



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL PAKARTOTINIO X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2018-04-24 Nr. 4D-2017/2-1630
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo pakartotinį X (toliau vadinama – Pareiškėja), [...] namo (toliau vadinama – Namas) gyventojos, skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai netinkamai vykdant statinių naudojimo priežiūrą bei bendrojo naudojimo objektų valdytojų (Bendrijos valdymo organų) veiklos kontrolę ir priežiūrą (toliau vadinama – Pakartotinis skundas).

2. Pakartotiniame skunde nurodoma:

2.1. „2017-11-13 gautas atsakymas iš Savivaldybės [...] prasilenkia su sveika logika, akivaizdžiai yra nepaisoma teisės aktų, Seimo kontrolieriaus rekomendacijų“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „Akivaizdžiai vilkinamas klausimas dėl nelegalių statybų griovimo ir lėšų, nesumokėtų Savivaldybės įmonėms ir man, kaip bendraturtei, išieškojimo iš [...] [buto]. Jau virš dviejų metų Savivaldybė dangsto nusikaltimą, tempdama laiką ir imituodama veiklą. Realiai, išskyrus baudų skyrimą, nėra nieko nuveikta. Ankstesnis teismas šiuo klausimu konstatavo, kad nėra jokių teisinių galimybių teisinti nelegalias statybas. Teismai patvirtino, kad nuo nelegalių statybų pabaigos (1991–1993 m.) [...] [buto] gyventojai moka tik už Registro centro pažymoje nurodytą plotą, kuris realiai neatitinka savininkų valdomam plotui, kuris yra dvigubai didesnis, negu nurodyta Registrų centro pažymoje.“

2.3. „[...] [buto] savininkai eilę metų nemoka mokesčių už Namą priežiūrą, šildymą, šiukšlių išvežimą. Už komunalinius patarnavimus nemokami mokesčiai Savivaldybės įmonėms „F“, „G“. Šiuos mokesčius privalo mokėti kiti bendraturčiai.“

2.4. „Kreipimasis į Aplinkos ministeriją seka tik po 2017-10-03 Seimo kontrolieriaus rašto, t. y., praėjus daugiau negu 1,5 metų.“

2.5. „Šiuo metu vykdomas Namų fasado remontas, už kurį bendrasavininkiai moka tūkstantines sumas, o [...] [buto] savininkė mokės tik už Registrų centro pažymoje nurodytą plotą.“

2.6. „Namų bendrojo naudojimo objektų valdymui ir priežiūrai buvo sukurta Namų bendrija, kurios pirmininkė nuo pat bendrijos įkūrimo pradžios tinkamai nesirūpino Namų bendrojo naudojimo objektų išlaikymu, priežiūra ir išsaugojimu [...]“.

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių spręsti „klausimą dėl nelegalių statybų griovimo [...], ir įmokų išieškojimo ir mokesčių perskaičiavimo iš minėto būsto savininkų Pareiškėjai“ bei „atstovauti mano pažeistas teises teisme.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjos nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją (toliau vadinama ir – Ministerija), prašydamas pateikti paaiškinimus dėl Pakartotinio skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

5. *Savivaldybė* Seimo kontrolierių informavo, pateikė dokumentus bei paaiškinimus, iš kurių nustatyta:

5.1. „2017-08-30 Savivaldybė už statinio techninės priežiūros patikrinimo akto 04-7-117 reikalavimų nevykdymą surašė administracinio nusižengimo protokolą Nr. SAVAD-19ANP-115389589-17, kurio nagrinėjimas buvo numatytas 2017-09-15. [...] savininkei 2017-08-30 registruotu paštu buvo išsiųstas kvietimas atvykti dėl nutarimo priėmimo. Savininkė neatvyko.“

5.2. „2017-10-11 Savivaldybė surašė pakartotinį administracinio nusižengimo protokolą Nr. S AVAD-19ANP-122501655-17, kurio nagrinėjimas numatytas 2017-10-25.

2017-10-25 Savivaldybė surašė nutarimą dėl baudos skyrimo administracinio nusižengimo byloje Nr. [...]. Buto savininkė nesutiko su nutarimu ir jį 2017-11-09 per Savivaldybės administraciją apskundė Kauno apylinkės teismui.“

5.3. „2017-11-17 gautas Kauno apylinkės teismo šaukimas į teismo posėdį dėl bylos ROIK17073535860 Nr. [...] nagrinėjimo, kurio data buvo planuota 2017-12-11. Pati ieškovė [...] buvo savininkė] paprašė teismo posėdį atidėti. Posėdis atidėtas iki 2018-01-19.“ Iš Savivaldybės telefonu gauta informacija, kad teismo posėdis atidėtas iki 2018-03-06.

5.4. „Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – LR CK) 4.72 str., bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. LR CK 4.82 str. 7 d. nurodyta, jog buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. LR CK 4.82 ir 4.83 str. nustatyta, kad namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos ir bendrojo naudojimo įranga priklauso butų (patalpų) savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise ir kad savininkai bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ir proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui prižiūrėti.

Namo bendrojo naudojimo objektų valdymui įsteigta DNSB „B“ [toliau vadinama ir – Bendrija], kuri su UAB „A“ [toliau vadinama ir – Administratorius, Bendrovė] 2014-10-01 yra pasirašiusi sutartį dėl Namu administravimo, priežiūros ir paslaugų teikimo. Bendrovė Savivaldybę 2017-10-17 raštu informavo, kad Bendrovė mokesčius Namu butų ir kitų patalpų savininkams skaičiuoja vadovaudamasi VĮ Registrų centro 2017-06-27 pateiktais duomenimis – butų (patalpų) sąrašu ir aukščiau nurodytomis LR CK nuostatomis. Pareiškėjai ši informacija pateikta [...] 2017-11-13 raštu Nr. 53-5-1025.“

5.5. „Bendrovė pateikė Namu bendrasavininkų susirinkimo 2017-09-15 protokolą, kuriame nurodyta, kad dauguma – 13 (viso name 24 patalpos) namo patalpų savininkų nutarė, kad Bendrijos ir fasado remonto darbų mokesčiai būtų skaičiuojami pagal VĮ Registrų centro išrašė nurodytą naudingą plotą. Duomenų, kad dalies butų ir kitų patalpų savininkams namo priežiūros mokesčiai dėl kažkokių priežasčių yra neskaičiuojami, nepateikta, todėl tokios informacijos Savivaldybė neturi. Kitų šio Namu savininkų nusiskundimų dėl mokesčių skaičiavimo negauta.“

5.6. „Ministerija pateikė nuomonę, kad mokesčiai gali būti skaičiuojami vadovaujantis VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro duomenimis apie savininkų nuosavybės teise turimus palėpės plotus ir LR CK nuostatomis. Pagal LR CK 4.262 str., įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Kai patalpos įrengtos

neteisėtai ar yra savininkų nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį (LR CK 4.72 str.).“

5.7. „Savivaldybė Vietos savivaldos įstatymu reglamentuotą savivaldybės funkciją – butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę vykdo vadovaudamasi Kauno miesto savivaldybės tarybos 2017-10-17 sprendimu Nr. T-702 patvirtintomis Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėmis (toliau – Taisyklės).“

5.8. „Pagal galiojantį valstybės teisinį reguliavimą, Savivaldybės Taisyklėmis ar kitais teisės aktais nustatytą įgaliojimų ribos ir kontroliuojami administratorių veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgaliotų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei) įtakoti į konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Todėl Savivaldybei nesuteikta teisė įtakoti daugiabučių namų valdytojus butų ir kitų patalpų savininkams mokesčius skaičiuoti nesivadovaujant viešojo registro duomenimis ar kitaip, nei nustato teisės aktai.

Pažymėtina, kad tik patys daugiabučių gyvenamųjų namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimo ir gynybos mechanizmą, nustatytą LR CK ir LR civilinio proceso kodekse, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis LR CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 straipsniai), turto administravimą (4.236–4.252 straipsniai) ir pan. Todėl, jei butų ir kitų patalpų savininkai patiria žalą ar yra pažeidžiamos jų teisės, pagal LR civilinio proceso kodekso 5 str., jie turi teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama teisė arba įstatymo saugomas interesas.“

5.9. 2017-09-14 įvyko Namų butų savininkų susirinkimas (pateiktas 2017-09-15 protokolas). Svarstytas lėšų panaudojimo klausimas. Nutarta: „Už lėšų panaudojimą fasado tvarkymo darbams – 14 (3 balsus gyventojai atsiuntė elektroniniu paštu) balsų butų ir kitų patalpų bendrasavininkų, prieš – 0 balsų.“ Taip pat svarstyta: „Dėl [...] butui Bendrijos ir fasado remonto darbų mokesčiai būtų skaičiuojami pagal Registrų centro išrašė nurodytą naudingą plotą. Už – 13 (1 balsą gyventojas įmetė į Bendrijos pašto dėžutę) balsų butų ir kitų patalpų bendrasavininkų, prieš – 0 balsų.“ ***Susirinkimui pirmininkavo Bendrijos pirmininkė C, kuri yra ir [...] buto savininkė. Susirinkime dalyvavusių butų savininkų sąrašas nepateiktas, nes jo nepateikė Bendrijos pirmininkė.***

5.10. Savivaldybė 2016-11-24 atliko Namų techninės priežiūros kontrolę, surašė patikrinimo aktą; 2016-11-25 surašytas administracinio teisės pažeidimo protokolas, kuriame buvo pažymėta, kad „dalis gyvenamųjų patalpų – palėpės, esančios virš [...] buto, kurioms priskiriama paskirtis – kita, yra užimtos, sujungtos su [...] butu ir naudojamos kaip gyvenamosios patalpos. Nustatyta, kad patalpos naudojamos ne pagal paskirtį.“ 2016-12-15 paskirtame administracinio teisės pažeidimo bylos nagrinėjime, dalyvaujant patalpų naudotojai C, „buvo priimtas nutarimas administracinio teisės pažeidimo byloje (...), skirta administracinė nuobauda – bauda“.

Buto savininkė C paskirtą administracinę nuobaudą 2016-12-29 apskundė Kauno apylinkės teismui. Teismas C skundą atmetė.

5.11. Kauno apylinkės teismas 2015-05-06 išnagrino C ir (ieškovės pavardė Seimo kontrolieriui žinoma) ieškinį Pareiškėjai bei Pareiškėjos priešieškinį ieškovėms dėl pažeistų teisių gynimo ir teisių pripažinimo. Teismas ieškinį tenkino iš dalies, o priešieškinį atmetė. Sprendime pažymėta:

„[...] Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos [toliau vadinama ir – Inspekcija, VTPSI] [...] dėl savavališkai atliktų buto, [...], kapitalinio remonto (įrengiant gyvenamąsias patalpas pastogėje) darbų 2012-01-16 surašė savavališkos statybos patikrinimo aktą [...] ir nurodė, kad, jeigu statybą leidžiančio dokumento Kauno miesto

savivaldybės administracija išduoti negalės ir apie tai informuos Inspekciją, [...] C bus surašytas savavališkos statybos aktas ir savavališkos statybos padariniai bus šalinami teisės aktų nustatyta tvarka. [...]. Taigi, susipažinus su rašytine bylos medžiaga nustatyta, kad ieškovių prašoma įteisinti rekonstrukcija yra pripažinta savavališka statyba, o ieškovės yra pateikusias prašymą Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriui dėl statybą leidžiančio dokumento išdavimo. [...]. Teismas daro išvadą, kad ieškovių dalis bendrojoje gyvenamojo namo [...] nuosavybėje padidėjo, [...] 49,47 kv. m, todėl joms pripažintina nuosavybės teisė į 49,47 kv. m patalpas [...].

[Pareiškėjos] Priešieškinio reikalavimas negali būti tenkinamas. [...]. Atsakovė, manydama, kad ieškovių veiksmais yra pažeidžiamos jos teisės, turi teisę reikalauti pašalinti bet kuriuos jos teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu. Kitaip tariant, atsakovė gali pareikšti negatorinį reikalavimą, prašydama teismo įpareigoti ieškoves pašalinti savavališką statybą, pažeidžiančią jos teises.“

5.12. Kauno apygardos teismo 2015-09-24 sprendime nurodyta:

„Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija [...], teismo posėdyje [...] nagrinėdama ieškovių C, [...] ir atsakovės X apeliacinius skundus dėl Kauno apylinkės teismo 2015 m. gegužės 6 d. sprendimo civilinėje byloje [...] pagal ieškovių C ir [...] ieškinį atsakovei X [...] dėl pažeistų teisių gynimo, nuosavybės teisių pripažinimo bei X priešieškinį dėl įpareigojimo atlikti veiksmus, nustatė:

[...]. Ieškovės ieškinyje [...] teismo prašė pripažinti joms nuosavybės teises į 64,19 kv. m palėpės, [esančios] [...], ir teisę įteisinti Buto rekonstrukciją – Buto išplėtimą, įrengiant pastogėje patalpas [...] pagal 2014 m. vasario mėn. UAB „E“ projektinį pasiūlymą Nr. 214.02/02-SPP be X sutikimo. [...].

[...]. Byloje tarp šalių yra kilęs ginčas dėl palėpės rekonstrukcijos.

Nustatyta, kad ieškovėms nuo 2012 m. nuosavybės teise priklauso 45,99 kv. m bendro ploto butas, esantis [...]. 1994–1996 metais ieškovių tėvas [...] pagal 1994-01-10 UAB „D“ parengtą pastogės rekonstrukcijos projektą savo lėšomis ir darbu atliko šio Buto rekonstrukciją – Buto išplėtimą įrengiant patalpas pastogėje. Ruošiant projektą buvo gauti visų antros laiptinės, kurioje yra ieškovių Butas, savininkų sutikimai. 1996-12-23 Kultūros vertybių apsaugos departamentas išdavė leidimą Nr. 96-301 pastogės rekonstrukcijai. Išplėtus Butą, jo bendras plotas padidėjo iki 109,02 kv. m. Palėpės patalpoms atlikti kadastriniai matavimai, tačiau jos VĮ Registrų centras nėra įregistruotos. VTPSI 2012-01-16 surašė savavališkos statybos patikrinimo aktą. Ieškovės 2012-12-23 kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos skyrių dėl statybą leidžiančio dokumento išdavimo, savavališkai atliktų kapitalinio remonto darbų, įrengiant gyvenamąsias patalpas pastato [...] pastogėje, įteisinimui. Joms atsakyta, kad pateikta dokumentacija netenkina LR statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies ir STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“ penktojo ir šeštojo skyrių, reglamentuojančių projekto sudėtį bei projekto įforminimo tvarką, keliamų reikalavimų, taip pat nepateikti palėpės patalpų valdymo ar naudojimo teisės įrodantys dokumentai.

Teisėjų kolegija, įvertinusi anksčiau nurodytas faktines bylos aplinkybes ir įrodymus, konstatuoja, kad 49,47 kv. m palėpės patalpos rekonstruotos nesilaikant teisės aktais nustatytos tvarkos, t. y., neturint kompetentingos institucijos išduoto leidimo atlikti rekonstrukciją. Atliktos rekonstrukcijos savavališkumo faktą patvirtina ir VTPSI 2012-01-16 savavališkos statybos patikrinimo aktas. [...].

[...] kadangi, kaip nurodyta anksčiau, yra konstatuota, jog visos palėpės rekonstrukcija atlikta neturint leidimo jai atlikti nei pagal UAB „D“ parengtą, nei pagal kitą projektą, t. y., visos palėpės rekonstrukcija yra savavališka, todėl nėra teisinio pagrindo tenkinti ieškinį ieškovėms pripažįstant nuosavybės teisę į neteisėtai sukurtas palėpės patalpas, tarp jų ir į 14,72 kv. m.

Ieškovių nurodomos aplinkybės, kad **2014-10-03 Kauno apylinkės teismo nutartimi patvirtinta taikos sutartis, kuria gyvenamojo namo butų savininkai, išskyrus atsakovę, pripažino ieškovėms nuosavybės teises į 64,19 kv. m ir davė sutikimą įteisinti Buto rekonstrukciją pagal 2014 m. „E“ projektinį pasiūlymą**, kad 2010-09-02 bendrijos susirinkime vienbalsiai pritarta rekonstruotų patalpų registracijai, atsižvelgiant į byloje nustatytas aplinkybes bei nuosavybės teises į

bendrojo naudojimo patalpas įgyvendinimą reglamentuojančias teisės normas, vertinamos teisiškai nereikšmingomis, neturinčiomis įtakos teismo sprendimo dalies, kuria atmestas ieškinys, teisėtumui ir pagrįstumui, nes *nei teismo patvirtinta taikos sutartis, nei bendrijos susirinkimo nutarimas nesudaro pagrindo rekonstrukciją pripažinti teisėta*. [...].“

6. *Ministerija* Seimo kontrolierių informavo:

6.1. „Savivaldybės Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus Valdytojų veiklos poskyris 2017-10-09 el. laišku kreipėsi į Ministeriją, prašydamas paaiškinti, kaip savininkas privalo proporcingai prisidėti prie visų namo bendrojo naudojimo objektų išlaikymo išlaidų pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalį ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus kolegijos 2009-11-27 nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009 nagrinėjant gyventojų skundą dėl mokesčių nepateikimo vienam iš patalpų savininkų už neįteisintą palėpės dalį (nesuformuotą turtinį vienetą), kurioje įrengtas butas.

Kreipimesi nurodyta, kad įrengtos palėpėje patalpos neįteisintos teisės aktų nustatyta tvarka. Tačiau jos gali būti įrengtos teisėtai arba savavališkai (neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo reikalavimus). Daugiabučio namo palėpėje gyvenamųjų patalpų įrengimas yra statybos darbai, kurie turi būti vykdomi Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatyta tvarka. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 31 straipsnio 1 dalį, statybos valstybinė priežiūra atliekama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo nustatyta tvarka, pagal 32 straipsnį – savavališkos statybos padariniai šalinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų ir statybos valstybinės priežiūros įstatymu.

Pažymėtina, kad, kai gyvenamosios patalpos įrengtos teisėtai, laikantis nustatytų reikalavimų, tačiau neįteisintos (užbaigus statybą neatlikti kadastriniai matavimai ir neįregistruotos Registrų centre), visi mokesčiai bendrojo naudojimo objektams prižiūrėti ir išlaikyti savininkams skaičiuojami pagal savininko nuosavybės teise turimą palėpės plotą. Patalpų palėpės patalpoje įrengimo statybos darbų vykdymui palėpės patalpa turėjo būti įregistruota atskiru nekilnojamojo turto objektu ir savininkas privalėjo įsigyti nuosavybės joms įrengti reikalingą palėpės patalpą ar jos dalį. Atskiru nekilnojamojo turto objektu įregistruota palėpė nebelaikoma namo bendrojo naudojimo objektu ir, savininkams skaičiuojant mokesčius namo bendrojo naudojimo objektų išlaikymui ir atnaujinimui, turi būti įvertinama savininkui tenkanti palėpės ploto dalis.

Ar patalpos įrengtos legaliai, statybos darbus atliekant Statybos įstatyme nustatyta tvarka ir laikantis Civilinio kodekso 4.80 straipsnyje nustatytos atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės tvarkos, nepažeidžiant kitų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės teisės, turi nustatyti valstybinę statybos priežiūrą vykdanči institucija.

Namo butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę kreiptis į teismą, reikalauti, kad dėl namo bendrojo naudojimo objekte neteisėtai įrengtų patalpų jų patirtus nuostolius atlygintų jas įrengęs asmuo.“

6.2. *Ministerija* 2017-11-21 raštu Savivaldybei pateikė paaiškinimą dėl mokesčių skaičiavimo:

„Savivaldybės administracijos nurodytas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009-11-27 civilinės bylos Nr. 3K-7-515/2009 nutartyje pateiktas Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 5 dalies (nuo 2013 m. sausio 1 d. – 7 dalis) nuostatos taikymo aiškinimas. Aiškindamas minėtoje Civilinio kodekso nuostatoje įtvirtintą proporcingumo principą, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodė, kad nustatant butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalis į palyginamuosius plotus turi būti įskaičiuojamas ir rūšio patalpų plotas, taip pat bendraturčio, kurio bendrosios dalinės nuosavybės dalis nustatinėjama, atitinkamame gyvenamajame name faktiškai turimų (užimamų) patalpų naudingasis plotas, nesvarbu, kad šios patalpos nėra teisiškai įregistruotos bei įteisintos. Pažymėjo, kad šios teisės normos prasme butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko turimas (užimamas) plotas ir, nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą,

teisiškai nereikšminga atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimo dažnumas, intensyvumas ir pan. Be to, šioje byloje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad priešingas aptariamoms teisės normoms aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkretaus buto ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu, kad šiai teisės normai taikytinas reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą.

Atsižvelgiant į šį Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimą, Lietuvos Respublikos Seime įregistruotas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84 ir 4.85 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas Nr. XIIP-3805 (2), kuriame siūloma 4.82 straipsnio 7 dalies nuostatoje įtvirtinti savininkui tenkančios bendrosios nuosavybės dalies nustatymą pagal savininkui nuosavybės teise turimų patalpų bendrojo ploto ir gyvenamojo namo bendrojo ploto santykį.

Dėl daugiabučio gyvenamojo namo palėpės, kaip bendrojo naudojimo patalpos, pripažinimo atskiru nekilnojamojo turto objektu Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus kolegija 2014 m. spalio 3 d. civilinės bylos Nr. 3K-3-413/2014 nutartyje pažymėjo, kad disponavimas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu, be kita ko, reiškia teisę nustatyti šio objekto teisinę padėtį, jo teisinį likimą, pakeisti jo ekonominę būklę. Bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomų visų ar dalies bendrojo naudojimo patalpų suformavimas ir įregistravimas atskiru turtiniu vienetu yra šių patalpų teisinės padėties pakeitimas (disponavimas bendrąja daline nuosavybe), todėl galimas tik visų bendraturčių sutarimu (CK 4.75 str.). Aiškinant kitaip, būtų pažeidžiamos vieno ar kelių bendraturčių nuosavybės teisės disponuoti bendrąja daline nuosavybe. ***Tai reiškia, kad bendrojo naudojimo patalpos gali būti suformuotos ir įregistruotos atskiru daiktu, nustatant kiekvieno bendraturčio nuosavybės dalį į atskirą daiktą, tik visiems namo patalpų bendraturčiams susitarus dėl tokio teisinio veiksmo atlikimo. Nesant nors vieno bendraturčio sutikimo, bendrojo naudojimo patalpų įregistravimas atskiru daiktu reikštų šio bendraturčio teisių disponuoti bendrąja daline nuosavybe (nuosavybės teisių) apribojimą.*** Šioje nutartyje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad, įregistravus palėpę (neįrengtą pastogę) atskiru nekilnojamoju daiktu, jos teisinis statusas pasikeičia – ji nebėra daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpa, o atskiras nuosavybės teisės objektas, valdomas jo savininkų pagal nustatytas dalis bendrosios dalinės nuosavybės teise; kad kiekvienas namo bendraturčių, nepriklausomai nuo to, ar jis nuosavybės teise valdo visą name suformuotą atskirą daiktą (patalpas), ar jo dalį bendrosios dalinės nuosavybės teise, proporcingai savo nuosavybės daliai privalo apmokėti išlaidas namo išlaikymui ir išsaugojimui, tinkamai jį prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti (CK 4.76 straipsnis, 4.82 straipsnio 3 dalis, 4.83 straipsnio 3 dalis).

Vadovaujantis šioje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyje pateiktu išaiškinimu, ***kol daugiabučio namo palėpė neįregistruota atskiru daiktu, ji yra daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpa. Įregistravus palėpę atskiru nekilnojamoju daiktu, ji yra atskiras nuosavybės teisės objektas, valdomas jos savininkų pagal nustatytas dalis bendrosios nuosavybės teise.*** Kad ne visi butų ir kitų patalpų savininkai įregistravę nuosavybės teisę į palėpės patalpos dalį, pažymėtina, kad jie turi nuosavybės teisę į jiems tenkančią palėpės patalpos dalį ir gali ją įregistruoti. Atskiro nekilnojamojo daikto – palėpės dalis jos savininkui sąlygoja prievolę proporcingai šiai daliai apmokėti namo išlaikymo, išsaugojimo, priežiūros ir remonto išlaidų dalį.

Atkreipiame dėmesį, kad, savininkui perleidžiant (parduodant) daugiabučiame name nuosavybės teise turimą butą ar kitas patalpas, buto ar kitų patalpų savininkui bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausanti bendrojo naudojimo patalpų ir kitų bendrojo naudojimo objektų dalis pereina naujam buto ar kitos patalpos savininkui, o nuosavybės teise turimą atskiro nuosavybės teisės objekto dalį savininkas gali perleisti kitam asmeniui atskirai nuo name nuosavybės teise turimo buto ar kitų patalpų.

Pagal minėtą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimą *atskiru nekilnojamoju daiktu įregistruota pastogė nepriskiriama prie namo bendrojo naudojimo patalpų, nesvarbu, ar ji įrengta, ar šildoma, ar atskirtos atskiriems savininkams tenkančios dalys, ar visi savininkai įregistravę*

nuosavybės teisę į jiems tenkančią pastogės patalpų dalį. Naujo atskiro nekilnojamojo turto objekto suformavimas, nustatant savininkams tenkančią jų dalį, taip pat šių dalių perleidimas kitiems asmenims keičia daugiabučiame name savininkams nuosavybės teisę turimą namo butų ir kitų patalpų dalį ir jiems tenkančią bendrojo naudojimo objektų dalį. Todėl manome, kad butų ir kitų patalpų savininkui nuosavybės teisę tenkantis atskiro nuosavybės teisės objekto dalies plotas turėtų būti įvertinamas nustatant butų ir kitų patalpų savininkui tenkančią su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu susijusių išlaidų dalį.

Dėl VI Registre neįteisinto palėpėje įrengto buto atkreipiame dėmesį, kad jį įrengęs asmuo turėjo įsigyti nuosavybės teisę jo įrengimui reikalingą daugiabučio namo palėpės patalpą ar jos dalį. Palėpės patalpų ar jos dalies nuosavybės įsigijimo (perleidimo, dovanojimo) sutartis turi patvirtinti notaras, o nuosavybės teisę įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

Kai gyvenamosios patalpos namo palėpėje įrengiamos atliekant statybos darbus, jie vykdomi Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (toliau – Statybos įstatymas) nustatyta tvarka ir sąlygomis. Jeigu statybos darbų vykdymui daugiabučiame name reikalingas Statybos įstatymo 27 straipsnyje nustatytas statybą leidžiantis dokumentas, jo išdavimui būtinas šio straipsnio 5 dalies 7 punkte nurodytas statinio (jo dalies) bendraturčių rašytinis sutikimas ar butų ir kitų patalpų savininkų protokolinis sprendimas dėl statybos darbų atlikimo (atitinkamo statinio projekto rengimo ir (ar) įgyvendinimo), priimtas CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Įrengtos gyvenamosios patalpos įteisinamos suformavus naują nekilnojamojo kadastro objektą statybos techniniame reglamente STR 1,07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

Statybos įstatymo 31 straipsnio I dalyje nustatyta, kad statybos valstybinė priežiūra atliekama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo nustatyta tvarka. Pagal šio įstatymo 8 straipsnio I dalį statybos valstybinę priežiūrą atlieka Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos.

Kai palėpėje įrengtos gyvenamosios patalpos neįteisintos, mokesčiai gali būti skaičiuojami pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis apie nuosavybės teisę turimą palėpės plotą.

Jeigu Nekilnojamojo turto registre palėpė neįregistruota atskiru nekilnojamojo turto objektu arba, įregistravus palėpę atskiru nekilnojamojo turto objektu, gyvenamąsias patalpas įsirengęs asmuo neįsigijo nuosavybės teisės į jų užimamą palėpės plotą, reiškia, kad gyvenamosios patalpos palėpėje įrengtos neteisėtai, pažeidžiant bendraturčių nuosavybės teisę disponuoti bendrąja daline nuosavybe. Kiekvienas bendraturtis gali kreiptis į teismą dėl pažeistos jo nuosavybės teisės disponuoti bendrąja daline nuosavybe.“

7. *Seimo kontrolierių įstaigoje yra išnagrinėtas ne vienas Pareiškėjos skundas dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) galimai nesiiimant aktyvių veiksmų spręsti nelegalių statybų nugriovimo Bute bei mokesčių perskaičiavimo klausimus. 2016-01-21 gavęs Pareiškėjos skundą dėl aplinkybių, sietinų su savavališka statyba, Seimo kontrolierius 2016-04-05 pažymoje Nr. 4D-2016/1-107 Savivaldybei rekomendavo: „atkreipti dėmesį į šioje pažymoje išdėstytas pastabas dėl buto, esančio [...], savininko savavališkai įrengtos palėpės naudojimo kaip gyvenamosios paskirties patalpos, nors palėpė nėra teisės aktų nustatyta tvarka pripažinta tinkama naudoti (nėra registruotos deklaracijos apie statybos užbaigtumą), ir teisės aktų nustatyta tvarka vietoje atlikti šios palėpės naudojimo priežiūrą. Nustačius pažeidimų, teisės aktų nustatyta tvarka imtis priemonių jiems pašalinti.“*

Savivaldybė 2016-05-31 rašte Nr. (33.192)2-2462 nurodė, kad „2016-05-20 [...] atliko daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...], patikrą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą [...] su reikalavimais pašalinti akte įvardintus defektus ir trūkumus.“ Savivaldybės administracija, atsakydama į Seimo kontrolieriaus 2016-10-20 raštą Nr. 4D-2016/1-107/3D-2939,

2016-12-15 rašte Nr. (33.192)R-4922 pažymėjo, jog „[...] 2016 m. lapkričio 25 d. surašytame administracinio teisės pažeidimo protokole [...] pažymėta, kad dalis negyvenamųjų patalpų – palėpės, esančių virš [...] buto, kurioms priskiriama paskirtis – kita, yra užimtos, sujungtos su [...] butu ir naudojamos kaip gyvenamosios patalpos. [...] patalpos naudojamos ne pagal paskirtį. 2016-12-15 dieną paskirtame administracinio teisės pažeidimo bylos nagrinėjime, dalyvaujant patalpų naudotojai, buvo priimtas nutarimas administracinio teisės pažeidimo byloje [...]. [...] skirta administracinė nuobauda – bauda.“ Akcentuotina, jog Seimo kontrolierius 2017-05-17 raštu Nr. 4D-2016/1-107/3D-1497 papildomai kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas informuoti, „ar buvo atlikta pakartotinė [...] gyvenamojo namo techninės priežiūros kontrolė pasibaigus patikrinimo akte Nr. 04-7-123 nurodytų reikalavimų įvykdymo terminui (2017-04-23); jeigu taip, kokie patikrinimo rezultatai [...], ar patalpos vis dar užimtos ir naudojamos ne pagal paskirtį; jeigu ne, atlikti pakartotinę [...] gyvenamojo namo techninės priežiūros kontrolę ir informuoti apie patikrinimo rezultatus [...]; [...] jeigu atlikus pakartotinę [...] gyvenamojo namo techninės priežiūros kontrolę paaiškėtų, kad patalpos vis dar užimtos ir naudojamos ne pagal paskirtį, informuoti, kokių veiksmų Kauno miesto savivaldybės administracija ketina imtis susidariusiai situacijai išspręsti.“ Savivaldybės administracija 2017-06-15 rašte Nr. (33.192)2-2003 nurodė, kad „[...] š. m. birželio 7 d. buvo atliktas pakartotinis [...] statinio techninės priežiūros patikrinimas ir surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-117 [...]. [...] išsiųstas kvietimas atvykti į seniūniją dėl administracinės nuobaudos skyrimo [...] už statinio (patalpų) naudojimą ne pagal paskirtį.“

Savivaldybė 2017-10-26 raštu Seimo kontrolierių informavo, kad „kreipėsi į Aplinkos ministeriją dėl išaiškinimo, kaip teisiškai neįregistruotų patalpų plotų skaičiavimas turėtų būti taikomas praktikoje“. Savivaldybė 2017-10-16 raštu Seimo kontrolierių informavo, kad, „neatvykus [...] savininkei (naudotojai), 2017-10-11 buvo surašytas administracinio nusižengimo protokolas [...]. Bylos nagrinėjimas paskirtas 2017-10-25 [...]“.

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

8. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

8.1. Vietos savivaldos įstatyme reglamentuota:

8.1.1. 4 straipsnis – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 10) veiklos skaidrumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; [...]“.

8.1.2. 6 straipsnio 1 dalis – vienos iš savivaldybių savarankiškųjų funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“; „42) [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

8.2. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme reglamentuojama:

8.2.1. 4 straipsnis – „1. Bendrijos steigimo tikslas – įgyvendinti butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas, susijusias su jiems priklausančių arba kuriamų naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra. [...]“.

8.2.2. 8 straipsnis – „4. Pakeisti bendrijos įstatai turi būti perregistruoti Juridinių asmenų registre. Bendrijos įstatai perregistruojami, kai Juridinių asmenų registro tvarkytojui pateikiamas prašymas ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) protokolas dėl bendrijos įstatų keitimo. Pakeisti bendrijos įstatai įsigalioja nuo jų perregistravimo Juridinių asmenų registre dienos. 5. Juridinių asmenų registro tvarkytojas apie bendrijos įregistravimą, išregistravimą ar bendrijos įstatų perregistravimą praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Šio pranešimo pagrindu Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre padaroma ar panaikinama žyma apie pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų valdymo formą – įsteigtą

bendriją. [...].“

8.2.3. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. Bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus. 3. Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas. 4. Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius. 5. Bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo. Kitos bendrijos ginčų nagrinėjimo komisiją sudaro ar ginčus nagrinėjantį asmenį skiria savo pasirinkimu.“

8.2.4. *14 straipsnis* – „1. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Jeigu bendrijos nariai nusprendžia bendrijos pirmininku rinkti asmenį, kuris neturi buto ar kitų patalpų tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta bendrija, bendrijoje sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba. 2. Bendrijos pirmininką renka ir iš pareigų atšaukia, tvirtina bendrijos pirmininko pareigybės aprašymą ir nustato bendrijos pirmininko darbo užmokestį visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka 3 metų laikotarpiui. Bendrijos pirmininko kadencijų skaičius neribojamas. Bendrijos pirmininkas pradeda eiti pareigas nuo išrinkimo dienos, jeigu su juo sudarytoje darbo sutartyje nenustatyta kitaip. 3. Darbo sutartį su bendrijos pirmininku, šios sutarties pakeitimus (darbo sutarties nutraukimą) pasirašo visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) įgaliotas asmuo. 4. Bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimais. [...].“

8.2.5. *20 straipsnis* – „1. Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. 2. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas ir, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksu, surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus, nagrinėti administracinių teisės pažeidimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių teisės pažeidimų bylas nagrinėti teismui.“

8.3. *Administracinių bylų teisenos įstatyme* reglamentuojama:

8.3.1. *3 straipsnis* – „1. Administracinis teismas sprendžia ginčus dėl teisės viešojo administravimo srityje. 2. Teismas nevertina ginčijamo administracinio akto bei veiksmų (ar neveikimo) politinio ar ekonominio tikslingumo požiūriu, o tik nustato, ar konkrečiu atveju nebuvo pažeistas įstatymas ar kitas teisės aktas, ar administravimo subjektas neviršijo kompetencijos, taip pat ar aktas (veika) neprieštarauja tikslams bei uždaviniams, dėl kurių institucija buvo įsteigta ir gavo atitinkamus įgaliojimus.“

8.3.2. *5 straipsnis* – „1. Kiekvienas suinteresuotas subjektas turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas.“

8.3.3. *15 straipsnis* – „Administraciniai teismai sprendžia bylas dėl: 1) valstybinio administravimo subjektų priimtų teisės aktų ir veiksmų teisėtumo, taip pat šių subjektų atsisakymo atlikti jų kompetencijai priskirtus veiksmus teisėtumo ir pagrįstumo [...].“

8.4. *Civiliniame kodekse* (CK) nustatyta:

8.4.1. *1.136 straipsnio 2 dalis* – „[...] civilinės teisės ir pareigos atsiranda: 1) iš šio kodekso ir kitų įstatymų numatytų sutarčių ir kitokių sandorių, taip pat, nors įstatymų ir nenumatytų, bet jiems neprieštarujančių sandorių; [...] 5) dėl žalos padarymo, taip pat dėl nepagrįsto praturtėjimo ar turto gavimo; [...].“

8.4.2. *1.138 straipsnis* – „Civilines teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“

8.4.3. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...] šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. [...]“

8.4.4. *4.85 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. [...]“

9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

8.5. *Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnyje* nustatyta: „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.“

8.6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 913 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklėse (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės) (nauja redakcija, galiojusi nuo 2015-09-01 iki 2017-11-23) nustatyta: „8. Asmenų prašymai nagrinėjami pagal institucijos kompetenciją. Jeigu institucija, kuriai pateiktas prašymas, neįgaliota spręsti jame išdėstytų klausimų, ji ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo užregistravimo institucijoje išsiunčia prašymą Lietuvos Respublikos kompetentingai institucijai, kartu praneša apie tai asmeniui, paaiškina jo prašymo persiuntimo priežastis. [...] 10. Asmens prašymo, adresuoto vienai institucijai, kai prašyme nurodyti klausimai priskiriami kelių institucijų kompetencijai, nagrinėjimą organizuoja ir į jį atsako prašymą gavusi institucija. Kitos institucijos, su kurių kompetencija susijęs prašymo nagrinėjimas, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo užregistravimo institucijoje pagal kompetenciją atsako prašymą persiuntusiai institucijai. [...] 50. Atsakyme, kuriame nurodomos atsisakymo suteikti prašomą administracinę paslaugą, **informaciją**, priimti administracinį sprendimą priežastys, arba institucijos siunčiamame, vadovaujantis Taisyklių 12, 38, 39–42 punktais, pranešime apie asmens prašymo nenagrinėjimo priežastis **nurodoma tiksliai atsakymo apskūdimui tvarka ir institucijos (-ų), kuriai (-ioms) gali būti paduotas skundas, pavadinimas (-ai) ir adresas (-ai), taip pat terminas (-ai), per kurį (-iuos) gali būti pateiktas skundas.** [...] 28. Asmenų prašymai raštu, atsiųsti institucijai elektroniniais ryšiais, turi būti pasirašyti saugiu elektroniniu parašu, sukurtu saugia parašo formavimo įranga ir patvirtintu galiojančiu kvalifikuotu sertifikatu, arba suformuoti elektroninėmis priemonėmis, kurios leidžia užtikrinti teksto vientisumą ir nepakeičiamumą, išskyrus atvejus, kai, nepažeidžiant asmens, kuris kreipiasi, kitų asmenų ar institucijos interesų, į asmenų prašymus galima atsakyti nedelsiant.“

8.7. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse* (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2017-01-01) nustatyta:

„5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą (pagal savivaldybės administracijos direktoriaus nustatytus tikrinamų valdytojų sąrašo sudarymo kriterijus, patikrinimų tvarką ir trukmę); 5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.“

Šių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo

veiklos patikrinimo akto forma, kurios 3 punkte nurodoma: „Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas (pagal šio akto 2 punkte pateiktą informaciją aprašoma, kaip vykdomos valdytojui pavestos funkcijos, kokie esminiai trūkumai).“

9. Lietuvos Respublikos teismų praktika

9.1. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2000-12-21 nutarime, be kita ko, yra konstatavęs:

„[...] Konstitucinė teisė laisvai vienytis į bendrijas, politines partijas ar asociacijas yra daugialypė, jos turinį sudaro teisė steigti bendrijas, politines partijas ar asociacijas, teisė įstoti į jas ir dalyvauti jų veikloje, taip pat teisė nebūti bendrijų, politinių organizacijų ar asociacijų nariu, teisė išstoti iš šių susivienijimų. Taigi Konstitucijoje laiduojama teisė savo valia nuspręsti, priklausyti ar nepriklausyti kuriai nors bendrijai, [...]. [...].“

[...] Konstitucijoje laiduojama teisė laisvai vienytis į įvairias bendrijas, politines partijas, asociacijas reiškia, jog asmuo šią konstitucinę teisę realizuoja arba jos nerealizuoja laisva valia. Konstitucijos 35 straipsnio 2 dalyje *expressis verbis* įtvirtinta, kad niekas negali būti verčiamas priklausyti kokiam nors bendrijai, politinei partijai ar asociacijai. Tai – konstitucinė garantija, ginanti asmenį nuo priklausymo kokiam nors susivienijimui prieš jo valią. Asmens laisva valia – pamatinis narystės įvairiose bendrijose, politinėse partijose, asociacijose principas. Šio konstitucinio principo turi būti laikomasi teisės aktuose reglamentuojant visų rūšių susivienijimų steigimą bei veiklą, narystės juose santykius nepriklausomai nuo to, kokių teisėtų tikslų šie susivienijimai siekia.

[...] kylantys ginčai tarp bendrijos ir jos narių, taip pat kitų savininkų gali būti sprendžiami teismine tvarka (Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalis). [...].“

9.2. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2002-12-24 nutarime, be kita ko, yra konstatavęs:

„Pagal Konstituciją vietos savivalda – tai įstatymo numatytų valstybės teritorijos administracinių vienetų bendruomenių [...], kurias sudaro šių vienetų nuolatiniai gyventojai [...], savitvarka ir savaveiksmiškumas pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją [...]. Konstitucijoje vietos savivalda įtvirtinta kaip savaveiksmiškumo pagrindais veikianti vietinė viešojo administravimo sistema, kuri tiesiogiai nėra pavaldi valstybės valdžios institucijoms [...]. [...].“

„[...] pabrėžtina, kad ir tos funkcijos, kurios priklauso išimtinai savivaldybėms, yra reglamentuojamos įstatymais. Nė viena iš šių funkcijų nereiškia, kad savivaldybės atitinkamoje srityje yra absoliučiai savarankiškos. [...].“

9.3. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004-12-13 nutarimas, priimtas byloje Nr. 51/01-26/02-19/03-22/03-26/03-27/03:

„Konstitucinė nuostata, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, konstitucinis atviros visuomenės imperatyvas, konstitucinė valstybės tarnybos samprata suponuoja tai, kad valstybės tarnyba turi būti atvira, prieinama žmonėms, kurių reikalus ji tvarko. Minėta, kad valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos, paskirtis, taigi ir valstybės tarnybos paskirtis, – užtikrinti žmogaus teises ir laisves, garantuoti viešąjį interesą. [...].“

Valstybės tarnyba turi veikti paklusdama tik Konstitucijai ir teisei. Kiekviena valstybės ar savivaldybės institucija, per kurią vykdomos valstybės funkcijos, kiekvienas valstybės tarnautojas turi paisyti teisėtumo reikalavimų. Valstybės tarnautojai turi nepiktnaudžiauti jiems nustatytais galiomis, nepažeisti teisės aktų reikalavimų. Konstitucinis Teismas 2000-06-30 nutarime konstatavo, kad valstybės institucijos, pareigūnai turi saugoti, ginti žmogaus teises ir laisves; ypač svarbu, kad, vykdydami jiems patikėtas funkcijas, jie patys nepažeistų žmogaus teisių ir laisvių [...].

Konstitucinis Teismas 2004 m. liepos 1 d. nutarime ir 2004 m. lapkričio 5 d. išvadoje konstatavo, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas. Valdžios atsakomybė visuomenei – teisinės valstybės principas, kuris įtvirtintas Konstitucijoje nustačius, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, kad piliečiai turi teisę [...] apskūsti jų sprendimus, garantavus piliečiams galimybę ginti savo teises teisme, peticijos teisę, taip pat teisės aktuose reglamentavus piliečių prašymų ir skundų nagrinėjimo procedūrą ir kt. [...].“;

9.4. 2005-07-08 nutarimas – „[...] konstitucinė nuostata, jog savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, reiškia ir tai, kad jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės jas ir vykdo [...] ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tačiau nė viena iš šių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje; jos visos yra reglamentuojamos įstatymais.“

9.5.. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (arba toliau vadinama – LVAT) formuojama praktika (2009-12-23 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-1505/2009):

„Viešojoje teisėje veikiančys įstatymo viršenybės ir išimtinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktu nuostatomis, plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007-11-19 nutartis administracinėje byloje Nr. A¹⁴-1052/2007).“

Tyrimo išvados

10. Atsižvelgus į nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, pažymėtina:

10.1. Pareiškėja skundžiasi, kad Savivaldybės pareigūnai iš esmės nesprendžia nelegalių statybų griovimo ir nesumokėtų lėšų išieškojimo iš Buto savininkės klausimo;

10.2. Kauno apygardos teismo 2015-09-24 sprendime konstatuota, kad „**visos palėpės rekonstrukcija yra savavališka, todėl nėra teisinio pagrindo tenkinti ieškinį ieškovėms pripažįstant nuosavybės teisę į neteisėtai sukurtas palėpės patalpas**“;

10.3. Savivaldybė:

10.3.1. 2016-11-24 atliko Namu techninės priežiūros kontrolę, surašė patikrinimo aktą. 2016-11-25 surašė administracinio teisės pažeidimo protokolą Buto savininkei, o 2016-12-15 administracinio teisės pažeidimo bylos nagrinėjimo metu buvo priimtas nutarimas skirti administracinę nuobaudą – baudą. Buto savininkei C paskirtą administracinę nuobaudą 2016-12-29 apskundė Kauno apylinkės teismui, tačiau teismas jos skundą atmetė (pažymos 5.10 punktas);

10.3.2. 2017-06-07 atliko Namu techninės priežiūros kontrolę, surašė patikrinimo aktą. 2017-08-30 surašė administracinio nusižengimo protokolą Buto savininkei, o 2017-10-25 priimtas nutarimas administracinio nusižengimo byloje skirti C baudą. C nutarimą apskundė Kauno apylinkės teismui, kuris 2018-03-16 nutartimi panaikino Savivaldybės 2017-10-25 nutarimą administracinio nusižengimo byloje. Teismas Savivaldybę įpareigojo dar kartą atlikti išsamų administracinio nusižengimo tyrimą;

10.4. Bendrijos pirmininkė yra C (toliau vadinama ir – Pirmininkė), kuri yra ir Buto bei galimai savavališkai rekonstruotos palėpės savininke / naudotoja (pažymos 5.9 punktas). Pažymėtina ir tai, kad **Pirmininkė sudarė** Namu bendrojo naudojimo objektų administravimo **sutartį** su UAB A“. Administruojanti įmonė administruoja, eksploatuoja, remontuoja, prižiūri pastatą, jo inžinierinę įrangą bendrojo naudojimo vietose pagal su Bendrija 2014-10-01 sudarytą sutartį, todėl visi tarp Bendrijos ir Administratoriaus kylantys ginčai dėl galimai netinkamo Namu bendrojo naudojimo objektų administravimo, priežiūros ir t. t. sprendžiami sutartyje nustatyta tvarka, vadovaujantis galiojančių teisės aktų nuostatomis.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, vadovaujantis CK 4.85 straipsnio nuostatomis, namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (**butų ir kitų patalpų savininkų bendrija**, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, **atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. Atsižvelgiant į tai** kyla pagrįstos abejonės dėl teisingo Pirmininkės atstovavimo butų savininkams, nes galimai ji gali turėti įtakos ir suinteresuotumo sprendžiant jai aktualius palėpės rekonstravimo, įteisinimo ir kt. klausimus;

10.5. 2017-09-14 įvyko Namu butų savininkų susirinkimas, kurio metu buvo nutarta

sukauptas lėšas panaudoti fasado tvarkymo darbams bei Bendrijos ir fasado remonto darbų mokesčius skaičiuoti pagal Registrų centro išraše nurodytą naudingą plotą (pažymos 5.9 punktas). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, vadovaujantis CK 4.85 straipsnio nuostatomis, buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas, taigi Pareiškėja turėjo teisę CK nustatyta tvarka apskūsti teismui Namu butų savininkų susirinkime priimtus sprendimus dėl mokesčių skaičiavimo. Pagal pateiktą Pakartotinio skundo tyrimui informaciją darytina išvada, kad Namu butų savininkų susirinkime priimti sprendimai nebuvo apskūsti teismui, taigi jie yra galiojantys. Pažymėtina tai, kad tik butų savininkai gali apskūsti susirinkimuose priimtus sprendimus;

10.6. iš Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko išrašo (2018-04-11) nustatyta, kad:

10.6.1. Name yra įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija (įrašas galioja nuo 2016-05-10);

10.6.2. nustatytas turto administravimas; Administratorius – UAB „A“ (įrašas galioja nuo 2016-05-10);

10.6.3. [...] buto bendrasis plotas – 45,99 kv. m. Registro pastabos ir nuorodos: „2004-03-30 kadastrinių matavimų duomenimis buto bendras plotas 59,55 kv. m. Rekonstrukcijos įregistravimui NT registre dokumentai nepateikti.“

CK 4.262 straipsnyje nustatyta, jog įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Analogiškai viešo registro duomenų teisinis statusas apibrėžtas ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnyje. „Viešo registro duomenys yra priskiriami *prima facie* (didesnė įrodomoji galia) įrodymams, kas reiškia, jog aplinkybės, užfiksuotos viešojo registro duomenimis, laikomos visiškai įrodytomis, iki jos bus paneigtos kitais byloje esančiais, išskyrus liudytojų parodymus, įrodymais“ (civilinė byla Nr. 2A-491-658/2017);

10.7. nagrinėdamas civilinę bylą, Kauno apylinkės teismas nustatė, kad Inspekcija dėl savavališkai atliktų Buto kapitalinio remonto (įrengiant gyvenamąsias patalpas pastogėje) darbų 2012-01-16 surašė savavališkos statybos patikrinimo aktą ir nurodė, kad, jeigu statybą leidžiančio dokumento Savivaldybės administracija išduoti negalės ir apie tai informuos Inspekciją, C bus surašytas savavališkos statybos aktas ir savavališkos statybos padariniai bus šalinami teisės aktu nustatyta tvarka. Seimo kontrolieriui nepateikta informacija, kad Savivaldybė būtų kreipusis į Inspekciją (iš pateiktos informacijos nustatyta, kad Savivaldybė nėra išdavusi statybą leidžiančio dokumento);

10.8. iš visumos dokumentų, paaiškinimų, pateiktų Pakartotinio skundo tyrimui, nustatyta, kad C palėpės patalpų, esančių virš Buto, [...] name, nėra įteisinusi, t. y., neįteisinta Buto rekonstrukcija bei nepakeista palėpės paskirtis. Palėpė įrengta kaip gyvenamoji patalpa, į ją galima patekti tik iš Buto.

Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus kolegija 2014 m. spalio 3 d. civilinės bylos Nr. 3K-3-413/2014 nutartyje pažymėjo: *daugiabutis namas apibrėžiamas kaip trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas, kuriame esančios patalpos skirstomos į atskiriems savininkams priklausančias gyvenamąsias (butai) ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre negyvenamąsias (prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos), taip pat bendrojo naudojimo patalpas* (daugiabučio namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, **palėpės**, sandėliai, rūšiai, pusrūšiai ir kitos patalpos), kurios priskiriamos bendrojo naudojimo objektams, jeigu jos nuosavybės teise nepriklauso atskiriems patalpų savininkams ar tretiesiems asmenimis. Taigi, palėpės yra bendrojo naudojimo objektas, valdomas visų namo butų savininkų, kol jos arba jų dalis neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre atskiru nekilnojamuoju daiktu.

11. Apibendrinus tyrimo metu nustatytas aplinkybes, darytina išvada:

11.1. Vietos savivaldos įstatymu reglamentuotos savivaldybių funkcijos – statinių

naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka bei gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles. Priežiūros ir kontrolės taisyklėse apibrėžtos savivaldybių vykdomos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų (nagrinėjamu atveju – Bendrijos valdymo organų) priežiūros ir kontrolės funkcijos vykdymo apimtys ir tvarka.

Savivaldybės vykdoma statinių naudojimo funkcija nelaikytina pakankama: galimai savavališkai rekonstruotų patalpų įteisinimo klausimas iki šiol neišspręstas, dėl ko Pareiškėja nuolat skundžiasi įvairioms valstybės institucijoms, Seimo kontrolieriams; Kauno apylinkės teismas 2018-03-16 nutartimi panaikino 2017-10-25 nutarimą administracinio nusižengimo byloje ir grąžino Savivaldybei administracinio nusižengimo bylos medžiagą, kurioje C surašytas administracinio nusižengimo protokolas, įpareigodamas Savivaldybę atlikti išsamų administracinio nusižengimo tyrimą. ***Pažymėtina ir tai, kad Savivaldybė, neturėdama galimybės C išduoti statybą leidžiantį dokumentą, galimai nesikreipė į Inspekciją dėl savavališkos statybos akto surašymo.***

C yra Namų Bendrijos Pirmininkė, t. y., asmuo, kuris su Administratoriumi yra pasirašęs sutartį dėl turto administravimo (nėra aišku, ar yra gautas Namų butų savininkų sutikimas tokiam sprendimui), taip pat ji yra galimai savavališkai rekonstruotų patalpų (buto, palėpės) savininkė / naudotoja. Taigi, pagrįstai kyla klausimas, ar ji tinkamai vykdo priskirtą veiklą, atstovauja butų savininkų interesams, ar nesinaudoja Bendrijos Pirmininkės pareigomis, sprendžiant jai aktualius klausimus (pavyzdžiui, mokesčių skaičiavimo tik pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą plotą). Taigi, Savivaldybei teiktina rekomendacija dėl Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės atlikimo, ypatingai kreipiant dėmesį į butų savininkų susirinkimų organizavimą bei sprendimų priėmimą, Bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir kt.

Pažymėtina, jog Administracinių nusižengimų kodekso 615 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad administracinių nusižengimų bylas ne teismo tvarka nagrinėja šio kodekso 589 straipsnyje nurodytos institucijos, kurių pareigūnai atliko administracinio nusižengimo tyrimą ir surašė administracinio nusižengimo protokolą. Vadovaujantis šio teisės akto 589 straipsnio 80 punkto nuostatomis, administracinių nusižengimų teiseną pradeda, administracinių nusižengimų tyrimą atlieka ir administracinių nusižengimų protokolus surašo savivaldybių administracijos dėl šio kodekso 349 straipsnyje numatytų administracinių nusižengimų. Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimas ar netinkamas atlikimas, išskyrus šio straipsnio 3 dalyje nurodytus pažeidimus, užtraukia įspėjimą arba baudą daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkui nuo vieno šimto iki trijų šimtų eurų. Taigi, darytina išvada, jog administracinė atsakomybė už netinkamų pareigų atlikimą Administracinių nusižengimų kodekse numatyta daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organams.

11.2. Kauno apygardos teismo sprendimu konstatuota, kad „**visos palėpės rekonstrukcija yra savavališka**“; kad **nėra teisinio pagrindo pripažinti nuosavybės teisę į neteisėtai sukurtas palėpės patalpas; statybos darbai palėpėje atlikti galimai seniau kaip prieš 10 metų, todėl VTPSI**, vadovaudamasi Asmenų prašymų, skundų, pranešimų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo VTPSI prie Aplinkos ministerijos taisyklių nuostatomis, **skundų dėl šių statybų nenagrinėja**. Taigi susidarė situacija, kai teismo sprendimu yra konstatuojama savavališka statyba, statybos valstybinė priežiūra nėra atliekama, nes statybos darbai atlikti seniau nei prieš 10 metų, o C galimai nėra galimybės gauti statybą leidžiantį dokumentą ir ateityje įteisinti savavališkas statybas.

Svarbus yra Pareiškėjos keliamas klausimas dėl Buto savininkų pareigos proporcingai savo daliai mokėti mokesčius, rinkliavas, kitas įmokas ir pan.: C mokesčius, kitas įmokas, rinkliavas moka tik pagal Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teise įregistruotą Buto plotą (45,99 kv. m), nors galimai faktiškai naudojasi daug didesniu. Pažymėtina, kad, remiantis Ministerijos paaiškinimu, mokesčiai mokami pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis apie nuosavybės teise priklausantį patalpos plotą.

Akcentuotina ir tai, kad Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdamas kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų, o šiuo atveju galimai pažeidžiami gyvenamojo namo, esančio [...], butų ir kitų patalpų savininkų, įskaitant Pareiškėją, teisės ir teisėti interesai, negalint naudotis palėpe, kuri, nesant įregistruotos nuosavybės teisės į ją, laikytina bendrojo naudojimo objektu.

Atsižvelgiant į tai, kad Aplinkos ministerija formuoja valstybės politiką gyvenamųjų pastatų valdymo, priežiūros bei statybos ir jos priežiūros srityse, taip pat organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja jos įgyvendinimą, taip pat įgyvendina Inspekcijos savininkės teises ir pareigas, koordinuoja ir kontroliuoja Inspekcijos veiklą, sprendžia kitus jos kompetencijai priskirtus klausimus, Seimo kontrolieriaus nuomone, teiktina rekomendacija Aplinkos ministerijai, siūlant tobulinti teisinį reglamentavimą, pavesti Inspekcijai atlikti statybos (Kaune, [...] – Buto ir palėpės) valstybinę priežiūrą (statybą leidžiantį dokumentą, Savivaldybės teigimu, nėra galimybės išduoti, taigi galimai savavališkų statybų klausimai, vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, galimai sprendžiami Inspekcijoje) ir pateikti išvadas (aktą).

12. *Atkreiptinas Pareiškėjos dėmesys į tai, kad:*

12.1. Bendrijos valdymo organų bei susirinkimų sprendimai gali būti nugincyti tik teisiniu būdu (butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę apskųsti Bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK nustatyta tvarka teismui). Pažymėtina, kad CK 4.85 straipsnio 9 dalyje nustatyta, jog buto ar kitos patalpos savininko teisei apskųsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų *sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas*. Taigi, Namu butų savininkų 2017-09-14 susirinkimo sprendimą ***Bendrijos ir fasado remonto darbų mokesčius skaičiuoti pagal Registrų centro išrašę nurodytą naudingą plotą*** ji turėjo teisę nugincyti teisme. Kadangi butų savininkų priimtas sprendimas nenuginčytas teisme, jis yra galiojantis;

12.2. *Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnyje, Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnio 1 dalyje* yra numatyta kiekvieno suinteresuoto subjekto teisė įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas. Taigi, jeigu yra pažeidžiamos Pareiškėjos teisės (dėl galimai savavališkai įrengtos palėpės, dėl Butui galimai neteisingai skaičiuojamų mokesčių, įmokų) ji turi teisę kreiptis į teismą;

12.3. vadovaudamiesi Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio 1 dalimi, Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių. Taigi tirti Bendrijos Pirmininkės, Namą administruojančios įmonės (Administratoriaus) veiklą, teikti jiems įpareigojimus (dėl mokesčių, įmokų perskaičiavimo) nepriskirta Seimo kontrolieriaus kompetencijai. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo praktikoje yra akcentavęs, kad „[...] kylantys ginčai tarp bendrijos ir jos narių, taip pat kitų savininkų gali būti **sprendžiami teismine tvarka**“;

12.4. vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 3 straipsnio nuostatomis, vienas iš Seimo kontrolierių veiklos tikslų – ginti žmogaus teisę į gerą viešąjį administravimą. Įgyvendindami šį tikslą, Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo ir biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje, nustatę pažeidimus, teikia rekomendacijas valstybės ir savivaldybių institucijoms. Pažymėtina, kad Seimo kontrolieriai neatstovauja pareiškėjų, ginančių savo galimai pažeistas teises teismuose;

12.5. Kauno apygardos administracinis teismas, apeliacine tvarka išnagrinėjęs civilinę bylą (Nr. e2A-426-230/2018) konstatavo: „Pagal CK 4.75 straipsnio 1 dalį bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Dėl to bendrosios nuosavybės teisė traktuojama kaip tam tikras savininko teisių įgyvendinimo suvaržymas, kuris atsiranda dėl kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų, ir kiekvieno iš bendraturčių teisė keisti bendrai valdomą daiktą ribojama draudimu pažeisti kitų bendraturčių teises

ir teisėtus reikalavimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2013 m. gruodžio 17 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-680/2013, ir joje nurodyta praktika). Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad *esant interesų išsiskyrimui labai svarbu ieškoti visoms šalims priimtino sprendimo būdo, nesiekti savo interesų apsaugos kito bendraturčio teisių suvaržymo sąskaita. [...]. [...] bendras daiktas turi būti valdomas, juo naudojama ir disponuojama visų bendraturčių bendru sutarimu, aktyviai bendradarbiaujant, derinant savo interesus priimtinausiu jiems būdu, veikiant pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus*. Kartu teisėjų kolegija pažymi, kad ir neteisėtos statybos (rekonstrukcijos) padariniai turi būti šalinami laikantis ginčo šalių interesų derinimo ir taikomų priemonių proporcingumo siekiamam tikslui principų. *Savavališkų (rekonstruotų) statinių nugriovimas yra kraštutinė priemonė ir turi būti taikoma esant ne bet kokiam, o esmingam suinteresuoto asmens teisių pažeidimui. [...]. Bendraturčiai savo poziciją – atsisakymą duoti sutikimą dėl savavališkai pastatyto ar rekonstruoto statinio įteisinimo – turėtų pagrįsti įrodinėdami, kad bendraturčio pasirinktas būdas ar tokios teisės įgyvendinimo sąlygos pažeidžia jų teises į bendrą daiktą ar teisėtus interesus. Tai, kad statinys jau yra savavališkai pastatytas, savaime neatskleidžia jų teisių pažeidimo – savo teisių pažeidimą jie turi grįsti, įrodinėdami netinkamą ieškovės teisių įgyvendinimo būdą ir sąlygas*. Kasacinio teismo praktikoje *atkreipiamas dėmesys į bendraturčio nesutikimo tinkamą motyvavimą: nesutikimas turi būti protingai motyvuotas, pagrįstas, atskleisti projektinio pasiūlymo neigiamą poveikį, grėsmę jo kaip bendraturčio teisėms ir teisėtiems interesams* (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. birželio 8 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-260/2009; 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-571/2009). Tačiau *ne bet koks teisių suvaržymas yra pagrindas atsisakyti duoti sutikimą dėl statybos. [...]. Bendraturtis, neduodamas sutikimo, turi nurodyti aplinkybes ir pateikti įrodymus joms pagrįsti (CPK 178 straipsnis), iš kurių galima būtų daryti išvadą, kad pastato rekonstrukcija iš esmės pažeidžia jo teises ar įstatymo saugomus interesus“*.

12.6. Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje reglamentuojami pagrindiniai principai, kuriais savo veikloje turi vadovautis viešojo administravimo subjektai (įtraukiant ir Savivaldybės administraciją), t. y. *įstatymo viršenybės* principas, reiškiantis, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus, taip pat *nepiktnaudžiavimo valdžia* principas, reiškiantis, kad viešojo administravimo subjektams draudžiama atlikti viešojo administravimo funkcijas neturint šio įstatymo nustatyta tvarka suteiktų viešojo administravimo įgaliojimų arba priimti administracinius sprendimus, siekiant kitų, negu įstatymų ar kitų norminių teisės aktų nustatyta, tikslų. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo doktrinoje yra pažymėjęs, kad *„[...] valstybės institucijos, priimdamos sprendimus [...], privalo laikytis Konstitucijos normų ir principų ir jokiomis aplinkybėmis negali veikti ultra vires, t. y. viršydamos savo įgaliojimus“*, taip pat kad *„[...] ir tos funkcijos, kurios priklauso išimtinai savivaldybėms, yra reglamentuojamos įstatymais“* bei kad *„nė viena iš šių funkcijų nereiškia, kad savivaldybės atitinkamoje srityje yra absoliučiai savarankiškos“*. LVAT savo praktikoje taip pat yra konstatavęs, jog *„valdžios institucijų sistema yra sukurta taip, kad kiekviena institucija turi jos paskirtį atitinkančias priskirtas funkcijas, kompetenciją, kurių privalo laikytis“*, taip pat kad *„visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgaliojimus, kurie jiems suteikti konkrečiomis teisės aktu normomis ir svarbu, kad institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, veiktų tik taip, kaip numato teisės aktai“*;

12.7. jeigu, Pareiškėjos nuomone, Savivaldybės darbuotojų veiksmuose „yra korupcinės veiklos požymių“, ji turi teisę kreiptis į Specialiųjų tyrimų tarnybą, kurios pagrindinis uždavinys – Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka vykdyti baudžiamąjį persekiojimą dėl korupcinio pobūdžio nusikalstamų veikų, korupcijos prevenciją, antikorupcinį visuomenės švietimą ir informavimą, analitinę antikorupcinę žvalgybą ir kitus įstatymuose ir kituose teisės aktuose Specialiųjų tyrimų tarnybai nustatytus uždavinius;

12.8. vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 3 dalies nuostatomis, skundą ištyrus, pakartotinai paduotas skundas netiriamas, išskyrus atvejus, kai nurodoma naujų aplinkybių ar pateikiama naujų faktų. Jeigu pareiškėjas piktnaudžiauja teise kreiptis į Seimo kontrolierių, Seimo kontrolieriaus sprendimu susirašinėjimas su tokiu pareiškėju gali būti nutrauktas;

12.9. pagal Lietuvos Respublikos peticijų įstatymo nuostatas, prašymą, kuris aktualus ir svarbus ne tik pareiškėjui, bet ir visai visuomenei, kai reikia pakeisti, papildyti ar pripažinti netekusiu galios galiojantį arba priimti naują teisės aktą, įgaliotos spręsti peticijų komisijos. Taigi, turint pagrįsto pagrindo manyti, jog šiuo metu galiojantys teisės aktai (Statybos įstatymas ir kt.) turi trūkumų, yra netinkami arba neišsamūs, nurodant šias išvalgas, prašymu inicijuoti teisės aktų pakeitimus Pareiškėja turi teisę kreiptis į Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisiją (Gedimino pr. 53, Vilnius, telefonas pasiteirauti (8 5) 239 6060, el. paštas priim@lrs.lt.) ir (arba) į Lietuvos Respublikos Vyriausybės Peticijų komisiją (Gedimino pr. 30, Vilnius, telefonas pasiteirauti (8 5) 266 29 81, el. paštas rastine@tm.lt).

Akcentuojame, jog kreipimasis į peticijų komisiją turi atitikti Peticijų įstatymo 4 straipsnyje nustatytą kreipimosi formą bei turinį: kreipimesi turi būti nurodyta pareiškėjo vardas, pavardė, gyvenamoji vieta, asmens kodas; institucija, kuriai paduodamas kreipimasis; prašymas pripažinti kreipimąsi peticija, kreipimosi padavimo priežastys ir tikslai; pareiškėjo reikalavimai ir siūlymai; pareiškėjo atstovo vardas, pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta ir, jeigu yra, telefono, telefakso numeriai. Kiekvienas kreipimasis turi būti pareiškėjo pasirašytas. Kreipimasis, pateiktas elektroniniu būdu, privalo būti pasirašytas elektroniniu parašu.

13. Konstitucinis Teismas nutarimuose (2002 m. gruodžio 24 d. ir 2004 m. gruodžio 13 d.) akcentavo, kad savivaldybės „privalo vykdyti joms įstatymais priskirtas funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos, nė viena iš savivaldybių funkcijų nereiškia absoliutaus jų savarankiškumo atitinkamoje srityje, visos funkcijos yra reglamentuojamos įstatymais.

Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. [...]. Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (arba kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikiama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje – įtvirtinto, atkartojamo ir Viešojo administravimo įstatyme, principo, kad *valdžios įstaigos tarnauja žmonėms*“ (2013-03-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013).

Atsižvelgdamas į tai, Seimo kontrolierius pabrėžia, jog viešojo administravimo institucijų (įskaitant ir Savivaldybės administraciją) veikla turi būti organizuojama taip, kad asmenims (pareiškėjams), besikreipiantiems į šias institucijas, nekiltų pagrįstų abejonių dėl institucijos nešališkumo ir objektyvumo.

Vietos savivaldos įstatyme bei kituose teisės aktuose savivaldybėms suteikta ne tik teisė, bet ir pareiga kontroliuoti bendrojo naudojimo objektų valdytojų (tiriamu atveju – Bendrijos valdymo organų) veiklą, vykdyti statinių naudojimo priežiūrą. Darytina išvada, kad Savivaldybės veikla vykdant Vietos savivaldos įstatymu savivaldybėms priskirtas funkcijas – bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūrą ir kontrolę bei statinių naudojimo priežiūrą – buvo nepakankama. Taigi Pareiškėjos Pakartotinis skundas pripažintinas pagrįstu.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

14. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X pakartotinį skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), vykdant statinių naudojimo priežiūrą bei bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos kontrolę ir priežiūrą, pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

15. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 8, 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius rekomenduoja:

15.1. ***Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui atkreipti dėmesį į pažymos išvadas*** ir:

15.1.1. tinkamai, vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių nuostatomis, atlikti kompleksinę Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, ypatingai kreipiant dėmesį į butų savininkų susirinkimų organizavimą ir sprendimų priėmimą bei Namų bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą teisės aktų nustatyta tvarka (ar palėpių, neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre, plotai priskirti bendrojo naudojimo patalpų plotams) ir butų savininkų supažindinimą su juo; nustatčius pažeidimų, teikti reikalavimus bei atlikti jų vykdymo kontrolę;

15.1.2. atsižvelgiant į Kauno apylinkės teismo 2018-03-16 nutartį, tinkamai atlikti statinio (Namų) naudojimo priežiūrą bei išsamų galimo administracinio nusižengimo tyrimą dėl galimai užimtų ir ne pagal paskirtį naudojamų palėpės patalpų;

15.1.3. motyvuotai informuoti, ar Savivaldybė, neturėdama galimybės išduoti C statybą leidžiantį dokumentą, kreipėsi į Inspekciją (pažymos 11.1 punktą) dėl savavališkos statybos akto surašymo bei savavališkos statybos padarinių šalinimo; jeigu kreipėsi, kada; jeigu nesikreipė, kodėl, nurodyti motyvuotas priežastis.

15.2. ***Lietuvos Respublikos aplinkos ministrui***, įvertinus išnagrinėtą situaciją bei pateiktas išvadas pažymos 11.2 punkte, pagal kompetenciją imtis priemonių susidariusiai situacijai spręsti (teisės aktų tobulinimo, numatant realias galimybes galimai savavališkų statybų įteisėjimui, nesant visų butų savininkų sutikimui; pavesti Inspekcijai surašyti savavališkos statybos aktą ir imtis priemonių savavališkos statybos padarinių šalinimui; kadangi statybą leidžiantį dokumentą nėra galimybės išduoti, pateikti nuomonę dėl tolesnių šios situacijos sprendimo būdų ir pan.).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume pranešti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, t. y., **ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos**.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys