali būti išplėstas.

Šioje rašto darbo dalyje formuluotinas dar vienas probleminis aspektas. Teoriniu lygmeniu (praktiniu šiek tiek sudėtingiau, tačiau problematika aktuali) įmanomos situacijos, kai daugiabučių namų butų savininkai, siekdami įgyvendinti savo teises ir pareigas į bendrojo naudojimo objektus, įsteigia Bendriją, kuri deleguodama dalį jai priskirtų teisių ir pareigų (kompetencijos), sudaro sutartį su Turto administratoriumi. Turto administratoriui veikiant netinkamai ir/ar neveikiant apskritai, netinkamai vykdoma BDNO priežiūra ir administravimas ir dėl to atsiranda žala. Tokiu atveju, teisiškai kvalifikavus faktinių aplinkybių visumą, už atsiradusią žalą atsako Turto administratorius, tačiau galima situacija, kai šis subjektas dėl nemokumo žalos atlyginti negali. Vadinasi, atsiranda neapibrėžta situacija dėl žalos atlyginimo, nes neaišku, kuris subjektas ją turi atlyginti. Prielaidos žalai atlyginti tokiu atveju tarsi kiltų Bendrijai, nes ji turėjo pareigą prižiūrėti ir kontroliuoti kaip veikia Turto administratorius. Tinkamas šios faktinės situacijos vertinimas priklauso nuo sisteminio visų jau aptartų institutų ir teisinio reguliavimo sisteminio taikymo, vertinimo ir teisingo supratimo. Kaip žinia, Turto administratorius gali

⁷¹ *Ibid.*

būti skiriamas tiek sutarties, tiek įstatymo pagrindu. Paminėtina tai, kad tiek įstatymo, tiek sutarties pagrindu paskirto Turto administratoriaus civilinė atsakomybė, vykdamas BDNO administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu. Kaip nurodyta CK 4.84 straipsnio 12 dalyje, sutarties pagrindu paskirtas ir veikiantis Turto administratorius taip pat privalo drausti savo civilinę atsakomybę. Taigi atrodytų, kad modeliuojama probleminė situacija iš esmės yra negalima, tačiau tai ne visai tiesa. Kaip žinia, Turto administratoriui, apdraudus savo civilinę atsakomybę, atsiradusią žalą atlygina draudimo bendrovė, tačiau yra atvejai, kai draudimo bendrovė visos žalos neatlygina, o Turto administratorius dėl jo nemokumo, likusios žalos dalies atlyginti neturi galimybių. Todėl reikia nustatyti, kuris subjektas privalės atlyginti žalą visą apimtimi, jei Turto administratorius to padaryti negali. Turėtų atsakyti daugiabučių namų butų savininkai, kadangi ši subsidiari atsakomybė kildinama iš pačių bendraturčių pareigos rūpintis BDNO administravimu ir jų priežiūra⁷². Bendraturčiai turėtų atsakyti, nes: 1) Sutarties pagrindu paskirtą Turto administratorių renka bendraturčiai visuotiniame susirinkime, priimtų balsų dauguma; 2) Vadovaujantis jau anksčiau pateiktais LAT išaiškinimais, visų pirma egzistuoja pačių daugiabučių namų butų savininkų pareiga rūpintis BDNO, jų tinkama priežiūra ir administravimu (be kita ko stebėti, sekti, rinkti informaciją apie BDNO administruojantį Turto administratorių); 3) Bendrija, kaip minėta anksčiau, specifinis juridinis asmuo, kurio atsakomybė tiesiogiai įtakojama šiame juridiniame asmenyje veikiančių asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimo ir kitų Bendrijai nepriklausančių bendraturčių; 4) Vadovaujantis CK 6.266 straipsniu, nesant valdytojo (šiuo atveju turint omenyje, kad valdytojas – Turto administratorius nemokus), už atsiradusią žalą atsako objektų, kurie sukėlė žalą, savininkai (bendraturčiai); Šie argumentai yra teisingi, tačiau situacija pasikeistų tuomet, kai sprendžiant žalos atlyginimo klausimą, įvertinus faktinių aplinkybių visumą, paaiškėtų, kad vienas ar keli bendraturčiai siekė pakeisti nemokų Turto administratorių kitu Turto administratoriumi dar prieš atsirandant žalai (elgėsi atsakingai, rūpinosi, kad BDNO administruotų tinkamas, finansiškai pajėgus Turto administratorius), tačiau dėl nepakankamo balsų skaičiaus, šis sprendimas liko nepriimtas.

Taigi faktinė situacija – BDNO administravimui ir priežiūrai įsteigta Bendrija, kuri sudarė sutartį su Turto administratoriumi dėl BDNO administravimo. Turto administratoriaus atsakomybė buvo apdrausta civilinės atsakomybės draudimu, tačiau dėl tam tikrų priežasčių paaiškėja Turto administratoriaus nemokumas. Iki žalos atsiradimo

⁷² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje *Seesam Insurance AS, veikiantis per Seesam Insurance AS Lietuvos filialas, v., UAB „Namų priežiūros centras“*, Nr. 3K-3-101/2014.

fakto keli Bendrijos nariai (arba bendraturčiai nepriklausantys Bendrijai) iškėlė klausimą dėl Turto administratoriaus skyrimo. Bendrijos pirmininkas nustatyta tvarka ir terminais nutarė sušaukti visuotinį bendraturčių susirinkimą, t. y. įgyvendino jam priskirtą kompetenciją, todėl jo atsakomybės klausimas tokiu atveju neturėtų būti keliamas. Bendraturčių susirinkimas įvyko, balsavimo būdu pasisakyta prieš Turto administratoriaus keitimą. Dėl, tarkime, nuo stogo nukritusios čerpės buvo padaryta žala - apgadintas trečiojo asmens turtas. Nustatyta, kad Turto administratorius yra atsakingas už padarytą žalą. Turto administratorius savo civilinę atsakomybę buvo apdraudęs minimalia privaloma (šių santykiu veikimo srityje) teisės norminiais aktais nustatyta suma, kurios nepakanka visai padarytai žalai atlyginti. Asmenys, patyrę žalą, kreipiasi į teismą dėl likusios nepadengtos žalos dalies priteisimo iš Turto administratoriaus. Paaiškėja, kad jis yra nemokus, todėl žalos atlyginimas iš Turto administratoriaus neįmanomas. Tuomet trečiasis asmuo kreipiasi į Bendriją kaip į BDNO administravimo ir priežiūros funkcijas atliekantį subjektą dėl žalos atlyginimo, tačiau iš Bendrijos, kaip specifinio juridinio asmens, žalos atlyginimas, kaip žinia, neįmanomas. Sprendžiant žalos atlyginimo klausimą, nustatoma, kad Bendrijos pirmininkas atliko visas juridinio asmens vadovo pareigas, todėl jis dėl atsiradusios žalos neatsako. Nustatoma aplinkybė, kad du bendraturčiai kėlė klausimą visuotiniame bendraturčių susirinkime dėl Turto administratoriaus pakeitimo (dėl galimo jo nemokumo), tačiau balsuojant nuspręsta Turto administratoriaus kitu nekeisti (pvz. daugiabučiame name yra dešimt butų savininkų, kurių du iš jų kėlė klausimą ir balsavo už turto administratoriaus keitimą, likusieji aštuoni balsavo prieš turto administratoriaus keitimą). Trečiasis asmuo, kelia žalos atlyginimo klausimą iš visų bendraturčių, tvirtindamas, kad pastarieji nevykdė jiems, kaip savininkams, privalomų pareigų rūpintis BDNO (keisti nemokų turto administratorių). Du bendraturčiai (dviejų daugiabučio namo butų savininkai) nesutinka su jiems reiškiamu reikalavimu atlyginti žalą ir nurodo, kad jie tinkamai vykdė savo pareigas, balsavo už galimai nemokaus Turto administratoriaus pakeitimą kitu. Nagrinėjamu atveju kilo ginčas, kurį neaišku kaip nagrinėti.

Manytina, kad visi bendraturčiai išoriniuose santykiuose su trečiaisiais asmenimis (tiek, kiek kilę santykiai su trečiaisiais asmenimis atsiranda bendrosios dalinės nuosavybės pagrindu), *inter alia* veikdami Bendrijoje bendrijos narių statusu, privalo atsakyti prieš trečiuosius asmenis visi (solidarioji atsakomybė), t. y. trečiajam asmeniui patyrusiam žalą visiškai nesvarbu, kuris bendraturtis atlygins jam padarytą žalą. Kaip minėta, solidarioji civilinė atsakomybė skiriama į solidariają skolininkų prievolę (pareigą) kreditoriui įvykdyti prievolę ir kaip solidariają kreditoriaus reikalavimo teisę į skolininkų daugetą įvykdyti jiems priklausančias civilines prievoles. Kaip nurodyta LAT praktikoje, jeigu skolininkų

pareiga yra solidari, tai kreditorius turi teisę reikalauti, kad ją įvykdytų tiek visi skolininkai ar keli skolininkai bendrai, tiek bet kuris jų skyrium, be to, tiek visą, tiek jos dalį (CK 6.6 straipsnio 4 dalis)⁷³, todėl manytina, kad kreditorius gali sutikti su skolininkų tarpusavyje sudarytu susitarimu dėl žalos atlyginimo pasiskirstymo tarpusavyje. Toks skolininkų tarpusavio prievolės kreditoriui pasidalinimas gali būti aktualus šiems subjektams, kadangi kaip nurodyta CK 4.82 straipsnio 1 ir 7 dalyse, iš BDNO administravimo ir priežiūros kylančios išlaidos priklauso bendraturčiams proporcingai pagal jiems asmenine nuosavybės teise priklausančių daugiabučiame name esančių butų proporcingas dalis. Todėl žalos, atsiradusios dėl netinkamos BDNO administravimo ir priežiūros atvejais, kiekvienam iš bendraturčių svarbu, kad šie subjektai atlygintų žalą tik tokia apimtimi (ideališios BDNO dalies dydžiu), kokia jiems priklauso BDNO. Kreditoriaus interesas į skolininkų daugumą, siejamas su visų patirtos žalos atlyginimu, todėl problemų dėl žalos atlyginimo kreditoriui neturėtų kilti tada, kai šie subjektai sutaria dėl žalos atlyginimo pasiskirstymo ir sąžiningai vykdo prisiimtą prievolės kreditoriui dalį. Kilus nesutarimams tarp skolininkų (bendraturčių), nesutariant dėl žalos trečiajam asmeniui (kreditoriui) atlyginimo, galimi atvejai, kai šią žalą atlyginti bus priversti keli skolininkai (bendraturčiai), tačiau jų interesai pažeisti nebus, kadangi pagal CK 4.76 straipsnį skolininkai (bendraturčiai), įvykdę prievolę kreditoriui, turi teisę į nuostolį, kuriuos jie patyrė, atlyginimą. Taip pat pagal minėtą teisinį reguliavimą, galimi atvejai, kada kreditorius, turintis solidariają reikalavimo teisę į skolininkus (bendraturčius), nereikalaus iš mokių bei sąžiningų skolininkų (ne visų, bet dalies bendraturčių) atlyginti šiam padarytą žalą ir, vadovaujantis CK 6.6 straipsnio 8 dalimi, atsisakys solidariosios prievolės šių skolininkų/o (bendraturčio/ų) atžvilgiu. Tai akcentuotina ir LAT formuojamoje praktikoje, kurioje nurodyta, kad prievolių pasibaigimo tinkamu daliniu įvykdymu, kai solidarioji prievolė įvykdoma iš dalies, visi solidarieji skolininkai kreditoriui lieka įpareigoti bendra neįvykdytos prievolės suma, nepaisant to, koks jų indėlis į įvykdytos prievolės dalį, nebent kreditorius aiškiai išreikštų savo valią, kad prievolės dalį įvykdžiusio skolininko atžvilgiu solidariosios prievolė atsisako (CK 6.6 straipsnio 8 dalis)⁷⁴. Kaip nurodyta, pvz.; Lietuvos Apeliacinio teismo sprendime, solidarumo atsisakymas laikytinas ne kuo kitu, o skolos padalijimu. Tai reiškia, kad skola nesumažėja, kaip yra atleidimo nuo prievolės atveju, o tik padalijama. Todėl jeigu kreditorius atsisako vieno iš solidariųjų skolininko solidarumo, kitų skolininkų solidarumas išlieka. Kreditorius gali atsisakyti ir visų skolininkų

⁷³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Lietuva Statoil“ v., UAB „J. P. Transportas“, UAB „Dravinė“ ir J. P., Nr. 3K-3-450/2010.

⁷⁴ *Ibid.*

solidarumo. Tokiu atveju solidarioji prievolė virs daline – solidarioji pareiga bus padalinama į tiek dalių, kiek yra skolininkų⁷⁵. Vadovaujantis CK 4.76 straipsniu, pažymėtina, kad žalą bendraturtis privalo atlyginti tik jo proporcingai daliai į BDNO. Nagrinėjamu atveju, prievolė atlyginti žalą egzistuoja ir saisto visus bendraturčius, tačiau pažymėtina, kad tai aktualu tik išoriniuose bendraturčių santykiuose su trečiaisiais asmenimis. Vidiniuose bendraturčių santykiuose svarbu tai, kad solidarią prievolę įvykdę bendraturčiai, kurie bandė spręsti problemą sukėlusią žalą dar iki jos atsiradimo, turi teisę reikalauti nuostolių (žalos) atlyginimo dalies iš kitų bendraturčių, kurių veiksmai sukėlė žalą, jei teismas pripažins šių bendraturčių veiksmus, siekiant išvengti žalos, pagrįsta aplinkybe, šalinančią jų civilinę atsakomybę. Nuostolių atlyginimo dalies dydis priklausys nuo to, kokio dydžio žalą šie asmenys atlygins trečiajam asmeniui, o atlygintos žalos dalies dydis priklausys nuo bendraturčiui tenkančios idealiosios nuosavybės dalies dydžio į BDNO.

Solidariosios civilinės atsakomybės taikymas bendraturčiams savaime kelia kitų tam tikrų teisinių praktinių problemų. Kaip antai, taikant solidariąją civilinę atsakomybę dėl žalos nukentėjęs trečiasis asmuo, reikšdamas ieškinį teisme, turėtų įrodinėti visų bendraturčių neveikimą arba netinkamą veikimą, siekiant įrodyti šių asmenų solidarią civilinę deliktinę atsakomybę. Kita pozicija sprendžiant žalos atlyginimo klausimą, nustatant bendraturčių santykį su atsiradusia žala, nekeliant solidariosios civilinės atsakomybės klausimo, galėtų būti laikoma CK 6.266 straipsnyje suformuota taisyklė, nustatanti žalos atlyginimo pareigą savininkams (bendrai). Tokiu atveju trečiajam asmeniui, reiškiančiam ieškinį teisme dėl žalos atlyginimo, nereikėtų kelti klausimo dėl visų bendraturčių neveikimo ar netinkamo veikimo įrodinėjant šių asmenų veiksmų sąsają su atsiradusia žala, kadangi šioje normoje nustatyta bendra savininko pareiga atlyginti atsiradusią žalą. Nagrinėjamu atveju, sprendžiant žalos atlyginimo klausimą, kai BDNO valdytojas neturi galimybių atlyginti žalą, bendraturčiai atsakytų kaip šio turto (BDNO) savininkai, vėlesnėje bylos nagrinėjimo stadijoje sprendžiant tik dėl konkrečios bendraturčio (BDNO savininko) žalos atlyginimo pareigos apimties trečiajam asmeniui. Nei viena, nei kita pozicija neturėtų būti laikoma kategoriška teisės doktrinos atžvilgiu, kadangi vyrauja įvairių nuomonių šiuo klausimu. Taigi darytina išvada, kad kuri teisinė pozicija šiuo klausimu yra teisinga, gali atsakyti tik formuojama LAT praktika. Kol šis klausimas nėra galutinai išnagrinėtas, lieka erdvė diskusijoms.

⁷⁵ Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2017 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje M. K. v., D. B., Nr. 2A-367-330/2017.

Atsižvelgiant į aukščiau nurodytą, konstatuotina, kad dėl atsiradusios žalos patirtus nuostolius privalės atlyginti bendraturčiai, tačiau tokiu atveju būtina išspręsti klausimus, susijusius su dviejų būtų savininkų (bendraturčių) pareiga atlyginti žalą kartu su likusiais daugiabučio namo butų savininkais, turint omenyje, kad jie kėlė Turto administratoriaus keitimo klausimą, t. y. siekė užkirsti kelią žalai atsirasti ateityje. Sprendžiant šį klausimą, reikėtų remtis CK 4.76 straipsniu, kuriame pasakyta, kad bendraturčiai proporcingai savo daliai apmoka išlaidas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, pagal jiems tenkančios proporcingos dalies į BDNO dydį ir jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą bei pritaikyti plačiai civilinėje teisėje žinomą *bonus pater familias* principą, reikalaujantį elgtis apdariai, atidžiai, rūpestingai, teisingai ir sąžiningai (atidaus asmens elgesio standartas). Šis principas be kita ko nusako tai, kad iš konkretaus bendraturčio gali būti reikalaujama tiek, kiek tai objektyviai būtina, pateisinama, nesukelia pernelyg didelių, neprotingų kaštų konkrečių nustatytų faktinių aplinkybių visumoje. Kaip ir nagrinėjamu atveju, taip ir bet kurioje kitoje situacijoje, asmuo turi padaryti viską, kas protingai įmanoma siekiant tinkamo teisių ir pareigų įgyvendinimo. Todėl atsižvelgiant į pateiktą ir įvertinus sumodeliuotos faktinės situacijos visumą, ši aplinkybė turėtų būti svari teismui vertinant bendraturčių civilinės atsakomybės šalinimo klausimą. Kiekvienu atveju teismas turėtų vertinti ir teisiškai kvalifikuoti kaip subjekto elgesį vienu ar kitu atveju ir ar tai, ką jis padarė ir galėjo padaryti laikytina pagrindu sprendžiant klausimą dėl jo civilinės atsakomybės.

4. 4. Žalos atlyginimo ypatumai esant sudarytai Jungtinės veiklos sutarčiai

Bylų, atsiradusių įgyvendinant BDNO administravimą ir priežiūrą esant sudarytai Jungtinės veiklos sutarčiai, kasacine tvarka išnagrinėta nedaug. Tačiau įdomu aptarti, kaip tokius ginčus nagrinėjo kiti žemesnės instancijų teismai. Kauno apygardos teismo 2018 m. liepos 26 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e2A-1145-259/2018⁷⁶ sprendė klausimą dėl netinkamo įsipareigojimų vykdymo ir Jungtinės veiklos sutarties nutraukimo bei žalos atlyginimo klausimų. Ieškovai siekė pripažinti, kad atsakovė netinkamai vykdė įsipareigojimus pagal tarp suinteresuotų šalių sudarytą daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros Jungtinės veiklos sutartį, siekė šią

⁷⁶ Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 26 d. nutartis civilinėje byloje A. M., V. B. v., M. U., Nr. e2A-1145-259/2018.

sutartį nutraukti. Pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė. Ieškovai apeliaciniame skunde teismui nurodė šiuos argumentus ir motyvus: 1) pirmosios instancijos teismas netinkamai taikė ir aiškino Jungtinės veiklos sutarties nutraukimą reglamentuojančias materialinės teisės normas, netinkamai aiškino sutarties sąlygas; 2) atsakovė nevykdė jai sutartimi pavestų pareigų; 3) teismas nepagrįstai nurodė, kad sutartį šalys siekia nutraukti nepagrįstais būdais. Daugiabučio namo savininkai, sudarydami Jungtinės veiklos sutartį dėl kurios kilo ginčas, susitarė dėl sutarties sąlygų: 1) valdyti, naudoti, prižiūrėti pastato bendrojo naudojimo objektus; 2) organizuoti pastato patalpų savininkų sprendimų priėmimą dėl patalpų savininkų bendrųjų interesų tenkinimo, tai pat dėl pastato atnaujinimo (modernizavimo), lėšų skolinimosi tais tikslais; 3) ginti partnerių interesus, susijusius su veikla įgyvendinant sutarties tikslus. Sutartimi dalyviai numatė bendrąsias susitariančių šalių teises ir pareigas, įtvirtino, kad sprendimai dėl pastato bendrojo naudojimo objektų priežiūros, remonto ir naudojimo priimami visuotiniame patalpų savininkų susirinkime⁷⁷. Ieškovai teigė, kad dėl atsakovės neveikimo atsirado žala daugiabučio bendrojo naudojimo objektams. Šiems objektams buvo būtini skubūs remonto darbai, kurių atsakovė neorganizavo atlikti, todėl ieškovai bendrojo naudojimo patalpas ir vieno buto patalpas ėmėsi remontuoti patys, savo lėšomis. Nagrinėjamu atveju teismas pirmiausiai siekė nustatyti ir įvertinti ar sudaryta Jungtinės veiklos sutartis yra galiojanti ir atitinka teisės norminiuose aktuose (toliau – TNA) nustatytus reikalavimus. Dėl to tikslinga aptarti, kokius TNA keliamus reikalavimus turi atitikti Jungtinės veiklos sutartis. Pažymėtina, kad Jungtinės veiklos sutartis turi atitikti bendruosius dalinės nuosavybės teise turimo turto valdymo ir naudojimo pagrindus ir principus (CK 4.75 straipsnis, CK 4.85 straipsnio 1 dalis). Be to, sudarytos Jungtinės veiklos sutartimi negali būti paneigtos CK 4.83 straipsnio 3 dalyje įtvirtintos pareigos (rūpintis, tvarkyti, tinkamai valdyti) bendrojo naudojimo objektus. Šios pareigos, kaip jau minėta anksčiau, negali būti paneigtos nepaisant to, kokia forma administruoti BDNO pasirenka bendrasavininkai. Suinteresuoti subjektai prieš sudarydami tokios rūšies sutartį, turi įvertinti sutarties sudarymo turinį, t. y. dėl ko jie sutaria sudarydami sutartį. Tai itin svarbu, nes nuo to tiesiogiai priklauso šių subjektų teisių ir pareigų apimtys, civilinės atsakomybės taikymo ribos. Kaip nurodė teismas, sutarties dalyviai atsakovei suteikė įgaliojimus butų savininkų interesus atstovauti ne visoje Jungtinės veiklos sutarties apimtyje, o tik tam tikroje siauroje ir aiškiai apibrėžtoje veiklos srityje. Taigi šalys, neįsigilinusios į sudaromos sutarties sąlygas, gali neteisingai suprasti, kad sutartimi susitarė dėl tam tikrų, konkrečių bendraturčių teisių ir pareigų apimties, tačiau

⁷⁷ *Ibid.*

priešingai nei galvojo, kaip tik išplėsti ar sumažinti atskiriems bendraturčiams tenkančios atsakomybės (kompetencijos) apimtį. Teismas Jungtinės veiklos sutarties subjektų teisių ir pareigų apimtį vertina sudarytos sutarties kontekste. Nagrinėjamu atveju, ieškovai skirtingai negu nustatė teismas, galvojo, kad atsakovė turėjo pareigą imtis tam tikrų aktyvių veiksmų. Teismas, sprenddamas dėl deliktinės civilinės atsakomybės taikymo sąlygų buvimo, nustatė, kad sutarties nuostatos nenumatė pareigos įgaliotam asmeniui šaukti gyvenamojo namo bendrasavininkų susirinkimų, sutarties dalyviai atsakovei suteikė įgaliojimus butų savininkų interesus atstovauti ne visoje Jungtinės veiklos sutarties apimtyje, o tik tam tikroje siauroje ir aiškiai apibrėžtoje veiklos srityje, t. y. būti partnerių atstovu valstybinėse, savivaldybių institucijose, įmonėse ir organizacijose ir vykdyti butų savininkų sprendimus. Įgaliojimo veikti savarankiškai, organizuoti pastato bendro naudojimo objektų priežiūrą ar remontą, kooperuoti ir naudoti tam bendras lėšas, sutarties dalyviai atsakovei nebuvo suteikę⁷⁸. Taigi nepaisant faktinių Jungtinės veiklos sutarties šalių ketinimų, sudarant šią sutartį, šalys suklydo, manydamos, kad atsakovė privalėjo spręsti klausimą dėl daugiabučio bendrojo naudojimo objektų remonto. Nagrinėjamu atveju, bendraturčiai sutartyje susitarė, kad bendrojo naudojimo objektų naudojimą ir priežiūrą administruos patalpų savininkų sprendimu pasirinktas juridinis ar fizinis asmuo, turintis teisę teikti turto administravimo paslaugas⁷⁹. Atsižvelgiant į nurodytą, konstatuotina, kad daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkai, sudarydami Jungtinės veiklos sutartį, iš BDNO administravimo išplaukiančias kompetencijas (teises ir pareigas) gali pasiskirstyti tarpusavyje. Taip pat dalį šių kompetencijų gali perduoti ir Turto administratoriui sudarant su juo atskirą turto administravimo sutartį arba į Jungtinės veiklos sutartį (ją sudarant) įtraukti ir patį Turto administratorių. Nors Jungtinės veiklos sutarties šalys atskiru punktu numatė, kad bendrojo naudojimo objektų administravimą ir su tuo susiję BDNO priežiūrą atliks Turto administratorius, tačiau tokio susitarimo su juo nesudarė ir sutartimi numatytą būsimąją Turto administratoriaus kompetenciją sutapatino su atsakovės teisėmis ir pareigomis. Todėl teismas nustatė, kad visi daugiabučio namo butų savininkai, t. y. Jungtinės veiklos sutarties šalys tinkamai nevykdė tiek sutartyje, tiek įstatyme numatytų pareigų (išryškinama jau aptarta pozicija, kad visų pirma pačios šalys turi rūpintis bendrojo naudojimo objektų būkle ir priežiūra), todėl atsakovei nekilo civilinė atsakomybė už atsiradusią žalą. Pastebėtina ir tai, kad net ir tuo atveju, kai vadovaujantis Jungtinės veiklos sutartimi šalys įgyvendino visas sutartimi nustatytas teises ir pareigas (civilinės atsakomybės taikymo kontekste), įvertinus sutarties šalių veiksmų atitiktį

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*

sutarčiai, yra vertinamas šalių veiksmų atitikimas įstatymui. Teismui, vertinant civilinės atsakomybės sąlygų buvimą nustatytų faktinių aplinkybių kontekste, atliekamas kompleksinis/sisteminis sutarties šalių veiksmų vertinamas. Taigi pareiga šalims veikti vienokiu ar kitokiu būdu gali atsirasti tiek sutarties, tiek įstatymo pagrindu. Imperatyvios teisės normos, nustatytos įstatyme (ir kituose teisės norminiuose aktuose) ir nustatančios bendraturčių teisių ir pareigų apimtis vykdant bendrojo naudojimo objektų daugiabučiuose namuose priežiūra ir naudojimą, negali būti eliminuojamos sutartimi. Todėl, nepaisant to, ką šalys susitaria, atsakomybė už padarytą žalą gali kilti ne tik sutarties, tačiau ir įstatymų nustatytais pagrindais. Daugiabučio namo butų savininkai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo (tame tarpe ir jungtinės veiklos sutarties sudarymo, kadangi jungtinės veiklos sutartimi nutariama būtent dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo), turi vadovautis CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka⁸⁰. Minėta, kad sprendimai dėl šių BDNO valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Nacionalinėje teisės sistemoje laikytina, kad vienas butas turi vieną balsą, tačiau užsienio valstybėse galimi atvejai kada balsų skaičius tenkantis vienam butui apskaičiuojamas vadovaujantis proporcijos principu (pagal tai kokią dalį asmenine nuosavybės teise priklausantis butas užima viso gyvenamojo namo kontekste)⁸¹. Balsuoti bendraturčiai (sutarties šalys) gali butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime arba nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą (to pavyzdžiu galėtų būti parengto (užpildyto) jungtinės veiklos sutarties varianto įmetimas bendrasavininkui priklausančio buto pašto dėžutę)⁸², svarbu, jog visų bendraturčių (sutarties kontrahentų) valia būtų išreikšta. Toks reikalavimas kildinamas iš CK 1.63 straipsnyje numatytų reikalavimų, kurie taikomi šalims sudarant bet kurio pobūdžio sandorius, todėl bendrasis reikalavimas taikomas ir šiuo konkrečiu atveju. Pažymėtina, kad be šių reikalavimų laikymosi, sudarant Jungtinės veiklos sutartį, turi būti laikomasi 2012 m. lapkričio 25 d. aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-961 patvirtinto Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo⁸³ reikalavimų. Apraše pateiktų reikalavimų tinkamas įgyvendinimas svarbus sprendžiant dėl Jungtinės sutarties galiojimo, t. y. ar sudarant Jungtinės veiklos sutartį daugiabučių namų

⁸⁰ Klaipėdos apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėja. 2017 m. lapkričio 6 d. sprendimas civilinėje P. Š., E. G. v., D. N., L. R., Nr. e 2-1218-1032/2017.

⁸¹ Van Der Merwe, C. (Ed.). (2015). *European Condominium Law (The Common Core of European Private Law)*. Cambridge: Cambridge University Press. doi:10.1017/CBO9781316145487. p. 74-75.

⁸² Klaipėdos apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėja. 2017 m. lapkričio 6 d. sprendimas civilinėje P. Š., E. G. v., D. N., L. R., Nr. e 2-1218-1032/2017.

⁸³ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo. Valstybės žinios, 2012, nr. 138-7088.

savininkų susirinkimas gali būti laikytinas įvykusi. Pažeidimai, susiję su nustatytos tvarkos nesilaikymu, gali būti laikytini esminiais sutarties pažeidimais, tačiau kiekvienu atveju tai sprendžia teismas. Nagrinėjamu atveju teismas savo sprendime nurodė, kad nors susirinkimo pirmininkė D. N. ir susirinkimo sekretorė L. R. nesilaikė visų įstatymo nustatytų procedūrinių normų dėl susirinkimo protokolo surašymo bei atsižvelgiant į tai, kad susirinkimas buvo sušauktas butų savininkų teisių tinkamo įgyvendinimo apsaugai, šie procedūriniai pažeidimai nelaikyti esminiais, kurie nulemtų priimto protokolo negaliojimą. Kitas reikalavimas siekiant sudaryti Jungtinės veiklos sutartį, turintis įtakos šios sutarties galiojimui - 2012-12-04 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-1047 (suvestinė redakcija 2013-10-25) patvirtinta pavyzdinė Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties forma⁸⁴. Pažymėtina, kad ir CK nustatyti kriterijai. CK 6.159 straipsnis nustato, kad sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra veiksmų šalių susitarimas, o įstatymų nustatytais atvejais - ir sutarties forma. CK 6.192 straipsnio 1 dalis taip pat nustato, kad sutarties formai yra taikomos CK 1.71-1.77 straipsnių taisyklės, reglamentuojančios sandorių formą. Pagal LAT praktiką, jeigu Jungtinės veiklos (partnerystės) tikslas nėra susijęs su pelno siekimu, t. y. kai sutartis sudaroma tik tam tikram baigtiniam tikslui pasiekti, tokia Jungtinės veiklos sutartis (paprastoji partnerystė) vadinama asociacijos sutartimi (CK 6.969 straipsnio 3 dalis). Jungtinės veiklos sutartis ne pelno tikslais laikoma savanoriška asociacija, kuri pasižymi bendrais tikslais ir vienodais dalyvių interesais kaip rezultatu. Jungtinės veiklos (partnerystės) kaip asociacijos sutartis yra konsensualinė. Ji laikoma sudaryta nuo to momento, kai šalys susitaria dėl esminių sąlygų ir tą susitarimą išreiškia įstatymo reikalaujama forma. CK 6.969 straipsnio 3 dalyje asociacijos sutarčiai nekeliama specialūs formos reikalavimai. Nors CK 6.969 straipsnio 4 dalyje Jungtinės veiklos (partnerystės) sutarčiai yra nustatyti formos reikalavimai, bet jie netaikomi CK 6.969 straipsnio 3 dalyje reglamentuojamai asociacijos sutarčiai. Tai reiškia, kad Jungtinės veiklos (partnerystės) sutarčiai nustatyta taisyklė sudaryti ją rašytine, o įstatymo įtvirtintais atvejais - notarine forma ir, kad dėl formos nesilaikymo sutartis tampa negaliojanti, netaikoma Jungtinės veiklos kaip asociacijos sutarčiai pagal CK 6.969 straipsnio 3 dalį⁸⁵. Sprendžiant dėl Jungtinės veiklos kaip asociacijos sutarties (paprastoji partnerystė ne pelno

⁸⁴ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas dėl pavyzdinės daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo. Valstybės žinios, 2012, nr. 141-7284.

⁸⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Kauno komunalinis ir butų ūkis“ v., UAB „Namų priežiūros centras“, G. V., G. A., R. (A.) K., A. G., J. K., J. O. L., I. J., M. J., K. J., M. K., B. Š., M. K., D. J., D. S. J., A. D., S. P., G. S., S. D., G. K., J. K., B. A. Z., D. V., S. Č., J. D., V. B., G. P., L. N., D. K., A. K., V. K., J. S., S. B., M. L., E. V., L. S., E. S., Nr. 3K-3-97-421/2016.

siekimo tikslais) formos vadovaujamosi sandorių formai taikomais bendraisiais reikalavimais, o ne CK 6.969 straipsnio 4 dalyje Jungtinės veiklos (partnerystės) sutarčiai (kvalifikuotos partnerystės, sudarytos pelno siekimo tikslu) nustatytais sutarties formos reikalavimais ir jos nesilaikymo teisiniais padariniais⁸⁶. Iškilus ginčui dėl Jungtinės veiklos sutarties, skirtos bendrojo naudojimo objektams administruoti, vykdymo, teismas atsižvelgdamas į sutartyje nustatytas sąlygas ir faktinės bylos aplinkybes, vertina sutarties šalių veiksmus, t. y. kokius vaidmenis kiekviena iš šalių atliko siekyje įgyvendinti jungtinės veiklos sutartį. Jei nustatytų aplinkybių visuma leidžia spręsti, kad sutarties šalys atliko sutartimi apibrėžtus veiksmus, darytina išvada, kad Jungtinės veiklos sutartis tarp daugiabučio namo gyventojų buvo vykdoma. Atsižvelgiant į teismų praktiką, galima teigti, kad pačios sutarties neįregistravimas VI Registrų centre (neišviešinimas sutarties prieš trečiuosius asmenis), kaip tai nurodyta CK 1.75 straipsnyje, taip pat nedaro sutarties negaliojančios savaime. Svarbu atsižvelgti į jau aptartų reikalavimų visumą, tam įtakos turi faktinių aplinkybių visuma ir faktas ar realiai ši sutartis buvo vykdoma. Jungtinės veiklos sutarties neišviešinimo faktas gali turėti tam tikrų pasekmių jungtinės veiklos sutarties šalims jų santykiyje su trečiaisiais asmenimis, tačiau neturi įtakos šalių vidiniams santykiams⁸⁷. Daugiabučiame name pasikeitus buto savininkui, esant sudarytai Jungtinės veiklos sutarčiai arba sudarant naują Jungtinės veiklos sutartį, naujasis buto savininkas (o kartu ir daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų bendraturtis) privalo būti informuotas apie ketinamą sudaryti Jungtinės veiklos sutartį arba turi būti supažindintas su esama Jungtinės veiklos sutartimi taip kviečiant naująjį buto savininką prisijungti prie šios sutarties. Naujam buto savininkui atsisakius prisijungti prie tokios sutarties, remiantis CK 4.85 straipsniu privaloma organizuoti susirinkimą, siekiant išspręsti klausimus su bendrojo naudojimo objektų valdymu ir naudojimu. Nepranešus arba naujam savininkui neprisijungus prie sutarties ir vėlesnis bendraturčių sprendimų, susijusių su bendrojo naudojimo objektu valdymu ir naudojimu, priėmimas laikytinas prieštaraujančiu imperatyvioms įstatymo normos ir tokia sutartis arba tokios sutarties pagrindu priimti sprendimai laikytini niekiniais ir negaliojančiais nuo jų sudarymo momento, taip pasielgė ir minėtas pirmosios instancijos teismas priimtame sprendime⁸⁸.

Taigi apibendrinant, galima tvirtinti, kad Jungtinės veiklos sutarties sudarymas yra praktiškai lengviausiai įgyvendinama BDNO administravimo forma. Suinteresuoti

⁸⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. kovo 31 d. nutartis *civilinėje byloje A. B v., G. B.*, Nr. 3K-3-158-695/2015.

⁸⁷ Klaipėdos apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėja. 2017 m. lapkričio 6 d. sprendimas *civilinėje P. Š., E. G. v., D. N., L. R.*, Nr. e 2-1218-1032/2017.

⁸⁸ *Ibid.*

subjektai, sudarydami Jungtinės veiklos sutartį, gali išplėsti teisės norminiais aktais nustatytą BDNO administravimo teisių ir pareigų turinį, taip pat išplėsti kiekvienos iš sutarties šalies atsakomybes ir kompetenciją. Sutartis turi atitikti jai keliamus bendruosius ir specialiuosius reikalavimus, nustatytus TNA. Teismas, spręsdamas žalos atlyginimo klausimus, pirmiausia vertina, ar sudaryta sutartis galiojanti, ar ji atitinka jai keliamus (turinio ir formos) reikalavimus ir tik tada vertinamas suinteresuotų subjektų elgesys šios sutarties kontekste, o vėliau vertinamas šių subjektų veiksmų atitikimas TNA keliamiems reikalavimams, išplaukiantiems iš BDNO administravimo (subjektų veiksmai vertinami tiek sutarties tiek TNA kontekste). Teismas, analizuodamas sudarytos Jungtinės veiklos sutartį, vadovaujasi sutarčių aiškinimo taisyklėmis, vertina ar padaryti sudarytos sutarties formos, turinio ir kitų reikalavimų, keliamų šiai sutarčiai, pažeidimai gali būti laikytini esminiais šios sutarties pažeidimais.

IŠVADOS

Atlikta žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, atlyginimo ypatumų probleminių aspektų analizė, leidžia formuluoti tokias išvadas:

- 1) Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto savininko teisių ir pareigų apimtis tiesiogiai įtakoja kito bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto savininko teisių ir pareigų apimtį. Įstatyme numatyta, o teismų praktikoje išplėtota bendrosios dalinės nuosavybės objektų savininkų pareiga kooperuotis sprendžiant bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravimo klausimus ir tai tiesiogiai įtakoja civilinės atsakomybės taikymo klausimą. Esminės reikšmės civilinės atsakomybės taikymui, atsiradus žalai dėl bendrosios nuosavybės objektų netinkamos priežiūros, turi šios įstatyminės pareigos tinkamas įgyvendinimas. Civilinei atsakomybei atsirasti turi esminės reikšmės kiekvieno subjekto pareigų, atsiradusių įstatymo ar sutarties pagrindu, vykdymas. Teismas, sprenddamas civilinės atsakomybės taikymo klausimą, kiekvienu atveju įvertina, kokių pagrindu ir kokios apimties teisių ir pareigų turinys priklauso kiekvienam iš šių subjektų, veikiančių bendrosios dalinės nuosavybės objektų administravime.
- 2) Teismas yra suformavęs poziciją, kad pirmiausiai tinkamą bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų priežiūrą turi vykdyti tie subjektai, kurie yra tiesiogiai suinteresuoti šių objektų tinkama būkle – bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkai. Taip yra todėl, kad vieninteliais ir pagrindiniais naudos gavėjais, tiesioginiais objektų naudotojais ir labiausiai suinteresuotais asmenimis laikytini būtent jie. Tačiau LAT, formuodamas teismų praktiką, neatmeta galimybės taikyti civilinę atsakomybę ir kitiems minėtus objektus administruojantiems subjektams, kuriems sutarties ar įstatymo pagrindu buvo pavesta vykdyti tinkamą bendrojo naudojimo objektų administravimą, o jie jiems pavestų pareigų tinkamai neatliko.
- 3) Esminės reikšmės civilinės atsakomybės taikymui gali turėti ne tik pačių administruojančiųjų subjektų veiksmai (tinkamų teisių ir pareigų įgyvendinimas), tačiau ir tinkamas/teisėtas (atitinkantis jam keliamus reikalavimus) minėtų objektų administravimo formos (pasirinkimo) įteisinimas. Tam tikrais atvejais padaryti pažeidimai pasirinkus tam tikrą bendrojo naudojimo objektų administravimo formą, gali būti laikytini tiek esminiais, tiek

savo apimtimi neįtakojančiais administravimo formos teisėtumo priklausomai nuo pačios pasirinktos formos ir jai keliamų reikalavimų. LAT formuojamoje praktikoje išryškinta pozicija, jog nepriklausomai kokiam subjektui kokia kompetencija priskirta ar kokia minėtų objektų administravimo forma pasirinkta, šis subjektas/ai savo teises ir pareigas turi įgyvendinti tinkamai ir teisėtai, laikantis visų teisės norminių aktų, įtakojančių šio subjekto veikimo sferą esamų civilinių santykių kontekste. Netinkamas teisių ir pareigų įgyvendinimas ar netinkamas pasirinktos administravimo formos įteisinimas (pažeidžiant viena ar kelis, teisės norminiais aktais nustatytus, reikalavimus) yra vertinamas konkrečių faktinių aplinkybių kontekste. Būtent nustatytos faktinės aplinkybės padeda teismui nuspręsti, kaip jis turėtų traktuoti tam tikrus subjekto veiksmus esant atitinkamai administravimo formai ir/ar jie turėtų būti laikytini tokiais, kurie turėjo tiesioginės įtakos žalai atsirasti.

- 4) Bendrijai dėl žalos, atsiradusios dėl netinkamo daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės objektų netinkamos priežiūros, negali būti taikoma deliktinė civilinė atsakomybė. Tai lemia šio juridinio asmens specifiškumas (veiklos pobūdis, tikslai, kvazi juridinis pobūdis), jam nustatytas teisinis reguliavimas. Tokiu atveju, dėl atsiradusios žalos turi atsakyti netinkamai veikę ar apskritai neveikę subjektai, galintys tiesiogiai įtakoti Bendrijos veiklą – Bendrijos pirmininkas (valdyba), Bendrijos nariai ir Bendrijai nepriklausantys bendraturčiai, nustačius jų civilinės atsakomybės atsiradimui būtinas sąlygas.
- 5) Yra atvejai, kai gali veikti du BDNO administruojantys subjektai – Turto administratorius ir Bendrija. Šiuo atveju sprendžiant žalos atlyginimo klausimą, vertintinas Bendrijos deleguotų Turto administratoriui teisių ir pareigų turinys. Nustačius netinkamą Turto administratoriaus veikimą arba neveikimą, sprendžiamas civilinės deliktinės atsakomybės taikymo klausimas šiam subjektui. Tais atvejais, kai subjektas savo padarytais veiksmais (neveikimu) žalos atlyginti neturi galimybės, sprendžiamas klausimas dėl žalos atlyginimo iš BDNO savininkų, keliamas subsidiarios atsakomybės klausimas.
- 6) Jungtinės veiklos sutartis - praktiškiausia BDNO administravimo forma. Bendraturčiai (sutarties šalys), sudarydami šią sutartį, gali aiškiai apsibrėžti iš BDNO administravimo kylančių teisių ir pareigų turinį, t. y. nusistatyti kiekvieno subjekto kompetencijos ir atsakomybės ribas, tačiau įstatyminė teisių ir pareigų apimtis rūpintis ir administruoti BDNO negali būti paneigiama. Įstatyme nustatytas teisių ir pareigų turinys, kiek tai susiję su BDNO

administravimu ir priežiūra, sutarties šalių iniciatyva gali būti išplėstas. Sprendžiant žalos atlyginimo klausimą, vertinamas sudarytos Jungtinės veiklos sutarties turinys ir atitiktis visiems su tuo susijusiems teisės norminiams aktams.

- 7) Daugiabučių namų butų savininkai šiuos nekilnojamuosius objektus įgyja asmenine nuosavybės teise, o bendrosios dalinės nuosavybės teise į bendrosios dalinės nuosavybės objektus šie subjektai įgyja įstatymo pagrindu. Taip yra todėl, kad visų pirma šių objektų priežiūra ir administravimu (tinkamo būklės išlaikymu) turi rūpintis tie subjektai, kurie yra iš šių objektų gaunamos naudos tiesioginiai gavėjai. Įdomu tai, kad subjektai, įgyvendindami teisės ir pareigas į BDNO, gali pasirinkti kokia forma šiuos objektus administruos ir prižiūrės. Šie subjektai gali pasirinkti tam tikrą minėtų teisių ir pareigų įgyvendinimo modelį. Teisė pasirinkti BDNO administravimo formą prarandama, kai nepasirenkama jokia administravimo forma. Tokiu atveju administravimo formą parenka įstatymas – skiriamas Turto administratorius. Taip yra todėl, kad minėtieji objektai negali likti neadministruojami ir neprižiūrimi, kadangi dėl šių BDNO netinkamos priežiūros atsiradusi žala gali tiesiogiai įtakoti visos visuomenės socialinę gerovę, o atsiradusių nuostolių našta būtų perkeliama su jais nesusijusiems asmenims.
- 8) Turto administratorius, veikimas BDNO administravimo ir priežiūros srityje, labiausiai varžomas įvairių teisės norminių aktų. Turto administratorius veikia derindamas asmeninius (ūkio subjekto interesus) su visų bendraturčių interesais, todėl konstatuotina, kad toks žymus teisinis reguliavimas šiam subjektui pateisinamas siekiant užtikrinti bendraturčių (daugiabučių namų savininkų) interesų užtikrinimą.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

I. NORMINĖ LITERATŪRA

1.1. Lietuvos Respublikos teisės aktai

- 1) Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000, nr. 74-2262.
- 2) Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1995, nr. 20-449.

1. 2. Lietuvos Respublikos įstatymų įgyvendinamieji teisės aktai

- 3) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2001, nr. 45-1584.
- 4) Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo. *Valstybės žinios*, 2012, nr. 138-7088.
- 5) Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymas Dėl pavyzdinės Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos patvirtinimo. *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 141-7284.

II. LIETUVOS RESPUBLIKOS KONSTITUCINIO TEISMO DOKTRINA

- 6) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 1994 m. birželio 15 d. nutarimas *Dėl piliečių nuosavybės teisių į gyvenamuosius namus atstatymo*. Prieiga per internetą: <<https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta437/content>>.
- 7) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas Dėl narystės daugiabučių namų savininkų bendrijose. Prieiga per internetą <<https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta349/content>>

- 8) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2003 m. liepos 4 d. nutarimas *Dėl pareigūnų ir karių valstybinių pensijų*. Prieiga per internetą: < <https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta287/content>>.
- 9) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. 2016 m. spalio 5 d. nutarimas *Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalies atitikties konstitucijai*. Prieiga per internetą: < <https://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta1642/content>>.

III. SPECIALIOJI LITERATŪRA

3. 1. Vadovėliai, komentarai

- 10) MIKELĖNAS, V. ABRAMAVIČIUS, A. Transporto priemonių valdytojų teisinė atsakomybė. Vilnius: Registrų centras, 2010.
- 11) Mikelėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Serija „Naujasis civilinis kodeksas“. Antras tomas. Vilnius: Justitia, 2002, p. 136.
- 12) MIKELĖNAS, V., et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė I*. Vilnius: Justitia, 2003.
- 13) Van Der Merwe, C. (Ed.). (2015). *European Condominium Law (The Common Core of European Private Law)*. Cambridge: Cambridge University Press. doi:10.1017/CBO9781316145487.

IV. TEISMŲ PRAKTIKA

4. 1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika

- 14) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis *civilinėje byloje L. B., I. V., I. Z. A. v., daugiabučio namo savininkų bendrija „Medvėgalis“, UAB „Telšių šilumos tinklai“*, Nr. 3K-7-345/2007.
- 15) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. gruodžio 28 d. nutartis *civilinėje byloje UAB „If draudimas“ v., UAB „Kluonas“*, Nr. 3K-3-580/2007.

- 16) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2008 m. kovo 26 d. nutartis civilinėje byloje J. M. Š v., VĮ Registrų centras Kauno filialas, antstolė L. U. D., Nr. 3K-7-59/2008.
- 17) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Lit-Invest“ v., UAB „Paribys“, Nr. 3K-3-58/2009.
- 18) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2009 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje AB „If draudimas“ v., VĮ „Automagistralė“, Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos, Nr. 3K-3-62/2009.
- 19) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje M. D. M. v., DNSB „Radvilėnų 5“, Nr. 3K-3-327/2010.
- 20) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje L. G. v. valstybės įmonė Valstybės turto fondas, valstybės įmonė „Varėnos miškų urėdija“, Nr. 3K-3-399/2010.
- 21) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Lietuva Statoil“ v., UAB „J. P. Transportas“, UAB „Dravinė“ ir J. P., Nr. 3K-3-450/2010.
- 22) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2011 m. sausio 25 d. nutartis civilinėje byloje Daugiabučio namo, esančio Architektų g. 65, Vilniuje, savininkų bendrija v. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, UAB „Lazdynų būstas“, Nr. 3K-3-1/2011.
- 23) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje gyvenamųjų namų statybos bendrija „Trušelių sodybos“ v., E. B., Nr. 3K-3-530/2012.
- 24) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje E. N. v., Aldonos g. 7-ojo namo savininkų bendrija, AB „Panevėžio butų ūkis“, Nr. 3K-3-152/2013.
- 25) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje R. P. v., UAB „Žaidas“, Nr. 3K-3-612/2013.
- 26) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje Seesam Insurance AS, veikiantis per Seesam

- Insurance AS Lietuvos filialas, v., UAB „Namų priežiūros centras“*, Nr. 3K-3-101/2014.
- 27) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje *V. P. v., D. D., G. Ž., E. Š., J. M., V. S.*, Nr. 3K-7-144/2014.
- 28) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje *Daugiabučio namo Konstitucijos 15/5 savininkų bendrija v., N. Š.*, Nr. 3K-3-326/2014.
- 29) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Lik 2“ v. Vilniaus miesto savivaldybė, Vilniaus miesto savivaldybės administracija*, Nr. 3k-3-8-916/2015.
- 30) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. kovo 31 d. nutartis civilinėje byloje *A. B v., G. B.*, Nr. 3K-3-158-695/2015.
- 31) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vaigosta“ v., UAB „Domus ARX“*, Nr. 3K-3-519-415/2015.
- 32) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Kauno komunalinis ir butų ūkis“ v., UAB „Namų priežiūros centras“, G. V., G. A., R. (A.) K., A. G., J. K., J. O. L., I. J., M. J., K. J., M. K., B. Š., M. K., D. J., D. S. J., A. D., S. P., G. S., S. D., G. K., J. K., B. A. Z., D. V., S. Č., J. D., V. B., G. P., L. N., D. K., A. K., V. K., J. S., S. B., M. L., E. V., L. S., E. S.*, Nr. 3K-3-97-421/2016.
- 33) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. J., 2016 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *Daugiabučio namo savininkų bendrija Kviečių g. 18 v., E.* Nr. 3K-3-232-916/2016
- 34) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 27 d. nutartis civilinėje byloje *„Ergo Insurance SE“, veikianti per „Ergo Insurance SE“ filialą Lietuvoje v., 219-oji daugiabučių namų savininkų bendrija*, Nr. e3K-3-292-403/2018.

4. 2. Žemesnės instancijos teismų sprendimai civilinėse bylose

- 35) Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2017 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *M. K. v., D. B.*, Nr. 2A-367-330/2017.

- 36) Klaipėdos apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėja. 2017 m. lapkričio 6 d. *sprendimas civilinėje P. Š., E. G. v., D. N., L. R.*, Nr. e-2-1218-1032/2017.
- 37) Vilniaus miesto apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėja. 2020 m. sausio 28 d. *sprendimas už akių civilinėje byloje ADB „Compensa Vienna Insurance Group“ v., UAB „Mano Būstas Sostinė“*, Nr. e2-4791-931/2020.
- 38) Vilniaus miesto apylinkės teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjas. 2019 m. lapkričio 15 d. *sprendimas už akių civilinėje byloje ADB „Compensa Viena Insurance Group“ ieškinį atsakovui UAB „Mano Būstas Vilnius“*, E2-38593-960/2019.
- 39) Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 26 d. *nutartis civilinėje byloje A. M., V. B. v., M. U.*, Nr. e2A-1145-259/2018.

V. PRAKTINĖ MEDŽIAGA

- 40) Ištrauka iš 2000 m. birželio 16 d. LAT padarytos teismų praktikos taikant įstatymus dėl atlyginimo turtinės žalos, padarytos eismo įvykio metu, apžvalgos (skelbta Teismų praktikos biuletenyje, Nr. 13). Prieiga per internetą: <http://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=26337>
- 41) UNIDROIT. UNIDROIT Principles of International Commercial Contract. Rome: UNIDROIT, 2016. Prieiga per internetą <<https://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2016/principles2016-e.pdf>>

SANTRAUKA

Šiame darbe nagrinėjamas žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, atlyginimo ypatumų klausimas. Nagrinėjamos temos aktualumas praktiniu aspektu pasireiškia paprastose gyvenimiškose situacijose atsiradus žalai dėl bendrosios dalinės nuosavybės objektų netinkamos priežiūros. Teorinis nagrinėjamos temos aktualumas pasireiškia tuomet, kai teismai, atlikdami jiems paskirtas funkcijas, turi išspręsti sisteminių kelių civilinės teisės institutų taikymą siekiant priimti teisėtą ir teisingą sprendimą.

Sisteminės žalos, atsiradusios dėl daugiabučiuose namuose esančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų netinkamos priežiūros, atlyginimo ypatumų problematikos analizės nei doktrinoje, nei baigiamuosiuose darbuose atlikta nebuvo, praktinių problemų kyla santykinai daug. Atlikta šio rašto darbo temos analizė laikytina naudinga tiek praktiniu, tiek teoriniu lygmeniu ir prisideda prie aiškesnės doktrinos formavimo šiais klausimais. Analizė atliekama aptariant šiems civiliniams teisiniams santykiams reikšmingus teisinius institutus, prisimenant būtinausias teises konstrukcijas ir toliau pereinant prie konkrečių probleminių aspektų aptarimo ir jų išsprendimo tam tikrų faktinių aplinkybių visumoje. Darbe naudojama norminė, specialioji bei informacinio pobūdžio literatūra, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo doktrina, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika.

Reikšminiai žodžiai: žala, daugiabučiai, savininkai, daiktinė teisė, bendrosios dalinės nuosavybės teisė, nuosavybės teisė, bendrojo naudojimo objektai, civilinės atsakomybės taikymas, bendrasavininkai, turto administratorius, Bendrija, Jungtinės veiklos sutartis, Turto administravimas, bendrojo naudojimo objektai, priežiūra, pareiga.

SUMMARY

This thesis work examines the compensation peculiarities for the damages caused by improper maintenance of the common partial ownership objects in apartment buildings. The practical relevance of the topic can be seen in ordinary life situations where the damage is caused due to improper maintenance these objects by the owners. The theoretical relevance of the thesis topic arises when the court, has to resolve the systematic application of several civil law institutes all together in order to make a lawful and fair decision caused by above mentioned circumstances.

The analysis of this thesis topic yet has not been fully solved neither in the law doctrine, legislation or the other thesis works. There are still relatively a lot of unsolved practical and theoretical problems. The analysis of the topic that was done in this thesis is considered to be useful both on a practical and theoretical level and contributes to the formation of a clearer law doctrine and legislation on the issue. The analysis is made by discussing the legal institutes relevant to this civil legal relationship, by mentioning all the necessary legal constructs and further on moving onto resolving the most common practical problems that are caused by practical life situations. In this thesis work there were used special and informative literature on the topic, Constitutional Court doctrine and the practice developed by the Supreme Court of Lithuania to get all the needed answers how to solve occurring practical and theoretical problems.

Key words: damage, damages, apartment buildings, landlords, property law, common franchise, property law, commons, civil liability, co-owners, estate administrator, partnership, joint venture agreement, property administration, commons, maintenance, duty.