



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X IR Y SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2015-06-12 Nr. 4D-2014/2-1797
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X ir Y (toliau vadinama – Pareiškėjai) skundus dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau ir citatose vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant buto, esančio [...] (toliau ir citatose vadinama – Butas), į kurį Pareiškėjams yra atkurtos nuosavybės teisės, perdavimo jiems klausimą.

2. Pareiškėjai skunde nurodė:

2.1. „[...] LR [Lietuvos Respublikos] Valstybės įsipareigojimas dėl Savivaldybės nuomininkų išskeldinimo iš grąžintinų namų iki 2009-01-01 dėl vienintelio likusio Kauno Savivaldybės Nuomininko [...] iki šiol dar neįvykdytas. [...]“ (šių ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „[...] teisminis procesas dėl Nuomininko išskeldinimo nebuvo pradėtas, nevyksta ir matomai nevyks [...], kadangi Savivaldybė nesiruošia to daryti, t. y. kreiptis į Teismą dėl šio asmens išskeldinimo. [...]“

2.3. „[...] 2011-07-26 raštiškai kreipėmės į Seimo kontrolierių Augustiną Normantą dėl A [toliau ir citatose vadinama – Nuomininkas] išskeldinimo. Tikrai po A. Normanto apsilankymo Kaune įvyko šioks toks „poslinkis“. Pagaliau Nuomininkas buvo paduotas į Teismą, kad jis įsileistų turto vertintojus [...], kadangi Nuomininko netenkino pirmąsias vertinimas. Turto vertintojų apsilankymas Savivaldybės Nuomininko Bute pavyko tik antstolės B operatyvumo dėka. Visas tas pakartotinio įvertinimo procesas [...] užtruko apie 4 metus. [...]“

2.4. „Pastaruoju metu palaikydami tel. ryšį su Savivaldybe, buvome suklaidinti, kad viskas, susiję su Nuomininko išskeldinimu, juda į priekį, ir per daug tuo pasitikėjome [...], bet apsilankę Kauno miesto savivaldybėje supratome, kad jokio teigiamo poslinkio dėl Nuomininko išskeldinimo neįvyko ir nenusimato. [...]. Mūsų nuomone, buvome klaidinami Savivaldybės ne tik mes, bet ir Jūsų įstaiga. Remiamės Savivaldybės administracijos raštu Nr. R15-517-(R20-308), datuotu 2011-07-01 Seimo kontrolieriui A. Normantui dėl Nuomininko skundo, cituojame [...]: „Kadangi Nuomininkas vilkina buto vertinimą ir tuo pačiu valstybės garantinio dokumento išdavimą bei trukdo įvykdyti Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. spalio 4 d. nutartį [...], nutarta kreiptis į Teismą dėl Nuomininko [...] išskeldinimo į kitas gyvenamąsias patalpas.“ Tai akivaizdus faktas, verčiantis nepasitikėti Savivaldybe.“

3. Pareiškėjai Seimo kontrolieriaus prašo tarpininkauti, kad Nuomininko išskeldinimo klausimas nebūtų vilkinamas.

4. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2011-12-08 pažymoje Nr. 4D-2011/4-925 „Dėl Y ir kitų asmenų skundo prieš Kauno miesto savivaldybės administraciją“ (toliau vadinama – 2011-12-08 Pažyma) konstatavo: Nuomininkui ir jo šeimos nariams išduota valstybės garantija buvo panaikinta Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010-10-04 sprendimu; Savivaldybės administracija negali įvykdyti pareigos išduoti Nuomininkui ir jo šeimos nariams naują valstybės garantiją, nes Nuomininkas Savivaldybės administracijos pasirinktiems turto vertintojams nesudaro sąlygų apžiūrėti vertinamo turto ir nustatyti gyvenamųjų patalpų rinkos vertę; Savivaldybės meras 2011-09-21 su ieškiniu kreipėsi į Kauno miesto apylinkės teismą, prašydamas įpareigoti Nuomininką leisti įeiti ir apžiūrėti gyvenamąsias patalpas.

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Skundo tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

5. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius, gavęs Pareiškėjo skundą, dėl informacijos ir ją patvirtinančių dokumentų gavimo kreipėsi į Savivaldybę.

6. Iš Savivaldybės pateiktos informacijos, dokumentų (kopijos) nustatyta:

6.1. Savivaldybės administracija, vykdydama Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010-10-04 nutartį (administracinė byla Nr. [...]), kurioje teismas nurodė, kad, teismui panaikinus Savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-12-17 įsakymą Nr. A-4618 bei Nuomininkui išduotą 2008-12-17 valstybės garantiją Nr. 2696, Savivaldybės administracijai kyla pareiga iš naujo organizuoti Nuomininko nuomojamo Buto įvertinimą rinkos kaina, taip pat iš naujo siūlyti Nuomininkui ir jo šeimos nariams pasirinkti valstybės garantijos rūšį, organizavo Buto įvertinimą rinkos vertę.

Savivaldybės administracija ne kartą tiek telefonu (2010-12-29 ir 2011-02-09), tiek raštu (2010-12-07 raštas Nr. 53-5-4414; 2010-12-20 raštas Nr. 53-5-4516; 2010-12-29 raštas Nr. 53-5-4578; 2011-01-21 raštas Nr. 53-5-123; 2011-02-01 raštas Nr. 53-5-293; 2011-03-07 raštas Nr. 53-5-763; 2011-03-25 raštas Nr. 53-5-1042) kreipėsi į Nuomininką prašydamas leisti apžiūrėti Butą norint įvertinti rinkos vertę bei siūlė atvykti į Savivaldybės administracijos Gyvenamojo fondo administravimo skyrių dėl kitų tinkamų gyventi gyvenamųjų patalpų suteikimo (terminuotos nuomos), iki bus išspręstas valstybės garantijos išdavimo ir vykdymo klausimas.

Nuomininkui gera valia neleidus Savivaldybės administracijos atstovams ir turto vertintojams įeiti į Butą ir jį apžiūrėti dėl įvertinimo rinkos vertę, Savivaldybės administracija kreipėsi į teismą dėl tokio įpareigojimo Nuomininkui nustatymo teismo sprendimu.

6.2. Kauno miesto apylinkės teismas 2012-06-25 sprendimu (civilinė byla Nr. [...]) iš dalies patenkino Savivaldybės ieškinį ir įpareigojo Nuomininką „[...] leisti [...] Savivaldybės [...] atstovams ir Savivaldybės samdytiems turto vertintojams įeiti į Nuomininkui išnuomotas gyvenamąsias patalpas [...] ir jas apžiūrėti.“

Kauno apygardos teismo 2012-11-07 nutartimi (civilinė byla Nr. [...]) Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimas paliktas nepakeistas, o Nuomininko apeliacinis skundas atmestas.

6.3. Savivaldybės administracija 2013-03-14 raštu Nr. 53-2-374 pateikė užsakymą UAB „C“ (su kuria įstatymų nustatyta tvarka buvo sudaryta turto vertinimo paslaugų teikimo sutartis) dėl Buto rinkos vertės apskaičiavimo. Apie su vertintoju suderintą Buto apžiūros datą ir laiką Nuomininkas buvo informuotas Savivaldybės administracijos 2013-03-20 raštu Nr. 53-5-1606, tačiau, Savivaldybės administracijos ir UAB „C“ atstovams 2013-04-09 nuvykus į Butą, Nuomininkas į pastatą neįleido (atsisakymas leisti apžiūrėti butą įformintas 2013-04-09 aktu „Dėl A atsisakymo leisti apžiūrėti butą [...]).“

6.4. Kadangi Nuomininkas gera valia neleido Savivaldybės atstovams ir Savivaldybės samdytiems turto vertintojams įeiti į Butą ir jį apžiūrėti dėl buto rinkos vertės nustatymo, Savivaldybė antstolei B 2013-07-16 pateikė vykdyti Kauno apylinkės teismo 2013-06-26 išduotą vykdomąjį raštą dėl priverstinio Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimo vykdymo.

6.5. Nuomininkas nepaisė daugkartinių antstolės raginimų įvykdyti teismo sprendimą, kliudė antstolei atlikti savo pareigas ir įvykdyti teismo sprendimą, todėl antstolė B 2013-10-24 kreipėsi į Kauno apylinkės teismą.

Kauno apylinkės teismas 2013-11-27 nutartimi (civilinė byla Nr. [...]) patenkino antstolės B prašymą ir leido antstolei įeiti į Nuomininko Butą, jei Nuomininkas per 10 dienų neįvykdys teismo sprendimo. Nepavykus įteikti Nuomininkui 2013-11-27 teismo nutarties, antstolė B kreipėsi į Kauno apylinkės teismą, kuris 2014-01-03 nutartimi nutarė laikyti, kad Kauno apylinkės teismo 2013-11-27 nutartis Nuomininkui yra įteikta 2013-12-23.

Savivaldybės administracijos atstovas, UAB „E“ (su kuria Savivaldybės administracija yra sudariusi sutartį dėl nekilnojamojo turto vertinimo paslaugų teikimo) turto vertintojo asistentė D, antstolės B padėjėjos 2014-02-11 įėjo į Butą ir jį apžiūrėjo siekiant atlikti šių patalpų įvertinimą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą.

Antstolė B Savivaldybės administraciją 2014-02-19 informavo, kad Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimas yra įvykdytas 2014-02-11.

6.6. „Visos aukščiau išdėstytos aplinkybės suteikia pagrindo išvadai, kad Nuomininkas elgdamasis nesąžiningai ir neteisėtai vengė įstatymais jam nustatytos prievolės įvykdyti įsiteisėjusį Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimą, kas savo ruožtu sudarė objektyvias kliūtis Savivaldybės administracijai atlikti [...] veiksmus Nuomininkui ir jo šeimos narių nuomojamų gyvenamųjų patalpų [...] įvertinimo rinkos verte procese, kurie yra būtini valstybės garantijos suteikimui ir valstybės garantinio dokumento išdavimui Nuomininkui ir jo šeimos nariams.“

6.7. Savivaldybės administracija, gavusi 2014-03-10 UAB „E“ turto vertintojų atliktą Buto vertinimo ataskaitą, 2014-03-28 raštu Nr. 53-5-1365 (siunčiamu registruotu laišku su įteikimo pranešimu) kreipėsi į Nuomininką siūlydama jam ir jo šeimos nariams pasirinkti vieną iš Kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo (toliau vadinama – Kompensacijų įstatymas) 9 straipsnio 2 dalyje nustatytų valstybės garantijų. Savivaldybės administracijos 2014-03-28 raštas Nr. 53-5-1365, nepavykus įteikti jo Nuomininkui, grįžo 2014-05-06. Pakartotinai Savivaldybės administracija į Nuomininką dėl valstybės garantijos pasirinkimo kreipėsi 2014-05-12 raštu Nr. 53-5-1687, kuris Nuomininkui įteiktas 2014-05-15.

6.8. Nuomininkas „[...] 2014-05-15 raštu paprašė Savivaldybės administracijos jam pateikti Buto vertinimo ataskaitos kopiją, tačiau užpildyto apklausos lapo dėl valstybės garantijos suteikiamos savininkams gražintų gyvenamųjų patalpų [...], nuomininkams, pasirinkimo nustatyta tvarka ir terminu nepateikė.“

Savivaldybės administracija 2014-05-16 raštu Nr. 53-5-1770 (raštas Nuomininkui įteiktas 2014-05-21) pateikė Buto vertinimo ataskaitos kopiją bei pakartotinai prašė Nuomininko pasirinkti valstybės garantijos rūšį.

Nuomininkas „[...] 2014-06-04 prašymu pareiškė pretenziją, kad vertinimo ataskaita suklastota, ir pasiūlė pasinaudoti, jo manymu, „teisingu ir savalaikiu Buto įvertinimu – 282 000 Lt“, pateikdamas 2010-07-01 turto vertės nustatymo pažymos kopiją, kurioje įrašyta Buto vertė [...] nustatyta Nuomininko užsakymu, jo pasirinkto turto vertintojo, su kuriuo Savivaldybės administracija įstatymų nustatyta tvarka nesudariusi turto vertinimo paslaugų teikimo sutarties.“

Nuomininkas „[...] pateikė 2014-06-06 prašymą, prie kurio jis taip pat pateikė užpildyto apklausos lapo dėl valstybės garantijos pasirinkimo kopiją, patvirtintą notaro. Apklausos lapo lentelėje, kurioje turėjo būti išvardinti Nuomininko šeimos nariai, teisės aktų nustatyta tvarka įgiję teisę į nuomojamą gyvenamąją patalpą, be šeimos narių, kurių gyvenamoji vieta deklaruota adresu

[...], ir kurie turi teisę į valstybės garantiją, Nuomininkas nurodė ir kitus piliečius, kurių gyvenamoji vieta nurodytu adresu nedeklaruota. Apklausos lape Nuomininkas nurodė, kad pasirenka valstybės garantiją, pagal kurią „bus perduotos neatlygintinai nuosavybėn kitos mažesnės vertės gyvenamosios patalpos, o nuomotų ir perduotų nuosavybėn gyvenamųjų patalpų vertės skirtumas kompensuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ir terminais“, tačiau pageidaujama kitų gyvenamųjų patalpų vertę nurodė ne pagal valstybės garantijos išdavimui nustatytą dydį (34 000 Lt), o „280 000 Lt.““

6.9. Savivaldybės administracija, neturėdama pagrindo gauto apklausos lapo laikyti tinkama Nuomininko ir jo šeimos narių valios išraiška dėl valstybės garantijos pasirinkimo ir atsakydama į Nuomininko 2014-06-04 prašymą, 2014-06-20 raštu Nr. 53-5-1925 informavo, kad neturi teisės vadovautis Nuomininko pateikta turto vertės nustatymo pažyma, paaiškino tokio sprendimo priežastis bei pakartotinai siūlė pasirinkti valstybės garantiją. Tuo pačiu raštu Nuomininkas paprašytas per 10 dienų nuo 2014-06-20 rašto įteikimo dienos pranešti raštu savo valią dėl valstybės garantijos rūšies pasirinkimo, pašalinant apklausos lape nurodytus neatitikimus su faktiniais duomenimis apie šeimos narius. Nuomininkas šiuo raštu taip pat buvo įspėtas, kad, jeigu per 10 dienų terminą nepareikš savo valios dėl valstybės garantijos pasirinkimo, jam ir jo šeimos nariams, turintiems teisę į valstybės garantiją, bus išduodama Kompensacijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 5 punkte nurodyta garantija, pagal kurią bus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomos kitos valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos, į nuompinigius įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę.

6.10. AB „Lietuvos paštas“ 2014-06-27, 2014-07-22 ir 2014-07-25 Nuomininkui paliko pranešimus dėl registruotosios pašto korespondencijos siuntos atsiėmimo pašto skyriuje, tačiau, Nuomininkui neatsiėmus (neįteikus) korespondencijos, Savivaldybės 2014-06-20 raštas 2014-08-05 grąžintas Savivaldybei. Pakartotinai Savivaldybės administracija į Nuomininką kreipėsi 2014-08-08 raštu Nr. 53-5-2458, tačiau ir šio rašto Nuomininkui nepavyko įteikti.

6.11. „Siekdama tinkamai įvykdyti [...] teisės aktuose nustatytą pareigą informuoti asmenis, turinčius teisę į valstybės garantiją, apie jų teisės pareikšti valią dėl valstybės garantijos pasirinkimo įgyvendinimo tvarką, Savivaldybės administracija 2015-01-20 su prašymu kreipėsi į antstolės B kontorą dėl 2015-01-19 rašto Nr. 53-5-40, kuriuo Nuomininkui dar kartą buvo siunčiami 2014-08-08 raštas Nr. 53-5-2458, 2014-06-20 raštas Nr. 53-5-1925 ir 2014-06-20 raštas Nr. 53-5-1926 su priedu „Apklausos lapu dėl valstybės garantijos pasirinkimo“, įteikimo.“

Savivaldybės administracijoje 2015-02-13 gautas antstolės B kontoros raštas, kuriame nurodyta, kad „[...] įteikti Nuomininkui dokumentų nėra galimybės (Nuomininko deklaruotos gyv. vietos adresu buvo nuvykta kelis kartus, įvairiu dienos metu, pašto dėžutėje paliekant kvietimą atvykti arba paskambinti į antstolės B kontorą, tačiau Nuomininkas iki 2015-02-13 į antstolės kontorą neatvyko ir nepaskambino).“

6.12. „Išnaudojus visas [...] teisės aktuose numatytas galimybes pakartotinai informuoti Nuomininką dėl jo užpildyto apklausos lapo trūkumų pašalinimo ir teisės pasirinkti valstybės garantiją įgyvendinimo tvarkos, teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais Nuomininkui nepareiškus savo ir šeimos narių valios dėl valstybės garantijos pasirinkimo, Savivaldybės administracijos direktorius [...], remdamasis 2014-02-11 Buto vertinimo ataskaita Nr. 14-K-004 ir vykdydamas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010-10-04 nutartį [...], priėmė 2015-02-27 įsakymą Nr. A1-216 „Dėl valstybės garantijos suteikimo ir valstybės garantinio dokumento išdavimo A ir jo šeimos nariams“, kuriuo suteikė Nuomininkui ir jo šeimos nariams [...], nuomojantiems savininkams grąžintas gyvenamąsias patalpas [...] ir nepareiškusiems valios dėl valstybės garantijos pasirinkimo teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais, valstybės garantiją, kuria įsipareigojama, kad jiems bus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomos kitos valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos, į nuompinigius įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę.“

6.13. Atsižvelgdami į Pareiškėjų skunduose nurodytą prašymą iškeldinti Nuomininką iš Buto, į kurį buvusiems savininkams (jų įpėdiniais) yra atkurtos nuosavybės teisės, paaiškiname,

kad „[...] Atkūrimo įstatymo 20 straipsnio ir Kompensacijų įstatymo 9 straipsnio nuostatos ir kiti nuosavybės teisių atkūrimą ir šiame procese suteikiamų valstybės garantijų vykdymą reglamentuojantys teisės aktai nesuteikia Savivaldybei teisės iškeldinti savininkams grąžintinų patalpų nuomininką ir jo šeimos narius, kartu su nuomininku deklaravusiais savo gyvenamąją vietą, teisės aktų nustatyta tvarka neišdavus ir neįvykdžius jiems suteiktos valstybės garantijos. [...] Savivaldybės administracija savininkams sugrąžintų gyvenamųjų patalpų nuomininkams išduotų valstybės garantijų vykdymo procese vykdo valstybės deleguotą funkciją šioje viešojo administravimo srityje, todėl neturi diskrecijos teisės nustatyti kitokias valstybės garantijų įvykdymo taisykles, nei jas numatė įstatymo leidėjas.“

6.14. „Remiantis Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-27 įsakymu Nr. A1-216 parengtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytos formos valstybės garantinis dokumentas bus teikiamas pasirašytinai Nuomininkui ir jo šeimos nariams. Nuomininko ir / ar jo šeimos narių nepasirašymas valstybės garantijoje nedaro įtakos išduotos valstybės garantijos galiojimui ir jos vykdymui, todėl, Nuomininkui ir jo šeimos nariams valstybės garantinio dokumento nepasirašius arba atsisakius jį pasirašyti, Savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas asmuo valstybės garantijos dokumente įrašys ir savo parašu patvirtins atitinkamą žymą, kaip tai yra nustatyta Kompensacijų įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje. Nuomininkui ir jo šeimos nariams išduota valstybės garantija bus vykdoma Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Apie valstybės garantijos įvykdymą Buto Nuomininkui ir jo šeimos nariams Savivaldybės administracija informuos šių patalpų savininkus (jų įpėdinius) teisės aktų nustatyta tvarka.“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

7. Lietuvos Respublikos teisės aktai:

7.1. Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo (toliau vadinama – Atkūrimo įstatymas):

20 *straipsnis* – „1. Atkuriant nuosavybės teises į gyvenamąjį namą, jo dalį, butą, savivaldybės administracijos direktorius kartu su sprendimu grąžinti piliečiui natūra gyvenamąjį namą, jo dalį, butą privalo juose gyvenantiems nuomininkams išduoti valstybės garantinį dokumentą dėl nuomininkui suteiktos valstybės garantijos. [...]. 2. Grąžintą natūra gyvenamąjį namą, jo dalį, butą, kuriame gyvena nuomininkai, savininkas privalo išnuomoti savivaldybei, kol valstybė įvykdys jiems suteiktas garantijas. Iki tol savininkui draudžiama nuomininkus iškeldinti, išskyrus Civiliniame kodekse numatytus atvejus. [...].“

7.2. Kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo (Kompensavimo įstatymas):

7.2.1. 9 *straipsnis* – „1. Savivaldybės administracijos direktorius savininkams ir nuomininkams, gyvenantiems savininkui (piliečiui, religinei bendruomenei ar bendrijai) grąžintame gyvenamajame name, jo dalyje, bute, privalo išduoti valstybės garantinį dokumentą (toliau – valstybės garantija).“

7.2.2. 9 *straipsnis* – „2. Valstybės garantija įsipareigojama, kad nuomininkams per šiame dokumente nurodytą laiką: [...]; 5) bus Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomos kitos valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos, į nuompinigius įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę [...]. 4. Savivaldybės administracijos direktorius kartu privalo išduoti valstybės garantiją ir sugrąžinto gyvenamojo namo, jo dalies, buto savininkui.“

7.2.3. 9 *straipsnis* – „5. Valstybės garantija nuomininkui – tai Vyriausybės nustatytos formos dokumentas, kuriuo valstybė (garantas) įsipareigoja grąžinto namo, jo dalies, buto nuomininkui ir jo šeimos nariams (toliau – garantijos turėtojai) įvykdyti garantiją, nurodytą šio straipsnio 2 dalyje, o garantijos turėtojai įsipareigoja, kai bus įvykdyta garantija, patuštinti turėtas gyvenamąsias ir kitas patalpas per šio straipsnio 12 dalyje nustatytą laiką. [...]. Šią garantiją

pasirašo garantijos turėtojai – nuomininkas ir jo šeimos nariai. Jeigu nuomininkas ir jo šeimos nariai nepasirašo arba atsisako pasirašyti valstybės garantiją, savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas asmuo valstybės garantijos dokumente įrašo ir savo parašu patvirtina atitinkamą žymą.[...]. 9. Valstybės garantija savininkui (savininkams) – tai Vyriausybės nustatytos formos dokumentas, kuriuo valstybė (garantas) įsipareigoja per jame nurodytą laiką perduoti savininkui (savininkams) (garantijos turėtojui (turėtojams) nuomininkų patuštintas gyvenamąsias ir kitas patalpas. Valstybės garantijoje savininkui (savininkams) turi būti nurodyta: valstybės garantijos išdavimo vieta, data, numeris, ją išdavusios savivaldybės pavadinimas, sprendimą atkurti nuosavybės teises priėmusi institucija, sprendimo data ir numeris, garantas, garantijos turėtojas (turėtojai) ir jo asmens kodas (kodai), valstybės garantijos įvykdymo data, ją pasirašiusio asmens vardas, pavardė, pareigos, savivaldybės administracijos antspaudas ir garantijos turėtojo (turėtojų) parašas (parašai). Šios garantijos turėtojui mirus, kol ji neįvykdyta, garantija lieka galioti jo įpėdiniams.“

7.3. Vietos savivaldos įstatymo:

7 *straipsnis* – „Valstybinės (valstybės perduotos savivaldybėms) funkcijos yra: [...]; 12) valstybės garantijų nuomininkams, išsikeliantiems iš savininkams grąžintų gyvenamųjų namų ar jų dalių ir butų, vykdytas; [...].“

7.4. Seimo kontrolierių įstatymo:

17 *straipsnis* – „3. Skundą ištyrus, pakartotinai paduotas skundas netiriamas, išskyrus atvejus, kai nurodoma naujų aplinkybių ar pateikiama naujų faktų. [...].“

8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000-07-05 nutarimu Nr. 793 patvirtinto Valstybės garantijų gyvenamųjų namų, jų dalių, butų nuomininkams ir savininkams vykdymo eiliškumas, apskaitos ir kontrolės tvarkos aprašo (toliau vadinama – Aprašas):

7 *punktas* – „Prieš išduodant valstybės garantiją, nuomininkas, nesutinkantis su nustatyta jo nuomojamų gyvenamųjų patalpų rinkos verte, gali kreiptis į valstybės garantiją išduodančios savivaldybės administracijos direktorių su motyvuotu prašymu (patalpos buvo pagerintos po turto įvertinimo; patalpos buvo įvertintos anksčiau negu prieš 3 mėnesius iki valstybės garantijos išdavimo) patikslinti nuomojamų patalpų rinkos vertę. Jeigu nuomininkas nesutinka su patikslinta nuomojamų patalpų rinkos verte, išduodama valstybės garantija, kurioje įrašoma nustatyta nuomininko nuomojamų gyvenamųjų patalpų rinkos vertė ir pažymima, jog nuomininkas nesutiko su nustatyta nuomojamų gyvenamųjų patalpų rinkos verte. Tuomet ginčas gali būti sprendžiamas teisme. Valstybės garantija patikslinama pagal teismo priimtą sprendimą.“

Skundo tyrimui reikšminga teismų praktika

9. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo:

9.1. išplėstinė teisėjų kolegija 2008-05-06 sprendime administracinėje byloje Nr. A-438-237/2008 konstatavo: „[...] garantijų išdavimas bei jų įvykdymas yra susijęs tiek su grąžinto gyvenamojo namo, jo dalies ar buto nuomininko, tiek ir su savininko teisių apsauga. Abi garantijos yra susijusios, nes garantijos nuomininkams įvykdymas kartu reiškia, kad bus sudarytos sąlygos įvykdyti valstybės garantiją savininkui, perduodant pastarajam turtą, į kurį jam atkurtos nuosavybės teisės. [...]. Įstatymas netoleruoja ir nenumato situacijų, kai valstybės garantija gyvenamojo namo, jo dalies ar buto nuomininkui nebūtų išduodama, nes tuo pačiu negalėtų būti išduodama ir garantija gyvenamojo namo, jo dalies ar buto savininkui, o tai reikštų, kad valstybė, nors ir atkūrusi nuosavybės teises savininkui, negalėtų įvykdyti savo įsipareigojimų, susijusių su turto, į kurį atkurtos nuosavybės teisės, realiu perdavimu. [...] jeigu nuomininkas per nustatytą terminą savo valios nepareiškia, išduodama Įstatymo [Kompensavimo įstatymas] 9 straipsnio 2 dalies 5 punkte nustatyta garantija. [...] nuomininkui per nustatytą terminą nepasirinkus garantijos rūšies, savivaldybės vykdomojo institucija pati privalo išduoti Įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 5 punkte

nustatytos rūšies garantiją. Tokį aiškinimą patvirtina ir Įstatymo 9 straipsnio 1 dalis, pagal kurią savivaldybės vykdomoji institucija savininkams ir nuomininkams, gyvenantiems savininkui (piliečiui, religinei bendruomenei ar bendrijai) grąžintame gyvenamajame name, jo dalyje, bute, privalo išduoti valstybės garantinį dokumentą. Taigi situacijos, kai dėl vienokių ar kitokių priežasčių garantija nuomininkui nėra apskritai išduodama, Įstatymas nenumato. [...] Įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje nurodoma, kad „jeigu nuomininkas ir jo šeimos nariai nepasirašo arba atsisako pasirašyti valstybės garantiją, savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas asmuo valstybės garantijos dokumente įrašo ir savo parašu patvirtina atitinkamą žymą.“ Šios žymos padarymu būtų įforminamas nuomininko atsisakymo pasirašyti ar nepasirašymo faktas, tačiau tai nedarytų įtakos nuomininkui išduotos garantijos galiojimui“;

9.2. teisėjų kolegija 2015-04-09 sprendime administracinėje byloje Nr. eA-409-552/2015 konstatavo: „[...] valstybės garantija, suteikta nuomininkui, gyvenusiam savininkui grąžintame name, pasibaigia tada, kai ji įgyvendinama. Garantija turi būti įgyvendinama, jeigu nenustatyta, kad garantijos turėtojas jos atsisakė. Be to, garantinio dokumento neišdavimas neatima teisės gauti įstatymu suteikiamą valstybės garantiją (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. spalio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-568/2004; 2010 m. kovo 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-120/2010). Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas savo praktikoje taip pat yra nurodęs, kad Valstybės garantijų įstatymas nenumato tokios situacijos, kai dėl vienokių ar kitokių priežasčių garantija nuomininkui nėra apskritai išduodama (žr. 2008 m. gegužės 6 d. išplėstinės teisėjų kolegijos sprendimą administracinėje byloje Nr. A438-237/2008, Administracinė praktika, 2008, Nr. 5(15)).

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad neturimos (neįgytos) teisės praradimas (netekimas) nėra galimas. Nuomininko, gyvenusio savininkui grąžintame name, įgyta valstybės garantija pasibaigia tada, kai ji įgyvendinama. Garantija turi būti įgyvendinama, jeigu nenustatyta, kad garantijos turėtojas jos atsisakė. Įgytos garantijos praradimą nulemia teisiškai reikšmingas faktas – garantijos turėtojo atsisakymas nuo jos. [...]“

Išvados

10. Atsižvelgiant į tai, kad Seimo kontrolierius jau yra tyręs Pareiškėjų skundą dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant Nuomininko iškeldinimo klausimą ir yra surašyta Seimo kontrolieriaus 2011-12-08 Pažyma (šios pažymos 4 punktas), Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 3 dalimi, reglamentuojančia, kad skundą ištyrus, pakartotinai paduotas skundas netiriamas, išskyrus atvejus, kai nurodoma naujų aplinkybių ar pateikiama naujų faktų (pažymos 7.4 punktas), tyrė ir vertino Pareiškėjų skunduose nurodytas aplinkybes, atsiradusias po 2011-12-08 Pažymos surašymo.

11. Apibendrinus skundo tyrimo metu gautą informaciją, dokumentus (kopijas), teisinį reglamentavimą, pacituotą pažymos 7–8 punktuose, susijusį su Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmais (neveikimu) sprendžiant Buto, į kurį Pareiškėjams yra atkurtos nuosavybės teisės, perdavimo jiems klausimą, konstatuotina:

11.1. Savivaldybė, 2012-11-07 įsigaliojus Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimui, kuriuo Nuomininkas buvo įpareigotas leisti Savivaldybės atstovams ir Savivaldybės samdytiems turto vertintojams (toliau vadinama – turto vertintojai) įeiti į Butą ir apžiūrėti gyvenamąsias patalpas, 2013-03-14 raštu kreipėsi į turto vertintojus dėl Buto rinkos vertės apskaičiavimo (pažymos 6.2, 6.3 punktai);

11.2. Savivaldybė, kadangi Nuomininkas nesudarė sąlygų Savivaldybės atstovams ir turto vertintojams įeiti į Butą ir apžiūrėti gyvenamąsias patalpas, 2013-07-16 kreipėsi į antstolę B dėl

priverstinio Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimo vykdymo (vykdomąjį raštą Kauno apylinkės teismas išdavė 2013-06-26) (pažymos 6.4 punktas);

11.3. antstolė B, Nuomininkui gera valia neatsižvelgiant į jos raginimus įvykdyti teismo sprendimą, 2013-10-24 kreipėsi į Kauno apylinkės teismą, kuris 2013-11-27 nutartimi leido antstolei B įeiti į Nuomininko Butą.

Nepavykus įteikti Nuomininkui Kauno apylinkės teismo 2013-11-27 nutarties, antstolė B kreipėsi į Kauno apylinkės teismą, kuris 2014-01-03 nutartimi nutarė laikyti, jog Kauno apylinkės teismo 2013-11-27 nutartis Nuomininkui yra įteikta 2013-12-23;

11.4. Savivaldybės atstovai, turto vertintojai, dalyvaujant antstolės B atstovams, Butą apžiūrėjo 2014-02-11, t. y. Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimas įvykdytas 2014-02-11 (pažymos 6.5 punktas);

11.5. Savivaldybė, 2014-03-10 gavusi Buto vertinimo ataskaitą, 2014-03-28 raštu kreipėsi į Nuomininką siūlydama jam ir jo šeimos nariams pasirinkti valstybės garantiją. Šio rašto nepavykus įteikti Nuomininkui (raštas grįžo 2014-05-06), Savivaldybė dėl valstybės garantijos pasirinkimo 2014-05-12 raštu pakartotinai kreipėsi į Nuomininką (raštas įteiktas 2014-05-15).

Savivaldybė 2014-05-16 raštu, atsakydama į Nuomininko 2014-05-15 prašymą, pateikė Nuomininkui Buto vertinimo ataskaitos kopiją (pažymos 6.7 punktas);

11.6. Savivaldybė, nepavykus Nuomininkui įteikti 2014-06-20, 2014-08-08 raštų dėl valstybės garantijos pasirinkimo, 2015-01-20 kreipėsi į antstolę B dėl Savivaldybės administracijos 2015-01-19 rašto, kuriuo Nuomininkui dar kartą buvo siunčiami 2014-06-20 ir 2014-08-08 raštai, įteikimo.

Antstolė B 2015-02-13 raštu informavo Savivaldybės administraciją, kad nėra galimybės Nuomininkui įteikti dokumentų (pažymos 6.9–6.11 punktai);

11.7. Savivaldybės administracijos direktorius „2015-02-27 įsakymu Nr. AI-216 „Dėl valstybės garantijos suteikimo ir valstybės garantinio dokumento išdavimo A ir jo šeimos nariams“ suteikė Nuomininkui ir jo šeimos nariams, nuomojantiems Butą ir nepareiškusiems valios dėl valstybės garantijos pasirinkimo teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais, valstybės garantiją, kuria įsipareigojama, kad jiems bus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomos kitos valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos, į nuompinigius įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę“ (pažymos 6.12 punktas).

12. Atsižvelgiant į tai, kas pirmiau išdėstyta, darytinos šios išvados:

12.1. Savivaldybė, vadovaudamasi Atkūrimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir Kompensavimo įstatymo 9 straipsnio 1 dalimi (pažymos 7.1.1, 7.2.1 papunkčiai), privalo Nuomininkui, jo šeimos nariams bei Pareiškėjams išduoti valstybės garantinius dokumentus dėl Nuomininkui ir Pareiškėjams suteiktų valstybės garantijų. Vadovaujantis pirmiau nurodytais teisės aktais, kaip tai pažymėjo Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (pažymos 9 punktas), Savivaldybė neturi teisės neišduoti Nuomininkui valstybės garantijos, nes tokiu atveju valstybės garantija negalėtų būti išduodama ir Pareiškėjams, o tai reiškia, kad Savivaldybė negalėtų realiai perduoti turto (Buto) Pareiškėjams, nors jiems į Butą nuosavybės teisės jau yra atkurtos.

12.2. Savivaldybė, siekdama vykdyti Vietos savivaldos įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 12 punkte nustatytą funkciją – valstybės garantijų nuomininkams, išsikeliantiems iš savininkams grąžintų gyvenamųjų namų ar jų dalių ir butų, vykdymas (pažymos 7.3 punktas), ėmėsi jos kompetencijai priskirtų veiksmų:

12.2.1. kreipėsi į teismą dėl Nuomininko įpareigojimo leisti apžiūrėti ir įvertinti Butą, o Nuomininkui nevykdant Kauno miesto apylinkės teismo 2012-06-25 sprendimo kreipėsi į antstolę B dėl priverstinio šio teismo sprendimo vykdymo (pažymos 11.1–11.4 punktai);

12.2.2. gavusi Buto vertinimo ataskaitą, nedelsiant kreipėsi į Nuomininką prašydama pasirinkti valstybės garantijos rūšį, o nepavykus įteikti Savivaldybės raštų, kuriais Nuomininkas

raginamas pasirinkti valstybės garantiją, dėl šių raštų įteikimo kreipėsi į antstolę B (pažymos 11.5–11.7 punktai);

12.2.3. Nuomininkui ir jo šeimos nariams nepareiškus valios dėl valstybės garantijos pasirinkimo, vadovaujantis Aprašo 7 punkto nuostatomis, reglamentuojančiomis, kad, jeigu nuomininkas nesutinka su patikslinta nuomojamų patalpų rinkos verte, išduodama valstybės garantija, kurioje įrašoma nustatyta nuomininko nuomojamų gyvenamųjų patalpų rinkos vertė ir pažymima, jog nuomininkas nesutiko su nustatyta nuomojamų gyvenamųjų patalpų rinkos verte (pažymos 8 punktas), Savivaldybės administracijos direktorius 2015-02-27 įsakymu Nr. AI-216 suteikė Nuomininkui ir jo šeimos nariams valstybės garantiją, kuria įsipareigojama, kad jiems bus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomos kitos valstybės arba savivaldybės gyvenamosios patalpos, į nuompinigių įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę (pažymos 11.7 punktas).

13. Atsižvelgiant į tai, kas pirmiau išdėstyta, Pareiškėjų skundas dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant Buto, į kurį Pareiškėjams yra atkurtos nuosavybės teisės, perdavimo jiems klausimą, atmetinas.

14. Atkreiptinas Pareiškėjų dėmesys į tai, kad Kauno miesto savivaldybės administracija, vadovaujantis Kompensavimo įstatymo 9 straipsnio 9 dalies nuostatomis (pažymos 7.2.3 papunktis), Pareiškėjams, kaip Buto savininkams, privalo išduoti valstybės garantiją, kuria valstybė (garantas) įsipareigoja per joje nurodytą laiką perduoti patuštintą Butą.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

15. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Seimo kontrolierius nusprendžia:

X ir Y skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant buto, esančio [...], į kurį Pareiškėjams yra atkurtos nuosavybės teisės, perdavimo jiems klausimą, atmesti.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

15. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 punktu, Seimo kontrolierius rekomenduoja Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui Gintarui Petrauskui:

15.1. spręsti klausimą dėl valstybės garantijos savininkams (Pareiškėjams) išdavimo.

15.2. informuoti, kada bei kokių veiksmų numato imtis Kauno miesto savivaldybės administracija siekdama Pareiškėjams perduoti butą, esantį [...], į kurį jiems yra atkurtos nuosavybės teisės;

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Seimo kontrolierių informuoti iki 2015-07-31.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys