

„Daugiabučiams name esančių sandėliukų ir palėpių padalinimo ir įteisinimo procedūros“

2018-10-30

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.82 str. 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.

Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 2 str. 15 d. 3 p. pastato bendrojo naudojimo objektai yra ir pastato bendrojo naudojimo patalpos ir kitos pastato dalys – pastato laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, **palėpės, sandėliai**, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos, bendrojo naudojimo balkonai, lodžijos, terasos, jeigu jie nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams.

Vadovaujantis CK 4.75 str. 1 d. bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį.

IŠVADA: Jeigu palėpės ir sandėliai nuosavybės teise nepriklauso atskiriems butų ir kitų patalpų savininkams, jie yra bendrojo naudojimo objektai, kurie yra bendroji dalinė daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybė, valdoma, naudojama ir disponuojama bendraturčių susitarimu.

ATIDALIJIMAS IŠ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS

CK 4.80 straipsnio prasme atidalijimas reiškia daikto teisinio režimo ir (arba) bendraturčio statuso pasikeitimus.

Atidalijamo bendraturčio atžvilgiu pasibaigia bendroji dalinė nuosavybė su kitu (kitais) bendraturčiais. Tai reiškia, kad tarp konkretaus savininko faktinis ryšys su daiktu pradedamas grįsti nebe bendrosios, o vieno asmens nuosavybės teise, kur tik jis gali daryti fizinį–ūkinį poveikį daiktui, gauti iš jo naudingąsias savybes ir nulemti teisinį daikto likimą.

Atidalijimo nauda:

- sumažina bendraturčių skaičių;
- atidalintas turtas dažniausiai paklausesnis ir jo vertė paprastai būna didesnė;
- sumažinama bendrosios nuosavybės apimtis;
- atitinkamai išplėčiama asmeninės nuosavybės apimtis
- leidžia oteratyviau ir pigiau valdyti konkretų daiktą.

ATIDALIJIMO IŠ BENDROSIOS DALINĖS NUOSAVYBĖS BŪDAI

1. Teismo sprendimu pagal bendraturčio ieškinį dėl atidalijimo (CK 4.75, 4.80 str.)
2. Bendraturčių tarpusavio sutarimu (CK 4.75 str. 1 d.).

ATIDALIJIMO RŪŠYS:

- Santykinis atidalijimas. Kai atskiriama vieno bendraturčio dalis ir sumažėja bendraturčių skaičius, tačiau daiktas išlieka bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu, t. y. kiti bendraturčiai tarp savęs lieka neatidalyti;
- Absoliutus atidalijimas (padalijimas). Kai iš bendrosios dalinės nuosavybės teisinių santykių pasitraukia visi bendraturčiai, t. y. ne tik sumažėja bendraturčių skaičius, bet apskritai pasibaigia bendroji dalinė nuosavybė.

ATIDALIJIMAS TEISMO SPRENDIMU

1. Bendraturčių sutikimo dėl atidalijimo nereikia.
2. Nereikalaujama įrodinėti atidalijimo motyvų buvimo, bendraturčių ginčo ar kitų priežasčių.
3. Nereikalaujama įrodyti nesutarimo su bendraturčiais dėl bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo (Lietuvos Aukščiausiasis teismas, sistemiškai aiškindamas CK 4.75 straipsnio 1 dalies ir 4.80 straipsnio 2 dalies nuostatas, nurodė, kad ieškinio pareiškimas patvirtina, jog bendraturčiai nesutaria dėl bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo, todėl neturi būti reikalaujama įrodyti nesutarimą).
4. Bendraturčiui išreiškus valią atidalyti, turi būti svarstoma, kaip teisingai atidalyti bendrą turtą.

SĄLYGOS:

- 1) bendraturčiams nepavyko susitarti dėl atidalijimo būdo;
- 2) prioritetas skiriamas atidalijimui natūra;
- 3) nesant atidalijimo natūra galimybės, atidalijama, paskiriant kompensaciją pinigais.

CK 4.82 straipsnio 1 dalyje nurodyti objektai negali būti atidalyti !!!

„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“

Išimtis iš bendrosios taisyklės galima tik tenkinus abi sąlygas:

1. atidalijama daikto dalis gali būti ar pertvarkius galės būti naudojama kaip atskiras daiktas ir
2. toks daikto naudojimas netrukdytų naudoti butų ar kitų patalpų pagal paskirtį.

Ši išimtis gali būti taikoma tik daliai bendrojo naudojimo patalpų (pvz., rūsiui, palėpėms), tačiau kitų CK 4.82 str. 1 d. nurodytų objektų atidalijimas dėl jų prigimties ir naudojimo specifikos, kurie būtini visų daugiabučio namo butų egzistavimui ar eksploatavimui (pvz., pagrindinės namo konstrukcijos, elektros įranga, laiptinės ir pan.) negalimas nei natūra, nei sumokant kompensaciją pinigais.

Taigi viena atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės teismine tvarka sąlygų yra bendraturčių **nesusitarimas** dėl atidalijimo būdo.

Teismo atidalyti prašantis bendraturtis turi aiškiai įvardyti, kokį atskirą nekilnojamąjį daiktą prašo suformuoti ir priklausomai nuo tokio pasirinkimo – pagrįsti jo suformavimo būdą. Atidalijus iš bendrosios dalinės nuosavybės, pasikeičia buvusio bendro daikto teisinis režimas, t. y. suformuojami atskiri nuosavybės teisės objektai. Tačiau tam, kad galėtų tokiais būti, šie objektai turi atitikti jiems teisės aktų keliamus reikalavimus (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-260/2009*).

Jei teismas gauna keletą atidalijimo variantų (pavyzdžiui, byloje yra ieškinys ir priešieškinis), teismas parenka optimaliausią iš jų, kuris sudarytų galimybę geriausiai įgyvendinti bendraturčių teises, taip pat nepaneigtų nė vieno bendraturčio teisės į jam priklausančią dalį.

Teismai yra konstatavę, kad bendraturtis, siekdamas atidalyti jam tenkančią dalį, turi įrodyti, jog jo siūlomas bendrosios dalinės nuosavybės nutraukimo būdas yra priimtiniausias, o kiti bendraturčiai turi teisę įstatymų nustatyta tvarka pateikti kitokius atidalijimo iš bendrosios nuosavybės variantus ir privalo juos pagrįsti (pvz., *Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-780/2003; 2005 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-485/2005*).

ATIDALIJIMAS BENDRATURČIŲ SUTARIMU

CK 4.75 str. 1 d. nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendraturčių sutarimu. Pagal šią įstatymo normą patys savininkai sprendžia, kaip įgyvendinti bendrąją dalinę nuosavybę. Tik tuo atveju, jeigu bendraturčiai nesutaria, kaip ji turi būti įgyvendinta, sprendžia teismas pagal bet kurio bendraturčio ieškinį.

Teikiami atidalijimo variantai turi būti procedūriškai ir techniškai priimtini (t. y. įmanomi įgyvendinti, nedaryti neproporcingos žalos daiktui), atitikti bendraturčių dalis ir nepažeisti trečiųjų asmenų teisių.

Prašomas suformuoti atskiras daiktas turi atitikti idealiąją bendraturčio dalį bendrosios dalinės nuosavybės teisėje. Dėl to prieš atidalijant bendraturčio dalį, būtina išsiaiškinti, ar nėra ginčo dėl dalies dydžio.

CK 4.82 str. 5 d. nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

ATIDALIJIMAS BENDRATURČIŲ SUTARIMU

Teismai yra nurodę, kad bendraturčiai, įgyvendindami savo teises, privalo išnaudoti visas galimybes suderinti savo valią dėl bendro daikto ir aktyviai ieškoti visiems bendraturčiams priimtino sprendimo būdo, taip pat ir vykstant ginčui teisme; optimaliausiam atidalijimo variantui pasiekti būtinas bendraturčių kooperavimasis.

Kasacinis teismas CK 4.75 str. 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 priimtinausio 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.*).

ATIDALIJIMAS BENDRATURČIŲ SUTARIMU

Norint palėpės dalį (sandėliuką) atidalinti nuo bendrosios dalinės nuosavybės reikia:

1. **Nustatyti** formuojamo atskiro nekilnojamojo daikto (palėpės, rūšio, sandėliukų ir pan.) kadastro duomenis, kurie nustatomi atliekant kadastrinius matavimus (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau – NTKĮ) 8 str. 1 d.). Kadastrinius matavimus atlieka matininkas (NTKĮ 2 str. 2 d.).
2. **Užregistruoti** Nekilnojamojo turto registre (objektas bus įregistruojamas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas). Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimu Nekilnojamojo turto registre (NTKĮ 3 str. 3 d.).
3. Bendraturčiams **susitarti**, kurioje vietoje yra kiekvienam bendraturčiui priklausanti palėpės dalis (bendrame palėpės plane). Tokį susitarimą (konkrečių objekto dalių planą) turi patvirtinti visi namo butų ir kitų patalpų savininkai. Jeigu toks susitarimas bus patvirtintas notaro ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, jis bus laikomas privalomu ir tam asmeniui, kuris vėliau įgis dalį palėpės bendrosios nuosavybės teisėmis.

ATIDALIJIMAS BENDRATURČIŲ SUTARIMU

4. **Parengiama** naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo **schema**. Šią schemą rengti turi teisę statinio projektuotojas (Statybos įstatymo 2 str. 71 d.). Pažymėtina, kad tokiu atveju, kai yra keičiama patalpos paskirtis, schema nerengiama, tačiau būtina parengti patalpos paskirties keitimo projektą ir gauti statybą leidžiantį dokumentą (Statybos įstatymo 27 str. 1 d. 6 p.).

5. **Schema** su **prašymu** išduoti pažymą apie naujai suformuotą nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį **pateikiama savivaldybei** (Reglamento 119 p.). Savivaldybė patikrinusi gautus dokumentus ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos išduoda pažymą apie naujai suformuotą nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį.

6. Gavus savivaldybės išduotą pažymą, jei būtina, atlikus statinio paprastojo remonto darbus ir suformuotą naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų kadastrinius matavimus, statinio (patalpos) savininkas ar valdytojas pateikia ją nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui kaip pagrindą **įregistruoti** nekilnojamojo turto registre patalpų ar statinių kadastro duomenų pakeitimus.

Ačiū už dėmesį!