

**LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KANCELIARIJOS**

**TEISĖS DEPARTAMENTAS**

Biudžetinė įstaiga Gedimino pr. 53, 01109 Vilnius Tel. (0 5) 209 6169 El. p. td@lrs.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre Kodas 188605295

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lietuvos Respublikos Seimo 2024-05-27 Nr. V-2024-

Peticijų komisijai Į 2024-05-10 Nr. V-2024-7423

**DĖL NUOMONĖS PATEIKIMO**

Teisės departamente 2024 m. gegužės 10 d. gauta Vilijos Stirbytės ir Janės Stirbienės (toliau – Pareiškėjos) peticija, kuria siūloma pakeisti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.75, 4.85 ir 6.969 straipsnius, reglamentuojančius bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą ir jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį. Įvertinę Pareiškėjų peticijoje nurodytus CK 4.75, 4.85 ir 6.969 straipsnių pakeitimo argumentus, teikiame Teisės departamento nuomonę.

Pažymėtina, kad CK 4.75 straipsnyje reglamentuojamas bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas, CK 4.85 straipsnyje - butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas, o CK 6.969 straipsnyje – jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis. Atkreiptinas dėmesys, kad Pareiškėjos peticijoje nenurodo konkrečių siūlomų keisti CK 4.75, 4.85 ir 6.969 straipsnių formuluočių, todėl vertinant peticijoje Pareiškėjų pateikiamus argumentus darytina prielaida, kad Pareiškėjos siekia pakeisti CK 4.75 ir 4.85 straipsniuose įtvirtintą bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo teisinį reguliavimą siekiant „leisti savininkui atsiskirti visą turtą laisvai pagal buto plotą“, uždrausti mažuose (8 butų) namuose sprendimus dėl bendra daline nuosavybe priklausančio turto valdymo priimti 51 procento balsų dauguma ir nustatyti 100 procentų daugumos reikalavimą, įpareigoti savivaldybę arba Registrų centrą padėti dalinės nuosavybės savininkams sudaryti bendra daline nuosavybe valdomo turto naudojimo tvarkos sutartis. Taip pat Pareiškėjos siūlo pakeisti CK 6.969 straipsnį, nes jos teigimu nėra aišku kokie turtas, darbas ir žinios turi būti kooperuojami bendrai veiklai, o pati jungtinės veiklos sutartis kelia grėsmę asmens gyvybei ir turtui.

*Dėl Pareiškėjų peticijoje išdėstyto siūlymo „leisti savininkui atsiskirti visą turtą laisvai pagal buto plotą“*

Atkreiptinas dėmesys, kad minėtuose CK 4.75 ir 4.85 straipsniuose yra nustatomi bendrieji bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo principai, t. y. kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu, o visi 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, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Pažymėtina, kad nei CK 4.75 ir 4.85, nei kituose straipsniuose nėra įtvirtinama draudimo savininkui atidalinti turto dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės, priešingai, CK 4.80 straipsnio 1 dalyje yra nustatoma, kad kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės. CK 4.80 straipsnio prasme atidalijimas reiškia daikto teisinio režimo ir (arba) bendraturčio statuso pasikeitimus. Atidalijimas iš bendrosios nuosavybės teisės yra vienas iš bendrosios nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindų. Šiuo būdu įgyvendinus nuosavybės teises reiškia, kad atidalijamo bendraturčio atžvilgiu pasibaigia bendroji dalinė nuosavybė su kitu (kitais) bendraturčiais. Pažymėtina, kad atidalijimas galimas bendraturčių tarpusavio sutarimu arba teismo sprendimu pagal bendraturčio ieškinį dėl atidalijimo, laikantis CK ir kituose įstatymuose nustatytų turto atidalinimo sąlygų ir objektyvių ribojimų – pavyzdžiui, CK 4.82 straipsnio 1 dalyje išvardyti butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančių objektų (namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė – techninė ir kitokia įranga) negali būti atidalyti, išskyrus išimtį, kurios taikymui būtinos dvi sąlygos: 1) atidalijama daikto dalis gali būti ar pertvarkius galės būti naudojama kaip atskiras daiktas ir 2) toks jo naudojimas netrukdys naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį.

Atsižvelgiant į tai, kaip nepagrįstas vertintinas Pareiškėjų siūlymas šiuo aspektu pakeisti CK 4.75 ir 4.85 straipsnius, nes pirma, turto atidalinimas iš bendrosios nuosavybės nėra šių straipsnių reguliavimo dalykas ir antra, turto atidalinimo iš bendrosios nuosavybės teisiniai santykiai jau yra sureglamentuoti CK 4.80 straipsnyje.

*Dėl Pareiškėjų peticijoje išdėstyto siūlymo pakeisti sprendimo priėmimo balsų daugumą*

Vertinant Pareiškėjų peticijoje pateikiamą siūlymą uždrausti mažuose (8 butų) namuose sprendimus dėl bendra daline nuosavybe priklausančio turto valdymo priimti 51 procento balsų dauguma ir vietoje jos nustatyti 100 procentų balsų daugumos reikalavimą, pažymėtina, kad bendrosios taisyklės, kad bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), išimtis nustatyta daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, nes tokiais atvejais paprastai būna daug bendraturčių, o tai apsunkina bendro sutarimo pasiekimą. 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 (CK 4.93 straipsnis). Dėl kitų teisių (valdymo, naudojimo) įgyvendinimo sprendimai gali būti priimami ir nepasiekus vieningo bendraturčių sutarimo, esant balsų daugumai. Toks sprendimų priėmimo būdas grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžių, protingų ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą. Bendraturčių priimti sprendimai galioja visiems atitinkamo daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.85 straipsnio 4 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009).

Taigi atsižvelgiant į išdėstytus argumentus manytina, kad Pareiškėjų siūlymas uždrausti mažuose (8 butų) namuose sprendimus dėl bendra daline nuosavybe priklausančio turto valdymo priimti 51 procento balsų dauguma ir vietoje jos nustatyti 100 procentų balsų daugumos reikalavimą sistemiškai nedera su CK įtvirtintu bendrosios nuosavybės įgyvendinimo teisiniu reguliavimu ir kelia pagrįstų abejonių dėl įgyvendinimo galimybių, nes kaip jau buvo minėta, daugiabučiuose namuose įprastai yra daug bendraturčių ir tai apsunkina bendro sutarimo pasiekimą, tuo tarpu peticijoje siūlomu teisiniu reguliavimu, reikalaujant visų bendrasavininkų bendro sprendimo bendrosios nuosavybės valdymo klausimais, pastato išlaikymu nesuinteresuoti ar pasyvūs asmenys galėtų nebalsuodami ar balsuodami „prieš“ visą laiką blokuoti bet kokius pastato patalpų savininkų sprendimus. Taigi net ir vieno bendrasavininkio nesutikimas (ar valios neišreiškimas apskritai) reikštų sprendimo priėmimo negalimumą.

*Dėl Pareiškėjų peticijoje išdėstyto siūlymo įpareigoti savivaldybę arba VĮ Registrų centrą padėti dalinės nuosavybės savininkams sudaryti sutartis dėl bendra daline nuosavybe valdomo turto naudojimo*

Įstatyminis bendraturčių tarpusavio santykių reguliavimas nustatytas CK ketvirtosios knygos V skyriaus ketvirtajame skirsnyje. Pagrindinė bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo taisyklė, taikoma bendraturčių vidiniams santykiams, kuri kartu yra ir pagrindinis specifinis bendrosios dalinės nuosavybės teisės požymis bei esminė sąlyga bendro objekto valdymui, naudojimui, disponavimui, išdėstyta CK 4.75 straipsnio 1 dalyje: bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Tais atvejais, kai tokio sutarimo nepasiekiama, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio bendraturčio ieškinį. Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Tesimas CK 4.75 straipsnio nuostatą aiškina kaip bendraturčių pareigą, šiems įgyvendinant valdymo, naudojimo ir disponavimo teises, išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto likimo, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita ir aktyviai ieškoti priimtiniausio visoms šalims sprendimo būdo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-780/2003; 2006 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2006; 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-576/2006; kt.). Pažymėtina, kad esant bendrajai dalinei nuosavybei susiklosto dvejopo pobūdžio santykiai: bendraturčių kaip vieno subjekto santykiai su trečiaisiais asmenimis (išoriniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai) ir bendraturčių tarpusavio santykiai (vidiniai bendrosios dalinės nuosavybės teisiniai santykiai).

Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus pažymėtina, kad Pareiškėjų peticijoje išdėstytas siūlymas įpareigoti savivaldybę ar Registrų centrą padėti bendrasavininkiams sudaryti sutartis, reglamentuojančias jiems priklausančio turto valdymą, naudojimą ir disponavimą (t. y. nustatinėti šių teisių turinį ir apimtį) yra nepagrįstas ir negalimas, nes pirma, minėti tretieji asmenys – savivaldybė ir VĮ Registrų centras - nėra bendrosios nuosavybės bendraturčiai, o antra – toks peticijoje išdėstytas siūlymas yra nesuderinamas su Konstitucijos 23 straipsniu, įtvirtinančiu, kad nuosavybė yra neliečiama. Aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintą teisinį reguliavimą, Konstitucinis Teismas yra nurodęs, kad šiame straipsnyje yra įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas, kuris reiškia, jog nuosavybės subjektui yra garantuojama teisė reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių (Konstitucinio Teismo 2001 m. balandžio 2 d. nutarimas). Taigi Pareiškėjų peticijoje išdėstytas siūlymas nedera su Konstitucijos 23 straipsniu, reglamentuojančiu nuosavybės apsaugą.

*Dėl Pareiškėjų peticijoje išdėstytų argumentų dėl CK 6.969 straipsnyje reglamentuojamos jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties*

Pažymėtina, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkių bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį (CK 4.83 straipsnio 3 dalis). Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos ar nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota ar jungtinės veiklos sutartis nutraukta, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius (CK 4.84 straipsnio 1, 2 dalys). Taigi visais atvejais teisė spręsti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais priklauso būtent butų ir kitų patalpų savininkams, nepriklausomai nuo to, kokia įstatyme nustatyta forma (steigdami daugiabučių namų savininkų bendriją, sudarydami jungtinės veiklos sutartį ar paskyrus administratorių) jie šią teisę įgyvendina.

Pareiškėjos peticijoje nurodo, kad iš CK 6.969 straipsnio nuostatų nėra aišku, koks turtas ir kokios žinios turi būti kooperuojami. Pažymėtina, kad CK 6.969 straipsnyje nurodyta jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis gali būti sudaroma ne tik bendrojo naudojimo objektams valdyti, bet ir kituose teisiniuose santykiuose, asmenims vykdant jų pasirinktą veiklą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2015 m. spalio 2 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-519-415/2015 nurodė, kad teisine Jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties forma gali būti įgyjami labai įvairūs civiliniai santykiai – bet kokie įstatymui neprieštaraujantys kelių asmenų tarpusavio įsipareigojimai kooperuojant turtą ar nematerialines vertybes užsiimti bendra veikla ar siekti bendro tikslo. Dėl to įstatyme detaliai nereglamentuojami jungtinės veiklos sutarties teisiniai santykiai, o konkrečios jungtinės veiklos sutarties turinio ir formos specifiką nulemia tikslas (veikla), kuriam ji yra sudaroma. Taigi CK 6.969 straipsnyje nėra nurodomas konkretus turtas ir žinios, kurie gali būti kooperuojami, nes minėtų objektų pasirinkimas tiesiogiai priklauso nuo jungtinėje veikloje (partnerystėje) dalyvaujančių subjektų valios ir vykdomos veiklos pobūdžio, taigi minėtos sutarties turinį ir apimtį lemia ją sudarančių šalių valia.

Pareiškėjos peticijoje taip pat nurodo, kad kooperuodami savo žinias ir turtą su neaiškiais ir nepažįstamais asmenimis savininkai patiria grėsmę gyvybės ir turto saugumui. Šiuo aspektu Teisės departamentas pažymi, kad jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis yra tik vienas iš būdų, kuriuo gali pasinaudoti bendrasavininkiai įgyvendindami daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Atsižvelgiant į tai, kaip nepagrįsti vertinti Pareiškėjų peticijoje nurodomi argumentai dėl jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties grėsmės asmens turtui ir gyvybei, nes kaip jau buvo minėta, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai neprivalo sudaryti jungtinės veiklos sutarties, o gali rinktis kitus jiems priimtinesnius būdus - steigti butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba pasirinkti administratorių.

Departamento direktorius Dainius Zebleckis

M. Masteikienė, tel. (0 5) 209 6843, el. p. milda.masteikiene@lrs.lt

S. Švedas, tel. (0 5) 209 6165, el. p. saulius.svedas[@lrs.lt](mailto:egle.dregvaite@lrs.lt)