



**LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO
PETICIJŲ KOMISIJA**

IŠVADA

DĖL PETICIJOJE PATEIKTO SIŪLYMO TENKINIMO

2024 m. sausio 17 d. Nr. 250-I-1

Vilnius

Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisija 2024 m. sausio 17 d. posėdyje išnagrinėjo pareiškėjų peticiją, kurioje pateiktas siūlymas pakeisti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.75 ir 4.85 straipsnius ir priėmė sprendimą teikti Seimui išvadą tenkinti šį siūlymą.

Vertinant peticijoje pateiktą siūlymą, pirmiausia paminėtina, kad Lietuvos Respublikos Konstitucijos (toliau – Konstitucijos) 23 straipsnyje yra įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas. Kaip ne kartą pasisakė Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, nuosavybės neliečiamumas reiškia savininko, kaip subjektinių teisių į turtą turėtojo, teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo teisių, taip pat valstybės pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją. Taigi, tik savininkas, kaip subjektinių teisių į turtą turėtojas, turi išimtinę teisę tą turtą valdyti, naudoti bei disponuoti juo. Kartu savininkas turi teisę reikalauti, kad kiti fiziniai ir juridiniai asmenys, taip pat ir valstybė nepažeistų nuosavybės teisių. Kita vertus, subjektinės teisės, tai yra savininko teisės valdyti turtą, juo naudotis ir disponuoti, gali būti įstatymais ribojamos dėl turimo turto pobūdžio (ginklai, narkotinės priemonės ir kt.), arba dėl visuomenei būtino intereso (ekologinės problemos ir kt.), arba dėl savininko padarytų veiksmų. Kartu tokiais ribojimais negali būti paneigiama nuosavybės teisės esmė. Įstatymai turi užtikrinti, kad būtų išvengta nuosavybės teisės nepagrįsto varžymo ir kad visuomet būtų galima teisme šias teises ginti, nes Konstitucijos 30 straipsnyje nustatyta, jog asmuo, kurio konstitucinės teisės ar laisvės yra pažeidžiamos, turi teisę kreiptis į teismą (Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d., 1997 m. balandžio 8 d., 1998 m. birželio 1 d. nutarimai).

Tuo tarpu peticijoje siūlomi nuosavybės teisės apribojimai, kurių pagrindu savininko teisė išnuomoti savo turtą būtų siejama išskirtinai su kitų asmenų interesais ir poreikiais. Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje šis teismas taip pat yra konstatavęs, kad gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų nuosavybės teisę į jiems priklausančias patalpas saugo Konstitucija ir įstatymai. (Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai).

CK 4.75 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, turto valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Tai yra bendrasavininkiai sprendimus dėl bendro turto priima bendru sutarimu, o jei bendro sutarimo nėra, nesutinkantis asmuo įpareigojamas teismo sprendimu.

Kasacinio teismo praktikoje ne kartą konstatuota, kad daugiabučiai namai nuosavybės teise priklauso butų, o kai tokiuose namuose yra ir kitos paskirties patalpų, tai ir tų patalpų savininkams – butai ir kitos paskirties patalpos priklauso asmeninės nuosavybės teise, o bendrojo naudojimo objektai – bendrosios dalinės nuosavybės teise (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-265-403/2020, 2023 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-97-378/2023). Daugiabučio gyvenamojo namo buto savininko teisės į bendrąją nuosavybę esantį turtą grindžiamos proporcingumo principu, t. y. bendraturčio (buto savininko) dalis bendrojoje nuosavybėje lygi jam priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui (CK 4.82 straipsnio 7 dalis).

Specialios taisyklės taikomos, kai dėl jų bendrai valdomo nekilnojamo turto turi susitarti butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai). Atkreiptinas dėmesys, kad CK 4.85 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Be to, CK atskirai aptartos ir kitos butų ir kitų patalpų savininkų pareigos ir teisės. Pavyzdžiui, buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdamas kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų (CK 4.83 straipsnio 1 dalis). Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) taip pat turi teisę reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų), kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. Teisėtais buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais, be kita ko, laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas (CK 4.83 straipsnio 2 dalies 2 punktas).

Konstitucinis Teismas 2000 m. gruodžio 21 d. nutarime taip pat yra nurodęs, kad, kadangi nuosavybė įpareigoja, gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų daugiabučiuose namuose savininkai (tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys) privalo atlikti pareigas, kylančias iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo (apmokėti išlaidas, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, remontu, tvarkymu ir kt.). Dėl to kylantys ginčai tarp bendrijos ir jos narių, taip pat kitų savininkų gali būti sprendžiami teismine tvarka (Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalis).

Tuo tarpu gyvenamųjų patalpų nuomos institutas yra skirtas ne daugiabučių namų bendrasavininkų pareigoms apibrėžti ir reguliuoja visai kitus civilinius santykius. CK 6.576

straipsnyje numatyta, kad gyvenamosios patalpos nuomos sutartimi nuomotojas įsipareigoja suteikti už mokestį gyvenamąją patalpą nuomininkui laikinai valdyti ir naudoti ją gyvenimui, o nuomininkas įsipareigoja naudotis šia patalpa pagal paskirtį ir mokėti nuomos mokestį. CK 6.580 straipsnyje nurodyta, kad gyvenamojo namo nuomos sutartyje, be kita ko, turi būti nurodytas išnuomojamų kambarių ir kitokių patalpų skaičius, plotas, patalpose esanti inžinerinė (techninė) įranga, priklausiniai ir naudojimosi bendro naudojimo patalpomis sąlygos. Nuomos sutartyje gali būti numatomos ir kitos nei CK nurodytos sąlygos, o nuomotojas privalo gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sudarymo metu perduoti nuomininkui gyvenamojo namo savininkų bendrijos įstatų kopiją arba kopiją kitokio dokumento, kuriame yra nustatytos bendro naudojimo patalpų priežiūros, naudojimo, išlaikymo ir kitos taisyklės. Taigi, šiuo metu nėra įtvirtinta nuostatų, kurios neleistų nuomos sutartyje nuomotojui ir nuomininkui aptarti daugiabučio buto ar patalpos, bendrosios nuosavybės objektų priežiūros sąlygų, buto ar kitos patalpos savininkui išsprendžiant, kaip bus tvarkomi bendrosios nuosavybės objektai tuo metu, kai šie objektai bus nuomojami.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad nors šiuo metu galiojančiame teisiniame reguliavime ir yra aptartos butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisės ir pareigos, susijusios su gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų tvarkymu ir priežiūra, tačiau to nepakanka, peticijoje nurodytų probleminių situacijų sprendimui, bendrojo naudojimo turto neprižiūrint ir netvarkant kitiems daugiabučio butų ar patalpų savininkams (nuomininkams). Komisijos nuomone, į pareiškėjų argumentuotą siūlymą, kad norint bendrabučiuose išnuomoti kambarius su bendra nuosavybe, būtina gauti raštišką sutikimą iš kito bendrasavininko, turėtų būti atsižvelgiama peržiūrint ir keičiant atitinkamų teisės aktų nuostatas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos peticijų konstitucinio įstatymo 18 straipsnio 4 dalies 1 punktu ir Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijos nuostatų, patvirtintų Seimo 2023 m. birželio 27 d. nutarimu Nr. XIV-2101 „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijos nuostatų patvirtinimo“, 8.7 punktu, Seimo Peticijų komisijos išvada dėl pareiškėjo peticijoje pateikto siūlymo tenkinimo teikiama Seimui, taip pat siūloma įtraukti į Seimo VIII (pavasario) sesijos darbotvarkę Seimo nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijos 2024 m. sausio 17 d. išvados Nr. 250-I-1“ projektą.

Komisijos pirmininkas

Edmundas Pupinis