



LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS
PETICIJŲ KOMISIJA

IŠVADA

DĖL PETICIJOS (2026-03-09 NR. PC-8) DĖL DAUGIABUČIO NAMO BUTŲ IR KITŲ
PATALPŲ SAVININKŲ LĖŠŲ KAUPIMO DYDŽIO APSKAIČIAVIMO TVARKOS
KEITIMO

2026-07-01

Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybės Peticijų komisija (toliau – Komisija) 2026 m. liepos 1 d. posėdyje iš esmės nagrinėjo peticiją (2026-03-09 Nr. PC-8) dėl daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimo dydžio apskaičiavimo tvarkos keitimo ir priėmė sprendimą teikti Vyriausybei išvadą netenkinti pareiškėjo peticijoje išdėstytus prašymus ir siūlymus.

Pareiškėjas prašo:

1. pakeisti Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą¹ (toliau – Aprašas) ir nustatyti, kad daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos būtų apskaičiuojamos proporcingai savininkų dalims bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kaip tai nustatyta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnyje:

- butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso bendrojo naudojimo patalpos, konstrukcijos ir įrenginiai;
- savininkai proporcingai savo daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje privalo apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti;
- savininkai privalo reguliariai kaupti lėšas namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.

2. Užtikrinti, kad nauja tvarka būtų aiški, įgyvendinama ir neleistų pažeisti Civilinio kodekso principų.

Komisijos sprendimas priimtas įvertinus pareiškėjo peticijoje pateiktų prašymų ir siūlymų teisėtumą, pagrįstumą, tikslingumą, naudingumą, atitiktį teisėkūros principams ir jų įgyvendinimo galimybes, taip pat atsižvelgta į Aplinkos ministerijos, Teisingumo ministerijos, Lietuvos savivaldybių asociacijos nuomones. Komisijos posėdyje pareiškėjas nedalyvavo. Komisijos sprendimo argumentai pateikiami šioje išvadoje.

Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimo ir priežiūros išlaidas sudaro trys išlaidų grupės: turto administravimo išlaidos, namui išlaikyti ir išsaugoti būtinos išlaidos ir su buto naudojimu susijusios asmeninės išlaidos (pvz., išlaidos šiukšlėms išvežti, elektros energijai ir pan.²).

¹ Patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 „Dėl Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“.

² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-132/2010.

Apskaičiuojant namui išlaikyti ir išsaugoti būtinas išlaidas, svarbi Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta bendroji taisyklė, kad bendraturtis privalo proporcingai savo daliai prisidėti prie išlaidų namui, tarp jų – bendrojo naudojimo objektams, išlaikyti ir išsaugoti. Be to, Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalyje Vyriausybei pavesta patvirtinti lėšų, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką.

Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Nuosekliai formuojamoje kasacinio teismo praktikoje taip pat pripažįstama, kad daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų teisės į turtą, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė, grindžiamos proporcingumo principu³. Vadovaujantis Aprašu, apskaičiuojant kaupiamosios įmokos dydžius, taip pat yra taikomas ir buto ar kitos patalpos naudingojo ploto arba bendrojo ploto, kai naudingasis plotas nenustatomas, kriterijus (žr. Aprašo 5 ir 6 punktus).

Pagal Aprašo 5 punktą daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininko mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis apskaičiuojamas pagal formulę, kuri atitinka Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalyje nustatytą proporciją, susietą su butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalimis (nustatomos pagal turimą naudingąjį plotą) pastate.

Naudingasis patalpų plotas apskaičiuojamas vadovaujantis Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. spalio 22 d. įsakymu Nr. D1-349 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės). Taisyklių 205.6 papunktyje nustatyta: „205.6. Gyvenamojo tipo patalpos naudingasis plotas yra visų kambarių (gyvenamojo ploto), verslo patalpų (verslo ploto) ir apšiltintų pagalbinių patalpų (pagalbinio naudingojo ploto) plotų suma.“ Taisyklių 209.3 papunktyje nustatyta: „209.3. Naudingasis plotas skaičiuojamas tik negyvenamojo tipo patalpų, kurios yra gyvenamojo tipo pastate. Jis skaičiuojamas taip: 209.3.1. Į antžeminėje pastato dalyje esančios negyvenamojo tipo patalpos naudingąjį plotą įskaičiuojami apšiltintų pagrindiniam ir pagalbiniam plotui priskiriamų patalpų plotai. 209.3.2. Požeminėje pastato dalyje (pvz., rūsyje) esančios negyvenamojo tipo patalpos naudingasis plotas prilyginamas šios patalpos bendram plotui, kuris skaičiuojamas kaip pagrindinių ir pagalbinių plotų suma.“

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2009 m. lapkričio 27 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009 išaiškino, kad Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 5 dalyje (galiojančio Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalis) įtvirtintas proporcingumo principas, kuris reiškia, kad kiekvieno butų ir kitų patalpų savininko bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra nustatoma kaip atitinkama proporcija⁴. Pagal šią teisės normą butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas⁵.

Aprašo 5 punkte nurodyta, kad *buto ar kitos patalpos naudingasis plotas arba bendrasis plotas* nustatomas naudojant patalpų bendrąjį, o ne naudingąjį plotą tuo atveju,

³ Žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. lapkričio 27 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009.

⁴ Nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą, atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan. yra teisiškai nereikšminga. Priešingas aptariamasis teisės normos aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkretaus butų ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu. Tai, kad poįstatyminiai teisės aktai nereglamentuoja tokio, kaip pirmiau nurodytas, patalpų naudingojo ploto skaičiavimo, neteikia teisinio pagrindo kitaip aiškinti Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 5 dalį. Šiai teisės normai taikyti reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą.

kai naudingasis plotas nenustatomas (pavyzdžiui, daugiabučiame name esančios neapšiltintos palėpės, įregistruotos kaip atskiras nekilnojamojo turto kadastro objektas).

Pareiškėjo papildomi argumentai ir nuoroda į Civilinio kodekso 4.73 straipsnį⁶, kad visų daugiabučio namo butų ir patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalys yra lygios paaiškinama tuo, kad daugiabučių (butų ir kitų patalpų savininkų) reguliavimas numatytas Civiliniame kodekse 4.82–4.85 straipsniuose. Atkreiptinas dėmesys, kad tai yra specialiosios teisės normos, kurios turi viršenybę prieš bendrąsias teisės normas. Teisės doktrinoje ir praktikoje pripažįstama, kad materialiosios teisės bendrųjų ir specialiųjų normų prieštaravimas sprendžiamas vadovaujantis principu *lex specialis derogat legi generali* (specialioji norma turi viršenybę prieš bendrąją), todėl tais atvejais, kai tą patį santykį reguliuoja dvi teisės normos, kurių viena yra bendresnio pobūdžio, o kita – specialioji, atsižvelgiama į teisėje galiojantį principą, kad prioritetą turi specialioji teisės norma (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 3 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-203-469/2019 21 punktą).

Komisijos nuomone, Aprašas įgyvendina 4.82 straipsnio 7 dalyje nustatytą tvarką, kad pagal naudingojo ploto santykį nustatoma kiekvieno savininko bendrosios dalinės nuosavybės dalis, todėl kaupiamųjų įmokų apskaičiavimas pagal naudingąjį plotą iš esmės reiškia apskaičiavimą proporcingai bendrosios nuosavybės daliai.

Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkte įtvirtintas tikslingumo principas reiškia, kad teisės akto projektas turi būti rengiamas ir teisės aktas priimamas tik tuo atveju, kai siekiamų tikslų negalima pasiekti kitomis priemonėmis. Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, Komisijos nuomone, netikslinga tenkinti pareiškėjo peticijoje teikiamų prašymų ir siūlymų.

Vadovaujantis Konstitucinio įstatymo 18 straipsnio 4 dalies 2 punktu, Vyriausybei teikiama Komisijos išvada dėl peticijoje (2026-03-09 Nr. PC-8) dėl daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimo dydžio apskaičiavimo tvarkos keitimo išdėstytų prašymų ir siūlymų netenkinimo.

Komisijos pirmininkė

Barbara Aliaševičienė

⁶ „**4.73 straipsnis. Bendrosios nuosavybės teisės rūšys**

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