

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA

INGA PAŠKONYTĖ
MAGISTRAS, CIVILINĖ TEISĖ
CTVmis10-03

BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGYVENDINIMO DAUGIABUČIUOSE
NAMUOSE PROBLEMOS
Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas Doc. Dr. R. Birštonas

Konsultantas

Vilnius, 2012

TURINYS

ĮVADAS	
1. BENDROSIOS NUOSTATOS APIE NUOSAVYBĖS TEISĘ IR JOS ĮGYVENDINIMĄ	
2. UŽSIENIO VALSTYBIŲ PATIRTIS, ĮGYVENDINANT BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĘ DAUGIABUČIUOSE NAMUOSE	
3. PRIELAIDOS IR PRIEŽASTYS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGYVENDINIMO PROBLEMOMS ATSIKIRTI	
4. PROBLEMOS BENDRO TURTO VALDYMO PROCESĖ	
4.1. Valdymo formų rūšys	
4.2. Turto perdavimas bendrijai	
5. PROBLEMOS BENDRO TURTO NAUDOJIMO PROCESĖ	
5.1. Bendrosios nuosavybės teisės objekto atskyrimas nuo kito turto	
5.2. Bendraturčių interesų derinimas, naudojantis bendru turto	
5.3. Lėšų kaupimas, mokesčių, kitų įmokų, mokėjimas	
5.4. Bendro turto pagerinimas	
5.5. Teritorijos priskyrimas ir priežiūra	
6. PROBLEMOS DISPONAVIMO BENDRU TURTO PROCESĖ	
PABAIGA	
SIŪLYMAI, REKOMENDACIJOS	
LITERATŪROS SĄRAŠAS	
SANTRAUKA	
SUMMARY	
PRIEDAS	

IVADAS

Daugiabutis namas pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo¹ (toliau – Bendrijų įstatymas) 2 straipsnio 8 dalį – tai trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučių namų masinė statyba Lietuvoje prasidėjo maždaug praėjusio amžiaus 7 dešimtmetyje, o didžiausią pakilimą pasiekė 8 – 9 dešimtmečiais. Iki Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo 1990 metais beveik visi daugiabučiai namai priklausė valstybiniam butų fondui, o gyventojai neturėjo nuosavybės teisės į butus, kuriuose gyveno. 1964 m. priimto Lietuvos TSR civilinio kodekso² 98 straipsnis teigė, kad valstybei priklauso pagrindinis miestų butų fondas. Žinoma, tuomet natūraliai kildavo ir žymiai mažiau problemų, susijusių su daugiabučių namų valdymu bei naudojimu, o disponavimas buvo negalimas ar labai suvaržytas. Gyventojai mokėjo nustatytus mokesčius, o valstybė rūpinosi namų priežiūra ir jų valdymo klausimais. Tik įvykus butų privatizavimo procesui ir atskiriems butams tapus privačia nuosavybe, palaipsniui ėmė kilti vis daugiau probleminių klausimų, susijusių su nuosavybės teise.

Taigi galima teigti, kad šiame darbe nagrinėjamos problemos atsirado kartu su butų privatizavimo procesu. Tai yra dar pakankamai naujas reiškinys, todėl patirties, sprendžiant bendrosios nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo klausimus Lietuvoje, sukaupta dar nedaug.

Atkreiptinas dėmesys, kad daugiabučių namų, tuo pačiu ir juose gyvenančių gyventojų skaičius, kurio augimas buvo gerokai sulėtėjęs ekonominio nuosmukio metais, turi tendenciją pastoviai didėti. Šiuo metu Lietuvoje daugiabučiai namai sudaro tik nedidelę dalį (apie 8 proc., kaip matysime iš statistinių rodiklių analizės kitoje šio darbo dalyje) visų gyvenamųjų namų, tačiau juose gyvenančių asmenų skaičius sudaro žymiai didesnę dalį visų šalies gyventojų. Pasak Juozo Antanaičio, Respublikinių būstų valdymo ir priežiūros rūmų prezidento, Lietuvoje apie 2,5 milijono gyventojų gyvena daugiabučiuose namuose³. 2001 metų visuotinio gyventojų surašymo duomenimis, net 79 proc. miesto ir 19,4 proc. kaimo gyventojų Lietuvoje gyveno daugiabučiuose namuose; net 95,2 proc. gyventojų 2001 metais gyveno nuosavame būste⁴ (2011 m. gyventojų

1 Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas//Valstybės žinios. 1995, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639; 2012, Nr. 50-2440.

2 Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas//Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.

3 Pagal: Daugiabučių draudimas panaikins kaimynų ginčus//<http://www.balsas.lt/naujiena/530842/daugiabučiu-draudimas-panaikins-kaimynu-gincus/1>;

prisijungimo laikas: 2011-04-11.

4 Statistikos departamentas. Pranešimas spaudai. 95 procentai Lietuvos gyventojų gyvena nuosavame būste//http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/2003_09_10.pdf; prisijungimo laikas: 2011-03-26.

surašymo duomenys pagal šiuos aspektus dar nepaskelbti). Nepavyko rasti duomenų, kiek gyventojų gyveno asmeninės nuosavybės teise jiems priklausančiuose daugiabučių namų butuose, tačiau pagal 2011 m. gyventojų surašymo jau paskelbtus duomenis, 66,7 proc. gyventojų gyveno mieste⁵. Žinant, kad absoliuti dauguma butų daugiabučiuose namuose yra privati nuosavybė, drąsiai galime daryti išvadą, kad iškylančios šių namų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo problemos paliečia ženkliai dalį (gerokai daugiau kaip pusę) Lietuvos gyventojų, ir jau vien tai apsprendžia šios temos aktualumą.

Susidūrus daugelio savininkų interesams, neišvengiamai susiduriama su nuosavybės teisės įgyvendinimo problemomis. Kaip bus atskleista šiame darbe, šios problemos pirmiausia iškyla daugiabučio namo valdymo procese, taip pat jų netrūksta ir įgyvendinant naudojimosi bendra nuosavybe teisę, ypač sprendžiant bendro turto priežiūros klausimus, taip pat disponuojant šiuo turtu. Tuo pačiu reikėtų prisiminti, kad daugiabučiai namai, kaip ir visi statiniai, nuolat sensta, jų būklė kiekvienais metais blogėja. Tinkamos namo būklės palaikymas reikalauja butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – butų savininkai) finansinių, intelektualinių ar darbo jėgos sąnaudų. Nėra taip paprasta nemažam butų savininkų, gyvenančių daugiabučiame name, skaičiui susitarti dėl galimų šiam reikalui skirti sąnaudų kiekio ar panaudojimo būdo (tai sąlygojančias priežastis bandysime atskleisti kitame šio darbo skyriuje). Tačiau, nepasiekus susitarimo, neįmanoma tinkamai įgyvendinti bendrosios nuosavybės teisės daugiabučiame name. Susitarti būtų lengviau, jei butų savininkai būtų suinteresuoti tuo (tiek turėdami naudą, tiek nenorėdami patirti neigiamų pasekmių), o kiti suinteresuoti asmenys (bendrosios nuosavybės objektus administruojantys asmenys, atsakingos valstybės ir savivaldybių institucijos) gebėtų tinkamai padėti pasiekti tokį susitarimą, tačiau šiuo metu tai nėra pilnai įgyvendinta.

Taigi būtų galima suformuluoti šio darbo tyrimo **problema** – mūsų šalyje įgyvendinant bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose nėra tinkamai užtikrinamas visų šiuose santykiuose dalyvaujančių asmenų interesų suderinimas, o tai sukelia nuosavybės teisės įgyvendinimo problemas visuose šio proceso etapuose. Valstybė bei savivaldybės yra suinteresuotos tinkamu daugiabučių namų valdymu, priežiūra, išsaugojimu. Butų savininkai suinteresuoti išlaikyti savo nuosavybę, įdėdami kuo mažiau finansinių ir kitokių sąnaudų. Šiuos du prieštaravimus suderinti galėtų padėti tinkamas teisinis šių klausimų reglamentavimas, atitinkantis visų bendrosios nuosavybės santykiuose dalyvaujančių asmenų interesus.

Galima iškelti tokią tyrimo **hipotezę** – įgyvendinant bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose, mūsų šalyje iki šiol nėra tinkamo, pakankamai veiksmingo teisinio

5 Statistikos departamentas. Pranešimas spaudai. Pagrindiniai 2011 m. visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatai. 2012 m. rugs. 28 d. // <http://www.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=11317>; prisijungimo laikas: 2012-11-06.

reglamentavimo, atitinkančio visų šiuose santykiuose dalyvaujančių asmenų interesus.

Šio darbo tyrimo **objektas** – daugiabučių namų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo procese Lietuvoje kylančios problemos.

Šio darbo tyrimo **tikslas** – išnagrinėti daugiabučių namų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo procese kylančias problemas, su kuriomis susiduria šios nuosavybės teisės santykių subjektai. Norint pasiekti užsibrėžtą tikslą, keliami šie uždaviniai:

- atskleisti bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose procese kylančių problemų prielaidas bei priežastis;
- įvardinti ir išanalizuoti pagrindines bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose procese kylančias problemas, remiantis galiojančiu teisiniu reglamentavimu, teismų praktika, organizacijų, susijusių su daugiabučių namų priežiūra, atstovų vertinimais, butų savininkų nuomone bei pasiūlymais;
- pasiūlyti priemones ir būdus, kurie leistų kuo efektyviau padėti spręsti bendrosios nuosavybės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose procese kylančias problemas.

Darbe taikyta **tyrimo metodika** – tyrimas atliktas, naudojant įprastus teoriniame darbe metodus – apibendrinimo (apibendrinama naudota literatūra, apklausos metu gauti duomenys, pateikiamos išvados), analogijos (tarp nagrinėjamų teisės normų ieškoma panašių požymių, siūlant užpildyti teisės spragas), sisteminės analizės (bendrosios nuosavybės teisės santykiai daugiabučiuose namuose nagrinėjami kaip civilinės teisės dalis), lyginimo (palyginamos įvairiose valstybėse galiojančios ir įvairiais laikotarpiais galiojusios teisės normos), indukcijos (kai iš atskirų faktų daromos išvados, pvz., apklausos metu), dedukcijos (kai iš bendrų žinių, teiginių, duomenų gaunami nauji teiginiai), anketinės apklausos (atlikta gyventojų apklausa anketos būdu), dokumentų analizės (analizuojama teisinė literatūra, statistiniai duomenys, teisės aktai, teismų praktika, nuomonė žiniasklaidoje).

Darbo rengimo metu atlikta daugiabučiuose namuose gyvenančių asmenų apklausa, pateikiant jiems parengtą anketą. Šios apklausos tikslas buvo sužinoti butų savininkų nuomonę kai kuriais aktualiais šiam darbui rengti klausimais (apie bendrosios nuosavybės valdymą, naudojimąsi ja, mokesčių dydžio nustatymą, lėšų kaupimą, teritorijos aplink namą priežiūrą), išsiaiškinti, kiek jie yra susipažinę su teisės aktais, reglamentuojančiais bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą daugiabučiuose namuose. Darbe remtasi 100 respondentų pateiktomis bei tinkamai užpildytomis anketomis.

Nors darbo tema yra teisinė, dalis darbo skirta temai nagrinėti iš sociologinės pusės (ypač analizuojant nagrinėjamų problemų kilimo priežastis ir prielaidas), tuo pritaikant turimas kitų

mokslų žinias, siekiant giliau atskleisti temos esmę, kartu atsižvelgiant į tai, kad daugiabučių gyventojai kaip atskira bendruomenė sudaro ženkli visuomenės sluoksnį, ir esant dideliame kiekiui informacijos įvairiuose šaltiniuose analizuojama tema bei nemažam skaičiui sociologinių tyrimų. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad kalbant apie nuosavybės teisės įgyvendinimą daugiabučiuose namuose, teisinės problemos yra labai glaudžiai susijusios su socialinėmis, o atitinkamų teisės normų buvimas įgalina išspręsti nemažą dalį socialinių problemų.

Temos **aktualumas**. Kaip minėta, daugiabučių gyventojai sudaro ženklią visuomenės dalį, jie susiduria su įvairiomis problemomis, išskylančiomis įgyvendinant jų kaip butų savininkų bendrosios nuosavybės teisę. Be to, kaip yra pažymėjęs Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau - KT), tinkamas daugiabučių namų eksploatavimas ir išsaugojimas yra ne tik privatus bendraturčių, bet ir viešas interesas⁶. Todėl būtų galima teigti, kad šiame darbe nagrinėjama tema turėtų būti aktuali tiek daugiabučių gyventojams, tiek daugiabučius namus administruojančioms bei už šį procesą atsakingoms institucijoms, tiek civilinės teisės specialistams, tiek ir visai visuomenei.

Mokslinės literatūros (tiek Lietuvos, tiek užsienio autorių) nagrinėjama tema beveik nėra, kadangi tema yra specifinė, labai siaura – būtent bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas ir būtent daugiabučiuose namuose. Įvairių autorių parengtuose civilinės teisės vadovėliuose nagrinėjami tik bendrosios nuosavybės teisės klausimai, atskirai neišskiriant bendrosios nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo klausimų. Nepavyko rasti ir mokslinių darbų šiame darbe nagrinėjama tema. Daugelis autorių, ypač užsienio šalių, yra nagrinėję nuosavybės teisės santykius apskritai, pvz., Deborah Rook nagrinėjo nuosavybės teisės santykį su kitomis žmogaus teisėmis⁷, Jeremy Waldron – nuosavybės teisę kaip prigimtine žmogaus teisę ir šios sampratos kitimą skirtingais visuomenės vystymosi etapais⁸, Elizabeth Cooke pateikė šiuolaikinę požiūrį į nuosavybės teisę, kuomet ypač išryškėja valstybės įtaka šios teisės įgyvendinimui⁹. Bram Akkermans yra analizavęs ir lyginęs skirtingų valstybių teisės sistemas (Prancūzijos, Vokietijos, Olandijos ir Anglijos) nuosavybės teisės reglamentavimo aspektu, šiek tiek paliesdamas bendrosios

6

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, 19 straipsnio ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 ir 7 dalių, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1, 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“// <http://www.lrkt.lt/dokumentai/2000/n001221.htm>; prisijungimo laikas: 2011-10-06.

7 Rook D. Property law and human rights. London: Blackstone Press, 2001.

8 Waldron J. The right to private property. Oxford University Press, 1991.

9 Modern studies in property law/Edited by E. Cooke. Hart Publishing, 2003.

nuosavybės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo klausimus¹⁰. Mūsų šalyje nuosavybės teisinius santykius yra plačiau nagrinėję keletas autorių, pvz., Vytautas Pakalniškis (apie nuosavybės teisę Civilinio kodekso kontekste, daiktų sampratą)¹¹, Karolis Jovaišas (apie nuosavybės teisės apribojimą, nuosavybės teisinį režimą)¹². Kaip artimiausius šiai temai galima paminėti Vytauto Pakalniškio ir Solveigos Cirtautienės straipsnį apie atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės problemas¹³, Giedrės Adomavičiūtės straipsnį apie bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo formas¹⁴. Gausiau galima rasti įvairių mūsų šalies autorių (tiek žurnalistų, tiek gyventojų - butų savininkų, tiek daugiabučius namus administruojančių asmenų atstovų, taip pat atsakingų valstybės ir savivaldybių institucijų, kitų organizacijų, susijusių su daugiabučių namų valdymu bei administravimu, atstovų) vertinimų, nuomonių, pasiūlymų masinio informavimo priemonėse (periodiniuose bei kituose leidiniuose, interneto svetainėse ir pan.). Šiuose šaltiniuose išreikšta nuomonė, vertinimai, siūlymai neretai yra priešaringi, neįgyvendinami, neatitinkantys teisės aktų reikalavimų, tačiau savotiškai įdomūs ir kartais sukeltantys naudingų minčių, ieškant problemų sprendimų būdų. Reikia atkreipti dėmesį, kad yra gausu teismų praktikos nagrinėjama tema, ir tai logiška, kadangi ten, kur kyla probleminių klausimų, neretai susiduriama su teisiniais ginčais. Todėl būtų naudinga, kad autoriai – mokslininkai, teisės specialistai - atkreiptų didesnę dėmesį būtent į šią temą, ir atsirastų mokslo darbų bendrosios nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo klausimais.

Norisi tikėti, kad šios temos nagrinėjimas turės tiek teorinę, tiek praktinę reikšmę, ieškant galimybių tobulinti teisės aktus, reglamentuojančius daugiabučių namų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą, vykdant butų savininkų teisinį švietimą, padedant butų savininkams bei namus administruojantiems asmenims spręsti konkrečius klausimus, kylančius šiame procese, ir siekiant padėti išvengti teisinių ginčų.

Šiame darbe vartojamos sąvokos yra analogiškos LR civiliniame kodekse (toliau - CK) ir Bendrijų įstatyme apibrėžtomis sąvokoms.

10 Akkermans B. The principle of numerus clausus in European property law. Antwerp: Intersentia, 2008.

11 Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas//Jurisprudencija. 2002, t. 28 (20). P. 69-79; Pakalniškis V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje//Jurisprudencija. 2005, t. 71 (63). P. 76-85.

12

Jovaišas K. Nuosavybės teisės apribojimas žmogaus teisių apsaugos kontekste.//Teisės problemos. 2005, Nr.3 (49). P. 5-24; Jovaišas K. Nuosavybės teisinis režimas//Teisės problemos. 2006, Nr.3 (53). P. 60-86.

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

14 Adomavičiūtė G. Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo formos//Juristas. 2008, Nr.11.

1. BENDROSIOS NUOSTATOS APIE NUOSAVYBĖS TEISĘ IR JOS ĮGYVENDINIMĄ

Pradedant nagrinėti temą, aptarkime, kaip teisės teorijoje yra suprantama nuosavybės teisė apskritai. Kadangi darbas orientuotas konkrečiai ir gana siaura linkme – išnagrinėti daugiabučių namų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo problemas, tik trumpai apžvelgsime nuosavybės teisės ir konkrečiai bendrosios nuosavybės sampratą teisės teorijoje.

LR Konstitucijoje nuosavybės teisės sąvokos nėra. Ją randame CK, kurio 4.37 straipsnis nuosavybės teisę apibrėžia kaip asmens teisę savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Kaip pripažįsta ne vienas autorius, pagal turinį tai pati plačiausia iš daiktinės teisės rūšių, apimanti kitas teises, priklausančias daiktinei teisei¹⁵, suteikianti savininkui galimybę, įgyvendinant visišką viešpatavimą turto atžvilgiu, nustatyti turto naudojimo būdus, drausti ar leisti jį naudoti kitiems asmenims¹⁶. Kai kurie autoriai mano, kad nuosavybės teisės turinio atskleidimas yra ne įstatymo leidėjo, o mokslo reikalas, kad įstatymu tai įtvirtinti iš viso nėra reikalinga, nes tai neturi jokios praktinės reikšmės¹⁷.

Neabejotina, kad su šia teise susiduria kiekvienas šių laikų visuomenėje gyvenantis individas – nerasime asmens, nuosavybės teise neturinčio daugiau ar mažiau, vienokio ar kitokio turto. Tai viena pagrindinių žmogaus teisių, jo egzistencijos, gyvenimo pilnatvės bei kokybės, saviraiškos, galiausiai, laisvės pagrindas. Juk sunku paneigti, kad turėdamas tam tikrą nuosavybę kaip savo turtą, žmogus formuojasi kaip laisva, savarankiška, savitai išreikšta asmenybė, ir kuo ši nuosavybė vertingesnė, tuo žmogus yra savarankiškesnis, tuo mažiau nepriklausomas nuo kitų asmenų valios. Kaip teigia autoriai, nagrinėjantys nuosavybės teisės problemas, nuosavybės teisės yra prioritetingesnė, lyginant su prievolinėmis teisėmis, o pastarosios gali būti laikomos organiška pirmųjų dalimi¹⁸.

Nuosavybės teisė laikoma prigimtine, neliečiama. Privačios nuosavybės neliečiamumo principas yra įtvirtintas Lietuvos Respublikos Konstitucijos¹⁹ 23 straipsnyje. Minėtas principas reiškia „nuosavybės teisės subjekto savininko teisę laisvai valdyti turimą turtą, naudotis ir disponuoti juo bei reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo teisių“²⁰. Tai reiškia kitų asmenų pareigą susilaikyti nuo veiksmų, pažeidžiančių savininko teises, tuo pačiu ir valstybės pareigą

15 Гомола А. И. Гражданское право: учебник. Москва: Академия, 2003. С. 172.

16 Гражданское право/ под. ред. Е. А. Суханова. Москва: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2. С. 27.

17 Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – Москва, 2000. С. 118.

18 Jovaišas K. Nuosavybės teisinis režimas//Teisės problemos, 2006, Nr.3 (53).

19 Lietuvos Respublikos Konstitucija//Valstybės žinios. 1992, Nr.33-1014.

20 Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras: 1 dalis. Vilnius: Teisės institutas, 2000. P. 503.

užtikrinti nuosavybės teisės įgyvendinimo palankiausią režimą, ginti bei saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsimosi į ją. Taigi valstybė įpareigojama ginti nuosavybę visomis įmanomomis, taip pat ir teisinėmis priemonėmis, užtikrinant galimybę kiekvienam asmeniui, manančiam, kad jo nuosavybės teisės yra pažeistos, kreiptis į teismą dėl pažeistų teisių gynimo. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos papildomame pirmajame protokole, įtvirtinančiame kitas, konvencijoje nenumatytas žmogaus teisės ir laisvės, teisė kiekvienam asmeniui netrukdomai naudotis savo nuosavybe įtvirtinta pirmajame straipsnyje²¹, o šios normos taikymą plačiai yra išanalizavusi jau minėta D. Rook²².

Tačiau, kaip žinia, visos teisės negali būti atsiejamos nuo pareigų. Taip yra ir kalbant apie nuosavybės teisę. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 28 straipsnis įtvirtina normą, kad, įgyvendindamas savo teises ir naudodamasis savo laisvėmis, žmogus privalo laikytis Lietuvos Respublikos Konstitucijos ir įstatymų, nevaržyti kitų žmonių teisių ir laisvių. Reiškia, egzistuoja ribos, kurių žmogus negali peržengti, įgyvendindamas savo teises, taip pat ir teisę į nuosavybę. Taip yra dėl to, kad „žmogus yra biosocialinė būtybė, todėl jo esmė neatsiejama nuo socialinės aplinkos, visuomenės. Joje pasireiškia individo dualistinė prigimtis: biologinis pradas ir socialinis statusas“²³. Šį principą komentuoja ir kai kurie autoriai. Pasak K. Jovaišo, nuosavybė nėra laikoma šventa ir besąlygiškai neliečiama, o šiuolaikinėje visuomenėje vykstantys procesai nulemia, kad tradiciniai nuosavybės teisės komponentai – turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo yra susiję su ekonominėmis, socialinėmis, ekologinėmis, visuomenės saugumo užtikrinimo ir kitomis funkcijomis. Visa tai nulemia valstybės pareigą nustatyti naudojimosi nuosavybės teise suvaržymus ir apribojimus²⁴. Kiti autoriai, pvz., E. Cooke, taip pat akcentuoja, kad nuosavybės teisės įgyvendinimas yra neatsiejamas nuo valstybės įsikišimo, esant reikalui, į šią sritį²⁵. Todėl, siekiant apsaugoti kitų asmenų teisėtus interesus, nuosavybės teisės įgyvendinimas gali ir turi būti apribojamas, ir tai, kaip pripažino KT, nelaikoma prieštaravimu Konstitucijoje įtvirtintam nuosavybės neliečiamumo principui²⁶. Tą pačią mintį galima rasti ir Europos Sąjungos bei kituose tarptautės teisės aktuose. Štai Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje numatyta, kad nuosavybės teisę galima apriboti „nebent visuomenės interesais ir tik remiantis

21 Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos, garantuojant kai kurias kitas teises ir laisves, be tų, kurios joje nurodytos, pirmasis protokolas//Valstybės žinios. 1996, Nr. 15-386.

22 Rook D. Property law and human rights. London: Blackstone Press, 2001.

23 Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras: 1 dalis. Vilnius: Teisės institutas, 2000. P. 212.

24 Jovaišas K. Nuosavybės teisės apribojimas žmogaus teisių apsaugos kontekste.//Teisės problemos, 2005, Nr.3 (49).

25 Modern studies in property law/Edited by E. Cooke. Hart Publishing, 2003, vol. 3. P. 361.

26 Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. liepos 5 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 214-10 straipsnio 1 dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“//<http://www.lrkt.lt/dokumentai/2000/n000705.htm>; prisijungimo laikas: 2011-04-29.

įstatymu arba tarptautinės teisės bendraisiais principais²⁷. Užsienio valstybių civilinės teisės doktrina aiškiai išskiria du nuosavybės teisės aspektus – nuosavybės teisė yra absoliuti, bet, iš kitos pusės, jos įgyvendinimas turi tam tikras ribas, kurias nustato įstatymai ar kitų asmenų teisės bei interesai. Todėl užsienio šalių civiliniai kodeksai, pateikdami nuosavybės teisės apibrėžimą, šią teisę apibrėžia skirtingais išsireiškimais, bet mintis yra ta pati - kaip teisę naudotis ir disponuoti daiktais bet koku absoliučiu būdu, tačiau taip, kad tai nedraustų teisės aktai (pvz., Olandijos CK – ir neperžengtų ne tik rašytinės, bet ir nerašytinės teisės nustatytų ribų), kad tai neprieštarautų kitų asmenų teisėms, kad atitiktų nustatytas sąlygas²⁸.

Lietuvos ir kitų šalių patirtis, reglamentuojant nuosavybės teisę, patvirtina teisės teorijoje suformuluotą teisės įgyvendinimo sąvoką – tai yra „naudojimasis teisės normų suteiktais ar neuždraustais leidimais – subjektinėmis teisėmis, vykdant tas teises legalizuojančias pareigas“²⁹.

Nereti atvejai, kai nuosavybės teisę į tą patį objektą turi ne vienas, o du ar daugiau asmenų, t. y. daiktas valdomas bendrai. CK Ketvirtosios knygos V skyriaus Ketvirtasis skirsnis ir yra skirtas bendrosios nuosavybės teisei. CK 4.74 straipsnis nustato, kad bendrosios nuosavybės teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas ar turtas, jeigu įstatymai nenumato kitaip. Bendraturtis, valdydamas, naudodamas bendrą daiktą ar disponuodamas juo, įgyvendina nuosavybės teisę į savo turimą dalį jame. Bendrosios dalinės nuosavybės teisių įgyvendinimo formos priklauso nuo objekto, kuriame yra daiktas, valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Pvz., yra skirtumų, įgyvendinant bendrosios dalinės nuosavybės teises butų ar kitų patalpų bendraturčiams, ir, pavyzdžiui, žemės sklypo bendraturčiams³⁰.

Kalbant apie bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose, pirmiausia reikia apibrėžti, kokie konkretūs objektai gali būti valdomi bendrosios nuosavybės teise. Pagrindinis daugiabučiame name esantis turtas - butai ar kitos (pvz., komercinės paskirties) patalpos – gali priklausyti bendrosios jungtinės (jei savininkai – sutuoktiniai, bendrai įgiję turtą po santuokos sudarymo) arba bendrosios dalinės nuosavybės teise. Bendrosios jungtinės nuosavybės valdymo, naudojimo ir disponavimo procese kilę santykiai yra analogiškai reglamentuojami, nepriklausomai nuo to, ar patalpos yra daugiabučiame name, ar ne, todėl šiame darbe nebus nagrinėjami.

Lietuvos teisėje santykiai, atsirandantys įgyvendinant bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose, neišskirti į atskirą teisės šaką. Tačiau tokių santykių įgyvendinimas turi specifinių bruožų. Be nuosavybės teisės į butą daugiabučiame name ar kitas patalpas jų savininkams

27 Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos, garantuojant kai kurias teises ir laisves, be tų, kurios joje nurodytos, pirmasis protokololas//Valstybės žinios. 1996, Nr. 15-386.

28 Mizaras V. ir kt. Civilinė teisė: vadovėlis. - Vilnius, Justitia, 2009. P. 104-105.

29 Vaišvila A. Teisės teorija: vadovėlis. - Vilnius: Justitia, 2000. P. 299.

30 Adomavičiūtė G. Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo formos//Juristas. 2008, Nr.11.

bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso ir kitas name esantis turtas, kurį neretai sąmoningai ar nesąmoningai butų savininkai užmiršta. Tai namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga (kaip numato CK 4.82 straipsnio 1 dalis). Būtent įgyvendinant nuosavybės teisę į šį turtą ir iškyla specifinių problemų, nes čia susiduria daugelio savininkų interesai, o išvardintas turtas yra tarsi „nematomas“, „nepastebimas“ (pvz., vamzdynai, kita techninė įranga), tarsi ne visiems reikalingas (pvz., stogas ar liftas pirmųjų aukštų gyventojams). Kuo didesnis daugiabutis namas, kuo daugiau jame yra butų savininkų, tuo daugiau ir sudėtingesnių problemų kyla, įgyvendinant būtent bendrai naudojamą, visiems bendraturčiams priklausančio turto valdymo, naudojimo, disponavimo juo teises.

2. UŽSIENIO VALSTYBIŲ PATIRTIS, ĮGYVENDINANT BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĘ DAUGIABUČIUOSE NAMUOSE

Panagrinėjus užsienių valstybių (apsiribojant Europos Sąjungai priklausančiomis valstybėmis) istorinę patirtį, galima pastebėti, kad minėtos problemos jose nėra taip išryškėjusios ir tokios aktualios, kaip mūsų šalyje. Daugiabučiai namai Europos valstybėse atsirado gerokai anksčiau, todėl spėta sukaupti ir daugiau patirties nagrinėjamu klausimu. Štai Vakarų Europos šalyse, pasiremiant visiems gerai žinomais istoriniais faktais, jau XIX amžiaus pradžią, kai prasidėjo pramonės augimo laikotarpis, galima laikyti masinės daugiabučių namų statybos pradžios laikotarpiu. Atsiradus naujoms statybinėms medžiagos, tobulėjant statytų procesui, plito 5-6 aukštų, nuo XIX amžiaus vidurio – ir aukštesni pastatai. Taigi galima teigti, kad ir bendrosios nuosavybės teisės šiuose namuose įgyvendinimo problemų sprendimas turi panašios trukmės patirtį. Daugiabučiuose namuose, daugiausia statytuose priemiesčiuose prie fabriku, kūrėsi darbininkų klasės atstovai. Vėliau, stiprėjant pramonei, augant dirbančiųjų pajamoms, gerėjo šių namų gyventojų materialinė padėtis, šalia jų apsigyveno paslaugų sferos ar laisvųjų profesijų atstovai. Labiau pasiturintieji kūrėsi individualiuose namuose. Sluoksniuojantis visuomenei, susiformavo gana vienalytė, panaši savo gaunamomis pajamomis, gyvenimo būdu daugiabučių namų gyventojų bendruomenė.

Kai kuriose Europos šalyse nuosavybės teisė, reguliuojanti santykius tarp butų savininkų daugiabučiuose namuose, išskirta į atskirą teisės šaką, kaip Olandijoje; Prancūzijos teisėje tai – bendrosios nuosavybės teisės speciali rūšis, kai, taikant specialias nuostatas, butas gali būti bendrojoje nuosavybėje, bet su išskirtinai asmeninio naudojimo teisėmis; vokiečių ir anglų teisėje šalia bendrosios nuosavybės teisės egzistuoja specifinės nuostatos, suderinančios butų savininkų teisę valdyti butus kaip asmeninę nuosavybę ir bendrai naudoti pastato dalis, skirtas visų bendraturčių naudojimui³¹. Štai vokiškoji doktrina leidžia keliems asmenims kiekvienam „turėti“ atskirą dalį pastato, kuris jiems priklauso bendrai. Dalis bendroje nuosavybėje suprantama kaip specifinė, išskirtinė pastato apibrėžtos dalies nuosavybė. Tai laikoma normalia, įprasta nuosavybės rūšimi³².

Visų minėtų šalių teisės doktrinos pripažįsta, kad butų nuosavybė sukuria specifines problemas teisės sistemoje, nes daugiabučiai namai tampa žemės, ant kurios jie stovi, nuosavybės dalimi, patys butai negali būti laikomi individualiais nuo namo atskirtais objektais. Todėl, kaip yra pažymėjęs B. Akkermans, minėtos teisės doktrinos rado sprendimą, kuris, nors skirtingai reguliuoja

31 Akkermans B. The principle of numerus clausus in European property law. Antwerp: Intersentia, 2008. P. 427.

32 Ten pat. P. 182.

kai kuriuos smulkius techninius klausimus, apima 3 bendrus elementus: tai išskirtinai asmeninės nuosavybės teisė į apibrėžtą daiktą, teisė bendrai naudoti pastato bendro naudojimo objektus, o visi bendraturčiai yra susivienijimo, paprastai vadinamo bendrija, nariai, kai dauguma priima sprendimus³³. Taigi teisė į butus suteikia mažiau teisių, tačiau daugelis teisės sistemų to nelaiko nuosavybės teisių ribojimu³⁴.

Daugiabučių gyvenamųjų namų valdymo viena pagrindinių formų minėtose šalyse yra bendrija. Štai Vokietijos teisė numato, kad butų savininkai, susieti turto bendrumo, jam išlaikyti skiriamų išlaidų bei jų paskirstymo, savo reikalus sprendžia per bendraturčių susivienijimą – bendriją³⁵. Prancūzijos teisė taip pat mini narystę tokioje bendrijoje, kuri atstovauja bendraturčius ir yra pagrįsta susitarimu tarp jų ir kuri susiformavo kaip namo statybos bendrijos tolesnė pakopa³⁶. Olandų teisė numato, kad buto savininkas automatiškai tampa bendrijos nariu³⁷. Kai kuriose šalyse, be bendrijų, yra įteisinta jungtinės veiklos sutarties sudarymas arba tokia nuosavybės forma, kaip kondominiumas³⁸ - nekilnojamojo turto kompleksas, kurį sudaro žemės sklypas, jame esantys pastatai, komunikacijos ir kiti bendrojo naudojimo objektai, priklausantys nuosavybės teise vienam ar keliems juridiniams ar fiziniams asmenims bendrosios dalinės nuosavybės teise. Visa tai efektyviausiai valdo stambios nekilnojamojo turto įmonės, kurios teikia visą su nekilnojamojo turto valdymu susijusių paslaugų kompleksą, ir perduoda pastatus ir patalpas naudojimui pagal sutartį už tam tikrą mokestį.

Europos šiaurės valstybėse skiriamos dvi butų nuosavybės formos - netiesioginė ir tiesioginė³⁹. Netiesioginės nuosavybės atveju turtas priklauso kooperatyvui. Kiekvienas kooperatyvo narys turi teisę naudotis butu. Tiesioginės nuosavybės atveju butas priklauso jo gyventojams (individuali nuosavybė) arba jis nuosavybės teise priklauso keliems bendraturčiams (bendroji nuosavybė). Tiesioginės nuosavybės atveju paprastai yra įsteigta namų bendrija. Tai savininkų bendrija, tačiau (priešingai, nei netiesioginės nuosavybės atveju) ši bendrija nėra savininkė (nei formali, nei reali), kuriai priklauso kuri nors turto dalis. Bendrija yra tik organizacinė forma, sutelkianti ir organizuojanti turto savininkus.

33 Ten pat. p. 427.

34 Ten pat. P. 428.

35 Ten pat. P. 183.

36 Ten pat. P. 103-104.

37 Ten pat. P. 287.

38 Vilutienė T. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas: daktaro disertacija: Technologijos mokslai, statybos inžinerija//http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2004~D_20040712_095728-54247/DS.005.0.01.ET; prisijungimo laikas: 2011-03-23.

39 Lietuvos Respublikos būsto strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr.60//Valstybės žinios. 2004, Nr.13-387.

Tiesioginė nuosavybė būna įgyvendinama ir per namų bendrijas, ir be jų⁴⁰. Bendrus interesus taip pat gali ginti savininkų susirinkimas arba valdyba (pvz., Vokietijos patirtis). Vokietijos praktikoje bendrosios nuosavybės valdymas ir priežiūra pavedami patalpų savininkų visuotinio susirinkimo išrinktam administratoriui. Namų bendrijų buvimas arba nebuvimas yra susiklosčiusių valstybėse skirtingų teisinių tradicijų pasekmė. Švedijoje nėra tiesioginės butų nuosavybės, nors ji daug kartų buvo siūloma. Daug metų tokia situacija buvo ir Norvegijoje, tačiau maždaug prieš 40 metų dalis butų buvo organizuota kaip tiesioginės nuosavybės objektai. Šiandien Norvegijoje egzistuoja ir tiesioginė, ir netiesioginė nuosavybė. Danijoje taip pat yra tiesioginė ir netiesioginė nuosavybė. Islandijoje labiausiai paplitusi tiesioginės nuosavybės forma. Danijos ir Islandijos įstatymai, reglamentuojantys tiesioginę nuosavybę, grindžiami individualia nuosavybe, o Norvegijos įstatymai remiasi bendrąja nuosavybe. Danijoje ir Islandijoje namų bendrijos yra privalomos⁴¹.

Europos šalyse, išgyvenusiose socializmo santvarką, privati nuosavybė buvo nacionalizuota, ir butai bei daugiabučiai namai neturėjo tikro savininko, kuris tinkamai vykdytų jų priežiūrą, todėl daugelio senesnių namų būklė buvo tapusi apgailėtina. Visgi butų privatizavimo procesas šiose šalyse prasidėjo anksčiau, negu Lietuvoje, apie 1980 metus. Įgyvendinant šį procesą minėtose šalyse buvo ir panašumų, ir skirtumų. Vieną svarbiausių skirtumų galima išvelgti pagal tai, ar teisės aktai yra įtvirtinę būtinybę steigti butų savininkų bendriją, ar ne. Užsienio valstybių praktika rodo, kad privatizuoto būsto priežiūra yra daug sėkmingesnė, jeigu įstatymiškai yra įteisinta būtinybė kurti minėtas bendrijas prieš prasidedant privatizacijai. Rytų ir Vidurio Europos šalyse, kaip ir Lietuvoje, šiuo metu taip pat vyrauja daugiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji namai. Juos valdo kooperatyvai, savininkų bendrijos arba jau minėti kondominiumai⁴². Visgi Lietuvai būtų artimiausia Danijos ir Vokietijos praktika, taikant tiesioginę būsto nuosavybės formą⁴³.

Tačiau negalima manyti, kad ir minėtų Europos šalių praktikoje nėra probleminių klausimų. Pasak T. Vilutienės⁴⁴, čia galima išskirti tokias problemas: 1) trūksta, o kai kur nėra statinių priežiūros įstatyminės bazės, poįstatyminių aktų ir priežiūros reglamentavimo; 2) privatizavus būstą išryškėjo interesų konfliktas ir atsakomybės vengimas; 3) trūksta atsakomybę nusakančių teisinių

40 Ten pat.

41 Ten pat.

42 Vilutienė T. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas: daktaro disertacija: Technologijos mokslai, statybos inžinerija//http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2004~D_20040712_095728-54247/DS.005.0.01.ETD; prisijungimo laikas: 2011-03-23.

43 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. vasario 7 d. nutarimas Nr.126 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo naujos redakcijos koncepcijos“//Valstybės žinios. 2005, Nr.19-604.

44 Vilutienė T. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas: daktaro disertacija: Technologijos mokslai, statybos inžinerija//http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2004~D_20040712_095728-54247/DS.005.0.01.ETD; prisijungimo laikas 2011-03-23.

dokumentų; 4) neištirta gyvenamųjų pastatų būklė, neįvertintas techninės įrangos stovis; 5) savininkai, privatizavę būstą, nežino, kaip jį tinkamai prižiūrėti; 6) pastatų ūkio valdymo ir priežiūros organizacijoms trūksta patirties sprendžiant su pastatų priežiūra susijusias problemas; 7) neišspręstas būsto atnaujinimo finansavimo klausimas; 8) nėra universalių priežiūros vadovų. Sukurtos bendrijos negali atlikti jų pagrindinės funkcijos, t. y. sujungti butus kaip vienetus, be to, gali sudaryti visą eilę potencialių problemų visuomenei. Ateityje galimas butų savininkų pasiskirstymas pagal jų pajamas, kai gyventojai, turintys didesnes pajamas, persikels gyventi į individualius namus, o daugiabučiuose liks gyventojai su mažesnėmis pajamomis, dėl to šių namų būklė tik blogės.

Tačiau visgi nagrinėjant Europos šalių patirtį, žinant ekonominę situaciją jose, taip pat ir gyventojų pragyvenimo lygį, minimalios algos dydžius ir kt., galima daryti išvadą, kad šioms šalims minėtos problemos nėra tiek skaudžios daugumai daugiabučių gyventojų, kaip Lietuvoje.

3. PRIELAIIDOS IR PRIEŽASTYS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖS ĮGYVENDINIMO PROBLEMOMS ATSIIRASTI

Pirmiausia panagrinėkime, kodėl kyla bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose problemos, kas sudaro tam prielaidas ir kokios priežastys tai sąlygoja. Pirmiausia pabandykime tai atskleisti, pasitelkę statistinius duomenis⁴⁵.

2011 m. sausio 1 d. būklei Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikoje iš viso įregistruota 472 709 gyvenamieji namai (kurių bendrasis plotas – 107 648 911 m²), iš jų 37 332 daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių bendrasis plotas - 51 675 230 m². Tai sudaro tik 7,9 proc. viso Respublikoje įregistruotų gyvenamųjų namų skaičiaus, tačiau jų bendrasis plotas sudaro net 48 proc. visų gyvenamųjų namų bendrojo ploto.

Taigi, nežiūrint to, kad daugiabučiai namai sudaro tik nedidelę dalį visų šalyje esančių gyvenamųjų namų skaičiaus, atsižvelgiant į didžiulį bendrą visų butų užimamą plotą ir, kaip minėta šio darbo įvade, didžiulį juose gyvenančių asmenų skaičių, daugiabučių namų skaičių Lietuvos mastu reikėtų laikyti pakankamai dideliu. Tai sąlygoja šioje srityje kylančių problemų pakankamai stambų mastą ir reikšmingumą ne tik šiuose namuose gyvenantiems asmenims, bet ir valstybei bei savivaldybėms, kurių vienas iš uždavinių yra išspręsti šių namų valdymo, priežiūros, finansinės paramos skyrimo klausimus.

Pagal nuosavybės teisės rūšis Lietuvos Respublikoje Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota:

- ✓ valstybės nuosavybės teise – 85 daugiabučiai namai,
- ✓ savivaldybių nuosavybės teise – 189 daugiabučiai namai,
- ✓ juridinių asmenų nuosavybės teise – 388 daugiabučiai namai,
- ✓ fizinių asmenų nuosavybės teise – 976 daugiabučiai namai,

kita (bendraja fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybės teise, taip pat kai nuosavybės teisės neįregistruotos) – 35 694 daugiabučiai namai.

Iš aukščiau pateiktų skaičių matome, kad Lietuvoje vyrauja daugiabučiai namai, valdomi kita (bendraja skirtingą teisinį statusą turinčių asmenų) nuosavybės teise, o vienodą teisinį statusą turinčių asmenų nuosavybės teise valdomų namų yra minimaliai. Išvada – susidūrus skirtingą teisinį

45 Nacionalinė žemės tarnyba, Valstybės įmonė Registrų centras. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruoti statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d.// [http://www.nzt.lt/stotisFiles/uploaded/Attachments/Statistika/Statiniu%20apskaita/ STATINIAI_100101.pdf](http://www.nzt.lt/stotisFiles/uploaded/Attachments/Statistika/Statiniu%20apskaita/STATINIAI_100101.pdf); prisijungimo laikas: 2011-03-24.

statusą turintiems butų ar kitų patalpų savininkams (fiziniams asmenims, juridiniams asmenims, savivaldybės ar valstybės institucijoms) kyla specifinės nuosavybės teisės įgyvendinimo problemos, susijusios su jų veikla (pvz., kai dalis patalpų savininkų yra juridiniai asmenys, vykdytys komercinę ar panašią veiklą, ši veikla gali kelti butų savininkų nepasitenkinimą; kai butų ar kitų patalpų savininkai yra juridiniai asmenys, valstybės ar savivaldybių institucijos, gali kilti problemų, susijusių su jų atstovavimu gyventojų susirinkimuose ir pan.).

Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotų daugiabučių gyvenamųjų namų statybos pabaigos datą Lietuvos Respublikoje įregistruota:

- ✓ pastatytų iki 1940 m. - 10361 daugiabutis namas,
- ✓ pastatytų 1941 m. - 1960 m. - 3747 daugiabučiai namai,
- ✓ pastatytų 1961 m. - 1990 m. - 20105 daugiabučiai namai,
- ✓ pastatytų nuo 1991 m. - 3119 daugiabučiai namai.

Taigi matome, kad 54 proc. visų Lietuvoje esančių daugiabučių namų pastatyti 1961 m. - 1990 m. Šiuo laikotarpiu statytuose daugiabučiuose namuose gyvena 66 proc. Lietuvos gyventojų (Lietuvos būsto strategijos 15 punktą). Reiškia, daugumai Lietuvoje esančių daugiabučių namų jau yra 20 – 50 metų, o tai yra pakankamai solidus amžius daugiabučiams daugiaaukščiams namams, kurių konstrukcijoms tenka nuolatinis didžiulis krūvis ir klimato svyravimų poveikis. Taip pat logiška manyti, kad kuo daugiau name gyventojų, tuo greičiau vyksta namo konstrukcijų nusidėvėjimo procesas. Visa tai susiję su galima grėsme tiek namo gyventojams, tiek kitiems asmenims (pvz., praeiviams ar pašaliniais name besilankantiems asmenims), ir čia galima išvelgti viešąjį interesą. Išvada - namų amžius ir jų būklė sąlygoja tai, kad daugumai daugiabučių namų vis aktualesnės tampa turto pagerinimo problema.

Taigi, remiantis aptartais statistiniais duomenimis, būtų galima suformuluoti tam tikras prielaidas bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo problemoms atsirasti:

- ✓ didelis daugiabučių namų skaičius ir jų bendrasis plotas bei didelis juose gyvenančių gyventojų skaičius;
- ✓ nuosavybės teisę į butus ir kitas patalpas turinčių asmenų nevienodas teisinis statusas, kas sąlygoja kylančių problemų įvairovę ir specifiką;
- ✓ didesnės dalies daugiabučių namų senas amžius, kas apsprendžia jų prastą būklę bei sąlygoja problemas, susijusias su šių namų pagerinimu.

Aptarus šiame darbe nagrinėjamų problemų kilimo prielaidas, sąlygojamas daugiau netiesioginių, objektyvių veiksnių, galime pereiti prie tiesioginių šių problemų atsiradimo priežasčių nagrinėjimo.

Kiekvienas daugiabučio namo gyventojas norėtų, kad jo turimas būstas atitiktų tam tikrus reikalavimus kad jame būtų galima patogiai gyventi, atsižvelgiant į konkretaus laikmečio tradicijas ir tai gyvenamajai vietai būdingas klimatinės, ekonominės, socialinės ir kitokias sąlygas. Tarsi suprantama, kad neužtenka turėti vien tik stogą virš galvos - kiekviena šeima norėtų, kad jai priklausančiame bute būtų ne tik saugios, bet ir komfortiškos gyvenimo sąlygos (pvz., atitinkama temperatūra, pakankamai saulės šviesos, tinkamas drėgnumas patalpose), tinkamai sutvarkyta aplinka šalia gyvenamojo namo, tinkamai užtikrinta namo priežiūra. Tačiau, kai iškyla konkretūs bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo klausimai, susiję su bendrojo naudojimo patalpų valdymu, naudojimu, ypač priežiūra, dažnas pradeda ieškoti būdų, kaip išvengti konkretaus prisidėjimo prie bendrosios nuosavybės priežiūros ar kitų šios nuosavybės įgyvendinimo klausimų sprendimo.

Kyla klausimas, kodėl butų savininkai nenori ar nesugeba spręsti aktualių bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo klausimų, nuo kurių tinkamo ir savalaikio išsprendimo priklauso viso namo, o tuo pačiu ir kiekvieno savininko turimo buto būklė bei vertė.

Iš vienos pusės, pastaraisiais metais išgyvenant ekonomikos nuosmukį, kylant kainoms, augant nedarbiui ir tuo pačiu mažėjant gyventojų pajamoms, suprantamas gyventojų nenoras arba tiesiog negalėjimas finansiškai prisidėti prie daugiabučių namų tinkamos priežiūros ir kitų klausimų sprendimo. Juk nemažos dalies šeimų, ypač kuriose yra pensinio amžiaus asmenų, bedarbių ar auginančių mažamečių vaikus, pajamos yra tokios, kad išlaidų, reikalingų butui išlaikyti, našta yra tikrai sunkiai pakeliama. Statistikos departamento duomenimis 2011 m. žemiau skurdo rizikos ribos gyveno 20 proc. (apie 660 tūkst.) šalies gyventojų, disponuojamąsias pajamas, mažesnes už skurdo rizikos ribą, mieste gavo 14,7 proc., kaime – 30,7 proc. gyventojų, o ankstesniais metais šiai rodikliui buvo dar didesni⁴⁶.

Tai leidžia daryti išvadą, kad mūsų šalyje nuosavybės teisės įgyvendinimo problemos didžiąja dalimi kyla dėl sunkios gyventojų finansinės padėties ir jų negalėjimo skirti pakankamai lėšų namo priežiūros reikmėms, nes natūralu, kad kiekvienas žmogus pirmiausia patenkina būtiniausius savo ir šeimos narių poreikius.

Iš kitos pusės, daugiabučiame name susiduria daugelio savininkų interesai, o kiekvienas gyventojas, kaip žinia, skiriasi savo gyvenimo būdu, patirtimi, išsilavinimu, interesais, sąmoningumo lygiu ir kt. Pažymėtina, kad neretai gyventojams paprasčiausiai trūksta pakankamai patirties ir žinių (ekonominių-finansinių, teisinių), sprendžiant bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo problemas. Panašu, kad butų savininkai dar nėra pilnai įsisąmoninę bendro rinkos

46 Statistikos departamentas. Pranešimas spaudai. 2011 m. skurdo rizikos rodikliai/<http://www.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=10199>; prisijungimo laikas: 2012-11-06.

ekonomikos principo, kad pats savininkas turi rūpintis savo nuosavybe – vykdyti savo lėšomis ar kitais ištekliais (darbo jėga, žiniomis, patirtimi, kai tai įmanoma) pastato priežiūros darbus. Nemažai žmonių įpratę gyventi tik šia diena, negalvodamit apie ateitį, o tai, ko gero, yra senosios santvarkos reliktas, kai žmonėms nebuvo reikalo rūpintis viso namo reikalais, tuo pasirūpindavo valstybė. Bendraujant su daugiabučių gyventojais paaiškėja, kad ir dabar tikimasi, kad namo priežiūra pasirūpins kas nors kitas – valstybė ar kaimynai. Sunku pakeisti žmogaus mąstymą, jam kaip socialinei būtybei būdingas racionalumas. Todėl toks svarbus yra tinkamas teisinis šių klausimų reglamentavimas, kuris skatintų, o, esant reikalui, ir priverstų gyventojus rūpintis bendraja nuosavybe.

Mūsų šalyje taip susiklostė, kad daugiabučiame name butus yra įsigiję labai įvairią socialinę padėtį užimantys asmenys – pradedant asmenimis su minimaliomis pajamomis ir baigiant pakankamai pasiturinčiais asmenimis. Lietuvoje, prasidėjus masiniam gyventojų kėlimuisi į miestus po Antrojo pasaulinio karo, atsikėlė daug kaimo gyventojų, kurie įsiterpė tarp jau anksčiau gyvenusių miestuose. Tarybinės santvarkos metais jų socialinė padėtis suvienodėjo. Nepriklausomybės metais vėl labai ryškiai pasijuto skirtumai tarp gyventojų, nes vieni sugebėjo praturtėti, kiti nuskurdo. Daugiabučiuose gyvena ir jau pakankamai praturtėję gyventojai, kurie ateityje galbūt įsigis nuosavą namą, ir gyvenantys žemiau skurdo ribos, kurie sunkiai sugeba pragyventi. Dalis gyventojų yra privatizavę (išsipirkę už investicinius čekius) dar tarybiniais metais gautus butus, kuriuose jie jau gyveno, ir tuomet nebuvo jokios pasirinkimo galimybės, o buto kaina nepriklausė nuo jo būklės. Čia galima išskirti tik buvusius vadinamuosius žinybinius butus, kai konkrečios įmonės, įstaigos, organizacijos viename name suteikdavo butus savo darbuotojams, taip pat kooperatinius butus, kai gyventojai statė butus už savo sukauptas lėšas. Tokiuose namuose gyventojų daugumą sudarė panašią socialinę, o tuo pačiu ir finansinę, padėtį užimantys asmenys, kuriems buvo būdinga panašūs interesai. Štai, pavyzdžiui, asmenys, savo lėšomis pasistatę kooperatinius butus, buvo suinteresuoti ir tinkama šių namų priežiūra. Neatsitiktinai daugiausia daugiabučių namų savininkų bendrijų (toliau - DNSB) šiuo metu yra susikūrę būtent tokiuose namuose.

Susibūrus į vieną bendruomenę atsitiktinai susirinkusiems gyventojams, tikrai yra labai sunku rasti būdą, kaip tinkamai išspręsti bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo klausimus, kad būtų patenkinti įvairiems socialiniams sluoksniams atstovaujantys gyventojai. Atkreiptinas dėmesys, kad vykdant pereinamojo laikotarpio būsto politiką, Lietuvoje per trumpą laikotarpį buvo privatizuota apie 97 % valstybinio ir visuomeninio butų fondo, tačiau nebuvo paruošta tinkama įstatyminė bazė nei daugiabučių namų priežiūros, nei valdymo, nei atnaujinimo klausimų, tarp jų ir

finansavimo, reglamentavimui, taip pat išryškėjo ir kitos aukščiau paminėtos problemos⁴⁷. Šiuo metu valstybės ar savivaldybių skiriama šiam reikalui parama, atsižvelgiant į sunkmečio sąlygas, nėra pakankama ir netenkina butų savininkų ir kitų suinteresuotų asmenų lūkesčių. Teisės aktai, nors ir palaipsniui keičiami, bandant juos tobulinti, ilgą laiką nebuvo tokie, kad aiškiai reglamentuotų daugiabučių namų bendrosios nuosavybės įgyvendinimo klausimus. Pradedant rengti šį darbą, galiojo 2000 m. redakcijos Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (toliau - DNSBĮ), ilgai buvo rengiamasi priimti naujos redakcijos įstatymą (konceptija priimta dar 2005 m.⁴⁸). Tuo metu buvo akivaizdus kai kurių CK ir DNSBĮ nuostatų neatitikimas, buvo spragu reglamentuojant DNSB valdymo, bendrosios nuosavybės įgyvendinimo klausimus. Tai išryškėjo jau daugiabučių namų valdymo reglamentavimo srityje, kur tarsi buvo skatinamas DNSB steigimas, tačiau nebuvo sudarytos tinkamos sąlygos joms veikti. Šie trūkumai išryškinti jau minėtoje DNSBĮ naujos redakcijos koncepcijoje, patvirtintoje dar 2005 m. Joje akcentuojama, kad tuo metu buvo tam tikrų netikslumų ir neišbaigtumo, teisiškai reglamentuojant DNSB kaip juridinį asmenį ir narystę joje, neišspręsti bendrijos pirmininko ir bendrijos samdomų darbuotojų darbo apmokėjimo klausimai, neaiškūs gyventojų, kurie nesutinka įstoti į bendriją, santykiai su bendrijos organais, su butų ir kitų patalpų savininkais ir pan. Praktiškai neveikė CK norma apie privalomą lėšų kaupimą daugiabučiam namui atnaujinti. Strigo žemės sklypų priskyrimo daugiabučiam namui ir jų įteisinimo klausimai. Daug problemų ir neaiškumų kildavo, norint atidalinti savo dalį iš bendro naudojimo patalpų bendrosios nuosavybės. Kai kurios DNSBĮ nuostatos nebuvo suderintos su CK. Taikant DNSBĮ praktikoje, kildavo daug neaiškumų. Kaip žinoma, kai įstatymas ir CK nustato skirtingas, viena kitai prieštaraujančias taisykles, reikia vadovautis Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo⁴⁹ 3 straipsnyje įtvirtinta taisykle, kad įstatymo norma, neatitinkanti CK normos, negalioja, nors ir nėra formaliai pripažinta netekusia galios ar pakeista. Tačiau asmenys, taikantys įstatymą praktikoje, labai dažnai nėra kompetentingi padaryti tokią išvadą ir tinkamai išspręsti CK ir įstatymo normų koliziją, todėl šio įstatymo taikymas praktikoje būdavo komplikuoatas. Minėtos problemos buvo aktualios iki šiol.

Tik nuo 2012 m. liepos 1 d. pagaliau įsigaliojo naujos redakcijos DNSBĮ (Bendrijų įstatymas). Šioje įstatymo redakcijoje naujai sureglamentuota dalis aukščiau minėtų probleminių klausimų, atsižvelgiant į šių laikų aktualijas, tačiau dar per anksti daryti išvadas, kokią įtaką tai

47 Vilutienė T. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas: daktaro disertacija: Technologijos mokslai, statybos inžinerija/http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2004~D_20040712_095728-54247/DS.005.0.01.ET; prisijungimo laikas: 2011-03-23.

48 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. vasario 7 d. nutarimas Nr.126 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo naujos redakcijos koncepcijos“//Valstybės žinios. 2005, Nr.19-604.

49 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas//Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

turės praktikoje.

Taigi būtų galima suformuluoti daugiabučių namų bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo problemų atsiradimo priežastis Lietuvoje:

- ♣ finansinis didelės dalies gyventojų nepajėgumas;
- ♣ skirtinga namo gyventojų socialinė padėtis ir poreikiai;
- ♣ pernelyg ilgai užsitęsęs teisės aktų, reglamentuojančių daugiabučių namų valdymo bei priežiūros klausimus, tobulinimo laikotarpis.

4. PROBLEMOS BENDRO TURTO VALDYMO PROCESĖ

Bendroji nuosavybė turi būti tinkamai valdoma, nes ten, kur yra ne vienas savininkas, galima anarchija, ir kuo savininkų daugiau, tuo sunkiau yra jiems susitarti, kad būtų galima priimti vieningus sprendimus. CK 4.83 straipsnio 3 dalis numato, kad buto ir kitų patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, o šiems objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį. Neįsteigus bendrijos ar nesudarius jungtinės veiklos sutarties, pagal CK 4.84 straipsnio 1 dalį skiriamas administratorius. Kai yra valdomas kitų asmenų turtas (t. y. esant bendrijai ar paskirtam administratoriui), toliau darbe vartojama valdymo sąvokai analogiška administravimo sąvoka.

4.1. Valdymo formų rūšys

DNSB kaip vienos iš daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo formos veiklos klausimus šiuo metu reglamentuoja naujoji DNSBĮ redakcija - jau minėtas Bendrijų įstatymas. Iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusio DNSBĮ 3 straipsnio 1 dalis DNSB apibrėžė kaip ne pelno organizaciją, įgyvendinančią namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu. Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 7 punktas pateikia vieningą visoms bendrijoms sąvoką, taikomą ir daugiabučių namų savininkų bendrijoms. Naujai pateikiamos sąvokos esmė panaši į anksčiau galiojusiąją - daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius.

Taigi, kaip matome, bendrija yra vienas iš daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų būdų įgyvendinti bendrosios dalinės nuosavybės teisę į šia teise valdomą turtą – bendro naudojimo objektus, kuriuos apibrėžia CK 4.82 str. 1 d. kartu su Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalimi (iki 2012 m. liepos 1 d. - DNSBĮ 2 str. 5 d.). Kaip numato CK 4.85 straipsnio 4 dalis, savininkų susirinkimuose priimti sprendimai galioja visiems savininkams, net ir tiems, kurie įgijo nuosavybės teises po šių sprendimų priėmimo. Būtent tai atskleidžia bendrijos steigimo ir veiklos esmę bei tikslą – užtikrinti tinkamą ir nenutrūkstamą daugiabučiame name esančio bendro turto naudojimą ir priežiūrą.

Kitas bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo būdas, kaip minėta, yra jungtinės veiklos sutartis, kurios sudarymo klausimus reglamentuoja CK VI knygos LI skyrius. Jungtinės veiklos sutarties pagrindu visi sutarties dalyviai turi veikti kartu, t. y. bendroji dalinė nuosavybė valdoma, naudojama, ir ja disponuojama visų partnerių bendru sutarimu. Šią sutartį sudaro visi pastato patalpų savininkai (partneriai). Joje numatoma, kaip jie tvarkys bendrus reikalus, valdys ir prižiūrės daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus: ar vienas partnerių, kuris turės teisę veikti visų partnerių vardu, ar visi partneriai kartu. Pastarasis būdas labai apsunkina jungtinės veiklos sutarties dalyvių (partnerių) veiklą santykiuose su trečiaisiais asmenimis. Todėl dažniausiai sudarant jungtinės veiklos sutartį vienas asmuo įgaliojamas veikti visų partnerių vardu. Jungtinės veiklos sutartyje įvardijamas sutarties tikslas, apibrėžiami įgalioto asmens įgaliojimai, nustatomi kitų sutarties dalyvių įsipareigojimai.

Praktikoje atvejai, kai butų ir kitų patalpų savininkai sudaro jungtinės veiklos sutartis, yra reti. Šią sutartį realu sudaryti tik esant nedideliems keletą butų ir kitų patalpų turintiems namams. Juk pagal CK 6.156 straipsnyje įtvirtintą sutarties laisvės principą jungtinės veiklos sutartis, kaip ir kitos sutartys, yra sudaromos laisva šalių valia. Nors vienam buto ar kitos patalpos savininkui atsisakius pasirašyti tokią sutartį, šios sutarties šalių valia, skirtingai negu įsteigus bendriją, netaps privaloma kitiems savininkams, kurie nėra pasirašę sutarties, nes tai prieštarautų sutarčių laisvės principui, ir bendrų susitarimų pasiekti nebus įmanoma.

Jeigu butų savininkai neįsteigia bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, arba šios valdymo formos dėl kokių nors priežasčių pasibaigia, kaip minėta, yra skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Administratorių skiria ir administravimo nuostatus tvirtina savivaldybės administracijos direktorius⁵⁰. Tokio administravimo esmė - skirtas administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti. Šie santykiai reglamentuoti CK IV knygos XIV skyriuje. Analizuojant teisės aktus, galima daryti išvadą, jog savivaldybės skiriamas administratorius yra kraštutinė priemonė, ja siekiama garantuoti tinkamą daugiabučio namo priežiūrą tol, kol savininkai nesiims jos organizuoti patys aukščiau išvardintais būdais. Nors, kaip buvo minėta aukščiau, apie 80 proc. daugiabučių namų savivaldos neturi. Šią valdymo formą pasirinkę daugiabučio gyventojai administratorių renkasi iš administruojančių įmonių sąrašo, kurį sudaro ir viešai paskelbia savivaldybė. Svarbiausia administratoriaus funkcija yra įtraukti patalpų savininkus į jų turto valdymą, nuolat informuoti juos apie realią turto būklę, įgyvendinti teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų, taip pat įstatymų nustatyta

50 CK 4.84 straipsnio 2 ir 3 dalyse paminėtas meras (valdyba), tačiau jų įgaliojimus šiuo metu pagal galiojančius teisės aktus yra perėmus savivaldybės administracijos direktorius.

tvarka daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu. Visus būtinus klausimus administratorius turi spręsti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimuose.

Net ir įkūrus bendriją, patiems savininkams yra pakankamai sudėtinga tvarkyti visus reikalus, susijusius su bendrijos veikla. Todėl jiems yra patogiau patogiau patiems nesiimti administravimo, raštvedybos, buhalterijos tvarkymo ir namo ūkio priežiūros reikalų, o šiam darbui samdyti tai atlikti kompetentingus asmenis - administratorius. Sutartimis delegavusi ūkinių reikalų tvarkymo funkcijas tai išmanantiems asmenims, bendrija atsisako darbdavio pareigų ir atsakomybės samdomų darbuotojų atžvilgiu, taip pat atsakomybės už viso namo administravimo reikalus. Bendrijos valdybai ar pirmininkui lieka daugiau simbolinės atstovavimo pareigos, telkiant savininkus naujų iniciatyvų kėlimui ir palaikant ryšius su namo administratoriumi ar kitais bendriją aptarnaujančiais asmenimis⁵¹. Praktikoje taip ir yra daroma. Pagal šio darbo apklausą, paaiškėjo, kad tik 2 proc. apklaustųjų nurodė, kad namo administratoriaus funkcijas atlieka bendrija, o net 89 proc. nurodė, kad tai atlieka savivaldybės paskirta įmonė, o 9 proc. nurodė nežinantys, kas yra namo administratorius (2 priedo 6 punktas).

Praktikoje pasitaiko atvejų, kai ir savivaldybės skirtų ar bendrijų pasirinktų administratorių vykdomas valdymas yra netinkamas. Čia išskiriamos tokios pagrindinės problemos⁵²:

- ▲ teikdamos paslaugas administruojančios įmonės dažnai yra ir gyventojus atstovaujantys užsakovai, ir paslaugos teikėjai, t.y. vykdytojai. Tai nenormali situacija, sudaranti puikias prielaidas piktnaudžiavimui, kadangi stengiamasi iš administravimo gauti kuo didesnę pelną, nuslepiant trūkumus savo veikloje;
- ▲ administruojančios įmonės neskelbia konkursų, neieško pigesnių ir kokybiškesnių paslaugų. Kadangi jos yra ir užsakovas, ir vykdytojas vienu metu, jos nesuinteresuotos sau sudaryti konkurenciją. Dėl to švaistomos gyventojų lėšos;
- ▲ administruojančios įmonės neorganizuoja gyventojų susirinkimų, neinformuoja jų apie savivaldos galimybes, neatsiskaito už savo veiklą, neužtikrina veiklos skaidrumo. Čia trūksta griežtesnės, pastovios administratoriaus veiklos kontrolės, ypač kai jis yra privatus asmuo.

Kaip teigia kai kurie šaltiniai⁵³, administratoriaus institutas daug kur yra pavirtęs gyventojų išnaudojimo aparatu, besinaudojančiu nesutvarkyta daugiabučių namų savivalda, gyventojų

51 Daugiabučių namų administravimas//<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/368/1/0/1/article/1756>; prisijungimo laikas: 2011-09-03.

52 Bendrijų modelis netinka didžiajai daliai daugiabučių namų. Ką daryti?//<http://www.teisesforumas.lt/index.php/vartotoju-teises/435-daugiabuciu-namu-administruavimo-modelis.html>; prisijungimo laikas: 2011-09-07.

53 Ten pat.

nežinojimu, pasyvumu ir neorganizuotumu. Gyventojų abejingumą akivaizdžiai gali pailiustruoti aukščiau minėtas faktas, paaiškėjęs apklausos metu, kad net 9 proc. savininkų nurodė nežinantys, kas administruoja jų namą.

Lietuvoje jau daug metų sprendžiamas klausimas: kokią valdymo formą pasirinkti geriau, patogiau, naudingiau – bendriją ar administratorių (čia kalbama apie atvejus, kai bendrija nesteigiama, o administravimą vykdo savivaldybės skirtas administratorius).

Vieni šaltiniai akcentuoja bendrijų naudą. Pabrėžiama, kad sukūrus bendriją sklandžiau vyksta namo administravimas ir eksploatavimas, auga gyventojų aktyvumas ir tarpusavio pasitikėjimas. Vilniaus miesto savivaldybės programoje „Atnaujinkime būstą – atnaujinkime miestą“ visa finansavimo schema sukurta bendrijoms. Tokiu būdu sostinėje skatinamas bendrijų steigimasis mieste, gyventojai kviečiami aktyviau domėtis savo būsto administravimu ir priežiūra. Vienas iš svarbiausių žingsnių prieš pradėdant dalyvauti minėtoje būsto atnaujinimo programoje – įsteigti daugiabučių namų savininkų bendriją. Sukūrus bendriją ne tik lengviau pasinaudoti Vilniaus miesto savivaldybės ir valstybės teikiama parama daugiabučiui atnaujinti, bet manoma, kad ateityje bus aiškiau tvarkomi namo administravimo ir eksploatavimo mokesčiai. Taip pat programoje pažymima, kad kartu rūpindamiesi savo gyvenamuoju namu, jo aplinka gyventojai tampa aktyvesni ir bendruomeniškesni, nes suvokia, kad tik kartu jie gali formuoti kokybišką gyvenamąją erdvę ir tvirtus savo ateities pagrindus⁵⁴.

Steigiant daugiabučių namų bendrijas, reikia suderinti daugumos namo gyventojų nuomonę dėl jos steigimo tikslingumo, o tai nėra paprasta, tačiau, įsteigus bendriją, išsaugoma galimybė patiems savininkams spręsti bei tvarkyti namo reikalus. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad bendrija tik padeda įgyvendinti bendraturčių bendrosios nuosavybės teisę, bet ji neįgyja savininko teisių ir pareigų, o veikia bendraturčių vardu ir interesais. Bendrija yra tik bendraturčiams priklausančio turto valdymo būdas, todėl ji negali spręsti tų klausimų, kuriuos turi teisę spręsti tik patys to turto bendraturčiai. Taigi, įsteigus bendriją, visi sprendimai dėl namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo (bet ne dėl disponavimo) priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma (CK 4.85 straipsnio 1 dalis). Tačiau, neįsteigus bendrijos, sprendimai ne tik dėl bendrojo naudojimo objektų disponavimo, bet ir dėl valdymo bei naudojimo priimami visų bendraturčių susitarimu (kaip numato CK 4.75 straipsnio 1 dalis), kas yra sunkiai pasiekama daugiabučiuose namuose, ypač esant didesniai bendraturčių skaičiui.

Kaip minėta, bendrijas įsteigusių daugiabučių namų mūsų šalyje nėra daug. Įvairūs šaltiniai

54 Pagal: Kodėl naudinga kurti bendriją//<http://www.bendrijos.info/informacija/23-informacija/48-kodel-naudinga-kurti-bendrija>; prisijungimo laikas: 2011-09-05.

nurodo panašius skaičius. Lietuvos būsto strategijos 15 punkte nurodoma: „Tik 17 procentų daugiabučių namų valdo ir prižiūri patys būstų savininkai, įsteigę bendrijas“⁵⁵. Pagal kitus vėlesnius šaltinius, šiuo metu į DNSB susibūrę apie tik apie 20 proc. visų šalies daugiabučių namų⁵⁶. Aktyviausiai bendrijos kūrėsi maždaug dešimtmetį nuo DNSBĮ įsigaliojimo 1995 m. kovo 9 d. ir dauguma norinčiųjų steigti bendrijas tai jau įgyvendino.

Atliktos apklausos duomenimis išryškėjo panaši padėtis – tik 14 proc. respondentų nurodė, kad jų name yra įsteigta bendrija (dar 3 proc. atsakė to nežinantys). Iš apklaustų asmenų, kurių gyvenamuosiuose namuose neįsteigta bendrijos, 17 proc. nurodė būtų pritarantys bendrijos steigimui (pagrindinis motyvas, kurį nurodė 64 proc. pritariančiųjų – viltis, kad sumažės mokami mokesčiai ir kitos įmokos), o nepritariančių dauguma (74 proc.) kaip pagrindinę priežastį nurodė netikėjimą, kad įsteigus bendriją namo reikalai būtų efektyviau tvarkomi (2 priedo 1 – 4 punktai).

Nagrinėjant įvairius literatūros šaltinius, paaiškėjo, kad būtų neteisinga manyti, jog įsteigus bendriją išnyks visos problemos. Išsprendus bendro turto valdymo klausimą, atsiranda naujų problemų, susijusių su bendrijų kaip juridinių asmenų veikla. Yra nemažai bendrijų, kurių valdymo organai, bendrijų nariai ir ne nariai konfliktuoja tarpusavyje, nuolat išaiškėja bendrijų pirmininkų piktnaudžiavimo faktų. Bendrijų kūrimasis praktiškai yra sustojęs jau keleri metai⁵⁷. Kyla klausimas, kodėl susiklostė tokia padėtis ir kokie būtų galimi šios problemos sprendimo būdai.

Nemažai šaltinių, nagrinėjančių bendrijų veiklos klausimus, pripažįsta, kad yra per mažai daugiabučių namų savivaldos schemų. Bendrijų modelis tinka labai mažai daliai daugiabučių namų, tačiau neretai gyventojai yra verčiami pasirinkti šį modelį (pvz., norint atnaujinti (modernizuoti) namą).

Bendrijų modelis netinka daugumai daugiabučių namų, kadangi bendrija gali gerai veikti tik tuose namuose, kuriuose yra susirinkę panašių interesų ir finansinių galimybių žmonės. Tai palengvina sprendimų priėmimą bendrijoje, tačiau tokių namų nėra daug. Juk daugiabučiuose gyvena, kaip jau buvo aptarta, labai įvairių pažiūrų, gyvenimiškų nuostatų ir finansinių galimybių žmonės. Ten, kur tokia gyventojų įvairovė, bendrus sprendimus priimti labai sunku. Esama bendrijų kūrimosi ir jų veiklos praktika tą patvirtina. Esant tokiai situacijai iki šiol nėra tinkamo daugiabučių namų savivaldos modelio, kuris atitiktų per istorinį laikotarpį susiformavusią daugiabučių namų

55 Lietuvos Respublikos būsto strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr.60//Valstybės žinios. 2004, Nr.13-387.

56 Zabarauskas R. Kodėl užstrigo daugiabučių namų savivalda//http://www.vartotojuteises.lt/leidiniai/vartotoju_naujienos/kuris/kvieciame_diskuotuoti/kodel_uzstrigo_daugiabuciu_namu_savivalda_2007-10-25;prisijungimo_laikas:2011-09-05.

57 Ten pat.

specifiką⁵⁸.

Atliktos apklausos duomenimis, kad daugiabučių namų valdymo formų nepakanka, patvirtino net 55 proc. respondentų, o dar 27 proc. šiuo klausimu neturėjo nuomonės. Taigi tik 18 proc. manė, kad esamų formų pakanka (2 priedo 5 punktą).

Galima būtų pritarti siūlymams įteisinti įvairesnes daugiabučių namų valdymo formas. Kai kurių šaltinių siūlomos tokios valdymo formos⁵⁹:

- Daugiabučių namų savininkų bendrijos (DNSB). Tai būtų didžiausio savarankiškumo forma. Bendrijos galėtų būti steigiamos tik tuose namuose, kuriuose visi butų savininkai pageidautų tapti bendrijos nariais. Bendrijos galėtų vykdyti pelno siekiančią veiklą. Valstybės ar savivaldybės institucijos neturėtų teisės kontroliuoti bendrijų veiklos. Tikėtina, kad tai nebūtų gausiai pasirenkama forma, tačiau ją galėtų pasirinkti tie namai, kuriuose yra nedidelis butų ir kitų patalpų skaičius ir kur susibūrę sąmoningi, panašiai mąstantys, panašią socialinę ir finansinę padėtį užimantys savininkai, norintys ir gebantys patys savarankiškai spręsti iškilusius klausimus:

- Daugiabučių namų gyventojų bendruomenės (DNGB). Šios formos šiuo metu nėra – tai tartum trūkstama daugiabučių namų savivaldos grandis. Ši forma savarankiškumo lygiu būtų tarpinė tarp bendrijos ir administratoriaus tvarkomo daugiabučio namo. Name įsteigus tokią bendruomenę, visi namo gyventojai privalėtų paklusti tam tikroms, teisės aktais nustatytoms bendro gyvenimo taisyklėms. Gyventojų narystė čia galėtų būti nenustatoma, tačiau DNGB galėtų būti steigiama daugumos butų savininkų sprendimu. DNGB turėtų juridinio asmens teises ir sąskaitą banke. DNGB galėtų vykdyti tik su namo priežiūra ir namo atnaujinimo darbais susijusią veiklą, komercinė veikla būtų neleidžiama. Ūkiniuose-teisiniuose santykiuose su kitais asmenimis DNGB, kaip juridinį asmenį atstovautų ir veiklą vykdytų namo bendruomenės įgaliotinis. Įgaliotinį rinktų namo gyventojai arba jį samdytų administratorius (jei gyventojai to nepadarytų).

- Administruojami daugiabučiai namai. Jie beveik atitiktų šiai dienai esamą modelį, tačiau administratorius neturėtų teisės teikti daugiabučio namo gyventojams jokių paslaugų, išskyrus administravimą (šiandien šio svarbaus reikalavimo nesilaikoma, nors taip turėtų būti pagal CK 4.242 ir 4.243 straipsnius). Administruojami namai neturėtų nei juridinio asmens teisių, nei sąskaitos banke. Namų priežiūros darbai būtų vykdomi, jei jiems pritartų visi savininkai arba būtų priimtas administratoriaus sprendimas. Taigi visi namų priežiūros darbai vyktų administratoriaus

58 Ten pat.

59 Bendrijų modelis netinka didžiajai daliai daugiabučių namų. Ką daryti?//<http://www.teisesforumas.lt/index.php/vartotoju-teises/435-daugiabuciu-namu-administruavimo-modelis.html>; prisijungimo laikas: 2011-09-07; Zabarauskas R. Kodėl užstrigo daugiabučių namų savivalda//<http://www.vartotojuteises.lt/leidiniai/vartotoju-naujienos/kuris/kvieciame-diskutuoti/kodel-uzstrigo-daugiabuciu-namu-savivalda-2007-10-25>; prisijungimo laikas: 2011-09-07.

nuožiūra ir priklausytų nuo jo iniciatyvos, nes praktiškai nebūtų įmanoma pasiekti šimtaprocentinio savininkų sutikimo, ir būtų beveik neįmanoma įgyvendinti net ir pačių geriausių savininkų iniciatyvų. Kol nėra nustatyti privalomi minimalūs atskaitymai į namo kaupiamąją sąskaitą, savininkai lėšų nekauptų. Todėl ištikus neatidėliotinų darbų poreikiui, reiktų daryti rinkliavas ir nuolat susidurti su gyventojų nepasitenkinimu ar finansiniu nepajėgumu. Tačiau ši forma būtų patogi tiems namams, kuriuose neatsirastų norinčių telkti savininkų bendruomenę ar bendriją, ar gebančių patiems imtis iniciatyvos.

Kai kurie šaltiniai siūlo ir kitokias daugiabučio namo savivaldos formas. Pvz., siūloma plačiau taikyti šiuo metu įteisintą, tačiau retai naudojamą kooperatinių bendrovių formą ir ateityje bandyti šioms bendrovėms perduoti daugiabučių namų administravimo funkciją. Tada bendraturčiai, būdami tokios bendrovės nariais, galėtų patys dalyvauti prižiūrint jos veiklą, administruojant bendrojo naudojimo turtą. Tačiau čia pat pripažįstama, kad šią formą gali būti sunku įgyvendinti, kuriant daugiau narių turinčią bendrovę, dėl didelių sąnaudų, sudarant susitarimus su kooperatyvo nariais, renkant įnašus, priimant bendrus sprendimus, vykdant susitarimų priežiūrą⁶⁰.

Iš principo reiktų pritarti įvairesnių valdymo formų įteisinimui, bet, mano nuomone, siūlomas aukščiau išdėstytas modelis diskutuotinas, kadangi panašu, kad siūloma kaip forma DNGB beveik nesiskirtų nuo dabar egzistuojančios DNSB, o teisės aktais reglamentuoti bendruomenės narių bendrą gyvenimą nėra priimtina. Manau, kad siūloma namo bendruomenės forma neturėtų būti juridinis asmuo, o šiuo atveju tokios bendruomenės nariams galėtų būti suteikta teisė spręsti bendro turto valdymo, naudojimo, disponavimo klausimus, atsižvelgiant į narių daugumos valią. Tai galėtų būti tarpinis variantas tarp bendrijos ir jungtinės veiklos sutarties. Esant didesniam savivaldos formų skaičiui, bendraturčiams būtų lengviau pasirinkti jiems priimtinausią formą, kuo geriau atitinkančią konkretaus daugiabučio namo gyventojų interesus, ir tikėtina, kad didesnis skaičius daugiabučių namų pasirinktų vienokį ar kitokį variantą.

Tinkamas teisinis reglamentavimas bendrosios nuosavybės valdymo klausimais yra labai svarbu. Nepakankamas ar netinkamas reglamentavimas sąlygoja įvairių neigiamų padarinių atsiradimą: gali kilti reali grėsmė statinių tinkamai būklei, neatitinkančiai privalomųjų teisės aktų reikalavimų; teisės aktų reikalavimus atitinkančios pastatų būklės neužtikrinimas gali sąlygoti neigiamas pasekmes visos Lietuvos Respublikos mastu vykdomų būsto atnaujinimo bei modernizavimo projektų įgyvendinimui, pastatų bendraturčių teisėtų interesų, kartu ir viešojo intereso, garantuojant gyventojų gyvenimo kokybę, saugias ir nekenksmingas gyvenimo ir aplinkos

60 Gudelis D. Kaip vilniečių kooperacija galėtų išjudinti Vilnių/<http://www.delfi.lt/news/ringas/politics/dgudelis-kaip-vilnieciu-kooperacija-galetu-isjudinti-vilniu.d?id=41778865>; prisijungimo laikas: 2011-10-27.

sąlygas, neužtikrinimą arba nepakankamą užtikrinimą. Nesukurtas tinkamas ir veiksmingas teisinis mechanizmas, užtikrinantis atsakomybę už teisės aktų reikalavimų nesilaikymą, sudaro galimybę išvengti atsakomybės asmenims, neteisėtais ar aplaidžiais veiksmais sukėlusiems nuostolius. Nesukurtas tinkamas ir veiksmingas kontrolės priemonių mechanizmas gali užkirsti kelią bendrijos organų bei bendrijos veiklos geresnės kontrolės užtikrinimui⁶¹.

Todėl, manau, teigiamą įtaką turės DNSBĮ naujos redakcijos (Bendrijų įstatymo) nuostatų įgyvendinimas. Nors didesnio skaičiaus daugiabučių namų valdymo formų neįteisinta, tačiau, mano nuomone, teigiama yra tai, kad naujuoju teisės aktu detaliau reglamentuotas DNSB teisinis statusas, jų steigimo klausimai, steigiamojo ir visuotinio susirinkimų pravedimo tvarka, patikslinti reikalavimai įstatams, išplėsta visuotinio susirinkimo kompetencija ir bendrijos pirmininko atsakomybė. Nauja yra tai, kad numatyta galimybė organizuoti ne tik bendrijos narių, bet ir visų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą, siekiant kuo geriau patenkinti bendrus visų savininkų interesus ir tinkamai organizuoti pastato priežiūrą. Labai svarbu, kad pačiame įstatyme numatyta, jog visų butų ir kitų patalpų savininkų pareigos yra lygios ir kad bendrijos organų sprendimai privalomi visiems savininkams (anksčiau tai buvo įtvirtinta tik CK, su kuriuo pakankamai nėra susipažinę ne tik dauguma savininkų, bet ir bendrijų vadovų).

DNSB kūrimosi ir veiklos sąstingiai, manau, turėjo įtakos ir ilgą laiką nefunkcionavęs bei iki šiol dar pilnai nefunkcionuojantis jų veiklos koordinavimo bei kontrolės mechanizmas. Tik nuo 2008 m. spalio 1 d. įsigaliojusi Vietos savivaldos įstatymo redakcija⁶² 6 straipsnio 42 punkte įtvirtino savarankiškąją savivaldybių funkciją - bendrijos valdymo organų, savivaldybės paskirtų administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę (iki tol šią funkciją buvo galima priskirti prie tame pačiame straipsnyje numatytų „kitų funkcijų, nepriskirtų valstybės institucijoms“). Ilgą laiką nebuvo numatyta atsakomybės už bendrijų ir administratorių veiklos netinkamą vykdymą. Tik nuo 2012 m. liepos 1 d. LR administracinių teisės pažeidimų kodeksas⁶³ (toliau – ATPK) buvo papildytas 158² straipsniu „Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo pareigų, nustatytų teisės aktuose, nevykdymas“, numatančiu administracinę atsakomybę. Tačiau manyčiau, kad artimiausiu laiku bendrijų ar administratorių veikla nepagerės, savivaldybėms tik pavedus jų priežiūrą bei kontrolę, o neskiriant pakankamai dėmesio bendrijų veiklos koordinavimui (apie savivaldybių teisinę ir organizacinę pagalbą kalbama tik Bendrijų įstatymo 27 straipsnyje, Vietos savivaldos įstatyme ši funkcija nėra numatyta). Juk tiek bendrijų,

61 Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projekto//http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=380521); prisijungimo laikas: 2011-11-09.

62 Vietos savivaldos įstatymas//Valstybės žinios. 2008, Nr.113-4290.

63 Administracinių teisės pažeidimų kodeksas//Valstybės žinios. 1985, Nr. 1-1, 2012, Nr. 50-2441.

tiesk administratorių veikla gali nebūti tinkama ir dėl teisės aktų netobulumo, dėl jų nesupratimo ir dėl to kylančio neteisingo taikymo, dėl kitų objektyvių priežasčių, todėl yra svarbu ir geranoriška savivaldybių pagalba, glaudus visų suinteresuotų asmenų bendradarbiavimas, įgyvendinant teisės aktų reikalavimus daugiabučių namų priežiūros srityje.

Visgi manyčiau, kad naujas, tobulesnis teisinis vienos pagrindinės daugiabučių namų valdymo formos reglamentavimas jau netolimoje ateityje turės teigiamą įtaką aktyvesniam pagrindinės valdymo formos - bendrijų – steigimuisi bei jų veiklos gerinimui.

4.2. Turto perdavimas bendrijai

Pirmosios DNSBĮ redakcijos⁶⁴ 20 straipsnio 3 dalis numatė, kad „įregistravus bendrijos įstatus, savivaldybės perduoda bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamuosius namus“ (iki tol daugiabučių namų bendro naudojimo objektai, kaip ir neprivatizuoti butai ir kitos patalpos, buvo perduoti savivaldybėms). Taigi iškilo turto perdavimo bendrijoms klausimas. Tačiau reikia atkreipti dėmesį, kad norma „perduoda bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamuosius namus“ nebuvo aiški ir tiksli, kadangi privatizuoti butai, kaip žinia, perėjo savininkų asmeninę nuosavybę. Šiuo klausimu tikslumo įnešė KT, kuris savo nutarime nustatė⁶⁵, kad DNSBĮ 20 straipsnio 3 dalies nuostata dėl gyvenamojo namo perdavimo neturi būti suprantama kaip visų name esančių patalpų perdavimas bendrijai, o kaip namo perdavimas bendrijai tam, kad ši jį eksploatuotų, remontuotų, prižiūrėtų bendro naudojimo patalpas, bendro naudojimo inžinerinę įrangą, bendro naudojimo namo konstrukcijas. Name esančios gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos (t. y. ne bendro naudojimo patalpos), kurios nuosavybės teise priklauso savininkams, neperduodamos bendrijai. Vėlesnėse DNSBĮ redakcijose nuostatų apie gyvenamųjų namų perdavimą neliko (kalbama apie bendro naudojimo objektų perdavimą), tačiau bendrijos turto riboto valdymo ir naudojimo bei bendrijos ir jos narių turto atskirumo principas išliko – bendrijos valdo ir administruoja tik bendrosios dalinės nuosavybės teise butų ir kitų patalpų savininkams priklausančią turtą, o butai ir kitos patalpos priklauso atskiriems fiziniams ar juridiniams asmenims. Tačiau pirminė minėtos normos redakcija iki minėto KT išaiškinimo yra įnešusi sumaištį ir nesusipratimų nagrinėjamu klausimu.

Teismų praktikoje galima rasti bylų, susijusių su teisiniais ginčais dėl bendro naudojimo turto (daugiausia patalpų) priklausomybės. Lietuvos Aukščiausiajame Teisme (toliau – LAT)

64 Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas//Valstybės žinios. 1995, Nr. 20-449.

65 Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. birželio 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 “Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos” patvirtintos Namo perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunkčio ir 3 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 daliai“// <http://www.lrkt.lt/dokumentai/1999/n910623a.htm>; prisijungimo laikas: 2011-11-08.

kasacine tvarka išnagrinėta civilinė byla pagal vienos DNSB ieškinį atsakovams VĮ Valstybės turto fondui, VĮ Registrų centrui, savivaldybei dėl priėmimo-perdavimo aktų ir teisinės registracijos pripažinimo negaliojančiais⁶⁶. Nagrinėjamoje byloje turėjo būti nustatyta, ar ginčo patalpos pusrūsyje su atskiru įėjimu (į kurias nuosavybės teisė buvo įregistruota VĮ Valstybės turto fondo vardu), įrengtos kaip atskiros tarnybinės patalpos, bet nenaudojamos pagal paskirtį, gali būti traktuojamos kaip bendro naudojimo patalpos ir kam jos turi priklausyti: ar bendrosios dalinės nuosavybės teise bendrijos nariams, kurių bendruosius interesus įgyvendina bendrija, ar asmeniui, kuriam jos buvo perduotos savivaldybės tarybos sprendimu ir kurio vardu įregistruota nuosavybės teisė, t. y. VĮ Valstybės turto fondui.

Kaip nustatė LAT, pagal Butų privatizavimo įstatymą buvo privatizuojami butai su jų priklausiniais daugiabučiuose namuose. Jeigu po butų privatizavimo liko neprivatizuotų negyvenamųjų patalpų, kurios buvo suprojektuotos ir pastatytos atskiram individualiam naudojimui, bet ne bendroms daugiabučio namo butų reikmėms, tai nėra pagrindo išvadai, kad jos, kaip namo dalis, tapo bendro naudojimo patalpomis ir tuo pagrindu perėjo butus privačia nuosavybe įsigijusių savininkų nuosavybėn. Neprivatizuotos atskiros patalpos daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose, statant buvę numatytos kaip veiksiančios savarankiškai, skirtos tam tikrai veiklai vykdyti, nepriklausomai nuo to, ar jos buvo naudojamos pagal jų numatytą paskirtį, ar ne, liko neprivatizuota valstybės nuosavybė, kuria ji galėjo disponuoti savo nuožiūra – leisti privatizuoti pagal įstatymus, perduoti valdyti patikėjimo teise kitiems asmenims ar kt. Tokios patalpos laikomos neperduotos bendrijai.

Priešingas atvejis LAT nagrinėtas kitoje civilinėje byloje pagal vienos DNSB ieškinį atsakovams namą administruojančiai įmonei, savivaldybei, VĮ Registrų centrui dėl administracinių aktų bei sandorių nuginkijimo, pažeistų teisių gynimo⁶⁷. Šioje byloje vyko ginčas dėl to atsakovo savivaldybės tarybos neperduotų bendrijai negyvenamų patalpų namo pusrūsyje. Ieškovo nuomone, šios patalpos yra bendraturčių nuosavybė, nes jos suprojektuotos gyventojų interesams tenkinti. Pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė, motyvuodamas tuo, kad ieškovo įregistravimo metu ginčo patalpos nuosavybės teise priklausė kitiems savininkams, todėl pagrįstai neperduotos ieškovui. Apeliacinio ir kasacinio teismų vertinimu, pagal statybos techninius dokumentus ginčo patalpų paskirtis yra bendro naudojimo, rūšio ir pusrūšio patalpos yra gyvenamųjų butų pagalbinis plotas. Dėl to kasacinis teismas padarė išvadą, kad nurodytos patalpos skirtos namo gyventojų interesams tenkinti ir yra namo priklausiniai, kurias turi ištikti butų likimas – t. y. patalpos turi būti perduodamos kartu su namu ir turi priklausyti visiems namo gyventojams.

66 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-84/2008.

67 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-200/2007.

Taigi matome, kad daugiabučiuose namuose esančio turto perdavimas bendrijoms turėjo vykti, atsižvelgiant į konkretaus perduodamo turto paskirtį – bendrijoms perduotas valdyti tik toks turtas, kurio paskirtis – tenkinti bendrus butų savininkų interesus. Likęs turtas, kuris bendrijoms neturėjo būti perduotas, tapo asmenine butų savininkų arba trečiųjų asmenų (valstybės, savivaldybės, privačių juridinių asmenų) nuosavybe.

5. PROBLEMOS BENDRO TURTO NAUDOJIMO PROCESĖ

Igyvendinant bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose, žymią dalį kylančių problemų sudaro problemos, susijusios su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimu. Taip yra pirmiausia dėl to, kad šios nuosavybės teise daugiabučiuose namuose bendraturčiams priklauso labai įvairios paskirties objektai. Jie numatyti CK 4.82 straipsnio 1 dalyje – tai namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Kaip matome, šis sąrašas gana apibendrintas ir nėra baigtinis. Detaliau šiuos objektus išvardija Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalis, kurioje yra konkrečiau išvardijama, kas priskiriama prie bendrųjų konstrukcijų, bendrosios inžinerinės įrangos ir bendro naudojimo patalpų. Tai apima visą bendro naudojimo turtą daugiabučiuose. Šis turtas nėra asmeninė atskirų savininkų nuosavybė. Kadangi šių objektų kiekviename name yra nemažai, jie yra labai skirtingi savo forma, paskirtimi, naudojimo būdais, jų naudojimo klausimus reglamentuoja skirtingi teisės aktai (kartais ir prieštaraujantys vieni kitiems ar turintys teisės spragų), praktikoje susiduriama su įvairiapusiškais problemomis, apie ką liudija labai gausi teisminė praktika šiais klausimais. Atrodytų, kiekvienas buto savininkas turėtų suprasti, kad nuo to, kokios būklės yra namo bendro naudojimo objektai, priklauso ir jo asmeninio turto – buto ar kitų turimų patalpų – vertė. Tačiau visos aukščiau minėtos prielaidos ir priežastys bendrosios nuosavybės teisės problemoms atsirasti labai ryškiai atsiskleidžia būtent nuosavybės teisės naudojimosi procese. „Gyventojų sąmoningumo stoka yra pagrindinė problema, dėl kurios vos prieš dešimtmetį pastatyti namai šiandien yra neprižiūrėti“, - teigia Lietuvos Respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų prezidentas Juozas Antanaitis⁶⁸. Pasak jo, tarp gyventojų vis dar gajus požiūris, jog kažkas ateis ir sutvarkys laiptinę, stogą ar kiemą. Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos prezidentas Robertas Dargis teigia: „Butų savininkai nėra suinteresuoti rūpintis ir prižiūrėti bendrą nuosavybę“⁶⁹. Gyventojų sąmoningumo stoką akivaizdžiai atskleidžia mano atliktos apklausos metu išryškėjęs faktas, jog tik 23 proc. respondentų teisingai atsakė, kad bendro naudojimo turtas daugiabučiame name priklauso visiems savininkams (net 28 proc. nežinojo, likusieji manė, kad šis turtas priklauso savivaldybei, bendrijai ar namą administruojančiai įmonei) (2 priedo 7 punktas).

Panagrinėkime plačiau teises problemas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimu bei pagrindinių savininkų teisių bei pareigų šiame procese įgyvendinimu.

68 Pagal: Dvokiančios laiptinės – gyventojų sąmoningumo kaina//<http://verslas.delfi.lt/business/dvokiancios-laiptines-gyventoju-samoningumo-kaina.d?id=13196423>; prisijungimo laikas: 2011-05-11.

69 Ten pat.

5.1. Bendrosios nuosavybės teisės objekto atskyrimas nuo kito turto

Kadangi, kaip minėta, bendrosios nuosavybės teise daugiabučiuose namuose bendraturčiams priklauso labai įvairios paskirties objektai, svarbu teisingai atskirti, kuris turtas priskirtinas būtent bendrosios nuosavybės teisės objektui. Ypač daug ginčų praktikoje kyla dėl patalpų.

Kaip žinia, bendrosios dalinės nuosavybės teise visiems daugiabučio namo bendraturčiams priklauso visos bendro naudojimo patalpos, kurias konkretizuoja Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies 3 punktas – tai „laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jeigu tai nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams“. Itin patraukli panaudojimo prasme yra palėpė (jeigu ji name yra), nes jos sąskaita galima padidinti buto gyvenamąjį plotą, taip pat patalpos rūšiuose ir pusrūšiuose, nes jas galima pritaikyti komercinei ar kitokiai panašiai veiklai. Jeigu bendraturčiai sutaria naudoti minėtas patalpas bendroms visų namo gyventojų reikmėms, nenustatant konkrečios kiekvieno savininko dalies, problemų iškyla mažiau. Kaip numato CK 4.75 straipsnio 1 dalis, tokios patalpos naudojamos bendraturčių sutarimu. Esant nesutarimui, bet kuris bendraturtis turi teisę kreiptis į teismą su ieškiniu, kad šis klausimas būtų išspręstas.

Dažnai praktiškai yra sunku atskirti, ar ginčijamos patalpos, esančios daugiabučiame name (dažniausiai palėpėse ar rūšiuose), yra tikrai bendro, o ne asmeninio naudojimo, ar tai yra pagrindinis daiktas ar antraeilis (priklausinys), o jei priklausinys, tai ar viso namo, ar konkretaus buto – t. y., ar jos priklauso atskiro buto savininkui asmeninės nuosavybės teise, ar visiems bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise.

Kaip matome išnagrinėję šio darbo 4.2 poskyryje paminėtos LAT kasacine tvarka išnagrinėtos civilinės bylos Nr. 3K-3-84/2008 nutartį, teismas yra patvirtinęs, kad namo dalyje (nagrinėjamu atveju - pusrūsyje) gali būti izoliuotos patalpos, turinčios savarankišką paskirtį. Jeigu jos buvo pastatytos kaip savarankiškos, pvz., skirtos prekybos, amatų, verslo, įstaigos veiklai, tarnybinių patalpų įrengimui, tai jos yra sukurtos veikti savarankiškai ir negali būti vertinamos kaip bendro naudojimo, nepriklausomai, ar jos buvo pradėtos naudoti pagal jų paskirtį. LAT laikosi nuomonės, kad patalpų priskyrimą prie bendro naudojimo patalpų, t. y. kaip pagrindinio daikto priklausinio, ar individualaus naudojimo patalpų ir atitinkamai – savarankiško nuosavybės teisės objekto – lemia patalpų techninės savybės, jų paskirtis ir funkcinis ryšys su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų eksploatavimu, o ne jų konkretus faktinis naudojimas.

Kitoje byloje⁷⁰ LAT išaiškino, kada patalpos laikomos namo priklausiniu – t. y. bendro naudojimo patalpomis: kaip nurodyta CK 4.19 str. 1 dalyje, priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu. CK 4.19 str. 1 dalies prasme daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpos iš tikrųjų pripažintinos priklausiniais, tačiau ne kurio nors vieno ar kelių butų, o visų butų, t. y. viso namo, nes jos yra skirtos tarnauti pagrindinėms patalpoms - butams - ir tenkina visų butų savininkų interesus. Tai, kad bendro naudojimo patalpos priklauso visiems namo bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise, reiškia, jog patalpos nėra atidalytos ir yra tik kiekvienam bendraturčiui priklausančios idealiosios nuosavybės teisės dalys (CK 4.72, 4.73 str.). Daugiabučio namo bendro naudojimo patalpų dalies negalima pripažinti vieno kurio nors buto priklausiniu, išskyrus atvejus, kai bendro naudojimo patalpas yra įmanoma atidalyti taip, kad tai netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį (kaip nurodyta CK 4.82 straipsnio 2 dalyje).

Tačiau praktiškai galimi atvejai, kai į patalpas palėpėje ar rūsyje įėjimą turi tik tam tikras konkretus butas, esantis namo paskutiniame ar pirmajame aukšte, ir patalpos yra to buto priklausinys – t. y. skirtos asmeniniam naudojimui. Norint atskirti, ar konkreti ginčytina patalpa yra asmeninio ar bendro naudojimo, reikia išsiaiškinti tam tikras aplinkybes. Jeigu patalpas funkcinė paskirtimi galima naudoti tik konkrečiau buto gyventojų poreikiams tenkinti ir jos fiziškai susijusios tik su vienu butu, o kitų butų savininkai neturi galimybės jomis naudotis, tai pagal konkrečias aplinkybes gali būti daroma išvada, kad šis objektas yra ne bendro naudojimo ir įgytas ne bendrosios dalinės nuosavybės teise su kitų butų savininkais kaip namo dalis, bet įgytas nuosavybės teise kartu su butu, ir savininkas šias patalpas gali valdyti, naudoti ir disponuoti savo nuožiūra.

Kad praktiškai tai atskirti yra problemiška, kad šiuo atveju gali suklysti ir teismai, iliustruoja kita nutartis⁷¹, priimta painioje civilinėje byloje pagal ieškovų E. Š. ir V. Š. ieškinį atsakovams A. G., valstybės įmonei Registrų centrui ir savivaldybei. Ieškovai prašė teismo pripažinti negaliojančia tarp vieno iš ieškovų ieškovų ir atsakovo sudarytą sutartį, kuria šalys pasidalijo gyvenamojo namo neįrengtą palėpę ir rūšį. Ieškovas E. Š. visas jam priklausančias pastogės dalis buvo perleidęs atsakovui A. G., o visos nuosavybės teisės į rūšį perėjo ieškovui E. Š. Pirmosios ir apeliacinės instancijų teismai buvo padarę išvadą, jog palėpės ir rūšio patalpos nebuvo įgytos privatizacijos metu kaip butų priklausiniai ir yra bendro naudojimo patalpos.

Kasacinis teismas pažymėjo, kad patalpos keliems savininkams priklausančiame name gali būti individualaus ir bendro naudojimo. Pagal tai gali būti sprendžiama, ar jos privatizacijos procese buvo privatizuotos kartu su butu kaip butą įgijusio asmens buto dalis ar priklausinys, ar

70 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr.3K-3-197/2005.

71 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-530/2009.

kaip namo dalis ir bendroji dalinė nuosavybė. Ar patalpos yra individualaus, ar bendro naudojimo, sprendžiama pagal tai, ar yra sprendimas jas suteikti naudotis individualiai, ar jos suprojektuotos ir numatytos taip naudoti, ar jų suteikimo individualiai naudotis klausimas išspręstas privatizacijos dokumentuose ar vėlesniuose butų savininkų susitarimuose, taip pat ir pagal kitas aplinkybes. Jeigu patalpas funkciškai paskirtimi galima naudoti buto gyventojų poreikiams patenkinti ir jos fiziškai susijusios tik su vienu butu, o kitų butų savininkai neturi galimybės jomis naudotis, tai pagal konkrečias aplinkybes gali būti daroma išvada, kad šis objektas yra ne bendro naudojimo ir įgytas privatizacijos metu ne bendrosios dalinės nuosavybės teise su kitų butų savininkais kaip namo dalis, bet įgytas kartu su butu. Kas privatizuota pagal butų privatizavimo sutartį, nustatoma aiškinant butų privatizavimo sutarties sąlygas, jos sudarymo ir vykdymo aplinkybės (pvz., butų privatizavimo reglamentuojantys teisės aktai, parengiamieji dokumentai buto privatizavimo sutarčiai sudaryti, privatizavimo sutarties ir jos priedų įrašai (techninio inventorizavimo duomenys, planai ir kt.), privatizavimo sutarties šalių pateikiamas sutarties aiškinimas ir kt.). Privatizuojamo buto plotas taip pat yra vienas iš duomenų, pagal kurį galime spręsti, kokios patalpos yra privatizuotos pagal buto privatizavimo sutartį. Su butu neprivatizuotos patalpos laikomos namo gyventojų bendro naudojimo patalpomis. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad į palėpę įėjimas yra tik iš atsakovo A. G. buto, ją buvo privatizavusi ankstesnė buto gyventoja, ieškovai palėpės privatizavę nebuvo. Taigi palėpę pripažinta atsakovo buto priklausiniu. Rūšys, priešingai, visas buvo privatizuotas ieškovų, jį teismas pripažino ieškovų buto priklausiniu.

Išanalizavęs visas aukščiau paminėtas aplinkybes, teismas palėpę gražino atsakovo A. G. asmeninė nuosavybėn, o rūšį - ieškovų E. Š. ir V. Š. bendrojon nuosavybėn. Taigi šiuo atveju paaiškėjo, kad atsakovas A. G., neišsiaiškinęs palėpės ir rūšio priklausomybės, visai be reikalo inicijavo sutarties sudarymą dėl palėpės pasidalijimo, ir pririekė ilgo bylinėjimosi proceso, kad paaiškėtų, kad A. G. yra teisėtas visos palėpės savininkas.

Taigi matome, kad būtent patalpų naudojimo paskirtis (ar patalpos skirtos individualiam atskiro bendraturčio naudojimui, ar visų bendraturčių reikmėms, ar skirtos trečiųjų asmenų tam tikrai savarankiškai veiklai) bei ryšys su pagrindiniu daiktu – butu - apsprendžia jų priskyrimą bendraturčių asmeninei, bendrajai daliai ar trečiųjų asmenų (valstybės, savivaldybės ar privačių asmenų) nuosavybėn.

Taip pat galimi atvejai, kai yra nelengva atskirti, ar kitas turtas, pvz., tam tikri name esantys įrenginiai, yra bendroji dalinė visų bendraturčių nuosavybė, ar priklauso atskiram butui (patalpai) ir yra šios patalpos savininko asmeninė nuosavybė, kaip LAT išnagrinėtoje vienoje iš bylų⁷², kur buvo

72 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-123/2009.

aiškinamasi, ar ant daugiabučio namo stogo įrengta terasa ir jos konstrukciniai įrenginiai yra visų bendraturčių dalinė nuosavybė, ar buto, prie kurio ji įrengta, savininko asmeninė nuosavybė. Pirmos instancijos teismas buvo konstatavęs, kad šie namo įrenginiai yra buto savininko nuosavybė, todėl savininkas turi atsakyti už žalą, padarytą trečiajam asmeniui, užsikimšus lietaus nutekamiesiems vamzdynams aplink terasą. LAT nustatė, kad ši terasa yra namo stogo konstrukcinė dalis, buto su terasa savininkei perkant šį butą, pirkimo – pardavimo sutartyje nebuvo nurodyta, kad pirkėja tampa terasos ir jos konstrukcinių įrenginių savininke. Viešajame registre šio buto savininkė taip pat nenurodyta kaip terasos ar jos konstrukcinių įrenginių savininkė ar valdytoja. Todėl terasa ir jos įrenginiai yra visų bendraturčių dalinė nuosavybė, o minėto buto savininkė nėra atsakinga už padarytą žalą, atsiradusią dėl netinkamos minėtų įrenginių priežiūros.

Kalbant apie name esančią inžinerinę įrangą, gali iškilti klausimas – ar inžinerinė įranga (vamzdynai, elektros laidai ir pan), esanti butuose (ar kitose asmeninės nuosavybės teise priklausančiose patalpose), kaip bendros namo inžinerinės įrangos dalis, irgi priskiriama bendro naudojimo objektams, o gal tai asmeninės nuosavybės objektas? CK 4.82 straipsnio 1 dalis ir Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 4 dalis daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės objektus išvardija labai lakoniškai – tai bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga (o minėta Bendrijų įstatymo norma šių objektų sąvoką dar papildė, priskirdama jiems kitą turtą, priklausančią daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise). Tiesa, Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies 2 punktas smulkiau išvardija pastato bendrojo naudojimo objektus ir šalia kitų jiems priskiria bendrąsias pastato inžinerines sistemas – t. y. pastato bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kitą įrangą (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemas vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus). Tačiau nėra aišku, kokia įranga laikytina bendrojo naudojimo, o kokia – asmeninio. Šiame punkte minimi vamzdynai, radiatoriai, rankšluosčių džiovintuvai leistų daryti išvadą, kad asmeninės nuosavybės teise priklausančiose patalpose esanti įranga priskiriama bendrojo naudojimo objektams. Tačiau STR „Statinio statybos rūšys“, patvirtinto Aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622, 6.9 punktas apibrėžia sąvoką „vartotojo inžinerinė sistema“ ir nurodo, kad tai „statinio bendrosios inžinerinės sistemos dalis, atskirta nuo bendrosios inžinerinės sistemos apskaitos prietaisais ar uždaromaisiais (paskirstomaisiais) įtaisais (sklendėmis, ventiliais, jungikliais ir pan.) bei kitomis vartotojo (juridinio ar fizinio asmens) atsakomybės ribas nustatančiomis

priemonėmis, kuri tenkina statinio dalies gyventojų ar patalpos naudotojų reikmes⁷³. Tai reikštų, kad ši inžinerinės sistemos dalis priskiriama asmeninei vartotojo, t. y. patalpos savininko, nuosavybei. Neatsižvelgiant į šių abiejų teisės normų visumą, galima smarkiai suklysti. Todėl manyčiau, jog Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies 2 punktą, reglamentuojantis, kas priskiriama namo bendrojo naudojimo objektams, turėtų būti patikslintas, numatant, kad bendrojo naudojimo objektams nėra priskiriama asmeninės nuosavybės teise priklausančiose patalpose esanti inžinerinės ir kitokios įrangos dalis, atskirta nuo bendrosios inžinerinės sistemos apskaitos prietaisais ar uždaromaisiais (paskirstomaisiais) įtaisais bei kitomis priemonėmis.

Taigi galima daryti išvadą, kad bendrosios nuosavybės teisės objektu daugiabučiuose namuose turtas laikomas tada, kai yra nustatoma, kad jo paskirtis, jo naudojimo tikslas yra tenkinti visų bendraturčių interesus.

5.2. Bendraturčių interesų derinimas, naudojantis bendru turtu

Naudojantis bendru turtu, neišvengiamai iškyla neretai skirtingų bendraturčių interesų derinimo klausimas bei susiduriama su iš to atsirandančiomis problemomis.

Šiuo metu ypač dažni atvejai, kai kyla ginčai dėl namų laikančių konstrukcijų panaudojimo tam tikriems tikslams, pvz., butų savininkai nori įsivesti į butus interneto ar kabelinės televizijos ryšį. Privatūs juridiniai asmenys šias paslaugas teikia, sudarydami paslaugų teikimo sutartis su atskirais vartotojais. Šioms paslaugoms teikti būtina techniškai prijungti vartotojo įrenginius prie interneto ar kabelinių televizijų tinklų. Bet koks prisijungimas prie namo elektros tinklų arba naujų inžinerinių (kabelinių, internetinių ir kt.) tinklų montavimas, kiaurymių namų sienose gręžimas yra neišvengiamai ir tiesiogiai susijęs su aptariamų bendrojo naudojimo objektų panaudojimu, taip pat su šių objektų būklės pasikeitimu. Šie klausimai, kaip ir kiti klausimai dėl bendro turto naudojimo, sprendžiami bendraturčių sutarimu, o jei įsteigta bendrija – bendrijos narių balsų dauguma. Vadinasi, paslaugas teikiantys asmenys negali savo nuožiūra vykdyti aukščiau minėtų darbų bendro naudojimo objektuose ir naudotis šiais objektais be bendraturčių ar bendrijos narių daugumos sutikimo. Tai reiškia, kad šiais klausimais reikalingas butų ir kitų patalpų savininkų valios išreiškimas įstatymo nustatyta forma ir tvarka (CK 4.75 straipsnis, 4.85 straipsnio 1 ir 5 dalys). Bendraturčių sutikimo reikalingumą atitinkamai numato ir poįstatyminiai aktai, reglamentuojantys klausimus, susijusius su tam tikrų įrenginių įrengimu ar darbų atlikimu bendro naudojimo

73 STR „Statinio statybos rūšys“, patvirtintas Aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622/Valstybės žinios. 2002, Nr. 119-5372.

objektuose⁷⁴.

LAT, nagrinėdamas bylą⁷⁵ dėl daugiabučio namo savininkų bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo bei daugiabučio namo savininkų bendrijos valdymo organų – bendrijos narių susirinkimo bei bendrijos valdybos - kompetencijos atribojimo, yra pažymėjęs, kad kabelinės televizijos įrangos eksploatavimo bendrojo naudojimo objektuose galimybės priklauso nuo bendrijos narių valios ir kad bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo klausimas turi būti sprendžiamas bendrijos narių susirinkime, t.y. kad sprendimą turi priimti aukščiausiasis bendrijos valdymo organas.

Ką daryti, jeigu minėti darbai atlikti, įranga sumontuota be minėto bendraturčių sutikimo gavimo? CK 4.98 straipsnis nustato, kad savininkas gali reikalauti pašalinti bet kuriuos jo teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu. Vadinasi, šiuo atveju dėl galimybės nutraukti privačių juridinių asmenų atliekamus veiksmus ir pašalinti savavališkai sumontuotus įrenginius ir kitų atliekamų veiksmų padarinius bendrojo naudojimo objektuose būtina kreiptis į teismą.

Kaip matome, svarbu bendro naudojimo objektais naudotis pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeidžiant kitų bendraturčių teisių ir teisėtų interesų, kaip to reikalauja CK 4.83 straipsnio 1 dalis.

Kad praktikoje iškyla nemažai ginčų šiais klausimais, iliustruoja LAT nutartis⁷⁶ civilinėje byloje pagal grupės bendraturčių ieškinį dėl įpareigojimo nukelti antenas nuo stogo, išmontuoti televizijos įrangą džiovykloje, atkurti buvusią patalpų padėtį. Atsakovas (juridinis asmuo) ant daugiabučio namo stogo įrengė kabelinės televizijos antenas, o namo devintojo aukšto džiovykloje, atitvėręs mūro siena dalį šios patalpos ir laiptų aikštelės, įrengė kabelinės televizijos stotį. Atsakovas kelis kartus kreipėsi į namo bendriją ir prašė sušaukti butų savininkų susirinkimą, kuriame būtų nuspręsta, duoti ar ne atsakovui sutikimą naudotis namo stogu, kitomis stogo konstrukcijomis, džiovykla, kaip to reikalavo tuomet galioję teisės aktai. Net buvo priimtas apylinkės teismo sprendimas, įpareigojantis bendriją sušaukti visuotinį bendrijos narių susirinkimą ir apsvarstyti nurodytą klausimą. Tačiau bendrija susirinkimo nesusaukė.

Kasacinis teismas pripažino, kad ieškovų keliami klausimai dėl bendrojo naudojimo objektų – stogo, laiptinės, džiovyklos – valdymo ir naudojimo yra tiesiogiai susiję su savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimu, todėl tuo klausimu reikalingas butų ir kitų patalpų savininkų valios išreiškimas įstatymo nustatyta forma ir tvarka. Taip pat svarbu nustatyti, ar

74 P.vz., Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr.622 (Valstybės žinios, 2002, Nr.119-5372) patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 "Statinio statybos rūšys" 14.16 papunktis reikalauja bendraturčių sutikimo, įrengiant nuotolinio ryšio antenas (televizijos, radijo ir pan.) ant daugiabučio gyvenamojo pastato stogo.

75 Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2003 m. gegužės 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr.3K-3-599/2003.

76 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-679/2006.

įrengiant kabelinės televizijos patalpas nebuvo pažeistos kitų bendraturčių teisės naudotis bendrosios dalinės nuosavybės objektais, ar nebuvo atidalytos nedalomos bendrojo naudojimo patalpos iš bendrosios dalinės nuosavybės, nustatyti, kokius ieškovų interesus pažeidė atsakovo veiksmai, kokius nuostolius ieškovai patyrė dėl to, kad ant daugiabučio namo stogo įrengtos antenos ir kabelinės televizijos stotis. Sprendžiant šalių ginčą, svarbu vadovautis civilinių teisinių santykių subjektų interesų pusiausvyros principu ir atsižvelgti į tai, ar ginant ieškovų interesus nebus padaryta neproporcingos žalos atsakovui. Tik išsiaiškinus visas pirmiau nurodytas aplinkybes, bus galima įvertinti reikalavimą pašalinti antenas nuo stogo ir kabelinės televizijos įrangą iš džiovyklos ir laiptinės dalies. Tačiau byla nagrinėję žemesnių instancijų teismai to nepadarė. Taip pat LAT padarė išvadą, kad įstatymuose nustatyta tvarka turi būti priimtas atitinkamas visuotinio bendrijos narių susirinkimo nutarimas dėl sutikimo įrengti antenas ant stogo ir kabelinės televizijos stotį. Todėl byla gražinta nagrinėti iš naujo.

Kaip matome iš pateikto pavyzdžio, tretiesiems asmenims naudojantis bendraturčiams priklausančiais objektais, svarbu nepažeisti bendraturčių teisių naudotis jais. Iš kitos pusės, taip pat ir asmuo, ginčydamas kitų bendraturčių veiksmus kaip darančius žalą jo teisėms ar teisėtiems interesams, turi įvertinti, ar savo veiksmais įgyvendindamas turimą teisę į bendrosios dalinės nuosavybės turta, pats nesukūrė padėties, apsunkinančios to turto tolesnį naudojimą, nes praktikoje yra pasitaikę ir tokių atvejų. Kaip pavyzdį galima paminėti kitą LAT nutartį⁷⁷ pagal bendraturčių ieškinį dėl pažeistų teisių gynimo. Byloje nustatyta, kad viena iš ieškovių įsigijo negyvenamąsias patalpas daugiabučiame name ir šiose patalpose atliko rekonstrukciją, sumažinusią vieno iš atsakovų valdomos pastogės vertę, nes nebeliko natūralaus apšvietimo vienoje iš patalpų ir atsirado būtinybė keisti stogo konstrukciją bei įstatyti stoglangius. Ieškovė, įsigijusi patalpas, jų rekonstrukcijos projekte neparodė ugniasienėje buvusių langų, kurie vėliau užmūryti. Tuo remdamasis atsakovas priešieškiniu prašė teismo pripažinti negaliojančiu statybos leidimą, išduotą ieškovei – patalpų savininkei. Atsakovas priešieškiniį grindė tuo, kad, ieškovei rekonstravus jai priklausančias palėpės patalpas, jam nebeliko natūralaus apšvietimo vienoje iš patalpų per ugniasienėje atsakovo įrengtus langus, ieškovei juos užmūrijus. Teismas nustatė, kad ugniasienė – tai nedegių medžiagų nustatyto atsparumo statybinė konstrukcija, neleidžianti gaisrui išplisti horizontalia kryptimi už patalpos ribų. Joje negali būti numatomas langų įrengimas, nes tai prieštarautų priešgaisrinės sienos įrengimo principams. Dėl to būtent atsakovas, įsirengdamas patalpas palėpėje, turėjo pagal ugniasienės paskirtį jos neardyti, o langų įrengimą planuoti būdingais palėpės patalpoms stoglangiais. Atsakovas, to neatlikęs, priešingai, įsirengęs palėpės langus

77 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-588/2008.

ugniasienėje, pats prisiėmė neigiamas pasekmes, nes ugniasienė nėra skirta langams įrengti, reikiamas patalpų apšvietimas gali būti užtikrinamas remiantis kitais projektiniais ir techniniais sprendimais. LAT konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas teisingai atmetė atsakovo priešieškiniį.

Esant ginčams dėl bendro naudojimo turto (patalpų ar kito nekilnojamojo turto dalių), įsitikinus, kad tai tikrai yra bendro naudojimo daiktas, tikslinga nustatyti naudojimosi juo tvarką, kaip numatyta CK 4.81 straipsnyje. Jei ši tvarka bus notariškai patvirtinta ir įregistruota viešame registre, ji bus privaloma ir tiems asmenims, kurie vėliau taps bendraturčiais (CK 4.81 straipsnio 3 dalis). Tai padėtų sumažinti ginčų dėl naudojimosi bendru daiktu skaičių. Tačiau praktiškai, ypač esant dideliame skaičiui bendraturčių ir kai nėra įsteigta bendrija ar sudaryta jungtinės veiklos sutartis, susitarti dėl bendros, visiems tinkamos tvarkos nustatymo yra labai sunku, nes dažnas bendraturtis žiūri tik savų interesų, o susitarimui pasiekti reikalinga visų bendraturčių pritarimas (CK 4.75 straipsnio 1 dalis, 4.85 straipsnio 1 dalis). Net ir susitarus, paprastai labai sudėtinga suorganizuoti šios tvarkos notarinį patvirtinimą, nes kažkas iš bendraturčių turi suorganizuoti visų bendraturčių nuvykimą pas notarą pasirašyti tvirtinamo dokumento. Todėl tikėtina, kad atvejai, kai daugiabučiuose namuose yra sudaryti ir dar viešame registre įregistruoti tokie susitarimai, yra labai reti, nors tai padėtų bendraturčiams lengviau susitarti.

Taigi ir tretieji asmenys, ir patys bendrosios nuosavybės santykių dalyviai savo teises privalo įgyvendinti taip, kad nebūtų pažeisti visų šių santykių dalyvių interesai. Naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarkos nustatymas padėtų bendrosios nuosavybės santykių dalyviams suderinti jų interesus.

5.3. Lėšų kaupimas, mokesčių, kitų įmokų mokėjimas

Kaip numatyta CK 4.82 straipsnio 3 dalyje, butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. Ši teisės norma, kaip matome, apima labai įvairių savo paskirtimi mokesčių, įmokų mokėjimą – tiek mokesčius už suteiktas komunalines paslaugas, tiek numatytas išlaidas už periodiškai atliekamą turto priežiūrą, tiek neplanuotas išlaidas už bendro turto remonto darbus, tiek įvairias gyventojų inicijuojamas rinkliavas reikalams, susijusiems su bendro turto priežiūra, galiausiai lėšų kaupimą namui atnaujinti. Mano manymu, minėtoje teisės normoje įstatymų leidėjo pavartotas išsireiškimas „namui atnaujinti“ nėra tikslus – neaišku, ar čia kalbama apie lėšų kaupimą daugiabučiam namui

atnaujinti (modernizuoti), dalyvaujant valstybės remiamose atnaujinimo programose, ar tik apie lėšų kaupimą, siekiant, kad pastatas atitiktų privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, ar apima abu atvejus. Jau vien tik dėl šio neaiškumo šios teisės normos įgyvendinimas tampa komplikuoatas. Ką įstatymų leidėjas, priimdamas šią teisės normą, galėjo turėti mintyje?

Panagrinėkime, kaip klausimus, susijusius su lėšų kaupimu, reglamentuoja kiti teisės aktai. Iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusios redakcijos DNSBĮ 20 straipsnio 4 punktą numatė, kad bendrijos narių susirinkimas turi teisę tvirtinti „lėšų įstatymuose ir kituose teisės aktuose nurodytiems privalomiems statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimams įgyvendinti kaupimo tvarką“. Šis įstatymas prie narių susirinkimo kompetencijos neminėjo lėšų kaupimo namui atnaujinti (modernizuoti) tvarkos tvirtinimo, o išskyrė tik lėšų kaupimo privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti tvarkos tvirtinimą.

Kitose teisės akto - Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų⁷⁸ (toliau – Administravimo nuostatai) - 8.7 punkte numatyta, kad Administratorius proporcingai patalpų savininkų bendrosios nuosavybės daliai apskaičiuoja kaupiamąsias įmokas – vadovaudamasis patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu sprendimu dėl lėšų kaupimo namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, jų naudojimo tvarkos ir kaupiamųjų įmokų dydžio. Čia vėlgi vartojamas terminas - lėšų kaupimas namui atnaujinti, kaip ir CK 4.82 straipsnio 3 dalyje, tačiau vėlgi neaišku, apie kokį kaupimą čia kalbama. Taigi akivaizdus neatitikimas tarp sąvokų, vartotų DNSBĮ ir Administravimo nuostatuose.

Naujosios redakcijos DNSBĮ (Bendrijų įstatymas), 10 straipsnio 8 ir 12 punktuose reglamentuodamas visuotinio bendrijos narių susirinkimo kompetenciją, numato, kad visuotinis narių susirinkimas tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką; taip pat tvirtina kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip. Įteisinamas įmokų mokėjimas tiek privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimams įgyvendinti, tiek namo atnaujinimui, tiek kitiems tikslams, susijusiems su bendrosios dalinės nuosavybės objektų naudojimu ir priežiūra. Tačiau vėlgi lieka neaišku, kam būtina kaupati

78 Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603/Valstybės žinios. 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr.54-2123; 2004, Nr. 5-94; 2011, Nr. 125-5963.

lėšas – ar namo atnaujinimui (modernizavimui) iš esmės, ar tik privalomųjų reikalavimų įgyvendinimui, ar šiems abiem atvejams.

Šio darbo rengimo metu priimtas CK pakeitimas⁷⁹, įsigaliosiantis 2013 m. sausio 1 d., įnešė aiškumo šiuo klausimu. CK 4.82 straipsnis papildytas naujomis 4 ir 5 dalimis, kurios patikslina ir papildo šiuo metu galiojančią šio straipsnio 3 dalies redakciją, taip pat patvirtina aukščiau šiame darbe iškeltą pastebėjimą, kad šiuo metu galiojanti CK 4.82 straipsnio 3 dalies redakcija yra neišsami. Įsigaliosianti minėto straipsnio 4 dalis numato, kad patalpų savininkai privalo kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai). Įteisinta, kad šios lėšos bus savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kad į jas negalės būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro savininko prievoles, kad perleidus patalpą su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir pareigos atiteks naujajam savininkui ir kt. Įsigaliosianti minėto straipsnio 5 dalis numato, kad lėšų pastatų atnaujinimui (modernizavimui) kaupimą reglamentuoja įstatymai.

Taigi, mano manymu, darytina išvada, kad ir šiuo metu dar galiojančią CK 4.82 straipsnio 3 dalį reiktų suprasti kaip taikytiną tik kalbant apie lėšų kaupimą privalomiesiems reikalavimas įgyvendinti, ir laikytina, kad kodeksas neįteisina lėšų kaupimo namo atnaujinimui (modernizavimui) privalomumo. Tačiau, mano manymu, lėšų kaupimas namo atnaujinimui (modernizavimui) turėtų būti privalomas, nes anksčiau ar vėliau tai taps gyvybiškai aktualu kiekvieno pastato bendraturčiams, kai privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas nebebus efektyvus, iš esmės neatnaujinus namo, o netinkama namo būklė gali kelti tiesioginį pavojų ne tik namo gyventojams, bet ir kitiems visuomenės nariams ar jų turtui (pvz., praeiviams, greta namo pastatytoms transporto priemonėms ir pan.). Taigi siūlyčiau ir lėšų kaupimą namo atnaujinimui (modernizavimui) įteisinti kaip privalomą, tai numatant CK 4.82 straipsnio 5 dalyje.

Žinoma, bendraturčiai gali ir savo iniciatyva kaupti lėšas įvairiems tikslams, tačiau dažniausiai tai daro nenoriai. Visi žino, kad būtina mokėti mokesčius už gautas komunalines ir kitokias paslaugas, už administratoriaus vykdomą turto priežiūrą, bet kaupti lėšas reikalams, nukreiptiems į namo priežiūrą ateityje, vengiama. Apie CK nuostatą, numatančią privalomą lėšų kaupimą tam tikriems reikalams, didelė dalis bendraturčių nežino arba apsimeta nežiną, arba ieško motyvų jos nesilaikyti, argumentuojant tam tikrais motyvais - nesinaudojimu tam tikromis patalpomis ar įrenginiais, atsijungimu nuo centralizuotos šildymo sistemos ir pan.

Mano atliktos apklausos duomenimis apie teisės normos, numatančios privalomą lėšų kaupimą, egzistavimą nežino net 40 proc. apklaustųjų, dar 32 proc. yra kažką girdėję, ir tik 28 proc.

⁷⁹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas// Valstybės žinios, 2012, Nr.57-2828.

patvirtino, kad tai žino. Privalomam lėšų kaupimui pritaria taip pat tik nedidelė dalis apklaustųjų (26 proc. besąlygiškai pritaria, dar 22 proc. manytų, kad tam reikalingas bendraturčių ar bendrijos sutikimas, nepritaria net 52 proc.) (2 priedo 9 – 10 punktai). Aišku, kad savininkai nesupranta kaupimo reikšmės ir prasmės, tikisi, kad kas nors kitas (valstybė, savivaldybė) finansuos jų gyvenamojo namo bendrosios dalinės nuosavybės objektų atnaujinimą.

Tai rodo rinkos tyrimų ir konsultacijų bendrovės „Prime consulting“ atlikta daugiabučių namų didžiuosiuose šalies miestuose gyventojų apklausa, kuri atskleidė, kad dauguma net nežino, jog laiptinė, stogas ar kitas bendrai naudojamas turtas yra visų butų savininkų nuosavybė, už kurią jie yra atsakingi. Bendro naudojimo turtą suniokojus stichinei nelaimėi, gaisrui ar įvykus inžinerinių sistemų avarijai gyventojai nežino, kas turtą turėtų atstatyti. Gyventojų buvo klausiama, kas, jų manymu, turėtų atlyginti nuostolius, patirtus dėl vienoje iš namo laiptinių kilusio gaisro. Nė vienas nepasirinko teisingo atsakymo, kad nuostolius turi atlyginti visi namo gyventojai kartu. Daugiau nei pusė apklaustųjų teigė, kad nuostolius turi atlyginti tik laiptinės, kurioje kilo gaisras, gyventojai, 14,3 proc. jų manė, kad tokius nuostolius turėtų padengti savivaldybė, o 27,6 proc. respondentų nurodė, kad pirmiausia turi būti surastas kaltininkas, nes būtent jis yra atsakingas už žalos atlyginimą⁸⁰.

Šis tyrimas atskleidė, kad net pusė šalies gyventojų yra patyrę bendro naudojimo turto nuostolių dėl vagysčių, kiek mažiau (40 proc.) – dėl užliejimų, trūkumų vamzdžiams, sugedus kanalizacijos sistemai ir pan. 28,7 proc. gyventojų nurodė, kad jiems nuostolių yra sukėlusios katės, graužikai, taip pat žala buvo patirta dėl pačių gyventojų aplaidumo, kaimynų užpylimo, benamių invazijos, užpuolimų ir pan. Gaisrą sakosi patyrę 0,3 proc. daugiabučiuose gyvenančių gyventojų – o čia pasekmės skaudžiausios ir sudėtingiausios atstatomos.

Minėto tyrimo rezultatai taip pat parodė, kad beveik pusė gyventojų po kilusio gaisro ar vandentiekio avarijos remontui galėtų skirti tik mažiau nei 50 litų, trečdalis gyventojų galėtų skirti 50-100 litų, 11 proc. – 100-200 litų, tik 2 proc. – 200-500 litų. Net kas septintas gyventojas bendro turto remontui lėšų skirti iš viso negalėtų. Akivaizdu, kad gyventojai susidurtų su didele problema, jeigu jų turtui būtų padaryta didesnė žala.

Taigi logiška, kad CK įteisina bent jau privalomą lėšų kaupimą namui atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus. Šias lėšas būtų galima panaudoti minėtais galimais bendro turto netekimo atvejus gaisro, stichinių nelaimių atvejais ir pan., kai turtui padaryti didesnio masto nuostoliai ir tam reikalinga ženkli suma lėšų, kurių be išankstinio kaupimo daugelis gyventojų būtų nepajėgūs skirti.

80 Pagal: Jockus A. Butai – mūsų namas – jūsų. Lietuvos žinios/http://www.lzinios.lt/lt/2011-03-28/verslo_orbita/butai_musu_namas_jusu.html?print; prisijungimo laikas: 2011-09-05.

Tačiau kalbant apie lėšų kaupimą namo privalomiesiems reikalavimams užtikrinti, reikia paminėti, kad praktiškai tik nedidelė dalis namų šias lėšas kaupia. Galima teigti, kad norma dėl privalomo lėšų kaupimo faktiškai iki šiol yra neveikianti, nors ji galioja jau pakankamai seniai - nuo naujosios redakcijos CK įsigaliojimo 2001 m. liepos 1 d. Tai pripažįsta įvairūs šaltiniai. „Ši norma yra, tačiau neveikia, lėšos nekaupiamos“, – yra konstatavęs Vilniaus daugiabučių namų asociacijos valdybos narys Algirdas Glodenis⁸¹. Manau, tą pirmiausia sąlygojo poįstatyminių teisės aktų, nustatančių kaupimo tvarką, įmokų ribų dydžius, nebuvimas, nes buvo teisinamasi, kad neaišku, kokio dydžio įmokos turėtų būti nustatytos ir kokia tvarka kaupiamos, ir netgi naujojo Bendrijų įstatymo priėmimas padėties čia iš esmės pakeisti negali. Manau, kad praktikoje bus nereti atvejai, kai nepavyks sušaukti turinčio kvorumą visuotinio susirinkimo, kad patvirtinti įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustatyti šių lėšų naudojimo tvarkos, kaip tai numatyta Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 8 punkte (pasitaikys, kai susirinkę bendrijos nariais nesutars dėl įmokų dydžio, kai susirinkimo priimti sprendimai dėl įmokų apskaičiavimo tvarkos nebus kvalifikuotai parengti ir pan., ypač žinant daugumos bendrijos narių teisinį išprusimą, bendrą sąmoningumą ir aktyvumą). Esant detalesniam teisiniam reglamentavimui, bendrijoms būtų buvę lengviau numatyti konkrečius įmokų dydžius, sukongretinti lėšų kaupimo tvarką, neišeinant už Vyriausybės ar kitos institucijos patvirtintos pavyzdinės tvarkos ribų.

Taigi nuo pat šios normos įsigaliojimo buvo iškilęs poįstatyminių aktų, reglamentuojančių kaupimo tvarką bei įmokų dydžių ribas, poreikis. Aplinkos ministerija 2010 m. buvo inicijavusi CK pataisas, kurios numatytų, kad Vyriausybė nustato lėšų kaupimo daugiabučiui namui atnaujinti tvarką ir minimalų kaupiamosios įmokos dydį. Vyriausybė jau ketino tai reglamentuoti, įpareigojant visus butų ir kitų patalpų savininkus kaupti lėšas daugiabučių atnaujinimui nustatyta tvarka. Tačiau siūlymas įstrigo paaiškėjus, kad nežinoma, kaip turėtų būti skaičiuojamas minimalus privalomojo kaupimo įmokos dydis⁸². Maksimalus įmokos dydis namams, dalyvaujantiems atnaujinimo programoje, jau yra patvirtintas⁸³. Tačiau iki šiol nėra nustatyta, kokia gali būti maksimali ir minimali įmoka, kaupiant lėšas privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti (svarbu, kad šios įmokos netaptų našta gyventojams, tačiau jei įmokos bus per mažos, truks lėšų laiku ir tinkamai

81 Pagal: Butų savininkams – naujas mokestis. <http://www.kasdien.lt/Pradzia/Naujienos/Lietuvoje/Butu-savininkams-naujas-mokestis>; prisijungimo laikas: 2011-11-14.

82 Ten pat.

83 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimas Nr. 1725 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“//Valstybės žinios. 2009, Nr. 156-7024; 2011, Nr. 164-7823.

pagerinti namo būklę).

2013 m. sausio 1 d. įsigaliosianti CK 4.82 straipsnio 4 dalis pagaliau numato, kad „lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė“. Tikėtina, kad priėmus tokią tvarką, atitinkamoms institucijoms bus pagrindas reikalauti, kad visuose daugiabučiuose būtų pradėtos kaupti lėšos, kurios taps dar vienu bendrosios dalinės nuosavybės objektu. Kadangi sukauptų lėšų ne visada gali pakakti turtui atstatyti, teigiamai vertinti galima tai, kad naujoji CK pataisa mini ir lėšų apsaugą.

Kalbant apie lėšų kaupimą, neišvengiamai buvo iškilęs šių lėšų draudimo klausimas. Iki 2012 m. liepos 1 d. tai nebuvo niekur įteisinta, ir tik naujojo Bendrijų įstatymo 25 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad kaupiamųjų lėšų sąskaitoje esančios kiekvieno indėlininko – buto ar kitos patalpos (pastato) savininko lėšos, viršijančios įstatymuose nustatytą valstybės privalomai draudžiamą sumą, turi būti apdraustos įstatymų nustatyta tvarka, o į kaupiamųjų lėšų sąskaitą draudžiama nukreipti išieškojimą pagal bendrijos ar bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų prievoles (tuo pačiu nuo 2013 m. sausio 1 d. įsigaliosianti CK 4.82 straipsnio 4 dalies redakcija numato, kad sukauptos lėšos bus savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kad į šias lėšas negalės būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro savininko prievoles). Manau, būtų savininkai jau seniau būtų lengviau pasiryžę kaupti lėšas, jei šios teisės normos būtų įsigaliojusios gerokai anksčiau - būtų savininkai būtų įsisąmoninę, kad jų sukaupti pinigai bus apsaugoti nepriklausomai nuo to, kas nutiks su namo administratoriumi ar bendrija. Taip pat, manyčiau, kad tuo pačiu reikalinga pagalvoti ir apie kitų bendrojo naudojimo objektų draudimo galimybes (ar būtinybės) įteisinimą, nes specialių teisės aktų, reglamentuojančių šiuos klausimus, nėra (reikėtų pasverti tokio draudimo naudą iš vienos pusės ir finansinę naštą savininkams iš kitos pusės). Manyčiau, kad tikslingiausia būtų pasisakyti už bendro naudojimo turto daugiabučiuose draudimo būtinybę, nustatant nors minimalias įmokas, kad jas pajėgtų susimokėti kuo didesnė dalis būtų savininkų, nes, kaip jau buvo minėta, daugiabučių namų priežiūra priskiriama viešajam interesui. Minimų teisės normų nebuvimas iki šiol tikrai turi įtakos savininkų nenorui kaupti lėšas bendriems reikalams.

Kalbant apie minėtą bendro naudojimo objektų daugiabučiuose namuose draudimą, tai šiuo metu visgi yra įmanoma, bet dar nėra populiaru. Dažniausiai yra draudžiami namų stogai ir vamzdynai. Pvz., pagal Kauno miesto daugiabučių namų savininkų bendrijų asociacijos prezidento Ričardo Kenstavičiaus pateiktus duomenis, iš maždaug 800 daugiabučių bendrijų, priklausančių Kauno DNSB asociacijai, apie 20 yra apdraudusios namų stogus ir apie 40-60 – vamzdynus. Dažniausiai tai daro didesnės bendrijos, turinčios kelis šimtus butų. Kad žmonės draustų laiptines ar koridorius, neteko girdėti. Savininkai tam nemato prasmės. Juk draudimas kainuoja, tai papildomos

išlaidos, todėl gyventojai skaičiuoja ir draudžia tik tuos objektus, kurie tikrai kelia riziką ir jų remontas atsieitų didelę sumą⁸⁴.

Draudimo bendrovės, kai kurių šaltinių teigimu, draustų ir visus bendro naudojimo objektus daugiabučiuose, jeigu tam būtų poreikis. Draudimo bendrovių atstovų pastebėjimu, jos neįaučia rinkos poreikio - žmonėms trūksta bendruomeniškumo, ryškus skirtumas tarp sąvokų „mano“ ir „mūsų“, o ir daugiabučių namų bendrijos nenori prisiimti atsakomybės už tokių sutarčių administravimą. „Lietuvos draudimo“ duomenimis⁸⁵, interviu su „Lietuvos žinių“ žurnalistu metu buvo sudaryta tik viena tokia draudimo sutartis. Vienos didžiausių Baltijos šalyse skandinavų kapitalo draudimo bendrovių „If“ atstovų teigimu⁸⁶, žmonės, apsidraudę savo būstą kai kuriomis „If“ siūlomomis draudimo rūšimis, automatiškai apsaugo ir dalį bendro naudojimo turto. Nors tokias paslaugas bendrovė teikia nuo 2009 metų, klientai jomis domisi vangiai. Lietuvoje tai nėra populiarus draudimo produktas, priešingai, nei, pvz., Estijoje, kur bendro naudojimo turtas dažniausiai yra apdraudžiamas.

Kitos draudimo bendrovės „Seesam Lietuva“ atstovai teigia, kad atskiros paslaugos, skirtos daugiabučių namų bendrojo naudojimo patalpų draudimui, neturi, tačiau ją galėtų teikti, jeigu atsirastų bent kiek didesnis poreikis. Tačiau ir ši bendrovė pripažįsta, kad didelės paklausos drausti daugiabučių bendrojo naudojimo patalpas tikrai nėra. Namų bendrijos kol kas nerodo daug iniciatyvos ir susidomėjimo, daugiau iniciatyvos rodo pačios draudimo bendrovės⁸⁷. Tačiau manau, kad šis klausimas turėtų būti aktualus visiems būtų savininkams.

Reikia pasakyti, kad net ir įsigaliojus naujos redakcijos CK normai apie privalomą lėšų kaupimą, yra tikimybė, kad šis procesas vyks ne visuose daugiabučiuose, kol nebus numatyta atsakomybė už vengimą tai daryti ar sukurtas kitoks įgyvendinimo mechanizmas. Žinoma, savivaldybių paskirtų administratorių administruojamuose namuose jie pateiks sąskaitas, kuriose bus numatyta mokėtinos sumos lėšoms kaupti, iš nemokančių reikalaujamų sumų gyventojų skolas galės išieškoti teismine tvarka. Tačiau ten, kur namus administruoja pačios bendrijos, yra tikimybė, kad pasitaikys atveju, kai bendraturčiai nutars nekaupiti lėšų ar nesutars dėl jų dydžio ir nesugebės priimti bendro sprendimo. Minėtas ATPK 158² straipsnis, numatantis atsakomybę už administravimo pareigų nevykdymą, išvardija gana apibrėžtą pareigų ratą ir nenumato atsakomybės už vengimą vykdyti privalomą lėšų kaupimą (kažin ar tai galima būtų pavadinti administravimo pareiga). Todėl, manyčiau, jog reikėtų ATPK papildyti nauju straipsniu, numatančiu atsakomybę už

84 Pagal: Jockus A. Butai – mūsų, namas – jūsų/http://www.lzinios.lt/lt/2011-03-28/verslo_orbita/butai_musu_namas_jusu.html; prisijungimo laikas: 2011-11-15.

85 Ten pat.

86 Ten pat.

87 Ten pat.

bendrijos ar bendraturčių vengimą kaupti lėšas. Tačiau kyla klausimas – ką ir kaip reikėtų bausti tokiu atveju (nebūtų veiksmingas vien bendrijos pirmininko nubaudimas, o surašyti protokolą ir nubausti kiekvieną bendraturtį taip pat būtų problemiška, tuo labiau kad kai kurie iš bendraturčių gali sutikti kaupti lėšas, bet nesant bendrijos valios, jų noras kaupti lėšas vis tiek liktų neįgyvendintas). Todėl būtų logiška įteisinti ekonomines ar panašias sankcijas bendrijoms ar bendraturčiams, nevykdantiems šios pareigos, kad jie būtų suinteresuoti geranoriškai vykdyti lėšų kaupimą.

Lietuvoje, žinoma, yra atvejų, kai bendrijos ar daugiabučių namų administratoriai ir dabar kaupia lėšas įvairiems darbams, pvz., stogų, laiptinės langų ir durų keitimui ir pan. Įmokų dydžius dažniausiai yra nustatę pačios bendrijos ar savivaldybės. Štai, kai kurių šaltinių teigimu, Mažeikiuose namų bendro naudojimo atnaujinimo fondai kaupiami jau nuo 1997 m. Tuo tikslu vietos savivaldybės taryba yra nustatčiusi minimalią mėnesinę įmoką, kuri siekianti 18 centų už 1 kv. m. Iš šio fondo atnaujinti namų šilumos punktai, pakeisti laiptinių langai ar durys, diegiamos jų užrakinimo sistemos, bendrų patalpų apšvietimas keičiamas į jautrų judesiui, atnaujinamos pašto dėžutės⁸⁸.

Problemiškas yra ne tik aukščiau aptartų lėšų kaupimo įmokų, bet ir mokesčių už namo gyventojams įvairių paslaugų teikėjų suteiktas paslaugas mokėjimo klausimas. Savininkams dažnai neaišku, kodėl jiems reikia mokėti vienokio ar kitokio dydžio mokesčius už paslaugų atlikimą, jie nesutinka su priskaičiuotų mokesčių dydžiais ar mano, kad jie neturi mokėti už tam tikrus darbus ar paslaugas. Tai patvirtina teismų praktika. Vienoje iš LAT nagrinėtų bylų⁸⁹ buvo kilęs DNSB ir jos nario – negyvenamųjų patalpų savininko – ginčas dėl teisių ir pareigų naudojantis bendrąja daline nuosavybe, pareigos proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas nustatymo. Ieškovas ginčijo DNSB narių visuotinio susirinkimo nutarimus dėl kredito bendro naudojimo objektų renovacijai ir remontui (tarp jų ir šildymo sistemos), išlaidų paskirstymo visiems patalpų savininkams pagal nuosavybės teise turimų patalpų plotą bei atliktų darbų vertę, dėl mokesčių už suvartotą elektros energiją bendrojo naudojimo objektuose apskaičiavimą pagal turimų patalpų plotą. Motyvai - jam nuosavybės teise priklauso negyvenamosios patalpos namo pirmame aukšte ir rūsyje, įėjimas į šias patalpas yra atskiras; ieškovas visiškai nesinaudoja bendromis namo laiptinėmis ir bendra namo šildymo sistema; atsakovo parengtas namo investicinis projektas yra skirtas namo butams; jis negauna jokios realios naudos iš šio projekto, nes patalpos, kuriomis jis naudojasi, nėra bendroji dalinė nuosavybė; bendrais rūšiais ieškovas nesinaudoja, dėl savo rūšio patalpų apšvietimo yra sudaręs atskirą sutartį

88 Ten pat.

89 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009.

su elektros energijos tiekėju. Ieškovo nuomone, mokesčiai jam turėtų būti skaičiuojami minusuojant jo naudojamas rūšio patalpas.

Kasacinis teismas konstatavo, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtiniams pagerinimams atlikti. Šiai taisyklei taikyti yra teisiškai nereikšminga atitinkamų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių daromos nurodytos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam ji taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės. Pagal nurodytą bendrąją taisyklę pareiga daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčiams proporcingai apmokėti išlaidas atsiranda ir, pavyzdžiui, tokiu atveju, kai, esant būtinumui, yra naujomis pakeičiamos vienerios iš dvejų ar daugiau laiptinių turinčio daugiabučio gyvenamojo namo laiptinės durys. Sprendžiant daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčių ginčus, svarbu atriboti, kurios išlaidos skirtos bendrajam turtui išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jo būtiniams pagerinimams atlikti, o kurios – bendraturčio asmeniniams interesams ir poreikiams tenkinti.

Teismas pripažino, kad taikant CK 4.82 straipsnio 5 dalį, gali kilti neaiškumų, ar į proporcijai apskaičiuoti imamus naudinguosius plotus turi būti įskaičiuoti rūšio patalpų plotai, taip pat, ar nustatant aptariamą proporciją ir konkretaus butų ir kitų patalpų savininko bendrosios dalinės nuosavybės dalį, turi būti atsižvelgiama į šio asmens faktiškai naudojamą didesnę nei nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingąjį plotą, pavyzdžiui, į namo bendrojo naudojimo koridoriuje šio asmens įsirengtų ir naudojamų pagalbinių patalpų ar pan., kurios nėra teisiškai įregistruotos bei įteisintos, plotą. LAT nusprendė, kad nustatant butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalis, į palyginamuosius naudinguosius plotus turi būti įskaičiuojamas ir rūšio patalpų plotas, taip pat ir bendraturčio, kurio bendrosios dalinės nuosavybės dalis nustatinėjama, atitinkamame gyvenamajame name faktiškai turimų (užimamų) patalpų naudingasis plotas, nesvarbu, kad šios patalpos nėra teisiškai įregistruotos bei įteisintos. Teismas išaiškino, kad šios teisės normos prasme butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas turi būti suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas. Pažymėtina ir tai, kad nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą yra teisiškai nereikšminga atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan. Priešingas aptariamąsios teisės normos aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkretaus butų ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu.

Kasacinis teismas nagrinėtoje byloje pažymėjo ir tai, kad aplinkybė dėl ieškovo faktinio

atsijungimo nuo namo centralizuotos šildymo sistemos nėra reikšminga sprendžiant atitinkamų išlaidų tam apmokėjimo klausimus, nes, pirma, teisė atsijungti nuo bendros daugiabučio namo šildymo sistemos turi būti įgyvendinama laikantis teisės aktų nustatytos tvarkos, antra, net ir teisėtai įgyvendintas atsijungimas nuo namo centralizuotos šildymo sistemos pagal nustatytas faktines bylos aplinkybes neturėtų įtakos iš įstatymo kylančios ieškovo, kaip bendraturčio, pareigos proporcingai apmokėti atitinkamas su bendruoju turtu susijusias išlaidas turiniui.

Taigi matome, kad kasacinis teismas suformavo kitokią praktiką, nustatant dalį bendrojoje nuosavybėje daugiabučiuose namuose, negu atrodytų iš pirmo žvilgsnio, nagrinėjant CK 4.82 straipsnio 5 dalį, ir nurodė, kaip šiuo atveju turėtų būti skaičiuojamas naudingasis plotas. Būsto naudingo ploto sąvoka yra suformuluota Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 2 straipsnio 3 dalyje: „Būsto naudingasis plotas – gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, įstatytų spintų, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų) bendras grindų plotas. Į naudingąjį būsto plotą neįskaitomas balkonų, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų grindų plotas“⁹⁰. Atitinkamai ir kiti poįstatyminiai aktai vartoja šią sąvoką, pvz. Aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 310 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“ 13 punktą nurodo, kad „buto naudingasis plotas yra visų kambarių, verslo patalpų bute ir šiltų pagalbinių patalpų (pagalbinio naudingojo ploto) plotų suma“⁹¹, taigi rūsių užimami plotai į šią sąvoką neįeina. Bet, kaip matome, LAT, nagrinėdamas aukščiau paminėtą bylą, pasisakė, kad CK 4.82 straipsnio 5 dalies prasme butų ir kitų patalpų naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas plotas, tarp kurio aiškiai paminėjo ir rūsių užimamą plotą. „Tai, kad poįstatyminiai teisės aktai nereglamentuoja tokio, kaip pirmiau nurodytas, patalpų naudingojo ploto skaičiavimo, neteikia teisinio pagrindo kitaip aiškinti CK 4.82 straipsnio 5 dalį. Šiai teisės normai taikyti reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą“, - yra pažymėjęs teismas⁹². Tuo pačiu reikia atkreipti dėmesį, kad minėtas reglamentas kažkodėl nenurodo, kaip apskaičiuoti viso namo naudingą plotą, kas yra viena iš sudedamųjų dalių bendrosios nuosavybės dalies proporcijai nustatyti, todėl galimi atvejai, kai šis plotas skirtinguose namuose gali būti apskaičiuojamas skirtingai. Tokia padėtis, kai įstatymai ir poįstatyminiai aktai sąvoką apibrėžia

90 Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 14-378; 2002, Nr. 116-5188; 2011, Nr. 155-7357.

91 STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr.310//Valstybės žinios. 1999, Nr. 84-2507.

92 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009.

kitaip negu teismų praktika ir nėra patikslinti, atsižvelgiant į ją, sąlygoja tai, kad įvairūs daugiabučių namų administratoriai ir valdytojai skirtingai apskaičiuoja mokesčius, neišvengiama butų ir kitų patalpų savininkų nepasitenkinimo ir ginčų su jais šiuo klausimu.

Papildomų problemų iškyla tuose daugiabučiuose namuose, kuriuose yra įrengti liftai. Dažnai gyventojams kyla klausimas – ar reikia mokėti mokestį už naudojimąsi liftu, ar prisidėti prie jo remonto, priežiūros, gyvenant pirmame ar antrame aukšte. Daugelis gyventojų įsitikinę, kad nereikia, jeigu šių aukštų gyventojai liftu nesinaudoja. Atsakymą į šį klausimą vėlgi galima rasti nagrinėjant teismų praktiką.

Panagrinėkime kitą LAT nutartį⁹³ dėl sutarties, ieškovės (vienos iš bendraturčių) sudarytos su namų eksploatuojančia įmone, nutraukimo. Kasacinis teismas pripažino, kad, įvertinus konkrečias bylos aplinkybes, yra pagrindas nutraukti sutartį, pagal kurią ieškovė buvo įsipareigojusi apmokėti daugiabučio namo eksploatavimo bei priežiūros išlaidas ir atsiskaityti už suteiktas paslaugas, tarp jų ir už naudojimąsi liftu. Tačiau teismas atkreipė dėmesį į tai, kad ieškovė kaip gyvenamojo namo bendraturtė, yra bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvė. CK 4.82 straipsnio 1 dalis nustato, kad butų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Pagal CK 4.76 straipsnį 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 mokėti išlaidas jam išlaikyti. Iš nurodytų teisės normų reikalavimų darytina išvada, kad ieškovė, kaip daugiabučio namo bendraturtė, nėra atleidžiama nuo pareigos dalyvauti bendro turto, šiuo atveju liftu, išlaikyme, nes ji nėra vien tik teikiamos paslaugos vartotoja. Ieškovės subjektinė teisė atsisakyti naudojimosi liftu paslaugų ir šiai daliai tenkančių mokėjimų yra ginama, tačiau tai neturi įtakos jos, kaip bendraturtės, pareigoms, kurios kyla iš įstatymu jai suteiktų pareigų dalyvauti bendro turto išlaikyme.

Ši nutartis, nors priimta dar 2003 m., iki šiol aktuali, kadangi joje aiškiai konstatuota, jog reikia skirti du dalykus – pirma, mokesčio už teikiamas paslaugas (už elektros energiją, tenkančią liftui, eksploatacines išlaidas) mokėjimą ir, antra, prisidėjimą prie liftu kaip bendrosios dalinės nuosavybės turto objekto išlaikymo, priežiūros, atnaujinimo, kaupiant tam reikalui skirtas lėšas. Juk liftas kaip turtas iš dalies priklauso kiekvienam buto savininkui, net ir tam, kuris juo nesinaudoja. Taigi galima daryti išvadą: jeigu gyventojas nesinaudoja liftu, jis nemoka už jo eksploataciją, mokėti už jo elektros energiją taip pat nereikia, tačiau prisidėti prie kaupiamųjų mokėjimų liftui atstatyti (o jei lėšos nekaupiamos – apmokėti liftu remonto išlaidas) privalo, nes iš dalies tai yra ir to

93 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-1/2003.

asmens nuosavybė. O bendrą nuosavybę išsaugoti ir atkurti privalo visi patalpų savininkai.

Vėliau priimti teisės aktai mokesčių už lifthus klausimą sureglamentavo detaliau. Nuo 2002 m. gegužės 28 d. įsigaliojusios Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų redakcijos 8.6 punktas numatė, kad Administratorius apskaičiuoja patalpų savininkų mėnesines įmokas ir paskirsto proporcingai jų bendrosios nuosavybės daliai, šalia kitų išlaidų, mokesčius už liftą, kurie apskaičiuojami pagal lifto priežiūros sutartyje nustatytus įkainius ir sunaudotą elektros energiją, – pagal jos apskaitos prietaisų parodymus (Šio teisės akto šiuo metu galiojančios redakcijos 8.5 punktas suformuluotas truputį kitaip: „už liftą – vadovaudamasis lifto priežiūros sutartyje nustatyta paslaugų kaina ir sunaudotos elektros energijos kiekiu, kuris nustatomas pagal lifto elektros energijos apskaitos prietaiso rodmenis“), taip pat įteisinta, kad namo pirmame ir antrame aukštuose esančių patalpų naudotojams lifto paslauga neteikiama ir mokesčiai už liftą neskaičiuojami⁹⁴. Reiškia, gyventojai, gyvenantys aukštesniuose kaip antras aukštuose, privalo mokėti visus mokesčius už liftą. Taip pat logiška, kad tais atvejais, jei lifto paslauga teikiama ir pirmuose bei antruose aukštuose, pvz., prašant pirmo – antro aukšto gyventojams ir nusprendus bendrijos nariams (kas šiuo metu pasitaiko naujos statybos daugiabučiuose, kur po namu yra įrengti garažai ar kt.), kad lifto paslauga teikiama ir pirmų – antrų aukštų gyventojams, mokesčiai už lifto eksploatavimą turi būti skaičiuojami ir šiems gyventojams.

Pagal CK 4.83 straipsnio 4 dalies buto ir kitų patalpų savininkas 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 savininkų susirinkimo sprendimo šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. Ši norma skirta apginti savininko interesus tuo atveju, kai atliekami namo priežiūrai nebūtinai darbai, daugiausia skirti pagerinti gyvenimo sąlygas, estetinį vaizdą ir pan. Iš kitos pusės, neretai būna sunku atriboti, kur yra privalomieji statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimai, o kur – ne. Privalomuosius reikalavimus šiuo metu reglamentuoja statybos techninis reglamentas „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“⁹⁵, kurio 5 punktas numato, kas sudaro privalomųjų reikalavimų visumą. Pavyzdžiui, tarp reikalavimų išlaikyti gyvenamojo namo, jo dalių savybes atitinkančias esminius statinio reikalavimus, yra išskirta higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimai ir pateikiama nuoroda į STR

94 Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603//Valstybės žinios. 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr.54-2123; 2004, Nr. 5-94; 2011, Nr. 125-5963.

95 STR 1.12.05:2002 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351//Valstybės žinios. 2002, Nr. 81-3504; 2011, Nr. 2-66.

„Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“⁹⁶. Šio reglamento 10 punktas nustato, dėl kokių veiksnių statinys turi nekelti grėsmės žmonėms (pvz., pavojingų dalelių buvimo ore, drėgmės ir kt.); šiuos reikalavimus ir priemones sąlygoja, tarp kitų veiksnių, vidaus ir išorės aplinka. Sukuriant tinkamą vidaus aplinką, atsižvelgiama į tokius kriterijus, kaip vandens garai, kvapai, mikroorganizmai ir kt. Numatyta, kad siekiant išvengti teršalų, gerinama oro kokybė, taikant vėdinimą ir valymą, taip pat numatyta, kad turi būti išvengta kenksmingo drėgmės poveikio ir pan. Reglamente pažymėta, kad drėgmė gali paveikti žmonių sveikatą dėl per didelio ar per mažo santykinio dydžio, taip pat dėl netiesioginių drėgmės pasekmių, įskaitant pelėsių augimą ant vidinių paviršių. Taip pat numatyta, kad drėgmę būtina reguliuoti, šalia kitų būdų, izoliuojant sienas ir grindis.

Kad tai pailiustruotume, panagrinėkime situaciją: pvz., daugiabučiame name atliktas laiptinės ar bendro naudojimo koridoriaus remontas, o dalis gyventojų teigia nedavę tam sutikimo pagal CK 4.83 straipsnio 4 dalį ir nesutinka padengti remonto išlaidų. Ar teisūs šie gyventojai? Kad išsiaiškintume šį klausimą, pirmiausia reikėtų išnagrinėti, kokia patalpų būklė buvo prieš remontą, kokie darbai buvo atlikti remonto metu ir ko juos atliekant buvo siekiama. Po to, išnagrinėjus aukščiau minėtų teisės aktų reikalavimus, ir galima daryti išvadą, ar atlikti remonto darbai atitinka privalomųjų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų įgyvendinimą. Pavyzdžiui, jei laiptinės ar koridoriaus sienos buvo įtrūkę, sudrėkę ar net pasidengę pelėsiais, tai akivaizdu, kad buvusi padėtis neatitiko privalomųjų reikalavimų ir kėlė grėsmę ne tik pačiam statiniui, bet ir gyventojų sveikatai, o atlikti remonto darbai buvo būtini ir atitiko minėtus privalomuosius reikalavimus. Jeigu minėtų patalpų sienos buvo normalios būklės, nesuskilę, pelėsio nebuvo, tik paprasčiausiai seniai neremontuotos, apsilupusios, neestetiskai atrodančios, ir keletas gyventojų savo iniciatyva suorganizavo jų remontą, o išlaidų padengimo sąskaitas gavo visi gyventojai, galima daryti išvadą, kad jie neprivalo jų apmokėti, jei nedavė tam sutikimo ar nebuvo bendrijos pritarimo (ar, nesant bendrijos, administratoriaus sprendimo).

Dažnai gyventojams atrodo, kad administratorius parinko rangovus, atlikusius darbus už per didelę kainą. Jie teigia galėję surasti rangovus, kurie darbus būtų atlikę pigiau. Kaip pavyzdį galima paminėti žiniasklaidoje aprašytą atvejį⁹⁷, kai viename iš Palangos daugiabučių remontuojant stogą, gyventojai sužinojo, kad turės apmokėti administratoriaus parinkto ir daug abejonių dėl darbų kainos sukėlusio rangovo atlikto remonto išlaidas, nors nebuvo gautas bendrijos sutikimas dėl stogo

96 STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 420/Valstybės žinios. 2000, Nr. 8-215.

97 Ziabkus A. Privalomas stogo remontas kelia aistras/http://www.lrytas.lt/?data=20110919&id=var_19pri_110919&view=2; prisijungimo laikas: 2011-10-12.

remonto dėl per didelės planuojamų darbų kainos. Gyventojai kreipėsi į miesto merą, ir suinteresuotų šalių susitikimo metu butų ūkį administruojanti įmonė pažadėjo stabdyti pradėtus stogo remonto darbus ir leisti rangovą susirasti patiems namo gyventojams. Tačiau šiuo atveju darbai pripažinti privalomais, o, kaip jau minėjome, pagal teisės aktų reikalavimus daugiabučio namo priežiūrą atliekančiam namo administratoriui dėl privalomųjų darbų teirautis namo gyventojų nuomonės nereikia. Teisės aktai administratorių įpareigoja darbų rangovo ieškoti vadovaujantis Viešųjų pirkimų įstatymu, tai yra viešojo konkurso būdu. Administratorius negali leisti privalomųjų darbų atlikti pačių gyventojų surastiems darbininkams, nes už atliktų privalomųjų darbų kokybę atsako ne gyventojai, bet namo administratorius. Gyventojai gali susirasti savo rangovą, kuris pasiūlytų jiems priimtina kainą, tačiau tokiai įmonei gali būti tik pasiūlyta dalyvauti administratoriaus skelbiamame viešajame konkurse.

Kaip matome, administratoriaus pažadas gyventojams leisti patiems susirasti rangovą neatitinka teisės aktų reikalavimų ir yra populistinis. Taigi šiuo atveju, jeigu buvo priimtas administratoriaus sprendimas dėl rangovo, ir rangovas parinktas teisės aktų nustatyta tvarka, gyventojai turi apmokėti šio rangovo atlikto remonto išlaidas arba kreiptis į administratoriaus veiklą kontroliuojančias institucijas, jeigu yra įtarimų, kad administratorius veikė, pažeisdamas teisės aktų reikalavimus.

Sudėtingi santykiai susiklosto, daugiabučių namų gyventojams mokant už šilumą šilumos tiekėjui. Šie mokesčiai sudaro ženkliai dalį tarp visų kitų mokesčių, todėl yra aktualūs daugeliui gyvenamųjų patalpų savininkų. Gyventojams neretai atrodo, kad jie turi mokėti pernelyg didelius mokesčius ir jie dažnai nesutinka su šių mokesčių apskaičiavimo principu bei metodika. Kaip pavyzdį panagrinėkime LAT nutartį⁹⁸ pagal ieškovo vienos iš daugiabučio namo savininkų bendrijos ieškinį atsakovui akcinei bendrovei „Vilniaus šilumos tinklai“ dėl sandorio pripažinimo iš dalies negaliojančiu bei žalos atlyginimo. Sudarytoje šilumos tiekimo sutartyje buvo susitarta, kad atsakovas parduos bendriją įkūrusio namo gyventojams šilumą, o ši įsipareigojo suvartotos šilumos kiekį paskirstyti jos gyventojams ir surinktus mokesčius pervesti atsakovui. Ieškovas nurodė, kad ginčo sutarties sąlyga „Vartotojas įsipareigoja sunaudotos šilumos kiekį paskirstyti bendrijos gyventojams“ neatitiko tuo metu galiojusių teisės aktų, kuriuose nustatyta, jog kiekvienas gyventojas moka tik už jo suvartotą šilumos kiekį, todėl ši sąlyga laikytina nesąžininga vartotojų atžvilgiu. Be to, atsakovas, skaičiuodamas mokesčius už šildymą ir karštą vandenį, ieškovo teigimu, nesilaikė teisės aktų reikalavimų, nes šiluma, sunaudota nepaskirstyto karšto vandens pašildymui, yra tiekėjo nuostoliai, todėl negalėjo būti paskirta mokėti visiems gyventojams. Tuo gyventojams

98 Lietuvos Aukščiausio Teismo 2009 m. rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-342/2009.

padaryta žala, nes gyventojai mokėjo per didelius mokesčius. Taip pat ieškovas prašė pripažinti negaliojančia minėtos sutarties nuostatą, pagal kurią vartotojas išipareigojo sunaudotos šilumos kiekį paskirstyti bendrijos gyventojams, o ją pakeisti nuostata, pagal kurią vartotojas išipareigotų surinkti iš bendrijos namo gyventojų mokesčius už jų sunaudotą šilumą bei karštą vandenį ir pervesti tiekėjui.

Kasacinis teismas pripažino, kad sudaryta tarp ieškovo ir atsakovo sutartis yra laikytina vartojimo sutartimi. LAT, iš esmės panašiose bylose analizuodamas šiluminės energijos ir karšto vandens vartojimo daugiabučiuose namuose ypatumus teisės taikymo požiūriu, yra nurodęs, kad daugiabučiame name gyvenantys asmenys turi dvejoją padėtį šilumos energijos vartojimo požiūriu. Be šilumos ir karšto vandens vartojimo santykių, yra ir atlyginimo už išlaidas, skirtas bendram turtui išlaikyti, aspektas. Kaip vartotojas, gyventojas – abonentas turi apmokėti už tiek energijos, kiek suvartojo savo poreikiams. Kartu jis yra šilumos kiekio vartotojas ir kita prasme – kaip turto savininkas. Tiekiamą į namą šilumos energija yra naudojama patalpoms šildyti t.y. „gyvatukui“. Visa energija, tiekiamą į namą, turi būti apskaitos prietaisais apskaitoma ir pagal įstatymą paskirstoma. Dalis energijos yra apmokama kaip suvartota konkrečių vartotojų. Kita dalis, kurią sudaro neapmokėtoji kaip vartotojų dalis, turi būti apmokėta tiekėjui kaip namo savininkų (CK 4.76 straipsnis). Namų gyventojai gauna šilumą kaip vartotojai ir kaip savininkai, todėl už ją sumoka ir kaip vartotojai (pagal individualaus vartojimo prietaisų rodmenis), ir kaip savininkai (likusią dalį, fiksuotą tiekėjo apskaitos prietaisu, paskirstytą tarp jų kaip bendraturčių).

Iš šios bylos matyti, kad praktikoje buvo neaiškumų, kas turi apmokėti šilumos nuostolius už šilumą, sunaudotą nepaskirstyto karšto vandens pašildymui, nes teisės aktai tiesiogiai to nereglementavo. Šią problemą išsprendė Šilumos ūkio įstatymo redakcijos⁹⁹, įsigaliojusios nuo 2008 m. sausio 1 d., 11 straipsnio 2 dalis, galiojanti ir šiuo metu, kurioje nustatyta, kad „atsiskaitomieji apskaitos prietaisai įrengiami šilumos pirkimo–pardavimo vietoje. Jeigu nėra techninės galimybės atsiskaitomuosius apskaitos prietaisus įrengti šilumos pirkimo–pardavimo vietoje, šilumos nuostolius atkarpose tarp šilumos pirkimo–pardavimo vietos ir apskaitos prietaiso apmoka vamzdynų savininkas. Sutartimis tiekimo–vartojimo riba gali būti nustatyta kitoje vietoje negu šilumos pirkimo–pardavimo vieta. Tokiu atveju vartotojo nuosavybės arba vartotojų bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiais įrenginiais šilumos pristatymo iki tiekimo–vartojimo ribos papildomas sąnaudas apmoka šie vartotojai.“ Taigi įstatyme aiškiai numatyta, kas turi apmokėti sąnaudas, susidarančias dėl šilumos pristatymo iki vartotojo.

Apskritai Šilumos ūkio įstatymas pakankamai detalai reglamentuoja klausimus, susijusius

99 Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas//Valstybės žinios. 2007, Nr. 130-5259.

su šilumos tiekimu ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimu. Štai įstatymo 25 straipsnyje nustatyta, kad daugiabučio namo buto ir (ar) kitų patalpų savininkas apmoka jam tenkančią dalį šilumos, suvartotos daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpoms šildyti, nesvarbu, koku būdu šildomos jam priklausančios patalpos. 27 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad šilumos vartotojai daugiabučiuose namuose privalo apmokėti jiems tenkančią dalį išlaidų, susijusių su namo šildymo ir karšto vandens sistemos rekonstravimu, kad ji atitiktų privalomuosius reikalavimus. Įstatyme reglamentuotos šilumos vartotojų teisės ir pareigos. Taigi, plačiau reglamentavus klausimus, susijusius su šilumos tiekimu į daugiabučius namus, esminių ginčų šiuo klausimu kilti neturėtų.

Norėtųsi išskirti dar vieną probleminį aspektą, susijusį su bendro naudojimo objektų remonto išlaidų padengimu. Žiniasklaidoje buvo aprašytas atvejis¹⁰⁰, kai kaimo daugiabutyje gyvenę pora tvarkingų šeimų, matydamos, kad namo stogas prakiuręs ir irsta, taip pat nuo drėgmės pradeda irti namo siena, o niekas nesiruošia imtis reikalingų darbų, savo lėšomis naujai perdengė dalį stogo virš savo butų, pasirūpino lietvamzdžiais, sutvirtino yrančią lauko sieną. Netikėtai butų savininkai sužinojo, kad yra skolingi namą administruojančiai bendrovei, nes nemokėjo nustatyto dydžio įmokos lėšų kaupimui bei administravimo mokesčio. Ilgai su tuo negalėję sutikti (kadangi bendrą turtą suremontavo asmeninėmis lėšomis), šios šeimos ieškojo teisybės savivaldybės įstaigose, tačiau joms buvo paaiškinta, kad pagal teisės aktų reikalavimus kaupti lėšas yra privaloma, ir įsiskolinimas namo administratoriui turi būti padengtas. Trečiame iš šio namo butų, kuris priklausė savivaldybei ir kuriame gyveno asociali šeima, įtrūko siena, ir tai kėlė grėsmę visam namui. Paaiškėjo, kad praktiškai visam namui reikalingas remontas, kuriam atlikti sukauptų lėšų neužteks, ir visi butų savininkai turės proporcingai užimamam naudingajam plotui padengti remonto išlaidas. Dvi šeimos, jau įdėję asmeninių lėšų stogo ir sienų daliniam remontui, pasijuto nuskriaustos. Namą administruojanti bendrovė sutiko, jog dalies jau perdengto stogo remontuoti nereikės, ir stogą savo lėšomis suremontavusioms šeimoms nepateikė sąskaitos už likusios dalies perdengimą. Minėtu atveju geresnėje padėtyje yra atsidūrusi minėtoji asociali šeima, kuri nėra buto savininkė ir kuriai nereikia mokėti įmokų ne tik už bendro naudojimo turto, bet ir už buto remontą.

Komentuojant aprašytą situaciją, reikia remtis tuo metu galiojusia DNSBĮ redakcija, kurios 5 straipsnio 3 dalies 1 punktą suteikia butų savininkams teisę be kitų savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų savininkų atlyginti išlaidas proporcingai jų daliai bendrojoje nuosavybėje. Tačiau ši

100 Stundžienė N. Kaimų daugiabučiai – ties griūties riba//http://www.gzeme.lt/index.php?s_id=1&n_id=2688; prisijungimo laikas: 2011-10-10.

procedūra nelengvai įgyvendinama, jei savininkas nežino šios teisės normos, nesurenka išlaidas pateisinančių dokumentų, o jei kiti savininkai atsisakytų išlaidas atlyginti, beliktų tik bandyti jas prisiteisti teismine tvarka.

Šiuo atveju palanki remontą atlikusiems butų savininkams ginčo baigtis susiklostė tik dėl namo administratoriaus geranoriškumo, kai jų turėtos išlaidos užskaitytos kaip kaupiamoji įmoka. Administratorius šioje situacijoje būtų buvęs formaliai teisus, jei remonto išlaidas būtų paskirstęs visiems butų savininkams, o savo lėšomis remonto darbus atlikusiems savininkams pasiūlęs patiems išsiieškoti turėtas išlaidas. Čia teisės aktai turėtų būti lankstesni ir numatyti galimybę užskaityti tinkamai atliktus būtinus remonto darbus kaip kaupiamąją įmoką.

Tiesa, vadovaujantis CK 4.97 straipsnio 4 dalimi, bendraturtis, pagerinęs daiktą be kitų bendraturčių sutikimo, įgyja nuosavybės teisę į pagerinimą, o neteisėtas sąžiningas valdytojas turi teisę pasilikti savo padarytas dalis, kuriomis buvo pagerintas daiktas, jeigu jos gali būti atskirtos nesužalojant daikto. Jeigu pagerintų dalių atskirti negalima arba daiktas buvo pagerintas kitaip, tai neteisėtas sąžiningas valdytojas turi teisę reikalauti atlyginti dėl pagerinimo padarytas išlaidas, bet ne didesnes kaip daikto vertės padidėjimas. Taigi tampa aišku, kad jei asmuo, pagerinęs daiktą, sąžiningai, bet neteisėtai (pvz., negavęs bendraturčių sutikimo), o padidintos daikto vertės negalima atskirti be žalos daiktui, jos padidėjimas gali būti kompensuojamas kitų bendraturčių. Taigi nagrinėtu atveju butų savininkai, savo lėšomis pagerinę daikto vertę (suremontavę stogą ir sienas), jeigu jų išlaidos nebūtų įskaitytos kaip kaupiamoji įmoka, galėtų kreiptis į kitų butų savininkus (tarp jų ir į rajono savivaldybę kaip vieno iš butų savininkę) dėl pagerinimo išlaidų kompensavimo, o jiems nesutikus to padaryti, savo teises ginti teismine tvarka. Žinoma, informuoti apie tokią galimybę savivaldybė ar pats namo administratorius nėra suinteresuoti, taip pat yra maža tikimybė, kad butų savininkai žino apie tokios galimybės egzistavimą, be to, pati procedūra sudėtinga, reikalinga kvalifikuotos teisinės pagalbos ir praktiškai gali būti tik retais atvejais realizuota.

Aptarkime kitą labai dažnai kylančią problemą, susijusią su įvairių įmokų, mokesčių ar rinkliavų, kurias turi mokėti butų ir kitų patalpų daugiabučiuose namuose savininkai, dydžio nustatymu. Daugelis butų savininkų laiko neteisinga jau minėtą CK 4.82 straipsnio 3 dalies normą, jog visi mokesčiai, įmokos apskaičiuojami proporcingai jų turimai daliai bendrojoje nuosavybėje. Tai aktualu mokant mokesčius, kai suteiktos paslaugos suvartojimo negalima išreikšti skaitiklio parodymais - už naudojimąsi liftu, komunalinių atliekų surinkimą, teritorijos aplink namą valymą, taip pat už namo administravimą. Šis įstatymu nustatytas būdas yra gyventojams nenaudingas tais atvejais, kai bute gyvena 1 – 2 asmenys, o buto plotas yra nemažas. Todėl gyventojų dalis kritikuoja

tokį įmokų ir mokesčių apskaičiavimo būdą. Gyventojams atrodo, kad mokesčius, įmokas apskaičiuojant šiuo būdu, jie permoka, teigiama, kad šiukšlina ar liftu naudojasi ne kvadratinis metras, o konkretus asmuo – gyventojas, ir būtų teisinga mokesčius bei įmokas apskaičiuoti, pavyzdžiui, proporcingai bute gyvenančių asmenų skaičiui. Tai patvirtina ir mano atliktos apklausos duomenys – šiam mokesčių apskaičiavimo būdai pirmenybę teikia net 68 proc., o dabar taikomam mokesčių apskaičiavimo būdai – tik 14 proc. apklaustųjų, dar 7 proc. pritartų, kad mokesčių dydis būtų visiems butams vienodas, 6 proc. yra už įvairius skirtingų mokesčių apskaičiavimo būdus, o 5 proc. savo nuomonės šiuo klausimu nepareiškė (2 priedo 8 punktas).

Aptariamu klausimu gausu pasisakymų periodinėje spaudoje, interneto svetainėse. Kaip pavyzdį galima pacituoti vieno iš Utenos daugiabučių namų gyventojų mintis, išdėstytas šio miesto viename iš laikraščių¹⁰¹, kalbant apie namo administravimo mokestį: „...logiškai nepagrįstas ... šių mokesčių apskaičiavimas priklausomai nuo buto ploto, nes visi namo priežiūros darbai, kuriuos atlieka arba privalo atlikti Butų ūkis, susiję su namo bendro naudojimo objektais... Visa tai nepriklauso atskiriems butams, ir jų priežiūros bei remonto apimtis ir kaina nepriklauso nuo buto ploto. Todėl ir išlaidos šiems darbams negali būti planuojamos pagal buto plotą ir turi būti paskirstomos visiems butams vienodo dydžio.“ Straipsnio autoriaus akcentuojama, kad nėra galimybės nustatyti, kiek atskirų butų gyventojai naudojami šiais objektais, kad tai bendra nuosavybė ir turi būti bendra atsakomybė už ją, todėl turi būti ir vienodos įmokos, padengiant šio turto remonto ir priežiūros išlaidas.

Toliau straipsnio autorius kritikuoja mokesčio už laiptinių apšvietimą skaičiavimą pagal buto plotą (t. y. dalį bendrojoje nuosavybėje), atkreipia dėmesį, kad gyventojų skaičius nėra proporcingas buto plotui. Taip pat siūloma išlaidas šildymo ir kvartalinių sistemų priežiūros darbams skaičiuoti nuo radiatorių sekcijų skaičiaus ir vamzdinių ilgio.

Šiuo atveju yra įdomi ir gana originali išsakyta mintis (kituose šaltiniuose to nėra tekę aptikti), kad administravimo mokestis galėtų būti vienodas visiems daugiabutyje esantiems butams nepriklausomai nuo savininko turimo patalpų ploto (t. y. dalies bendrojoje nuosavybėje). Reikia atkreipti dėmesį, kad straipsnio autorius šiuo atveju remiasi paplitusia gyventojų tarpe mintimi, kad nėra galimybės nustatyti, kiek gyventojai naudojami bendrojoje nuosavybėje esančiais objektais, neatkreipiant dėmesio į teismų praktikoje suformuluotą nuostatą, kuri jau buvo paminėta šiame darbe, kad bendrojoje dalinėje nuosavybėje neturi reikšmės naudojimosi bendru daiktu pobūdis, dažnumas ar visiškas nesinaudojimas ir pan. Jeigu dalys bendrojoje nuosavybėje nevienodos, logiška, kad ir administravimo mokestis (į kurį įskaičiuojama ir išlaidos šioms dalims prižiūrėti)

101 Čypas K. Utenos butų ūkis – įmonė ar mokesčių inspekcija?//Utenis. 2011 m. kov. 2 d., Nr.17 (3301).

negali būti vienodas.

Taip pat neatlaiko kritikos jau visiškai neoriginalios straipsnio autoriaus mintys apie mokesčių skaičiavimą proporcingai buto gyventojų skaičiui. Pagal Gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo¹⁰² reikalavimus gyventojai privalo deklaruoti gyvenamąją vietą, tačiau pagal šio įstatymo 3 straipsnio 2 dalį gyvenamoji vieta – tai pagrindinė vieta, kurioje asmuo faktiškai dažniausiai gyvena ir su kuria jis yra labiausiai susijęs, ir šią vietą asmuo deklaruoja, tačiau tai nereiškia, kad asmuo gyvena tik šioje vietoje. Jei mokesčius buto gyventojas turėtų mokėti tik pagal deklaruotą gyvenamąją vietą, liktų neapmokestintos nedeklaruotoje gyvenamojoje vietoje teikiamos paslaugos, o tai tikrai pažeistų teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principus. Jeigu mokesčius ir kitas įmokas skaičiuotume pagal faktinį bute gyvenančių gyventojų skaičių, sudėtinga būtų ši skaičių nustatyti – reikėtų pavesti kažkuriai institucijai tai atlikti ar kiekvienu neaiškiu atveju įrodinėti juridinius faktus teismo keliu, bet tai nebūtų racionalu. Panašiai galima būtų pakomentuoti minėto straipsnio autoriaus mintį apie šildymo ir kvartalinių sistemų priežiūros išlaidų apskaičiavimą priklausomai nuo radiatorių sekcijų skaičiaus ir vamzdžių ilgio. Šiame pasiūlyme galbūt ir būtų logikos, tačiau įstatymų leidėjas pasirinko pakankamai logišką visų mokesčių ir įmokų skaičiavimo proporcingai savininkų turimai daliai bendrojoje nuosavybėje principą, ir šios nuostatos keitimas, ko gero, nebūtų prasmingas - nustačius atskiriems mokesčiams skirtingą jų skaičiavimo tvarką, būtų neišvengta painiavos, o ginčų tikriausiai nesumažėtų.

Matome, kad mokesčių, kitų įmokų nustatymo klausimais teisinis reglamentavimas yra pakankamas, svarbu tinkamas jo taikymas praktikoje. Tačiau reikia suprasti, kad naudojant, prižiūrint, pagerinant bendrą turtą, butų savininkai patiria jiems neretai skausmingas finansines išlaidas. Visuotinai yra žinoma, kad, supratęs reikalo esmę, įsisąmoninus apie jo būtinybę, visuomenės nariai lengviau susitaiko su šio reikalo neišvengiamumu ir mažiau tam priešinasi. Taigi, supratę lėšų kaupimo, bendro turto draudimo būtinybę, mokesčių ir kitų įmokų apskaičiavimo metodiką arba bent jau jų nustatymo pagrindinių principų esmę, daugiabučių gyventojai įgytą didesnę teisinį sąmoningumą ir, tikėtina, keltų mažiau ginčų, kurie neretai kyla dėl nežinojimo. Todėl manau, kad mokesčių bei kitų įmokų apskaičiavimo klausimu reikėtų aktyviau vykdyti butų savininkų teisinį švietimą - kad atsakingos valstybės ir savivaldybių institucijos, taip pat daugiabučių namų administratoriai plačiau komentuočiau žiniasklaidoje, interneto svetainėse ir kituose šaltiniuose CK bei kitų teisės aktų nuostatas įmokų, mokesčių ir rinkliavų nustatymo, lėšų kaupimo klausimais, pagrindžiant jų taikymo prasmę, atskleidžiant jų apskaičiavimo principus, metodiką, teismų praktiką. Gyventojų teisinis sąmoningumas minėtais klausimais prisidėtų prie

102 Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymas//Valstybės žinios. 1998, Nr. 66-1910; 2005, Nr. 143-5169.

ginčų minėtais klausimais mažinimo.

5.4. Bendro turto pagerinimas

Bendro naudojimo turto daugiabučiame name pagerinimas (pagal CK 4.77 straipsnį – bendro daikto ar jo vertės padidinimas) apimtų fiziškai ar morališkai nusidėvėjusio šio turto pakeitimą nauju, naujų objektų įrengimą, turto remontą (kuris gali būti einamasis arba kapitalinis) arba atnaujinimą (modernizavimą, renovavimą). Šiame darbe neliesime turto atnaujinimo (modernizavimo, renovavimo) klausimų, nes šioje srityje kylančios problemos galėtų būti atskiro darbo tema.

CK 4.77 straipsnis suteikia bendraturčiui teisę savo lėšomis padidinti bendrąjį daiktą ar jo vertę. Vieno bendraturčio daromi bendro daikto pakeitimai gali pakeisti kitų bendraturčių naudojimo, valdymo ir disponavimo teisių turinį, tačiau bet koku atveju tokie pakeitimai negali tapti kitų bendraturčių teisių ar teisėtų interesų pažeidimo priežastimi. Atvejai, kai bendraturtis siekia padidinti bendrąjį daiktą ar jo vertę, praktikoje gana dažni. Paprastai tuo bendraturtis siekia naudoti sau, pvz., siekia prisistatyti priestatą, jei butas pirmame aukšte, ar pastogę paskutiniame aukšte, tuo padidinant savo naudingąjį plotą, apšiltinti iš išorės namo sieną ties savo butu ir pan. Šie atvejai nedažni todėl, kad tai susiję su nemažu lėšų poreikiu, taip pat pakankamai sudėtinga šio reikalo įgyvendinimo procedūra, ypač jei tai susiję su statybos leidimo gavimu.

Laikydamasis CK 4.75 straipsnyje įtvirtinto principo, pagal kurį bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendraturčių sutikimu, norėdamas pagerinti bendro daikto vertę, bendraturtis turėtų gauti visų kitų bendraturčių (ar bendrijos, jei ji įsteigta) sutikimą. CK 4.77 straipsnio 1 dalis ir numato bendro daikto ar jo vertės pagerinimo atvejus, gavus kitų bendraturčių sutikimą. Šiuo atveju pagerinusio daiktą bendraturčio reikalavimu jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir naudojimosi daiktu tvarka turi būti atitinkamai pakeičiamos. Tačiau, kadangi nėra jokio poįstatyminio akto šiuo klausimu, neaišku, kaip padidinti dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kai padidinama bendro daikto vertė (ne patalpų plotas, o, pvz., atliekamas sienų, stogo dalies remontas, nusidėvėjęs turtas pakeičiamas nauju). Ši straipsnio dalis turėtų būti papildyta nuoroda į kitus teisės aktus, nustatančius metodiką, kaip tai atlikti. Tuo labiau, kad pagal CK 4.82 straipsnio 5 dalį savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalis lygi jam priklausanti patalpų naudingojo ploto ir namo naudingojo ploto santykiui, taigi bendro daikto padidinimas tarsi siejamas tik su patalpų ploto padidinimu, o kitaip padidinus daikto vertę, tikrai neaišku, kaip praktiškai įgyvendinti minėtą CK normą.

Kokia tvarka turėtų būti gautas bendraturčių sutikimas, pagerinant bendrą turta? Tai dažnai sukelia problemų norinčiam pagerinti turta bendraturčiui, nes sutikimo davimas neatsiejamas nuo žmogiškoji faktoriaus veikimo. Kaip yra konstatavęs LAT¹⁰³, jei planuojami atlikti darbai, kuriems yra reikalingas statybos leidimas, dėl pagrindinių turto pagerinimo aspektų bendraturčiai turi susitarti iš anksto, iki projekto parengimo ir patvirtinimo. Tam numatytas projektinių pasiūlymų rengimas. Projektiniai pasiūlymai būtent ir skirti bendraturčiams apsispręsti, ar duoti sutikimą pagerinimui, ar tai nepažeis jų interesų, taip pat ir pagrindas teismams nuspręsti, ar pagerinimas nepažeis bendraturčių interesų, ar bendraturčių atsisakymas duoti sutikimą yra pagrįstas. Projektiniai pasiūlymai turėtų apspręsti, kaip, pvz., turto pagerinimas paveiks bendraturčių turimų patalpų sienas, pamatus, ar nesumažins šviesos patekimo į šias patalpas, ar neapribos galimybės naudotis bendro naudojimo patalpomis ar kitais objektais. Netinkamai parengti projektiniai pasiūlymai yra pagrindas bendraturčiui neduoti sutikimo dėl turto pagerinimo¹⁰⁴.

Bendraturčiui siekiant įgyvendinti įstatymu suteiktą statybos teisę, susijusią su bendru daiktu, kitų bendraturčių duodami sutikimai yra skirti ne bendrai teisei į statybą įgyvendinti, bet konkrečioms statybos darbams atlikti, dėl to bendraturtis, kreipdamasis į kitus bendraturčius dėl sutikimo gavimo, privalo juos tinkamai informuoti apie veiksmus, ketinamus atlikti su bendrai naudojamu daiktu¹⁰⁵. Ar bendraturčiams pateikiama informacija išsami, vertinama pagal tai, ar yra pakankamai duomenų nuspręsti, ar būsima statyba nepažeis jų, kaip bendraturčių, teisių. Teisės aktai įsakmiai nenurodo, koku konkrečiu būdu turi būti pateikiama tokia informacija, dėl to planuojami statybos darbai galėtų būti detaliam aptarti bendrame susirinkime su kitais bendraturčiais, užfiksuojant tai raštu, arba informacija apie planuojamus statybos darbus gali būti pateikta kiekvienam iš bendraturčių asmeniškai pasirašytinai.

Kadangi sutikimo davimas yra laisvos asmens valios išraiška, kiekvienas bendraturtis gali savo nuožiūra duoti arba atsisakyti duoti sutikimą atlikti bendrosios nuosavybės pakeitimo darbus. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad bendraturčiai yra įpareigoti bendradarbiauti, kooperuotis ir aktyviai derinti savo interesus, atsisakymas duoti sutikimą turi būti protingai motyvuotas, o „protingais motyvais galima pripažinti faktais, specialistų išvadomis, kitais patikimais duomenimis pagrįstus argumentus, kurie patvirtina, kad daikto pagerinimas nepakeis bendraturčių gyvenimo ar veiklos sąlygų, buvusių iki rekonstrukcijos, kitaip nei nurodo statybos techniniai dokumentai, teisės normos, reguliuojančios statinio saugos ir eksploataavimo sąlygas“¹⁰⁶. Galima daryti išvadą, kad

103 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-462/2007.

104 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-227/2006.

105 Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2002 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3-3K-1265/2002.

106 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3-3K-1064/2003.

bendraturtis, nesutikdamas su kito bendraturčio, siekiančio padidinti bendrą nuosavybę, veiksmais, turi nurodyti galimus tokių teisės normų pažeidimus. Jeigu bendraturtis nenurodo protingai motyvuoto atsisakymo duoti sutikimą pagrindų, nepatenkintas bendraturtis gali kreiptis į teismą su ieškiniu dėl trukdymo įgyvendinti savo bendrosios dalinės nuosavybės pašalinimo.

Taigi galima teigti, kad teisė į statybą, varžoma bendraturčių atsisakymu duoti sutikimą atlikti statybos darbus, gali būti ginama per teismą, esant abiem šioms sąlygoms: pirma, statytojas siekia gauti sutikimą atlikti konkrečius statybos darbus ir pateikia apie juos išsamią informaciją; antra, nenustatoma atsisakančio duoti sutikimą bendraturčio teisių ir teisėtų interesų galimo pažeidimo dėl konkrečių statybos darbų atlikimo.

Teismas, išnagrinėjęs faktinių aplinkybių visumą, gali bendraturčio atsisakymą duoti sutikimą pripažinti kaip trukdantį savininkui įgyvendinti statybos teisę. Reikia atkreipti dėmesį, kad teismas, pripažindamas, jog bendraturčio atsisakymas duoti sutikimą didinti bendrąją nuosavybę yra nepagrįstas, savaime nepripažįsta ieškovo teisės atlikti bendrosios dalinės nuosavybės didinimo (statybos) darbus, kitaip toks teismo sprendimas reikštų suteikimą teisės atlikti statybos darbus, negavus statybos leidimo. Teismas šiuo atveju tik konstatuoja kitų bendraturčių atsisakymą kaip nepagrįstą ir pripažįsta bendraturčiui teisę gauti projektavimo sąlygas ir leidimą statyti be kitų bendraturčių sutikimo.

CK 4.77 straipsnio 2 dalis kalba apie bendro daikto ar jo vertės padidinimą, neturint kitų bendraturčių sutikimo. Taigi, reglamentuota ir tokie atvejai, kai bendras daiktas ar jo vertė pagerinama, neturint minėto sutikimo. Šiuo atveju bendraturtis įgyja nuosavybės teisę į padidintą dalį, jeigu ją galima atskirti, nesužalojant bendro daikto. Jei daikto ar vertės dalies negalima atskirti, visų bendraturčių dalys padidėja proporcingai jų turimoms bendrosios dalinės nuosavybės teise dalims. Tačiau vėlgi nėra aišku, kaip šį straipsnį praktiškai taikyti, kai padidinama daikto vertė (tačiau ne patalpų plotas, pvz., kaip 5.3 poskyryje minėtu atveju, stogo ar sienų būklė), nėra metodikos, numatančios, kaip tai padaryti.

Taip pat, mano nuomone, yra diskutuotinas CK įtvirtintas reikalavimas apmokėti patirtas išlaidas bendro naudojimų objektų pagerinimui visiems bendraturčiams proporcingai savo daliai. Kaip žinome, bendras turtas yra labai nevienodas pagal savo paskirtį. Yra turtas, kuris tarnauja viso namo gyventojų poreikiams, pvz., stogas, sienos, pamatai, šiluminio mazgo įranga. Kitas turtas skirtas tik tam tikros atskiros namo dalies (pvz., laiptinės) gyventojų poreikiams – joje esantys laiptai, durys, langai, radiatoriai. Pvz., išskyla poreikis pakeisti naujomis vienoje namo laiptinėje esančias duris ar naujai įstatyti sudužusį vienos laiptinės lango stiklą, ar nudažyti vienos laiptinės

sienas. Praktikoje yra pasitaikę atvejų, ypač ankstesniais metais, iki įsigaliojant teisės aktams apie daugiabučių namų administravimą, taip pat, kol visuomenei buvo mažiau žinoma apie administratorių veiklą, kai patys namo dalies, šiuo atveju laiptinės, gyventojai inicijuodavo reikalingų darbų atlikimą savo lėšomis. Jiems net nekildavo mintis rinkti lėšas minėtiems darbams atlikti iš viso namo patalpų savininkų. Lėšas surinkdavo ir darbus suorganizuodavo išimtinai tos laiptinės gyventojai. Tokia mintis ir šiuo metu atrodo visai logiška, taigi manyčiau, kad panašiais atvejais įstatymų leidėjas galėtų numatyti išlygas. Tuo labiau, kad kaip numato šiuo metu galiojanti CK 4.82 straipsnio 4 dalis, dalies bendrojoje nuosavybėje pardavimo atveju, kai parduodamas daiktas tenkina atskiroje namo dalyje esančių patalpų savininkų poreikius, apie pardavimą pranešama tik toje namo dalyje esančių patalpų savininkams ir tik jiems leidžiama pirmenybės teise pasinaudoti jį pirkti. Analogiškai siūlyčiau reglamentuoti klausimą apie tam tikroje atskiroje namo dalyje esančio bendro turto, kuris tenkina tik toje namo dalyje esančių patalpų savininkų poreikius, pagerinimo išlaidų paskirstymą – šios išlaidos galėtų būti paskirstomos tik toje namo dalyje esančių patalpų savininkams. Tai prisidėtų prie socialinio teisingumo – juk gali būti, kad vienos laiptinės gyventojai labiau tausoja bendrą turtą, jį remontuoti reikia rečiau, kitoje laiptinėje gali būti atvirkščiai, o pagal šiuo metu galiojančią tvarką išlaidos visais atvejais paskirstomos visiems namo gyventojams. Siūlomas reglamentavimas nepažeistų nei namo administratoriaus, nei savininkų interesų, bet padėtų sumažinti ginčų atvejus, kai savininkai nesupranta, kodėl jiems namo administratorius pateikia sąskaitas už kitoje laiptinėje esančio turto remontą, rašomi skundai administratoriui ir jo veiklą kontroliuojančioms institucijoms, gaišamas laikas, kol teisės normos išaiškinamos savininkams.

Taigi problemas bendro turto pagerinimo klausimais galima suskirstyti į dvi dalis - kylančias dėl objektyvių priežasčių (reikalingų poįstatyminių teisės aktų nebuvimo) bei dėl subjektyvių priežasčių (žmogiškojo faktoriaus veikimo bendraturčių sutikimo gavimo procedūroje).

5.5. Teritorijos priskyrimas ir priežiūra

Aplink kiekvieną daugiabutį namą yra tam tikra teritorija – žemės sklypas. Kyla klausimas – ar šis sklypas priskiriamas daugiabučiui namui, ar būtina priskyrimą įforminti teisiškai, kas turi tvarkyti šią teritoriją, ar daugiabutyje esančių patalpų savininkams reikia mokėti už aplink namą esančios teritorijos priežiūrą ir pan. Panagrinėkime, ką šiuo klausimu numato teisės aktai.

Pirmosios redakcijos DNSBĮ 4 straipsnis greta kitų bendrijos tikslų numatė ir aplinkos (priskirto žemės sklypo) tvarkymą. Iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusios redakcijos DNSB įstatymo 3

straipsnio 1 dalis numatė, kad DNSB yra organizacija, įgyvendinanti namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius ne tik su namo bendrojo naudojimo objektu, bet ir su įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu. Analogiškai suformuluotas (kol kas nesuderintas su Bendrijų įstatymu) ir bendrosios nuosavybės administratoriaus uždavinys Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų 4 punkte - įgyvendinti reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektu, taip pat Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo naudojimu ir priežiūra. Naujasis Bendrijų įstatymas DNSB apibrėžia kaip juridinį asmenį, įsteigtą naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, o tarp šių objektų išskiriamas ir bendrojo naudojimo žemės sklypas – tai bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas. (Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies 5 punktas). Kaip matome, ankstesnė įstatymo bei pagal jį parengtų administravimo nuostatų redakcija kalba ne apie bet kokią žemės sklypą, o apie įstatymų nustatyta tvarka namui priskirtą žemės sklypą. Bendrijų įstatymas kalba apie nuosavybės teise ar kitais pagrindais valdomą bei naudojamą sklypą. Taigi aišku, kad prie konkretaus namo priskirtu žemės sklypas laikomas tada, kai jis turi aiškiai apibrėžtas ribas bei apskaičiuotą plotą.

Žemės sklypo priskyrimo daugiabučiam namui, taip pat šio sklypo valdymo, naudojimo bei disponavimo juo tvarką ir sąlygas nustato žemės santykius reglamentuojantys įstatymai, iš jų pagrindinis yra Žemės įstatymas¹⁰⁷. Šio teisės akto 40 straipsnio 6 dalis numato, kad šio įstatymo nustatyta tvarka suformuoti žemės sklypai registruojami Nekilnojamojo turto registre. Taigi, informacija apie tai, ar konkrečiam daugiabučiam pastatui yra priskirtas ir suformuotas žemės sklypas, turi būti užfiksuota minėtame registre. Ir tik esant suformuotam ir užregistruotam žemės sklypui, gali būti pilnai įgyvendinta Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 3 dalies 1 ir 2 punktuose numatyta patalpų savininkų pareiga tausoti, tinkamai naudoti ir prižiūrėti bendrojo naudojimo objektus, nustatyta tvarka apmokėti jų išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas ir kt. Tačiau teisės aktuose nenurodyta, ar žemės sklypo priskyrimas prie namo yra bendraturčių teisė, ar pareiga, ar gali bendrijų veiklą kontroliuojančios institucijos reikalauti, kad bendraturčiai būtinai įformintų žemės sklypo priskyrimą prie namo.

Nesant priskirtam konkrečiam žemės sklypui prie daugiabučio pastato, bendro naudojimo teritorijų aplink daugiabučius namus priežiūra, kaip ir kitomis bendrojo naudojimo teritorijomis,

107 Lietuvos Respublikos žemės įstatymas//Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868, 2010, Nr. 72-3616.

rūpinasi savivaldybių padaliniai - seniūnijos¹⁰⁸. Taigi reiškia, kad ir mokesčius už bendrojo naudojimo teritorijos, esančios aplink daugiabutį namą, priežiūrą patalpų savininkai turi mokėti tik tuo atveju, jei prie namo yra priskirtas konkretus žemės sklypas. Tokių atvejų Lietuvoje dar nėra daug. Tai būtų naudinga savivaldybėms, kurioms nereikėtų tvarkyti priskirtų konkrečiam namui teritorijų, todėl logiška, jog jos turėtų būti suinteresuotos, kad kuo daugiau daugiabučių turėtų priskirtus ir teisiškai įformintus žemės sklypus. Tačiau matant daugiabučių išsidėstymą, kai pastatai stovi vienas šalia kito, kai keli namai naudojami vienu kiemu, kai teritorija praeina neribotas skaičius praeivių, o pravažiavimai yra bendri keliems namams, galima teigti, kad teritorijos priskyrimas konkrečiam namui netenka prasmės, o tampa tik formalumu, nesuteikiančiu namo gyventojams jokios naudos. Šiais atvejais nebus įmanoma tokios teritorijos užtvirti ar kitaip atriboti ir naudoti tik namo gyventojų ar jų svečių reikmėms (tai pažeistų kitų asmenų teisę praeiti ar pravažiuoti, o naujų infrastruktūros objektų nutiesimas, net ir esant techninėms galimybėms, sudarytų didžiulių problemų savivaldybėms). O kadangi žemės sklypo įteisinimo procedūra yra pakankamai sudėtinga, ilga, reikalaujanti laiko ir finansinių sąnaudų (brangiai kainuoja kadastrinių matavimų atlikimas), suprantama, kad būtų savininkai nėra tuo suinteresuoti. Tai patvirtina ir mano atliktos apklausos duomenys – žemės sklypo apie namą įteisinimui pritartų tik 28 proc. apklaustųjų (51 proc. nepitaria, likusieji nuomonės neturi) (2 priedo 11 punktas). Įdomu, kad ir įteisinus žemės sklypą aplink namą, net 69 proc. apklaustųjų mano, kad jis ir toliau turėtų būti tvarkomas savivaldybių lėšomis (tik 16 proc. mano, kad tai turėtų būti atliekama gyventojų lėšomis, kiti neturi nuomonės) (2 priedo 12 punktas).

Taigi praktikoje turėtų būti atsižvelgiama į tai, kad kai kuriais atvejais priskirti žemės sklypą prie daugiabučio namo netikslinga, ir laikyti, kad siekti žemės sklypo priskyrimo prie namo yra bendraturčių teisė, bet ne pareiga.

Dar viena problema šioje srityje būtų ta, kad Lietuvoje ilgą laiką nebuvo vieningo minėtų teisės normų dėl mokesčio už teritorijų tvarkymą taikymo. Šis mokestis buvo renkamas iš gyventojų, kol kai kurie būtų savininkai ar jų interesus ginančios institucijos kreipėsi į teismus ir bylas laimėjo, pvz., žiniasklaidoje aprašytas atvejis Palangoje, kai savininkai atsisakė mokėti šį mokestį ir teisme laimėjo bylą¹⁰⁹. Dalis savivaldybių, atsižvelgdamos į tai, nustojo rinkti šiuos mokesčius iš gyventojų, tačiau ne visos. Pvz., Klaipėdoje ir Vilniuje jau senokai daugiabučių namų kiemai tvarkomi savivaldybės lėšomis, tačiau Vilniuje savivaldybės atstovai vis gąsdina, kad gali tekti šios tvarkos atsisakyti dėl lėšų trūkumo darbininkų atlyginimams išmokėti. Šiaulių ir

108 Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas//Valstybės žinios. 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290; 2011, Nr. 155-7354.

109 Teisininkė sumažino palangiškių mokesčių našta//<http://www.ve.lt/naujienos/lietuva/lietuvas-naujienos/teisininke-sumazino-palangiškiu-mokesciu-nasta-400135/>; prisijungimo laikas: 2011-09-19.

Panevėžio miestų savivaldybės pinigų kiemams tvarkyti neskiria. Gyventojai patys sprendžia, ar juos tvarkyti. Tokia tvarka galioja ir Kaune¹¹⁰. Kol nėra LAT praktikos šiuo klausimu, jis, kaip matome, traktuojamas skirtingai. Vilniaus daugiabučių namų bendrijų asociacija dar 2004 m. laimėjo bylą teisme prieš miesto savivaldybę, todėl mokestis gyventojams buvo nustotas skaičiuoti. Kauno miesto savivaldybė į teismą iki šiol nebuvo patraukta. Kauno politikai mėgino rasti būdų, kaip įteisinti padėtį, kai valstybės žemė prie daugiabučių, patikėjimo teise valdoma savivaldybės, tvarkoma gyventojų lėšomis. Jie bandė įtvirtinti sąvoką „faktiškai naudojamos teritorijos“¹¹¹, tačiau, kaip žinia, CK tokios sąvokos nenumato, tad mokestis už tokių teritorijų priežiūrą, primetamas gyventojams, prieštaraujant teisės aktų reikalavimams, teisėtu tapti negali, ir saviveikla čia negalima. Jau pats Lietuvos teisės sistemoje įtvirtintas teisėtumo principas reikalauja, kad visose savivaldybėse besąlygiškai būtų laikomasi teisės aktų reikalavimų, todėl teisinėje valstybėje skirtingas jų traktavimas turėtų būti negalimas. Be to, tuo padaryta arba ir iki šiol daroma materialinė žala gyventojams.

Žinoma, niekas negali uždrausti patalpų savininkams savo iniciatyva prižiūrėti, gražinti teritoriją aplink daugiabutį, net ir nepriskirtą namui pagal teisės aktų reikalavimus, pvz., suorganizuoti pavasarinę talką ar talką teritorijos ženklusniam sutvarkymui, įrengti nedidelį gėlyną, suoliukų ar pan. Tik gyventojai turėtų nepamiršti ir teisės aktų reikalavimų, esant reikalui, suderinti būsimus darbus su seniūnija (pvz., sodinant stambesnius želdinius, atliekant kasinėjimo darbus). Kartais tokius darbus finansuoja savanoriškai kas nors iš patalpų savininkų (ypač jei name įsikūrusi įmonė, įstaiga), bet neretai tokiais atvejais yra organizuojamos rinkliavos, kurias nustato bendrija, o jei ji neįsteigta – ir patys gyventojai, kurių iniciatyva atliekami teritorijos pagražinimo darbai. Esant įsteigta bendrijai, jos nutarimai, priimti teisės aktų nustatyta tvarka, kaip jau buvo minėta, privalomi visiems patalpų name savininkams, o nesant bendrijos, prisidėti finansiškai ar neprisidėti prie savanoriško teritorijos tvarkymo, gražinimo – tai jau asmeninis kiekvieno savininko reikalas, ir prievarta čia negalima.

Taigi pagrindinės problemos šiame poskyryje nagrinėjamu klausimu būtų nepakankamai išbaigtas teritorijos priskyrimo prie daugiabučio namo klausimų reglamentavimas bei kontrolės stoka, savivaldybėms vykdant vieną iš jų funkcijų, numatytų Vietos savivaldos įstatyme – bendro naudojimo teritorijų priežiūrą.

110 Mokestis už daugiabučių namų teritorijų priežiūrą – teisėtas ar ne?//<http://kauno.diena.lt/naujienos/miestas/> verslas-politika/mokestis-uz-daugiabuciu-namu-teritoriju-prieziura-teisetas-ar-ne-258981; prisijungimo laikas: 2011-09-19.

111 Pagal: Stanišauskas G. Kaune – neteisėto mokesčio reketas//<http://verslas.delfi.lt/business/kaune-neteiseto-mokescio-reketas.d?id=13980633>; prisijungimo laikas: 2011-09-19.

6. PROBLEMOS DISPONAVIMO BENDRU TURTU PROCESĖ

Bendraturčiui priklausančia dalimi bendrojoje dalinėje nuosavybėje neįmanoma disponuoti, neatidalijus šios dalies. Atidalijus keičiasi daikto teisinis režimas ir bendraturčių statusas, todėl tai neatskiriama siejasi su disponavimo turtu santykiais. Pagal CK 4.80 straipsnį kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. Jeigu nesusitariama dėl atidalijimo būdo, pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kitais atvejais atidalijami bendraturčiai gauna kompensaciją pinigais. Taigi pirmenybė teikiama daikto padalijimui natūra. Tačiau dalijami tik dalūs daiktai. LAT yra pažymėjęs, kad fiziškai nedalūs ir būtini visiems atsidalijantiems bendraturčiams tam, kad jie galėtų pagal paskirtį naudotis atsidalyta nuosavybe, negali būti dalijami natūra¹¹². Todėl praktiškai galimi įvairūs būdai, kaip bendraturčiai gali pasitraukti iš bendrosios dalinės nuosavybės: parduodant bendrą daiktą ir bendraturčiams pasidalijant už daiktą gautus pinigus; prašančiam atidalyti asmeniui sutikus, jam skirti iš kitų bendraturčių kompensaciją už jam tenkančią dalį; paliekant daiktą vienam ar keliems bendraturčiams, o kitiems priteisiant piniginę kompensaciją be jų sutikimo ir kt.

Šios normos taikymas aiškus ir logiškas, kai siekiama atidalinti turtą, valdomą kaip atskirą, savarankišką daiktą. Tačiau bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose (taip pat ir kitos paskirties pastatuose, kai bendrai valdomi namo bendro naudojimo objektai) kontekste šios normos taikymas tampa problemišku. Sunku įsivaizduoti galimybę atidalinti dalį nuosavybės į stogą, sienas, vamzdynus ar ankštą laiptinę, kuria naudojasi visi gyventojai, kad patektų į savo butus, tačiau pagal CK 4.80 straipsnį kiekvienas bendraturtis tokią teisę turi. Kaip būtų galima ją praktiškai įgyvendinti?

Pasak teisės teoretikų, bendrosios nuosavybės teisė gali atsirasti arba sutarties, arba įstatymo pagrindu. Esant sutarčiai, kurioje numatyti visi bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindai, akivaizdu, kad vieno bendraturčio teisę atidalyti atitinka kito bendraturčio pareiga tai įvykdyti. Jeigu to nenumatyta, atsidalijimo mechanizmas tampa problemiškas. Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas susijęs su atskiro bendraturčio nuosavybės teisės ribojimu, nes bendraturčių interesai gali nesutapti. Todėl vienareikšmiškai teigti, kad visais atvejais vieno bendraturčio siekį atidalyti atitinka kito bendraturčio pareiga, negalima, ypač kalbant apie atvejus, kai bendrosios nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas kyla iš įstatymo (kaip yra bendrosios dalinės nuosavybės daugiabučiuose namuose atvejais). Bendrosios nuosavybės teisė kiekvienam reiškia jo teisę į visą

112 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr.3K-7-466/2008, 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2007.

bendrą daiktą, tačiau antra vertus, nuosavybės bendrumas varžo kiekvieno savininko laisvę, įgyvendinant teises į daiktą, ir savininko autonomiją. Daroma išvada, kad savininkų daugetas tam pačiam daiktui reikalauja specialaus tokių santykių reguliavimo ir jų įgyvendinimo. Todėl bendrosios nuosavybės tinkamo įgyvendinimo sąlyga yra bendraturčių susitarimas, grindžiamas interesų derinimo principu. Tai yra bendras valios aktas, kuris turi būti traktuojamas kaip esminė prielaida stabiliam ir ekonomiškam bendro turto valdymui ir naudojimui ir kaip esminė teisinė sąlyga egzistuoti bendrajai nuosavybės teisei. Pripažįstama, kad atidalijimas gali būti ribojamas dėl socialinio poreikio užtikrinti teisinį stabilumą, apibrėžtumą bei socialinę taiką tarp nuosavybės teisės subjektų¹¹³.

LAT taip pat yra pažymėjęs, kad atidalijimas daugiabučiame name turi ypatumų: jame esantis butas yra atskiras nuosavybės teisės objektas, tačiau tokio buto savininkas yra bendraturtis su kitais butų savininkais namo objektams, kurie yra neišvengiami norint butą naudoti pagal paskirtį; butai yra pagrindiniai daiktai, turintys tokią pačią paskirtį: jie yra pritaikyti gyventi¹¹⁴. Logiška, kad ir CK numato tam tikrus apribojimus, disponuojant bendro naudojimo objektais daugiabučiuose. CK 4.82 straipsnio 2 dalis numato, kad namo, buto ar kitos patalpos savininkas neturi teisės perduoti bendrojo naudojimo objektų savo dalies, taip pat atlikti kitų veiksmų, dėl kurių ta dalis perduodama atskirai nuo nuosavybės teisės į patalpą, išskyrus atvejus, kai perduodama daikto, kuris gali būti ar, jį pertvarkius, galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas, dalis. Tačiau čia kalbama ne apie galimybę atidalinti, o apie bendro naudojimo daikto dalies perdavimą, t. y. perleidimą kitiems asmenims. Bet akivaizdu, kad bendraturtis turi teisę ne tik perleisti savo dalį, bet ir siekti natūroje išskirti savo turto dalį (atsidalinti). CK nereglamentuoja, kaip elgtis tokiais atvejais, kai bendraturtis nesiekia perleisti bendro naudojimo daikto dalies, o siekia tik atsidalinti iš daugiabučio namo (ar kitos paskirties pastato) bendro naudojimo objektų bendrosios dalinės nuosavybės ir šią dalį turto įteisinti savo vardu. Manau, kad tai yra įstatymo spraga, nes šiuos atvejus reikėtų tiesiogiai reglamentuoti kodekse. Tam siūlyčiau CK papildyti nauju straipsniu, reglamentuojančiu atidalijimo iš daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų bendrosios dalinės nuosavybės atvejus, leidžiant atidalinti tik tokiais atvejais, kai atidalijus daiktas gali ar, jį pertvarkius, galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas ir toks jo naudojimas nepažeis butų ar kitų patalpų savininkų interesų, o nesant galimybės atidalinti, nebūtų mokama kompensacija, kaip bendrais atvejais, o turtas liktų nepadalintas.

Manau, kad siūlomos normos egzistavimas yra būtinas ir logiškas. Juk iš esmės skiriasi

113 Pakalniškis V., Cirtautienė S. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos teismų praktikoje//Mykolo Romerio universitetas. Jurisprudencija, 2009, 2 (116). P. 282-283.

114 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr.3K-7-466/2008.

siekimas atidalyti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės įprastais atvejais, kai bendrai valdomas koks nors savarankiškas daiktas (kad ir pats butas ar kita patalpa), ir tais atvejais, kai bendrai valdomi pastato bendro naudojimo objektai. Juk santykiai, susiklostantys šiais atvejais, yra išvestiniai, kylantys iš pagrindinio turto (buto ar kitos patalpos) nuosavybės santykių. Įprastais atvejais atsidalinus ir sumažėjus bendraturčių skaičiui tampa paprasčiau įgyvendinti nuosavybės teisę į tą daiktą, todėl atidalijimas naudingas bendraturčiams. Bet, kai siekiama atsidalinti tik iš bendro naudojimo objektų daugiabučiame name, dėl to bendraturčių nesumažėja, o vėliau perleidus atidalytą daiktą kitiems asmenims, bendraturčių dar padaugėtų.

Siekiant išvengti siūlomos teisės normos prieštaravimo CK 4.80 straipsnio 2 daliai, pagal kurią nepadalijus daikto natūra, atidalijami bendraturčiai gauna kompensaciją pinigais, reikėtų atitinkamai patikslinti šią dalį. Taip pat siūlyčiau bendraturčio kreditoriui šiuo atveju nesuteikti teisės reikalauti atidalyti skolininko dalį iš daugiabučio namo (ar kitos paskirties pastato) bendro naudojimo objektų bendrosios dalinės nuosavybės, kad būtų galima iš jos išieškoti, kaip numato CK 4.80 straipsnio 3 dalis, nes tai apsprendžia šio turto teisinio statuso specifika. Taigi, mano nuomone, atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės daugiabučiame name neturi būti priverstinai įgyvendinamas, to panorėjus vienam ar kitam bendraturčiui, nes tai labai glaudžiai susiję su daugelio kitų bendraturčių interesais, su namo administravimo reikalais, o privalomas kompensacijos išmokėjimas pažeistų kitų bendraturčių turtinius interesus ir taptų pasipelnymo šaltiniu siekiantiems atsidalinti asmenims. Todėl ir siūloma norma leistų kreiptis dėl atidalinimo daugiabučiame name, bet tai būtų bendraturčio teisė, o ne reikalavimas, ir nesant galimybės atidalyti, ši teisė liktų neįgyvendinta.

Galimi atvejai, kai vienas iš bendraturčių siekia atsidalyti iš bendrosios nuosavybės, o kiti nesutinka su tuo ir prašo nustatyti naudojimosi daiktu tvarką. Teismų praktikoje yra išaiškinta, jog sprendžiant bendraturčių ginčą, kai vienas reikalauja atidalyti savo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, o kitas - nustatyti daikto naudojimosi tvarką, pirmenybė turi būti teikiama atidalijimui iš bendrosios nuosavybės. Tik negalint daikto padalyti natūra, gali būti nustatoma naudojimosi tuo daiktu tvarka¹¹⁵. Tačiau LAT nagrinētu atveju vyko ginčas dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ne daugiabučiame name. Manau, kad kalbant apie atidalijimą iš bendrosios dalinės nuosavybės daugiabučiuose namuose, situacija iš esmės keičiasi, ir remiantis mano aukščiau išdėstytais motyvais būtų galima teigti, kad tokiais atvejais pirmenybė turėtų būti teikiama tokiam būdui, kuriam protingai pritaria bendraturčių dauguma, t. y. jei didesnė dalis bendraturčių nenori atsidalyti, logiškai nustatyti naudojimosi bendru daiktu tvarką. Tai išplaukia iš daugiabučio namo

bendro naudojimo objektų specifikos – jie skirti tarnauti visų bendraturčių interesams. Tačiau atveju, kai siekiama atsidalinti iš bendro naudojimo objektų nuosavybės daugiabučiame name, teismų praktikoje rasti nepavyko.

Teisės aktai neleidžia perleisti neišmatuotos ir niekieno vardu neįregistruotos patalpos (taip pat ir bendro naudojimo patalpos daugiabučiame name, nors ji ir priklauso visiems bendraturčiams), remiantis teisių perleidimu, pavyzdžiui, perleisti teisę į vėliau suformuotą konkrečią patalpą palėpėje, rūsyje ar pan. (t.y. bendraturčio teisę į patalpą kaip bendrąją dalinę nuosavybę). Įgyvendinant nuosavybės teisę, siekiant atsidalinti iš bendrosios nuosavybės, t. y. disponuojant bendru turto, yra reikalinga pereiti tam tikrus etapus - atlikti kadastrinius matavimus, įregistruoti bendrosios dalinės nuosavybės teisę į patalpą, o po to - įregistruoti nuosavybės teisę į atidalijamą daiktą ar jo dalį viešajame registre, tam gavus kitų bendraturčių sutikimus ir atitinkamų valstybės (savivaldybės) institucijų suderinimus bei leidimus. Visa procedūra yra reglamentuojama skirtingų teisės aktų, pakankamai sudėtinga, ilga, kainuojanti nemažai lėšų, todėl nemaža dalis bendraturčių vien dėl to nesiryžta pasinaudoti šia galimybe. Taip pat daug problemų sukelia reikalingų pagal teisės aktus bendraturčių sutikimų gavimas. Nors bendraturčių nuosavybės teisė nėra absoliuti – jie negali trukdyti vieni kitiems įgyvendinti savo teisių – dažni atvejai, kai bendraturtis, norėdamas įsirengti dalį tam tikros patalpos (dažniausiai palėpės, rūsio) arba ją visą ir vėliau įregistruoti nuosavybę savo vardu, negauna tam reikalingų bendraturčių sutikimų. Šiame procese reikia dviejų rūšių sutikimų – pirmiausia, visų bendraturčių bendro susitarimo dėl patalpos padalijimo konkrečiomis dalimis, t. y. bendro plano, kuriame nurodoma, kurioje vietoje yra kiekvienam bendraturčiui priklausanti patalpos dalis, po to – sutikimo, įrengiant patalpą, daryti bendro turto (stogo, sienų) pertvarkymus. Priežastys, dėl ko atsisakoma duoti sutikimą, būna įvairios: kartais dėl egoistinių paskatų („jei aš to negaliu ar nenoriu, tegul ir kitas tuo nepasinaudoja“), o neretai kiti bendraturčiai tikisi materialinės naudos gavimo mainais už sutikimo davimą. Kartais bendraturčiai sutikimą įsirengti norimą patalpą kitam bendraturčiui duoda mainais už tai, kad to siekiantis asmuo atliks bendram reikalui aktualius darbus (sutaisys pastato stogą, duris, suremontuos laiptinę ar pan.), bet dažnai siekia finansinės naudos sau. Taip pat galimi atvejai, kai vieną kartą bendraturtis duoda sutikimą, o po to apsigalvoja ir atsisako savo sprendimo. Manychiau, kad sutikimas kitam asmeniui atlikti tam tikrus veiksmus turėtų būti prilyginamas sandoriui, ir jo nesilaikyti negalima, todėl šiuo atveju bendraturčio teisės galėtų būti ginamos teisme.

Dažni atvejai, kai patalpos plotas, ją padalinus visiems namo ar laiptinės gyventojams, būna per mažas įrengti pagal teisės aktų reikalavimus gyvenamajai patalpai. Todėl reikalinga, kad dalis bendraturčių perleistų savo nuosavybės teisę į patalpos dalis, kad suinteresuotas bendraturtis galėtų

suformuoti norimo dydžio patalpą. Šis perleidimas turi būti patvirtintas notaro ir įformintas pirkimo-pardavimo, dovanojimo sutartimis ar kt.

Norima pertvarkyti patalpa daugiabučiame name gali tarnauti tik vienos laiptinės gyventojams. Tokiu atveju logiškai mąstant turėtų užtekti, kad sutikimus duotų tik tos laiptinės butų savininkai, ir šiuo atveju būtų lengviau pasiekiamas susitarimas. Tačiau vėlgi CK 4.82 straipsnio 4 dalis reglamentuoja tik patalpų pardavimo atvejus, kai parduodant dalį nuosavybės teise priklausančio daikto, kuris yra ar gali būti naudojamas tenkinant ne viso namo, o tik atskiroje jo dalyje (laiptinėje ir pan.) esančių patalpų savininkų poreikius, apie dalies pardavimą turi būti pranešta toje namo dalyje esančių patalpų savininkams ir tik jiems leidžiama pasinaudoti pirmenybės teise ją pirkti. Analogiškai reikėtų papildyti CK 4.82 straipsnį, numatant galimybę atsidalijimo atveju gauti tik toje namo dalyje, kurioje yra atidalinamas daiktas, esančių patalpų savininkų sutikimus. Tai padėtų bendraturčiams lengviau įgyvendinti atidalijimo iš bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose.

Klausimais, susijusiais su disponavimu bendro naudojimo objektais daugiabučiuose namuose, yra gausu teismų praktikos¹¹⁶. Tai rodo, kad teisinių ginčų būtent šiame nuosavybės teisės įgyvendinimo etape yra pakankamai, ir be teismo įsikišimo šių santykių dalyviams ne visada pavyksta juos tinkamai išspręsti. Šiuos ginčus iš dalies sukelia tai, kad disponavimas bendrąja nuosavybe daugiabučiuose namuose yra specifinis, o nebuvimas specialaus teisinio reglamentavimo atidalijimo iš bendrosios nuosavybės daugiabučiuose namuose klausimais, sudėtinga šiuo metu galiojanti atidalijimo procedūra trukdo bendraturčiams tinkamai įgyvendinti bendrosios nuosavybės teisę.

116 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-266/2009, 2006 m. sausio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-64/2006.

PABAIGA

Galima teigti, kad darbo pradžioje iškelta hipotezė pasitvirtino - įgyvendinant bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose, iki šiol nėra tinkamo, pakankamai veiksmingo teisinio reglamentavimo, atitinkančio visų šiuose santykiuose dalyvaujančių asmenų interesus. Apibendrinant darbą, galima daryti šias pagrindines **išvadas**:

1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo problemų yra visuose šios teisės įgyvendinimo etapuose. Šios problemos yra sąlygotos tiek objektyvių, tiek subjektyvių veiksnių: tai didelis daugiabučių namų skaičius ir jų bendrasis plotas bei didelis juose gyvenančių gyventojų skaičius, nuosavybės teisę į butus ir kitas patalpas turinčių asmenų nevienodas teisinis statusas, didesnė dalis daugiabučių namų senos statybos bei prastos būklės; taip pat finansinis didelės dalies gyventojų nepajėgumas, skirtinga namo gyventojų socialinė padėtis ir poreikiai, teisės aktų (kai kurių CK bei DNSB veiklą reglamentuojančio įstatymo normų) netobulumas.

2. Teisės aktuose įtvirtintas per mažas skaičius daugiabučio namo bendro naudojimo objektų valdymo formų, o tai riboja tinkamiausios formos konkrečiais atvejais pasirinkimą. Šiuo metu neretai namo gyventojų netenkina nė viena esama valdymo forma. Didesnė teisės aktuose įtvirtinta šių formų įvairovė padėtų butų savininkams lengviau apsispręsti, pasirenkant jiems labiausiai tinkančią formą.

3. Pagrindinių DNSB veiklą reglamentavusių teisės aktų netobulumas ir labai ilgai užsitęsęs jų tobulinimo laikotarpis sukėlė sąstingį bendrijų steigimosi procese. Visgi bendriją šiuo metu būtų galima laikyti naudingiausia ir priimtinausia bendraturčiams bendro turto valdymo forma, o naujai įsigaliojęs DNSB veiklą reglamentuojantis įstatymas gali turėti teigiamos įtakos bendrijų steigimui ir veiklai.

4. Daugiabučiuose namuose esančio bendro naudojimo turto įvairovė bei specifika, su jo naudojimu, priežiūra, pagerinimu susijęs savininkų turėjimas finansinių išlaidų reikalauja kokybiško teisinio reglamentavimo šioje srityje, gero šio reglamentavimo išmanymo, tinkamo teisės aktų taikymo praktikoje bei visuomenės narių teisinio švietimo vykdymo. Pagrindinės su bendro turto naudojimu susijusios problemos būtų šios:

4.1. Komplikuotas kai kuriais atvejais bendro turto daugiabučiame name atskyrimas nuo kito turto.

4.2. Faktiškai kol kas neveikianti norma apie privalomą lėšų kaupimą, tai sąlygojo ilgai buvęs neaiškus kaupiamų lėšų paskirties reglamentavimas, butų savininkų nesuvokimas lėšų

kaupimo prasmės ir reikšmės, nebuvimas reikalingų poįstatyminių aktų (dėl lėšų kaupimo tvarkos, kaupiamų lėšų įmokų dydžio ribų, kaupiamų lėšų apsaugos, atsakomybės už normos nevykdymą ir pan.).

4.3. Neįteisinta bendro naudojimo turto draudimo būtinybė, kas gali sukelti sunkias pasekmes šio turto sugadinimo, netekimo atvejais.

4.4. Nepakankamas butų savininkų teisinio švietimo vykdymas apie CK įtvirtintą mokesčių, kitų įmokų apskaičiavimo principą (proporcingai jų turimai daliai bendrojoje nuosavybėje) bei metodiką, lėšų kaupimo būtinybę ir kitus klausimus, susijusius su finansinėmis išlaidomis. Supratę šių įmokų apskaičiavimo metodiką arba bent jau jų nustatymo principo esmę, dauguma butų savininkų turėtų įsisąmoninti šių išlaidų būtinybę ir kelti mažiau ginčų.

4.5. Komplikuotas bendraturčių teisės pagerinti bendrą turtą įgyvendinimas – tiek siekiančiam pagerinimo bendraturčiui gaunant reikalingus kitų bendraturčių sutikimus, tiek pastariesiems trukdant įgyvendinti šią teisę, tiek pakeičiant dalį bendrojoje nuosavybėje, padidinus daiktą ar jo vertę, tiek nesant galimybės teisėtai užskaityti bendraturčių tinkamai atliktą turto pagerinimą kaip kaupiamąją įmoką.

4.6. Nepakankamai išbaigtas teritorijos priskyrimo prie daugiabučio namo klausimų reglamentavimas bei kontrolės stoka, savivaldybėms vykdant vieną iš jų funkcijų, numatytų Vietos savivaldos įstatyme – bendro naudojimo teritorijų priežiūrą.

5. Disponavimas bendraja nuosavybe daugiabučiuose namuose yra specifinis, reikalaujantis specialaus teisinio reglamentavimo. Tokio reglamentavimo nebuvimas, ypač atidalijimo iš bendrosios nuosavybės daugiabučiuose namuose klausimais, sudėtinga šiuo metu galiojanti atidalijimo procedūra trukdo bendraturčiams tinkamai įgyvendinti bendrosios nuosavybės teisę.

6. Teismų praktika šiame darbe nagrinėjama klausimais kartais skiriasi nuo tiesioginio įstatymo supratimo ir nėra žinoma daugumai bendraturčių (dėl turto teisinio statuso nustatymo; dėl prievolės bendraturčiams prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namo bendrosios dalinės nuosavybės objektams prižiūrėti nepriklausomai nuo tų objektų funkcinės paskirties, bendraturčio naudojimosi jais aplinkybių; dėl namo ir buto bendrojo ploto skaičiavimo; dėl turto pagerinimo bei atidalijimo procedūrų ir t. t.). Tam vėlgi reikalinga tobulinti galiojančius teisės aktus, kad būtų užtikrinta vieninga visoje šalyje praktika, įgyvendinant bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose.

SIŪLYMAI, REKOMENDACIJOS

1. Siekiant suteikti butų savininkams daugiabučiuose namuose galimybę pasirinkti jiems priimtinausią bendro turto valdymo formą, siūlau įteisinti didesnę valdymo formų skaičių, pvz., atskiru teisės aktu numatyti galimybę steigti daugiabučių namų gyventojų bendruomenes kaip tarpinę formą tarp bendrijos ir jungtinės veiklos sutarties.

2. Siekiant kuo tiksliau reglamentuoti bendrųjų pastato inžinerinių sistemų kaip vienos iš pastato bendro naudojimo objektų sąvoką, atsižvelgiant į STR „Statinio statybos rūšys“ apibrėžtą vartotojo inžinerinės sistemos sąvoką, siūlau papildyti Daugiabučių namų savininkų bendrijų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies 2 punktą ir šį punktą išdėstyti taip (mano siūlymai išskirti juodu šriftu):

„Bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus, ***išskyrus šios sistemos dalį, kuri yra asmeninės nuosavybės teise priklausančiose patalpose ir atskirta nuo bendrosios inžinerinės sistemos apskaitos prietaisais ar uždaromaisiais (paskirstomaisiais) įtaisais (sklendėmis, ventiliais, jungikliais ir pan.) bei kitomis vartotojo atsakomybės ribas nustatančiomis priemonėmis***)“.

3. Siekiant įteisinti privalomą lėšų kaupimą pastatų atnaujinimui (modernizavimui), papildyti CK 4.82 straipsnio 5 dalį ir ją išdėstyti taip:

„5. ***Butų ir kitų patalpų savininkai privalo kaupti lėšas pastatų atnaujinimui (modernizavimui)***. Šių lėšų kaupimą reglamentuoja įstatymai.“

4. Siekiant užtikrinti bendrojo naudojimo objektų daugiabučiuose namuose apsaugą, siūlau Vyriausybės nutarimu įteisinti šio turto draudimo būtinybę, atsižvelgiant į visas tokio draudimo teigiamas ir neigiamas pasekmes bendraturčiams, nustatant nors minimalias įmokas, kurias būtų galima panaudoti įvykus draudimui įvykiui atskirame name.

5. Siekiant užtikrinti CK 4.82 4 dalies, įsigaliosiančios nuo 2013 m. sausio 1 d., veiksmingumą, kompetentingoms institucijoms inicijuoti parengti teisės aktų pakeitimus ir papildymus, kurie leistų užtikrinti lėšų kaupimo privalomumą (numatant administracinę atsakomybę bendrijoms ar bendraturčiams už vengimą kaupti lėšas, įgyvendinant ekonomines – socialines priemones, skatinančias kaupti lėšas).

6. Siekiant apsaugoti bendraturčių, kurie savo iniciatyva ir lėšomis ėmėsi priemonių pašalinti grėsmę bendrojo naudojimo objektams, interesus, papildyti Bendrijų įstatymo 21

straipsnio 4 dalies 6 punktą ir išdėstyti jį taip:

„4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę:

6) be kitų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sutikimo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir kreipdamiesi į bendriją raštu reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų atlyginti patirtas išlaidas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje ***arba reikalauti patirtas išlaidas užskaityti kaip kaupiamąją įmoką.***“

7. Siekiant, kad būtų aišku, kaip įgyvendinti CK 4.77 straipsnį bendraturčių teisių pasikeitimo padidinus bendrąją dalinę nuosavybę atvejais (kai pagerinama daiktas, tačiau nepadidėja patalpų naudingasis plotas), siūlau, kad dalies bendrojoje nuosavybėje padidinimo tvarka būtų nustatyta atskiru poįstatyminiu aktu, o tuo pačiu papildyti CK 4.77 straipsnį:

- 1 dalį papildyti ir išdėstyti ją taip: „Jeigu bendraturtis, turėdamas kitų bendraturčių sutikimą ir laikydamasis įstatymų nustatytų taisyklių, savo lėšomis padidina bendrąjį daiktą ar jo vertę, tai šio bendraturčio reikalavimu jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir naudojimosi bendruoju daiktu tvarka turi būti atitinkamai pakeičiamos ***Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.***“

- 2 dalies 2 sakinių papildyti ir išdėstyti jį taip: „Jeigu padidintos daikto ar jo vertės dalies negalima atskirti nesužalojant bendro daikto, tai visų bendraturčių dalys padidėja proporcingai jų bendrosios nuosavybės teise turimoms dalims ***Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, o padidinęs daiktą bendraturtis įgyja teises, numatytas CK 4.97 straipsnio 4 dalyje.***“

8. Siekiant CK 4.80 straipsnio 2 dalį pritaikyti visiems atidalijimo iš bendrosios nuosavybės atvejams, kad jie apimtų ir šią nuosavybę daugiabučiuose namuose bei atsižvelgiant į bendrosios dalinės nuosavybės objektų daugiabučiuose namuose specifinį statusą ir laikant, kad, nesant galimybės atidalinti natūra dalies iš šios nuosavybės, būtų nelogiškas pinigines kompensacijos išmokėjimas siekiančiam atsidalinti bendraturčiui, siūlau papildyti CK 4.80 straipsnio 2 dalį ir išdėstyti ją taip:

„Jeigu nesusitariama dėl atidalijimo būdo, tai pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kitais atvejais vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais, ***išskyrus šiame kodekse numatytus atvejus***“.

9. Siekiant užpildyti teisės spragą ir reglamentuoti atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės daugiabučiuose namuose atvejus, siūlau papildyti CK nauju 4.80¹ straipsniu ir išdėstyti jį taip:

„Atidalijimas iš daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato

bendrojo naudojimo objektų bendrosios dalinės nuosavybės

1. Buto ar kitos patalpos daugiabučiame name ar kitos paskirties pastate savininkas turi teisę prašyti atidalyti jo dalį iš namo bendrosios dalinės nuosavybės, jeigu atidalijus daiktas gali ar, jį pertvarkius, galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas ir toks jo naudojimas nepažeis butų ar kitų patalpų savininkų interesų.

2. Bendraturčiams nesutikus atidalinti prašomos dalies, atidalijimo klausimą pagal suinteresuoto bendraturčio ieškinį sprendžia teismas. Teismui neleidus atidalinti, bendro naudojimo objektas lieka nepadalintas.

3. Šiame straipsnyje reglamentuojamiems atvejams netaikoma šio kodekso 4.80 straipsnio 3 dalis.“

10. Siekiant skatinti bendraturčius labiau saugoti bendro naudojimo turta, užtikrinti teisingumo principo įgyvendinimą jų atžvilgiu, siūlau CK 4.82 straipsnio 3 dalį papildyti sakiniu, išdėstant jį taip:

„Bendrojo naudojimo turto, tenkinančio tik namo dalyje (laiptinėje ir pan.) butus ar kitas patalpas turinčių bendraturčių poreikius, pagerinimo išlaidos paskirstomos tik šiems bendraturčiams“.

11. Siekiant užtikrinti tinkamą bendrijų bei paskirtų namų administratorių veiklą, ne tik vykdant kontrolę jų atžvilgiu, bet ir suteikiant jiems reikalingą pagalbą, įpareigoti savivaldybes koordinuoti jų veiklą, papildant Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio, reglamentuojančio savarankiškąsias savivaldybių funkcijas, 42 punktą, ir išdėstyti jį taip:

„42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdymo organų, savivaldybės paskirtų administratorių, kai butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat kai bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, veiklos koordinavimas, priežiūra ir kontrolė“.

12. Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose problemoms bei jų sukeliams teisiniams ginčams sumažinti taip pat siūlau teisės aktais įpareigoti atitinkamas valstybės, savivaldybių įstaigas vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų daugiabučiuose namuose teisinį švietimą bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo klausimais.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija//Valstybės žinios. 1992, Nr.33-1014.
2. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos, garantuojant kai kurias kitas teises ir laisves, be tų, kurios joje nurodytos, pirmasis protokolai//Valstybės žinios. 1996, Nr. 15-386.
3. Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas//Valstybės žinios. 1985, Nr. 1-1, 2012, Nr. 50-2441.
4. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas// Valstybės žinios. 2000, Nr.74-2262.
5. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas//Valstybės žinios, 2012, Nr.57-2828.
6. Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas//Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.
7. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas//Valstybės žinios. 1995, Nr.20-449; 2000, Nr.56-1639; 2012, Nr. 50-2440.
8. Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymas//Valstybės žinios. 1998, Nr.66-1910.
9. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas//Valstybės žinios. 2003, Nr.51-2254; 2007, Nr.130-5259.
10. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 14-378, 2002, Nr. 116-5188.
11. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas//Valstybės žinios. 2008, Nr.113-4290.
12. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas//Valstybės žinios. 1994, Nr.34-620; 2004, Nr.28-868.
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimas Nr. 603 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr.54-2123; 2004, Nr. 5-94.
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimas Nr.60 „Dėl Lietuvos būsto strategijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2004, Nr.13-387.
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. vasario 7 d. nutarimas Nr.126 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo naujos redakcijos

- koncepcijos“//Valstybės žinios. 2005, Nr.19-604.
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimas Nr. 1725 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“//Valstybės žinios. 2009, Nr.156-7024; 2011, Nr. 164-7823.
 17. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymas Nr. 310 „Dėl reglamento STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“ patvirtinimo“//Valstybės žinios. 1999, Nr. 84-2507.
 18. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. 420 „Dėl reglamento STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“ patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2000, Nr. 8-215.
 19. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymas Nr. 351 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2002 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 81-3504; 2011, Nr. 2-66.
 20. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymas Nr.622 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ patvirtinimo“//Valstybės žinios, 2002, Nr.119-5372.

Specialioji literatūra

21. Adomavičiūtė G. Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo formos//Juristas. 2008, Nr.11.
22. Akkermans B. The principe of numerus clausus in European property law//Antwerp: Intersentia, 2008. P. 657.
23. Jovaišas K. Nuosavybės teisės apribojimas žmogaus teisių apsaugos kontekste.//Teisės problemos. 2005, Nr.3 (49). P. 5-24.
24. Jovaišas K. Nuosavybės teisinis režimas//Teisės problemos. 2006, Nr.3 (53). P. 60-86.
25. Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras: 1 dalis//Vilnius: Teisės institutas. 2000. P. 503.
26. Mizaras V. ir kt. Civilinė teisė: vadovėlis//Vilnius: Justitia, 2009. P. 567.

27. Modern studies in property law/Edited by E. Cook. Hart Publishing, vol.3, 2003. P. 392.
28. Pakalniškis V., Cirtautienė S. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos teismų praktikoje//Jurisprudencija, 2009, t. 2 (116). P. 277-294.
29. Rook D. Property law and human rights. London: Blackstone Press, 2001. P. 422.
30. Vaišvila A. Teisės teorija: vadovėlis//Vilnius: Justitia, 2000. P. 376.
31. Waldron J. The right to private property. Oxford University Press, 1991. P. 480.
32. Гомола А. И. Гражданское право: учебник. Москва: Академия, 2003.
33. Гражданское право/ под. ред. Е. А. Суханова. Москва: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2.
34. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – Москва, 2000. С. 512.

Statistinė medžiaga

35. Nacionalinė žemės tarnyba, Valstybės įmonė Registrų centras. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruoti statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d.// http://www.nzt.lt/stotisFiles/uploadedAttachments/Statistika/Statiniu%20apskaita/STATINI_AI100101.pdf. Prisijungimo laikas: 2011-03-24.
36. Statistikos departamentas. Pranešimas spaudai. Pagrindiniai 2011 m. visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatai//<http://www.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=11317>. Prisijungimo laikas: 2012-11-06.
37. Statistikos departamentas. Pranešimas spaudai. 2011 m. skurdo rizikos rodikliai// <http://www.stat.gov.lt/lt/news/view/?id=10199>. Prisijungimo laikas: 2012-11-06.
38. Statistikos departamentas. Pranešimas spaudai. 95 procentai Lietuvos gyventojų gyvena nuosavame būste//http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/2003_09_10.pdf. Prisijungimo laikas: 2012-03-26.

Teismų praktika

39. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. birželio 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 “Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos” patvirtintos Namų perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunkčio ir 3 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 daliai“//<http://www.lrkt.lt/dokumentai/1999/n9I0623a.htm>. Prisijungimo laikas: 2011-11-08.
40. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. liepos 5 d. nutarimas „Dėl Lietuvos

Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso 214-10 straipsnio 1 dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“//<http://www.lrkt.lt/dokumentai/2000/n000705.htm>.
Prisijungimo laikas:2011-04-29.

41. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, 19 straipsnio ir šio įstatymo (2000 m. birželio 20 d. redakcija) 27 straipsnio 4 ir 7 dalių, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 “Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos” patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1, 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“//<http://www.lrkt.lt/dokumentai/2000/n001221.htm>. Prisijungimo laikas: 2011-10-06.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1265/2002.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-1/2003.
44. Lietuvos Aukščiausio Teismo 2003 m. gegužės 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-599/2003.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1064/2003.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-197/2005.
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. sausio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-64/2006.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-227/2006.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-679/2006.
50. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2007 m. gegužės 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-200/2007.
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-

- 459/2007.
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-462/2007.
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-84/2008.
54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-466/2008.
55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-588/2008.
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-123/2009.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-266/2009.
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-342/2009.
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-530/2009.

Interneto šaltiniai

61. Aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projekto//<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdocl?pid=380521>. Prisijungimo laikas: 2011-11-09.
62. Bendrijų modelis netinka didžiajai daliai daugiabučių namų. Ką daryti?//<http://www.Teisesforumas.lt/index.php/vartotoju-teises/435-daugiabuciu-namu-administarvimo-modelis>. [Html](#). Prisijungimo laikas: 2011-09-07.
63. Butų savininkams – naujas mokestis?//<http://www.kasdien.lt/Pradzia/Naujienos/Lietuvoje/>

- [Butu-savininkams-naujas-mokestis](#). Prisijungimo laikas: 2011-11-14.
64. Daugiabučių namų administravimas//<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/368/1/0/1/article/1756>. Prisijungimo laikas: 2011-09-03.
65. Dvokiančios laiptinės – gyventojų sąmoningumo kaina//<http://verslas.delfi.lt/business/dvokiancios-laiptines-gyventoju-samoningumo-kaina.d?id=13196423>. Prisijungimo laikas: 2011-05-11.
66. Daugiabučių draudimas panaikins kaimynų ginčus//<http://www.balsas.lt/naujiena/530842/daugiabuciu-draudimas-panaikins-kaimynu-gincus/>. Prisijungimo laikas: 2011-04-11.
67. Gudelis D. Kaip vilniečių kooperacija galėtų išjudinti Vilnių//<http://www.delfi.lt/news/ringas/politics/dgudelis-kaip-vilnieciu-kooperacija-galetu-isjudinti-vilniu.d?id=41778865>. Prisijungimo laikas: 2011-10-27.
68. Jockus A. Butai – mūsų, namas – jūsų//http://www.lzinios.lt/lt/2011-03-28/verslo/orbita/butai_musu_namas_jusu.html. Prisijungimo laikas: 2011-09-05.
69. Kodėl naudinga kurti bendriją//<http://www.bendrijos.info/informacija/23-informacija/48-kodel-naudinga-kurti-bendrija>. Prisijungimo laikas: 2011-09-05.
70. Mokestis už daugiabučių namų teritorijų priežiūrą – teisėtas ar ne?//<http://kauno.diena.lt/naujienos/miestas/verslas-politika/mokestis-uz-daugiabuciu-namu-teritoriju-prieziura-teisetas-ar-ne-258981>. Prisijungimo laikas: 2011-09-19.
71. Stanišauskas G. Kaune – neteisėto mokesčio reketas//<http://verslas.delfi.lt/business/kaune-neteiseto-mokescio-reketas.d?id=13980633>. Prisijungimo laikas: 2011-09-19.
72. Stundžienė N. Kaimų daugiabučiai – ties griūties riba//<http://www.gzeme.lt/index.php?sid=1&nid=2688>. Prisijungimo laikas: 2011-10-10.
73. Teisininkė sumažino palangiškių mokesčių našta//<http://www.ve.lt/naujienos/lietuva/lietuvos-naujienos/teisininke-sumazino-palangiskiu-mokesciu-nasta-400135/>. Prisijungimo laikas: 2011-09-19.
74. Zabarauskas R. Kodėl užstrigo daugiabučių namų savivalda//http://www.vartotojuteises.lt/leidiniai/vartotoju_naujienos/kuris/kvieciame_diskutuoti/kodel_uzstrigo_daugiabuciu_namu_savivalda. Prisijungimo laikas: 2011-09-05.
75. Ziabkus A. Privalomas stogo remontas kelia aistras//http://www.lrytas.lt/?data=20110919&id=var_19pri_110919&view=2. Prisijungimo laikas: 2011-10-12.

Kita literatūra

76. Čypas K. Utenos butų ūkis – įmonė ar mokesčių inspekcija//Utenis, 2011 kov. 2, Nr.17 (3301).
77. Vilutienė T. Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas: daktaro disertacija: Technologijos mokslai, statybos inžinerija. - Vilnius: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 2004//http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2004~D_20040712_0_95728_-54247/DS.005.0.01. ETD. Prisijungimo laikas: 2011-03-23.

SANTRAUKA

Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo daugiabučiuose namuose problemos

Pagrindinės sąvokos: bendrosios nuosavybės teisė, bendroji dalinė nuosavybė, bendraturtis, daugiabutis namas, daugiabučių namų savininkų bendrija, namo administravimas.

Magistro darbe atskleidžiamos bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose problemų kilimo priežastys ir prielaidos, nagrinėjamos dažniausiai pasitaikančios problemos šios nuosavybės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja procese, siūlomi problemų sprendimo būdai. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo problemų yra visuose šios teisės įgyvendinimo etapuose. Šios problemos yra sąlygotos tiek objektyvių, tiek subjektyvių veiksnių: tai didelis daugiabučių namų skaičius bei ženkli juose gyvenančių gyventojų dalis, nuosavybės teisę į butus ir kitas patalpas turinčių asmenų nevienodas teisinis statusas, didesnės dalies daugiabučių namų senas amžius bei prasta būklė; taip pat finansinis didelės dalies gyventojų nepajėgumas, skirtinga namo gyventojų socialinė padėtis ir poreikiai, teisės aktų netobulumas.

Nagrinėjant problemas turto valdymo procese, akcentuojama, kad teisės aktuose įtvirtintas per mažas skaičius daugiabučio namo bendro naudojimo objektų valdymo formų, o tai riboja tinkamiausios formos konkrečiais atvejais pasirinkimą. Pagrindinių daugiabučių namų savininkų bendrijų veiklą reglamentavusių teisės aktų netobulumas ir labai ilgai užsitęsęs jų tobulinimo laikotarpis labai sulėtino daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimąsi.

Daugiabučiuose namuose yra labai įvairaus savo paskirtimi ir pobūdžiu bendro naudojimo turto (pagal Civilinį kodeksą tai yra bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendro naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga, taip pat teritorija aplink namą). Naudojantis ir disponuojant šiuo turtu, kyla įvairių problemų, kurias apsprendžia ne tik šio turto įvairovė, bet taip pat ir su minėto turto naudojimu susijusi būtinybė mokėti mokesčius, rinkliavas, kitas įmokas, poreikis pagerinti šį turtą ar, esant reikalui, atsidalinti iš bendrosios nuosavybės. Šių santykių dalyviai patenka į labai įvairias teises situacijas, kurių sprendimo būdus bei galimybes reglamentuoja daugybė skirtingų institucijų priimtų teisės aktų. Net teismams ne visada pavyksta juos teisingai pritaikyti ir iš karto tinkamai išspręsti kilusius teisinius ginčus. Teismų praktika šiame darbe nagrinėjama klausimais kartais skiriasi nuo tiesioginio įstatymo supratimo ir nėra žinoma daugumai bendraturčių. Nepakankamai vykdomas butų savininkų teisinis švietimas.

Darbe pateikiami konkretūs siūlymai, kaip tobulinti teisės aktus, kad kiltų kuo mažiau problemų, įgyvendinant bendrosios nuosavybės teisę daugiabučiuose namuose.

SUMMARY

Problems of common property right implementation in the blocks of flats

The main concepts: common property right, common partial property, co-owner, a block of flats, association of apartment's owners, house administration.

This master's degree thesis reveals causes and assumptions of common partial property right in the blocks of flats problems, analyzes the most common problems, which occur in the process of property management, use, and disposal, and also provides solutions. Problems occur in all steps of common partial property right in the blocks of flats implementation. These problems are caused by objective and subjective factors: the large number of apartment houses and significant part of residents, unequal legal status of people, who have the property right of apartments and other premises, poor condition of majority of the apartments; also financial incapability of many residents, different social situation and needs of a building residents, and imperfection of legal acts.

The section about the problems of property management process emphasizes that legal acts have approved a small number of shared management objects' forms of apartment houses, and it limits the choice of the most appropriate form in particular cases. Imperfection of legal acts, which regulates the activities of the apartments' owners associations, and the long and delayed period of time for improving them has eased down the establishment of apartments' owners associations.

A block of flats has various common properties in respect to their purpose and nature (according to the Civil Code, it is commonly used premises, the main constructions of a house, common use mechanical, power, sanitary-technical and other equipment, and also the area around the house). So, there are a lot of problems in order to use and dispose these properties, and these problems are determined by the variety of properties, related necessity to pay taxes, fees, and other contributions, a need to improve this property, or in some cases, separate from common property. Participants of such relationships fall into a wide variety of legal situations, which solutions and opportunities are regulated by many different legal acts. Even courts are sometimes incapable to manage them correctly and immediately solve legal disputes. The court practice, in respect to the problems, which are analyzed in this thesis, sometimes differs from the understanding of a direct law and is unknown to the majority of co-owners. There is a lack of apartment owners' legal education.

The thesis provides concrete solutions how to improve the legal acts, so that there would be fewer problems in the implementation of common property right in the blocks of flats.

1 PRIEDAS

APKLAUSOS ANKETA *Butų daugiabučiuose namuose savininkams (tinkamus atsakymus pažymėkite „x“)*

1. Ar name, kuriame Jūs nuosavybės teise turite patalpas, yra įsteigta bendrija:
 taip;
 ne;
 nežinau.
2. Jei name nėra įsteigta bendrija, ar pritartumėte jos įsteigimui:
 taip;
 ne;
 neturiu nuomonės.
3. Jei nepritariate bendrijos steigimui, dėl kokių priežasčių (nurodykite vieną pagrindinę priežastį):
 nemanau, kad bendriją įsteigus namo reikalai bus efektyviau tvarkomi;
 nemanau, kad atsiras asmuo, tinkamas vadovauti bendrijai;
 neturiu informacijos apie bendrijos veiklą;
 kita (galite nurodyti priežastį) _____

4. Jei pritariate bendrijos steigimui, dėl kokių priežasčių:
 manau, kad bendras turtas bus efektyviau valdomas;
 manau, kad sumažės mokami mokesčiai ir kitos įmokos;
 kita (galite nurodyti priežastį) _____

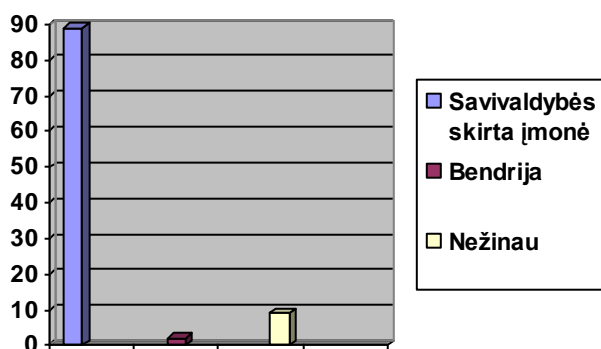
5. Ar manote, kad teisės aktai šiuo metu įteisina pakankamai daugiabučio namo valdymo formų (bendrija, jungtinės veiklos sutartis, administratorius):
 pakankamai;
 nepakankamai;
 neturiu nuomonės.
6. Kas yra Jūsų namo administratorius:
 savivaldybės skirta įmonė;
 bendrija;
 nežinau.
7. Kam, Jūsų manymu, priklauso name esančios bendro naudojimo patalpos, pagrindinės konstrukcijos ir įranga:
 savivaldybei;
 visiems butų savininkams bendrosios nuosavybės teise;
 namą administruojančiai įmonei;
 bendrijai;
 nežinau.
8. Kaip, Jūsų nuomone, turėtų būti apskaičiuojamas mokamų mokesčių ir kitų įmokų dydis (išskyrus mokesčius, apskaičiuojamus pagal skaitiklių parodymus):
 visais atvejais nuo turimų patalpų ploto;
 visais atvejais nuo bute gyvenančių asmenų skaičiaus;
 turėtų būti vienodi visiems savininkams;

- įvairiais būdais priklausomai nuo paslaugos rūšies;
 neturiu nuomonės.
9. Ar žinote, kad teisės aktai numato privalomą lėšų kaupimą namui atnaujinti:
 žinau;
 esu kažką girdėjęs;
 nieko nežinau apie tai.
10. Ar pritariate privalomam lėšų kaupimui namui atnaujinti:
 pritariu besąlygiškai;
 pritariu, jei yra priimtas bendrijos (o jai nesant – bendraturčių) sprendimas (sutikimas);
 nepritariu.
11. Ar pritartumėte žemės sklypo aplink namą įteisinimui (įregistruojant jį viešajame registre):
 pritariu;
 nepritariu;
 neturiu nuomonės.
12. Kieno lėšomis, Jūsų nuomone, turėtų būti tvarkomas įteisintas žemės sklypas aplink namą:
 savivaldybės;
 gyventojų;
 neturiu nuomonės.

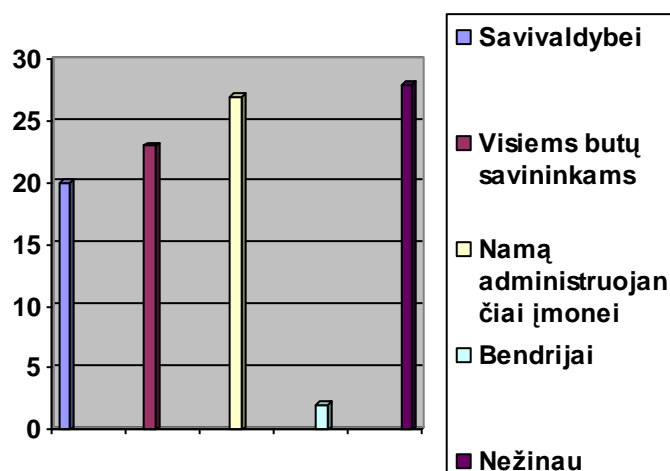
Dėkojame už atsakymus

2 PRIEDAS
ANKETOS APIBENDRINIMAS

Klausimo Nr.	Klausimo formuluotė	Atsakiusių asmenų skaičius	Atsakymų variantai	Rezultatai	
				Asmenys	%
1.	Ar name, kuriame Jūs nuosavybės teise turite patalpas, yra įsteigta bendrija	100	Taip	14	14
			Ne	83	83
			Nežinau	3	3
2.	Jeigu name nėra įsteigta bendrija, ar pritartumėte jos įsteigimui	85	Taip	14	17
			Ne	46	54
			Neturiu nuomonės	25	29
3.	Jeigu nepritariate bendrijos steigimui, dėl kokių priežasčių	46	Nemanau, kad bendriją įsteigus namo reikalai bus efektyviau tvarkomi	34	74
			Nemanau, kad atsirastų tinkamas vadovauti bendrijai	5	10
			Neturiu informacijos apie bendrijos veiklą	7	16
			Kita	0	0
4.	Jeigu pritariate bendrijos steigimui, dėl kokių priežasčių	14	Manau, kad bendras turtas bus efektyviau valdomas	5	36
			Manau, kad sumažės mokami mokesčiai ir kitos įmokos	9	64
			Kita	0	0
5.	Ar manote, kad teisės aktai šiuo metu įteisina pakankamai daugiabučio namo valdymo formų (bendrija, jungtinės veiklos sutartis, administratorius)	100	Pakankamai	18	18
			Nepakankamai	55	55
			Neturiu nuomonės	27	27
6.	Kas yra Jūsų namo administratorius	100	Savivaldybės skirta įmonė	89	89
			Bendrija	2	2
			Nežinau	9	9

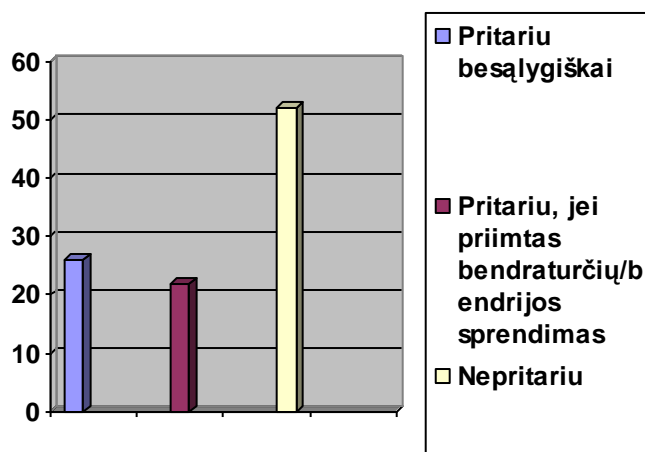


7.	Kam, Jūsų manymu, priklauso name esančios bendro naudojimo patalpos, pagrindinės konstrukcijos ir įranga	100	Savivaldybei	20	20
			Visiems butų savininkams bendrosios nuosavybės teise	23	23
			Nama administruojančiai įmonei	27	27
			Bendrijai	2	2
			Nežinau	28	28



8.	Kaip, Jūsų nuomone, turėtų būti apskaičiuojamas mokamų mokesčių ir kitų įmokų dydis (išskyrus mokesčius, apskaičiuojamus pagal skaitiklių parodymus)	100	Visais atvejais nuo turimų patalpų ploto	14	14
			Visais atvejais nuo bute gyvenančių asmenų skaičiaus	68	68
			Turėtų būti vienodi visiems savininkams	7	7
			Įvairiais būdais priklausomai nuo paslaugos rūšies	6	6
			Neturiu nuomonės	5	5

9.	Ar žinote, kad teisės aktai numato privalomą lėšų kaupimą namui atnaujinti	100	Žinau	28	28
			Esu kažką girdėjęs	32	32
			Nieko nežinau apie tai	40	40
10.	Ar pritariate privalomam lėšų kaupimui namui atnaujinti	100	Pritariu besąlygiškai	26	26
			Pritariu, jei yra priimtas bendrijos (o jai nesant – bendraturčių sprendimas (sutikimas))	22	22
			Nepritariu	52	52



11.	Ar pritarumėte žemės sklypo aplink namą įteisinimui (įregistruojant jį viešajame registre)	100	Pritariu	28	28
			Nepritariu	51	51
			Neturiu nuomonės	21	21
12.	Kieno lėšomis, Jūsų nuomone, turėtų būti tvarkomas įteisintas žemės sklypas aplink namą	100	Savivaldybės	69	69
			Gyventojų	16	16
			Neturiu nuomonės	15	15