

## Civilinio kodekso straipsniai, susiję su bendrosios nuosavybės administravimu

### Ketvirtasis Skirsnis

#### Bendrosios nuosavybės teisė

##### 4.72 straipsnis. Bendrosios nuosavybės teisės samprata ir subjektai

1. Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti.
2. Bendraturčiu gali būti kiekvienas asmuo, galintis būti nuosavybės teisinių santykių subjektu.

##### 4.73 straipsnis. Bendrosios nuosavybės teisės rūšys

1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys, o bendroji jungtinė nuosavybės teisė – kai nuosavybės teisės dalys nėra nustatytos.
2. Bendrosios nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato ko kita.
3. Jeigu bendrosios dalinės nuosavybės teisės konkretus kiekvieno bendraturčio dalių dydis nenustatytas, tai preziumuojama, kad jų dalys yra lygios.

##### 4.74 straipsnis. Bendrosios nuosavybės teisės objektai

Bendrosios nuosavybės teisės objektu gali būti kiekvienas daiktas ir kitas turtas, jeigu įstatymai nenustato ko kita.

##### 4.75 straipsnis. Bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimas

1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Kol ginčas bus išspręstas, teismas ginčo objektui gali skirti administratorių.
2. Jeigu bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą tiesiogiai valdė, naudojo ir juo disponavo ne visi bendraturčiai, tai kiti bendraturčiai turi teisę gauti iš šių ataskaitą kasmet arba iš karto po to, kai jie nustojo bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektą tiesiogiai valdyti, naudoti bei juo disponuoti.

##### 4.76 straipsnis. Bendraturčių teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe ir ją išlaikant

Kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievolės, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti,

mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą.

#### **4.77 straipsnis. Bendraturčių teisių pasikeitimas padidinus bendrąją dalinę nuosavybę**

1. Jeigu bendraturtis, turėdamas kitų bendraturčių sutikimą ir laikydamasis įstatymų nustatytų taisyklių, savo lėšomis padidina bendrąjį daiktą ar jo vertę, tai šio bendraturčio reikalavimu jo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir naudojimosi bendroju daiktu tvarka turi būti atitinkamai pakeičiamos.

2. Jeigu bendraturtis padidina bendrąjį daiktą ar jo vertę neturėdamas kitų bendraturčių sutikimo, jis įgyja nuosavybės teisę į tą padidintą dalį, jeigu ją galima atskirti nesužalojant bendro daikto. Jeigu padidintos daikto ar jo vertės dalies negalima atskirti nesužalojant bendro daikto, tai visų bendraturčių dalys padidėja proporcingai jų bendrosios nuosavybės teise turimoms dalims.

#### **4.78 straipsnis. Bendraturčio teisė perleisti ar suvaržyti teises į bendrosios dalinės nuosavybės teise turimą savo dalį**

Kiekvienas bendraturtis turi teisę perleisti kitam asmeniui nuosavybėn, išnuomoti ar kitu būdu perduoti naudotis, įkeisti ar kitaip suvaržyti visą savo dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalį, išskyrus šiame kodekse nustatytas išimtis.

#### **4.79 straipsnis. Pirmenybės teisė pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja nuosavybe**

1. Bendraturčiai turi pirmenybės teisę pirkti bendrąją nuosavybę esančią parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytynių.

2. Dalies, esančios bendrąja nuosavybe, pardavėjas privalo raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui ir kartu nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda. Kai parduodama dalis nekilnojamojo daikto, į kurį turima bendrosios nuosavybės teisė, apie tai pranešama per notarą. Kai kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti arba šios teisės į nekilnojamąjį daiktą neįgyvendina per vieną mėnesį, o į kitą daiktą – per dešimt dienų nuo pranešimo gavimo dienos, jeigu bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip, tai pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui.

3. Jeigu dalis parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas bendraturtis turi teisę per tris mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.

4. Bendrosios nuosavybės dalies pardavėjas ir pirkėjas yra solidariai atsakingi už atsiradusių iki šio daikto dalies pardavimo prievolių, susijusių su parduodamo daikto dalimi, įvykdymą kitiems bendraturčiams.

#### **4.80 straipsnis. Atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės**

1. Kiekvienas bendraturtis turi teisę reikalauti atidalyti jo dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės.
2. Jeigu nesusitariama dėl atidalijimo būdo, tai pagal bet kurio bendraturčio ieškinį daiktas padalijamas natūra kiek galima be neproporcingos žalos jo paskirčiai; kitais atvejais vienas ar keli iš atidalijamų bendraturčių gauna kompensaciją pinigais.
3. Bendraturčio kreditorius turi teisę reikalauti atidalyti skolininko dalį, kad būtų galima iš jos išieškoti.
4. Jeigu vienas iš bendraturčių yra neveiksnius ar nepilnametis, atidalijant dalį iš bendrosios dalinės nuosavybės turi dalyvauti globos (rūpybos) institucija.

#### **4.81 straipsnis. Naudojimosi namais, butais ar kitais nekilnojamaisiais daiktais, kurie yra bendroji dalinė nuosavybė, tvarka**

1. Namų, butų ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamos atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise.
2. Jeigu šiame straipsnyje nurodytas susitarimas yra notariškai patvirtintas ir įregistruotas viešame registre, tai jis yra privalomas ir tam asmeniui, kuris vėliau įgyja dalį to namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendrosios nuosavybės teisėmis.

#### **4.82 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė**

1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga.
2. Namų, butų ar kitos patalpos savininkas neturi teisės perduoti bendrosios dalinės nuosavybės, numatytos šio straipsnio 1 dalyje, savo dalies, taip pat atlikti kitų veiksmų, dėl kurių ta dalis perduodama atskirai nuo nuosavybės teisės į butą ar kitą patalpą, išskyrus atvejus, kai perduodama bendrąja daline nuosavybe esančio daikto, kuris gali būti ar, jį pertvarkius, galės būti naudojamas kaip atskiras daiktas ir toks jo naudojimas netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį, dalis.
3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti.
4. Šio kodekso 4.79 straipsnyje nustatytos taisyklės taikomos ir tais atvejais, kai kitiems asmenims butų ir kitų patalpų, esančių namuose, savininkai perduoda bendrąja daline nuosavybe (palėpės, rūšio patalpos ir pan.) turimą visą ar ne visą dalį, priklausančią proporcingai jų turimai nuosavybės teise patalpai. Jeigu perduodama dalis bendrosios nuosavybės teise turimo daikto, kuris yra ar gali būti naudojamas tenkinant ne viso namo, o tik atskiroje jo dalyje (laiptinė ir pan.) esančių patalpų

savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių patalpų savininkų teisių, tai apie dalies, turimos bendrosios nuosavybės teise, pardavimą turi būti pranešta toje namo dalyje esančių patalpų savininkams ir tik jiems leidžiama pasinaudoti pirmenybės teise ją pirkti.

5. 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.

#### **4.83 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe**

1. 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.

2. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) taip pat turi teisę:

1) imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai;

2) 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. Teisėtai buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) interesais laikoma gyvenamojo namo vidaus tvarkos taisyklių nustatymas, tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, gyvenamojo namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano parengimas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams atnaujinti.

3. Buto ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį.

4. 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 priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.

5. 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.

6. Butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę į bendrojo naudojimo objektų duodamas pajamas proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.

#### **4.84 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties**

1. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.
2. Administratorių skiria savivaldybės meras (valdyba) arba jo (jos) įgaliotas atstovas. Administratorius administruoja turtą šio kodekso 4.240 straipsnio pagrindu.
3. Administratorius veikia pagal savivaldybės mero (valdybos) patvirtintus nuostatus. Pavyzdinius butų ir kitų patalpų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus tvirtina Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.
4. Administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje.
5. Administravimas pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį.
6. Administratoriaus veiklai *mutatis mutandis* taikomos šios knygos XIV skyriaus normos.

#### **4.85 straipsnis. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas**

1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ir kitos patalpos nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.
2. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites viešai paskelbus jo darbotvarkę.
3. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius.
4. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai skelbiami viešai ir galioja visiems butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat tiems savininkams, kurie įgijo nuosavybės teises į butus ir kitas patalpas po šių sprendimų priėmimo. Sprendimai negali apriboti butų ir kitų patalpų savininkų bei trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, išskyrus šio kodekso ir kitų įstatymų nustatytus atvejus.

5. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusėkusių susirinkimų, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

Nuoroda į Civilinį

Kodeksą.