



## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. gegužės 27 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gedimino Sagačio, Antano Simiškio (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas) ir Dalios Vasarienės, teismo posėdyje kasacinio rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovių uždarosios akcinės bendrovės „Vitropolis“ ir uždarosios akcinės bendrovės „Kodinis raktas“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 23 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovių uždarosios akcinės bendrovės „Vitropolis“ ir uždarosios akcinės bendrovės „Kodinis raktas“ ieškinių atsisakymą uždarajai akcinei bendrovei „Mano Būstas NPC“ ir Vilniaus miesto kitos paskirties pastato (duomenys neskelbtini) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijai (duomenys neskelbtini) dėl sutarties pripažinimo negaliojančia.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – DGNKPPSBĮ) normų, taip pat teisės normų, reglamentuojančių teismo precedentą, apeliacinės instancijos teismo pareigą motyvuoti priimamą procesinį sprendimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovės prašė pripažinti negaliojančiomis atsakovių 2015 m. spalio 23 d. sudarytos sutarties Nr. NPCV-SUT-15-0041 (toliau – Sutaris) ir 2016 m. rugpjūčio 1 d. bei 2018 m. gegužės 29 d. susitarimų (toliau – Susitarimai) dėl Sutaris pakeitimo dalis ieškovių atžvilgiu.
3. Ieškovės nurodė, kad yra gamybinio pastato, esančio Vilniuje, (duomenys neskelbtini), (toliau – ginčo pastatas) dalies patalpų savininkės. Dalis kitų pastato butų bei patalpų savininkų įsteigė Vilniaus miesto kitos paskirties pastato (duomenys neskelbtini) butų ir kitų patalpų savininkų bendriją „(duomenys neskelbtini)“ (toliau – Bendrija) ir pasirinko jai taikyti DGNKPPSBĮ. Ieškovės nėra Bendrijos narės.
4. Ieškovės teigė, kad Bendrija 2015 m. spalio 23 d. su atsakove UAB „Mano Būstas NPC“ sudarė Sutarį dėl namo administravimo, eksploatavimo bei komunalinių paslaugų teikimo Bendrijos nariams. Sutaris priede buvo nurodytas sąrašas pastato patalpų savininkų, kuriems šios paslaugos netiekiamos (tarp jų buvo ir ieškovės). 2016 m. rugpjūčio 1 d. ir 2018 m. gegužės 29 d. Susitarimais atsakovės pakeitė Sutarį, t. y. išplėtė asmenų, kuriems tiekiamos paslaugos, ratą, įtraukdamos visus pastato patalpų savininkus, taip pat ir ieškoves.
5. Ieškovių teigimu, Sutaris ir Susitarimų dalys ieškovių atžvilgiu turi būti pripažintos negaliojančiomis pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 1.80 straipsnį kaip prieštaraujančios imperatyvioms įstatymo nuostatoms, nes

buvo sudarytos veikiant ieškovių vardu be jų valios ir įgaliojimo, t. y. Bendrija neturi teisinio pagrindo veikti ieškovių vardu. Ginčo pastato patalpų savininkai, kaip pastato bendraturčiai, bendru sutarimu nėra priėmę sprendimo dėl pastato administravimo būdo (CK 4.75 straipsnis). Ginčo pastatas yra gamybos paskirties, jis nėra daugiabutis namas ir nepatenka į DGNKPPSBĮ reguliavimo sritį, todėl sprendimai dėl pastato administratoriaus skyrimo (administravimo būdo ir sąlygų) galėjo būti priimti tik pastato patalpų savininkų vienbalsiai, o ne Bendrijos narių. Bendrija, pasirinkusi taikyti šį įstatymą, iš tiesų buvo įsteigta ne kaip visiems pastato patalpų savininkams privalomas administratorius, o kaip organizacija, skirta tarnauti ją įsteigusių asmenų interesams ir poreikiams, t. y. ji neturi minėtame įstatyme nustatyto administratoriaus statuso. Dėl to Bendrija neturėjo teisės sudaryti ginčo sutarties visų pastato patalpų savininkų vardu.

#### II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

6. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. gruodžio 6 d. sprendimu ieškinių atmetė.
7. Teismas nustatė, kad ginčo pastatas yra gamybos, pramonės paskirties. Jame yra 10 gyvenamųjų patalpų (butų) ir 74 negyvenamosios patalpos. Dalis prekybos ir gamybos paskirties patalpų priklauso ieškovėms. 2015 m. balandžio 13 d. Juridinių asmenų registre įregistruota Bendrija. Jos įsteigimo tikslas – įgyvendinti ginčo pastato patalpų savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, atnaujinimu (Bendrijos įstatų 8 punktas). 2015 m. liepos 31 d. Bendrijos narių balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokoliu fiksuotas sprendimas pritariti 2019 m. gegužės 26 d. administravimo, eksploatavimo ir kitų paslaugų teikimo komerciniam pasiūlymui ir sutarį pagal šį pasiūlymą sudaryti su UAB „Namų priežiūros centras“ (dabar UAB „Mano Būstas NPC“). 2015 m. spalio 23 d. atsakovės UAB „Namų priežiūros centras“ (dabar UAB „Mano Būstas NPC“) ir Bendrija sudarė Sutarį dėl gamybos, pramonės paskirties pastato, esančio (duomenys neskelbtini), Vilniaus, administravimo, eksploatavimo bei komunalinių paslaugų teikimo. 2016 m. rugpjūčio 1 d. sudarytame sutarties priede Nr. 1 nurodytas sąrašas Bendrijos valdomų, naudojamų ir prižiūrimų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, esančių gamybiniam pastate; sąraše nurodomos ir ieškovės priklausančios patalpos. 2018 m. gegužės 29 d. sudarytame sutarties priede Nr. 2 nurodytas sąrašas Bendrijos valdomų, naudojamų ir prižiūrimų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, esančių gamybiniam pastate; sąraše nurodomos ir ieškovės priklausančios patalpos. Susitarime pateiktami paslaugų tarifai.
8. Teismas pažymėjo, kad byloje nėra ginčijamas Bendrijos įsteigimo teisėtumas, taigi Bendrija yra teisėtai įsteigtas juridinis asmuo; ieškovės neginčia savo, kaip pastato bendraturčių, pareigos apmokėti išlaidas bendrosios dalinės nuosavybės objektams pastate išlaikyti ir išsaugoti.
9. Sprendamas, ar ginčo pastatas patenka į DGNKPPSBĮ reguliavimo apimtį, teismas, atsižvelgdamas į šio įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtintą kitos paskirties pastato apibrėžį ir nurodė, jog kitos paskirties pastatas apibūdinamas nepateikiant baigtinio galimų jo paskirčių sąrašo, konstatavo, kad pastatas, kurio paskirtis – gamybos, pramonės, taip pat patenka į įstatyme vartojamą kitos paskirties pastato sąvoką. Teismas nusprendė, jog ginčo pastatui galėjo būti taikomas DGNKPPSBĮ, nes šis pastatas patenka į įstatymo reguliavimo apimtį.
10. Teismas, remdamasis DGNKPPSBĮ 4 straipsnio 2, 3 dalių, 6 straipsnio nuostatomis, pripažino nepagrįstu ieškovių teiginį, jog sprendimai dėl bendrosios dalinės nuosavybės valdymo privalo būti priimami vienbalsiai. Teismas nurodė, kad sprendimas steigti Bendriją priimamas daugiau kaip pusės savininkų sprendimu. Teismas pažymėjo, kad Bendrija nurodė, jog informacija apie Bendrijos steigiamąjį susirinkimą buvo perduota visiems pastato patalpų savininkams, ieškovės šis aplinkybės neginčio, todėl laikytina, kad nedalyvauti sprendžiant klausimą dėl vienos iš bendrosios dalinės nuosavybės formų pasirinkimo buvo ieškovių apsisprendimas.
11. Atsižvelgdamas į DGNKPPSBĮ 21 straipsnyje įtvirtintą teisinį reglamentavimą, šio straipsnio 2, 3 dalių nuostatas, teismas padarė išvadą, kad nėra pagrindo pripažinti pagrįstais ieškovių teiginius, jog Bendrijos sprendimai, priimti bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymo ir naudojimo klausimais, yra neprivalomi Bendrijos nariams nesančioms ieškovėms. Teismo vertinimu, tokie ieškovių teiginiai neatitinka įstatymo nuostatų.
12. Teismas nurodė, kad išvadą dėl ginčo pastate įsteigtos Bendrijos sprendimų, susijusių su bendrosios dalinės nuosavybės objektų priežiūra bei naudojimu, privalomumo ieškovėms, kaip pastato bendraturtėms, patvirtina ir sisteminis bendrosios nuosavybės valdymą reglamentuojančių bei teismų praktikos aiškinimas. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis). Tokiam bendraturčių susitarimui įforminti ir nurodytoms bendrosios nuosavybės teisėms įgyvendinti teisės aktoje iš esmės nustatytos trys galimybės (kurios priklauso ir nuo pastato paskirties): gali būti sudaroma jungtinės veiklos sutartis arba gali būti steigiamas savininkų bendrija, arba, jei tai daugiabutis, gali būti paskiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Visais atvejais teisė spręsti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais priklauso butų ir kitų patalpų savininkams, nepriklausomai nuo to, kokia įstatyme nustatyta forma (steigiami daugiabučių namų savininkų bendrija, sudarydami jungtinės veiklos sutartį ar paskyrus administratorių) jie šią teisę įgyvendina (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-303-687/2017). Šis reguliavimo visumos ir lingvistinio nuostatų aiškinimo išplaukia alternatyvus šių bendraturčių teisių įgyvendinimo formų pasirinkimų pobūdis, t. y. pasirinkamas vienas iš būdų. Dėl to, ginčo pastate esant teisėtai įsteigtai Bendrijai, kiti kartu taikomi bendrosios nuosavybės administravimo būdai prieštarautų teisinio reguliavimo sistemai bei formuojamai praktikai.
13. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovių apeliacinį skundą, 2020 m. birželio 23 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. gruodžio 6 d. sprendimą paliko nepakeistą.
14. Kolegija nesutiko su apeliacinio skundo teiginiais, kad pirmosios instancijos teismas netinkamai aiškino DGNKPPSBĮ nurodytos „kitos paskirties“ pastatų sąvokos turinį. Kolegija nurodė, kad šio įstatymo taikymas, priešingai nei nurodoma apeliaciniame skunde, nėra apribotas vien tik daugiabučiais ir gyvenamaisiais namais. Atsižvelgdama į tai, kad pagal DGNKPPSBĮ 2 straipsnio 10 dalį kitos paskirties pastatas apibūdinamas nepateikiant baigtinio galimų jo paskirčių sąrašo, kolegija konstatavo, jog ginčo pastatas, kurio paskirtis – gamybos, pramonės, kuriame taip pat yra ir gyvenamosios paskirties patalpos, patenka į įstatyme vartojamą „kitos paskirties“ pastato sąvoką, dėl to pirmosios instancijos teismas pagrįstai nusprendė, jog ginčo pastatui turi būti taikomas DGNKPPSBĮ, nes šis pastatas patenka į nurodyto įstatymo reguliavimo apimtį.
15. Atsižvelgdama į DGNKPPSBĮ 10 straipsnio 1 dalies 4 punktą, 21 straipsnio 2 dalies, 3 dalies 2, 3 punktą, 4 dalies 7 punktą nuostatas kolegija padarė išvadą, kad ieškovės privalo vykdyti bendrijos sprendimus. Tokią pareigą įtvirtina ir CK 4.82 straipsnio 3 dalis.
16. Kolegija pažymėjo, jog pagal DGNKPPSBĮ nuostatas kiekvienas butų ir kitų patalpų savininkas, o ne tik bendrijos narys privalo teisės aktų ir bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimo išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius bendrosios fondus; vykdyti bendrijos organų, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimų sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros ir atnaujinimo, be to, butų ir kitų patalpų savininkai, tiek esantys, tiek nesantys bendrijos nariais, privalo vykdyti įstatyme nustatytas pareigas, išlaikant bendrą turtą. Kolegija nusprendė, kad, esant nurodytam teisiniam reglamentavimui, bendrija turi teisę priimti sprendimus savininkų teisėms įgyvendinti, todėl Sutaris bei Susitarimai (jų dalys ir ieškovių atžvilgiu) galėjo būti sudaryti ir be ieškovių sutikimo.
17. Kolegija pažymėjo, jog pagal Bendrijos įstatų 20 punktą vienas iš Bendrijos valdymo organų yra ir Bendrijos pirmininkas. Iš 2014 m. gruodžio 10 d. Bendrijos steigiamojo susirinkimo protokolo matyti, kad Bendrijos pirmininku yra šrinktas J. V., iš. atstovaudamas Bendrijai, pasirašė ieškovių einčianus Sutarį ir Susitarimus. Ginčo, kad Bendrijos pirmininkas ealio pasirašyti šias sutartis, nėra. Kolegija nurodė nenustačius aplinkybių, sudarančių nastrinda abejoti Bendrijos pirmininko teise, atstovaujant Bendrijai, pasirašyti Sutarį ir Susitarimus, nes tokia teisė įtvirtinta DGNKPPSBĮ (14 straipsnis). Bendrijos istatuose (49 punktas). Kolegija nepagrįstais laikė apeliacinio skundo argumentus, susijusius su Sutaris ir Susitarimų pripažinimu negaliojančiais dėl įgaliojimų viršijimo, sutarties laisvės principo reikalavimų ir kitų įstatymo nuostatų reikalavimų pažeidimo.
18. Kolegija pažymėjo, jog pagal DGNKPPSBĮ 4 straipsnio 2 dalį viename pastate leidžiama steigti daugiau nei vieną bendriją. Daugiau nei vienos bendrijos steigimo galimybė reiškia, kad, ateiityje įsteigus kitą bendriją, jos atskirai vykdytu savo funkcijas – administruoti ions tenkančias pastato bendrojo naudojimo objektu dalis ir rinkti imokas iš patalpų savininkų. Tik isteizus nauia bendriia ar nasirinkus kita bendrojo naudojimo objektu valdymo būda ir faktiškai nerėmus šiu objektu valdymu, atsirastu teisinis pasirindas atskirai skaiciuoti imokas už bendrojo naudojimo objektu priežiūra. Taiat, ieškovėms nedraudžiama isteiti nauia bendriia ar pasirinkti kitą bendrojo naudojimo objektu valdymo būdą. Tačiau dabartinii metu, esant tik vienai namo bendrijai, ieškovės, kaip ir bet kuris kitas namo bendrijos narys ar namo patalpų savininkas, privalo vykdyti bendrijos priintus sprendimus.
19. Kolegija kaip nepagrįstus vertino apeliacinio skundo argumentus, kad pirmosios instancijos teismo sprendimas yra nemotyvuotas, teismas išsamiai nepasisakė dėl ieškinio pagrindo, pažeidė Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 263 straipsnio reikalavimus. Kolegija nurodė, kad pirmosios instancijos teismas atakė į naerindinius bylos faktinius, teisinius aspektus. Išsamiai motyvavo srendima ieškini atmeti. Srendimo motyvuomioioe dalyie nasiasakytą dėl nareiktšo ieškinio reikalavimo, nurodyti irodymai, kuriuos teistiškai ivertinus nadarvos išvados srendimo rezoliuciniē dalyie. Pirmosios instancijos teismas atmetė ieškini, nes ieškovės neįrodė nasirindu Sutarii, Susitarimus pripažinti negaliojančiais. Kolegija padarė išvadą, kad pirmosios instancijos teismas, atnadmamas ieškini, tinkamai laikė proceso normas ir nepažeidė CPK 265 straipsnio, 270 straipsnio 4 dalies reikalavimų.
20. Kitus apeliacinio skundo argumentus įvertinus kaip neturinčius esminės reikšmės sprendžiant dėl pirmosios instancijos teismo sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo, kolegija nurodė, kad dėl jų atskirai buvo nepasisakyta.

#### III. Kasacinio skundo teisiniai argumentai

21. Ieškovės kasaciniu skundu prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 23 d. nutartį, Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. gruodžio 6 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – ieškinių tenkinti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 21.1. Apeliacinės instancijos teismas nutartį nepasisakė dėl dalies ginčo esmės sudarančių apeliacinio skundo argumentų ir nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos teisės taikymo ir aiškinimo praktikos dėl procesinių sprendimų priėmimo apeliacinės instancijos teisme, jų motyvavimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-133-823/2020). Apeliacinės instancijos teismas nepasisakė dėl šių apeliaciniame skunde nurodytų, ginčui išspręsti esančių reikšmę turinčių aplinkybių:
    - 21.1.1. DGNKPPSBĮ nenustatė šimtines iš CK 4.75 straipsnyje įtvirtintus taisyklės, pagal kurias visi bendraturčių sprendimai dėl disponavimo bendru turto, naudojimosi juo ir jo valdymo turi būti priimami visų bendraturčių

pritarimu. Byloje nėra bendraturčių sprendimo, kurio pagrindu galima būtų konstatuoti, kad Bendrija yra paskirta ginčo pastato administratorė. Vien Bendrijos įsteigimo faktas nėra bendraturčių sprendimas ją paskirti administratorė.

- 21.1.2. Dėl prejudicinę reikšmę turinčio Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. lapkričio 20 d. sprendimo administracinėje byloje Nr. eA-719-602/2019, kuriuo buvo patvirtinta, kad ginčo pastato duomenyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, be pagrindo buvo įregistruota žyma apie Bendrijos vykdomą pastato administravimą, nes tam nebuvo teisinio pagrindo (nebuvo pateiktas joks bendraturčių sprendimas skirti Bendriją ginčo pastato administratorė), o tokios žymos registravimas vien dėl Bendrijos įsteigimo, vadovaujantis tik Juridinių asmenų registro duomenimis, nėra galimas.
- 21.1.3. Dėl DGNKPPSBJ 12 straipsnio 1 dalies, **CK 4.85 straipsnio** 1 dalies taikymo, pastato patalpų savininkų susirinkimo kompetencijos. Apelacinės instancijos teismas apsiribojo nuorodomis į teisės normas dėl bendrijos visuotinio narių susirinkimo kompetencijos spresti panašius, bet ne tapaciūs klausimus (DGNKPPSBJ 10 straipsnio 4, 8 punktai). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje pabrėžiama, kad pastato patalpų savininkai, nesantys bendrijos nariais, nėra ir negali būti nušalinami sprendžiant dėl jiems taip pat bendrosios dalinės nuosavybės teisės priklausantių bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. 3K-3-376/2009**); patalpų savininkui privalomi tik tokie sprendimai, kurie priimti pagal įstatymų reikalavimus, nei bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektai, nei daugiabučio namo bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo teisės įgyvendinantis asmuo negali pakeisti ar eliminuoti savininko teisės spresti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. 3K-7-515/2009**); bendrija atlieka tik priežiūros funkciją (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. 3K-3-508-219/2017**; 2019 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. e3K-3-196-403/2019**). DGNKPPSBJ 12 straipsnio 1 dalyje, **CK 4.85 straipsnio** 1 dalyje nurodyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, dėl daugiabučio namo (daugiabučio namų) ar kitos paskirties pastato (pastatų), kuriame (kuriuose) yra įsteigta bendrija, būtų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų bendrų interesų tenkinimo (patalpų) savininkų sutarčių su paslaugų teikėjas sudarymo ar nutraukimo ir pan.), taip pat dėl priemonių, nesujusių su pastato (pastatų) naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, dėl pastato (pastatų) atnaujinimo, iš jų šiam tikslui kaupimo priimami savininkų balsų dauguma, nepažeidžiant teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimų. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas reiskia, kad visos sprendimo teisės priklauso savininkui, jis negali būti verčiamas balsuoti prieš savo valią, jo nuosavybės tvarkymo klausimų negali spresti joks kitas asmuo, neturintis atitinkamų savininko įgaliojimų. Net jeigu teismai ir pripažino Bendriją ginčo pastato administratorė, nebuvo pagrindo netaikyti DGNKPPSBJ 12 straipsnio 1 dalies, **CK 4.85 straipsnio**, DGNKPPSBJ įtvirtinta namų (pastatų) administratorių – bendrųjų kompetencija yra įvestinė iš pačios Bendrijos kompetencijos ir šios kompetencijos ribojama, taip pat įvestinė iš nuosavybės teisės ir negali jos riboti.
- 21.2. Teismai nepagrįstai rėmėsi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 5 d. nutartimi civilinėje byloje **Nr. 3K-3-184-701/2019**, nes neatsižvelgė į tos civilinės bylos aplinkybes. Joje buvo sprendžiamas ginčas tarp bendrijos, paskirto turto administratoriaus ir atskiro turto savininko, ar to savininko turtas patenka į administratorių turą ir ar tam savininkui atsiranda pareigos, kurias nustato DGNKPPSBJ dėl bendro turto tvarkymo. Toje byloje, skirtingai nei nagrinėjamoje byloje, nebuvo ginčo dėl bendrijos, kaip turto administratoriaus, statuso, paskyrimo ir veikimo. Teismų praktikoje pripažįstama, kad DGNKPPSBJ nenustato pagrindų atpažinti tiems teisiniams santykiams, kuriems jis turėtų būti taikomas, ypač jeigu tai nesujungė su daugiabučiais gyvenamaisiais namais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. birželio 10 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. e3K-3-185-378/2020**). DGNKPPSBJ taikymui būtina konstatuoti, kad ginčo pastato patalpų savininkai pasirinko daugiabučio namo savininkų bendriją kaip bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo formą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-30-378/2020).
- 21.3. DGNKPPSBJ nustato bendrijos steigimą, bet nemurodo sąlygų, kuriomis tokia bendrija tampa bendros nuosavybės administratorė, kartu nedaro išimties iš tokių sprendimų priėmimo taisyklės, nurodytos **CK 4.75** straipsnyje. Tokios įsteigos bendrijos savaime tampa tik daugiabučių gyvenamųjų namų administratorėmis (**CK 4.84 straipsnio** 2 dalis).
- 21.4. DGNKPPSBJ tiesiogiai reglamentuoja tik daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijos, kaip tokio namo administratoriaus, sukūrimą, tuo tarpu kitų pastatų, nesujusių su daugiabučiu gyvenamuoju namu, administravimas turi būti nustatomas pagal **CK 4.75 straipsnio** taisykles. Tokios daugiabučio gyvenamojo namo bendrijos steigimojo susirinkimo priėmimo pasekmės ir sąlygos, kai sprendimas priimti taikoma balsų dauguma, o balsų turėjimas siejamas ne su bendrosios dalinės nuosavybės dalimi (nuosavybės teise turimų patalpų ploto ribojimas), bet su nuosavybės dalies – patalpų formalu įforminimu (pagal skaičių patalpų, kurios Nekilnojamojo turto registre registruotos atskiru unikaliu numeriu ir yra atskiras nekilnojamojo turto objektas), yra nuosavybės teisės ribojimas, nes suteikia teisę priimti sprendimus dėl bendros nuosavybės bendraturčiams, kurie galimai net neturi didžiosios nuosavybės dalies. Tokio teisinio reguliavimo, ribojančio nuosavybės teisę, daugiabučių gyvenamųjų namų atveju taikymas pateisinamas būtinumu užtikrinti gyvenamojo ploto tinkamumą žmonių gyvenimui, standartinius reikalavimus tokiems pastatams, įskaitant privalomą reikalavimą dėl administratoriaus turėjimo (**CK 4.84 straipsnio** 2 dalis), tuo tarpu kitos paskirties pastatams, nesujusiems su daugiabučiais gyvenamaisiais namais, tokio būtinumo nėra ir negali būti, jiems nėra taikomas privalomas administravimas, nes pareiga rūpintis tenka paties savininkas savarankiškai pagal to pastato paskirtį.
- 21.5. Nėra pagrindo sutikti su teismų išvadomis, kad vien DGNKPPSBJ pavadinimo patikslimas žodžiais „ir kitos paskirties pastatų“ savaime reikšia, kad jis taikomas bet kokiems kitiems pastatams ir tokia papia pirmtinai, kaip ir daugiabučiams gyvenamiesiems namams. Jeigu įstatymų leidėjas iš tikrųjų būtų norėjęs pabrėžti tokį teisinį reglamentavimą, jis nebūtų išskyręs jokios pastatų rūšies. Kitiems pastatams, kurie nėra daugiabučiai gyvenamieji namai ir nėra su jais susiję, DGNKPPSBJ taikomas tik fakultatyvinius pagrindais – kai bendraturčiai (pastato patalpų savininkai) priima sprendimą taikyti pastato administravimo būdą per DGNKPPSBJ nurodytą bendriją ir tokį sprendimą priima pagal **CK 4.75 straipsnio** taisykles, kurios taikomos bet kokiame kaimo administravimo būdu paminėti.
- 21.6. Tai, kad Bendrijos įsteigimo metu nebuvo net inicijuojamas koks nors bendraturčių sprendimas dėl jos paskyrimo ginčo pastato administratorė, rodo Sutarties tekstas, jos vykdomo sąlygos. Dėl Sutarties, Susitarimų nebuvo rengiamas ginčo pastato patalpų savininkų susirinkimas, nebuvo gautas jų sprendimas priimti tokioms sutartims, nors tai privaloma pagal DGNKPPSBJ 12 straipsnio 1 dalį, **CK 4.85 straipsnio** 1 dalį. Paslaugų teikimas tik daliai ginčo pastato patalpų savininkų ir tik tiems, kurie buvo Bendrijos nariai, patvirtina faktą, kad Bendrija buvo įsteigta tik jos narių interesams tenkinti ji savaime nėra ir negali būti ginčo pastato administratorė, DGNKPPSBJ 4 straipsnio 2 dalyje leidimas viename pastate steigti daugiau nei vieną bendriją tik tada, kai pastato dalis turi atskirus inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines inžinerines sistemas, reiskia, kad pastatą administruojant per DGNKPPSBJ nurodytą bendriją, negalima paslaugų teikti tik daliai patalpų. Tik steigus naują bendriją ar pasirinkus kitą bendrojo naudojimo objektų valdymo būdą ir faktiškai perėmus šių objektų valdymą, atsirastų teisinis pagrindas atskirai skaičiuoti įmokas už bendrojo naudojimo objektų priežiūrą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. e3K-3-30-378/2020**).
- 21.7. DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalyje pateiktoje sąvokoje „kitos paskirties pastatas“ nėra jokio požymio, kuris leistų kitos paskirties pastatų pripažinti gamybos ar pramonės pastatą, koks yra ginčo pastatas. Nurodyta „kitos paskirties pastato“ sąvoka siejama su jo priklausomybe nuosavybės teise „irms ar daugiau būtų ir kitų patalpų savininkai“, bet nenustatomas jokie reikalavimai dėl tokių pastatų duomenų (kiek ir kokių patalpų, kokio ploto ir pan.). Tai patvirtina, kad minėtos „savininkų“ sąvokos turinys turi būti atskleidžiamas pagal tai, kaip jis nurodomas DGNKPPSBJ (2 straipsnio 5, 6, 11 dalys). Butais ir kita patalpa apibūdinami kaip daugiabučio namo dalys (DGNKPPSBJ 2 straipsnio 5, 11 dalys). Taigi, „kitos paskirties pastatas“ gali būti administruojamas per DGNKPPSBJ nurodytą bendriją be atskiro bendraturčių (pastato patalpų savininkų susirinkimo) sprendimo, vien tos bendrijos steigimojo susirinkimo sprendimo pagrindu, jeigu jis atitinka DGNKPPSBJ „kitos paskirties pastato“ kriterijus ir yra susijęs su kitu pastatu – daugiabučiu gyvenamuoju namu, t. y. jis administruojamas kartu su daugiabučiu gyvenamuoju namu. Pagal DGNKPPSBJ įsteigta bendrija gali būti kokio nors kito pastato, kartu ir ginčo pastato, administratorė atskirai, jeigu dėl to bendraturčiai (to pastato patalpų savininkai) priima atitinkamą sprendimą pagal **CK 4.75 straipsnio** taisykles. Šiuo atveju teismai konstatavo, kad tokio atskiro sprendimo nėra, tas konstatuota ir prejudicinę galia turinčiame Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. lapkričio 20 d. sprendime administracinėje byloje **Nr. eA-719-602/2019**.
- 21.8. Įvertinus DGNKPPSBJ tikslus ir pateikiamą teisės normų turinį, pagal DGNKPPSBJ apskritai kitos paskirties pastatams nėra galimybės steigti bendriją, priimanį sprendimą DGNKPPSBJ nustatyta tvarka, o ne pagal **CK 4.75** straipsnį. Kitos paskirties pastatai gali būti administruojami pagal DGNKPPSBJ įsteigtos savininkų balsų dauguma bendrijos, jeigu jie administruojami kaip papildomi statiniai šalia daugiabučio gyvenamojo namo ir turi DGNKPPSBJ nurodytą naudojimo paskirtį – asmeninio naudojimo rekreaciją (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinę (garų ir kitų). Paskirčių sąrašas yra ne pavyzdinis, o išsamus ir neapima bet kokios paskirties pastato. Ginčo nagrinėjimo metu teismas gali tik patikrinti, ar aktualūs pastatas gali būti prilyginamas DGNKPPSBJ nurodytam kitos paskirties pastatui pagal tos paskirties kriterijus. Šiuo atveju ginčo pastatas yra gamybos, pramonės paskirties, jo paskirtis ir techninės sąlygos nurodytos kaip gamybinės, pramonės, jis nėra priklausantis gyvenamajai ar su ja susijusiai paskirčiai, taip pat nėra susijęs su joku daugiabučiu gyvenamuoju namu. Teismai nemurodė DGNKPPSBJ nustatyto kokio nors kriterijaus, pagal kurį ginčo pastatas turėtų būti laikomas DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalyje nurodytu „kitos paskirties pastatu“.
- 21.9. Teismai argumentus dėl DGNKPPSBJ taikymo priimanį negyvenamosios paskirties pastato bendraturčių sprendimą dėl jo administravimo per bendriją grindė ir teisės analogija. DGNKPPSBJ taikymas pagal teisės analogiją dėl administratoriaus skyrimo negalimas, nes tie teisiniai santykiai jau yra sureguliuoti teisės normomis (**CK 1.8** straipsnio 1 dalis, 4.75 straipsnis, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. e3K-3-494-469/2019**). DGNKPPSBJ nenustato išimčių iš bendros **CK 4.75** straipsnyje įtvirtintos taisyklės, kaip turi būti priimami bendraturčių sprendimai dėl bendro daikto valdymo, naudojimo ar disponavimo juo.
- 21.10. DGNKPPSBJ normų aiškinimas taip, kad jos nustato išimtis iš bendros taisyklės, suteikia daliai bendraturčių nepagrįstai pranašumą prieš kitus bendraturčius, reikėtų jų prieštaravimų Konstitucijos 23 straipsniui ir būtinumų kreiptis į Lietuvos Respublikos Konstitucinį Teismą dėl DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalies atitikties Konstitucijai (Konstitucijos 110 straipsnis, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 63 straipsnis, **CPK 3** straipsnio 3 dalis). Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje konstatuota, kad savininko teisių turinys, kurį saugo Konstitucijos 23 straipsnis, reiskia, kad tik savininkas, kaip subjektyvinių teisių į turimą turėtojas, turi širintinė teisę turą valdyti, naudoti ir disponuoti juo ir širintys iš šio principo gali būti daromos tik tam, kad būtų užtikrinta kitų konstitucinių vertybių pusiausvyra (Konstitucinio Teismo 2016 m. spalio 5 d. nutartis Nr. KT25-N12/2016/2018 m. gegužės 4 d. nutartimas Nr. KT10-N6/2018/2020 m. liepos 8 d. nutartimas Nr. KT11-17-N9/2020). Konstitucinis Teismas taip pat yra konstatavęs, jog Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas reiskia, kad savininko nuosavybės teisei turi būti taikomas prioritetas ir ji negali būti ribojama šiaip dėl kitų asmenų noro veikti tam tikru būdu, nes tai savaime nėra konstitucinė vertybė; Juridinių asmenų registro duomenų būvimas ar teisės normų reikalavimas registruoti Juridinių asmenų registre konkrečius duomenis (juridinio asmens adresas) negali būti pateisinimas riboti nuosavybės teisę (Konstitucinio Teismo 2018 m. gegužės 4 d. nutartimas Nr. KT10-N6/2018). Šioje byloje nagrinėjamo ginčo atveju ir apskritai pastatų administravimo atvejis nėra kitų konstitucinių vertybių, dėl kurių reikėtų riboti nuosavybės neliečiamumą dėl negyvenamosios paskirties pastatų administravimo, tuo labiau tokio būdu, kad sprendimas priimti asmenys, kurių bendrosios nuosavybės dalis nesudaro 1/2 ar daugiau, tuo tarpu jų sprendimų pasekmės turėtų tekti visiems bendraturčiams proporcingai nuosavybės daliai, t. y. mažesnę nuosavybės dalį turintys asmenys sprestų visą nuosavybės tvarkymo klausimus. Bendraturčių atveju turi būti išlaikomos proporcingumas, t. y. bendraturčių teisės ir pareigos turi priklausyti nuo jų bendrosios nuosavybės dalies. Šiuo atveju atsižvelgiant į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 18 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-288-403/2019 28 punkte pateiktus išaiškinimus. DGNKPPSBJ nustatytas teisių santykių reguliavimas yra netinkamas, gali nepagrįstai riboti savininko teises. Bendrijos steigime dalyvavo ir balsus atidavė 28 patalpų savininkai, kurių nuosavybės teise turimų patalpų bendras plotas sudarė 3105,12 kv. m, o gyvenamosios paskirties plotas nesudarė ir 1000 kv. m, tuo tarpu visas ginčo pastato patalpų plotas yra 21 906,72 kv. m ir likusio ploto savininkai, tarp jų ir ieškovės, Bendrijos neskyrė pastato administratorė, jos statuso nepažino.
- 21.11. Bendrija, neatsižvelgiant į tai, ar ji yra ginčo pastato administratorė, neturėjo teisės sudaryti Sutarties, Susitarimų, kurie būtų privalomi visiems pastato patalpų savininkams (DGNKPPSBJ 12 straipsnio 1 dalis, **CK 4.85** straipsnis). Visais atvejais teisė spresti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo yra priklausoma būtent būti ir kitų patalpų savininkams, nepriklausomai nuo to, kokia įstatyme nustatyta forma jie įgyvendina teisę dėl statinio administravimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-508-219/2017).
- 21.12. DGNKPPSBJ 10 straipsnio 1 dalies 4 punktas bendrijos narių susirinkimui leidžia spresti tik organizacinius klausimus dėl bendrijos administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinių techninių priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo, 8 punktas – priimti sprendimus dėl pačios bendrijos paslaugų įkainių, jų tarifų, o ne spresti dėl paslaugų, kurioms turės naudotis visi pastato patalpų savininkai, ir šių paslaugų kainų, teikimo sąlygų. Bendrija neturėjo teisės veikti ieškovų vardu ir sudaryti Sutartį, Susitarimus, privalomus ieškovėms, jeigu Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėdamas bylą, darys išvadą, kad DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalis, įtvirtinti specialias taisykles priimti daugiabučio gyvenamojo namo patalpų savininkų sprendimą dėl DGNKPPSBJ nurodytos bendrijos įsteigimo, leidžia tokia papia tvarka bei sąlygomis priimti tokį patį sprendimą bet kokio kito pastato atveju, tokio sprendimas reiskia ir tokios bendrijos paskyrimą pastato administratorė, konstatuotina, jog išskyla abejonių dėl DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalies atitikties Konstitucijai, jos 23 straipsniui, nes leidžia priimti bendraturčių sprendimus dėl bendros nuosavybės valdymo ir naudojimo tų bendraturčių balsais, kurių turima bendrosios dalinės nuosavybės dalis nesudaro daugumos (didėsnes kaip 1/2 dalies), o atskirais atvejais sudaro nežymią dalį, neišlaikomas teisių ir pareigų, bendrosios dalinės nuosavybės dalių proporcingumo principas.
22. Atsiliepinį į kasacinį skundą **CPK 351** straipsnyje nustatyta tvarka negauta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl apeliacinės instancijos teismo pareigos motyvuoti priimamą procesinį sprendimą*

23. Kasaciniame skunde argumentuojama, kad apeliacinės instancijos teismas nutartyje nepasiskėdė dėl dalies ginčo esmę sudarančių apeliacinio skundo argumentų ir nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos teisės taikymo ir aiškinimo praktikos dėl procesinių sprendimų priėmimo apeliacinės instancijos teisme, jų motyvavimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. e3K-3-133-823/2020**, 38–40 punktai). Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta nepagrįstais.
24. Kasacinis teismas, pasisakydamas dėl teismo pareigos motyvuoti procesinį sprendimą, yra nurodęs, kad teismo pareiga pagrįsti priimtą procesinį sprendimą neturėtų būti suprantama kaip reikalavimas detalai atsakyti į kiekvieną argumentą, o apeliacinės instancijos teismas, atmesdamas apeliacinį skundą, gali tiesiog priimti žemesnės instancijos teismo priimto sprendimo motyvams. Tuo atveju, kai teismo sprendimo (nutarties) motyvai yra neišsamūs, šis pažeidimas gali būti pripažintas esminiu pagal **CPK 346** straipsnio 2 dalies 1 punktą, jeigu sprendimo (nutarties) motyvuojamojoje dalyje neatkasyta į pagrindinius (esminius) bylos faktinius ir teisinius aspektus ir dėl to byla galėjo būti išspręsta neteisingai (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje **Nr. e3K-3-133-823/2020** 39, 40 punktus ir juose nurodytų teismų praktiką).
25. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad neišsamūs motyvai reiskia **CPK** normų pažeidimą, tačiau toks pažeidimas turi būti vertinamas kiekvienu konkrečiu atveju visos apeliacinės instancijos teismo nutarties kontekste. Pagal **CPK 346** straipsnio 2 dalies 1 punktą kasacijos pagrindas yra tik esminis proceso teisės normų pažeidimas, be to, kai šis pažeidimas galėjo turėti įtakos priimti neteisetą nutartį. Jeigu nenustatoma kitų pagrindų, tai apeliacinės instancijos teismo nutartis nėra naikinama vien dėl to, kad jos motyvai neišsamūs, o visa bylos medžiaga leidžia daryti išvadą apie tai, kokiais teisiniais argumentais vadovaudamasis teismas atmetė apeliacinį skundą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-361-313/2020 43 punktą, jeigu sprendimo (nutarties) motyvuojamojoje dalyje neatkasyta į pagrindinius (esminius) bylos faktinius ir teisinius aspektus ir dėl to byla galėjo būti išspręsta neteisingai. Jei motyvuojamojoje teismo sprendimo dalyje argumentuota atsakytą į pagrindinius išnagrinėto ginčo aspektus, tai negali būti pagrindas vien dėl formalų pažeidimų panaikinti iš esmės teisingo teismo sprendimą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. kovo 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-124/2016 29 punktą ir jame nurodytą teismų praktiką).
26. Įvertinus apskųstos apeliacinės instancijos teismo nutarties motyvus teisėjų kolegija daro išvadą, kad jie stokoja išsamumo, tačiau nusprendžia, kad šioje byloje apeliacinės instancijos teismas apskųstoje nutartyje argumentuotai atsakė į pagrindinius bylos faktinius ir teisinius aspektus, dalimi argumentų iš esmės pritarė pirmosios instancijos teismo sprendimo motyvams, visa bylos medžiaga leidžia daryti išvadą apie tai, kokiais teisiniais argumentais vadovaudamasis teismas atmetė apeliacinį skundą, todėl apskųstos nutarties motyvų išsamumo trūkumas nevertintinas kaip esminis pažeidimas, kuris teiktų pagrindą pripažinti, kad yra nustatytas **CPK 346** straipsnio 2 dalies 1 punkte įtvirtintas pagrindas naikinti apskųstą nutartį.
27. Iš apskųstos nutarties motyvų matyti, kad apeliacinės instancijos teismas nusprendė, jog byloje nagrinėjamus teisinius santykius dėl bendrijos steigimo, jos, kaip pastato administratorės, statuso įgyjimo reglamentuoja ne bendrosios **CK 4.75** straipsnio normos, o specialiosios DGNKPPSBJ normos.

28. Iš apskųs nutarties motyvų taip pat matyti, kad apeliacinės instancijos teismas, remdamasis DGNKPPSBĮ 10 straipsnio 1 dalies 4 punktu, laikė, jog sprendimo sudaryti Sutartį priėmimas priklausė Bendrijos narių visuotinio susirinkimo kompetencijai.
29. Kasaciniame skunde Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. lapkričio 20 d. sprendimą administracinėje byloje [Nr. eA-719-602/2019](#) įvardijant kaip turintį esminę reikšmę sprendžiant ginčą, netinkamai interpretuojami nurodyto sprendimo motyvai ir nepagrindžiamas jo (sprendimo) esminės reikšmės sprendžiant ginčą buvimas. Kaip matyti iš nurodyto Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. lapkričio 20 d. sprendimo, administracinės bylos ginčo dalykas buvo VĮ Registrų centro (toliau – ir Teritorinis registratorius) Vilniaus filialo 2017 m. sausio 19 d. sprendimo Nr. VILIN(12.5.13)-1646 „Dėl pateikto prašymo“ ir VĮ Registrų centro Centrinio registratoriaus ginčo nagrinėjimo komisijos (toliau – ir Centrinis registratorius) 2017 m. kovo 16 d. sprendimo Nr. cspr1-64 „Dėl teritorinio registratoriaus sprendimo“ teisėtumas. Teritorinis registratorius 2015 m. balandžio 14 d. padarė žymą Nekilnojamojo turto (gamybinio pastato unikalūs Nr. 1099-0031-2025) registre, būtent įrašė juridinį faktą, kad nustatytas bendrojo naudojimo objektų valdymas (įsteigta kitos paskirties pastato savininkų bendrija). Pareiškėjų įgaliotas atstovas pateikė Teritoriniam registratoriui 2017 m. sausio 5 d. prašymą, kuriuo reikalavo išregistruoti Nekilnojamojo turto registre bendrojo naudojimo objektų valdymą (įsteigta kitos paskirties pastato savininkų bendrija). Pareiškėjų nuomone, klaidingai 2015 m. balandžio 14 d. įregistruota žyma apie nustatytą bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – įsteigtą Bendriją. Teritorinis registratorius, išnagrinėjęs prašymą, 2017 m. sausio 19 d. priėmė sprendimą Nr. VILIN(12.5.13)-1646, kuriuo atsisakė keisti duomenis Nekilnojamojo turto registre. Pareiškėjai, nesutikdami su šiuo Teritorinio registratoriaus priimtu sprendimu, apskundė jį Centriniam registratoriui, tačiau šis 2017 m. kovo 16 d. sprendimu Nr. cspr1-64 paliko galioti ginčijamą Teritorinio registratoriaus sprendimą. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas nurodytu sprendimu panaikino skundžiamą Teritorinio registratoriaus ir Centrinio registratoriaus sprendimus ir pareiškėjo VĮ Registrų centrą iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2017 m. sausio 5 d. prašymą, sprendimą motyvuodamas tuo, kad: duomenų įrašymas į Nekilnojamojo turto registrą automatiškai būdu, t. y. netikrinant, ar tokie duomenys gali būti įrašyti į Nekilnojamojo turto registrą, nors tai ir yra perkeltas iš kito registro (Juridinių asmenų registro), negali būti pripažįstamas teisėtu viešojo administravimo subjekto sprendimu ar veiksmu, nes tai yra nesuderinama su įstatymu išreikšusiu principu ir pareiga individualų administraciją apdaryti objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis; skundžiamas sprendimas taip pat negali būti pripažįstamas teisėtu, nes Centrinis registratorius nepatikrino, ar Teritorinis registratorius turėjo įstatyme nustatytą pagrindą padaryti žymą apie juridinį faktą – nustatytas bendrojo naudojimo objektų valdymas (įsteigta kitos paskirties pastato savininkų bendrija), Centrinis registratorius privalėjo patikrinti ir paaiškinti savo sprendime pareiškėjams, kokių pagrindų Teritorinis registratorius padarė žymą apie juridinį faktą, nes Teritorinis registratorius, darydamas žymą registre, nepriima atskiro rašytinio sprendimo. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad kasaciniame skunde nepagrįstai teigiama, jog nurodytame Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo sprendime yra konstatuota, kad ginčo pastato duomenys, registruotose Nekilnojamojo turto registre, be pagrindo buvo įregistruota žyma apie Bendrijos vykdomą pastato administravimą, nes tam nebuvo teisinio pagrindo (nebuvo pateiktas joks bendraturčių sprendimas skirti Bendriją ginčo pastato administratore).

#### *Dėl teismo precedento*

30. Kasaciniame skunde ieškovės nurodo, kad teismui nepagrįstai rėmėsi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 5 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. 3K-3-184-701/2019](#), nes neatsižvelgė į tos civilinės bylos aplinkybes. Ieškovių teigimu, nurodytoje byloje buvo sprendžiamas ginčas tarp bendrijos, paskirto turto administratoriaus ir atskiro turto savininko, ar to savininko turas patenka į administruojamą turtą ir ar tam savininkui atsiranda pareigos, kurias nustato DGNKPPSBĮ dėl bendro turto tvarkymo, joje, skirtingai nei nagrinėjamoje byloje, nebuvo ginčo dėl bendrijos, kaip turto administratorės, statuso, paskyrimo ir veikimo. Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta nepagrįstais.
31. Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje konstatuota, kad teismų precedentų, kaip teisės šaltinių, reikšmės negalima pervertinti, juolab suabsoliutinti. Remtis teismų precedentais reikia itin apdairiai. Teismams sprendžiant bylas precedentu gali turti tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, t. y. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapatos arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas (Konstitucinio Teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas).
32. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra ne kartą nurodęs, kad teismams sprendžiant bylas precedentu gali turti tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo priimti analogiškose bylose, t. y. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapatos arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas. Nagrinėdamas bylas teismas teisės normas aiškina ir taiko ne *a priori* (iš anksto), o konkrečioje byloje, atsižvelgdamas į konkrečios bylos faktines aplinkybes ir šias siedamas su taikytina teisės norma (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 27 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-186/2009; 2015 m. kovo 6 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-118-219/2015](#); kt.).
33. Kasaciniame skunde konstatuota, kad vienoje byloje priimtas įsiteisėjęs teismo sprendimas kaip teismo precedentas gali būti taikomas kitoje byloje tik tada, kai pastarosios nagrinėjamos bylos esminės faktinės aplinkybės, lemiančios tos pačios teisės taikymą, yra tapatos arba iš esmės panašios kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas. Taigi, pagrindinis kriterijus, lemiantis jau išnagrinėtoje byloje priimto įsiteisėjęs teismo sprendimo kaip precedentu taikymą, yra esminės faktinės bylos aplinkybės, kurių buvimas lemia teisinį santykių kvalifikavimą ir atitinkamų teisės normų taikymą. Teismui konkrečioje nagrinėjamoje byloje neuostaus esminių jo faktinių aplinkybių, kitoje byloje priimto teismo sprendimo kaip precedentu taikymas yra negalimas, nes tai neatitiktų teismo precedentu taikymo sąlygų (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 12 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-3-701/2020](#) 61 punktą; 2021 m. sausio 29 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-7-611/2021](#) 58 punktą).
34. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad ieškovės, kasaciniame skunde teigdamos, jog nagrinėjamoje byloje teismui nepagrįstai rėmėsi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 5 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. 3K-3-184-701/2019](#) pateiktas išaiškinimas, skunde nepateikia argumentų, pagrindžiančių, jog šių civilinių bylų esminės faktinės aplinkybės, kurių buvimas lemia teisinį santykių kvalifikavimą ir tos pačios teisės taikymą, nėra tapatos arba iš esmės panašios.
35. Pažymėtina, kad civilinėje byloje [Nr. 3K-3-184-701/2019](#) buvo nagrinėjamas ginčas tarp bendrijos (atsakovės) ir jos nare nesančios nekilnojamojo turto savininkės (ieškovės) dėl bendrijos savininkų susirinkimo nutarimo pripažinimo negaliojančiu. Reikalavimas išsilykinti buvo grindžiamas, be kita ko, tuo, kad ginčijamą nutarimą administracinį ir eksploatacinį mokestį buvo nutarta rinkti tiek iš namų, tiek ir iš žemės sklypų savininkų, toks nutarimas neatitinka DGNKPPSBĮ nuostatų, yra priimtas bendriai viršijus jai šiuo įstatymu suteiktą kompetenciją.
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 5 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-184-701/2019](#) 37 punkte konstatuota, kad bendrosios nuosavybės teisė ir bendraturčių tarpusavio santykių suregulavimo režimą įstatymo lygmeniu reglamentuoja CK ketvirtosios knygos „Daiktinė teisė“ V skyriaus „Nuosavybės teisė“ IV skirsnio „Bendrosios nuosavybės teisė“ normos. Šios reglamentuojama ir daugiaubūčio namo bendrojo naudojimo objektų nuosavybės teisė, būtų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrija nuosavybės bei bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą. Pastariesiems teisiniams santykiams reglamentuoti specialiai skirti [CK 4.81–4.85](#) straipsniai. Tačiau nurodytame CK skirsnyje nėra normų, specialiai skirtų reglamentuoti tokioms, kaip nagrinėjamoje byloje galbūt esanti, faktinėms situacijoms ir teisiniams santykiams dėl daugiaubūčių namų, o kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdo steigiant bendriją, šios bendrijos steigimo, valdymo, veiklos, bendrijai priklausantių turto savininkų – bendrijos narių teisių ir pareigų, kitos paskirties pastatų savininkų, kurie neišreikšė valios dėl bendrijos steigimo ir dalyvavimo šios bendrijos veikloje, teisių ir pareigų, susijusių su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, naudojimu ir priežiūra, ir jų įgyvendinimo tvarkos. Pastariesiems teisiniams santykiams reguliškai specialiai skirtas atitinkamas DGNKPPSBĮ normos, kurios buvo priimtos 2012 m. balandžio 12 d. Lietuvos Respublikos daugiaubūčių namų savininkų bendrijų įstatymu Nr. XI-1967, pagal kurio 1 straipsnį Lietuvos Respublikos daugiaubūčių namų savininkų bendrijų įstatymas (toliau – DNSBĮ) yra pakeistas ir išdėstytas nauja redakcija, pakeičiant ir įstatymo pavadinimą. Nustačius, kad konkretūs ginčo teisiniai santykiai patenka į pastarųjų teisės normų reguliavimo sritį, ginčas teisme sprendžiamas taikant jame įtvirtintą teisinį reglamentavimą.
37. Savo esme analogiškai nurodytiems išaiškinimai pateikti ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. birželio 10 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-185-378/2020](#) 19 punkte.
38. Nagrinėjamoje byloje, nustatę faktines aplinkybes, kad ginčas yra dėl kitos paskirties pastato (ne daugiaubūčio namo) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdo steigiant bendriją, šios bendrijos veiklos, kompetencijos, kitos paskirties pastato savininkų, kurie neišreikšė valios dėl bendrijos steigimo ir dalyvavimo šios bendrijos veikloje, teisių ir pareigų, susijusių su bendrosios dalinės nuosavybės valdymu, naudojimu ir priežiūra, ir pan., teismui, konstatavę faktinių sąlygų šioje byloje ir civilinėje byloje [Nr. 3K-3-184-701/2019](#) atitikti, kaip teismui precedentu rėmėsi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 5 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-184-701/2019](#) 37 punkte pateiktas išaiškinimas, kad: pastariesiems teisiniams santykiams reguliškai specialiai skirtos atitinkamos DGNKPPSBĮ normos, kurios buvo priimtos 2012 m. balandžio 12 d. DNSBĮ pakeičimo įstatymu Nr. XI-1967, pagal kurio 1 straipsnį DNSBĮ yra pakeistas ir išdėstytas nauja redakcija, pakeičiant ir įstatymo pavadinimą; nustačius, kad konkretūs ginčo teisiniai santykiai patenka į pastarųjų teisės normų reguliavimo sritį, ginčas teisme sprendžiamas taikant jame įtvirtintą teisinį reglamentavimą.
39. Teisėjų kolegija vertina, kad teismui nagrinėjamas bylos ir civilinės bylos [Nr. 3K-3-184-701/2019](#) esminių faktinių aplinkybių, kurių buvimas lemia teisinį santykių kvalifikavimą ir tos pačios teisės taikymą, atitiktų tam, kad kaip teismo precedentu galima būtų rėmtis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 5 d. nutarties 37 punkte pateiktas išaiškinimas, nustatę pagrįstai, todėl darytina išvada, kad nagrinėjamoje byloje teismui pagrįstai kaip teismo precedentu rėmėsi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 5 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-184-701/2019](#) 37 punkte pateiktas išaiškinimas dėl pobūdžio išaiškinimas dėl DGNKPPSBĮ reguliuojamų teisinį santykių ir šiame įstatyme įtvirtinto teisinio reglamentavimo taikymo.
40. Teisėjų kolegija pažymi, kad ieškovės kasaciniame skunde neteisingai ir klaidinamai cituoja Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. birželio 10 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-185-378/2020](#) 19 punktą ir 2020 m. vasario 19 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-30-378/2020](#) 27 punktą, teigdamos, esą pirmajame iš jų nurodyta, jog DGNKPPSBĮ nenustato pagrindų atsirasti tiems teisiniams santykiams, kuriems jis turėtų būti taikomas, ypač jeigu tai nesutys su daugiaubūčių gyvenamaisiais namais, o antrajame nurodyta, kad DGNKPPSBĮ taikymui būtina konstatuoti, jog ginčo pastato patalpų savininkai pasirinko daugiaubūčio namo savininkų bendriją kaip bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo formą.

#### *Dėl DGNKPPSBĮ aiškino ir taikymo nagrinėjamoje byloje*

41. Šioje byloje kilęs šalių ginčas dėl atsakovės Bendrijos kompetencijos ir teisės sudaryti ginčijamas Sutartis bei Susitarimų dalis dėl ieškovių, kurios nėra Bendrijos narės.
42. Byloje teismui nustatyta, kad ginčo pastatas yra gamybos, pramonės paskirties. Jame yra 10 gyvenamųjų patalpų (butų) ir 74 negyvenamosios patalpos. Dalis prekybos ir gamybos paskirties patalpų priklauso ieškovėms. 2015 m. balandžio 13 d. Juridinių asmenų registro įregistruota Bendrija. Jos steigimo tikslas – įgyvendinti ginčo pastato patalpų savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, atnaujinimu (Bendrijos įstatym 8 punktas). 2015 m. liepos 31 d. Bendrijos narių balsuojamais raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolu fiksuotas sprendimas priimti 2019 m. gegužės 26 d. administrativinio, eksploatacinio ir kitų paslaugų teikimo komerciniam pasilyimui ir sutartį pagal šį pasilyimą sudaryti su UAB „Nantų priežiūros centras“ (dabar UAB „Mano Bistas NPC“), 2015 m. spalio 23 d. atsakovės UAB „Nantų priežiūros centras“ (dabar UAB „Mano Bistas NPC“) ir Bendrija sudarė Sutartį dėl gamybos, pramonės paskirties pastato, esančio (duomenys neskelbtini), Vilniaus, administravimo, eksploatacinio bei komunalinių paslaugų teikimo. 2016 m. rugpjūčio 1 d. sudarytame sąrašas Bendrijos valdomų, naudojamų ir prižiūrimų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, esančių gamybiniam pastate; sąrašas nurodomas ir ieškovėms priklausančių patalpų, 2018 m. gegužės 29 d. sudarytame sutarties priede Nr. 2 nurodytas sąrašas Bendrijos valdomų, naudojamų ir prižiūrimų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, esančių gamybiniam pastate; sąrašas nurodomas ir ieškovėms priklausančių patalpų; Susitarime pateiktas paslaugų tarifai.
43. Bylą nagrinėjė teismui atmetė ieškinį, nes padarė išvadą, kad: ginčo pastatas, kaip kitos paskirties pastatas, patenka į DGNKPPSBĮ reguliavimo sritį ir ginčiui išspręsti taikytinos šio įstatymo normos; sprendimai dėl bendrosios dalinės nuosavybės valdymo nepivaldo būti priimami vienašališkai, sprendimas steigti bendriją priimanas daugiau kaip pusės savininkų sprendimu (DGNKPPSBĮ 4 straipsnio 2, 3 dalyse, 6 straipsnis); nedalyvauti sprendžiant klausimą dėl vienos iš bendrosios dalinės nuosavybės formų pasirinkimo buvo ieškovių apsisprendimas; Bendrijos sprendimai, priimti bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymo ir naudojimo klausimais, yra privalomi Bendriai narėms nesančioms ieškovėms (DGNKPPSBĮ 10 straipsnio 1 dalies 4 punktas, 21 straipsnio 2 dalis, 3 dalyje, 4 dalyse 7 punktas); bendrija turi teisę priimti sprendimus savininkų teisėms įgyvendinti, todėl Sutartis bei Susitarimai (jų dalis ir ieškovių atžvilgiu) galėjo būti sudaryti ir be ieškovių sutikimo; ginčo pirminkas turėjo teisę atsakovėms Bendrijai pasirašyti Sutartį ir Susitarimus (DGNKPPSBĮ 14 straipsnis, Bendrijos įstaty 49 punktas).
44. Ieškovės kasaciniame skunde argumentuoja, kad DGNKPPSBĮ įtvirtina bendrijos steigimą, bet nenustato sąlygų, kuriomis tokia bendrija tampa bendros nuosavybės administratore, kartu nedaro išimties iš tokių sprendimų priėmimo taisyklės, nustatytos [CK 4.75](#) straipsnyje. Ieškovės nurodo, kad DGNKPPSBĮ normų aiškinimas taip, kad jos nustato šimtis iš bendros taisyklės, suteikia daliai bendraturčių nepagrįstą pranašumą prieš kitus bendraturčius, reikščių jų prieštaravimą Konstitucijos 23 straipsniui. Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta nepagrįstais.
45. DGNKPPSBĮ (įstatymo redakcija, galiojusi nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2017 m. sausio 1 d.) 1 straipsnio 1 dalyje, be kita ko, nustatyta, kad šis įstatymas nustato daugiaubūčių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą. Pagal šio įstatymo 2 straipsnio 7 dalį daugiaubūčių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendrųjų poreikius. Šio įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrija gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštaruja įstatymams, bendrijos įstatams ir veiklos tikslams, o 4 dalyje reglamentuojama, jog bendrijos veiklai *mutatis mutandis* (su būtinais (atitinkamais) pakeitimais) taikomos CK ketvirtosios knygos XIV skyriaus normos, reglamentuojančios paprastąjį turto administravimą. Pagal šio įstatymo 4 straipsnio 1 dalį bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų natių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. Šio įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrijas steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai jame dalyvauja daugiau kaip pusė visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, o 3 dalyje įtvirtinta, jog bendrijos steigimojo susirinkimo sprendimai priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų balsų dauguma; balsuojant bendrijos steigiamajame susirinkime, kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas turi po vieną balsą; buto ar kitų patalpų (pastato) bendraturčiams atstovauja vienas asmuo ir jis turi vieną balsą.
46. Taigi, pagal DGNKPPSBĮ įtvirtintą teisinį reglamentavimą daugiaubūčių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija, kaip daugiaubūčių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų valdymo forma, šių pastatų savininkai turi teisę pasirinkti ir nesant visų jų bendro susitarimo. Bendrijos steigimas turint tikslą įgyvendinti daugiaubūčių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra, reikia bendrijos, kaip daugiaubūčių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų valdymo formos, pasirinkimo. Savininkai disponavimo bendrojo turto teise gali įgyvendinti tik bendru sutarimu ([CK 4.75](#) straipsnio 1 dalis), o kitas savininko teisių turinį sudarančias teises – valdymo ir naudojimo – balsų dauguma (taip pat žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009; 2017 m. birželio 30 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-303-687/2017](#) 22 punktą). Bendrosios nuosavybės teisė indkuoja tam tikrus nuosavybės teisės įgyvendinimo ribojimus, sukeliamus kito paties nuosavybės objekto savininkų (bendraturčių), kurie nevertintini kaip Konstitucijos 23 straipsnio pažeidimas ar nepagrįstas savininko (bendraturčio) teisių ribojimas.
47. Ieškovės kasaciniame skunde nurodo, kad DGNKPPSBĮ tiesiogiai reglamentuoja tik daugiaubūčių gyvenamųjų namų bendrijos, kaip tokio namo administratoriaus, sukūrimą, tuo tarpu kitų pastatų, nesujusių su daugiaubūčių gyvenamųjų namų, administravimas turi būti nustatomas pagal [CK 4.75](#) straipsnio taisyklės. Anot ieškovių, nėra pagrindo sukurti su teisių išvados, kad vien DGNKPPSBĮ pavadinimo papildymas žodžiais „ir kitos paskirties pastatų“ savaimė reikiška, kad jis taikomas bet kokiems kitoms pastatams ir tokia pačia apimtimi, kaip ir daugiaubūčių gyvenamiesiems namams. Ieškovės teigia, kad kitoms pastatams, kurie nėra daugiaubūčių gyvenamieji namai ir nėra su jais susiję, DGNKPPSBĮ taikomas tik fakultatyvinis pagrindas – kai bendraturčiai (pastato patalpų savininkai) priima sprendimą taikyti pastato administravimo būdą per DGNKPPSBĮ nurodytą bendriją ir tokių sprendimų priima pagal [CK 4.75](#) straipsnio taisyklės. Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta nepagrįstais.
48. DGNKPPSBĮ paskirtis atskleista šio įstatymo 1 straipsnyje, kurio 1 dalyje nurodyta, kad šis įstatymas nustato daugiaubūčių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą



steigiant bendriją, reglamentuoją šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijai priklausančių butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų – bendrijos narių teises ir pareigas. Šio įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje reglamentuojama, kad bendriją steigia vieno ar kelių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų bendrosios dalinės nuosavybės objektų savininkai. Teisėjų kolegijos vertinimu, nurodytos ir kitos šio įstatymo normos, aiškinamos sistemškai, teikia pagrindą padaryti išvadą, kad šis įstatymas tiesiogiai reglamentuoja ir kitų daugiabučių gyvenamųjų namų, bet ir jame apibrėžtos kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų, kaip tokių pastatų valdymo formos, steigimą. Kaip jau minėta, bendrosios nuosavybės teisė indukcija tam tikrus nuosavybės teises įgyvendinimo ribojimus, sukeliamus kitu to paties nuosavybės objekto savininku (bendratarčiu).

49. Teisėjų kolegija nusprendžia, jog kasaciniame skunde teigdamas, kad teismai padarė nepagrįstas išvadas, jog vien DGNKPPSBJ pavadinimo papildymas žodžiais „ir kitos paskirties pastatų“ savaime reikškia, kad jis taikomas bet kokiems kitoms pastatams, išklovė netinkamai interpretuotą apskųstus teismų procesinius sprendimus. Iš apskųstų procesinių sprendimų turinio darytina išvada, kad teismai, pasiskelbdami dėl ginčo teisiams santykiams taikytinos teisės, teismams pavadinimo pakeitimą (papildymą) nurodė tik kaip papildomą išvadą, jog šio įstatymo taikymas nėra apribotas vien daugiabučių ir gyvenamaisiais namais, argumentu. Apskųstuose procesiniuose sprendimuose teismų nėra konstatuota, kad DGNKPPSBJ taikomas bet kokiems ar bet kokiems kitoms pastatams. Teismai byloje nustatė, ar ginčo pastatas patenka į įstatyme apibrėžtą „kitos paskirties pastatų“ kategoriją.
50. Išklovė kasaciniame skunde teigia, kad Bendrija, neatsižvelgiant į tai, ar ji yra ginčo pastato administratorė, neturėjo teisės sudaryti Sutarties, Susitarimų, kurie būtų privalomi visiems pastato patalpų savininkams (DGNKPPSBJ 12 straipsnio 1 dalis, [CK 4.85 straipsnis](#)). Teisėjų kolegija šios kasacinio skundo argumentus pripažįsta nepagrįstais.
51. Teisėjų kolegijos vertinimu, sistemškai aiškinant DGNKPPSBJ 10 straipsnio 1 dalies 4 punktą ir šio įstatymo 2 straipsnio 1 dalį, kurioje nustatyta, kad bendrijos administravimas – bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas, ūkinį ir finansinį reikalių tvarkymas, darytina išvada, jog šiose normose įtvirtintas teisinis reguliavimas nustato teisę bendrijos narių visuotiniame susirinkime priimti sprendimus dėl sutarties sudarymo su daugiabučio namo kitos ar kitos paskirties pastato bendrojo naudojimo objektų administratoriumi, kadangi bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas negali būti aiškinamas kaip reikšiantis tik paties bendrijos valdymo organo tiesiogiai atliekamą bendrojo naudojimo objektų valdymą. Pažymėtina, kad kasacinio teismo konstatuota, jog DGNKPPSBJ 10 straipsnio 1 dalies 4 punkte, 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas teisinis reguliavimas nustato teisę bendrijos narių visuotiniame susirinkime priimti sprendimus dėl sutarties sudarymo su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi; daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimas yra susijęs su tokio namo naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-265-403/2020, 33, 37 punktai).
52. Kasaciniame skunde argumentuojama, kad DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalyje pateiktioje sąvokoje „kitos paskirties pastatas“ nėra jokio požymio, kuris leistų kitos paskirties pastatų pripažinti gamybos ar pramonės pastatą, koks yra ginčo pastatas. Skunde teigiama, kad nurodyta „kitos paskirties pastato“ sąvoka siejama su jo priklausomybe nuosavybės teisei „trims ar daugiau butų ir kitų patalpų savininkų“, bet nenustatomi jokie reikalavimai dėl tokių pastatų duomenų (kiek ir kokių patalpų, kokio plotas ir pan.). Tai patvirtina, kad minėtos „savininkų“ sąvokos turinys turi atskleidžiamas pagal tai, kaip jis nurodomas DGNKPPSBJ (2 straipsnio 5, 6, 11 dalys). Butas ir kita patalpa apibūdinami kaip daugiabučio namo dalys (DGNKPPSBJ 2 straipsnio 5, 11 dalys). Ieškovių teigimu, „kitos paskirties pastatas“ gali būti administruojamas per DGNKPPSBJ nurodytą bendrinę be atskiro bendratarčių (pastato patalpų savininkų susirinkimo) sprendimo, vien tos bendrijos steigimo susirinkimo sprendimo pagrindu, jeigu jis atitinka DGNKPPSBJ „kitos paskirties pastato“ kriterijus ir yra susijęs su kitu pastatu – daugiabučiu gyvenamuoju namu, t. y. jis administruojamas kartu su daugiabučiu gyvenamuoju namu. Anot ieškovių, kitos paskirties pastatai gali būti administruojami pagal DGNKPPSBJ įsteigtos savininkų balsų daugumą bendrijos, jeigu jis administruojamas kaip papildomas statinys šalia daugiabučio gyvenamojo namo ir turi DGNKPPSBJ nustatytą naudojimo paskirtį – asmeninio naudojimo rekreacinę (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinę (garazų ir kt.). Skunde nurodoma, kad paskirčių sąrašas yra ne pavyzdinis, o išsamus ir neapima bet kokios paskirties pastato, tuo tarpu ginčo pastatas yra gamybos, pramonės paskirties, jo paskirtis ir techninės sąvaybės išreikštos kaip gamybinės, pramonės, jis nėra pritaikytas gyvenamajai ar su ja susijusiai paskirčiai, jis nėra susijęs su jokia daugiabučiu gyvenamuoju namu. Ieškovės teigia, kad teismai nenurodė DGNKPPSBJ nustatyto kokio nors kriterijaus, pagal kurį ginčo pastatas turėtų būti priklausančiam DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalyje nurodytų „kitos paskirties pastatų“.
53. Teisėjų kolegija šios kasacinio skundo argumentus pripažįsta iš dalies pagrįstais.
54. DGNKPPSBJ vartojamos sąvokos „kitos paskirties pastatas“ apibrėžtis pateikta šio įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje, kurioje nustatyta, kad kitos paskirties pastatas – asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garazų ir kt.) paskirties pastatas, kurio bendrosios dalinės nuosavybės teisė priklauso trimis ar daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienbutai ir dviejų butų gyvenamieji namai, susieti bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais. Nagrinėjamoje byloje ginčiui išspėsti aktualiai nurodytos teisės normos nuostata, pagal kurią kitos paskirties pastatas, be kita ko, apibrėžiamas kaip asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garazų ir kt.) paskirties pastatas, kurio bendrosios dalinės nuosavybės teisė priklauso trimis ar daugiau butų ir kitų patalpų savininkų.
55. Pagal DGNKPPSBJ vartojamų kitų sąvokų, aktualių nagrinėjamoje byloje, apibrėžtis: butas – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų (įstatymo 2 straipsnio 5 dalis); buto ir kitų patalpų savininkas – fizinis ar juridinis asmuo, kuriam butas ar kitos patalpos priklauso nuosavybės teise ir kuris turi bendrosios nuosavybės teisės objekto dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje (įstatymo 2 straipsnio 6 dalis); daugiabutis namas – trijų ar daugiau butų gyvenamasis namas; daugiabučiam name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinė, viešojo maitinimo ir kitų (įstatymo 2 straipsnio 8 dalis); gyvenamasis namas – pastatas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudojimo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos (įstatymo 2 straipsnio 9 dalis); kitos patalpos – daugiabučiam name esančios negyvenamosios paskirties patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre registruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat atskirame atitinkamos paskirties pastate esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garazų ir kt.) paskirties patalpos, suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre registruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas (įstatymo 2 straipsnio 11 dalis).
56. Taigi, pagal nurodytas įstatymo nuostatas būtų suprantamas kaip trijų ar daugiau butų pastato – gyvenamojo namo, kuriame ne mažiau kaip pusė naudojimo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos, dalis. Kita vertus, šiame įstatyme *expressis verbis* (aiškiais žodžiais; tiesiogiai) nepamasykta dėl faktinės ir teisinės situacijos, kai gyvenamoji patalpa – pastato dalis, susidedanti iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų gyvenamųjų ar negyvenamųjų patalpų, Nekilnojamojo turto registre registruota kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, kurio paskirtis – gyvenamoji (butų), yra pastate, kuriame mažiau kaip pusė naudojimo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos, t. y. pastate, kuris pagal šį įstatymą neatitinka gyvenamojo namo statuso. Kitos patalpos šiame įstatyme apibrėžtos kaip daugiabučiam name esančios negyvenamosios paskirties patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre registruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat atskirame atitinkamos paskirties pastate esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garazų ir kt.) paskirties pastatas, kurio bendrosios dalinės nuosavybės teisė priklauso trimis ar daugiau butų ir kitų patalpų savininkų. Dnsbį pakeitimo įstatymo projekto aiškinamajame rašte nurodyta, kad vienas iš įstatymo tikslų – išplėsti įstatymo taikymo sritį, taikant jį ne tik daugiabučiu namų bendrosios dalinės nuosavybės, bet ir kitų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų (garazų, poilsio namų ir kt.) valdymo reglamentavimui; priėmus šį įstatymą, juridinio asmens forma – bendrija būtų taikoma įvairiems bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams valdyti ir kitoms bendratarčių interesams įgyvendinti. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į įstatymų leidėjo tikslus, sistemškai aiškindama DGNKPPSBJ 2 straipsnio 5, 6, 8, 9–11 punktų nuostatas, daro išvadą, kad pagal šį įstatymą kitos paskirties pastatų gali būti pripažįstamas ir pastatas (jo dalis), atitinkantis šio įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nustatytus kriterijus, kuriame yra ir gyvenamosios paskirties patalpų, Nekilnojamojo turto registre registruotų kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, kurio paskirtis – gyvenamoji (butų). Dėl to kaip nepagrįsti atmetini kasacinio skundo argumentai, kuriais teigiama, kad DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalyje vartojama sąvoka „savininkai“ turi būti aiškinama kaip daugiabučio namo dalių savininkai, „kitos paskirties pastatas“ turi būti susijęs su kitu pastatu – daugiabučiu gyvenamuoju namu.
57. Nagrinėjamoje byloje ginčiui išspėsti aktualioje DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalies nuostatoje, pagal kurioje įtvirtinta teisinį reglamentavimą spėstina, ar ginčo pastatas, o pagal tai ir ginčo teisiniai santykiai, patenka į DGNKPPSBJ normų reguliavimo sritį, kitos paskirties pastatas apibrėžiamas pagal šiuos kriterijus: 1) pastato naudojimo pobūdį – asmeninio naudojimo; 2) pastato paskirtį – rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garazų ir kt.) paskirties; 3) nuosavybės rūšį – bendroji dalinė nuosavybė; 4) savininkų (bendratarčių) skaičių – trys ir daugiau; 5) savininkų (bendratarčių) nuosavybės objektus – butai ir kitos patalpos.
58. Bylą nagrinėję teismai, aiškindami ginčiui išspėsti aktualią DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalies nuostatą, padarė išvadą, kad pagal ją kitos paskirties pastatas apibūdinamas nepateikiant baigtinio galimų jo paskirčių sąrašo, todėl konstatavo, jog pastatas, kurio paskirtis – gamybos, pramonės, taip pat patenka į įstatyme vartojamą „kitos paskirties pastato“ sąvoką. Tai konstatavę teismai nusprendė, jog ginčo pastatui galėjo būti taikomas DGNKPPSBJ, nes šis pastatas patenka į įstatymo reguliavimo sritį.
59. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad tokios teismų išvados padarytos netinkamai aiškinant ir taikant DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalies nuostatą. Joje pateiktas pastato paskirčių – rekreacinės, kūrybos ir ūkinės – sąrašas vertintinas kaip baigtinis, tačiau joje vartojamos ginčiui išspėsti aktualios sąvokos – ūkinės (garazų ir kt.) paskirties pastatas – apibrėžtis šiame įstatyme nėra atskleista, ūkinės paskirties pastato šio įstatymo prasme samprata atskleidžiama vien tik pateiktam nebaigtinam paskirčių sąrašą (garazų ir kt.). Pažymėtina, kad statybos techniniame reglamente STR 1.01.09.2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 (redakcija, galiojusi nuo 2014 m. spalio 11 d. iki 2016 m. gruodžio 31 d.) (toliau – Reglamentas), nėra reglamentuojamos pastatų pogrupis – ūkinės paskirties pastatai. Jame reglamentuojami, pavyzdžiui, garazų paskirties pastatai, gamybos ir pramonės paskirties pastatai, poilsio paskirties pastatai, pagalbinių ūkio paskirties pastatų, kitos (ūkio) paskirties pastatai, skirti žemės ūkiui tvarkyti (Reglamento 8.7, 8.8, 8.13, 8.17, 8.19 punktai). Taigi, aktualioje įstatymo nuostatoje vartojamos sąvokos „ūkinės (garazų ir kt.) paskirties pastatas“ sampratos, išskyrus jos dalies – garazų paskirties pastato, atskleidžiamas remiantis Reglamento normomis nėra įmanomas. Dėl to šis sąvoka, nekaltant apie jos dalį – garazų paskirties pastatą, teismų konkrečioje byloje turi būti aiškinama aiškinant teisę, atsižvelgiant į faktines bylos aplinkybes, vadovaujantis bendraisiais teisės principais. Nagrinėjamos bylos aplinkybių kontekste teisėjų kolegija, atsižvelgdama į faktinioje DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalies nuostatoje įtvirtintą teisinį reglamentavimą, į tai, kad joje nėra *expressis verbis* nurodyti gamybos ir pramonės paskirties pastatų, į faktinius bylos duomenis apie ginčo pastatą, jo naudojimo paskirtį, naudojimo pobūdį ir faktinių patalpų naudojimą, aiškindama DGNKPPSBJ 2 straipsnio 10 dalį, nusprendžia, kad ginčo gyvenamasis, pramonės paskirties pastatas nepatenka į šioje teisės normoje apibrėžtą kitos paskirties pastato sąvoką. Dėl to pagrįstai pripažinti kasacinio skundo argumentai, kad byla nagrinėję teismai ginčo pastatą netinkamai kvalifikavo kaip patenkančią į DGNKPPSBJ normų reguliavimo sritį. Darytina išvada, kad teismai, netinkamai kvalifikavę ginčo pastatą, ginčą išspėdė netinkamai taikdami materialiosios teisės normas. Šis nustatytas netinkamas materialiosios teisės normų taikymas yra pagrindas naikinti apskųstus teismų procesinius sprendimus ([CPK 346 straipsnio](#) 2 dalies 1 punktas, 359 straipsnio 3 dalis).
60. Pažymėtina, jog byloje nustatyta, kad nors ginčo pastatas yra gamybos, pramonės paskirties, jame yra 10 gyvenamųjų patalpų (butų). Taigi nustatyta, kad, priklausomai nuo gyvenamųjų patalpų lokalizacijos pastate, tam tikra ginčo pastato dalis ar jo dalys pagal faktinį naudojimą ir išviešintą gyvenamųjų patalpų paskirtį faktiškai yra gyvenamosios paskirties. Patalpų savininkų teisė jungtis į bendriją įgyvendinimo prasme šio pastato dalis (dalys) galėtų būti vertinama kaip savarankiškas statinys. DGNKPPSBJ 4 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad viename pastate draudžiama steigti daugiau kaip vieną bendriją, išskyrus atvejus, kai pastato dalis turi atskirus inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines inžinerines sistemas. Šioje teisės normoje atskirų inžinerinių tinklų įvadų ir autonominių inžinerinių sistemų buvimas nurodytas kaip sąlyga, sudaranti prielaidą viename pastate steigti daugiau nei vieną bendriją. Atskirų inžinerinių tinklų įvadų ir autonominių inžinerinių sistemų buvimas taip pat vertintinas kaip sąlyga, sudaranti prielaidą bendrijai pastate steigti ne viso jo mastu, bet tik toje pastato dalyje, kuri turi atskirus inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines inžinerines sistemas. Bendrijos steigimas viso pastato mastu ar tik jo autonomiškioje dalyje, turinčioje atskirus inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines inžinerines sistemas, lemia bendrijos kompetencijos ribas, bendrojo naudojimo objektų aprašą. Nagrinėjamoje byloje teismai, netinkamai kvalifikavę ginčo pastatą, netyrė ir nenustatė faktinių aplinkybių dėl autonomiškio ginčo pastato dalį egzistavimo ir šia prasme Bendrijos kompetencijos bei teisės sudaryti ginčijamas Sutartis bei Susitarimų dalis dėl ieškovių, kurios nėra Bendrijos narės. Šiuo aspektu taip pat tirtinos ir nustatytos ieškovių nurodytos aplinkybės, jog Sutartis priede buvo nurodytas sąrašas pastato patalpų savininkų, kuriems paslaugos neteikiamos, tarp jų buvo ir ieškovės, o Susitarimas atsakovės išplėti asmenų, kuriems teikiamos paslaugos, ratą, įtraukdamas visus pastato patalpų savininkus – taip pat ir ieškoves.

#### *Dėl kreipimosi į Konstitucinį Teismą*

61. Konstitucijos 110 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad teisėjas negali taikyti įstatymo, kuris prieštarauja Konstitucijai. Teismas, vykdydamas teisingumą, turi vadovautis tik Konstitucijai neprieštaraujančiais įstatymais ir kitais teisės aktais, negali taikyti įstatymo, kuris prieštarauja Konstitucijai (Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d., 2006 m. sausio 16 d., 2006 m. kovo 28 d. nutarimai).
62. Konstitucijos 102 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad Konstitucinis Teismas sprendžia, ar įstatymai ir kiti Seimo aktai neprieštarauja Konstitucijai, o Respublikos Prezidento ir Vyriausybės aktai – Konstitucijai ir įstatymams.
63. Teismų įgaliojimai sustabdyti bylos nagrinėjimą ir kreiptis į Konstitucinį Teismą su prašymu iširti teisės akto atitikti Konstitucijai yra *expressis verbis* įtvirtinti Konstitucijoje: Konstitucijos 110 straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog tais atvejais, kai yra pagrindas manyti, kad įstatymas ar kitas teisės aktas, kuris turėtų būti taikomas konkrečioje byloje, prieštarauja Konstitucijai, teisėjas sustabdo šios bylos nagrinėjimą ir kreipiasi į Konstitucinį Teismą prašydamas spęsti, ar šis įstatymas ar kitas teisės aktas atitinka Konstituciją. Analogiška nuostata įtvirtinta ir [CPK](#) 3 straipsnio 3 dalyje, Konstitucinio Teismo įstatymo 67 straipsnio 1 dalyje.
64. Kasacinis teismas yra išaiškines, kad [CPK 3 straipsnio](#) 3 dalyje yra įtvirtinta teismo pareiga, atsižvelgiant į konkrečios bylos aplinkybes ir tuo byloje taikytino konkretus teisės akto turinį, kreiptis į Konstitucinį Teismą, jeigu yra pagrindas manyti, kad įstatymas ar kitas teisės aktas, kuris turėtų būti taikomas konkrečioje byloje, prieštarauja Konstitucijai ar įstatymams. Teismas byloje iškilus (ar bylos šalies iškelta) klausimą dėl kreipimosi į Konstitucinį Teismą sprendžia savo nuožūra, atsižvelgdamas į bylos aplinkybes. Įstatyme nustatytas tik vienas pagrindas, kada teismas privalo kreiptis: kai teismui konkrečioje byloje kyla pagrįstų abejonių dėl taikytino įstatymo ar kito teisės akto konstitucingumo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-95/2007](#)). Teismas privalo kreiptis į Konstitucinį Teismą tas atvejas, kam jam kyla pagrįstų abejonių taikytino teisės akto, kurio atitikties Konstitucijai patikrinimas priklauso Konstitucinio Teismo kompetencijai, konstitucingumui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. balandžio 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133/2012](#)).
65. Kasacinio teismo taip pat konstatuota, kad byla nagrinėjantis teismas savarankiškai sprendžia, ar yra pagrindas kreiptis į Konstitucinį Teismą. Šis teismo diskrecija nepriklauso nuo to, ar šalys pateikė prašymą ir argumentus dėl kreipimosi į Konstitucinį Teismą. nei Konstitucijoje, nei [CPK](#), nei Konstitucinio Teismo įstatyme nenustatyta, kad, byloje dalyvaujančiam asmeniui pateikus prašymą, kurio prašoma teismo kreiptis į Konstitucinį Teismą, byla nagrinėjantis teismas privalo kreiptis į Konstitucinį Teismą. Pagal Konstituciją pagrindas inicijuoti konstitucinės justicijos bylą Konstituciniame Teisme yra konkrečią bylą nagrinėjantį teismui (teisejiu) kilusios abejonės dėl toje byloje taikytino teisės akto atitikties Konstitucijai (kitam aukštesnės galios teisės aktui), kurios privalo būti pašalintos, kad teismas būtų galėtų priimti teisėgą sprendimą (bylą baigiamąjį teismo aktą). Pašalinai šias abejones (pareigti arba patvirtinti jų pagrįstumą) pagal savo kompetenciją gali tik Konstitucinis Teismas (Konstitucinio Teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas).
66. Konstitucinis Teismas yra išaiškines, kad jei teismas konkrečioje byloje neabejoja byloje taikytino teisės akto atitiktimi Konstitucijai, tai taiko šį teisės aktą (Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas).
67. Kasacinio skundo ieškovės nurodo, jog ieigiu Lietuvos Aukščiausis Teismas, nagrinėdamas bylą, darys išvadą, kad DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalis, nustatanti specialias taisykles priimti daugiabučio gyvenamojo namo patalpų savininkų sprendimą dėl DGNKPPSBJ nurodytos bendrijos steigimo, leidžia toliau pačia tvarka be sąlygomis priimti toki pat sprendimą bet kokio kito pastato atveju, toks sprendimas reikšia ir tokios bendrijos paskyrimą pastato administratorė, tai konstatuota, jog iškyla abejonė dėl DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalies atitikties Konstitucijai, jos 23 straipsniui, nes pirmiau nurodyta įstatymo nuostata leidžia priimti bendratarčių sprendimus dėl bendros nuosavybės valdymo ir naudojimo tų bendratarčių balsais, kurių turima bendrosios dalinės nuosavybės dalis nesudaro daugumos (didesnės kaip 1/2 dalies), o atskirais atvejais – nežymią dalį, neišaiškomas teisių ir pareigų, bendrosios dalinės nuosavybės dalių proporcijum principas. Ieškovės teigia, jog DGNKPPSBJ normų aiškinimas taip, kad jos nustato šimtis iš bendros taisyklės, suteikia daliai bendratarčių nepagrįstą pranašumą prieš kitus bendratarčius, reikštų tų normų prieštaravimą Konstitucijos 23 straipsniui ir būtinumą kreiptis į Konstitucinį Teismą dėl DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalies atitikties Konstitucijai.
68. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į nagrinėjamos bylos aplinkybes, DGNKPPSBJ normose, taip pat ir šio įstatymo 6 straipsnio 3 dalyje įtvirtintą teisinį reglamentavimą, bylos procesinių dokumentų argumentus, nusprendžia, kad nėra pagrindo manyti, jog DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalis prieštarauja Konstitucijai. Taigi, teisėjų kolegijai nagrinėjamoje byloje nekilus pagrįstų abejonių dėl DGNKPPSBJ 6 straipsnio 3 dalies konstitucingumo, pagrindo kreiptis į Konstitucinį Teismą nagrinėjamui atveju buvimas nenustatytas (Konstitucijos 110 straipsnio 2 dalis, [CPK](#) 3 straipsnio 3 dalis, Konstitucinio Teismo įstatymo 67 straipsnio 1 dalis).

#### *Dėl kitų kasacinio skundo argumentų, bylos procesinės baigties*

69. Kiti kasacinio skundo argumentai vertintini kaip reformuluojantys kasacijos pagrindo arba neturinčius įtakos skundžiamos apeliacinės instancijos teismo nutarties teisėtumui ir vienos teismų praktikos formavimui, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
70. Kasacinis teismas negali pašalinti nustatytų pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų padarytų materialiosios teisės pažeidimų, nes ginčiui išspėsti būtina tirti ir vertinti įrodymus, nustatyti turinčias reikšmės bylą išspėsti faktines

aplinkybes ([CPK 359 straipsnio](#) 4 dalis). Konstatuotina, kad nagrinėjant bylą pirmosios instancijos teisme buvo padarytas esminis proceso teisės normų pažeidimas, kuris negali būti pašalintas apeliacinės instancijos teisme. Dėl to apskųsti teismų procesiniai sprendimai naikintini ir byla perduotina iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 5 punktas, 360 straipsnis).

*Dėl bylinėjimosi išlaidų*

71. Kadangi byla perduodama iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, tai bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimas išspręstinas šio teismo, bylą išnagrinėjus iš naujo.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 362 straipsniu,

n u t a r i a :

Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. gruodžio 6 d. sprendimą ir Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 23 d. nutartį panaikinti ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti Vilniaus miesto apylinkės teismui.

Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai  
Sagatys

Sinniškis

Vasarienė