



**LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO
PETICIJŲ KOMISIJA**

**IŠVADA
DĖL EGIDIJAUS GAUDĖŠIAUS PETICIJOS**

2023 m. balandžio 26 d.
Vilnius

Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisija 2023 m. balandžio 26 d. posėdyje iš esmės išnagrino Egidijaus Gaudėšiaus peticiją ir priėmė sprendimą teikti Seimui išvadą atmesti šioje peticijoje pateiktą pasiūlymą pakeisti Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą ir nustatyti, kad mokestis už bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio turto remontą būtų paskirstomas ne pagal savininkui priklausančio buto plotą, o visiems butams vienodai. Seimo Peticijų komisija sprendimą priėmė, atsižvelgusi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos argumentus, kurie pateikiami šioje išvadoje, ir manydama, kad pareiškėjo siūlomas teisinis reguliavimas pažeistų butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir pareigų pusiausvyrą.

Civilinio kodekso 4.76 straipsnyje įtvirtintas pagrindinis bendrosios dalinės nuosavybės naudojimo ir jos išlaikymo proporcingumo principas, pagal kurį kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė turi specifinių bruožų, priklausančių nuo socialinių ir infrastruktūrinių aplinkybių, tačiau nuo bendrosios dalinės nuosavybės teisės teisinio reguliavimo principų negali būti nukrypstama, kitaip būtų pažeista proporcingumo principu paremta savininkų teisių ir pareigų pusiausvyrą, keistųsi butų ir kitų patalpų savininkų dalis bendrojoje nuosavybėje, nepagrįstai vieniems asmenims sumažinus, o kitiems padidinus su šia nuosavybe susijusių objektų išlaikymo našta.

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalis, nustatanti principines išlaidų namo bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir mokesčių paskirstymo nuostatas, kaip tik ir remiasi proporcingumo principu, pagal kurį butų ir kitų patalpų savininkas prie bendro turto – namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros išlaidų privalo prisidėti proporcingai savo turto daliai, kurią lemia jam nuosavybės teise priklausančio buto ar kitų patalpų naudingasis plotas. Todėl buto ar kitų patalpų savininkas, turintis didesnio ploto butą ar kitas patalpas, turi apmokėti daugiau išlaidų namui išlaikyti, nes jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalį yra

didesnė. Buto ar kitų patalpų savininko turimas naudingasis plotas yra objektyvus, kiekybinis kriterijus, patvirtintas viešais duomenimis. Tokiu teisiniu reguliavimu užtikrinama butų ir kitų patalpų savininkų pareigų ir teisių pusiausvyra.

Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje. Taigi proporcingumo principas taikomas ne tik išlaidų paskirstymui, bet ir iš bendrojo naudojimo objektų gaunamoms pajamoms, taip pat buto ar kitos patalpos savininkui pagal Civilinio kodekso 4.80 straipsnio nuostatas atidalijant jam tenkančią dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės.

Pažymėtina, kad asmenys nuosavybės teise butą ar kitą patalpą įgyja laisva valia. Kaip ne kartą yra konstatavęs Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, nuosavybė įpareigoja ir kad šia nuostata yra išreiškiamas nuosavybės socialinė funkcija; savininkas, turėdamas teisę valdyti nuosavybę, ja naudotis ir disponuoti, negali pažeisti įstatymų, taip pat kitų asmenų teisių; kadangi nuosavybė įpareigoja, gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų daugiabučiuose namuose savininkai (tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys) nepriklausomai nuo to, ar jie yra, ar nėra bendrijos nariai, privalo atlikti pareigas, kylančias iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo (apmokėti išlaidas, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, remontu, tvarkymu ir kt.)¹.

Konstitucinis proporcingumo principas, įtvirtinantis teisių ir pareigų vienovę, leidžia kiekvienam asmeniui, laisva valia įgyjančiam nuosavybės teises į butą ar kitas patalpas, suvokti, kad šios įgytos teisės bus proporcingos su šios nuosavybės išlaikymu susijusioms pareigoms, kurių vykdymo našta teks savininkams, šios naštos perkėlimas kitiems butų ir kitų patalpų savininkams (pažeidžiant proporcingumo principą ir pareigų vykdymą siejant ne su turimu turtu, o visiems savininkams vienodai ar kitaip), sudarytų prielaidas vieniems butų ir kitų patalpų savininkams nesąžiningai privilegijuoti savo teises, kitiems, priešingai, sukurtų neteisėtas papildomas pareigas valdant bendrąją dalinę nuosavybę, ja naudojantis ir disponuojant.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos peticijų įstatymo 12 straipsnio 3 dalimi ir Seimo Peticijų komisijos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Seimo 1999 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. VIII-1408 „Dėl Seimo Peticijų komisijos nuostatų patvirtinimo“, 28 punktu, Seimo Peticijų komisijos išvada dėl E. Gaudėšiaus peticijoje pateikto pasiūlymo atmetimo teikiama Seimui, taip pat siūloma įtraukti į Seimo pavasario (VI) sesijos darbotvarkę Seimo nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijos išvados dėl Egidijaus Gaudėšiaus peticijos“ projektą.

Komisijos pirmininkas

Edmundas Pupinis

¹ Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2002 m. kovo 14 d., 2002 m. rugsėjo 19 d., 2005 m. gegužės 13 d. nutarimai.

Rasa Griciūtė, tel. (8 5) 239 6817, el. p. rasa.griciute@lrs.lt