From: **Vilniaus susivienijimas** <vilniaussodai@gmail.com>
Date: Wed, Feb 27, 2019 at 1:57 PM
Subject: Teismų praktika svarbiais sodininkų bendrijų klausimais

Vilniaus susivienijimas "Sodai" informuoja savo narius apie teismų praktiką svarbiais sodininkų bendrijų klausimais

1. Dėl teisės normų, reglamentuojančių sodininkų bendrijų teisę ne aukciono tvarka (lengvatinėmis sąlygomis) pirkti bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus, aiškinimo ir taikymo
arba
Dėl draudimo sodininkų bendrijai parduoti tretiesiems asmenims lengvatinėmis sąlygomis išpirktą valstybinę bendrojo naudojimo žemę

Informuojame, kad 2019 m. vasario 13 d. įsigaliojo Lietuvos aukščiausiojo teismo nutartis **Byla e3K-3-18-248/2019** Dėl teisės normų, reglamentuojančių sodininkų bendrijų teisę ne aukciono tvarka (lengvatinėmis sąlygomis) pirkti bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus, aiškinimo ir taikymo.

Ginčo esmė:

Sodininkų bendrija lengvatinėmis sąlygomis iš valstybės išsipirko valstybinį bendrojo naudojimo žemės sklypą, skirtą rekreacijai ir statiniams statyti. Pagal šios žemės įsigijimo tikslą (tikslas buvo nurodytas Bendrijos narių susirinkimo protokole) ir naudojimo būdą Bendrija turėjo planuoti ją naudoti tik Bendrijos reikmėms, tačiau šis žemės sklypas buvo suskirstytas mažesniais sklypais, kurie vėliau buvo parduoti tretiesiems asmenims (sodininkų bendrijos nariams).

Ginčas kilo dėl to, kad Bendrija turėjo ketinimą išsipirktą valstybinės žemės sklypą naudoti ne bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, o su įsigijimo tikslu nesuderinamiems poreikiams (perparduoti ginčo žemės sklypo dalis fiziniams asmenims). Teismas sprendė, kad, pardavus žemę fiziniams asmenims, buvo pasinaudota lengvatinėmis sąlygomis, nukrypta nuo reikalavimo naudoti žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, leidžiant jiems ją įsigyti ir taip pažeidžiant imperatyviąsias Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 patvirtintų Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje taisyklių, Žemės įstatymo 2 straipsnio 16 dalies, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3D-37/D1-40 1.1 punktu patvirtintą Žemės naudojimo būdų turinio aprašo 18 punkto normas.

Lietuvos aukščiausiasis teismas konstatavo:

Valstybinės žemės sklypo socialinė paskirtis yra ta, kad žemė būtų naudojama pagal nustatytą pagrindinę tikslinę jos naudojimo paskirtį ir teiktų visuomeninę naudą. Žemės santykiai turi būti tvarkomi atsižvelgiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir kitus principus.

Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje taisyklių 3 punkte nurodyta, kad pagal šias Taisykles sodininkų bendrijos turi teisę pirkti mėgėjų sodo teritorijoje esančius valstybinės žemės sklypus – bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus, naudojamus bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai (3.2.1 punktas), bei įsiterpusius valstybinės žemės sklypus, reikalingus bendrojo naudojimo statiniams statyti ar

rekreacijai (3.2.2 punktas); šie sklypai turintiems teisę juos įsigyti subjektams parduodami be aukciono (4 punktas).

Nurodytos teisės normos, nustatančios sodininkų bendrijų teisę pirkti jų teritorijoje esantį bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, bendrijų naudai suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme kitais, efektyvesniais, būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą. Dėl to ši teisė suteikiama tik esant įstatyme nustatytoms sąlygoms.

Taigi teisės aktai labai aiškiai apibrėžia, kad būtent sodininkų bendrijoms, o ne atskiriems asmenims yra suteikiama teisė lengvatine tvarka įsigyti sodininkų bendrijos teritorijoje esančius bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus, naudojamus bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai. Šios nuostatos yra imperatyvios. Lengvatinę (be aukciono) tokių sklypų įsigijimo tvarką lemia jų naudojimo būdas. Sodininkų bendrijos gali įsigyti ne bet kokius, o būtent bendrojo naudojimo žemės sklypus.

Dėl sodininkų bendrijos teisinio statuso ir teisės disponuoti mėgėjų sodo bendrojo naudojimo žeme

CK 2.74 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad viešieji juridiniai asmenys turi specialųjį teisnumą, t. y. jie gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja jų steigimo dokumentams ir veiklos tikslams. Minėta, kad sodininkų bendrija yra pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjų sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu. Taigi sodininkų bendrija, kaip viešasis juridinis asmuo, turi specialųjį teisnumą. Bendrijos įstatų 12 punkte nustatyti tokie Bendrijos veiklos tikslai – įgyvendinti Bendrijos narių bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjų sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu; puoselėti ir tausoti gamtą ir kraštovaizdį.

Sodininkų bendrijų įstatymo 15 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendrijos narių susirinkimo išimtinė kompetencija, inter alia, 8 punkte – teisė nustatyti disponavimo bendrijos turtu ir lėšomis tvarką, spręsti lėšų skolinimosi bei pajamų paskirstymo klausimus; 15 punkte – teisė spręsti bendrijos bendrojo naudojimo turto naudojimo, tvarkymo ir pardavimo klausimus.

Teisėjų kolegija pažymi, kad, priešingai nei teigiama kasaciniame skunde, ši sodininkų bendrijos narių susirinkimo kompetencija negali būti aiškinama kaip suteikianti susirinkimui absoliučią laisvę disponuoti bendrijos bendrojo naudojimo turtu, neatsižvelgiant į bendrijos specialųjį teisnumą ir imperatyviąsias teisės aktų nuostatas.

Teisės aktai nustato aiškų ir konkretų sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypo naudojimo būdo turinį, t. y. sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemė skirta tik bendram viešam naudojimui – bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitiems bendriems veiksmams. Sutiktina su apeliacinės instancijos teismo išvada, kad mėgėjų sodo teritorijoje esanti bendrojo naudojimo žemė dėl jos naudojimo būdo, skirto visų sodininkų bendrijos narių bendriems interesams tenkinti, negali nuosavybės teise priklausyti atskiriems (pavieniams) sodininkų bendrijos nariams ar kitiems privatiems asmenims. Perleidusi bendrojo naudojimo žemę privatiems asmenims Bendrija neturi galimybės užtikrinti, kad sklypas būtų naudojamas bendriems visų Bendrijos narių interesams tenkinti.

PLAČIAU TEISMO NUTARTĮ GALIMA PASISKAITYTI ČIA

2. Dėl ne bendrijos narių mokamų mokesčių Bendrijai (konkrečiau bendrijos administravimo išlaidos (alga pirmininkui, buhalteriui))_Apeliacinė instancija

Ginčo esmė:

Sodininkų bendrija kreipėsi į teismą dėl ne bendrijos nario, kuris sodininkų bendrijai nemoka mokesčių. Vilniaus apygardos teismo 2016-02-22 nutartyje civilinėje byloje Nr. e2A-883-450/2016 konstatuota, kad kiekvienas sklypo savininkas, nepaisant to, yra jis sodininkų bendrijos narys ar ne, yra bendrojo naudojimo objektų bendraturtis. Bendraturčio pareiga padengti bendro turto eksploatavimo išlaidas atsiranda daiktinės teisės pagrindu (CK 4.76 straipsnis), proporcingai savo nuosavybės daliai nepriklausomai nuo to, naudojasi bendraturtis bendru turtu ar ne, o atsisakyti mokėti gali tik tų paslaugų, kurios teikiamos asmeniniams sodo savininkų poreikiams tenkinti. Vilniaus apygardos teismo 2016-02-22 nutartyje civilinėje byloje Nr. e2A-883-450/2016 konstatuota, kad mokesčiai <*bendrijos administravimo mokesčiai, t.y. alga bendrijos pirmininkui ir buhalteriui*> nėra tiksliniai bendrojo naudojimo objektų priežiūros mokesčiai;

Bendrija ieškinio reikalavimų pagrįstumą neįrodė, nes nebuvo neišskirta konkreti nurodytų mokesčių dalis skirta bendrojo naudojimo objektų priežiūrai.

Ne bendrijos narys teigė, jog neturi pareigos mokėti atlyginimą bendrijos valdymo organams, ar kitiems bendrijos darbuotojams, nes bendrijos valdymas ir darbo užmokesčio mokėjimas bendrijos valdymo organams bei kietiems darbuotojams nesiejamas su būtinomis išlaidomis bendrojo naudojimo objektams išlaikyti. Taip pat Bendrijos valdymas ir darbo užmokesčio mokėjimas bendrijos valdymo organams bei kietiems darbuotojams nesiejamas su būtinomis išlaidomis bendrojo naudojimo objektams išlaikyti, kadangi objektai gali būti administruojami ir nesant bendrijos.

Apeliacinės instancijos teismas konstatavo:

Analizuojant SBĮ nuostatas matyti, kad pagal SBĮ 3 straipsnio 1 dalį sodininkų bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjų sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu. Iš aptariamos įstatymo nuostatos matyti, **jog sodininkų bendrijos tikslas įgyvendinti ne tik bendrijos narių, tačiau visų sodininkų teises ir pareigas, susijusias su bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu.** SBĮ 22 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad asmenys, kurie mėgėjų sodo teritorijoje įsigyja žemės sklypą ir nepageidauja tapti bendrijos nariais, išstoję iš bendrijos arba iš jos pašalinti, taip pat juridiniai asmenys, kurie įsigyja žemės sklypą, turi vienodas pareigas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomų bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, kaip ir bendrijos nariai. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, tokia įstatymo nuostata reiškia, jog tiek sodininkai, esantys Bendrijos nariais, tiek sodininkai, nesantys Bendrijos nariais turi vienodos apimties pareigas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomų bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, kadangi įsteigus Bendriją, bendrojo naudojimo objektų naudojimą ir priežiūrą užtikrina Bendrija. Apeliacinės instancijos teismas papildomai atkreipia dėmesį ir į tai, kad SBĮ 7 straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad asmenys, išstoję iš bendrijos, už visas paslaugas ir naudojimąsi bendrojo naudojimo objektais atsiskaito pagal bendrijos pateiktas sąskaitas. Tai, kad kiti, ne sodininkų bendrijos nariai, turi pareigą atsiskaityti už jiems teikiamas paslaugas nurodyta ir SBĮ 22 straipsnio 5 dalyje. **Apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs lingvistinę SBĮ 7 straipsnio 5 dalies nuostatos formuluotę, taip pat joje esant terminą „už visas paslaugas“ sprendžia, jog aptariama nuostata numato pareigą ne bendrijos nariui apmokėti ir Bendrijos mokamą atlyginimą samdomiems darbuotojams. Vien ta aplinkybė, jog atsakovas nėra Bendrijos narys nepaneigia aplinkybės, jog Bendrijos samdomi darbuotojai neatlieka pareigų, skirtų Bendrijos bendrojo naudojimo objektams administruoti, taip pat kitų**

pareigų, susijusių su bendru Bendrijos tinkamu teisių ir pareigų užtikrinimu. Bendrojo naudojimo objektų administravimas ir priežiūra sudaro pagrindinę bendrijos veiklą, bendrijos veikla susijusi su visų bendraturčių interesais, todėl negalima nustatyti, kokia dalis bendrijos pirmininko paslaugų yra teikiama visiems sodininkams (ne bendrijos nariams, kitiems asmenims), o kokia – išimtinai bendrijos nariams. Aptarto teisinio reguliavimo pagrindu sprendžiama, kad atsakovas, nesantis Bendrijos nariu, turi proporcingai prisidėti ir prie sodininkų bendrijos išlaidų, skirtų Bendrijos darbuotojų darbo užmokesčiui. Vertinama, kad administravimo išlaidos, į kurias įeina bendrijos valdymo išlaidos, **t. y. atlyginimas bendrijos pirmininkui ir buhalteriui turėtų būti paskirstytos visiems sodininkams, o ne tik bendrijos nariams.** Analogiškos praktikos laikosi ir kiti apygardų teismai (Vilniaus apygardos teismo 2018-11-20 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1483-431/2018, nutarties 27 punktas; Vilniaus apygardos teismo 2013-06-17 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-1080-565/2013; Klaipėdos apygardos teismo 2012-02-02 nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-71-538/2012).

PLAČIAU TEISMO NUTARTĮ GALIMA PASISKAITYTI ČIA

3. Dėl statybų mokesčio

Vilniaus susivienijimas „Sodai“ pastebėjo, kad kai kurių sodininkų bendrijų narių susirinkimai yra priėmę sprendimus dėl statybų mokesčio sodininkų bendrijoje. Susirinkimų sprendimuose dažniausiai konstatuojama, kad tie asmenys, kurie vykdo statybas savo privačiame sklype, privalo į bendrijos kasą įmokėti tam tikrą sumą už kelių sugadinimą. Tokios įmokos prašoma iš visų besistatančių asmenų, nesvarbu, ar buvo sugadintas kelias (keliai) ar ne, o kartais statybos išvis nepradėtos.

Informuojame, kad šis mokestis yra neteisėtas.

Teismas yra pasisakęs, kad civilinės atsakomybės taikymui (civilinė deliktinė atsakomybė žemės sklypo savininkams, jeigu bus padarytas kelio sugadinimas ar kitokia žala) būtina nustatyti visas civilinės atsakomybės sąlygas - neteisėtus veiksmus, padarytą žalą, priežastinį neteisėtų veiksmų ir žalos ryšį, taip pat kaltę. Nenustačius bent vienos iš nurodytų sąlygų, deliktinė civilinė atsakomybė negalima. Jei žala padaryta bendrijos keliams nėra konstatuota, o mokestinė našta perkeliama tik daliai bendrijos narių, bet ne visiems bendrijos nariams, yra konstatuojama kaip prieštaravimai imperatyviosioms teisės normoms. Bendrijos nariai moka mokesčius bendrijai proporcingai savo daliai. Atskiro mokesčio skiriamo kelių remontui nustatymas tik statantiems ar rekonstruojantiems namus, t.y. siauram bendrijos narių ratui, pažeidžia CK 4.76 str. straipsnio įtvirtintą principą bei solidarumo, lygiateisiškumo, demokratiškumo ir tarpusavio susitarimo principus.

Vilniaus susivienijimo "Sodai"
Pirmininkas Romasis Vaitekūnas
tel. (8-5) 2 62 54 83
mob. 8 612 79253
el. pašas: vilniaussodai@gmail.com,
www.vilniaussodai.lt