

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
CIVILINĖS JUSTICIJOS INSTITUTAS

RUGILĖ ZABELNIKOVAITĖ
CIVILINĖS TEISĖS STUDIJŲ PROGRAMA

**Nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus
įgyvendinimo ypatumai**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
Prof. dr. Vytautas Pakalniškis

Vilnius, 2014

Turinys

IVADAS	3
1. DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ TEISINIO REŽIMO RAIDA PO 1990 m.	8
1.1 Teisinio reglamentavimo bei pakeitimų apžvalga: Lietuvos ir užsienio šalių praktika.....	8
2. DAUGIABUČIO NAMO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ SANTYKIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO PRIELAIDOS	18
2.1. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrų sprendimų priėmimo specialaus reglamentavimo ypatumai.....	18
2.2. Bendrojo naudojimo objekto indentifikavimo aspektai.....	25
2.2.1 <i>Bendrojo naudojimo objektų valdymo formų analizė</i>	31
2.3. Savininkų teisių ir pareigų įgyvendinimo ribos.....	38
2.3.1. <i>Savininkų įsipareigojimai kitų savininkų atžvilgiu</i>	43
2.3.2. <i>Savininkų ir bendrojo naudojimo objektų valdytojų atsakomybės atribojimas</i>	47
3. DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO PROBLEMOS IR PERSPEKTYVOS	50
3.1. Bendrojo naudojimo objekto dalies nustatymo ir pasikeitimo apimtis.....	50
3.2. Teisės įeiti į būstą problema bendrojo naudojimo objektų priežiūros kontekste.....	58
3.3. Bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (modernizavimo) proceso problemos.....	60
3.4. Žemės sklypo priežiūros reglamentavimo ypatumai.....	64
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS	69
LITERATŪROS SĄRAŠAS	72
SANTRAUKA	79
SUMMARY	80
PRIEDAI	81

IVADAS

Temos aktualumas, naujumas ir problematika. Pastarojo dvidešimtmečio politinius įvykius Lietuvoje, kaip ir kituose Vidurio ir Rytų Europos šalyse, lydėjo radikalūs socialiniai ir ekonominiai pokyčiai. Pastebėtina, kad tai turėjo įtakos ir būsto politikos sampratai bei būsto santykių formavimuisi. Svarbiausia būsto politikos reformų strategijos dalimi Lietuvoje buvo 1991 m. gyvenamųjų namų, butų privatizavimas. Pagrindinis šios strategijos tikslas buvo siekti, kad daugiabučio namo gyventojai taptų viso namo šeimininkais per bendrosios dalinės nuosavybės formą (bendrosios namo konstrukcijos, inžinerinės sistemos ir kitos bendrojo naudojimo patalpos), dalyvautų jo valdyme bei priežiūroje. Iš esmės pagrindinis reformos tikslas buvo pasiektas – buvę valstybinio būsto nuomininkai tapo savininkais. Tačiau reikėtų pripažinti, kad nei valstybės valdžios institucijos, nei nauji būstų savininkai neturėjo realių ir efektyvių sprendimo modelių, kaip derėtų spręsti bendrosios nuosavybės valdymo ir tvarkymo klausimus.

Visi bendraturčiai yra teisiškai įpareigoti siekti susitarimo dėl bendro daikto valdymo, naudojimo ir disponavimo bendradarbiaujant, kooperuojantis bei aktyviai derinant savo interesus. Įstatymo numatyta ir teismų praktikos formuojama bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo išimtis, sudaro prielaidas vertinti tarp daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susiklosčiusius vidinius nuosavybės teisinius santykius kaip išvestinių išvestinius nuosavybės teisinius santykius, o tai jau reikalauja specialaus teisinio reglamentavimo užtikrinimo perspektyvų.

Paminėtina ir tai, kad nuosavybės teisės įgyvendinimo į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus instituto, jo apibrėžimo vertinimo poreikį suponuoja praktikoje dažniausiai pasitaikančios bendrojo naudojimo patalpų bei bendrosios inžinerinės įrangos identifikavimo ir jų atribojimo, nuo atskiriems patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančios objektų, problema. Taip pat ginčų kyla dėl šildymo ir vandens tiekimo sistemų, įskaitant šildymo sistemos vamzdynus ir radiatorius, šalto ir karšto vandentiekio stovus ir rankšluosčių džiovintuvus, siekiant identifikuoti ar tai bendrųjų pastato inžinerinių sistemų dalis, ar butų ir kitų patalpų savininkų atsakomybės objektai. Nepastebėta nelieka neišsprendžiama šilumos punktų priežiūros problema. Išskaidyta bendrojo naudojimo objektų priežiūra, kelia problemų savininkų ir valdytojų atsakomybės atribojimo atveju. Didelį susidomėjimą bei teisinės diskusijas sukėlė savivaldybių priimtose naujos žemės sklypų priežiūros taisyklės. Būtinybę tiksliai apibrėžti, kas yra daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai, kyla ir dėl to, kad tai susiję ne tik su bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimu į šiuos objektus, bet ir jiems tenkančių prievolių vykdymu.

Atkreiptinas dėmesys, kad visais atvejais teisės spręsti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo juo klausimus sprendžia bendraturčiai, nepriklausomai nuo to kokia įstatyme nustatyta valdymo forma (įsteigta daugiabučių namų savininkų Bendrija, sudaryta jungtinės veiklos sutartis ar paskirtas administratorius) jie šią teisę įgyvendina. Tačiau akivaizdu, kad teisinio reguliavimo spragos iš esmės lemia neapdairų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymą, priežiūrą bei minėtų objektų valdytojų piktnaudžiavimą jiems suteiktais įgaliojimais, o taip pat savininkų teisių ir teisėtų interesų pažeidimus. Nenuostabu, kad šios ir kitos problemos, su kuriomis susiduria savininkai bei bendrojo naudojimo objektų valdytojai, pagaliau paskatino Seimą imtis aktyvių veiksmų ištaisant galiojančio teisinio reguliavimo spragas ir trūkumus. Tačiau nepaisant visų naujovių, tenka apgailestauti, kad teisiniame reglamentavime liko nemažai neišspręstų problemų, kurios pažeidžia savininkų teises ir numato nepagrįstas prievoles.

Išsamesnius tyrimus šioje srityje skatina ir ta aplinkybė, kad įstatymų priešpriešos apibrėžiant sąvoką „*butų ir kitų patalpų naudingasis plotas*“ neleidžia tinkamai nustatyti tikslią savininkui tenkančią bendrų objektų dalį. Toks sąvokų neapibrėžtumas tampa ne vien akademinis klausimas, bet ir turi įtakos savininkams tenkančių prievolių apimčiai modernizavimo procese. Pastarojo sklandų vystymą trukdo ir tai, kad iki šiol Vyriausybė nėra parengusi Lėšų kaupimo tvarkos aprašo. Be kita ko, tai gali sąlygoti pastatų bendrojo naudojimo objektų bendraturčių teisėtų interesų, taip pat viešojo intereso, garantuojant Lietuvos Respublikos piliečių ir gyventojų gyvenimo kokybę, saugias ir nekenksmingas gyvenimo ir aplinkos sąlygas, neužtikrinimą.

Temos svarbą bei aktualumą pagrindžia ir tas faktas, per visą laikotarpį, kuomet buvo perleista atskiriems savininkams būsto nuosavybė, nacionalinėje teisėje patirtis jau spėjo atskleisti nemažai sudėtingų, nedelstino išsprendimo reikalaujančių tiek teorinio ir tiek praktinio pobūdžio problemų, su kuriomis susiduria ne tik savininkai, bet ir teismai, tiesiogiai sprendžiantys savininkų ginčus. Poreikį apžvelgti tarp savininkų kylančių ginčų sprendimo praktiką dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų įgyvendinimo ypatumus lėmė tokių ginčų gausa, įvairumas ir sudėtingumas.

Atsižvelgiant į šiuo metu praktikoje egzistuojančius bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros teisinio reglamentavimo trūkumus bei realių teisinių santykių ir vykstančių jų pokyčių diktuojamą poreikį atnaujinti teises aktų nuostatas, kyla būtinybė įvertinti galiojančio teisinio reglamentavimo prielaidas.

Darbo tikslas ir uždaviniai. Magistro baigiamojo darbo tikslas yra išanalizuoti nacionalinius teisės aktus, identifikuoti aktualiausias teorines ir praktines daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus realizavimo problemas, iširti

šių problemų atsiradimo priežastis, įvertinti naudojamus, taip pat pasiūlyti alternatyvius sprendimo būdus, pateikti konkrečius siūlymus bei rekomendacijas teisės taikymui tobulinti ir palengvinti, siekiant mažinti tokių savininkų pažeistų teisių apimtį.

Siekiant nurodyto tikslo keliami šie darbo uždaviniai :

- Išanalizuoti bei pateikti Lietuvos ir užsienio šalių teisinio reguliavimo praktikos, reglamentuojančios daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų įgyvendinimą, apžvalgą;
- Apibrėžti butų ir kitų patalpų savininkų bendrų sprendimų priėmimo specialaus reglamentavimo ypatumus, įgyvendinant nuosavybės teisę į bendrojo naudojimo objektus;
- Identifikuoti bendrojo naudojimo objektus ir suformuoti požymius, skiriančius tokius objektus nuo asmeninio turto;
- Išanalizuoti bendrojo naudojimo objektų valdymo modelius, nustatyti jų privalumus ir trūkumus;
- Išanalizuoti savininkų nuosavybės teisės įgyvendinimo ribas į bendrojo naudojimo objektus, apžvelgiant vidinius ir išorinius savininkų teisinius santykius.
- Identifikuoti šiuo metu aktualiausias teisinio reglamentavimo problemines sritis bei pateikti siūlymus bei rekomendacijas teisiniam reglamentavimo tobulinimui.

Teorinė ir praktinė darbo reikšmė. Šis magistro baigiamasis darbas turi tiek teorinę, tiek praktinę reikšmę. Paminėtina, kad Lietuvos teisės doktrinoje praktiškai nėra mokslinių tyrimų nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų įgyvendinimo ypatumų tematika, sutinkami pavieniai, daugiausia aprašomojo pobūdžio darbai, kuriuose tik fragmentiškai paliečiami bendriausi tokios nuosavybės įgyvendinimo bruožai. Svarbiausi ir paminėtini prof. dr. V. Pakalniškio straipsniai ir teorinės analizės apie bendrąją nuosavybės teisę: „Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas“¹, „Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje“², „Nuosavybės santykių transformavimasis Lietuvoje: 1998/1999m.“³, o taip pat apie nuosavybės

¹ Plačiau Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20).

² Plačiau Pakalniškis V., Cirtautienė S. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje// Jurisprudencija, 2009 Nr. 2(116).

³ Plačiau Pakalniškis V., Vaitkevičius S. Nuosavybės santykių transformavimasis Lietuvoje: 1998/1999m. Vilnius: MRU, 2012.

objekto ypatumus: „Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje”⁴. Bendrais bruožais G. Adomavičiūtė savo straipsniuose apžvelgia bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formas⁵, bendrojo naudojimo patalpų valdymo ypatumus.⁶

Autorės nuomone, būtent šis momentas ir parodo darbo teorinę ir praktinę reikšmę, kadangi, kaip jau minėjome, šios temos analizė, paliečiant problemiškausias sritis, bet ne aprašomojo pobūdžio bendraturčių teisių apimtis iki šiol stokojo teisės mokslininkų ir praktikų dėmesio. Todėl šiame darbe suformuotos pagrindinės tokios specifinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos analizė gali padėti geriau suvokti nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus reglamentavimo ypatumus. Taip pat šio darbo pamatinėmis nuostatomis galima remtis vykdant tolesnius mokslinius tyrimus, identifikuojant ir sprendžiant naujai kylančias ar neanalizuotas problemas.

Tyrimo objektas - aktualiausi nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo norminio reguliavimo ir praktinio taikymo ypatumai, savininkų pažeistų teisių indentifikavimas, kompleksinė analizė bei vertinimas, probleminių klausimų kėlimas, gvildenimas, taip pat teisiškai pagrįstų, racionalių jų sprendimo būdų paieška.

Pastebėtina, kad daugiabučio namo savininkų pažeistų teisių tematika labai plati, sudėtinga ir įvairiapusė, talpinanti savyje daugelį aspektų, reikalaujančių aptarimo ir nuodugnios analizės. Todėl šiame darbe sukonzentruosime dėmesį tik esminiais ir aktualiausiais, nedelstino aptarimo bei išsprendimo reikalaujančiais aspektais, aptardami tik fizinių asmenų (kaip vienos iš savininkų grupės) nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo ypatumus.

Hipotezė. Nepakankamas ar netinkamas nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus valdymo, naudojimo ar priežiūros reglamentavimas gali sąlygoti butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir teisėtų interesų pažeidimus.

Darbo metodologija. Šiame darbe naudojami tradiciniai jurisprudencijos metodai: istorinis, dokumentų tyrimo, sisteminės analizės, empirinis, abstrakcijos. *Istorinis metodas* padėjo atskleisti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų evoliuciją Lietuvos teisėje, taip pat lyginant tiek dabartinio teisinio reguliavimo ypatumus su ankstesnio laikotarpiu patirtimi. *Dokumentų tyrimo* metodikos pagalba atskleidžiami Lietuvos ir užsienio teisės aktų, Lietuvos teismų procesinių sprendimų turinys. *Sisteminės analizės metodas* padeda identifikuoti bendrojo naudojimo objektus, savininkams tenkančio tokių objektų dalies nustatymo apimtis, taip pat

⁴ Plačiau Pakalniškis V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje// Jurisprudencija. 2005, Nr. 71(63).

⁵ Plačiau Adomavičiūtė G. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos// Juristas. 2008 Nr. 11(62).

⁶ Plačiau Adomavičiūtė G. Bendrojo naudojimo patalpų valdymo ypatumai// Juristas. 2009 Nr. 11(74).

atskleisti bendraturčių nuosavybės įgyvendinimo ribas į bendrojo naudojimo objektus, o svarbiausia, pašalinti normų suvokimo neaiškumus, ydingas teisėkūros problemas. *Empiriniais tyrimo metodais* analizuojama teismų praktika bei aktualiausia įstatyminė bazė, susijusi su savininkų ginčais įgyvendinant subjektines teises į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus. Naudojantis *abstrakcijos metodu*, pateiktos išvados ir pasiūlymai, siekiant tinkamo savininkų teisių įgyvendinimo į bendrojo naudojimo objektus optimizavimo. Šių minėtų metodų visuma, kompleksinis jų pritaikymas, leidžia visapusiškai išnagrinėti nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo mechanizmą, atskleisti teisinio reguliavimo bei normų įgyvendinimo privalumus, trūkumus ir pasiūlyti galimus tinkamus sprendimus.

Tyrimo šaltiniai. Šiame darbe remiamasi šiuo metu Lietuvoje galiojančiais norminiais aktais, jų ankstesnėmis redakcijomis, jau nebegaliojančia normine medžiaga, teisės aktų projektais. Nemažiau reikšmingas šaltinis - suformuota Lietuvos teismų praktika, kurioje atsiskleidžiami esminiai nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo norminio reguliavimo ir praktinio taikymo ypatumai, kurie yra šio darbo objektas. Taip pat buvo nagrinėjami kai kurių užsienių šalių teisės šaltiniai, kita teorinė medžiaga, siekiant pažvelgti į užsienio šalių praktiką.

Darbo struktūra. Šį darbą sudaro įvadas, 3 skyriai, išvados ir rekomendacijos, literatūros sąrašas, santrauka (lietuvių ir anglų kalba).

Pirmajame skyriuje analizuojami teisės aktai, reglamentuojantys nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimą, siekiant apžvelgti bendrojo naudojimo objektų formavimosi raidą, reglamentavimo kaitą ir įtaką dabartiniai susiklosčiusiai teisės aplinkai. Taip pat skiriamas dėmesys užsienio šalims, norint apžvelgti svečiose šalyse nusistovėjusią praktiką ir atrasti tinkamesnio teisinio reguliavimo modelio panaudojimą Lietuvos teisėje.

Antrajame skyriuje analizuojama butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus specifika. Siekiama identifikuoti bendrojo naudojimo objektus bei pateikiama tokių objektų valdymo formų analizė, atskleidžianti kiekvieno galimo valdymo modelio privalumus ir trūkumus. O taip pat analizuojami universalūs ir specifiniai savininkams tenkančių teisių ir pareigų atvejai, valdant, naudojant ir prižiūrint bendrą turtą. Nustatomos tokių teisių ir pareigų įgyvendinimo ribos, analizuojant tarp savininkų susiklostančius vidinius ir išorinius nuosavybės teisinius santykius.

Trečiajame skyriuje analizuojamos pačios aktualiausios daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų reglamentavimo problemos, tiriamos jų atsiradimo prielaidos bei priežastys, ieškoma efektyvių sprendimo būdų teisinio reglamentavimo gerinimui.

1. DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ TEISINIO REŽIMO RAIDA PO 1990 m.

1.1. Teisinio reglamentavimo bei pakeitimų apžvalga: Lietuvos ir užsienio šalių praktika

Pastarojo dvidešimtmečio politinius įvykius Lietuvoje, kaip ir kituose Vidurio ir Rytų Europos šalyse, lydėjo radikalūs socialiniai ir ekonominiai pokyčiai. Pastebėtina, kai tai turėjo įtakos ir būsto politikos sampratai bei būsto santykių formavimuisi. Buvusi Sovietų Sąjungos santvarka, monopolizavo būstų statybą, skirstymą, namus eksploatuojančių organizacijų veiklą, diktodama nepagrįstus populistinius būstų nuomos kaštus, atpratino žmogų rūpintis būstu, tausoti butą bei namą, kuriame gyvena.

Atkūrus nepriklausomybę Lietuvoje, keičiantis socialiniams ir ekonominiams santykiams, reikėjo perskirstyti pareigas ir finansus, kitaip formuoti ir spręsti būsto planavimo, statybos, o taip pat teisinius, nuomos ir priežiūros klausimus.⁷ Svarbiausia būsto politikos reformų strategijos dalimi Lietuvoje buvo gyvenamųjų namų, butų privatizavimas, pradėtas 1991 m. Pagrindinis šios strategijos tikslas buvo – sukurti būsto rinką, suteikiančią galimybes pačiam savininkui disponuoti savo turtu. Toks tikslas iš esmės buvo pasiektas iki 1995 m. kai baigėsi privatizavimo procesas ir tik 10 proc. visų Lietuvos būstų liko valstybės, savivaldybių ir visuomeninių organizacijų nuosavybe (tame tarpe ir mokymo įstaigų bendrabučiai, pensionatai bei pavieniai neprivatizuoti butai daugiabučiuose namuose).⁸

Paminėtina, kad asmens teisė privatizuoti valstybinį turtą nėra prigimtinė ar kokia nors kita absoliuti teisė. Ji gali atsirasti tik tam tikro teisės akto pagrindu. Tokia teisė buvo sureglamentuota Lietuvos Respublikos (toliau – LR) Aukščiausiajai Tarybai 1991 m. gegužės 21 d. priėmus LR butų privatizavimo įstatymą, kuriame buvo įtvirtinta Lietuvos gyventojų teisė įsigyti privačion nuosavybėn jų nuomojamus valstybinio ir visuomeninio butų fondo

⁷ Būsto ūkio priežiūros ir valdymo problemos formuojant rinkos santykius, Baltijos socialinės ekonomikos centras. Vilnius 1998 m. P.3

⁸ Ten pat . P.6

gyvenamuosius namus, butus daugiabučiuose namuose ir bendrabučiuose, taip pat buvo nustatyta jų įsigijimo tvarka. Lietuvos Aukščiausiojo teismo civilinių bylų skyriaus (toliau – LAT CBS) teisėjų kolegija pažymi, kad aiškinant ir taikant teisės normas, reglamentuojančias valstybės (savivaldybės) gyvenamųjų patalpų privatizavimą, būtina atsižvelgti į gyvenamųjų patalpų privatizavimo tikslus ir teisinių santykių, susiklostančių privatizuojant tokias patalpas, specifiką.⁹ Pagal minėtą įstatymą pirkti gyvenamąjį namą ar butą turėjo namo ar buto nuomininkai ir jų šeimos nariai, taip pat ir laikinai išvykusieji asmenys. Prieš pirkdami namą ar butą jie turėjo sutarti kas taps namo ar buto savininku ar bendraturčiu. Butų privatizavimo įstatyme nustatyta, kad tuo atveju, kai privatizuotino buto nuomos teisėmis naudojasi keli asmenys – buto nuomininkas ir jo šeimos nariai, kartu su prašymu privatizuoti butą privalo būti pateiktas notarine tvarka patvirtintas visų nuomininkų susitarimas, kieno vardu bus butas privatizuojamas ir kas taps buto savininku. Nesant tokio susitarimo (sandorio), negalimas buto privatizavimas ir privatizavimo sandorio sudarymas (LR Butų privatizavimo įstatymo 5 str.). Tai yra nurodęs ir LAT, aiškindamas Butų privatizavimo įstatymo normas (pvz. LAT CBS teisėjų kolegijos 2002 m. kovo 4 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *E. K. v. Vilniaus miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K-3-394/2002).

Privatizavus butus pagal LR Butų privatizavimo įstatymą, jie buvo asmenų įsigyti kaip privati nuosavybė :

- Bendrosios dalinės nuosavybės teise – kai butai buvo privatizuoti kelių asmenų vardu ir pirkimo-pardavimo sutartyse yra nurodytos kiekvienam bendraturčiui tenkančios dalys.¹⁰
- Bendrosios jungtinės nuosavybės teise – kai butą privatizavo sutuoktiniai, bet jų dalys nėra nustatytos.
- Asmenine nuosavybės teise – kai butas yra privatizuotas vieno asmens vardu (išimtis - kai butai privatizuoti sutuoktinių).

Svarbu paminėti, kad nuomininkas ir jo šeimos nariai, įgiję nuosavybės teisę į nupirktą gyvenamąjį namą ar butą pagal minėtą Butų privatizavimo įstatymą paranda teisę privatizuoti kitą gyvenamąjį namą ar butą. Ši įstatymo nuostata taikoma visiems tos šeimos nariams, kurios narys ar nariai yra privatizavę butą, net ir tiems, kurie neįgijo nuosavybės teisių į nupirktą butą, o tik davė sutikimą, nes tokiu atveju preziumuojama, kad jis realizavo savo nuosavybės teisę LR Butų privatizavimo įstatymo prasme. Neįgiję nuosavybės teisės į privatizuojamą butą, asmenys

⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 1 d. nutartis civilinėje byloje *A. Gegužis v. Kauno miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K-3-192/2008.

¹⁰ Pavyzdžiui, kai sutuoktiniai iki buto privatizavimo susitarė tapti privatizuojamo buto bendraturčiais ir pirkimo-pardavimo sutartyje nurodė kiekvienam teksiančias dalis, tai jie įgyja butą bendrosios dalinės nuosavybės teise.

tuo butu naudojasi kaip savininko šeimos nariai, o buvę savininko šeimos nariai šiuo butu naudojasi panaudos ar nuomos sutarties pagrindais.

Taip pat pažymėtina, kad nustatant asmens teisę privatizuoti turtą pagal minėtą įstatymą, būtina nustatyti visas šiame įstatyme nustatytas tokio privatizavimo sąlygas:

- ar subjektui įstatymas suteikė teisę privatizuoti butą (LR Butų privatizavimo įstatymo 4 str.);
- ar butas yra gyvenamoji patalpa, galinti būti privatizavimo objektu (LR Butų privatizavimo įstatymo 2, 3 str.);
- ar asmuo, kaip subjektas, kuriam įstatymas suteikė teisę privatizuoti turtą, šia teise pasinaudojo, atlikdamas veiksmus, būtinus šiai teisei įgyti, ir tarp privatizavimo subjektų susiklostė santykiai dėl ginčo objekto privatizavimo (LR Butų privatizavimo įstatymo 1. 5, 10, 11 str., LAT CBS teisėjų kolegijos 2002 m. kovo 4 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *E. K. v. Vilniaus miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K-3-394/2002; 2005 m. lapkričio 9 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *V. Š., M. Š. v. Vilniaus miesto savivaldybė* bylos Nr. 3K-3-554/2005; ir kt.).

Kaip jau minėjome, vienas iš pagrindinių privatizavimo tikslų buvo siekti, kad daugiabučių namo gyventojai taptų viso namo šeimininkais per bendrosios dalinės nuosavybės formą (bendrosios pastato konstrukcijos, inžinerinės sistemos, patalpos), rūpintūsi viso namo priežiūra, išsaugojimu ir dalyvautų jo valdyme. Pabrėžtina, kad daugiabučių namų gyventojai privatizavę butus gavo ne tik savininkų teises, bet ir šeimininkų prievoles.

Butų pirkimo–pardavimo sandorių civilistinė prigimtis suponavo atitinkamus teisinius padarinius ir dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų (toliau – BNO), pagal savo funkcinę paskirtį turinčių aptarnauti visus namo butus, priklausymo. Pagal butų pirkimo–pardavimo sutartis, LR Butų privatizavimo įstatymą prie privatizuojamo turto nebuvo priskiriamos bendro naudojimo patalpos, skirtos name esančių butų funkcionavimui pagal paskirtį užtikrinti, t.y. patalpos, kuriose yra komunikacijos, elektros, šilumos tiekimo įrenginiai. LR Butų kodekso ir LR Butų privatizavimo įstatymo normose nebuvo nustatyta tokių patalpų teisinė nepriklausomybė.¹¹ 1995 m. kovo 9 d. įsigaliojusiam LR daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme (toliau – DNSBJ) (Žin., 1995, Nr. 20–449) buvo jau tiesiogiai įtvirtinta, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bendrojo

¹¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. kovo mėn. 27 d. nutartis civilinėje byloje *830-oji daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB „Lazdynų būstas“*, Vilniaus miesto savivaldybės taryba, bylos Nr. 3K-3-219/2006.

naudojimo namo konstrukcijos priklauso visiems namo savininkams, nepaisant, ar įkurta Bendrija, bendrosios dalinės nuosavybės teise (20 str.).¹²

1995 m. vasario 23 d. Nr. I-808 LR Seimo nutarimu dėl LR Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo buvo nutarta patvirtinti: 1) tipinius daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymus; 2) namo patalpų savininkų ir jiems priklausančių patalpų sąrašo forma; 3) namo perdavimo bendrijai tvarka; 4) veiklos sritis gyvenamosiose patalpose, naudojamose kitoms (negamybinėms) reikmėms (LR Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (toliau- DNSBĮ) 26 str. 2 d.) ; 5) bendrijų rėmimo fondo sudarymo ir jo lėšų paskirstymo tvarka.

LR Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl LR daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintoje Namų perdavimo Bendrijai tvarkoje (toliau – Tvarka) buvo išvardyta, kokios patalpos laikytinos bendrojo naudojimo patalpomis, kas yra inžinerinė įranga ir kas yra bendrojo naudojimo konstrukcijos, kokios patalpos yra perduodamos Bendrijai. Apie tai, kurios negyvenamosios patalpos neperduodamos jai, sprendžiama pagal namo statybos, rekonstrukcijos, kapitalinio remonto dokumentų duomenis. Pažymėtina, kad toks nustatytas reglamentavimas, kai negyvenamųjų patalpų perdavimą Bendrijai lemia iš esmės vien techniniai kriterijai (t. y. žyma projektinėje dokumentacijoje ar techniniuose dokumentuose, taip pat įrašas negyvenamųjų patalpų statybos, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto sąmatoje), laikytinas teisiškai nekorektišku, nes Tvarkos 3 p. nurodyti kriterijai neturėtų būti laikomi vieninteliais ir neginčijamais. Sprendžiant kokios negyvenamosios patalpos perduotinos Bendrijai, svarbiausia yra tai, ar šios patalpos nepriklauso nuosavybės teise konkrečiam fiziniam ar juridiniam asmeniui, ar jos pagal savo paskirtį yra bendrojo naudojimo.

Daugiabučio namo negyvenamosios patalpos, kurios pagal savo paskirtį nėra visų namo butų (ir kitų patalpų) priklausinys, ir todėl butų privatizavimo procese netapo visų bendraturčių bendrąja daline nuosavybe, lieka viešosios nuosavybės valdymo teisę įgyvendinančių subjektų dispozicijoje, jos gali būti savarankišku nuosavybės teisių objektu ir kitų įstatymų pagrindu gali būti perleistos kitiems asmenims.

Bendriausia prasme namas tapo bendraturčių bendru turtu. Lietuvoje būdinga tai, kad daugiabučiuose namuose atskiri butai priklauso atskiriems savininkams, o ne namų statybos bendrovei kaip kitose šalyse.

¹² LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės mėn. 7 d. nutartis civilinėje byloje 830-osios daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB „Lazdynų būstas“, Vilniaus miesto savivaldybės taryba, VĮ Registrų centro Vilniaus filialas, bylos Nr. 3K-3-200/2007.

Europos Sąjungos (toliau – ES) teisė tiesiogiai nereglamentuoja bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimo, butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir pareigų. Paminėtina, kad skirtingose užsienio valstybėse bendrosios nuosavybės valdymą reglamentuoja skirtingi teisės aktai.

Europos šiaurės valstybėse skiriamos dvi butų nuosavybės formos – tiesioginė ir netiesioginė. Netiesioginės nuosavybės atveju formalusis turto savininkas yra „juridinis asmuo“ – kooperatyvas (arba Bendrija, draugija ar bendrovė). Kiekvienas kooperatyvo narys turi teisę naudotis butu.

Tiesioginės nuosavybės forma skirtinga, todėl vertėtų paminėti jai būdingus bruožus. Tokia nuosavybė skirstoma į individualią ir bendrąją nuosavybę. Individualios nuosavybės atveju kiekvienas butas traktuojamas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, o butų savininkai yra bendrųjų turto dalių savininkai. Tiesioginės nuosavybės atveju visas turtas bendrosios nuosavybės teise priklauso gyventojams, kiekvienas iš jų turi nuolatinę teisę naudotis būstu, todėl tarp gyventojų ir turto neįsiterpia joks „juridinis asmuo“.

Tiesioginės nuosavybės atveju yra įsteigiama namų Bendrija, tačiau ji nėra traktuojama kaip savininkė (nei reali, nei formali), kuriai priklauso dalis turto. Tokia Bendrija laikoma kaip organizacinė forma, sutelkianti ir organizuojanti turto savininkus. Europos šiaurės valstybėse tiesioginė nuosavybė būna ir su namų bendrijomis, ir be jų. Bendrus interesus taip pat gali ginti savininkų susirinkimas arba valdyba (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.¹³

Švedijoje pagrindinė nuosavybės forma daugiabučiuose namuose yra *netiesioginė nuosavybė*, nors nuo 1980 m. siūloma įvesti ir tiesioginės nuosavybės formą. Vertėtų paminėti, kad šį pasiūlymą paskatino Kanadoje ir Austrijoje veikiantys *strata titles* reglamentuojantys teisės aktai.

Daugelį metų tokia pat situacija buvo ir Norvegijoje, tačiau maždaug prieš keturiasdešimt metų dalis butų buvo organizuoti kaip tiesioginės nuosavybės objektai, o pirmas įstatymas numatantis netiesioginę nuosavybę buvo priimtas 1983 metais. Šiandien Norvegijoje sutinkama ir tiesioginė, ir netiesioginė nuosavybė. Danijoje taip pat sutinkama tiesioginė ir netiesioginė nuosavybė. Islandijoje labiausiai paplitusi yra tiesioginės nuosavybės forma. Danijos ir Islandijos tiesioginę nuosavybę reglamentuojantys įstatymai grindžiami čia vadinama individualia nuosavybe, tuo tarpu Norvegijos įstatymai remiasi bendra nuosavybe. Danijoje ir

¹³ LR Vyriausybės nutarimas 2005 m. vasario 7d. Nr. 126 Dėl LR DNSBĮ naujos redakcijos koncepcijos

Islandijoje namų bendrijos yra privalomos, tačiau Norvegijoje įstatymuose tokios bendrijos nėra minimos, ir jos yra mažai praktikuojamos.¹⁴

Pastebime, kad Lietuvos teisiniai sistemos artimiausi Danijos ir Vokietijos praktikoje taikomi tiesioginės nuosavybės valdymo modeliai.

Kadangi kaip jau minėjome, savininkams daugiabučiame name priklauso ne tik individualus būstas, bet ir BNO, kurių dalis savininkams lygi naudingojo buto ploto ir namo naudingajam plotui santykiui. BNO valdymui butų ir kitų patalpų savininkai steigia Bendriją, sudaro jungtinės veiklos sutartį arba skiriamas administratorius. Autorės nuomone, dėl darbo apimtys stokos vertėtų peržvelgti aktualiausius įstatymų pakeitimus, kurie vienaip ar kitaip prisideda prie BNO naudojimo, valdymo ar priežiūros reglamentavimo.

2011-2012 metais priimta nemažai teisės aktų, reglamentuojančių daugiabučių namų valdymą bei priežiūrą, kurie turi įtakos šio proceso skaidrumui ir patikimumui.

Paminėtini tokie teisės aktų pakeitimai:

- LR Civilinio kodekso (toliau – CK) str. pakeitimo įstatymas (*Žin.*, 2012, Nr. 57-2828) įsigaliojęs 2013-01-01;
- Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (2012, Nr. 50-2440), įsigaliojęs 2012-07-01; (toliau- Bendrijų įstatymas)
- Administracinių teisės pažeidimų kodeksas (toliau - ATPK) pakeitimo įstatymas, įsigaliojęs 2012-07-01;
- LR Šilumos ūko įstatymo pakeitimai, įsigalioję 2011-11-01;

Bendriausia prasme LR CK pakeitimai konkretizavo butų ir kitų patalpų savininkų prievolės, susijusias su nuosavybės valdymu ir priežiūra, išplėtė savininkų teises priimant sprendimus dėl BNO valdymo ir naudojimo. Taip pat buvo apibrėžtos ir išplėtos savivaldybių teisės ir prievolės, neišvengiamai susijusios su daugiabučių namų valdymo ir priežiūros kontrole. Paminėtinos LR CK pakeitimo ir Bendrijų įstatymo nuostatos dėl savivaldybių funkcijų, vykdančių bendrijų valdymo organų, administratorių ir jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotų asmenų veiklos priežiūrą ir kontrolę. Šių funkcijų vykdymo užtikrinimui buvo priimtas ATPK pakeitimo įstatymas, kuris reglamentavo BNO valdytojams baudas už teisės aktuose nustatytų tokių objektų administravimo paslaugų nevykdymą.

Atsižvelgiant į praktikoje egzistuojančias bendrosios dalinės nuosavybės valdymo, naudojimo ir priežiūros teisinio reglamentavimo trūkumus bei realių teisinių santykių ir vykstančių jų pokyčių diktuojamą poreikį atnaujinti teisės aktų nuostatas buvo įtvirtinti 2012 m. gegužės mėn. 10 d. LR CK 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 str. pakeitimai. Šių pakeitimų tikslas buvo

¹⁴ Būsto kreditavimas Lietuvoje http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=1238, [žiūrėjimo data 2013-12-12 15:40].

optimizuoti ir palengvinti sprendimų dėl daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymo ir naudojimo priėmimą. Taip pat buvo siekta pagerinti BNO priežiūrą daugiabučiuose namuose, reglamentuojant lėšų, skirtų namui atnaujinti, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, surinktų lėšų naudojimo ir apsaugos pavyzdinę tvarką, sukonkretinti jungtinės veiklos sutarties sudarymo reglamentavimą.

LR CK 4.82 str. pakeitimai įtvirtino:

- Butų ir kitų patalpų savininkams prievolę kaupti lėšas namui atnaujinti pagal privalomuosius reikalavimus;
- Buto ar kitos patalpos perleidimo atveju su kaupiamosiomis lėšomis susijusių teisių ir pareigų perleidimą naujam savininkui;
- Draudimą nukreipti išieškojimus į kaupiamąsias lėšas pagal atskiro savininko prievoles;
- Įpareigojimą Vyriausybei parengti lėšų kaupimo, jų apskaičiavimo ir apsaugos tvarką¹⁵ ;

LR CK 4.83 str. pakeitimai įtvirtino:

- Įtvirtino teisę butų ir kitų patalpų savininkams pasirinkti administratorių;
- Įgaliojimą Vyriausybei ar jos įgaliotai institucijai parengti jungtinės veiklos sutarties pavyzdinę formą¹⁶;
- Savivaldybėms pareigą vykdyti daugiabučio namo bendrojo naudojimo valdytojų kontrolę bei priežiūrą;

LR CK 4.84 str. pakeitimai įtvirtino:

- Apribojimą ūkio subjektams teikti administravimo paslaugas;
- Savivaldybėms pareigą organizuoti savininkų sprendimo priėmimą jiems pasirenkant administratorių;
- Įpareigojimą Vyriausybei parengti administratorių skyrimo tvarką¹⁷;

¹⁵ Sprendžiant butų ir kitų patalpų bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo ir naudojimo, ypač šių objektų atnaujinimo klausimus, labai aktualus yra lėšų kaupimas, kuris praktiškai neįgyvendinamas dėl nepakankamo jo įstatyminio reglamentavimo. Nors LR CK (Žin., 2000, Nr. 74-2262) 4.82 str. 3 d. nustatyta prievolė butų ir kitų patalpų savininkams kaupti lėšas, kurios bus naudojamos namui atnaujinti, tačiau nenustatyta, kaip ir koku būdu ši prievolė vykdoma, sukauptų lėšų naudojimo ir apsaugos tvarka. Todėl įstatymo leidėjas papildė LR CK 4.82 str. 3 d. ir suteikė Vyriausybei įgaliojimus nustatyti lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų naudojimo ir apsaugos pavyzdinę tvarką.

¹⁶ LR CK 4.83 str. 1 d. nustatyta, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai gali sudaryti jungtinės veiklos sutartį. Tačiau bendrieji reikalavimai jungtinei veiklai nurodyti LR CK LI (6.969 – 6.982 str.) neatitinka daugiabučio namo valdymo specifikos, todėl praktikoje dažnai kyla neaiškumų dėl tokių sutarčių sudarymo ir taikymo. Todėl LR CK 4.83 str. 3 d. numatyta, kad jungtinės veiklos sutarties pavyzdinę formą tvirtina Vyriausybė.

LR CK 4.85 str. pakeitimai įtvirtino:

- Pakartotinio patalpų savininkų sprendimų priėmimo tvarką, kuomet sprendimą gali priimti ¼ visų patalpų savininkų¹⁸;
- Galimybę priimti sprendimus dėl atskirų BNO, jei jie naudojami tenkinti ne viso namo, o tik atskiroje namo dalyje esančių patalpų savininkų poreikius;

Svarbiausius klausimus dėl BNO valdymo reglamentavo specialusis LR DNSBĮ (Žin. 1995, Nr. 10-2149). Tačiau keičiantis teisiniai-ūkiniai situacijai, Bendrijų vykdomas teisinis reglamentavimas sąlygojo neigiamų padarinių atsiradimą, kas skatino šių teisinių santykių reglamentavimo pakeitimą, sąlygosiantį lengvesnį įstatymo įgyvendinimą. Šiuo metu galiojančio LR DNSBĮ pakeitimo įstatymo projektas Nr. XP-1041(3) svarstymui Seime buvo pateiktas dar 2007 m. gruodžio 22 d., t.y. daugiau kaip nei prieš 2 metus. Šis alternatyvus įstatymo projektas paruoštas įvertinus per šį laikotarpį pasikeitusias aplinkybes ir detaliai išanalizavus bei pagal aktualiausius teisinių-ūkinių santykių pokyčius atnaujinus LR DNSBĮ pakeitimo projekto Nr. XP- 1041 (3) nuostatas.¹⁹ Šiuo įstatymo projektu buvo siekiama sukurti savininkų skundų dėl Bendrijos veiklos nagrinėjimo vieningą būsto valdymo ir priežiūros sistemos veiklą užtikrinančioje organizacijoje reglamentavimą, vietos savivaldos institucijų vykdomą Bendrijos ūkinės finansinės veiklos kontrolės bei atsakomybės taikymą, taip pat itin svarbų gyvenamojo būsto renovavimo bei modernizavimo projektų vystymą ir kt.

Seimas priimdamas DNSBĮ pakeitimus (projektas Nr. XP-1041(5) įtvirtino svarbius gyventojams Bendrijų steigimo, valdymo ir veiklos pakeitimus. Nuo 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojusiame įstatyme nebeliko pradinio įstatymo pavadinimo - dabar jis vadinasi Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (Žin. 2012, Nr. 50-2440) (toliau – Bendrijų įstatymas).

Priimtas teisės akto pakeitimais yra įtvirtinama, kad 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

¹⁷ Savivaldybės vykdomosios institucijos tvirtinami administratoriaus veiklos nuostatai turi atitikti Vyriausybės patvirtintus pavyzdinius administravimo nuostatus ir gali būti papildyti įstatymus atitinkančiomis nuostatomis. Tai ypač aktualu siekiant išvengti teisinių kolizijų interpretuojant savivaldybės tvirtinamą ir Vyriausybės patvirtintų pavyzdinių administravimo nuostatų sąryšį.

¹⁸ Pažymėtina, kad praktikoje dėl patalpų savininkų neveiklumo ar atsakomybės stokos sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, kurie priimami būtų ir kitų patalpų savininkų dauguma, apsunkina, o kartais ir padaro neįmanoma sprendimo priėmimą. Pagal ES šalių praktiką (pvz. Austriją, Estiją) šią problemą būtų galima eliminuoti liberalizuojant sprendimų priėmimą pakartotiniame susirinkime pagal tą pačią darbotvarkę.

¹⁹ DNSBĮ pakeitimo projekto Nr. XP- 1041 (3)

http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=380521&p_tr2=2 [žiūrėjimo data 2013-10-01 11:39]

kitus bendruosius poreikius. Draudžiama Bendrijos lėšas naudoti sprendžiant teisinius ginčus tarp Bendrijos valdymo organo ir jos narių dėl Bendrijos valdymo klausimų ir kitiems tikslams, negu nustatyta jos įstatuose, teikti paskolas, garantuoti, laiduoti, įkeisti Bendrijos turtą ar kitaip užtikrinti kitų asmenų prievolių įvykdymą.²⁰

Apžvelgiant pakeitimus matyti, kad įstatymas įneša naujovių į namo buto ir kitų patalpų savininkų Bendrijos steigimo procedūrą – ją galės steigti vieno ar kelių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų arba kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų savininkai. Įstatymas įtvirtino draudimą kurti daugiau nei vieną Bendriją viename pastate, išskyrus atvejus, kai pastato dalis turi atskiras autonomines sistemas ir inžinerinių tinklų įvadus. Taip pat numatyta galimybė nesteigiant naujos prisijungti jau prie veikiančios, gavus šios Bendrijos valdymo organų pritarimą.

Tuo pačiu įstatymu peržiūrėtas ir Bendrijos valdymas²¹ – pagal pataisas Bendrijos pirmininko ir Bendrijos valdybos įgaliojimai truks 3 metus, tačiau pačių kadencijų skaičius nebus ribojamas. Taip pat numatoma galimybė rinkti Bendrijos įgaliotinius (namo dalies: korpuso, sekcijos) ir suteikti jiems įgaliojimus, trunkančius 4 metus. Aukščiausiuoju organu laikomas Bendrijos narių susirinkimas. Tokio susirinkimo sprendimai bus priimami, kai už juos balsuos daugiau kaip pusė susirinkime dalyvaujančių Bendrijos narių. Tuo tarpu sprendimai dėl Bendrijos įstatų pakeitimo, dėl Bendrijos valdymo organo arba Bendrijos valdymo organo narių rinkimo ar atšaukimo, dėl Bendrijos reorganizavimo ar likvidavimo bus teisėti, jeigu už juos balsuos daugiau kaip du trečdaliai visų susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių. Sprendimai dėl daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrų interesų tenkinimo (karšto vandens tiekėjo, šilumos paskirstymo metodo, pastato (pastatų) šildymo būdo, atsiskaitymo tvarkos pasirinkimo, tiekimo vartojimo ribos nustatymo, patalpų (pastatų) savininkų sutarčių su paslaugų teikėjais sudarymo ar nutraukimo ir pan.), taip pat dėl priemonių, nesusijusių su pastato (pastatų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, lėšų šiam tikslui kaupimo ar skolinimosi ir kredito sutarčių sąlygų bus priimami visų daugiabučio namo (daugiabučių namų) ar kitos paskirties pastatų savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų.²²

²⁰DNSBĮ įstatymo projektas Nr. XP-1041(5) http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=4445&p_d=123236&p_k=1 [žiūrėjimo data 2013-10-01 10:45].

²¹ Žr. priedą apie DNSB pavyzdinių įstatų lyginamąją analizę.

²² 2012 m. balandžio 12 d. pranešimas VIR Priimti DNSBĮ pakeitimai

http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=4445&p_d=123236&p_k=1 [žiūrėjimo data 2013-10-01 10:45];

Reikia atkreipti dėmesį, kad paliestas klausimas dėl Bendrijos nariais nesančių daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčių teisių ir pareigų sprendžiant su namo BNO valdymu susijusius klausimus.

Naujomis įstatymo nuostatomis, sureglamentuotas ginčų nagrinėjimas. Pagal pataisas Bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų ir Bendrijos valdymo ar kitų organų (narių) ginčai perduodami spręsti minėtai Bendrijos ginčų komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šio įstatymo tvarka. Taip pat aiškiai įtvirtinta pareiga savivaldybėms vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2011 m. rugsėjo 29 d. LR Seimas priėmė LR šilumos ūkio įstatymo 2, 3, 20, 22, 28, 31, 32 str. pakeitimo ir papildymo įstatymą (Žin. 2011, Nr. 123-5816), kuris įsigaliojo 2011 m. lapkričio 1 d. Šiuo įstatymu buvo siekiama užtikrinti skaidresnę bendrojo naudojimo administratorių bei pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatuotojų) veiklą, skyrimo tvarką bei jos kontrolę. Įstatymas įtvirtina pagrindinius pakeitimus šilumos ūkio teisiniame reguliavime: patikslinama pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) sąvoka, reikalavimai tokia veikla besiverčiančiam asmeniui; tuo pačiu tokiais reikalavimais įtvirtinamas draudimas šilumos tiekėjui ar su juo susijusiems asmenims, įskaitant asmenis susijusiais darbo santykiais ar tiekiančius šilumos teikėjui prekes ar paslaugas, taip pat šilumai gaminti naudojamo kuro, apskaitos prietaisų ar kitų įrenginių gamintojus ir kt. verstis prižiūrėtojo veikla, išskyrus leidimą mažesnėse gyvenamose vietovėse; taip pat numatytas prižiūrėtojų veiklos viešumas – veiklos pajamos, kainos, tarifai, sąnaudos, paslaugos ir jų sąlygos bus skelbiami viešai; įstatymas sureglamentavimo, kad teisę reguliuoti šilumos punkto įrenginių darbą, laikantis nustatytų higienos normų turi tik pastato administratorius; įstatymas be kita ko, Valstybinei energetikos inspekcijai suteikta kontrolės teisė prižiūrėtojo veiklos skaidrumui nustatyti.

Apibendrintai galime teigti, kad toks susiformavęs bendrosios nuosavybės valdymo modelis praktikoje reikalauja išsamaus ir detalaus reglamentavimo, nes įgyvendinant tokių savininkų bendrosios nuosavybės teises reikia derinti tarpusavio interesus, kas neretai yra išvis neįmanoma. Žvelgiant į šiuo metu daugiabučių namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę sureglamentuotus įstatymus, pastebime didžiulę jų kaitą ir nuolat vis ieškomų tinkamų sprendimų priėmimo poreikį. Nepaisant visų naujovių, kurios nuolat implementuojamos į teisės aktus, tenka pabrėžti, kad aktualių ir neišspręstų problemų, kurios pažeidžia savininkų teises, teisės aktuose apstu. Atsižvelgdami į darbo apimtį, išsikeltus tikslus pabandydysime identifikuoti, autorės nuomone, pagrindines problemines sritis, kurios turi įtakos savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo procese.

2. DAUGIABUČIO NAMO BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ SANTYKIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO PRIELAIDOS

2.1. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrų sprendimų priėmimo specialaus reglamentavimo ypatumai

Bendraturčio teisės įgyvendinti nuosavybės teisę į BNO prigimtį visapusiškai galima atskleisti tik remiantis šiuolaikinės nuosavybės teisės doktrinos suformuotu pliuralistiniu požiūriu į civilinių teisių objektą ir nuosavybės teisės objektą. Paminėtina, kad ši doktrina pripažįsta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu gali būti ne tik daiktai, bet ir kitas turtas. Taigi pagal bendrąją dalinę nuosavybės teisę yra du nuosavybės objektai – dalis bendrosios nuosavybės teisėje, kuri yra individualaus bendraturčio nuosavybės teisės objektas, ir turtas, kuris yra visų bendraturčių (bendrosios dalinės nuosavybės) objektas.²³ Tokia dualistinė bendrosios dalinės nuosavybės teisės prigimtis lemia tam tikrus disponavimo bendrąja nuosavybe ypatumus ir apribojimus, nes bendrosios nuosavybės teisės subjekto nuosavybės dalis yra nemateriali, t. y. tik dalis teisėje, o pats daiktas, kuris yra visų bendraturčių, gali būti valdomas ir naudojamas tik bendru sutarimu (LR CK 4.75 str.).²⁴

Nuosavybės teisės įgyvendinimas skiriasi priklausomai nuo to, ar turtas priklauso vienam asmeniui, kaip asmeninė nuosavybė, ar keliems asmenims vienu metu, kaip bendroji nuosavybė. Asmeninės nuosavybės subjekto teisių apimtis yra plačiausia, nes tokiu atveju į daiktą nukreipta tik vieno asmens valdžia ir jo nuosavybės teisių – disponuoti, valdyti ar naudoti daiktą, neriboja kitų savininkų teisės. Tuo atveju, kai į tą patį daiktą nuosavybės teisę turi du ar daugiau asmenų, tai laikoma, kad bendras daiktas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendrosios nuosavybės (lot. *communio*) teise. Bendrosios nuosavybės teisė apibrėžiama kaip savininko teisių ribojimas ne trečiųjų asmenų, bet kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų.

Įdomu pastebėti, kad pirmieji šiuolaikinės bendrosios nuosavybės teisės kontūrai pradėjo formotis dar romėnų teisėje. Romėnų teisės įtaka šioje srityje ypatinga tuo, kad priešingai nei vieno asmens nuosavybė, kurią romėnai suvokė intuityviai, tačiau nesistengė apibrėžti, bendrosios nuosavybės esmė yra pakankamai aiškiai atskleista išlikusiuose romėnų teisės šaltiniuose. Be to, juose randame ir principines nuostatas, susijusias su bendrosios

²³ Plačiau Pakalniškis V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje. Jurisprudencija. 2005, 71(63) P.76-85.

²⁴ Pakalniškis V., Cirtautienė S. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje// Jurisprudencija. 2009, Nr. 2(116). P.280

nuosavybės teisės įgyvendinimu, bei jos pasibaigimo modelius. Atkreiptinas dėmesys, kad skirtingų valstybių įstatymų leidėjai, apibrėždami bendrąją nuosavybę, akcentuoja romėnų juristų pateiktus jos požymius, nors ir ne tuos pačius. Pavyzdžiui, LR CK 4.72 str. 1 d. pabrėžia Ulpiano nurodytą „*omnium voluntas*“, t. y. bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo bendraturčių sutarimu tvarką. Tuo tarpu Lenkijos įstatymų leidėjas orientuojasi į bendrosios nuosavybės teisinio santykio struktūrą ir nurodo, jog bendrąją nuosavybę sudaro kelių asmenų teisės, turimos į idealiąsias daikto dalis.²⁵

Svarbiausias bendrosios nuosavybės teisinio santykio ypatumas tas, kad bendrosios nuosavybės teisė gali susiformuoti tik jau egzistuojančių santykių pagrindu. Esant bendrajai nuosavybei susiklosto dvejopi teisiniai santykiai: bendraturčių kaip vieno subjekto teisiniai santykiai su trečiaisiais asmenimis (vadinamieji išoriniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai) ir bendraturčių tarpusavio teisiniai santykiai (vadinamieji vidiniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai).

Bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai tai absoliutiniai daiktiniai teisiniai santykiai tarp visų bendraturčių ir trečiųjų asmenų. Tokių santykių ypatumas tas, kad savininkas yra ne vienas, o keli, ir jie išoriniuose santykiuose traktuojami kaip vienas subjektas. Pažymėtina, kad naujas teisės subjektas nėra sukuriamas, o savininkai veikia visi kartu arba įgalioja vieną atstovą. Bendraturčių teisiniai santykiai su trečiaisiais asmenimis yra tokie patys, kaip ir kitų savininkų: bendraturčiai *inter alia* turi teisę valdyti, naudoti daiktą ir disponuoti juo (LR CK 4.72 str. 1 d.), turi teisę tretiesiems asmenims reikšti daiktinius teisinius reikalavimus (lot. *actio in rem*) teisme dėl savo teisių pažeidimo (LR CK 4.95, 4.98 str. pagrindu), tarp bendraturčių ir trečiųjų asmenų gali susiklostyti ir prievoliniai santykiai, kurių pagrindu bendraturčiai turi subjektinę pareigą atsakyti tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu arba, priešingai, reikalauti įvykdyti prievolę savininkų naudai ir kt.

Tuo tarpu vidiniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai susiformuoja sutarties (bendrosios jungtinės veiklos (partnerystės)) ar įstatymo pagrindu. Įstatyminis bendraturčių tarpusavio santykių reguliavimas nustatytas LR CK ketvirtosios knygos „Daiktinė teisė“ V skyriaus ketvirtajame skirsnyje „Bendrosios nuosavybės teisė“. Vidinių bendraturčių teisinių santykių pagrindu tarp savininkų daugeto susiformuoja įvairios teisės ir pareigos vienas kito atžvilgiu. Paminėtinos: teisė pirkti vienas kito dalį, teisė į bendro daikto duodamas pajamas, pareigą išlaikyti, išsaugoti bendrą turtą ir kt.).

Pagrindinė bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo taisyklė, taikoma bendraturčių vidiniams teisiniams santykiams, kuri kartu yra ir pagrindinis specifinis bendrosios dalinės

²⁵ Jonaitis M. Romėnų privatinės teisės įtaka šiuolaikinei civilinei ir civilinio proceso teisei :daktaro dis. soc mokslai: teisė (OIS), Vilnius, 2005 m. P.108

nuosavybės teisės požymis bei esminė sąlyga bendro objekto valdymui, naudojimui bei disponavimui – tai bendraturčių priimtas bendras konsensusas dėl bendro objekto valdymo, naudojimo bei disponavimo. Teisės doktrinoje tokie bendraturčių vidiniai teisiniai santykiai apibrėžiami kaip išvestiniai nuosavybės teisiniai santykiai. Šių teisių ypatumas tas, kad jie neturi visų absoliutinių santykių požymių, nes teisės ir pareigas turintys asmenys yra konkrečiai apibrėžti. Absolutumo požymis pasireiškia tik tiek, kiek bendraturtis savarankiškai įgyvendina savo teisę disponuoti turtu – t.y. gali perleisti (parduoti, dovanoti ir t.t.) savo dalį bendrosios nuosavybės teisėje.²⁶ Kitos bendraturčių tarpusavio teisės ir pareigos turi prievoliųjų santykių požymių, nes vieno asmens subjektinė teisė įgyvendinama kito – įpareigoto asmens veiksmais, t.y. vidiniuose santykiuose subjektinę pareigą turintis asmuo yra konkrečiai apibrėžtas, o jo subjektinės teisės turinys – bendraturčio pareiga atlikti tam tikrą veiksmą kito bendraturčio, kuris turi atitinkamą subjektinę teisę, naudai.²⁷ Todėl vidinius bendrosios nuosavybės teisinius santykius vertinant kaip išvestinius daiktinius santykius, turinčius prievoliųjų teisinių santykių požymių, būtina pažymėti, kad šių santykių įgyvendinimui turėtų būti taikomos ne tik daiktinės teisės, bet ir prievoliųjų teisės normos bei principai – šalių valios autonomijos, sutarčių laisvės ir privalomumo bei kiti prievoliųjų principai.²⁸ Tai galime pagrįsti daiktinės teisės normų, reglamentuojančių bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą, analize teismų praktikoje. Lietuvos teismų praktikoje pabrėžiama bendraturčių pareiga, įgyvendinant valdymo, naudojimo ir disponavimo teises, išnaudoti visas galimybes suderinant savo valią dėl bendro daikto likimo, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita ir aktyviai ieškoti priimtinausio visoms šalims sprendimo būdo.²⁹ Taip pat būtina taikyti interesų pusiausvyros principą, siekiant išvengti konfliktų ateityje³⁰, nuosavybės neliečiamumo principą, kuris turi būti taikomas derinant jį su kitais civilinės teisės principais, įtvirtintais LR CK 1.2 str. 1 d. : civilinių santykių subjektų lygiateisiškumo, teisinio apibrėžtumo, neleistinumą piktnaudžiauti teise, visokeriopos civilinių teisių gynybos.³¹ Apibendrintai galime teigti, kad visi bendraturčiai yra teisiškai įpareigoti siekti susitarimo dėl bendro daikto valdymo, naudojimo ir disponavimo

²⁶ Pakalniškis, V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas// Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20). P.77

²⁷ Pakalniškis V., Cirtautienė S. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje// Jurisprudencija. 2009, Nr. 2(116). P.281

²⁸ Ten pat. P.281

²⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *P. K. v. N. K., M. T.*, bylos Nr. 3K-3-536/2006.

³⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2003 m rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Juronis v. S. Baltrukevičienė*, bylos Nr. 3K-3-780/2003.

³¹ 2010-02-18 Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga Nr. AC-32-1.

bendradarbiaujant, kooperuojantis bei aktyviai derinti savo interesus, o įgyvendindami bendrosios nuosavybės teisę bendraturčiai turi laikytis geros moralės, bendro gyvenimo taisyklių, nepiktnaudžiavimo teisėmis, šalių lygiateisiškumo, proporcingumo ir teisėtų lūkesčių principų (LR CK 1.2 ir 1.137 str.).³²

Kadangi bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas siejamas su bendraturčių susitarimu ir būtinybe derinti skirtingus interesus, tai toks nuosavybės įgyvendinimas neišvengiamai susijęs su kito bendraturčio nuosavybės teisės ribojimais, nes vieno savininko interesai į daiktą turi būti derinami su kito savininko interesais, kurie gali ir nesutapti. Tačiau vieno savininko subjektinės teisės įgyvendinimas negali tapti kito bendraturčio subjektine pareiga, remiantis tik vidinių bendraturčių savininkų prigimtimi. Tai ypač aktualu, kai bendrosios nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas yra įstatymas.

Įstatymo pagrindu buto ar kitų patalpų daugiabučiame name savininkai įgyja bendrosios dalinės nuosavybės teisę į namo bendrojo naudojimo patalpas, pagrindines namo konstrukcijas, bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, sanitarinę-techninę ir kitokią įrangą (LR CK 4.82 str.).

Kelių savininkų bendrosios nuosavybės objektų valdymo ir naudojimo specifiką suponuoja imperatyvas - valdymą, naudojimą bei disponavimą tokiu turtu grįsti savininkų sutarimu (LR CK 4.75 str.).

Pažymėtina, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisinės prigimties (kelių savininkų bendroji nuosavybės teisė) sąlygoti bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo būdai esminiais ypatumais pasižymi bendro naudojimo patalpų daugiabučiame gyvenamajame name valdymo ir naudojimo teisiniame reguliavime.³³

Bendrosios taisyklės, kad bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendru sutarimu (LR CK 4.75 str. 1 d.), išimtis nustatyta daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams. Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai disponavimo bendruoju turtu teisę įgyvendinti gali tik bendru sutarimu (LR CK 4.75 str. 1 d.), o kitas savininko teisių turinį sudarančias teises – valdymo ir naudojimo - balsų dauguma (LR CK 4.85 str. 1 d.). Tokį reglamentavimą lemia didelis bendraturčių skaičius, kas apsunkina bendro susitarimo siekimą ir turi įtakos savininko teisių įgyvendinimui.

Vertėtų pateikti pavyzdžių, kurie pagrįstų minėto sprendimų priėmimo reglamentavimo ypatumus :

³² LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 04 d. nutartis civilinėje byloje *B. M. Marma v. L. Marma*, bylos Nr. 3K-3-485/2005.

³³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 13 d. nutartis civilinėje byloje *Ramygalos g. 66-ojo namo savininkų bendrija v. M.J. ir J.J.*, bylos Nr. 3K-3-314/2007.

- Bendrojo naudojimo patalpų (palėpės) disponavimo klausimai galimi tik gavus bendraturčių sutikimus (LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. vasario 4 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *L. Lukoševičienė, L. Minderienė v. 697- oji DNSB, bylos Nr. 3K-3-85/2004*);
- Klausimai dėl BNO – 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 (LR CK 4.85 str. 1, 5 d.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *A.S. Aleliūnas, L. Aleliūnienė ir kt. v. UAB “Zirzilė”*, bylos Nr. 3K-3-679/2006);
- Sprendimus dėl įprastos eksploatacinės priežiūros savininkai (naudotojai) privalo priimti visų savininkų balsų dauguma (50 % +1), net jeigu konkrečiu BNO, kurį reikia remontuoti, naudojasi tik vienas savininkas ar keli savininkai (naudotojai). Tokių sprendimų priėmimo atveju kiekvieno buto ar patalpų savininkas turi vieną balsą (LR CK 4.85 str. 1 d.);
- Sprendimų dėl BNO kapitalinio remonto ar rekonstrukcijos priėmimo taip pat taikomas LR CK 4.85 str. įtvirtintas balsų daugumos reikalavimas. Dažnai tokiems reikalams atlikti būtina gauti statybos leidimą. 1996 m. kovo 19 d. priimto LR statybos įstatymo Nr. I-1240 (Žin., 1996, Nr. 32-788, su vėlesniais pakeitimais) 20 str. 2 d. numato, kad statinio projektavimo sąlygų sąvadui gauti statytojas (užsakovas) pateikia savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) prašymą ir daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų daugumos sutikimą.³⁴
- Priešingas atvejis yra savininko teisė imtis neatidėliotinų priemonių - tokių kaip vandentiekio avarijos šalinimas, gaisras ar kiti atvejai. Susiklosčius tokiai situacijai sprendimui priimti nėra būtinas išankstinis kitų savininkų (naudotojų) sutikimas. Paprastai tokių priemonių imamasi siekiant išvengti didesnės žalos atsiradimo ir neigiamų padarinių. Tačiau pažymėtina, kad tokiu atveju savininkai negali atsisakyti prisidėti prie susidariusių išlaidų padengimo grįsdami savo sutikimo nedavimu;
- Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas dėl viso pastato šildymo būdo keitimo, nors tai susiję su buvusiu šildymo sistemos atjungimu ir kitos sistemos sumontavimu, kvalifikuojamas kaip savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės

³⁴ Adomaitytė G. Bendrojo naudojimo patalpų valdymo ypatumai// Juristas. 2009 Nr. 11(74). P.34.

įgyvendinimas pagal LR CK 4.85 str.; sprendimas inicijuoti viso pastato šildymo būdo keitimą turi būti priimamas šiame straipsnyje numatyta tvarka.³⁵

- Bendraturtis, padidinęs bendrosios nuosavybės objektą, įgyja nuosavybės teisę į padidinimą, tik turėdamas visų bendraturčių sutikimą (LR CK 4.77 str.);
- Bendradarbiauti derinant interesus įpareigotas ne tik statytojas, bet ir kiti bendraturčiai, kurių sutikimai reikalingi, norint pradėti planuojamą statybą. Pažymėtina, kad neduodami sutikimo bendraturčiai ginčija ne pačią statybos teisę, bet konkretų įgyvendinimo būdą.³⁶

Taigi galime daryti išvadą, kad šiems bendraturčiams, atsižvelgiant į savininko teisių turinį sudarančių teisių įgyvendinimo padarinius, nustatytas skirtingas sprendimų, kuriais įgyvendinama nuosavybės teisė į bendrą turtą, priėmimo būdas. Kadangi disponavimo teisės įgyvendinimas gali lemti bendrosios dalinės nuosavybės teisės netekimą, jos įgyvendinimui nustatyta sudėtingesnė susitarimo forma – visų bendraturčių sutikimas, maksimaliai užtikrinantis įstatymo garantuotą savininko teisių apsaugą (LR CK 4.93 str.). Kiti nuosavybės teisės (valdymo, naudojimo) įgyvendinimo sprendimai gali būti priimami ir nepasiekus vieningo bendraturčių susitarimo, esant balsų daugumai.³⁷

Atkreiptinas dėmesys, kad visais atvejais teisė spręsti dėl BNO valdymo, naudojimo ir disponavimo juo klausimus sprendžia bendraturčiai, nepriklausomai nuo to kokia įstatyme nustatyta valdymo forma (įsteigta daugiabučių namų savininkų bendrija, sudaryta jungtinės veiklos sutartis ar paskirtas administratorius) jie šią teisę įgyvendina. Taip pat paminėtina, kad dalies bendraturčių nestojimas į Bendrijos narius reiškia tokių savininkų valios išraiškos galimybių suvaržymą per organizacines struktūras, įgyvendinančias narių subjektines teises, tačiau neeliminuoja bendraturčių, kurie nėra Bendrijos nariais, subjektinių teisių nepaisymo.³⁸ Bendraturčių priimti sprendimai galioja visiems butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat tiems savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ar kitas patalpas po šių sprendimo priėmimo (LR CK 4.85 str. 6 d.).

Kaip jau minėjome, bendrosios dalinės nuosavybės teisėje susiformavę savininkų vidiniai teisiniai santykiai teisės doktrinoje traktuojami kaip išvestiniai nuosavybės teisiniai

³⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 13 d. nutartis civilinėje byloje *Vytauto g. 122 daugiabučio namo savininkų bendrija v. Z. Blizniuk*, bylos Nr. 3K-3-480/2006.

³⁶ LAT CBS teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 5d. nutartis civilinėje byloje *A.Pacina v. J.Jurevič*, bylos Nr. 3K-3-1064/2003.

³⁷ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Daiktinė teisė. 1.11. Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendru turtu susijusias išlaidas*, bylos Nr. 3K-7-515/2009.

³⁸ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 13 d. nutartis civilinėje byloje *Ramygalos g. 66-ojo namo savininkų bendrija v. M.J. ir J.J.*, bylos Nr. 3K-3-314/2007.

santykiai, nes pats nuosavybės teisės įgyvendinimas tarp subjektų galimas tik bendru sutarimu. Taigi įstatymo numatyta ir teismų praktikos formuojama bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo išimtis, sudaro prielaidas vertinti tarp daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susiklosčiusius vidinius bendrosios nuosavybės teisinius santykius kaip išvestinių išvestinius nuosavybės teisinius santykius. Tokią išvadą suponuoja minėta balsų paskirstymo išimtis sprendimų priėmimo procese dėl BNO valdymo bei naudojimo. Nes savininkai savo nuosavybės teisę įgyvendina ne bendru sutarimu visais atvejais, o derindami savininkų interesus. Šios išimties taikymas daugiabučių namų BNO valdymo ir naudojimo nustatymo atveju suponotas tokių objektų specifikos ir siekio užtikrinti gyvenamajai aplinkai tarnaujančios infrastruktūros racionalų funkcionavimą, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžių, protingų ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą.³⁹

Naujoji LR CK 4.85 straipsnio (toliau – str.) redakcija įsigaliojusi nuo 2013 m. sausio 1 d. numato, kad sprendimai dėl BNO valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų BNO sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenumatyta kitaip (Žin. 2012, Nr. 57-2828).

Autorė pastebi, kad sukuriant naujus BNO, kartu tenka modifikuoti ar netgi naikinti (griauti) senus BNO, todėl esama LR CK 4.85 str. 1 d. normos redakcija gali būti problemiška įgyvendinama. Paminėtina, kad į tai atkreipė dėmesį Seimo Teisės Departamentas savo 2012-04-20 išvadoje Projektui Nr. XIP-2917(3), nurodydamas: *Iš projekto 4 str. dėstomos LR CK 4.85 str. 1 d. pirmojo sakinio nuostatų seka, kad butų ir kitų patalpų savininkai priimtų sprendimus tik dėl disponavimo naujai sukurtais BNO. Manytume, kad butų ir kitų patalpų savininkai turėtų priimti sprendimus ne tik dėl disponavimo naujais, bet ir sprendimus dėl disponavimo esamais BNO.*

LR CK 4.82 - 4.85 str. specialiosios nuostatos skirtos reglamentuoti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę. Paminėtina, kad šie straipsniai daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus traktuoja kaip kolektyvinį subjektą, kurios specifiškumas pasižymi tame, kad šis subjektas visus klausimus sprendžia balsuodamas. Tuo tarpu LR CK 4.85 str., kurio pavadinimas yra Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas, yra numatytas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimas tik dėl bendrosios nuosavybės valdymo ir naudojimo. Šiame straipsnyje disponavimo teisė reglamentuota tik dėl naujų BNO, ji visiškai neapima esamų daugiabučio namo BNO disponavimo teisės. Todėl sprendžiant pastarųjų objektų disponavimo klausimus vadovaujamosi LR CK 4.75 str. Tačiau kaip jau minėjome, spręsti klausimus daugiabučio namo bendruomenėje kitaip, nei balsavimu, yra praktiškai neįmanoma. Pastebime, kad priimti visus sprendimus

³⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 13 d. nutartis civilinėje byloje *Ramygalos g. 66-ojo namo savininkų bendrija v. M.J. ir J.J.*, bylos Nr. 3K-3-314/2007.

daugiabučiame name, įskaitant ir disponavimu BNO, realiai įmanoma tik pagal LR CK 4.85 str. 1 d. (balsų dauguma). Nepaminėjus disponavimo esamais BNO šiame straipsnyje, tenka vadovautis LR CK 4.75 str. 1 d. (bendraturčių sutarimu), o daugiabučiame name tai yra neįmanoma. To priežastys gali būti įvairios. Keičiantis ekonominei situacijai bei darbo rinkai šalyje daugelis asmenų išvyksta gyventi į užsienio šalis, nepalikdami įgaliotų asmenų sprendimams priimti. Kita probleminė sritis – tai asocialūs asmenys, kurie ne tik nesirūpina savo turtu, bet visiškai nedalyvauja bendros nuosavybės valdymo procese. Senyvo amžiaus žmonės neretai prieštarauja įvairių sprendimų priėmimui, nesigilindami į problemas ir bijodami didesnių kaštų BNO priežiūros procese. Tokia situacija vertintina kaip socialinis abejingumas, dėmesį kreipiant tik asmeninių poreikių tenkinimui. Todėl BNO disponavimo procese, kai sprendimų priėmimui reikalingas visų bendraturčių sutikimas, pažeidžiamos kitų savininkų teisės ir teisėti lūkesčiai disponuoti bendrąją nuosavybę.

Apibendrintai galime teigti, kad nuosavybės teisės į daugiabučio namo BNO įgyvendinimas reikalauja specialaus teisinio reglamentavimo. Tai įtakoja BNO specifika – šie objektai, kaip sudėtingo inžinerinio statinio dalys, neatskiriamai susietos su daugiabučiu namu, todėl visi būsto klausimai turi būti sprendžiami kompleksiskai, atsižvelgiant į daugumos nuomonę.

2. 2. Bendrojo naudojimo objektų indentifikavimo aspektai

Kaip jau minėjome ankstesnėje šio darbo dalyje, įstatymo pagrindu buto ar kitų patalpų savininkai įgyja bendrosios dalinės nuosavybės teisę į namo BNO. Tačiau pastebėtina, kad daugelis daugiabučių savininkų vadovaujasi „iki buto durų“ principu, kas sąlygoja požiūrį, kad savininkui daugiabučiame name priklauso tik aplinka prie savo buto durų ir pats butas, apribotas sienomis. Pažymėtina, kad atsižvelgiant į daugiabučio namo inžinerinę konstrukciją negalima jo sudalinti į atskirus butus ir rūpintis tik tuo, kas yra bute.

Siekiant atsakyti į mūsų darbo keliamus uždavinius kyla būtinybė tiksliai apibrėžti, kas yra daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai, nes tai susiję ne tik su bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimu į šiuos objektus, bet ir tenkančių prievolių vykdymu.

Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga (LR CK 4.82 str. 1 d.). Pastato BNO plačiau detalizuoja LR Bendrijų įstatymas (*aut. past.* Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas):

- ***Bendrosios pastato konstrukcijos*** – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės, bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos, kitų balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos, išorės durys, laiptinių laiptų konstrukcijos, išoriniai laiptai, nuožulnos, stogeliai);
- ***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);
- ***Pastato bendrojo naudojimo patalpos*** – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, jeigu tai nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams;
- ***Vietiniai inžineriniai tinklai*** – kaip ši sąvoka apibrėžta LR statybos įstatyme (statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai - vamzdynai, elektros perdavimo, energijos bei elektroninių ryšių tinklai su jų maitinimo šaltiniais ir įrenginiais, skirti vieno vartotojo ar grupės vartotojų poreikiams tenkinti).
- ***Bendrojo naudojimo žemės sklypas***- bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas.

Toliau pabandysime atskleisti specialius BNO požymius, kurių netinkamas identifikavimas sukelia neaiškumų nustatant ar tai yra BNO ar ne. Taip pat tai yra aktualu ir dėl, kad bendraturčiams įstatymai numato bendrų teisių ir pareigų įgyvendinimą tik į jiems visiems nuosavybės teise priklausančius BNO.

Bendrosios pastato konstrukcijos. Iš įstatymo normos turinio akivaizdu, kad laikančiosios gyvenamojo namo konstrukcijos, negali priklausyti kuriam nors vienam to namo buto savininkui, o yra visų šio gyvenamojo namo savininkų nuosavybė - bendram naudojimui skirtas objektas. Kitoks aiškinimas neatitiktų LR Bendrijų įstatymo normų prasmės, nes pažeistų šių namų savininkų teises ir teisėtus interesus, susijusius su bendrosios nuosavybės valdymu ir naudojimu bei disponavimu šia nuosavybe.⁴⁰ LR Bendrijų įstatymo 2 ir 12 str. pakeitimo ir papildymo projektu (2013-11-26 Nr. XIIP-1213) siūloma keičiamo įstatymo 2 str. 15 d. 1 p. papildyti:

⁴⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje *V.Leonenko v. 424-oji DNSB "Putinas"*, bylos Nr. 3K-3-1134/2003.

„Balkonų, lodžijų, kurie yra prie daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir/ar kitų patalpų (pastatų) ir kuriais gali naudotis tik prie jų turintieji prieigą, bendrųjų pastato konstrukcijų sudėtinė dalis - išorinės (fasado) konstrukcijos yra visų šiuos balkonų turinčių BNO.“ Projekto aiškinamajame rašte nurodoma, kad projektu siekiama tiksliau apibrėžti balkonų ir lodžijų konstrukcinius elementus, priskirtus bendrosioms namo konstrukcijos ir individualaus naudojimo konstrukcijoms, už kurių naudojimą ir priežiūrą būtų atsakingas atskiro buto ar kitos patalpos savininkas. Be to, pažymima, kad viena iš projekto rengimą paskatinusių priežasčių yra ta, kad mažas pajamas gaunančius gyventojus ypač piktina situacija, kad remontuojant namo balkonų iš asmenų, neturinčių balkonų ir neturinčių prieigos prie jų, reikalaujama balkonų remontui skirti dideles lėšas.

Vertindami tokį įstatymo papildymo projektą, autorė atkreipia dėmesį, kad atskirų namo konstrukcinių elementų, įskaitant balkonų išorines (fasado) konstrukcijas, priskyrimas prie pagrindinių namo konstrukcijų priklauso ne nuo naudojimosi jomis subjekto, bet nuo techninių tokių konstrukcijų savybių, užtikrinančių namo konstrukcijos saugumą ir vientisumą. Matytina, kad balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos savo esme priskiriamos prie pagrindinių namo konstrukcijų, tokių kaip namo pamatai, išorinės ir laikančios namo sienos ir pan., o tai jau priskiriama bendrosios dalinės nuosavybės objektams. Kartu atkreiptinas dėmesys, kad pagal galiojančias LR CK 4.82 str. 1 d., Bendrųjų įstatymo 2 str. 4, 15 d. normas bendrosios dalinės nuosavybės objektai yra ne tik bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos, bet ir kitų balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos. Atsižvelgus į tai, bei į LR CK nustatytą butų ir kitų patalpų savininkų prievolę išlaikyti bendrąją dalinę nuosavybę, jie privalo apmokėti ne bet kokias išlaidas balkonų (lodžijų) remontui, o tik išlaidas už balkonų (lodžijų) išorinių (fasado) konstrukcijų remontą. Be abejonės, toks teisinis reguliavimas, atitinka viešąjį interesą, kas yra itin svarbu. Galime tik įsivaizduoti pasekmes tokiu objektų nepriežiūros atveju. Todėl tik visiems butų ir patalpų savininkams prisidedant prie tokių konstrukcijų remonto ir priežiūros užtikrinamas ne tik to namo butų ir kitų patalpų savininkų, bet ir trečiųjų asmenų saugumas, kurie gali nukentėti nuo nesaugių namo balkonų (lodžijų) konstrukcijų. Taipogi vertinant kaštų klausimą, pažymėtina, kad tokių konstrukcijų remonto darbų išlaidos gali būti labai didelės, kas esant lėšų stygiui sudarytų prielaidas neatnaujinti tokių objektų ir keltų grėsmę aplinkiniams.

Bendrosios pastato inžinerinės sistemos. Praktikoje dažniausiai pasitaiko bendrosios inžinerinės įrangos identifikavimo ir jos atribojimo, nuo atskiriems patalpų savininkams nuosavybės teise priklausančios įrangos, problemų. Kaip jau minėjome, bendrosioms pastato inžinerinėms sistemoms priskiriama – 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). Atkreiptinas dėmesys, kad ankstesnė LR DNSBĮ redakcija leido bendrąją inžinerinę sistemą identifikuoti pagal tokius kriterijus:

- tai bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, susijusi su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu;
- nesvarbi lokalizacijos vieta (gali būti tiek BNO, tiek atskirų patalpų nuosavybės teise priklausančiose patalpose);
- neturi būti trečiųjų asmenų nuosavybe;

Nors galiojančiame LR Bendrijų įstatyme nebeliko tokio išsamaus aprašymo, tačiau identifikaciniai kriterijai išlieka tie patys, nes bendrosios inžinerinės sistemos, kaip objekto, reikšmė ir nuosavybės statusas išliko nepakitęs.

Bendrojo naudojimo inžinerinę sistemą nuo tiekėjo tinklų atribojama įvadine uždaromąja armatūra ar kitu tiekėjo ir vartotojo atsakomybės ribos ženklu. Tokia įvadine armatūra būna šilumos perdavimo tinklo įvado į namą uždaromoji armatūra, arba vandens tiekimo tinklo uždaromoji sklendė, analogiškai elektros skirstomųjų tinklų įrenginiai pastato įvade. Nuo atskirų patalpų savininkų vandentiekio vamzdynų, kabelių ir įrangos bendrojo naudojimo inžinerinės sistemos yra atribojamos atšakų į atskirų patalpų savininkų patalpas uždaromąja armatūra arba kitu atsakomybės ribos ženklu (pvz., nesant uždaromosios armatūros, tokiu ženklu gali būti vandens apskaitos prietaisas arba pats atsišakojimas į tas patalpas, jeigu kitokių ženklų nėra).⁴¹

Iš to kas paminėta, galime daryti išvadą, kad perdavimo tinklai iki namo įvadinės uždaromosios armatūros yra tiekėjų nuosavybės teise priklausantys objektai. Butų ir kitų patalpų vidaus vandentiekio, elektros tinklai nuo tos patalpos uždaromosios armatūros ar kito atsakomybės ribos ženklo yra patalpų savininko atsakomybėje, o tarp tų dviejų ribų esanti bendrojo naudojimo inžinerinės sistemos, o taip pat visa pastato šildymo sistema ir visa karšto vandens cirkuliacijos sistema yra visų to namo butų ir kitų patalpų savininkų atsakomybėje, o jų teises ir pareigas šių objektų atžvilgiu įgyvendina BNO valdytojas. Toks inžinerinių sistemų atribojimas nuosavybės priklausomybės atveju yra ypač svarbus sprendžiant savininkų ginčus dėl nuostolių atlyginimo.

Daugiausia nesusipratimų ir ginčų kyla dėl šildymo ir vandens tiekimų sistemų, įskaitant šildymo sistemos vamzdynus ir radiatorius, šalto ir karšto vandentiekio stovus ir rankšluosčių džiovintuvus. Dažnai keliamas klausimas dėl radiatorių butuose ir rankšluosčių džiovintuvų – ar jie yra bendrųjų pastato inžinerinių sistemų dalis, ar yra butų ir kitų patalpų savininkų atsakomybės objektai?

⁴¹ Bendrosios pastato inžinerinės konstrukcijos

http://www.bustorumai.lt/index.php?option=com_content&task=view&id=302&Itemid=2 [žiūrėjimo data 2013-10-15].

Atsakydami į šį klausimą manome, kad seno šildymo radiatoriaus keitimo kaštai turi būti proporcingai padalinti visiems bendraturčiams, nes toks radiatorius yra BNO, nepaisant to, kad jo lokalizacijos vieta yra privačiame bute, nes jis susijęs su viso namo inžinerinės techninės įrangos funkcionavimu. Iš to išplaukia, kad šildymo radiatoriai nėra butų savininkų nuosavybė su visomis iš to sekančiomis valdymo pasekmėmis. Jų keitimas, remontas yra namo BNO valdytojų Bendrijų, paskirtų administratorių, jungtinės veiklos sutarties įpareigoto asmens tiesioginė ir privaloma pareiga. Vertėtų tik išskirti atvejus, kai konkretus patalpų savininkas nori, kad jam būtų sumontuotas modernus ir neretai brangus radiatorius. Todėl tokius atvejus reikėtų spręsti individualiai, bendru sutarimu. Taigi, radiatoriai ir visa šildymo sistema, taip pat ir karšto vandens cirkuliacijos sistema ir patys rankšluosčių džiovintuvai yra bendrojo naudojimo inžinerinės sistemos dalys. Radiatoriai ir rankšluosčių džiovintuvai yra susiję su atitinkamos namo sistemos funkcionavimu, jie yra BNO, nors ir randasi bute ar kitose patalpose.

Pagal LR CK 4.82 str., šilumos punktas yra neatskiriama pastato dalis, kuri bendrosios dalinės nuosavybės teise visada priklausė namo bendraturčiams. Tai pabrėžia ir LR šilumos ūkio įstatymo 2 str. 37 p., (Žin. 2007, Nr. 130-5259) (toliau – Įstatymas), kad šilumos punktai – tai prie šilumos įvado prijungtas pastato šildymo ir karšto vandens sistemos įrenginys, su šilumnešiu gaunamą šilumą transformuojantis pristatymui į pastato šildymo prietaisus. Daugiabučio namo šilumos punkto įrenginiai, būtini namo tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, yra neatskiriama namo dalis ir šio namo butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kurią draudžiama perduoti tretiesiems asmenims (kurie nėra šio namo butų ir patalpų savininkai). Tuo tarpu LR šilumos ūkio įstatymo (toliau – Įstatymo) 20 str. numato, kad prie šilumos tiekimo sistemos prijungtas daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat šilumos punktus, tiek nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, tiek butų ir kitų patalpų savininkams, turi prižiūrėti (eksploatuoti) pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas). Jį LR CK 4.85 str. sprendimų priėmimų tvarka pasirenka daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės valdytojas. O Įstatymo 28 str. 2 d. 1 p. teigiama, kad šilumos ir (ar) karšto vandens tiekėjas privalo užtikrinti šilumos ir (ar) karšto vandens perdavimų tinklų techninę būklę, atitinkančią teisės aktų numatytus reikalavimus. Pastebime, akivaizdžius prieštaravimus tarp 20 ir 28 str. Iš to, kas paminėta akivaizdu, kad toks skirtingas reglamentavimas prieštarauja LR Šilumos ūkio įstatymo 2 str. 37 d., pagal kurią šilumos punktas yra neatskiriama namo dalis ir šio namo butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kurią draudžiama perduoti tretiesiems asmenims.

LR Šilumos ūkio įstatymo 24 str. numato, kad jeigu daugiabučio namo butų ir patalpų savininkai šilumos punkto įrenginių bendrosios nuosavybės teise nevaldo, bendroji nuosavybės

teisė gali būti įgyjama LR CK nustatyta daiktų pirkimo-pardavimo išsimokėtinai tvarka išsiperkant renovuotų šilumos punktų įrenginius iš trečiųjų asmenų pagal įrenginių likutinę vertę (1 p.) arba įsigyjant (įsirengiant) šilumos punkto įrenginius finansinės nuomos (lizingo) sutarties pagrindu (2 p.). Tokia nuostata taip pat vertintina, kaip pažeidžianti Šilumos ūkio įstatymo 37 p., nes teisė į šilumos punktą gali būti įgyjama tik kartu su nuosavybės teise į butą ar kitą patalpą, bet ne kitais pagrindais, nes kaip minėjome, šilumos punktas yra neatskiriama namo dalis ir šio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kurią draudžiama perduoti tretiesiems asmenims.

Atkreiptinas dėmesys, kad toks nenuoseklus teisinis šilumos punktų nuosavybės reglamentavimas nuveda tarsi aklavietę ir sukelia nemažai sunkumų bei neaiškumų dėl bendrosios dalinės nuosavybės priežiūros, nes dalį nuosavybės prižiūri šilumos tiekėjas (šilumos punktus), o dalį tos pačios inžinierinės nuosavybės (daugiabučio namo šilumos ir karšto vandens vamzdynus) prižiūri patys gyventojai t. y. iš esmės tą patį daiktą (jos dalis) prižiūri skirtingi prižiūrėtojai. Dar daugiau, pagal naująjį LR Šilumos ūkio įstatymą šilumos tiekėjas neturi teisės kištis į šilumos punktų veiklą, tad negali vykdyti ir šilumokaičių priežiūros. Tokiu būdu nuo įstatymo priėmimo esamas šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas automatiškai perima iš šilumos tiekėjų pareigą rūpintis šilumos punkto technine priežiūra.

Todėl darytina išvada, kad LR Šilumos ūkio įstatymas turėtų būti koreguojamas atsižvelgiant į šio įstatymo nuostatą, kad daugiabučio namo šilumos punkto įrenginiai, būtini namo tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, yra neatskiriama namo dalis ir šio namo butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kurią draudžiama perduoti tretiesiems asmenims, kurie nėra šio namo butų ir patalpų savininkai, atitiktų Civilinio kodekso ir kitų įstatymų reikalavimus.

Pastato bendrojo naudojimo patalpos. Bendriausia prasme bendro naudojimo patalpos yra tokios, kurios nepriskirtos naudoti individualiai, t. y. neturi savarankiškos paskirties. Ar patalpos yra individualaus, ar bendrojo 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.

Tam tikros izoliuotos erdvės gyvenamojo namo pastate priskyrimą prie individualiai naudojamų buto dalies ar priklausinio lemia funkcinis ryšys ar priskyrimo faktas, bet ne jos įrengimo ar pritaikymo kokiais nors paskirčiai faktas. Pavyzdžiui, neįrengta palėpė, kuri neatitinka gyvenamosioms patalpoms keliamų reikalavimų. Tačiau, jeigu ji priskirta ar funkciškai susijusi su konkrečiu butu ir nustatyta, kad pagal paskirtį, išdėstymą ar racionalaus panaudojimo galimybes ji negali būti bendrai naudojama, tai ji gali būti pripažinta privatizuota

kaip priklausinys. Tokie pat reikalavimai taikomi kitose gyvenamojo namo dalyse, pavyzdžiui, rūsyje, esančioms izoliuotoms erdvėms.

Jeigu konkrečių patalpų paskirtis susijusi su tarnavimu kitų patalpų poreikiams, tai jos gali būti vertinamos kaip neturinčios savarankiškos paskirties ir vertinamos kaip tarnaujančios kitam daiktui, t. y. sudarančios sąlygas pagal paskirtį normaliai ir visapusiškai išnaudoti pagrindinio daikto savybes, užtikrinti jo funkcionalumą. Pavyzdžiui, poilsiui, laiko leidimui, meistravimui, džiovinimui, sandėliavimui bei kitoms reikmėms paprastai tarnauja negyvenamosios patalpos balkonuose, džiovyklose, rūsiuose, pusrūsiuose, kitose statinio dalyse ar atskiruose statiniuose. Tokiu atveju jos yra funkcionaliai susietos su gyvenamosiomis patalpomis, todėl yra konkrečios gyvenamosios patalpos priklausinys. Priklausiniai nėra bendro naudojimo patalpos.⁴² Pastebime, kad esminis skirtumas tarp bendrojo naudojimo patalpų ir priklausinio yra tas, kad bendrojo naudojimo patalpa pagal savo paskirtį negali būti naudojama individualiai, tai paneigtų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimą, tuo tarpu priklausinys yra individualaus naudojimo patalpa. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpų dalies negalima pripažinti vieno buto priklausiniu, išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo patalpas yra įmanoma atidalyti taip, kad tai netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį (LR CK 4.82 str. 2 d., 4.90 str. 1, 2 d.).⁴³

Galime daryti išvadą, kad BNO galime atskirti pagal tokius kriterijus:

- nustatyti ar objektas yra kaip pagrindinis daiktas ir jo priklausinys ar skirtas visų savininkų poreikiams tenkinti;
- atskirų namo konstrukcinių elementų priskyrimas prie pagrindinių konstrukcijų priklauso ne nuo to, ar jais gali naudotis visi, ar atskiri butų ir kitų patalpų savininkai, bet nuo techninių tokių konstrukcijų savybių, užtikrinančių namo konstrukcijos vientisumą;
- nepriklausomai nuo naudojimosi ar nesinaudojimo fakto kyla įstatymo numatyta pareiga išlaikyti tą objektą;

2.2.1. Bendrojo naudojimo objektų valdymo formų analizė

Ankstesnėje šio darbo dalyje išsiaiškinome pagrindinius BNO identifikavimo aspektus, skiriančius tokius objektus nuo individualios nuosavybės. Daugiabučio namo BNO specifika

⁴² LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. sausio 07 d. nutartis civilinėje byloje *119-osios daugiabučio namo savininkų bendrija v. VĮ Valstybės turto fondas, VĮ Registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K-3-84/2008.

⁴³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 21 d., nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto 379-oji DNSB v. A. Juchnevič*, bylos Nr. 3K-3-197/2005.

lemia jų valdymo ypatybes. Kadangi visas valdymas yra įtakotas savininkų derinimo principo, tai tokiems objektams valdyti pagal LR CK savininkai turi pasirinkti vieną iš galimų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formų:

- Daugiabučio namo savininkų bendriją (toliau - DNSB);
- Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sudarytą jungtinės veiklos sutartį;
- Jei butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia DNSB arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei Bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas BNO administratorius (LR CK 4.84 str. 1 d.).

Žvelgiant į kaimyninės šalies patirtį 2011 m. duomenimis, Estijoje egzistuoja 2 pagrindinės būsto valdymo formos:

- Butų savininkų asociacija (angl. flat owners associations (FOA) – tai vyraujanti forma;
- Butų savininkų bendrijos (angl. communities of flat owners (CFO)) – ši forma buvo perkelta į nacionalinį lygį, kaip papildoma priemonė daugiabučiams namams, kuriuose gyventojai negali įsteigti savininkų asociacijos.

Pažymėtina, kad abi būsto valdymo formos taikomos daugiabučiuose namuose. Šioms formoms būdinga tai, kad išorines paslaugas teikia privačios pastatų valdymo ir priežiūros organizacijos. Estijoje jau neegzistuoja savivaldybei pavaldžių pastatų ūkio valdymo ir priežiūros padaliniai. Visos įmonės rinkoje konkuruoja tarpusavyje ir vartotojai gali patys pasirinkti paslaugų teikimo įmonę. Tai svarbus žingsnis nuo 1990 m., kai daugiabučių namų savininkai gali patys kontroliuoti ir pasirinkti paslaugų tiekėjus.⁴⁴ Paminėtina, kad anksčiau paslaugas teikdavo savivaldybėms priklausančios įmonės, kurios vėliau buvo privatizuotos. Privatizavimą paskatino atsiradusios butų savininkų asociacijos.

Latvijoje kaip ir Lietuvoje, daugiabučiams pastatams, kurių patalpų savininkai nesiėmė patys prižiūrėti savo turto, yra skiriami administratoriai, kurie veikia pagal Latvijos Vyriausybės patvirtintus nuostatus. Šiuose nuostatuose yra įtvirtinta administratorių darbo tvarka ir atsakomybė. Latvijoje, skirtingai nei Lietuvoje, administruojami tik tie daugiabučiai namai, kuriuose yra įrengti 7 ir daugiau butų, arba namo plotas ne mažesnis nei 500 m². Paskirtas administratorius yra kraštutinė priemonė, ja siekiama garantuoti tinkamą daugiabučio namo priežiūrą tol, kol savininkai nesiims organizuoti patys.⁴⁵ Šioje valstybėje pagrindinė administratoriaus funkcija yra įtraukti savininkus į jiems priklausančio turto valdymą, teikti informaciją apie realią turto būklę, įgyvendinti įsakymų ir kitų teisės aktų nustatytus

⁴⁴ Lepkova N. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokomoji knyga. Vilnius: Technika, 2012 m. P.21.

⁴⁵ Ten pat, P.21.

privalomuosius reikalavimus, susijusius su BNO, taip pat įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu.

Rusijoje būsto įsigijimas ir valdymas reglamentuojamas „Rusijos Federacijos būsto kodeksu“ (Жилищный кодекс РСФСР⁴⁶). Rusijos Federacijos nuosavybės savininkai, norintys užtikrinti daugiabučio namo, bendro namo turto naudojimą, gali pasirinkti nekilnojamojo turto valdymo būdą: kondominiumą, savininkų nuosavybės draugiją (rus. *Товарищество Собственников Жилья (ТСЖ)*) arba kooperatyvą (rus. *Жилищно - строительный кооператив (ЖСК)*).⁴⁷

Pasirinkti kondominiumo valdymo būdą galima sušaukus butų savininkų susirinkimą. Kondominiumas apibrėžiamas kaip vieningas nekilnojamojo turto kompleksas, į kurį įeina žemės sklypas ir jame išdėstytas gyvenamasis namas, taip pat kiti nekilnojamojo turto objektai, kurie skirti gyvenimo ir kitiems tikslams ir yra privatinė, valstybinė, municipalinė ar kita nuosavybė, o bendros nekilnojamojo turto dalys yra bendroji nuosavybė.⁴⁸ Pažymėtina, kad nuo valstybinio įregistravimo momento draugija tampa juridiniu asmeniu, turinčiu savo rekvizitus, banko sąskaitą, antspaudą ir kt. Paminėtina, kad šios draugijos nėra laikomos kaip komercinės organizacijos. Draugijos nariai yra būsto savininkai. Kooperatyvo pagrindinis tikslas yra aprūpinti savo narius gyvenamuoju būstu, statant daugiaaukščius gyvenamuosius namus. Kooperatyvas yra nekomercinė organizacija, sukurta tiesiogiai savininkų, todėl ši valdymo forma skiriasi požiūriu į namų priežiūrą.⁴⁹

Iš to kas paminėta galime teigti, kad labiausiai Lietuvai artima Latvijoje reglamentuota bendrosios nuosavybės valdymo praktika.

Atkreiptinas dėmesys, kad kiekvienas daugiabučio namo savininkas turėtų būti susipažinęs su svarbiausiais teisės aktais, reglamentuojančiais sukurtos Bendrijos, sudarytos jungtinės veiklos sutarties ar paskirto administratoriaus veiklą, nes tai ne tik tiesiogiai susiję su kiekvieno savininko interesais tiesiogine – mokesčių prasme, bet ir netiesiogiai, įgyvendinant visas teisė aktuose numatytas bendraturčių teises ir pareigas.

Daugelio daugiabučių namų nusidėvėjimas ir santykinis vertės mažėjimas susiję su neefektyviu bendrojo naudojimo turto valdymu, bei prasta pastatų priežiūra. Didžiąją dalį gyvenamųjų namų prižiūrintys valdymo subjektai BNO valdo praktiškai nedalyvaujant būsto savininkams. Tokia nuosavybės teisinių santykių neatitinkanti būsto priežiūra neskatina būsto

⁴⁶ Жилищный кодекс РСФСР, 2001 <http://housing.mos.ru/dmg?show&nd=9005478&ssect=0> [žiūrėjimo data 2013-11-12 12:35].

⁴⁷ Симионов, Ю.Ф.; Дрозд, Н. И. Жилищно – коммунальное хозяйство. Справочник: Москва, 2004. Р. 271

⁴⁸ Леркова Н. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Мокомоји knyga. Vilnius: Technika, 2012 m. Р. 35 .

⁴⁹ Симионов, Ю.Ф.; Дрозд, Н. И. Жилищно – коммунальное хозяйство. Справочник: Москва, 2004. Р. 271

savininkus rūpintis jiems priklausančiais pastatais. Todėl kyla būtinybė apžvelgti svarbiausius kiekvienos BNO valdymo formos reglamentavimo ypatumus, pranašumus ir trūkumus :

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo valdymo formos

	Bendrija	Jungtinės veiklos sutartis	Administratorius
Reglamentavimas	LR Civilinis kodeksas ir LR Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų bendrijų įstatymas.	LR Civilinis kodeksas	LR Civilinis kodeksas.
Įsteigimas	<ul style="list-style-type: none"> •Bendrijos steigimo iniciatyvos teisę turi kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas ar jų grupė, pastato statytojas ar jo įgaliotas atstovas, pastato BNO administratoriaus, paskirto LR CK nustatyta tvarka, atstovas ar savivaldybės vykdomosios institucijos įgaliotas asmuo. • Jeigu Bendrija steigiama daugiabučiame name, kurio BNO administruoja LR CK nustatyta tvarka paskirtas BNO administratorius, bendrijos steigimo iniciatoriai prieš 30 dienų iki numatomos Bendrijos steigiamojo susirinkimo dienos turi raštu pranešti pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriui ir (ar) pastato statytojui apie numatomą bendrijos steigiamojo susirinkimo šaukimo datą. BNO administratorius privalo ne vėliau kaip per 15 dienų nuo šio pranešimo gavimo dienos pateikti Bendrijos steigimo iniciatoriams BNO aprašą ir butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą su jų adresais; 	<ul style="list-style-type: none"> •Šia sutartimi du ar daugiau asmenų (daugiabučio namo patalpų savininkai), kooperuodami savo turtą (bendrąją dalinę nuosavybę), įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai; •Vadovaujantis LR CK jungtinės veiklos sutartį, kuria įgaliojami vienas ar keli asmenys veikti dalyvių vardu, reikia tvirtinti notariškai. Taip pat šios sutarties pagrindu viešajame registre turėtų būti registruojamas daugiabučio namo BNO valdymo, naudojimo, priežiūros ar kito tvarkymo faktas (LR CK 2.138 str.); 	<ul style="list-style-type: none"> •Sprendimą dėl administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu administratorius nepasirenkamas, sprendimą dėl jo skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė.
Atstovavimas	•Bendrijos pirmininku gali būti renkamas ir ne bendrijos narys, t. y. samdomas darbuotojas. Jį renka Bendrijos valdyba. Pirmininkui iš esmės	•Jungtinės veiklos sutartimi įgaliojamas vienas ar keli asmenys veikti visų partnerių vardu;	•Savivaldybės mero (valdybos) paskirtas administratorius, kuris įgyvendina LR įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus

	keliami tie patys reikalavimai (atsakomybė, pareigos ir teisės) kaip ir namo administratoriui;		privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo BNO, taip pat LR įstatymų nustatyta tvarka priskirto žemės sklypo naudojimui ir priežiūra.
Įgaliojimų terminas	<ul style="list-style-type: none"> • Namų Bendrijos narių įgaliotiniai renkami 4 metų laikotarpiui (anksčiau – 2 metų), o pirmininkai – 3 metų kadencijai (anksčiau – 2 metų); 	<ul style="list-style-type: none"> • Teisės aktai nenumato tokios sutarties galiojimo laiko; • Nenumatyta privaloma įgaliotų atstovų rotacija; 	<ul style="list-style-type: none"> • Administratorių 5 metams skiria savivaldybės vykdomoji institucija;
Sprendimų priėmimas	<ul style="list-style-type: none"> • Visuotinio susirinkimo sprendimai priimami Bendrijų įstatymo 11 str., 12 str. numatyta tvarka. 	<ul style="list-style-type: none"> • Teisės aktuose nėra reglamentuotas partnerių sprendimų priėmimo tvarka; 	<ul style="list-style-type: none"> • Įstatyme apibrėžtais atvejais sprendimus turi teisę priimti pats administratorius, be namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo, kad būtų įgyvendinti namo BNO naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai. • Patalpų savininkai turi teisę reikalauti sušaukti jų susirinkimą ir galimybes priimti sprendimus dėl namo valdymo ir priežiūros.
Kontrolė	<ul style="list-style-type: none"> • 4 metams sudaroma revizijos komisija; • Įstatymas iki 1/5 Bendrijos narių sumažina asmenų skaičių, turintį teisę reikalauti atlikti neeilinį bendrijos veiklos patikrinimą bei tiesiogiai įstatyme numato galimybę bendrijos narių susirinkimo sprendimo pagrindu Bendrijos veiklos patikrinimą pavesti atlikti audito paslaugas teikiančiam subjektui; • Tiek LR vietos savivaldos įstatymo 6 str. 42 p., tiek STR yra numatyta, jog savivaldybės administracija kontroliuoja kaip yra laikomasi daugiabučių gyvenamųjų priežiūrą nustatančių teisės aktų reikalavimų bei už įstatymuose numatytų 	<ul style="list-style-type: none"> • Pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą tvirtina Vyriausybė ar jos galiota institucija; • Įgaliotų asmenų funkcijų vykdymą, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. 	<ul style="list-style-type: none"> • Administratoriaus funkcijų vykdymą, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. • BNO administratoriais negali būti šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus namus, kuriuose nėra liftų), jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės teritorijoje, taip pat kiti asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą. Išimtinai šis draudimas netaikomas tik LR CK 4.84 str. 7 d. numatytais atvejais.

	reikalavimų nevykdymą taiko LR Administracinių teisės pažeidimų kodekso 189 ³ str. numatytas sankcijas.		
Ypatumai	<ul style="list-style-type: none"> • Tai ne pelno organizacija, įgyvendinanti daugiabučio namo savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo BNO, ir įstatymų nustatyta tvarka priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra bei tvarkymu; • Bendrija yra privatus civilinės atsakomybės subjektas; • Pagrindinis tikslas spręsti namo priežiūros bei remonto organizavimo bei finansavimo klausimus ir kontroliuoti sukauptų lėšų panaudojimo efektyvumą; • Organizuoti namo BNO renovaciją; • Ginti ir atstovauti kitus bendrus tikslus ir interesus; 	<ul style="list-style-type: none"> • LR CK nereglamentuoja koks butų ir patalpų savininkų skaičius turi sudaryti šią sutartį. Tačiau LR CK 4.75 str. numato, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu, o LR CK 4.85 str. numatyta, jog sprendimai dėl BNO valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Rekomenduotina jungtinės veiklos sutartimi įgalioti vieną ar kelis asmenis veikti visų partnerių vardu; 	<ul style="list-style-type: none"> • Administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdant administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu; • Administratoriai negali būti šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas, išskyrus įstatymo numatytas išimtis; • Administravimo išlaidas apmokės butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje; • Administravimas baigiasi įregistravus daugiabučio namo savininkų bendriją ar sudarius jungtinės veiklos sutartį;
Pranašumai	<ul style="list-style-type: none"> • Palankesnė įstatyminė bazė sprendžiant problemas, susijusias su pastato priežiūros klausimais; • Turi teisę pati tvarkyti namą, rinkti valdymo organus, spręsti ir kontroliuoti finansavimo klausimus, gauti ir tvarkyti žemės sklypą, pasirinkti administravimo variantus, gauti lengvatinius kreditus būsto atnaujinimo (modernizavimo) procese; • Lengviau kontroliuoti mokesčių sistemą; • Bendrija su komunaliniais paslaugų tiekėjais gali suderinti palankesnę kainą; 	<ul style="list-style-type: none"> • Daugiabučio gyventojams sudarius jungtinės veiklos sutartį atsiranda galimybė tiesiogiai dalyvauti daugiabučio namo administravime, priimti sprendimus dėl daugiabučio turto ir paslaugų pirkimo, patiems nustatyti administravimo mokestį ir jį rinkti, kontroliuoti išrinkto atstovo (atstovų) veiklą, taip išvengiant piktnaudžiavimo atvejų ir užtikrinant ekonomišką daugiabučio administravimą. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vyriausybė numatė gana tikslų ir apibrėžtą administratoriaus statusą ir galimybę savininkams kontroliuoti jo veiklą; • Atestacija, kuria patikrinama administratoriaus kvalifikacija ir patikimumas;

	<ul style="list-style-type: none"> • Efektyvesnis sprendimų priėmimas; • Bendrija suteikia galimybę įgauti teisinį statusą atstovaujant bendraturčių interesus valstybinėse institucijose; • Įsteigus Bendriją paprasčiau išnuomoti bendrojo naudojimo patalpas; • Kaupimo lėšų mechanizmas tampa skaidresnis ir kt; 	<ul style="list-style-type: none"> • Sudarius jungtinės veiklos sutartį savininkams suteikiama teisė pasitvirtinti kitokią sprendimo priėmimo tvarką, vadovaujantis ne daugumos principu suteikiant vienos patalpos savininkui vieną balsą, bet balsus paskirstyti proporcingai turimai daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Dėl šios priežasties tokia valdymo forma priimtinesnė tuose daugiabučiuose namuose, kuriuose skirtumai tarp patalpų dydžių yra akivaizdūs.⁵⁰ 	
Trūkumai	<ul style="list-style-type: none"> • Bendrijos pirmininku gali būti išrinktas bendrijai nepriklausantį asmuo; • Sunku rasti iniciatyvių ir teisingų žmonių, kurie galėtų vadovauti Bendrijai; • Valdymo organai ir Bendrijos nariai konfliktuoja tarpusavyje, pasitaiko Bendrijų pirmininkų piktnaudžiavimo atvejų; • Bendrijos dažniausiai apima labai skirtingų interesų ir socialinės padėties gyventojų, todėl sprendimų priėmimas Bendrijoje tampa sudėtingas; 	<ul style="list-style-type: none"> • LR CK nenumato jungtinės veiklos sutarties galiojimo termino. Tačiau tuo atveju, kai šia sutartimi įgaliojami vienas ar keli asmenys veikti visų dalyvių vardu, turėtų būti nurodytas sutarties galiojimo terminas. Priešingu atveju, nenurodžius sutarties galiojimo termino, sutartis, kuria suteikiamas įgaliojimas, galios tik vienerius metus nuo jos sudarymo dienos (LR CK 2.142 str.). Pastebime, kad nenumatytas sutarties terminas ar privaloma įgaliotų atstovų rotacija, gali sudaryti sąlygas įgaliotiniui namo priežiūrą vykdyti iki gyvos galvos. • Tinka nedideliems daugiabučiams. 	<ul style="list-style-type: none"> • Administruojančios įmonės dažnai neskelbia viešų konkursų paslaugoms pirkti, neieško kokybiškesnių ir pigesnių paslaugų; • Administruojančios įmonės dažnai neorganizuoja gyventojų susirinkimų, neinformuoja jų apie vykdomą veiklą, neužtikrina veiklos skaidrumo; • Teikiamų paslaugų kokybė neatitinka mokamų mokesčių. Nepateikia išankstinės informacijos apie planuojamus atlikti remonto darbus ir jų būtinumą; • Iki šiol daugiabučiai namai neturėjo jokio kaupiamojo fondo, o visi didesni remonto darbai atliekami Administratoriaus lėšomis, kurios surenkamos iš savininkų jau po darbų atlikimo. Tai skatina Administratoriaus funkcijų

⁵⁰ Adomaitytė G. Bendrojo naudojimo patalpų valdymo ypatumai// Juristas. 2009 Nr. 11(74). P. 32

			monopolizavimą; •Administratoriaus institutas daug kur yra pavirtęs gyventojų išnaudojimo aparatu, besinaudojančiu nesutvarkyta daugiabučių namų savivalda, gyventojų nežinojimu, pasyvumu;
--	--	--	--

Daugiabučio namo BNO valdymo formų reglamentavimas labai specifiška sritis, tiesiogiai susijusi su galimu savininkų teisių pažeidimu. Valdymo formos pasirinkimas tampa pagrindinė ašis tinkamai BNO priežiūrai sukurti. Tačiau kaip rodo praktika ir savininkų skundų gausa nei vienas šiai dienai sureglamentuotas valdymo modelis nėra idealus. Kokią valdymo formą pasirinkti daugiabučiame name, kuriame gyvena senyvo amžiaus žmonės? Bendrijos pirmininkas ar jungtinės veiklos sutarties įgaliotas asmuo turi atitikti aukštus vadybinius standartus, todėl kaip alternatyva tokiame name lieka administratoriaus paskyrimas, kuris kaip rodo skundų gausa ne visada yra „skaidri“ valdymo forma. Administratoriaus institutas daug kur yra pavirtęs gyventojų išnaudojimo aparatu, besinaudojančiu nesutvarkyta daugiabučių namų savivalda, gyventojų nežinojimu, pasyvumu ar neorganizuotumu. Tuo tarpu Bendrijų modelis taip pat nėra idealus – jis netinka daugumai daugiabučių namų, kadangi Bendrija gali tinkamai veikti tik tuose namuose, kur yra susirinkę panašių interesų ir finansinių galimybių žmonės. Viena vertus Bendrijoje lengvesnis sprendimų priėmimas, kita vertus įvairių pažiūrų ir finansinių galimybių savininkai anaiptol nepalengvina sprendimų priėmimą. Žvelgiant į per istorinį laikotarpį susiformavusią daugiabučio namo specifiką iki šiol nėra tinkamo daugiabučio namo savivaldos modelio. Galimus valdymo modelių variantus siūlo LR CK nuostatos, tačiau autorės nuomone, atsižvelgiant į daugiabučio namo BNO specifiškumą, reikėtų siekti, kad Seimas rengtų Daugiabučių priežiūros įstatymą, kuriame būtų aiškiai reglamentuoti visi daugiabučiai priežiūros modeliai, siekiant optimizuoti tokių objektų valdymą.

2.3. Butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir pareigų įgyvendinimo ribos

Nuosavybės teisę savininkas gali įgyvendinti pats tiesiogiai valdydamas ar naudodamas jam nuosavybės teise priklausantį turtą bei juo disponuodamas arba kitiems asmenims perduodamas kai kurias iš jam priklausančių teisių į turtą. Lemiamas vaidmuo įgyvendinant nuosavybės teisę tenka *valdymo* ir ypač *naudojimo* teisių realizavimui, nes sąvoka

„įgyvendinimas“ reiškia besitęsiantį procesą, o ne veiksmo rezultatą.⁵¹ Be abejo, reikėtų paminėti, kad disponuodamas turtu asmuo taip pat įgyvendina nuosavybės teisę, nes, kaip žinome, disponavimo teisė yra sudedamojo nuosavybės teisės turinio dalis. Pasitaiko atveju, kai naudojimosi turtu teisė negali būti įgyvendinta nepasinaudojus disponavimo teise. Kaip pavyzdį galime pateikti, kad norėdamas gauti iš turto pajamas tiesiogiai nenaudodamas, savininkas gali už tam tikrą atlyginimą perduoti turtą naudotis kitam asmeniui, pats likdamas to turto savininku. Toks atvejis galimas bendrojo naudojimo patalpų nuomos atveju – kai dalis patalpų išnuomojama tretiesiems asmenims, o bendraturčiai gauna pajamas, proporcingas turimai daliai bendrojoje nuosavybėje. Taip pat paminėtina, kad daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai įgyvendindami savo nuosavybės teisę į BNO turi teisę perduoti arba įkeisti bendra nuosavybe turimą turtą. Tokiu atveju yra taikomos teisės normos, reglamentuojančios bendrosios nuosavybės teise turimo turto pardavimą bei įkeitimą:

- Bendrosios dalinės nuosavybės teise turimą turtą galima perduoti arba įkeisti, sudarius atitinkamą sutartį su visais bendraturčiais (LR CK 4.75 str. 1 d.);
- Jei yra perduodama bendra dalinės nuosavybės teise turimo turto dalis, kiti bendraturčiai turi pirmumo teisę ją įsigyti (LR CK 4.79 str. 2 d.);
- Bendra nuosavybės teise turimo nekilnojamojo turto dalis gali būti įkeičiama be visų bendraturčių sutikimo, tačiau su sąlyga, kad numatoma įkeisti turto dalis būtų aiškiai apibrėžta notaro patvirtinta bendraturčių sutartimi dėl atitinkamo turto naudojimosi tvarkos (LR CK 4.71 str. 6 d.). Be to būtina, kad įkeitimo objektas būtų atskiras turtinis objektas (pvz. stogas, vamzdynai ir kitas panašus daugiabučio namo bendro naudojimo turtas negali būti įkeičiami, nes jie nėra atskiri turto objektai).

Kaip jau minėjome, pirmojoje šio darbo dalyje, Lietuvoje daugiabučių namų savininkų nuosavybės teisė į BNO grindžiama tiesiogine nuosavybe, o tai reiškia, kad butų ir kitų patalpų savininkai yra viso turto bendraturčiai. Bendrai turimas turto dalis galima perduoti arba įkeisti tik tiek, kiek jas galima išskirti kaip galimus identifikuoti nekilnojamojo turto objektus, pavyzdžiui, pastato pirmame aukšte patalpas, kurios gyventojų nėra naudojamos. Priešingas normos traktavimas reikštų netiesioginės nuosavybės įvedimą.⁵² O toks nuosavybės modelio keitimas be savininkų sutikimo sukeltų rimtų konstitucinių problemų. Tačiau visai kitokia situacija galėtų susiklostyti jei naujų įstatymu pagrindu būtų sukurta netiesioginės nuosavybės⁵³, kaip

⁵¹ Papirtis L.V., Baranauskas E., Kiršienė J. ir kt. Civilinė teisė bendroji dalis II tomas Vilnius 2005. P.117.

⁵² Žr. šio darbo I dalyje apie netiesioginę nuosavybę.

⁵³ Daniškas modelis grindžiamas sistema, kuomet steigiant bendrą nuosavybę steigėjai sudaro dokumentus, kuriuose numato, kad tam tikra įkeičiamo turto dalis, paprastai – butai, turi būti perduodami gyvenamųjų namų bendrijai kaip garantas už būsimas bendrijos išlaidas priežiūrai ir eksploataciniam remontui ir kt., bei už atitinkamus reikalavimus

alternatyvios nuosavybės, modelis. Tačiau dėl šio darbo apimties autorė plačiau neanalizuos tokio nuosavybės modelio keitimo galimybes ir perspektyvas.

Paminėtina, kad daugiabučiame name bendrojo turimo turto atveju yra taikomos specialiosios teisės normos, reglamentuojančios, kad buto ar kitų patalpų savininkas neturi teisės perleisti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimos savo turto dalies arba imtis kitų veiksmų, kuriais būtų perleidžiama jo dalis atskirai nuo teisės į butą ar patalpas. Tačiau šis draudimas netaikomas, kai bendras turtas gali būti naudojamas kaip atskiras turtinis objektas su sąlyga, kad toks dalies naudojimas nepažeis galimybės naudotis kitais butais ar patalpomis. Pažymėtina, kad bendro turto perleidimo įgyvendinimas turi ypatumų. Vienas jų – ***bendraturčio pirmenybės teisė pirkti bendrąją nuosavybę esančias dalis*** (LR CK 4.79 str.) ta kaina ir tokiomis pačiomis sąlygomis, kokia ji parduodama, išskyrus atvejus, kai daiktas parduodamas iš viešųjų varžytynių. Įgyvendinus pirmenybės teisę, sudaroma galimybė sumažinti bendraturčių skaičių ar pakeisti bendrosios nuosavybės teisę į asmeninę nuosavybės teisę. Dviejų ar daugiau bendraturčių teisė valdyti bendrą daiktą, juo naudotis ir disponuoti yra apsunkinta, todėl kai vienas iš bendraturčių parduoda savo dalį kitam bendraturčiui, daikto valdymas esant vienam savininkui ar mažesniajam jų skaičiui tampa efektyvesnis ir patogesnis.⁵⁴ Tačiau iš pažiūros toks atrodytų „nekaltas“ reglamentavimas sukuria savininkui nemažai nepatogumų, o kai kuriais atvejais gali netgi tapti rimtu teisių pažeidimu. Visų pirma dėmesys krypsta į bendraturčio pranešimą raštu kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui. Pažymėtina, kad tokio „susirašinėjimu“ bendraturtis savo sutikimu pirkti pranešime nurodyta kaina ir sąlygomis saisto pardavėją tinkamai įgyvendinti disponavimo savo turtu teisę. Net jei bendraturtis atsisakys pirkti, pardavėjas negali trečiajam asmeniui parduoti mažesne kaina ar kitomis sąlygomis, nes tokiu atveju bendraturčiui reikės siųsti naują pranešimą. Atrodytu paprasta teisės norma, tampa neefektyviai bei neekonomiškai įgyvendinama bei ribojanti savininko teises disponuoti savo turtu.

Vertėtų paminėti, kad įstatyme įtvirtinti keli pirmenybės teisės įgyvendinimo ribojimai. Visų pirma, pirmenybės teisė galioja tik pirkimo-pardavimo sandoriams, tačiau netaikoma kitais turto perleidimo atvejais (pvz., mainų ar dovanojimo sutartimi). Be to, nors teismai ir formuoja nuomonę, kad minėtos normos socialinė paskirtis yra sudaryti sąlygas bendrajai nuosavybei pasibaigti, nes visada geriau, kai daikto savininkas yra vienas asmuo, panašaus pobūdžio

butų savininkams – bendrijų nariams. Danijos sistema yra sudėtinga, ir reikia labai atidžiai apgalvoti, norint ją pritaikyti Lietuvos situacijai. Pažymėtina, kad šią sistemą būtų sunku įgyvendinti dėl esamos savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės.

⁵⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 04 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Marginalas“ v. Mažeikių rajono 1-ojo notary biuro notarė R. R.*, bylos Nr. 3K-3-549/2008.

nuosavybės teisės ribojimo priemonės kitokiems dalies perleidimo būdams (minėtiems mainams ar dovanojimui) nėra taikomos, nors pastarieji anaipol bendrosios nuosavybės nepabaigia.⁵⁵ Visų antra, bendraturčiai neturi pirmenybės teisės įsigyti parduodamos dalies tuo atveju, kai turtas parduodamas priverstinai LR Civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) nustatyta tvarka, t.y. iš viešųjų varžytynių. Tokia įstatymo formuluotė, aiškinant ją kartu su 6.419 str. 2 d., kurioje nustatyta, kad aukcionas gali būti savanoriškas ar priverstinis ir kad varžytynių, kaip priverstinio aukciono, ypatumus numato LR CPK, suponuoja, išvada, kai bendraturčio pirmenybės teisė pirkti netaikoma tik tais atvejais, kai turtas parduodamas priverstinai LR CPK VI dalies „Vykdymo procesas“ nustatyta tvarka prieš turto savininko valią.⁵⁶ Tačiau jei turtas savanoriškai parduodamas aukcione, pirmenybės teisė įsigyti parduodamą dalį taikoma ir laikomasi LR CK 4.79 str. reikalavimų.

Kaip jau minėjome, perleidimo ribojimai taikomi tik pirkimo - pardavimo sandoriams, tokį teisinį reguliavimą lėmė esminės aplinkybės, kad mainų esmė yra apsikeitimas daiktais, o pirkimo – pardavimo sutartimi daiktas perduodamas kito asmens nuosavybėn už sutartą pinigų sumą (kainą). Todėl mainų sandoriu siekiama ne gauti daikto vertę atitinkančią pinigų sumą, bet įgyti individualiais požymiais apibrėžtą daiktą. LR CK 4.79 str. imperatyvas suteikia pirmumo teisę šią dalį įsigyti tik tais atvejais, kai yra galimybė pasiūlyti tas pačias sandorio sąlygas. Todėl apibendrintai galime teigti, kad tokiu atveju, kai daikto perleidėjo interesas sudaryti sandorį jį tenkinančiomis sąlygomis, gauti norimą ir sulygtą atlyginimą, lieka nepažeistas, o bendraturčio galimybė pasiūlyti mainų sutartimi sulygtas daikto perleidimo sąlygas dažniausiai yra ribota ar neįmanoma. Dėl to vienam bendraturčiui nekilnojamųjų daiktų mainų sutartimi perleidžiant bendrosios nuosavybės dalį, kitas bendraturtis neįgija pirmumo teisės įsigyti perleidžiamą dalį, nes toks pirmumo teisės taikymas prieštarautų mainų sutarties esmei.⁵⁷

Pastebime, kad minėta teisės norma pažeidžia savininko nuosavybės teisę, ribodama sutarčių laisvės principą ir sąlygoja subjektyvios teisės įgyvendinimą. Valstybės pasirinkimas sureguliuoti tik vieną nuosavybės įgyvendinimo formą – disponavimą (pirkimą- pardavimą), jį ribojant bendrosios nuosavybės valdymo naudai atrodo teisiškai nepagrįstas ir ne itin patogus, bei suponuoja aktualią teisės normą vertinti kaip neproporcingą ir neefektyvią savininko teisių ribojimo priemonę.

⁵⁵ Belickienė K. Ar raštiškas pranešimas bendraturčiui apie ketinimą parduoti dalį, esančią bendrojoje nuosavybėje, yra oferta?//Teisės apžvalga, Nr. 1(6) 2010. P.97

⁵⁶ LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje *L.Fondis v. Vilniaus apskrities viršininko administracija*, bylos Nr. 3K-3-310/2004.

⁵⁷ Adomavičiūtė G. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos//Juristas 11(62) 2008 P.12-13

Iš to kas paminėta, galime teigti, kad įkeitimas bei sandoriai, susiję su bendrosios dalinės nuosavybės teise turimu turtu daugiabučiame name galimi tik išimtiniais atvejais, kai tam tikras pastato dalis galima išskirti kaip atskirus objektus.

Žemės perleidimo ribos. Įgyvendinant bendrąją dalinę nuosavybę į žemę praktikoje neretai kyla problemų. Tai lemia žemės valdymo specifiškumas, nes natūroje nėra paprasta atriboti, kuri žemės sklypo dalis kuriam savininkui turėtų tekti jiems priklausančiame žemės sklype. Neaiškumų kyla ir tuomet kai norima disponuoti žemės sklypo dalimi. Kaip jau minėjome ankstesnėse šio darbo dalyse, apskritai nuosavybės teisės įgyvendinimas į daugiabučio namo BNO reikalauja specialaus teisinio reguliavimo, todėl pabandydysime apžvelgti bendraturčiui tenkančio bendrojo naudojimo žemės sklypo perleidimo ribas.

Pagal LR Bendrijų įstatymo 21 str.1 d. butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra ir atnaujinimu, yra nustatytos LR CK, šiame ir kituose įstatymuose, teisės aktuose ir Bendrijos įstatuose. Paminėtina, kad žemės sklypo priskyrimo daugiabučiui gyvenamajam namui, taip šio žemės sklypo valdymo, naudojimo bei disponavimo juo tvarką ir sąlygas numato Žemės įstatymas, taip pat specialiosios LR CK normos.

Pagal pirkimo – pardavimo sutartį žemės sklypas perleidžiamas vadovaujantis LR CK 6.394 str. ir LR Žemės įstatymo 30 str. 6, 7 d. nuostatomis. Žemės įstatyme, minėtuose straipsniuose, sureglamentuota, kad perleidžiant butą ar kitą patalpą daugiabučiame name, kartu turi būti perleidžiama ir nuosavybės teisė į bendrąją nuosavybę esančią žemės sklypo dalį, reikalingą šiam butui ar kitai patalpai daugiabučiame name eksploatuoti, jeigu ši žemės sklypo dalis nuosavybės teise priklauso buto ar kitos patalpos perleidėjui. Analogiška nuostata įtvirtinta ir LR CK 6.394 str. 2 d. Tuo atveju, kai nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame šis daiktas yra, savininkas <...> tokio nekilnojamojo daikto pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pačiomis sąlygomis kaip ir nekilnojamojo daikto pardavėjas (LR CK 6.394 str. 3 d.).

LR Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 3 d. tvirtinta, kad kai statinys yra padalytas į patalpas ar butus, kurie įregistruoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, nekilnojamojo turto registre registruojamos daiktinės teisės tik į butus ir patalpas, o ne į statinį. Sudarant bendrąją dalinę nuosavybės teise turimo nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį būtina taikyti LR CK 4.79 str., suteikiančią pirmenybės teisę pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąją nuosavybę. Pažymėtina, kad LR CK 4.79 str., kaip bendroji norma, taikoma atsižvelgiant į minėtas LR Žemės įstatymo 30 str. 6, 7 d. nuostatas. Tuo tarpu, kai buto daugiabučiame name savininkas, perleisdamas jam priklausančią butą ar kitą patalpą, kai jam priklausanči konkreti bendrosios nuosavybės dalis (BNO) nėra išskirta ir įregistruota kaip

atskiras turto objektas, nuosavybės teisę į savo dalį bendrojoje nuosavybėje perleidžiama kartu su nuosavybės teise į jam priklausantį butą ar patalpą (LR CK 4.82 str. 2 d., Žemės įstatymo 30 str. 6 d.). Tokiu atveju LR LR CK 4.79 str. nuostatos netaikomos ir savininkas neprivalo gauti visų savininkų sutikimo perleidimo sandoriui sudaryti.

LR CK įtvirtina, kad BNO savininkai, turintys disponavimo teisę šiais objektais, proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje turi teisę į BNO duodamas pajamas (LR CK 4.83 str. 6 d.), privalo apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus, kausti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti (LR CK 4.82 str. 3 d.). Kaip jau aptarėme ankstesnėje šio darbo dalyje, daugiabučio namo savininkai BNO valdyti pasirenka vieną iš valdymo formų.⁵⁸ Įgyvendinant minėtas teises ir vykdant pareigas, tarp butų savininkų, kaip bendraturčių, susiklosto vidiniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai, o tarp namo bendrojo naudojimo valdytojų, kurie įgyvendina šių bendraturčių bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo BNO valdymu ir naudojimu, ir trečiųjų asmenų susiklosto išoriniai bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai.

Atrodytų toks teisinis reglamentavimas suponuoja aiškią takoskyrą tarp savininkams bei BNO valdytojams tenkančių teisių ir pareigų apimties įgyvendinimą. Tačiau praktikoje savininkų pažeistų teisių gausa įpareigoja aptarti savininkams bei BNO valdytojams tenkančių prievolių apimtį.

2.3.1. Savininkų įsipareigojimai kitų savininkų atžvilgiu

Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose numatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. (LR CK 4.82 str. 3 d.). LR Bendrijų įstatymo 21 str. 3 d. 2 p. nurodyta, kad teisės aktų ir Bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti BNO išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, į kaupiamuosius Bendrijos fondus.

LAT, pasisakydamas dėl daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigų konkrečiais atvejais, yra konstatavęs, kad buto savininkas kartu yra ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektas, todėl pagal daiktinės teisės normas privalo padengti išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimu.⁵⁹

⁵⁸ Plačiau žr. skyrelį Bendrojo naudojimo objektų valdymo formų analizė

⁵⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2003 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje 257-oji DNSB v. *Specialios paskirties UAB "Vilniaus vandenys"*, bylos Nr. 3K-3-579/2003.

Bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimo ir priežiūros išlaidas sudaro trys išlaidų grupės. Tai – turto administravimo išlaidos (LR CK 4.84 str. 9 d.), namui išlaikyti ir išsaugoti būtinos išlaidos (LR CK 4.82 str. 3 d.) ir su buto naudojimu susijusios asmeninės išlaidos (pavyzdžiui, išlaidos šiukšlėms išvežti, elektros energijai ir pan.). Asmeninės išlaidos yra išimtinai sutartinio pobūdžio ir nesusijusios su įstatyme nustatyta butų ir kitų patalpų savininkų prievole mokėti namui išlaikyti ir išsaugoti reikalingas išlaidas bei administravimo išlaidas.⁶⁰ Dėl šios priežasties, svarbu atriboti, kurios išlaidos skirtos bendram turtui išlaikyti ir išsaugoti, o kurios – butų savininkų poreikiams tenkinti. Pastaruoju atveju tai būtų paslaugų vartojimo santykiai, kuriuos reglamentuoja ne daiktinės (LR CK Ketvirtoji knyga), o prievolių teisės normos.⁶¹

LAT analizuodamas teisės normų, reglamentuojančių šiluminės energijos ir karšto vandens vartojimą daugiabučiuose namuose, taikymo ypatumus, nurodė, kad daugiabučio namo butų savininkai turi dvejopą padėtį šilumos energijos vartojimo požiūriu. Be šilumos ir karšto vandens vartojimo santykių, yra ir atlyginimo už išlaidas, skirtas bendram turtui išlaikyti, aspektas. Kaip vartotojas abonentas turi apmokėti už tiek energijos, kiek suvartojo savo poreikiams. Už kitą dalį (bendrų patalpų šildymą, karšto vandens temperatūros palaikymą) tiekėjui turi apmokėti butų savininkai, kaip BNO bendraturčiai. Ši dalis turi būti tarp jų paskirstoma pagal nuosavybės dalį gyvenamajame name, nes pagal LR CK 4.76 str. nuostatas kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti.⁶²

Analogiškai ginčas spręstas ir vandens tiekimo atveju. Teismas pripažino, kad nuostolius, susidariusius tiekiant vandenį nuo įvadinio skaitiklio iki butų esančiais tinklais, kurie yra bendroji dalinė butų savininkų nuosavybė, turi atlyginti tinklų savininkai.⁶³

Visgi pastebime, kad LAT formuojama praktika krypsta prie tiesioginio išlaidų paskirstymo proporcingai turimai daliai bendrojoje nuosavybėje įtvirtinimo. LAT netgi yra pasisakęs, kad šiai taisyklei taikyti yra teisiškai nereikšminga atitinkamų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių daromos nurodytos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat

⁶⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. balandžio 09 d. nutartis civilinėje byloje *Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir eksploatavimo išlaidų apmokėjimo; administravimo sutarties teisinio vertinimo ir santykio su LR CK 4.82 straipsnio 3 dalimi bei 4.84 straipsniu*, bylos Nr. 3K-3-132/2010.

⁶¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje *G. M. B. v. J. M.*, bylos Nr. 3K-3-309/2006.

⁶² LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje *"Vilniaus šilumos tinklai" v. 519-oji DNSB*, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-342/2009.

⁶³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB "Klaipėdos bendrabutis" v. AB "Klaipėdos vanduo"*, bylos Nr. 3K-3-283/2004.

bendraturčio, kuriam ji taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės (dažnumas, intensyvumas)⁶⁴, prisidėjimo prie bendro turto išlaikymo apimtis priklauso tik nuo bendraturčio dalies bendrosios dalinės nuosavybės teisėje.

Kaip jau minėjome išlaidos paskirstomos pagal proporciją nuosavybės turimai (valdomai) daliai LR CK 4.82 str. 3 d. prasme. Tačiau autorė norėtų atkreipti dėmesį, kad tuose daugiabučiuose namuose, kur yra įkurtos savininkų Bendrijos, gali būti įtvirtinti kitokie mokesčių paskirstymo principai:

- Pagal gyventojų skaičių;
- Visiems butams po lygiai;
- Pagal naudingąjį buto plotą (tūrį, vertę, gyventojų skaičių);

Tuomet kyla klausimas kokios kultų teisinės pasekmės jei Bendrija priima kitokį sprendimą nei reglamentuoja LR CK?

Vertindami tokią situaciją, negalime nepaminėti to fakto, kad LR CK 4.83 str. 4 d. numato išimtį, pagal kurią butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo LR CK 4.84 ir 4.85 str. nustatyta tvarka.

Toks teisinis reglamentavimas sufleruoja, kad išlaidas, kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, nustatytais, pavyzdžiui, LR Statybos įstatyme, aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 patvirtintame Statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“ (toliau – Reglamentas), galima atsisakyti mokėti esant dviem sąlygoms:

- kai dėl jų teisės aktų nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas ir
- kai butų ir kitų patalpų savininkas nėra davęs sutikimo dėl šių išlaidų.

Nurodytas Reglamentas apibrėžia gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus (1 p.), yra privalomas gyvenamųjų namų savininkams (bendraturčiams), DNSB, fiziniams asmenims, įgaliotiems valdyti ir prižiūrėti daugiabučių namų BNO pagal namo patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį, ir t. t. (2 p.). Pažymėtina, kad LR CK 4.83 str. 4 d. nustatytos išimtys galimos, kai išlaidos yra nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais. Kai

⁶⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Daiktinė teisė. 1.11. Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendru turtu susijusias išlaidas*, bylos Nr. 3K-7-515/2009.

bendratūriai tarpusavyje nesusitaria dėl intervencijos (pertvarkymo, remonto, pagerinimo ir kt.) ir investicijų į bendrąjį turtą masto, ginčą nagrinėjantis teismas šiuos klausimus, vadovaujantis solidarumo, lygiateisiškumo, teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, sprendžia pagal vidutinius standartus.⁶⁵

Praktikoje pastebime atveju, kai savininkas nėra Bendrijos narys arba nedalyvavo priimant sprendimą, o Bendrija priima kitokį mokesčių apskaičiavimo principą nei reglamentuota LR CK. Tokiu būdu susiklosto neaiški įstatymo normų (ne) taikymo situacija. Tai, kas pasakyta prieš tai einančioje pastraipoje, be kita ko reiškia, kad pagal LR CK įtvirtintas normas 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. Pagal LR Bendrijų įstatymo 21 str. 4 d. 7 p. butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę apskųsti Bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus LR CK 2.82 str. nustatyta tvarka (skųsti per 3 mėnesius). Tačiau iš LAT formuojamos praktikos pastebime, kad ne visada savininkai gali sėkmingai pasinaudoti įstatymo jiems suteikta teise ginti savo pažeistas teises. LAT 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-388/2005 netenkino ieškinio dėl sutarties pripažinimo negaliojančia bei įpareigojimo atsakovui įgyvendinti teisėtą mokesčių tvarką (reglamentuotą pagal LR CK), nes ieškovas apskundė netinkamą atsakovo veiksmą – sutartį, bet ne Bendrijos priimtą sprendimą. Pažymėtina ir tai, kad teismas gindamas viešąjį interesą galėjo peržengti kasacinio skundo ribas, tačiau to nepadarė.

Kitas bendrosios dalinės nuosavybės teisės specifika lemiantis veiksnys - įstatymuose nustatytas butų ir kitų patalpų savininkų pareigas negali pakeisti ar eliminuoti nei šios nuosavybės teisės subjektai, nei daugiabučio namo savininkų Bendrija ar kitas bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo teises įgyvendinantis asmuo. Teismų praktikoje aptinkama situacija, kai savininkai ginčija pareigą tvarkyti ir išlaikyti bendrą turtą. Pavyzdžiui, naudojimosi liftu atveju, motyvuodami tuo, kad neprivalo mokėti mokesčio už naudojimąsi liftu, nes faktiškai nesinaudoja juo. Galime suprasti, kad daugiabučio namo BNO bendratūrtis nėra atleidžiamas nuo pareigos dalyvauti išlaikant bendrą turtą (šiuo atveju – liftą), nes jis nėra vien tik teikiamos paslaugos vartotojas. Prievolė išlaikyti bendrą daiktą atsiranda tiesiogiai veikiant įstatymui. Šiuo atveju prievolei atsirasti nereikia prievolės šalių valios išraiškos ar kitokių nors kitų šalių veiksmų arba papildomų juridinių faktų. Įstatymas tiesiog nustato faktinę sudėtį, kuriai esant tam

⁶⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Daiktinė teisė. 1.11. Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendru turtu susijusias išlaidas*, bylos Nr. 3K-7-515/2009.

tikri asmenys įgyja tam tikras tarpusavio teises ir pareigas.⁶⁶ Toliau analizuojant situaciją paminėtina, kad subjektinė teisė atsisakyti naudėjimosi liftu paslaugų ir šiai daliai tenkančių įmokų yra ginama, tačiau tai neturi įtakos jo, kaip bendraturčio, pareigoms, kurios kyla iš įstatymu jam suteiktų pareigų dalyvauti išlaikant bendrą turtą.⁶⁷ Analogiškai situacija vertinama, centralizuoto šildymo atsijungimo atveju. Daugiabučio gyventojai, net ir atskirai reguliuodami savo buto šildymą, dalį šilumos, t. y. šilumos kiekį bendrosioms patalpoms šildyti, apmoka proporcingai buto ar kitų patalpų naudingajam plotui.

Apibendrintai galime pasakyti, kad daugiabučio namo savininkams prievolė išlaikyti BNO atsiranda įstatymo pagrindu, todėl tokios prievolės atsiradimas susiejamas su tam tikra faktine sudėtimi – bendro turto turėjimu.

2.3.2. Savininkų ir bendrojo naudojimo objektų valdytojų atsakomybės atribojimas

LR Konstitucija ir įstatymai saugo ir gina savininkų teises nepriklausomai nuo to kokia daugiabučiame name yra įkurta valdymo forma BNO valdyti. Konstitucinis teismas pažymėjo, kad Bendrijos įsteigimas nereiškia, kad privačios ar viešosios nuosavybės teisės subjektai netenka nuosavybės teisės į jiems priklausantį turtą, todėl Bendrijos įsteigimas savaime nesuteikia pagrindo varžyti ar kitaip riboti savininkų teises ir teisėtus interesus. Dar daugiau galiojantys įstatymai įpareigoja bendrojo naudojimo valdymo organus tinkamai valdyti ir prižiūrėti jiems perduotus BNO, saugoti ir ginti savininkų ekonominius ir kitus interesus, susijusius su namo BNO valdymu, priežiūra ir kitokiu tvarkymu. Tačiau pažymėtina, kad šių bendrųjų objektų savininkas yra ne valdymo organas (pvz. įkurta Bendrija), bet butų ir kitų patalpų savininkai, turintys disponavimo šiais objektais teisę. Todėl pastebime, kad itin svarbus tampa atsakomybės atribojimo klausimas. Svarbiausiu atsakomybės atribojimo kriterijumi tampa atsakomybės subjekto identifikavimas. Todėl kyla būtinybė nustatyti valdymo organų ir savininkų atsakomybės ribas.

Bendriausia prasme įstatymo numatytos valdymo formos yra tik savininkams nuosavybės teises priklausančio turto daugiabučiuose namuose valdymo būdas. Šios valdymo formos steigiamos ir veikia daugiabučių namų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų bendroms teisėms ir interesams saugoti. Todėl pagrindinius tikslus valdymo subjektai įgyvendina ne kaip turto savininkai, o kaip daugiabučio namo savininkų bendrosios nuosavybės valdytojai.

⁶⁶ Mikelėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius// Justitia, 2002. P.63.

⁶⁷ LAT CBS teisėjų kolegijos 2003 m sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje *I. A. Valionienė v. UAB "Karoliniškių būstas"*, bylos Nr. 3K-7-1/2003.

LR Konstitucinio Teismo 1999 m. birželio 23 d. nutarime išaiškino, kad gyvenamojo namo perdavimas neturi būti suprantamas kaip visų name esančių patalpų perdavimas Bendrijai, o kaip namo perdavimas Bendrijai, kad ši namą eksploatuotų, remontuotų, prižiūrėtų BNO.⁶⁸ Pagrįstai galime teigti, kad valdymo subjektai įgyvendindami savo funkcijas kaip jiems patikėto turto valdytojai ir naudotojai, turi tiek teisių ir pareigų, kiek reikalinga šioms teisėms ir pareigoms įgyvendinti, veikiant daugiabučio namo savininkų naudai. Todėl valdymo organai turi teisę kreiptis į teismą tais klausimais, kiek jiems reikalinga šioms teisėms ir pareigoms įgyvendinti.

Paminėtina, kad visa apimtimi ginti savininkų pažeistų teisių daugiabučio namo įsteigta Bendrija negali, bet ta apimtimi, kiek padarytas pažeidimas varžo, riboja ar kitaip trukdo jai vykdyti pareigas valdant ir naudojant daugiabučio namo savininkams priklausantį turtą, ji turi teisę pareikšti reikalavimus (LR CK 2.33 str. 1 d.). Ši nuostata negali būti suprantama ar įgyvendinama tokiu būdu, kad veiktų prieš visus ar nors vieną patalpų ar bendrosios dalinės nuosavybės savininką, kuriam priklauso nuosavybės dalis daugiabučiame name, valdomame Bendrijos.⁶⁹ Paminėtina ir tai, kad Bendrija yra tik bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo būdas, todėl ji negali spręsti tų klausimų, kuriuos turi teisę spręsti tik patys to turto bendraturčiai. LAT pažymėjo, kad Bendrija pati nepriima sprendimo nei dėl gyvenamojo namo modernizavimo, nei dėl jo finansavimo būdo (taip pat ir kredito ėmimo), ji tik vykdo butų ir kitų patalpų savininkų daugumos priimtus sprendimus. LAT taip pat padarė išvadą, kad kreditas suteikimas modernizavimo daugiabučio namo savininkams, nes būtent jų lėšomis (išskyrus valstybės ar savivaldybės teikiamą paramą) vykdomas modernizavimas, o Bendrija, būdama investicinio projekto administratorė, atstovauja savininkams su kitais subjektais, dalyvaujančiais butų modernizavimo projektuose (bankais, rangovais ir kt.), t.y. išoriniuose santykiuose.⁷⁰ Paminėtina ir tai, kad valdymo organo atsakomybė nėra diferencijuojama pagal savininkų pasirinktą bendrosios nuosavybės valdymo formą – visais atvejais modernizavimas vykdomas ne administratoriaus, o savininkų (skolintomis ar nuosavomis) ir jiems teikiamos paramos lėšomis.

⁶⁸ LAT senato 1997 m. lapkričio 21 d. sprendimas Nr.2 civilinėje byloje *Vilniaus m. 425- osios daugiabučių namų savininkų bendrija v. Vilniaus universitetas*; Teismų praktika 8, P. 212-215.

⁶⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje *91-osios gyvenamojo namo butų savininkų bendrija v. Kauno miesto savivaldybė, Kauno apskrities viršinininko administracija*, bylos Nr. 3K-3-566/2007.

⁷⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2013 m. gegužės 08 d. nutartis civilinėje byloje „*Masada*“ v. *Daugiabučio namo Tilžės g.139 savininkų bendrija*, bylos Nr. 3K-3-220/2013.

Nuo 2012-07-01 įsigaliojus Bendrijų įstatymui, kuriame pateiktas balkono sąvokos apibūdinimas - kitų balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos. Nelabai aišku, kas yra atsakingas už kitų balkonų (t. y. ne bendro naudojimo) balkono aptvėrimo, balkono plokštės hidroizoliacijos, grindų dangos priežiūros, remonto darbų organizavimą ir atlikimą. LR Bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. 1 p. nurodytos kitų balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos priskiriamos pastato BNO. Remiantis LR CK 4.85 str. 1 d., sprendimai dėl BNO valdymo ir naudojimo, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Už balkono nelaikančiųjų konstrukcijų (aptvėrimų, grindų) remonto darbus yra atsakingas balkono naudotojas (buto, kuriam priklauso balkonas, savininkas). Tokia išskaidyta atsakomybė už atskiras pastato dalis trukdo spartesniam avarinės būklės BNO sutvarkymui ir sudaro prielaidas dviprasmiškai vertinti situacijas, kuomet padaroma žala tretiesiems asmenims.

Pagal LR CK 6.266 st. atsakomybė kyla objekto savininkui ar jo valdytojui, ir šie asmenys atsako be kaltės. Atleisti nuo atsakomybės gali būti tik įrodę, kad žala atsirado dėl *force majeure* arba nukentėjusiojo tyčios ar didelio neatsargumo. Preziumuojama, kad pastatų, statinių, įrenginių ar kitokių konstrukcijų savininkas (valdytojas) yra asmuo, viešame registre nurodytas kaip jų savininkas (valdytojas). Savininkas (valdytojas), paneigęs šią prezumpciją, gali būti atleistas nuo atsakomybės (LR CK 6.266 str. 2 d.). Todėl turi būti įrodytas, nuosavybės teisės ar valdymo faktas. Tuo atveju, kai žala yra sąlygota pastato defekto bendrojoje dalinėje pastato savininkų (valdytojų) nuosavybėje (pavyzdžiui, stogas-terasa su inžinerine įranga yra bendra dalinė visų bendraturčių nuosavybė), o ne vieno iš bendraturčio asmeninėje nuosavybėje, tai atsiradusią žalą turi atlyginti kaltas dėl žalos asmuo, remiantis bendraisiais žalos atlyginimo pagrindais (LR CK 6.263, 6.246-6.249 str.). Todėl darytina išvada, kad tiek faktinis BNO valdytojas kartu su kitais pastato savininkais (valdytojais) yra pastato bendraturčiai ir atsakingi už žalą be kaltės LR CK 6.266 str. pagrindu tretiesiems asmenims. Tačiau tuo atveju, kai žalos padaryta vienam iš bendraturčių dėl pastato defekto bendrojoje dalinėje pastato savininkų (valdytojų) nuosavybėje, LR CK 6.266 str. nuostatos netaikytinos, o tokiu atveju žala atlyginama bendraisiais žalos atlyginimo pagrindais.⁷¹

⁷¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje AB „Lietuvos draudimas“ v. M. K.-D., 729-oji daugiabučio namo savininkų bendrija, UAB namų priežiūros centras, bylos Nr. 3K-3-123/2009.

3. DAUGIABUČIO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO PROBLEMAS IR PERSPEKTYVOS

3.1. Bendrojo naudojimo objekto dalies bendrojoje nuosavybėje nustatymo ir pasikeitimo apimtis

Bendrosios nuosavybės ypatumas tas, kad nuosavybės objektas yra vienas, tik nuosavybės teisinio santykio subjektas – yra du ar daugiau nuosavybės teisės subjektų, kurių teisės objektas yra bendras. Taigi bendraturčiai yra grupė savininkų, tarp kurių susiformuoja tarpusavio teisiniai santykiai dėl vieno objekto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo.

Tačiau labai svarbu pabrėžti, kad bendraturtis išlaiko individualius savininko požymius - jo asmeninei (individualiai) nuosavybei priskirtina jo dalis bendrosios nuosavybės teisėje. Tačiau ši dalis yra ne materialinė, nes materialusis objektas priklauso visiems bendraturčiams. Bendraturčio dalis yra ideali t.y, dalis subjektinėje teisėje, nes objektas vienas. Tai, kad dalis bendrosios nuosavybės teisėje yra nematerialinė, o ideali, sudaro prielaidas jai, kaip bendraturčio asmeniniam turtui, būti savarankišku civilinės apyvartos objektu.

Dalių bendrosios dalinės nuosavybės teisėje nustatymas yra vienas svarbiausių bendrosios dalinės nuosavybės santykių teisinio reguliavimo klausimų, nes dalies dydis apibrėžia nuosavybės teisės subjekto teisių į bendrą daiktą ir pareigų, susijusių su bendru daiktu (LR CK 4.76 str.), o taip pat ir atsakomybę tretiesiems asmenims, apimtį. Dalių bendrosios dalinės nuosavybės teisėje nustatymas svarbus ir tada, kai norima disponuoti bendrąja daline nuosavybe. Bet visų pirma, reikia išanalizuoti kokia būtent bendrosios nuosavybės dalis priklauso atskiriems savininkams ir kaip ji apskaičiuojama.

Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės dalys yra numatytos įstatymo. Pagal LR CK 4.82 str. 7 d. buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. Atrodytų, kad įstatymo raidė tiksliai apibrėžia dalies apskaičiavimo formulę:

$$\text{Bendrosios nuosavybės dalis} = \frac{\text{Nuosavybės teise priklausančios patalpos naudingasis plotas}}{\text{Gyvenamojo namo naudingasis plotas}}$$

Taikant šią teisės normą 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 išplėstinė teisėjų kolegija pasisakė, kad į palyginamuosius naudinguosius plotus turi būti įskaičiuojamas ne tik nuosavybės teise priklausantis plotas, bet ir atitinkamame gyvenamajame name faktiškai turimų (užimamų) patalpų naudingasis plotas, nesvarbu, kad šios patalpos nėra teisiškai įregistruotos bei įteisintos. Kitaip tariant butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas 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. Teismo išplėstinė kolegija nusprendė, kad 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. *Tai, kad poįstatyminiai teisės aktai nereglamentuoja tokio, kaip pirmiau nurodytas, patalpų naudingojo ploto skaičiavimo, neteikia teisinio pagrindo kitaip aiškinti LR CK 4.82 str. 7 d. 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.*⁷²

Siekiant kritiškai įvertinti tokią LAT formuojamą praktiką tenka pastebėti, kad kai kalbame apie rūšio patalpas ar bendrojo naudojimo koridoriuje asmens įsirengtas ir naudojamas pagalbines patalpas, reiktų atsižvelgti į tų patalpų užėmimo laipsnį. Šioje vietoje dera paminėti, kad praktikoje susiklosto skirtingos situacijos kai asmuo tik naudoja tas rūšio patalpas arba bendrojo naudojimo koridoriuje įsirengtas patalpas (kai asmens naudojamos patalpos yra atitvertos nuo bendrojo naudojimo patalpų tik laikinomis pertvaromis) arba jis yra jas visiškai įsirengęs (pvz., rūsyje įsirengęs skalbyklą, įsivedęs inžinerines komunikacijas, atskyręs ją nuo likusių rūšio patalpų atitinkamomis pertvaromis (pvz., mūrinėmis); arba praplėtęs savo buto užimamą plotą, bendrojo naudojimo koridoriaus sąskaita įsirengęs papildomą miegamąjį

⁷² LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Daiktinė teisė. 1.11. Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendru turtu susijusias išlaidas*, bylos Nr. 3K-7-515/2009.

kambariuką, arba praplėtęs buto virtuvę, vonios patalpą, ar įsirengęs tamsų kambariuką (sandėliuką) ir pan., atitverdamas nuo bendrojo naudojimo koridoriaus normaliomis (pvz., mūrinėmis), ne laikinomis (pvz., fanerinėmis, presuoto kartono plokščių atitvaromis)). Reikia pažymėti, kad laikinam patalpos (atitvertų ploto) naudojimui asmuo gali būti gavęs patalpų savininkų sutikimą (jų sprendimu, priimtu pagal LR CK 4.85 str.) ar Bendrijos. Toks sutikimas gali būti numanomas (taip paprastai ir būna daugiabučiuose). Taigi, kol asmuo nesiima aktyvių veiksmų paversti tokį laikiną naudojimą pastoviu (nejrengia kapitalinių pertvarų, nepriveda inžinerinių komunikacijų prie užimtose patalpose sumontuotos inžinerinės įrangos ir pan.), tol laikytina, kad jis neįgyvendina nuosavybės teisių į tokias patalpas, o tik laikino naudojimosi teisę. Tačiau tuo atveju, kai asmuo imasi veiksmų, paversdamas naudojamą tokiomis patalpomis pastoviu, tokiu atveju laikytina, kad jis *de facto* įgyvendina nuosavybės teises į šias patalpas (nesvarbu, ar ta nuosavybės teisė buvo įteisinta *de jure*, ar ne).

Magistrantės nuomone, nustatant dalį bendroje nuosavybėje (proporcijas), laikinai naudojamos atskirų asmenų patalpos neturėtų būti vertinamos. Tačiau be abejonės, kai kalbame apie tokių patalpų šildymą, jų negalima traktuoti, kaip bendrojo naudojimo patalpas, kurių šildymo kaštai tektų visiems bendraturčiams, todėl mokėjimai už atitvertų plotų šildymą turėtų būti individualizuoti. Būtų neteisinga, jeigu už atitvertų patalpų šildymą mokėtų visi patalpų savininkai. Už atitvertos patalpos šildymą turėtų mokėti tas asmuo, kuris šia patalpa naudojasi.

Vis dėl to reikia pažymėti, kad kiekvienas nesureglamentuotas nuosavybės įgyvendinimo klausimas ateityje gali tapti naujo ginčo katalizatoriumi. Paprastai daugiabučiuose namuose savininkams tenkančių finansinių įsipareigojimų apskaičiavimas atsiduria BNO valdytojų rankose ir tai tampa tik gerų vadybinių įgūdžių demonstravimo garantas. Papildydama savo poziciją apie plotų skaičiavimo individualizavimą, autorė atkreipia dėmesį, kad tenkančių finansinių pareigų apimčiai nustatyti galima pasitelkti Vilniaus m. 519 DNSB vartotojų siūlomas šilumos paskirstymo pagal sąlyginius patalpų plotus ir šildymo prietaisų ekvivalentinius plotus metodą Nr. 1 V, suderintą su Valstybine kainų ir energetikos kontrolės komisija (žr. priedas Nr. 2).⁷³ Toks apmokestinimas galėtų būti taikomas visiems patalpų savininkams, kurie laikinai naudojami atitvertais plotais, tačiau šie plotai nebūtų priskaičiuoti, vertinant butų savininkų dalį bendroje nuosavybėje.

Minėtoje nutartyje LAT taip pat išaiškino, kuomet poįstatyminiai teisės aktai nereglamentuoja patalpų naudingojo ploto skaičiavimo pagal faktinį patalpų naudojimą, patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą.

⁷³ Šį skaičiavimo metodą galima rasti Kainų komisijos internetiniame puslapyje www.regula.lt.

Iš to kas paminėta, autorė su LAT išvadamis sutinka tik iš dalies. Tenka pastebėti, kad teismas formuodamas tokią išvadą dėl komercinių patalpų bando išplėsti jos taikymą visiems butų ir kitų patalpų savininkų turimiems sandėliukams rūsyje. Autorė šią nutarties dalį laikytų ydinga, kadangi tai gali turėti neigiamų padarinių Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesui. Pabrėžtina, kad įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą keliami didėjantys reikalavimai energijos taupymui ir jos apskaitai, todėl gali tekti keisti šildymo ir karšto vandentiekio sistemas. Patalpų savininkai (Bendrijos) būtų priversti peržiūrėti atskirų asmenų naudojamus bendrojo naudojimo patalpų plotus, atitvertus laikinomis atitvaromis, kuriuose reiktų įrengti kolektorinių šildymo sistemų vamzdynus, apskaitos spintas ir kt. įrenginius. Tad laikinai naudojamų patalpų, įsirengtų bendrojo naudojimo patalpose, tokiems asmenims gali tekti atsisakyti, kad ten galima būtų praveisti vamzdynus ir įrengti minėtus sistemų elementus. Pastebėtina, jeigu LAT suformuluota doktrina taptų „kūnu“, tai gali tapti problema. Toks LAT išaiškinimas (jeigu jis būtų įgyvendintas įstatymo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose) suteiktų tokiems asmenims traktuoti tokį naudojimąsi atitvertais plotais kaip nuosavybės teisės įgyvendinimą. Tuomet tokių atitvertų plotų atėmimas (kaip teisės atėmimas laikinai naudotis) gali tapti praktiškai neįmanomas. Tokia situacija galėtų būti sprendžiama tik teisiniu keliu, o tai taptų laiko ir materialinių sąnaudų imlus procesas, kurį įgyvendinti pasirengimo renovacijos kontekste būtų praktiškai neįmanoma.

Papildant tai kas paminėta, autorė atkreipia dėmesį, kad sistemiškai analizuojant įstatymus ir poįstatyminius teisės aktus, reglamentuojančius plotų skaičiavimo tvarką kyla taip pat daug neaiškumų, kurie be kita ko pažeidžia savininkų teises. Patvirtindama savo nuomonę, magistrantė, atsižvelgdama į šiuo metu ypač aktualią Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą pateikia teisės aktų vertinamąją analizę:

Pagal statybos techninį reglamentą STR 2.02.01:2004 “ Gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2004, Nr. 23-721) būsto naudingasis plotas – gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, šildomų lodžijų ir kitų šildomų pagalbinių patalpų plotų) bendrasis grindų plotas. Į naudingąjį plotą neįeina balkonų, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų grindų plotas (4.7 p.).

Pagal galiojančią aktualią Organizacinio tvarkomojo statybos techninio reglamento STR 1.14.01:1999 pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarkos redakciją (Žin., 1999, Nr.84-2507) - buto naudingasis plotas yra visų kambarių, verslo patalpų bute ir šiltų pagalbinių patalpų (pagalbinio naudingojo ploto) plotų suma. Šilta patalpa laikoma „šiltomis“ atitvaromis apribotoje erdvėje esanti patalpa nepriklausomai nuo to, ar joje yra šildymo prietaisų ar jų nėra. Šiltomis atitvaromis laikomos patalpų atitvaros, kurios atitinka jų statybos metu galiojusias šilumos

laidumo normas. Pagalbinis plotas, esantis „šiltomis“ atitvaromis apribotoje erdvėje, įskaičiuojamas į buto naudingąjį plotą.

Pagal LR valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą (Žin., 1992, 14-378) būsto naudingasis plotas - gyvenamųjų kambarių ir kitų būsto patalpų (virtuvių, sanitarinių mazgų, koridorių, įstatytų spintų, šildomų lodžijų ir kt. šildomų pagalbinių patalpų) bendrasis grindų plotas. Į naudingąjį būsto plotą neįeina balkonų, terasų, rūsių, nešildomų lodžijų grindų plotas.

Pastebime, kad paminėtas butų ir kitų patalpų naudingasis plotas nėra tinkamai atskleistas minėtuose teisės aktuose. O kaip minėjome tai puikiai atsiskleidžia analizuojant Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą (Žin., 2004, Nr. 143-5232, 2009, Nr. 112-4776, 2011, Nr.1-1). Pagal šią programą buto naudingasis plotas, gyvenamojo pastato naudingasis plotas – suprantama taip, kaip apibrėžta Statybos techniniame reglamente STR1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“, patvirtintame LR aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 310 (Žin., 1999, Nr. 84-2507). Šiame priede pateiktas valstybės remiamas daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės prie šių priemonių priskirimas balkonų ir lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ir lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą.

Pagal statybos techninį reglamentą STR 1.14.01:1999 “Plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“ (Žin., 1999, Nr.84-2507) lodžija – prieinama iš pastato vidaus aikštelė su perdanga ir sienomis iš trijų pusių, iš ketvirtosios pusės neturi atitvaros arba ji padaryta iš stiklo ar kitos skaidrios medžiagos. Jau minėjome, kad pagal šį reglamentą pagalbinis plotas, esantis „šiltomis“ atitvaromis apribotoje erdvėje, įskaičiuojamas į buto naudingąjį plotą. Taigi, apšiltinus balkonus (lodžijas) iš išorės, jų plotas turi būti įskaičiuojamas į buto naudingąjį plotą. Pažymėtina, kad tam yra būtinas buto ar kitų patalpų savininkų sutikimas.

Tuo tarpu pagal Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės (Žin., 2003, Nr. 18-790) atvirų verandų, terasų, atvirų lodžijų, balkonų plotai neskaičiuojami ir plotų eksplikacijoje nenurodomi. Įstiklintų lodžijų, balkonų plotai įskaitomi į buto pagalbinį (nenaudingąjį) plotą. Pagalbinio ploto dalis, esanti „šiltomis“ atitvaromis apribotoje erdvėje, įskaičiuojama į naudingąjį gyvenamosios patalpos plotą (145.2.4 punktas).

Autorės nuomone, balkonų (lodžijų) apšiltinimas šiltomis atitvaromis iš išorės, sukuria papildomas šiltas patalpas ir tai susiję su butų ir kitų patalpų kadastrinių duomenų keitimu, atitinkamai su esminiu pastato architektūrinio ir planinio-tūrinio sprendimo keitimu. Todėl kyla klausimas ar balkonų įstiklinimui pagal vieną projektą, naujos įstiklinimo konstrukcijos, kurioje

stiklinimui naudojami stiklo paketai, reikalingas visų butų ir kitų patalpų savininkų pritarimas ar užtenka balsų daugumos? Atsakydami į šį klausimą, atkreipiame dėmesį, kad sprendimas patvirtinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicinį planą priimamas butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, kaip tai numatyta LR CK 4.85 str. 1 d., todėl balkonų ar lodžijų įstiklinimo priemonė numatyta investiciniame plane, kaip ir kitos priemonės numatytos investiciniame plane tvirtinamos butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

Iš to kas paminėta, galime daryti išvadą, kad skirtingas teisės aktuose naudingojo ploto sąvokos atskleidimas gali pažeisti butų ir kitų patalpų savininkų teises. LAT 2009-11-27 nutartyje civilinėje byloje bandoma šią teisinio reglamentavimo spragą užpildyti, tačiau, nesant tinkamo sąvokų reglamentavimo įstatymuose, viena vertus, LAT išaiškinimas nėra išsamus, kita vertus, jame peršokama nuo naudingojo ploto sąvokos į bendrojo ploto sąvoką. Paminėtina, kad ši problema nėra vien akademinis klausimas. Tai ypač svarbu daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) procese, kai administratoriai privalo išdalinti renovacijos kaštus patalpų savininkams bei apskaičiuoti kiekvienam patalpų savininkui tenkančią kredito dalį ir tai teikia dar vieną impulsą magistrinio darbo hipotezės patvirtinimui.

Dalies pasikeitimas. Vertėtų aptarti atvejus, kada gali kisti bendraturčio dalis bendrojoje nuosavybėje.

Pateisinamas yra tik toks savo dalies didinimas, kai : 1) turimas bendraturčių sutikimas; 2) laikantis įstatymo nustatytų taisyklių; 3) bendraturčio lėšomis;

Bendraturčio dalis bendrojoje nuosavybėje gali padidėti, pavyzdžiui, bendraturčiui pagerinus bendrąjį daiktą kiekybiškai (padidinus jo plotą) arba kokybiškai (padidinus jo vertę), tačiau visais atvejais turi išlikti daikto, kaip bendrosios nuosavybės, statusas ir neturi būti ribojama kitų bendraturčių teisė naudotis visu pasikeitusiu daiktu bendrai. Visa tai suponuoja tikslą užtikrinti nuosavybės teisinių santykių stabilumą ir pabrėžti bendrosios dalinės nuosavybės esmę bei bendraturčio teisių daiktinį pobūdį. Atkreiptinas dėmesys, kad dėl tokių pačių priežasčių LR CK 4.82 str. 2 d. nustatytas ribojimas bendraturčiui perleisti savo dalį bendrojoje nuosavybėje atskirai nuo nuosavybės teisių į butą ar kitą patalpą. Šio apribojimo išimtis galima tais atvejais, kai perduodama bendrąja nuosavybe esančio daikto dalis, kuri, ją pertvarkius, galės būti naudojama kaip atskiras daiktas (LR CK 4.82 str. 2 d.). Perleidžiant bendrąja nuosavybe esančio daikto dalį, pasikeičia bendraturčių bendrosios nuosavybės teisės turinys ir apimtis: padidėja bendraturčio, kuriam tokia bendrojo daikto dalis perleidžiama, asmeninė nuosavybė, ir tai įvyksta bendrosios nuosavybės (bendrojo daikto) sumažėjimo sąskaita. Taigi bendraturtis, kurio iniciatyva ir kurio nuosavybėn perleidžiama bendrojo daikto dalis LR CK 4.82 str. 2 d. nurodytu atveju, mažina bendrąjį daiktą. Tokių veiksmų teisinės pasekmės, nesant smulkesnio reglamentavimo LR CK, nustatomos atsižvelgiant į bendrosios dalinės nuosavybės

reglamentavimo principus ir protingumo kriterijų (LR CK 1.5 str. 4 d., 1.9 str. 1 d.). Bendraturčių teisių pasikeitimas, keičiantis bendrajai nuosavybei, grindžiamas proporcingumo principu (pvz., LR CK 4.77 str. 1 d.), todėl jis ir taikomas, sprendžiant bendraturčių teisių apimties klausimą bendrajam daiktui sumažėjus (LR CK 1.5 str. 4 d.). Tai reiškia, kad bendraturčio, kuriam perleidžiama bendrojo daikto atskirta dalis, bendrosios dalinės nuosavybės teisė į tą bendrąjį daiktą (bet ne į visą bendrąją dalinę nuosavybę esantį turtą) sumažėja proporcingai tai bendrojo daikto daliai, kuri buvo atskirta LR CK 4.82 str. 2 d. nurodytu atveju. Apskaičiuojant bendrosios nuosavybės dalis po bendrojo daikto pertvarkymo, į bendraturčiui, padidinusiam savo nuosavybę bendrosios nuosavybės sąskaitą, priklausančių patalpų naudingąjį plotą neįskaitomas plotas patalpų, išskirtų iš bendrojo daikto ir perduotų konkrečiam bendraturčiui, nes būtent dėl tokio išskyrimo ir pasikeičia dalys bendrojoje nuosavybėje. Iš to kas paminėta galime daryti išvadą, kad kitaip aiškinant teises normas, būtų nepagrįstai suteikiamos perteklinės teisės vieniems savininkams, kitų savininkų atžvilgiu.⁷⁴

Bendrosios nuosavybės dalis ir mokestinių prievolių apimtis turėtų kisti ir tuomet, kai atskirų butų savininkai piktnaudžiaudami, savavališkai pertvarkydami buto sienų konstrukcijas, didina savo plotą ir tuo pačiu kitų savininkų sąskaita mažina savo mokesčių našą. Paprastai tokie remonto darbai atliekami be projekto, išgriaunant laikančiąją sieną. Laikančiosios sienos griovimas priskiriamas kapitaliniam remontui, o šiam būtinas savininkų sutikimas, projektuotojo parengtas remonto projektas, savivaldybės leidimas. Tačiau oficialiai nedidinant asmeniškai priklausančių patalpų dydžio, prievolių apimtis tokiam savininkui nekinta, pavyzdžiui, šilumos kaina skaičiuojama pagal atitinkamą proporciją neįtraukiant padidinto ploto dalies, o tai pažeidžia bendraturčių teisėtus interesus. Faktiškai, neįėjus į tokį butą ar iki tokio buto perleidimo sandorio sudarymo, pažeidinėjamos kitų savininkų teisės.

Alternatyvūs dalies bendrojoje nuosavybėje nustatymo kriterijai.

Atsižvelgiant į nuolat didėjančius savininkų pažeistų teisių skundus, dalinant kaštus išlaikant BNO, aktualus tampa tenkančios dalies nustatymo kriterijus. Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas įtvirtina tik proporcingos dalies apskaičiavimą pagal nuosavybės teise priklausančią naudingąjį plotą. Tačiau autorė nori pasiūlyti alternatyvius tenkančios dalies nustatymo kriterijus.

Vertinamasis kriterijus – *buto tūris*. Toks dalies skaičiavimas būtų teisiškai reikšmingas senuosiuose senamiesčio namuose, kur butų sienų aukščiai skirtingi. Vertinant išlaidų už suvartotą šilumos energiją paskirstymą, pastebime, kad tuose butuose, kur sienos yra aukštesnės,

⁷⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje *N. Lukoševičienė v. D. Zubavičienė*, bylos Nr. 3K-3-391/2005.

buto tūris yra gerokai didesnis, vadinasi ir šilumos energijos suvartojama daugiau. Todėl būtų reikšminga LR CK 4.82 str. 3 d. prasme - išlaidas proporcingai dengti ne pagal plotą, o pagal tūrį.

Vertinamasis kriterijus – *turto vertė*. Toks dalies bendrojoje nuosavybėje nustatymas tikėtų naujos statybos namuose. Tokiuose namuose požeminiuose aukštuose automobilių parkavimo aikštelės, automobilių garažai priklauso ne visiems patalpų savininkams arba priklauso ne po vieną (vietą ar bokšą), arba priklauso tretiesiems asmenims.

Vertinamasis kriterijus – *gyventojų skaičius*. Taikant šį dalies apskaičiavimo metodą praktikoje tampa neaišku, kokiais kriterijais remiantis būtų nustatomas naudotojų skaičius bute ar kitoje patalpoje – tik *de jure* (deklaravusių savo gyvenamąją vietą konkrečiame bute) gyventojų skaičius ar ir *de facto* gyventojų skaičiumi? Svarbus taptų naudojimo ar nesinaudojimo bendroju objektu momentas: gyvenimo konkrečioje bute ar patalpoje trukmės, pastovumo bei intensyvumo kriterijus. Vadovaujantis LR gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo (Žin., 1998, Nr. 66-1910) 7 str. 1d. : „LR gyventojas vienu metu deklaruoja tik vieną gyvenamąją vietą, net jei gyventų keliose vietose.“ Šio įstatymo 9 str. 1 d. nustato, kad tik buto savininkas (bendraturčiai) ar jo įgaliotas asmuo turi teisę iš deklaravimo įstaigos gauti informaciją apie jam priklausančioje gyvenamojoje patalpoje savo gyvenamąją vietą deklaravusius asmenis.“ Todėl praktiškai tokia informacija yra nepasiekiamo daugiabučius administruojantiems subjektams. Be to, iškiltų labai daug procedūrinių neaiškumų kaip antai : koks teisės aktas įpareigoja gyventoją pranešti kur ir kokiam laikui apsistos? Kaip skaičiuoti mokesčius, jei gyventojas gyvena tik keletą dienų per mėnesį? Koks teisės aktas apibrėžia „gyventoją“ sąvoką? ir kt. Atsižvelgiant į tai, tikėtina, kad tokiu atveju atsirastų „negyvenamų“ butų, turinčių tik savininkus, o ne nuolatinius gyventojus. O tai jau sudarytų galimybes išvengti finansinių prievolių.

Be kita ko daugiabučiame name yra ne tik butai, bet ir negyvenamosios patalpos. Tuomet patalpose paprastai išvis nėra gyventojų ir tampa neaišku kokių principu jie privalėtų padengti nurodytas išlaidas. Viena vertus mokestis už paslaugas nuo gyventojų skaičiaus lyg ir būtų prasmingas socialinio teisingumo prasme - kuo daugiau bute ar name gyvena žmonių, tuo daugiau mokama už paslaugas, tačiau kita vertus mažame pagal plotą bute gyvenantys keli asmenys privalėtų padengti daugiau išlaidų, nei dideliame bute gyvenantis vienas asmuo, nors didelio buto savininko dalis bendrojoje nuosavybėje būtų žymiai didesnė už mažo buto savininko.

Apibendrintai vertinant, galime pastebėti, kad sprendimas dėl mokesčių skaičiavimo remiantis gyventojų skaičiumi būtų galimas jei būtų priimti teisės aktai reglamentuojantys atsiskaitymo tvarką pagal gyventojų bute skaičių ir jei būtų grąžinta privalomoji registracija.

3.2. Teisės įeiti į būstą problema bendrojo naudojimo objektų priežiūros kontekste

Daugiabučio namo savininkams suvokiantiems, kad jo asmeninė buto vertė priklauso ne tik nuo paties buto (kaip asmeninės nuosavybės) kokybės, bet ir nuo to kokios yra namo bendrojo naudojimo patalpos, kyla būtinybė rūpintis savo turtu, tvarkyti ir puoselėti bendrąją dalinę nuosavybę.

LR CK 4.83 str. 2 d. 1 p. įpareigoja, jog buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė BNO.

Pavyzdžiui, įvykus vandentiekio avarijai, meistrams privalo patekti į butą likviduoti avarijos padarinius ir atnaujinti vandens tiekimą visiems laiptinės gyventojams.

LR Konstitucija deklaruoja, kad žmogaus būstas neliečiamas. Tačiau kita vertus, Konstitucijoje numatyti atvejai, kuomet ir be gyventojų sutikimo įeiti į būstą leidžiama teismo sprendimu arba įstatymo nustatyta tvarka, kai reikia garantuoti viešąją tvarką, sulaikyti nusikaltėlių, gelbėti žmogaus gyvybę ar turtą. Taigi, tam tikrais griežtai reglamentuotais atvejais į būstą galima patekti ir be gyventojų (savininko) sutikimo.

Įstatymai numato ir detalizuoja atvejus, kai butų savininkai privalo įsileisti į butą tarnybinės funkcijas vykdančius specialistus. LR CK 4.83 str. 5 d. nustato, kad buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) privalo leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą.

LR šilumos ūkio įstatymo (Žin., 2003, Nr. 51-2254) 26 str. 1 d. nustato, kad šilumos tiekėjo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo arba karšto vandens tiekėjo įgalioti atstovai turi teisę, ne vėliau kaip prieš 24 valandas pateikę raštišką prašymą buto ir (ar) kitų patalpų savininkui, patekti į savininkui priklausančias patalpas, kad galėtų apžiūrėti ar remontuoti šildymo ir karšto vandens sistemą ar apskaitos prietaisus, taip pat sustabdyti karšto vandens tiekimą įsiskolinusiam savininkui. Ši nuostata taip pat įtvirtinta ir išplėtotą 2010 m. spalio 25 d. įsakyму Nr. 1-297 LR energetikos ministro patvirtintose Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklėse.

LR statybos įstatymo (Žin. 1996, Nr. 32-788) 42 str. 3 d. 6 p. nustato, kad viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę kartu su statinio techniniu prižiūrėtoju patekti į butus ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti statinio laikančiąsias konstrukcijas, kai statinio apžiūros akte užfiksuotos neleistinos statinio laikančiųjų konstrukcijų deformacijos arba gautas statinio bendraturčių pagrįstas pranešimas, kad dėl

statybos darbų bute ar kitose gyvenamosiose patalpose gali būti susilpnintas statinio mechaninis atsparumas ir pastovumas ir dėl to gali kilti statinio griūties grėsmė. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pareigūnas gali patekti į butą ir kitas gyvenamąsias patalpas jų naudotojų sutikimu, o atsisakius įsileisti – pateikęs teismo nutartį dėl leidimo įeiti į butą ir (ar) kitas gyvenamąsias patalpas. Butų ir kitų gyvenamųjų patalpų naudotojams ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas turi būti raštu pranešta apie numatytą apžiūros laiką.

Panašias nuostatas savo aktuose įtvirtina ir savivaldybės. Pavyzdžiui, Kauno miesto savivaldybės patvirtintos Daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimo taisyklėse pažymėta, kad inžinerinės įrangos avarijų atvejais leisti avarinės tarnybos darbuotojams, pateikusiems tarnybinius pažymėjimus, patekti į butą ir kitas patalpas avarijai likviduoti.

Tačiau ką daryti tokiu atveju, kai Bendrijos pareigūnas išlaužia durų spyną ir lokalizuoja avariją? Namų Bendrijų atstovai ar administratoriai neturi nei teisės, nei galimybės patekti į butą be jo savininko sutikimo. Todėl norint patekti į buto vidų teks susitarti su buto savininku, priešingu atveju išlieka teisė kreiptis į teismą. Pažymėtina, kad teisminės procedūros perspektyva nežada nei paprasto, nei greito sprendimo. Todėl vertėtų teismo prašyti įpareigoti sprendimą vykdyti skubiai. Teismui priėmus sprendimą, galima jį perduoti vykdyti antstoliui. Šiuo atveju antstoliai pagal savo kompetenciją gali imtis visų būtinų priemonių priverstiniam teismo sprendimo įvykdymui, įskaitant ir policijos pareigūnų pasitelkimą. Manytume, kad tik toks policijos pasitelkimas yra efektyvus. LR policijos veiklos įstatymo (2000, Nr. 90-2777) 18 str. 1 d. 3 p. numato, kad policijos pareigūnas, persekiodamas asmenį, įtariamą padarius nusikalstamą veiką, ar nusikaltėlį, besislepiantį nuo teisėsaugos institucijų, taip pat siekdamas užkirsti kelią daromai nusikalstamai veikai, bet kuriuo paros laiku gali įeiti į fiziniams ir juridiniams asmenims priklausančias gyvenamąsias ar negyvenamąsias patalpas. Atsisakius paklusti, policijos pareigūnai turi teisę jėga atidaryti patalpas. Ši teisė taip pat suteikiama stichinės nelaimės ar katastrofos atveju. Pastebime, kad vargu ar policijos teisė įeiti į butą apima vandentiekio avarijos lokalizavimo atvejus.

Reikėtų atkreipti dėmesį, jog LR CK 6.263 str. nustato, kad kiekvienas asmuo turi pareigą laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos. Žalą, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais ir neturtinę žalą, privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo. Taigi buto savininkui, nevykdančiam pareigos įsileisti į savo butą tarnybines pareigas vykdančių įgaliotų asmenų, gali tekti padengti savo kaimynų ir namo Bendrijos dėl to turėtas išlaidas, įskaitant patirtas ir teismines išlaidas.

Savivaldybės gali taikyti butų savininkams administracinę atsakomybę. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintose Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrengimų naudojimo taisyklėse numatyta, kad visi asmenys gali pranešti savivaldybės

administracijai apie taisyklių pažeidimus. Taisyklių reikalavimus pažeidę asmenys traukiami administracinėn atsakomybėn pagal ATPK 158 str. Surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus už taisyklių pažeidimus turi teisę savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioti savivaldybės pareigūnai.

Apibendrintai galime teigti, kad atsižvelgiant į Konstitucijos įtvirtintą žmogaus teisę į būsto neliečiamybę, bei išimtis kuomet leidžiama be savininko sutikimo įeiti į būstą, siekiant garantuoti viešosios tvarkos, gelbstint žmonių sveikatą ar turtą, vertėtų statybos įstatymo 25 str. papildyti 4 d., kurioje įtvirtinti : statinio bendrosios nuosavybės valdytojo ar statinio techninio prižiūrėtojo galimybę, kai reikia gelbėti *žmogaus gyvybę, sveikatą ar turtą*, įeiti į butą ar kitą negyvenamąją patalpą be savininko sutikimo, jeigu jis tokio sutikimo neduoda arba per protingą laiko tarpą nepavyksta susisiekti, atlikti statinio inžinerinių sistemų ir (ar) įrenginių avarijos lokalizavimo darbus. Įeinant į butą ar kitą negyvenamąją patalpą kviečiamas atitinkamas policijos pareigūnas. Tokia įstatymo nuostata būtų pagrįsta įvertinant, kad teisminės procedūros užima nemažai laiko sąnaudų, o operatyvaus problemos išsprendimo būdo nebuvimas, gali pažeisti kitų savininkų teisėtus interesus.

3.3. Bendrojo naudojimo objektų modernizavimo (atnaujinimo) proceso problemos

Statinio gyvavimo trukmė priklauso nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos kokybiškumo, ilgaamžiškumo, statinių naudojimo sąlygų, tinkamai vykdomos priežiūros ir laiku atliekamų būtinų statinio priežiūros bei remontų darbų, laiku atlikto modernizavimo. Apie 96 % daugiabučių namų Lietuvoje yra pastatyti iki 1993 m. Dauguma jų yra ekonomiškai neefektyvūs. Siekdama paspartinti daugiabučių namų atnaujinimo procesą, Vyriausybė parengė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) finansinį modelį. Jame numatyta lėšų daugiabučių atnaujinimui pritraukti iš įvairių šaltinių: ES, valstybės biudžeto lėšų ir pačių gyventojų. Galimybės pasinaudoti ES lėšomis daugiabučiams atnaujinti suteikia ES iniciatyva JESSICA.

Pirminis modernizavimo modelis buvo kuriamas tokiomis istorinėmis aplinkybėmis, kurios didžiąja dalimi lėmė jo nesėkmę. Buvo suteikiama 50 % valstybės parama, kuri pradiniam etape buvo duodama už visas priemones, nepaisant jų efektyvumo šilumos taupymo prasme. Tačiau tuo metu Valstybė nebuvo pajėgi palaikyti tokias sąlygas, esant masinei renovacijai dėl lėšų trūkumo. Metinės palūkanos siekė iki 12% už kreditus, kuriuos Bendrijos ėmė iš bankų, kad įgyvendintų modernizavimo programą, todėl valstybė 50% paramą „suvalgė“ didelės palūkanos. Todėl prasidėjęs procesas užstrigo dėl lėšų trūkumo. Tik vėliau, atsiradus papildomiems finansavo šaltiniams, pradėti pagal tą modelį namai buvo baigti modernizuoti, jau

veikiant kitam renovacijos modeliui. Iš esmės toks modernizavimo modelis tiko tik tiems gyventojams, kurie išgalėjo iš karto padengti modernizavimo išlaidas ir nemokėti palūkanų. Šiuo metu galiojantis naujasis modernizavimo modelis veikia tokiomis sąlygomis:

- Lengvatinis kreditas - 3% metinės palūkanos už kreditus;
- Sprendimą dėl dalyvavimo Modernizavimo programoje priima patalpų savininkai LR CK 4.85 str. nustatyta tvarka. Kreditą iš banko patalpų savininkų naudai ima savivaldybės atrinkta įmonė;
- Kreditą ir palūkanas bankui gražina savivaldybės atrinkta įmonė. Gyventojai moka tai įmonei už dešimčia procentų mažesnę šilumos kiekį, negu sunaudojo ankstesniais metais;
- 100 % valstybės parama nepasiturintiems asmenims;
- Iš dalies nemokami arba visai nemokami parengiamieji darbai;
- Pakeistas LR CK nuostatos, kuriomis sustiprintas privalomasis lėšų kaupimas, tačiau vis dar nėra įgalios Vyriausybės parengtos lėšų kaupimo tvarkos;
- Statybos techninės priežiūros išlaidų padengimas (ne daugiau kaip 2 % bendros investicijų sumos).

Pastebime, kad modernizavimo modeliai bei įstatyminė bazė, reglamentuojanti modernizavimo procesą nuolat tobulinama ieškant efektyviausio modelio. Siekdami pagrįsti šio darbo iškeltą hipotezę, privalome nustatyti svarbiausius probleminius aspektus, turinčius įtakos sklandžiam modernizavimo procesui ir be abejonės savininkų pažeistų teisių indentifikavimui.

Pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus butų ir kitų patalpų savininkai privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Perleidus butą ar kitas patalpas naujam savininkui, su kaupiamosiomis lėšomis susijusios teisės ir prievolės atitenka naujam savininkui. Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Lenkijoje visos dotacijos ir lengvatos mokėjimų už šilumą buvo panaikintos nuo 1998-01-01, tuo pačiu įvedant privalomą visuotinį gyventojų lėšų kaupimą daugiabučio namo remontui. Daugelį modernizavimo darbų, pavyzdžiui, namo šiluminį modernizavimą, kai kurie Lenkijos regionai (vienas iš jų Augustavo miestas) vykdomi tik iš kaupimo lėšų, nesiekiant Nacionalinių programų lėšų. Tokį pat privalomą kaupimą reglamentavo 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojusi LR CK 4.83 str. 3 d., kuri net po 11 metų vis dar nėra tinkamai įgyvendinta. 2013 m. sausio 1 d. minėta LR CK įstatymo norma sustiprinta ir pavesta Vyriausybei parengti Lėšų kaupimo tvarkos aprašą, tačiau jis vis dar nėra parengtas. Autorės nuomone, būtina įvesti privalomą daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimą daugiabučio namo BNO remontui arba atnaujinimui (modernizavimui), lėšas kaupiant atskirose kaupiamųjų lėšų sąskaitose. Tokiu būdu būtų vykdomas tik vienas kaupimas (arba remontui pagal privalomuosius

reikalavimus, arba atnaujinimui (modernizavimui)). Tarifas kaupimui turėtų būti nustatytas pačiame Vyriausybės nutarime. Pažymėtina, kad kaip jau minėjome ankstesnėje šio darbo dalyje, būtina tiksliai apibrėžti sąvoką – patalpų naudingasis plotas - ir Nekilnojamojo turto registro duomenis. Tai ypač aktualu ir tuomet kai rengiamas energetinio naudingumo sertifikatas. LR CK formuluotė, kad namo naudingasis plotas yra lygus visų patalpų naudingųjų plotų sumai, netaikoma, čia į namo naudingąjį plotą įskaičiuojama ir bendrojo naudojimo patalpos. Todėl naudingojo ploto sąvoka įgauna kitokią prasmę nei ta pati LR CK sąvoka.

Taip pat pastebėtina, kad kaupiant tokias lėšas, BNO valdytojams ir savivaldybių renovacijos programų įgyvendintojams turėtų būti sudarytos sąlygos bankuose atidaryti Kaupiamųjų lėšų sąskaitas. Atkreiptinas dėmesys, kad LR CK 6.194 str. numato, kad bankas privalo sudaryti banko sąskaitos sutartį su klientu, kuris kreipėsi su prašymu atidaryti sąskaitą, pagal banko paskelbtas tam tikros sąskaitos rūšies atidarymo sąlygas, turinčias atitikti įstatymų ir bankų veiklą nustatančių teisės aktų reikalavimus. Jau nuo 2009 metų Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas numato Kaupiamųjų lėšų sąskaitas, tačiau bankai tokias sąskaitas atidaro kaip paprastas einamąsias. Todėl efektyviam modernizavimo procesui užtikrinti reikalingas LR CK 6.194 str. 2 d. ir minėto įstatymo normos apie Kaupiamųjų lėšų sąskaitas įgyvendinamasis teisės aktas.

LR Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir Daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (16 str. 3 d.) numato, kad „*Buto ar kitų patalpų perleidimo (paveldėjimo) metu buvę įsiskolinimai pagal atnaujinimo (modernizavimo) projektus padengiami, o vykdytinios prievolės perduodamos buto ar kitų patalpų pirkėjui (įgijėjui)*“. Tuo tarpu LR Bendrijų įstatymas (21 str. 6 d.) numato, kad „*Butų ar kitų patalpų (pastato) savininkas, parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas nuosavybės teise jam priklausantį butą ar kitas patalpas (pastatą), privalo apie tai pranešti bendrijos pirmininkui (valdybai) ir atsiskaityti su bendrija pagal savo prievoles, kurių vykdymo terminas yra suėjęs. Tvirtinant perleidimo sandorius, turi būti pateikta bendrijos pirmininko (valdybos) išduota pažyma apie prievolių bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdytas prievoles. Įstatymo numatytais atvejais pirkimo-pardavimo, dovanojimo ar kitokio būto ar kitų patalpų (pastato) perleidimo sutartyje gali būti numatytas buvusio savininko turėtų prievolių perdavimas naujam savininkui*“. Pastebime, kad egzistuoja nereguluota situacija. Daugiabutyje nebūtinai gali būti įkurta Bendrija, gali būti paskirtas administratorius. Tokiu atveju susiklosto situacija, kad kai perleidžiamas butas name, kuriame nėra įkurtos Bendrijos, perleidimą tvirtinančiam subjektui nėra privaloma pateikti pažymą apie perleidėjo skolinius įsipareigojimus. Tokia situacija ydinga, todėl keistinosse Daugiabučių namų BNO administravimo nuostatose turėtų būti įtvirtinta, kad

perleidžiant patalpą, esančią daugiabučiame name, pateikti sandorį tvirtinančiam asmeniui pažymą apie įsiskolinimus ne tik Bendrijai, bet ir administratoriui.

Galiojantis LR Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas dalinamas į du Įstatymus:

Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą ir Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą.

Seime priimtas LR Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo 2, 3, 7, 8, 9, 10, 16, 17, 21, 23, 24 str. pakeitimo ir papildymo įstatymas (Žin. 2013, Nr. XII-329), kuriuo siekiama paskatinti daugiabučių namų renovacijos programą Lietuvoje.

Šis įstatymas įtvirtina gana socialiai ir ekonomiškai svarbią nuostatą, kad teisę į kompensaciją daugiabučio namo butų savininkai, kurie kreipiasi dėl būsto šildymo išlaidų kompensacijų, turi tik tie asmenys, kurie dalyvauja svarstant ir priimant sprendimą susirinkime dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo pagal Vyriausybės patvirtintą daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančią savivaldybės patvirtintą programą. Pažymėtina, kad dalyvavimas sprendimų priėmimo yra būtinas, kai svarstomi klausimai dėl minėtų programų įgyvendinimo. Tuo atveju jei daugiabučio namo buto savininkas, kuris turi teisę į būsto šildymo kompensaciją arba ją gauna, bet nedalyvauja susirinkime svarstant ir priimant sprendimą dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo ar atsisakė dalyvauti įgyvendinant projektą, tai ateinantį šildymo sezoną tokio buto savininkui tenkanti kompensacijos dalis mažinama.

Autorės nuomone, toks teisinis reglamentavimas viena vertus vertintinas teigiamai, kadangi priešingas reglamentavimas didintų nepasiturinčių gyventojų ilgalaikę priklausomybę nuo piniginių socialinės paramos, tuo pačiu tai skatintų apskritai visų gyventojų socialinę nelygybę, tačiau kita vertus reiktų apvarstyti atvejus dėl gyventojų rėmimo pagal atskirus pareiškimus (kiekvienam konkrečiam atvejui Savivaldybės išnagrinėtų pareiškimus dėl prastų gyvenimo ekonominių sąlygų). Taip iš esmės būtų atsižvelgta į asmenis, kuriems kartais paramos labiau reikia, nors jie ir nesinaudoja centralizuota šiluma, bet turi kitokių finansinių problemų.

Apibendrintai galime teigti, kad norint efektyviai įgyvendinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, būtina keisti/tobulinti modernizavimo procesą reglamentuojančią įstatyminę bazę, kuri užtikrintų butų ir kitų patalpų savininkų teisių apsaugą.

3.4. Žemės sklypo priežiūros reglamentavimo ypatumai

Tiek LR CK, tiek LR Bendrijų įstatymas imperatyviai įpareigoja savininkus jiems nuosavybės teise priklausančius BNO tinkamai valdyti ir prižiūrėti. Dėl išskirtinių žemės savybių ją valdančių ir naudojančių subjektų veikla yra labiau reglamentuota, negu kitų turtinių santykių subjektų. Tačiau ne visada įstatymo raidė yra savininkų teisių ir pareigų garantas. Tuo galime įsitikinti apžvelgdami šiuo metu galiojantį žemės priežiūros reglamentavimą.

2013 m. spalio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1502 buvo pakeistos Vilniaus m. tvarkymo ir švaros taisyklės (toliau – Taisyklės). Taisyklių pakeitimu numatyta patikslinti sąvoką Tvarkoma teritorija, numatant, kad prie Tvarkomų teritorijų priskiriama taip pat *ir faktiškai naudojama teritorija, jei teritorijų planavimo dokumentuose nėra apibrėžta (nurodyta). Faktiškai naudojama teritorija laikoma teritorija iki gretimos teisės aktų nustatyta tvarka priskirtos ar faktiškai naudojamos teritorijos, bet ne daugiau kaip 20 metrų nuo pastatų išorinių atitvarų, išskyrus teritorijas, besiribojančias su A, B, C kategorijų gatvėmis. Prie faktiškai naudojamos teritorijos taip pat priskiriamos pastatui priskirtų buitinių atliekų ir antrinių žaliavų rūšiavimo konteinerių stovėjimo aikštelės.* Taisyklės taip pat numato, kad *faktiškai naudojamos teritorijos tvarkomos veikiant per BNO valdytojus.*

Pastebėtina, kad Lietuvoje tai naujas dalykas, todėl teismuose padaugėjo skundų dėl teritorijų priskyrimo daugiabučiams namams bei papildomų mokesčių už teritorijų priežiūrą, todėl teismų praktika dar nėra gausi bei aiški. Kiekvienas teismas šiuo klausimu priima skirtingus sprendimus. Pavyzdžiui, 2013 m. balandžio 24 d. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas nutartimi nustatė, kad *atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija konstatuoja, kad pirmosios instancijos teismas netinkamai vertino bylos faktines aplinkybes bei interpretavo ir taikė materialinės teisės normas, todėl priimtas sprendimas dalyje, kurioje konstatuota, kad Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012 m. vasario 23 d. sprendimas Nr. T-61 „Dėl Kauno miesto tvarkymo ir švaros bei Želdinių tvarkymo, priežiūros ir apsaugos taisyklių“ pakeitimo“ ta apimtimi, kuria trečiu sakiniu papildytas Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių 2 punktą prieštarauja Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (2009 m. gruodžio 22 d. įstatymo Nr. XI-619 redakcija) 2 str. 40 d., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (2010 m. birželio 18 d. įstatymo Nr. XI-912 redakcija) 2 str. 11 ir 14 d., 40 str. 6 d., Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (2001 m. spalio 9 d. įstatymo Nr. IX-532 redakcija) 26 str. 1 d. 1 p., LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų (2004 m. sausio 5 d. nutarimo Nr. 3 redakcija) 4 p. Tuo būdu teismas tik nustatė, kad „Jeigu teritorijų planavimo dokumentuose teritorija nėra apibrėžta (nurodyta) **FAKTIŠKAI***

NAUDOJAMA TERITORIJA laikoma teritorija iki gretimos teisės aktų nustatyta tvarka priskirtos ar faktiškai naudojamos teritorijos, bet ne daugiau kaip 20 metrų nuo pastatų išorinių atitvarų“ neprieštarauja visai eilei teisės aktų.

Aukščiau nurodytas, visiškai nepagrįstas 20 metrų naudojamos teritorijos nustatymas, kuris savavališkai savininkams „primetamas“ išplečiant tokiam savininkui tenkančių prievolių apimtį prižiūrėti jam nuosavybės teise nepriklausančius objektus, kelia rimtas abejones ne tik prigimtinių žmogaus teisių, tame tarpe ir teisės į nuosavybę gynimo, tačiau ir leidžia suabejoti ar Lietuva atitinka Europos Bendrijų deklaruojamus teisinės valstybės, kuri neįsivaizduojama be prigimtinių žmogaus teisių ir laisvių apsaugos, kriterijus. Visgi autorės supratimu, toks priimtas minėtas sprendimas pažeidžia butų ir kitos paskirties savininkų bei naudotojų teises. Siekdami dar kartą patvirtinti magistrinio darbo hipotezę, savo nuomonę, pagrįsime galiojančios įstatyminės bazės apžvalga.

Visų pirma, magistrantė norėtų atkreipti dėmesį, kad galiojantis LR Vietos savivaldos įstatymas (32 str. 2 d. 17 p.) priskiria atsakomybę už bendro naudojimo teritorijų, kelių, gatvių, šaligatvių, takų valymą ir priežiūrą savivaldos institucijoms. Tokia teisės akte įtvirtinta savivaldos institucijų prievolė negali būti nepastebėta. Priešingas veiksmas sudarytų sąlygas Vilniaus miesto savivaldybės tarybai pažeisti LR Vietos savivaldos įstatymą. Tuo būdu siaurinant valstybės institucijų prievoles ir nepagrįstai perkeliančios pareigas miesto gyventojams.

Pažymėtina, kad priimtos Taisyklės pažeidžia teisinio apibrėžtumo principą, kuris reiškia valstybės pareigą užtikrinti teisinio reglamentavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus ir teisėtus lūkesčius.⁷⁵ LR CK nenumato jokių prievolių butų ir kitų patalpų savininkams prižiūrėti ir tvarkyti *faktiškai naudojamų teritorijų*. Priešingai, LR CK 4.83 str. numato, kad buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 str. nustatyta tvarka. Toks savininkams „primetamas“ reglamentavimas kelia abejonių, ar jis iš tiesų atitinka teisingą savininkų nuosavybės teisės į BNO įgyvendinimą. LR CK aiškiai ir nedviprasmiškai numato tik turto bendraturčių sprendimų priėmimo būdą valdomo bendro turto atžvilgiu, tačiau nenumato prievolės priimti sprendimus dėl jiems nepriklausančio turto. Taigi LR CK 4.83 str. 4 d. suponuoja ir tai, kad savininkai

⁷⁵ Kiršienė J., Pakalniškis V. ir kt. Civilinė teisė bendroji dalis I tomas. Lietuvos teisės universitetas, Vilnius 2004. P.63.

aplinkos tvarkymo išlaidas privalo padengti tik už įstatymo nustatyta tvarka priskirtą žemės sklypą. Priskirti žemės sklypai turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

1995-02-21 LR Bendrijų įstatymas (Žin. 2012, Nr. 50-2440) numato, kad bendrojo naudojimo žemės sklypas – bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų numatytais pagrindais daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas. Pastebime, kad savivaldybės Tarybos nustatytos taisyklės pažeidžia ir šį teisės aktą.

LR Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu patvirtintų „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų“ (nauja redakcija 2004-01-05 nutarimu Nr. 3) 4 punktas numato, jog DNSB administratoriai įgyvendina įstatymų ir kitų teisės aktų privalomuosius reikalavimus, susijusius su namo BNO, taip pat įstatymų nustatyta tvarka daugiabučiam namui priskirto žemės sklypo priežiūra. Aiškinant šias teisės normas darytina išvada, kad DNSB turi įgaliojimus įgyvendinti namo patalpų savininkų pareigas, susijusias su priežiūra ir tvarkymu tik tokio sklypo, kuris įstatymų nustatyta tvarka priskirtas daugiabučiui gyvenamajam namui. Administravimo nuostatai nenumato prievolės nei butų ir kitų patalpų savininkams, nei jų vardu veikiantiems administratoriams prižiūrėti ir tvarkyti jokio butų ir kitų patalpų savininkams nuosavybės teise nepriklausančio turto. Todėl mokestis už kitaip priskirtas teritorijas negali būti renkamas. Pagal minėto įstatymo nuostatas tiek sudariusios, tiek nesudariusios žemės nuomos sutarčių DNSB dėl priskirto sklypo tvarkymo ir priežiūros teisiniu statusu yra lygios. Visos DNSB privalo tvarkyti tik įstatymų nustatyta tvarka joms priskirtą teritoriją. Taigi aptariamasis savivaldybės Tarybos sprendimas prieštarauja ir Administravimo nuostatoms.

Paminėtina ir tai, kad šiuo Tarybos sprendimu *bendrijos ar administratoriai, pastatuose įsikūrę juridiniai asmenys (kur nėra Bendrijos arba administratoriaus) bei individualiuose namuose gyvenantys fiziniai asmenys visiškai atsako už tvarką prie konteinerių ir pastatyti skirtose aikštelėse, kurios įrengtos tokiems atliekų turėtojams (Bendrijoms ar administratoriams) įstatymų nustatyta tvarka priskirtose valdyti, naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti žemės sklypuose. Jei konteinerių aikštelės yra įrengtos žemės sklypuose, kurie įstatymų nustatyta tvarka nėra priskirti valdyti, naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti atliekų tvarkytojams, tokiu atveju už tvarką prie konteinerių ir jiems pastatyti skirtose aikštelėse atsako Savivaldybė*“. Tuo būdu Tarybos sprendimas prieštarauja ir Vilniaus tarybos patvirtintoms Atliekų tvarkymo taisyklėms (atitinkamai 42 ir 72 p.)

Taip pat vertėtų paminėti, kad rengiant Savivaldybės tarybos sprendimą nebuvo atsižvelgta į galiojančio LR teritorijų planavimo įstatymo ir nuo 2014-01-01 įsigaliosiančio LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo nuostatas. Galiojantis Įstatymas numato, kad

esamiems statiniams eksploatuoti žemės sklypų planai rengiami Vyriausybės nustatyta tvarka. Įsigaliosiantis įstatymas nemini *Vyriausybės nustatyta tvarka*. Pati Vyriausybės tvarka paliekama galioti tik iki 2014-01-01.

LR teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391;) 21 str. numatė, kad miestų teritorijose Vyriausybės nustatyta tvarka parengti ir savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinti žemės sklypų planai prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams: esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį suformuotų žemės sklypų planai.

LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824; įsigalioja nuo 2014-01-01) numato, kad miestų ir miestelių teritorijose savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintais žemės valdos projektais: formuojami žemės sklypai esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo, derinimo ir tvirtinimo miestų teritorijose tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) (Žin., 2010, Nr. 91-4815) galioja iki 2013-12-31 (nuo 2014-01-01 negalioja), nes Įstatymas nuo 2014-01-01 nenumato, kad turi būti taikoma *Vyriausybės nustatyta tvarka*. Pagal aprašą rengiant žemės sklypo planą, atliekami šie veiksmai (4 p.):

- suformuojami naudojami valstybinės žemės sklypai esamiems statiniams eksploatuoti (4.1. p.);
- formuojant naudojamus valstybinės žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą statinių tiesioginę paskirtį (7 p.)
- žemės sklypo plano rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius arba valstybinės žemės valdytojas. Žemės sklypų planų rengimo inicijavimo teisę turi valstybinės žemės patikėtinis, statinių savininkai ar naudotojai, pastatų BNO valdytojai, privačios žemės savininkai arba valstybinės žemės naudotojai, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti ar nuomoti įsiterpusius valstybinės žemės plotus asmenys, valstybės ar savivaldybės institucijos (toliau – pareiškėjai) (8 p.).
- žemės sklypo plano rengimą finansuoja (9 p.): formuojant naudojamus valstybinės žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti – statinių savininkas ar naudotojas, išskyrus tuos atvejus, kai formuojami žemės sklypai grąžinti natūra arba suteikti neatlygintinai nuosavybėn, kurių rengimą finansuoja savivaldybė (9.1);

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (toliau- Taisyklės), patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4

d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420) numatomos koreguoti atsižvelgiant į Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimą. Terminas šiam koregavimui nustatytas Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatyme 2013-12-31. Paminėtina, kad po šios datos galima bus naujai nustatyta tvarka suformuoti žemės sklypus esamiems statiniams (daugiabučiams namams) eksploatuoti.

Iš to kas paminėta pastebime, kad nenuoseklus ir netinkamas teisinis reglamentavimas gali savininkus „įsukti“ į nesibaigiantį ginčų ir teisminių procesų labirintą. Magistrantės suvokimu, pateisinamas Taisyklių taikymas tik suformavus Įstatymo nustatyta tvarka šiuos sklypus būtų galima įpareigoti Daugiabučių namų BNO valdytojus (Bendrijas, Jungtinės veiklos sutarties dalyvius, Administratorius) organizuoti šių teritorijų valymą gyventojų lėšomis. Priešingu atveju savininkai turės teisę nemokėti teritorijos valymo mokesčio, jeigu nebus davę sutikimą tokį mokesčių įvesti.

Dar daugiau, net ir tokiu atveju šios teritorijų valymo ir mokėjimo už valymą tvarkos įvedimas gali būti gyventojams nepriimtinas ir kelti pagrįstų abejonų lygybės principo atžvilgiu. Patalpų savininkai atsidurtų nevienodoje padėtyje. Mažų namų gyventojams mokesčiai gali būti sąlyginai didelis, o didelių namų gyventojams, priešingai, mažas. Tuo tarpu teritorijos naudojimo intensyvumas gali neatspindėti šių ekonominių santykių.

Nelieka nepastebėtas tokios tvarkos įgyvendinimo nebuvimas. Iš taisyklių teksto aišku, kad kiekvienas daugiabutis namas privalės prižiūrėti ir tvarkyti teritoriją aplink namą, tačiau lieka neaišku, kas nustatys teritorijų ribas ir atliks matavimus, kas spręs kylančius ginčus dėl ribų nustatymo. Taisyklėse tai pat nėra nustatyto požymiai ar kriterijai, įrodantys, kad daugiabutis namas „faktiškai naudoja teritoriją.“ Teismų praktikoje pažymima, kad „naudoti reiškia eksploatuoti, vartoti ar kitaip gauti naudą iš daikto naudingųjų savybių“, o žemės naudojimas yra fakto klausimas, kuris turi būti pagrįstas surinktais įrodymais apie tokių faktinių aplinkybių egzistavimą.

Apibendrintai galime teigti, kad būtina paruošti atitinkamus Savivaldybės teisės aktus vienokiai ar kitokiai tvarkai įgyvendinti: arba rinkliai įvesti, arba Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo nustatyta tvarka priskirti žemės sklypus esamiems pastatams eksploatuoti. Tuo būdu būtų sudaryta galimybė pasiekti Savivaldybės tarybos sprendimo tikslus, kartu nepažeidžiant LR CK ir kitų teisės aktų imperatyviųjų teisės normų, kas be kita ko apsaugotų ir nepažeistų savininkų teisių.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Atsižvelgiant į magistriniame darbe atliktą Lietuvos Respublikos teisės aktų, bei Lietuvos Aukščiausiojo teismo nutarčių analizę, galima padaryti tokias išvadas ir pateikti rekomendacijas:

1. Po butų privatizavimo daugiabučio namo gyventojai tapo viso namo šeimininkais per bendrosios dalinės nuosavybės formą (bendrosios namo konstrukcijos, inžinerinės sistemos ir kitos bendrojo naudojimo patalpos). Lietuvos teisiniai sistamai artimiausi Danijos ir Vokietijos praktikoje taikomi tiesioginės nuosavybės valdymo modeliai.
2. Įstatymo numatyta ir teismų praktikos formuojama bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo išimtis – numatytas skirtingas sprendimų priėmimo būdas, sudaro prielaidas vertinti tarp daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų susiklosčiusius vidinius bendrosios nuosavybės teisinius santykius kaip išvestinių išvestinius nuosavybės teisinius santykius.
3. LR CK 4.82 - 4.85 str. specialiosios nuostatos skirtos reglamentuoti butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę. Paminėtina, kad šie straipsniai daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus traktuoja kaip kolektyvinį subjektą, kurios specifiškumas pasižymi tame, kad šis subjektas visus klausimus sprendžia balsuodamas. Tuo tarpu LR CK 4.85 str., kurio pavadinimas yra Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas, yra numatytas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimas tik dėl bendrosios nuosavybės valdymo ir naudojimo. Šiame straipsnyje disponavimo teisė reglamentuota tik dėl naujų BNO, ji visiškai neapima esamų daugiabučio namo BNO disponavimo teisės. Todėl sprendžiant pastarųjų objektų disponavimo klausimus vadovaujamas LR CK 4.75 str. Tačiau spręsti klausimus daugiabučio namo bendruomenėje kitaip, nei balsavimu, yra praktiškai neįmanoma, todėl autorė siūlo patikslinti LR CK 4.85 str. 1 d. ir ją išdėstyti taip:

*Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir **disponavimo jais**, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.*

4. Bendrojo naudojimo objektas techninėmis savo savybėmis užtikrina namo konstrukcijos vientisumą bei saugumą, yra skirtas visų savininkų poreikiams tenkinti, nepriklausomai nuo naudojimosi ar nesinaudojimo juo fakto, kyla įstatymo numatyta pareiga išlaikyti tą objektą.

5. Bendrojo naudojimo objektų valdymo formos įkūrimas ar sudarymas nereiškia, kad savininkai netenka nuosavybės teisės į jiems priklausantį turtą, todėl bet kurios valdymo formos įsteigimas ar sukūrimas savaime nesuteikia pagrindo varžyti ar kitaip riboti savininkų teises ir teisėtus interesus.
6. Valdymo formos pasirinkimas tampa pagrindinė ašis tinkamai bendrojo naudojimo objektų priežiūrai sukurti. Nei vienas šiai dienai sureglamentuotas valdymo modelis nėra idealus. Atsižvelgiant į bendrojo turto specifiškumą reikėtų siekti, kad Seimas parengtų Daugiabučių priežiūros įstatymą, kuriame būtų aiškiai reglamentuoti visi daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo modeliai, siekiant optimizuoti tokių objektų valdymą.
7. Bendraturčio pirmenybės teisės pirkti bendrąja nuosavybe esančias dalis norma neefektyviai ir ekonomiškai įgyvendinama, kas suponuoja ją vertinti kaip neproporcingą savininko teisių ribojimo priemonę.
8. Skirtingas teisės aktuose *butų ir kitų patalpų naudingojo ploto* sąvokos atskleidimas pažeidžia butų ir kitų patalpų savininkų teises. LAT bandymas užpildyti teisinio reglamentavimo spragą nėra išsamus – jame peršokama nuo naudingojo ploto sąvokos į bendrojo ploto sąvoką.

Ši problema nėra vien akademinis klausimas. Tai ypač svarbu daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) procese, kai administratoriai privalo išdalinti renovacijos kaštus patalpų savininkams bei apskaičiuoti kiekvienam patalpų savininkui tenkančią kredito dalį. Todėl būtina parengti *statybos techninio reglamento STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“ pakeitimą. Tačiau pažymėtina, kad minėtos STR pataisos gali įsigalioti tik tada, kai Vyriausybė priims 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pataisas ir kai Žemės ūkio ministro įsakymu bus patvirtinti „Dėl nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių“ pakeitimai.*

9. Atsižvelgiant į gyventojų skundus, dalinant kaštus bendrojo naudojimo objektų išlaikymui, papildyti LR CK 4.82 str. 7 d. nuostatas:

Butų ar kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingajam plotui, tūriui ar vertei.

10. Atsižvelgiant į LR Konstitucijos įtvirtintą žmogaus teisę į būsto neliečiamybę, bei išimtis kuomet leidžiama be savininko sutikimo įeiti į būstą, siekiant garantuoti viešosios tvarkos, gelbstint žmonių sveikatą ar turtą, vertėtų LR Statybos įstatymo 25 str. papildyti 4 d., kurioje įtvirtinti:

statinio bendrosios nuosavybės valdytojo ar statinio techninio prižiūrėtojo galimybę, kai reikia gelbėti žmogaus gyvybę, sveikatą ar turtą, įeiti į butą ar kitą negyvenamąją patalpą be savininko sutikimo, jeigu jis tokio sutikimo neduoda arba per protingą laiko tarpą nepavyksta susisiekti, norint atlikti statinio inžinerinių sistemų ir (ar) įrenginių avarijos lokalizavimo darbus.

11. Būtina įvesti privalomą daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimą daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remontui arba atnaujinimui (modernizavimui), lėšas kaupiant atskirose Kaupiamųjų lėšų sąskaitose. Tuo pačiu įpareigoti bankus atidaryti specialiąsias Kaupiamųjų lėšų sąskaitas.
12. Priimtos naujos miestų tvarkymo ir švaros taisyklės prieštarauja eilei LR teisės aktų. Būtina įstatymų nustatyta tvarka priskirti žemės sklypus esamiems pastatams eksploatuoti.

Darbas baigtas:

Rugilė Zabelnikovaitė

r.zabelnikovaite@gmail.com

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Lietuvos teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 74-2262.
3. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 36.
4. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas// Valstybės žinios. 1995, Nr. 20-449.
5. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas// Valstybės žinios. 2012, Nr. 50-2440.
6. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2010, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639; 2001, Nr. 91-3187; 2004, Nr. 25-758; 2010, Nr. 1-24).
7. Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas//Valstybės žinios. 1985, Nr. 1-1.
8. Lietuvos Respublikos policijos veiklos įstatymas// Valstybės žinios. 2000, Nr. 90-2777.
9. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas// Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788.
10. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas//Valstybės žinios. 2003, Nr. 51-2254.
11. Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo 2, 3, 20, 22, 28, 31, 32 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2011, Nr. 123-5816.
12. Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės//Valstybės žinios. 2003, Nr. 70-3193.
13. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai//Valstybės žinios. 2003, Nr. 65-2975.
14. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros taisyklės//Valstybės žinios. 2003, Nr. 70-3194.
15. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas// Valstybės žinios. 1992, 14-378.
16. Lietuvos Respublikos Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 14-378.
17. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas//Valstybės žinios. 1995, Nr. 107-2391.
18. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr.28-868.
19. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas// Valstybės žinios. 1994, Nr. 55-1049

20. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.
21. Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės//Valstybės žinios. 2003, Nr. 18-790.
22. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas//Valstybės žinios. 2013, Nr. 76-3824.
23. Statybos techninis reglamentas STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 81-3504.
24. Dėl statybos techninio reglamento STR 01.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų papildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“ patvirtinimo//Valstybės žinios. 2004, Nr. 98-3658.
25. Organizacinio tvarkomojo statybos techninio reglamento STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“//Valstybės žinios. 1999, Nr. 84-2507.

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimai

1. 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“// Valstybės žinios. 1999, Nr. 56-1813.
2. 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. nutarime 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 straipsnių, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“// Valstybės žinios. 2000, Nr. 110-3536.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „ Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios 2001, Nr. 45-1584; 2002, Nr. 2123; 2004, Nr. 5-94.
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „ Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo naujos redakcijos koncepcijos“//Valstybės žinios 2004, Nr. 137-4996.

Specialioji literatūra

1. Adomavičiūtė G. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo formos// Juristas. 2008 Nr. 11(62).
2. Adomavičiūtė G. Bendrojo naudojimo patalpų valdymo ypatumai// Juristas. 2009 Nr. 11(74).
3. Baranauskas E., Laurinavičius K. ir kt. Daiktinė teisė. Vilnius: MRU, 2010.
4. Belickienė K. Ar raštiškas pranešimas bendraturčiui apie ketinimą parduoti dalį, esančią bendrojoje nuosavybėje, yra oferta?//Teisės apžvalga, Nr. 1(6) 2010. P. 96-127.
5. Būsto ūkio priežiūros ir valdymo problemos formuojantis rinkos santykiams//Baltijos socialinės ekonomikos centras. Vilnius, 1998.
6. Dambrauskienė G., Marcijonas A., Monkevičius E. ir kt. Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004.
7. Grikienytė A. Savininkų ginčai nuosavybės teisės įgyvendinimo procese// Juristas 2011. Nr. 11(86).
8. Jonaitis M. Romėnų privatinės teisės įtaka šiuolaikinei civilinei ir civilinio proceso teisei: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01S)/MRU.-V., 2005.
9. Jovaišas K. Nuosavybės teisinis režimas// Teisės problemos. 2006, Nr. 3(53).
10. Kiršienė J., Pakalniškis V. ir kt. Civilinė teisė bendroji dalis I tomas. Lietuvos teisės universitetas. Vilnius, 2004.
11. Kuodis M. Esminiai jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties bruožai//Juristas, 2007, Nr. 10 (49)
12. Lepkova N. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Mokomoji knyga. Vilnius: Technika, 2012 m.
13. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Vilnius: Justitia, 2001, Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos.
14. Mikelėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002.
15. Mikelėnas V., Rasimavičius P. ir kt. Civilinė teisė: vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997.

16. Pakalniškis V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas// Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20).
17. Pakalniškis V. Valdymas ir valdymo gynimas Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse// Jurisprudencija. 2004, Nr. 54(46).
18. Pakalniškis V. Daiktai civilinių teisių objektų sistemoje// Jurisprudencija. 2005, Nr. 71(63).
19. Pakalniškis V., Cirtautienė S. Atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo problemos Lietuvos teismų praktikoje// Jurisprudencija, 2009 Nr. 2(116).
20. Pakalniškis V., Vaitkevičius S. Nuosavybės santykių transformavimasis Lietuvoje: 1998/1999m. Vilnius: MRU, 2012.
21. Papirtis L.V., E. Baranauskas ir kt. Civilinė teisė bendroji dalis II tomas Vilnius 2005
22. Pilipaitė R. Bendraturčių sutikimai kaip teisės į statybą įgyvendinimo sąlyga//Juristas, 2007 Nr. 12(51).
23. Rasimavičius P., Pakalniškis V. ir kt. Butų kodekso komentaras. Vilnius: Mintis, 1990.
24. Dr. Murray R. Private Property and Environmental Responsibility: A Comparative Study of German Real Property Law. London, 2003.
25. Law firm Saladžius & Partners. Real Property Rights in Lithuania, Band 21(2005).
26. The civil Law of Latvia. Translation and terminology centre, 2001.
27. Симионов, Ю.Ф.; Дрозд, Н. И. Жилищно – коммунальное хозяйство. Справочник: Москва, 2004.

Teismų praktika

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. kovo 4 d. nutartis civilinėje byloje *J. Lajauskas v. Vilniaus miesto savivaldybės valdyba*, bylos Nr. 3K-3-394/2002.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje *I. A. Valionienė v. UAB "Karoliniškių būstas"*, bylos Nr. 3K-7-1/2003.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje *257-oji DNSB v. Specialios paskirties UAB "Vilniaus vandenys"*, bylos Nr. 3K-3-579/2003.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Juronis v. S. Baltrukevičienė*, bylos Nr. 3K-3-780/2003.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m lapkričio 5d. nutartis civilinėje byloje *A. Pacina v. J. Jurevič*, bylos Nr. 3K-3-1064/2003.

6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje *V.Leonenko v. 424-oji DNSB "Putinas"*, bylos Nr. 3K-3-1134/2003.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. vasario 04 d. nutartis civilinėje byloje *L.Lukoševičienė v. P.Tamošaitis*, bylos Nr. 3K-3-85/2004.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB "Klaipėdos bendrabutis" v. AB "Klaipėdos vanduo"*, bylos Nr. 3K-3-283/2004.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. birželio 9 d. nutartis civilinėje byloje *L.Fondis v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija*, bylos Nr. 3K-3-310/2004.
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *519 - oji DNSB v. AB "Vilniaus energija"*, bylos Nr. 3K-3-514/2004.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 09 d., nutartis civilinėje byloje *LR CK 4.79 straipsnyje įtvirtintos bendraturčių pirmenybės teisės pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja nuosavybe, taikymo nekilnojamųjų daiktų mainų sutarties atveju*, bylos Nr. 3K-3-165/2005.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 21 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto 379-oji DNSB v. A. Juchnevič*, bylos Nr. 3K-3-197/2005.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje *N. Lukoševičienė v. D. Zubavičienė*, bylos Nr. 3K-3-391/2005.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 04 d. nutartis civilinėje byloje *B. M. Marma v. L. Marma*, bylos Nr. 3K-3-485/2005.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 09 d. nutartis civilinėje byloje *M. Šachraj v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba*, bylos Nr. 3K-3-554/2005.
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos draudimas“ v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba*, bylos Nr. 3K-3-584/2005.
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje *830-oji daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB „Lazdynų būstas“*, Vilniaus miesto savivaldybės taryba, bylos Nr. 3K-3-219/2006.

18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m rugsėjo 13 d. nutartis civilinėje byloje *Vytauto g. 122 daugiabučio namo savininkų bendrija v. Z. B.*, bylos Nr. 3K-3-480/2006.
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *P. K. v. N. K., M. T.*, bylos Nr. 3K-3-536/2006.
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. A., L. A., E. A., J. M., A. M., S. R. v. UAB „Zirzilė“*, bylos Nr. 3K-3-679/2006.
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m liepos 13 d. nutartis civilinėje byloje *Ramygalos g. 66-ojo namo savininkų bendrija v. M.J. ir J.J.*, bylos Nr. 3K-3-314/2007.
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje *Dėl daugiabučio namo savininkų bendrijos kaip civilinės atsakomybės subjekto ypatumų bei Bendrijos ir butų savininkų atsakomybės atribojimo*, bylos Nr. 3K-3-345/2007.
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos draudimas“ v. UAB „Riviva“, KB „Alytaus prekyba“*, bylos Nr. 3K-3-554/2007.
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. sausio 07 d. nutartis civilinėje byloje *119-osios daugiabučio namo savininkų bendrija v. VĮ Valstybės turto fondas, VĮ Registrų centras, Vilniaus miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K-3-84/2008.
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. balandžio 01 d. nutartis civilinėje byloje *A. G. v. Kauno miesto savivaldybė*, bylos Nr. 3K-3-192/2008.
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. lapkričio 04 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Marginalas“ v. Mažeikių rajono 1-ojo notarų biuro notarė R. R.*, bylos Nr. 3K-3-549/2008.
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Daiktinė teisė. 1.11. Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės ir pareigos proporcingai apmokėti su bendru turtu susijusias išlaidas*, bylos Nr. 3K-7-515/2009.

28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje AB „Lietuvos draudimas“ v. M. K.-D., 729-oji daugiabučio namo savininkų bendrija, UAB Namų priežiūros centras, bylos Nr. 3K-3-123/2009.
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m rugsėjo 15 d. nutartis "Vilniaus šilumos tinklai" v. 519-oji DNSB, priimta civilinėje byloje, bylos Nr. 3K-3-342/2009.
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų syriaus teisėjų kolegijos 2010 m. balandžio 09 d. nutartis civilinėje byloje *Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo ir eksploatavimo išlaidų apmokėjimo; administravimo sutarties teisinio vertinimo ir santykio su LR CK 4.82 straipsnio 3 dalimi bei 4.84 straipsniu*, bylos Nr. 3K-3-132/2010.
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų syriaus teisėjų kolegijos 2013 m. gegužės 08 d. nutartis civilinėje byloje „Masada“ v. *Daugiabučio namo Tilžės g.139 savininkų bendrija*, bylos Nr. 3K-3-220/2013.

Internetiniai šaltiniai

1. DNSBĮ pakeitimo projekto Nr. XP- 1041 (3)
http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=380521&p_tr2=2 [žiūrėjimo data 2013-10-01 11:39];
2. DNSBĮ įstatymo projektas Nr. XP-1041(5)
http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=4445&p_d=123236&p_k=1 [žiūrėjimo data 2013-10-01 10:45];
3. 2012 m. balandžio 12 d. pranešimas VIR Priimti DNSBĮ pakeitimai
http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=4445&p_d=123236&p_k=1 [žiūrėjimo data 2013-10-01 10:20];
4. Bendrosios pastato inžinerinės konstrukcijos
http://www.bustorumai.lt/index.php?option=com_content&task=view&id=302&Itemid=2 [žiūrėjimo data 2013-10-15].1 10:45];
5. www.regula.lt [žiūrėjimo data 2014-01-03 12:52];
6. Vokietijos civilinis kodeksas
<http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BGB.htm> [žiūrėjimo data 2014-01-22 13:00];
7. Жилищный кодекс РФ, 2001
<http://housing.mos.ru/dmg?show&nd=9005478&ssect=0> [žiūrėjimo data 2013-11-12 12:35];
8. Estijos Respublikos daugiabučių namų nuosavybės įstatymas
http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=9808 [žiūrėjimo data 2014-01-12 12:20];

SANTRAUKA

Nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo ypatumai

Pagrindinės sąvokos : bendroji dalinė nuosavybė, daugiabutis namas, bendrojo naudojimo objektai, daugiabučio namų savininkų bendrija, namo administravimas.

Magistro baigiamajame darbe analizuojami nacionaliniai teisės aktai bei teismų praktika, siekiant identifikuoti aktualiausias teorines ir praktines daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teisės į bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimo problemas. *Pirmajame skyriuje* analizuojami teisės aktai, reglamentuojantys nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus įgyvendinimą, siekiant apžvelgti visą tokios nuosavybės formavimosi raidą, reglamentavimo kaitą ir įtaką dabartiniai susiklosčiusiai teisės aplinkai. Taip pat skiriamas dėmesys užsienio šalims, siekiant apžvelgti svečiose šalyse nusistovėjusią praktiką ir atrasti tinkamesnio teisinio reguliavimo modelio panaudojimą Lietuvos teisėje. *Antrajame skyriuje* analizuojami butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo specifika. Siekiama identifikuoti bendrojo naudojimo objektus bei pateikti tokių objektų valdymo formų (Bendrijos, jungtinės veiklos, paskirto administratoriaus) analizę, atskleidžiant kiekvieno galimo valdymo modelio privalumus ir trūkumus. O taip pat analizuojami universalūs ir specifiniai savininkams tenkančių teisių ir pareigų atvejai, atsakomybės atribojimo ypatumai. *Trečiajame skyriuje* siekiama pagrįsti, kad netinkamas ar nepakankamas teisinis reglamentavimas pažeidžia savininkų teises ir teisėtus interesus.

Atliktas Lietuvos teisės aktų ir Lietuvos Aukščiausiojo teismo civilinių bylų praktikos tyrimas patvirtino magistriniame darbe keliamą hipotezę - nepakankamas ar netinkamas nuosavybės teisės į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus valdymo, naudojimo ar priežiūros reglamentavimas sąlygoja butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir teisėtų interesų pažeidimus.

SUMMARY

The peculiarities of implementation of Property Rights to exploit common use facilities of block of flats

Key words: common partial property, block of flats, objects of common use, association of apartment owners, administration of house.

In the Master thesis the aspects of national legislation and case law are analyzed on purpose to identify the most relevant theoretical and practical problems associated with implementation of the Property Rights in order to exploit common use facilities by the owners of apartments and other premises located in block of flats. *In the chapter one* the legislation that regulates implementation of the Property Right to exploit common use facilities located in block of flats is analyzed on purpose to overview the whole evolution of formation of such property, regulatory alternation and influence on current legal environment. In order to overview the practice that is common in foreign countries and to discover the use of more appropriate model of legal regulation in the Lithuanian law big attention is equally paid on foreign countries. *In the chapter two* the particularities of implementation of general partial Property Right of the owners of apartments and other premises are analyzed. The aim is to identify the objects of common use and to provide the analysis of management of such the objects revealing pros and cons of every possible Model of Management. Universal and specific cases of the owners' rights and responsibilities, peculiarities of responsibility delimitation are equally analyzed. *The chapter three* is intended for substantiation revealing that improper or inadequate legal regulation infringes the owners' rights and their legitimate interests.

The accomplished analysis of Lithuanian legislation and civil casework of Supreme Court of Lithuania confirmed the hypothesis of the Master thesis - inadequate or inappropriate regulation of management, use or maintenance of the right to exploit common use facilities causes infringements of rights and legal interests of apartment owners.

1 priedas. Daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų pavyzdinių įstatų lyginamoji analizė

	<i>1 pavyzdys. DGNSB, kurioje valdymo organu yra vienvaldis bendrijos pirmininkas</i>	<i>2 pavyzdys. DGNSB, kurioje valdymo organai yra bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba</i>	<i>3 pavyzdys. DGNSB, kurioje valdymo organai yra bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba ir bendrijoje yra Įgaliotinių susirinkimas</i>
Taikymo objektas	Nedidelėms vieno namo bendrijoms	Vieno namo bendrijoms	Daug namų valdančioms bendrijoms
Valdymo organai	Vienvaldis bendrijos pirmininkas	Bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba	Bendrijos pirmininkas ir bendrijos valdyba
Valdymo organų rinkimas	Valdyba nenumatoma. Bendrijos pirmininkas galės būti renkamas tik iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą Bendrijos valdomame pastate.	Bendrijos valdybos nariai turės būti renkami iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą Bendrijos valdomame pastate. Bendrijos pirmininkas galės būti renkamas tiek iš asmenų, turinčių butą ar patalpą bendrijos valdomame pastate, tiek iš asmenų, neturinčių buto ar kito kitos patalpos bendrijos valdomame pastate.	Bendrijos valdybos nariai turės būti renkami iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą Bendrijos valdomuose pastatuose. Bendrijos pirmininkas galės būti renkamas tiek iš asmenų, turinčių butą ar kitą patalpą bendrijos valdomose pastatuose, tiek iš asmenų, neturinčių buto ar kitos patalpos Bendrijos valdomose pastatuose.
Įgaliotinių susirinkimas	Nesudaromas	Paprastai nesudaromas	Sudaromas <i>Pastaba. Rengiant konkrečios bendrijos įstatus reiktų apibrėžti tiek visuotiniam bendrijos susirinkimui, tiek Įgaliotinių susirinkimui tenkančias konkrečias (išimties)</i>

			<i>kompetencijas.</i>
Bendrijos vidaus kontrolė	Paprastai tokiose Bendrijose išrenkamas revizorius (ne Revizijos komisija).	Revizorius ar Revizijos komisija Pastaba. <i>Apsispręsti rengiant konkrečius bendrijos įstatus.</i>	Paprastai Revizijos komisija (ne revizorius).
Ginčų nagrinėjimas	Tokiose bendrijose gali nebūti Ginčų nagrinėjimo organo. Bet jei jis būtų sudaromas rekomenduotina rinkti ginčus nagrinėjantį asmenį. Pastaba. <i>Kai Bendrijoje yra daugiau kaip 100 narių-privaloma numatyti Įstatuose šį punktą.</i>	Gali būti renkamas tiek ginčus nagrinėjantis asmuo, tiek Ginčų nagrinėjimo komisija. Pastaba. <i>Apsispręsti rengiant konkrečius bendrijos įstatus.</i>	Ginčų nagrinėjimo organu turėtų būti Ginčų nagrinėjimo komisija.

- Šie pavyzdiniai įstatatai parengti aukščiau nurodytai bendrijos organų struktūrai. Pažymėtina, kad galima pasinaudoti nuostatomis iš kitų Pavyzdinių įstatų. Tačiau atsisakant ar keičiant tam tikras nuostatas derėtų apgalvoti ir jų nebuvimo pasekmes. Kita vertus, Įstatus galima papildyti ir kitomis nuostatomis, neprieštaraujančiomis imperatyvioms įstatymų normoms. (LR CK 2.46 str. 2 d.)” Steigimo dokumentų normos galioja tiek, kiek jos neprieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms)

Vilniaus m. 519 DNSB vartotojų siūlomas šilumos paskirstymo pagal sąlyginius patalpų plotus ir šildymo prietaisų ekvivalentinius plotus metodas Nr. 1 V

Šiame paskirstymo metode taikomų sąvokų, dydžių, žymėjimų indeksų ir sutrumpinimų paaiškinimai bei teisės aktų, kuriais vadovautasi, sąrašas yra pateiktas Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos (toliau - Komisija) 2004 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. O3-121 patvirtintose Šilumos paskirstymo vartotojams metodų rengimo ir taikymo taisyklėse (toliau - Taisyklės),
(Žin., 2004, Nr. 168-6214).

1. Šis paskirstymo metodas gali būti taikomas, kai:

1.1. šilumos kiekis pastato šildymui ($Q_{pš}$) nustatomas pagal įvadinio šilumos apskaitos prietaiso rodmenų ataskaitas: šilumos kiekis patalpų šildymui ($Q_{pš}$), šalto vandens pašildymui (Q_{PKV}) bei karšto vandens temperatūrai palaikyti (Q_{PR} cirkuliacijai) nustatomas pagal Komisijos rekomenduotą ar vartotojų siūlomą ir su ja suderintą šilumos paskirstymo metodą ir yra bent viena iš punktuose 1.2, 1.3, 1.4 bei 1.6 išvardintų sąlygų;

1.2. šilumos vartotojai buto plotą padidino bendrojo naudojimo patalpų ploto sąskaita, atitverdami jį iš bendrojo naudojimo patalpų, taip pat balkonų, terasų, įeinančių į to namo centralizuotai šildomą erdvę, sąskaita:

1.2.1. įteisintą VĮ Registrų centre;

1.2.2. nustatytą DNSB valdymo organo sprendimu;

1.3. šilumos vartotojai, lyginant su projektu, savavališkai padidino patalpose įrengtų šildymo prietaisų galią, plotą, išmatuotą ekvivalentiniais kvadratiniais metrais (EKM) ar šildymo prietaisų vienodų elementų (sekcijų) skaičių (toliau - šildymo prietaisų ekvivalentinis plotas);

1.4. vienvamzdėje šildymo sistemoje šilumnešio temperatūra dėl objektyvių aplinkybių (atvirkščio šildymo stovo pajungimo ir kt.) yra kitokia, negu numatyta projekte, bei nėra galimybių permontuoti sistemos pagal projektą, buto savininkas atsisako įsileisti darbuotojus permontavimui atlikti ir pan.;

1.5. atliktas vartotojų, kurių patalpų šildymas sąlygojamas 1.3 bei 1.4 punkte nurodytų aplinkybių, šildymo prietaisų parinkimo projektas;

1.6. pastate yra įrengta dvivamzdė karšto vandens temperatūros palaikymo sistema su vonios šildytuvais, kurie atskiruose butuose demontuoti. Kai kuriems butams karštas vanduo netiekiamas, tačiau įrengta karšto vandens temperatūros palaikymo sistema su vonios šildytuvais.

2. Šilumos vartotojams (butui ar patalpai) priskiriamas sąlyginis šildymo plotas ($A_{Bš sąl}$) apskaičiuojamas sumuojant naudingąjį plotą ($A_{Bš naud}$), plotą, padidintą bendrojo naudojimo patalpų ploto sąskaita ($\Delta A_{Bš bn}$), sąlyginį plotą dėl savavališko šildymo prietaisų ekvivalentinio ploto padidinimo ($\Delta A_{Bš rad did}$) bei atimant sąlyginį plotą, įvertinantį buto negautą šilumos kiekį dėl savavališko šildymo prietaisų ploto padidinimo kituose butuose ($\Delta A_{Bš rad maž}$):

$$A_{Bš sąl} = A_{Bš naud} + \Delta A_{Bš bn} + \Delta A_{Bš rad did} - \Delta A_{Bš rad maž} \quad m^2_{sąl},$$

čia

2.1. $A_{Bš naud}$ - buto ar patalpos naudingasis plotas, nustatytas VĮ Registro centre, m^2 ;

2.2. $\Delta A_{B\dot{S} bn}$ - buto ar patalpos ploto padidėjimas, priskirtas 1.2 punkte nustatyta tvarka, m^2 ;
 2.3. ($\Delta A_{B\dot{S} rad did}$) - buto ar patalpos ploto sąlyginis padidėjimas dėl padidinimo, nustatyto 1.3, 1.4, 1.5 punktuose (vienvamzdėje sistemoje patalpos ploto sąlyginis padidėjimas įvertinamas tik pirmajam pagal termofikato srautą butui su padidintu šildymo prietaisų ekvivalentiniu plotu), apskaičiuojamas:

$$\Delta A_{B\dot{S} rad did} = A_{B\dot{S} naud} \times [(N_{fakt} - N_{proj}) / N_{proj}] \quad m^2_{s\dot{a}l};$$

čia N_{fakt} , N_{proj} - faktinis ir projektinis buto (patalpos) šildymo sistemos šildymo prietaisų ekvivalentinis plotas;

2.4. $\Delta A_{B\dot{S} rad maž}$ - buto ar patalpos, kurio patalpų šildymas sąlygojamas 1.3 bei 1.4 punkte nurodytų aplinkybių ir kurio šildymo prietaisų ekvivalentinis plotas neviršija projekcinio, šildomo ploto sąlyginis sumažėjimas apskaičiuojamas:

$$\Delta A_{B\dot{S} rad maž} = \Delta A_{B\dot{S} rad did} \times K_{B rad maž} \quad m^2_{s\dot{a}l};$$

čia $K_{B rad maž}$ – buto ar patalpos ploto sąlyginio mažinimo koeficientas, paskirstant pagal šio metodo 2.3 punktą ploto sąlyginį padidėjimą kituose butuose, nustatomas:

- vartotojų susitarimu, kuris tvirtinamas DNSB valdymo organo;
 - DNSB valdymo organo sprendimu išdalinama proporcingai butų naudingiesiems plotams, kai vartotojų sutarimo nėra:

$$K_{B rad maž} = A_{B rad maž} / \text{SUMA } A_{B rad maž} .$$

3. Pastato vartotojams priskiriamas sąlyginis šildymo plotas ($A_{P\dot{S} s\dot{a}l}$) apskaičiuojamas sumuojant šilumos vartotojams (butui ar patalpai) priskiriamus sąlyginius šildymo plotus ($A_{B\dot{S} s\dot{a}l}$), nustatytus pagal šio metodo 2 punktą:

$$A_{P\dot{S} s\dot{a}l} = \text{SUMA } A_{B\dot{S} s\dot{a}l} \quad m^2_{s\dot{a}l}.$$

4. Šilumos vartotojams (butams ar patalpoms) priskiriamas šilumos kiekis šildymui ($Q_{B\dot{S}}$) apskaičiuojamas šilumos kiekį pastato šildymui ($Q_{P\dot{S}}$), nustatytą pagal šio metodo 1.1 punktą, padauginus iš sąlyginio ploto dalies koeficiento ($K_{A s\dot{a}l}$):

$$Q_{B\dot{S}} = Q_{P\dot{S}} \times K_{A s\dot{a}l} \quad kWh,$$

čia $K_{A s\dot{a}l}$ - sąlyginio ploto dalies koeficientas, nustatomas:

$$K_{A s\dot{a}l} = A_{B\dot{S} s\dot{a}l} / A_{P\dot{S} s\dot{a}l}.$$

5. Šilumos vartotojams (butui, patalpai) priskiriamas šilumos kiekis šalto geriamojo vandens pašildymui Q_{BKv} apskaičiuojamas (žiemą ir vasarą):

5.1. pagal karšto vandens apskaitos prietaisų rodmenis:

$$Q_{BKv} = q_{Kv} \times G_{BKv metr} \quad kWh;$$

5.2. pagal karšto vandens suvartojimo normatyvus, kai karšto vandens apskaitos prietaisai neįrengti ar laikinai neveikia:

$$Q_{BKv} = q_{Kv} \times G_{BKv \text{ norm}} \quad \text{kWh};$$

čia q_{Kv} - šilumos sąnaudų normatyvas šalto geriamojo vandens kubinio metro pašildymui (kWh/m^3), nustatytas Šilumos paskirstymo vartotojams metodų rengimo ir taikymo taisyklių nurodytu [4.19.] teisės aktu;

$G_{BKv \text{ metr}}$ - karšto vandens suvartojimas pagal karšto vandens skaitiklių butuose rodmenis, m^3 ;

$G_{BKv \text{ norm}}$ - karšto vandens suvartojimo normatyvas, nustatytas Šilumos paskirstymo vartotojams metodų rengimo ir taikymo taisyklių nurodytu [4.13.] teisės aktu arba kitais teisės aktais.

6. Šilumos vartotojams (butui, patalpai) priskiriamas šilumos kiekis cirkuliacijai (Q_{BR}) nustatomas:

6.1. žiemą - normatyvinis:

6.1.1. kai visuose butuose įrengta vienoda karšto vandens tiekimo sistema:

$$Q_{BR} = q_{R \text{ norm}} \quad \text{kWh};$$

čia $q_{R \text{ norm}}$ - vidutinis šilumos sąnaudų normatyvas cirkuliacijai ($\text{kWh}/\text{butui per mėn.}$), nustatytas Šilumos paskirstymo vartotojams metodų rengimo ir taikymo taisyklių nurodytu [4.19.] teisės aktu;

6.1.2. kai butuose įrengta nevienoda karšto vandens sistema:

$$Q_{BR} = q_{R \text{ norm}} \times K_{BR \text{ norm}} \quad \text{kWh};$$

čia $K_{BR \text{ norm}}$ - vartotojo cirkuliacijos normatyvo pataisos koeficientas, nustatomas DNSB valdymo organo sprendimu;

6.2. vasarą - skaičiuotinas:

6.2.1. kai visuose butuose įrengta vienoda karšto vandens tiekimo sistema, šio paskirstymo metodo 1.1. punktu nustatytas šilumos kiekis cirkuliacijai (Q_{PR}) dalinamas iš butų skaičiaus (n):

$$Q_{BR} = Q_{PR} / n \quad \text{kWh};$$

6.2.2. kai butuose įrengta nevienoda karšto vandens sistema, šio paskirstymo metodo 1.1. punktu nustatytas šilumos kiekis cirkuliacijai (Q_{PR}) dauginamas iš priskyrimo koeficiento (K_{BR}):

$$Q_{BR} = Q_{PR} \times K_{BR} \quad \text{kWh};$$

čia K_{BR} - šilumos vartotojui tenkančios šilumos cirkuliacijai per atsiskaitymo laikotarpį priskyrimo koeficientas, nustatomas:

$K_{BR} = K_{BR \text{ norm}} / \text{SUMA } K_{BR \text{ norm}}$;

čia $\text{SUMA } K_{BR \text{ norm}}$ - visų vartotojų cirkuliacijos normatyvų pataisos koeficientų suma.

Pastaba. Metodas aprobuotas 519-osios Daugiabučio namo savininkų bendrijos Įgaliotinių 2005-07-11 susirinkime