



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2015-10-20 Nr. 4D-2015/2-41
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama – pareiškėja) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), sprendžiant su daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...] (toliau vadinama – Namas), butų ir kitų patalpų savininkų sudarytos jungtinės veiklos sutarties (toliau vadinama – Sutartis) nutraukimu bei bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratoriaus Namui skyrimu susijusius klausimus dėl nevykdomos Namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros.

2. Pareiškėja skunde nurodo:

2.1. „[...] Anksčiau Namą administravo „A“. Tačiau Namo gyventojai, kad nereikėtų mokėti administravimo mokesčio, 2012 m. sudarė [...] Sutartį. [...]“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „Ši Sutartis buvo sudaryta neteisėtai. Pasirašė ne tikrieji butų savininkai. Net nebuvo notaro įgaliojimų pasirašyti. Aš net nežinojau, kad bus sudaryta ši Sutartis. Niekas man nepranešė.“

2.3. „Kelis kartus kreipiausi į Savivaldybę dėl Namo administravimo. Tačiau vyksta atsirašinėjimas.“

2.4. „2014 m. rudenį mirė [Namo] buto Nr. [...] savininkė [...]. [Sutartimi įgaliotas asmuo, toliau vadinama - Atstovas] [...] gyvena ir dirba kažkur Vokietijoje. [...]. Esant šioms aplinkybėms jungtinės veiklos sutartis baigiasi. Tai apibrėžta LR Civiliniame kodekse. [...]. Pagal susirašinėjimus [su Savivaldybe] atrodo, kad [Savivaldybės] Gyvenamojo fondo administravimo skyrius šito nežino. Rekomenduoja nutraukti Sutartį. [...]“

3. Pareiškėja Seimo kontrolieriaus prašo išsiaiškinti dėl skunde nurodytų aplinkybių.

4. Su skundu pateikta:

4.1. Savivaldybės administracijos 2014-12-31 raštas Nr. 53-5-3185, adresuotas pareiškėjai (kopija), kuriame nurodyta:

4.1.1. „[...] Išnagrinėjus pareiškime išdėstytą problemą informuojame, kad [Namo] bendrasavininkai yra pasirašę [...] Sutartį ir įregistravę ją Valstybės įmonės Registrų centre.“

4.1.2. „Raštišku patalpų savininkų prašymu Sutartis gali būti pakeista ar papildyta naujais dalyviais. Sutarties sudarymo, pakeitimo ar nutraukimo faktas įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre per Sutartyje nurodytą terminą. Patalpų savininkas, netekęs teisių į Namo patalpą, buvusią dalyvavimo Sutartyje pagrindą, praranda Sutarties dalyvio statusą. Įgijęs teises į šią patalpą, kitas asmuo gali prisijungti prie Sutarties, pateikęs prašymą raštu įgaliotiniui. Įgaliotinis, gavęs asmens

prašymą, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas pakviečia asmenį, pateikusį prašymą, pasirašyti Sutartį. Nuo Sutarties pasirašymo momento asmuo tampa Sutarties dalyviu.“

4.1.3. „Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75 str., bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį.

4.1.4. „Savininkams priėmus sprendimą nutraukti Sutartį ir išregistravus ją Valstybės įmonėje Registrų centre, Savivaldybė galėtų skirti bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratorių. [...]“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

5. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 ir 20 straipsniais, Seimo kontrolierius kreipėsi į **Savivaldybės administraciją**.

6. Iš Savivaldybės administracijos pateiktų paaiškinimų ir dokumentų nustatyta:

6.1. „[...] Pareiškėja 2014-12-10 pareiškimu (reg. 2014-12-10 Nr. R13-1700-1616/2) kreipėsi į Savivaldybę [...], kuriame nurodė, kad mirė [Namo] [...] buto savininkė, [Atstovas] galimai gyvena Vokietijoje ir prašo atsakyti, ką daryti dėl Namo administravimo. [...]. Informacijos apie neteisėtai sudarytą Sutartį Savivaldybė nėra gavusi. [...]“

6.2. „Vadovaujantis LR nekilnojamojo turto registro įstatymu, sutartis registruoja VĮ Registrų centras. Šio įstatymo 5 str. 2 d. nurodyta, kad nekilnojamojo turto registro tvarkytojas įstatymų nustatyta tvarka atsako už duomenų, kaupiamų nekilnojamojo turto registre, teisingumą ir atsako tik už tai, kad nekilnojamojo turto registre įrašyti duomenys atitinka dokumentus, kurių pagrindu šie duomenys buvo įrašyti.“

6.3. „LR aplinkos ministro 2012-12-04 įsakymu Nr. DI-1047 (LR aplinkos ministro 2013-10-16 įsakymo Nr. DI-765 redakcija) patvirtinta Pavyzdinė daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties forma (toliau - Pavyzdinė sutarties forma). [...]. Atsižvelgiant į minėtą pareiškėjos 2014-12-10 rašto turinį ir Pavyzdinės sutarties formos nuostatas, pareiškėjai buvo atsakyta Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus 2014-12-31 raštu Nr. 53-5-3185 [...]. Atsakyme išsamiai paaiškintos Sutarties pakeitimo galimybės, pasiūlymai jos veiklai gerinti ir administratoriaus paskyrimo sąlygos. [...]“

6.4. „Šiuo metu yra parengtas Savivaldybės tarybos sprendimo „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutarties 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 taisyklių patvirtinimo“ projektas (reg. 2015-03-16 Nr. TR-157), kuris bus teikiamas tvirtinti artimiausiam Savivaldybės tarybos posėdžiui. [...]“

6.5. „VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenimis, [Namo] bendrasavininkiai Sutartį sudarė 2012-05-31, VĮ Registrų centre įregistravo 2012-06-06 [...]. Išrašė nėra jokių įrašų apie Sutarties panaikinimą ar negaliojimą. Savivaldybė jai nuosavybės teise priklausančių patalpų [Name] neturi. Informacijos apie asmenis, inicijavusius Sutarties sudarymą, neturime.“

6.6. „Apie sudarytą Sutartį Savivaldybės administracijos Gyvenamojo fondo administravimo skyrių informavo buvęs Namo administratorius UAB „A“ 2012-09-27 raštu Nr. 3-801 [...]. Su šiuo raštu buvo pateikta UAB „A“ ir Sutarties įgaliotojo Atstovo B 2012-06-15 Namo

administravimo Perdavimo ir priėmimo akto kopija [...]. Pagal LR civilinio kodekso 4.84 str. 10 d. administravimas pasibaigia gyvenamojo namo savininkams įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus ar sudarius jungtinės veiklos sutartį namui priežiūrėti. Todėl paprašyta [Nama] išbraukti iš bendrovės Žaliakalnio seniūnijos administruojamų namų sąrašo. Atsižvelgiant į LR civilinio kodekso nuostatas ir sudarytą Sutartį, Savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-10-22 įsakymu Nr. A-392I [...] [Namas] išbrauktas iš UAB „A“ Žaliakalnio seniūnijos administruojamų namų sąrašo. [...].“

6.7. „Šiuo metu Sutartis pagal [Nekilnojamojo turto registro] išrašo kopiją yra galiojanti.“

6.8. „Pavyzdinės sutarties formos VII dalyje apibrėžta Sutarties galiojimas ir ypatumai: raštišku patalpų savininkų prašymu sutartis gali būti pakeista ar papildyta naujais dalyviais, įgijęs teises į butą (patalpą), kitas asmuo gali prisijungti prie sutarties, pateikęs prašymą raštu įgaliotiniui. Pavyzdinės sutarties formos 30 p. numatyta, kad kitais, neaptais sutartyje, klausimais sutarties dalyviai vadovaujasi *mutatis mutandis* Civilinio kodekso ketvirtosios knygos skirsnio *Bendrosios nuosavybės teisė* ir šeštosios knygos skyriaus *Jungtinė veikla (partnerystė)* teisės normomis. [...].“

6.9. „Pavyzdinės sutarties formoje nurodytos dalyvių teisės ir pareigos, narių papildymo sąlygos. 29¹ p. nustatyta, kad Sutartis pasibaigia patalpų savininkams priėmus sprendimą dėl sutarties nutraukimo ir kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo arba teismo sprendimu. [...] jei Sutartis būtų nutraukta, o [Namo butų ir kitų patalpų] savininkai priimtų sprendimą ir pasirinktų administratorių iš Savivaldybės skelbiamo asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašo, Savivaldybė jį skirtų [Namo] bendrojo naudojimo objektų priežiūrai. Apie šias galimybes pareiškėja buvo informuota minėtame Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus 2014-12-31 rašte Nr. 53-5-3185.“

Savivaldybės tarybai patvirtinus [šios pažymos 6.4 punkte nurodytą] projektą ir Savivaldybės administracijos direktoriui paskyrus atsakingus darbuotojus, galės būti atliekama [...] Sutarties įgaliotojo Atstovo priežiūra ir kontrolė.“

6.10. „Atsižvelgiant į LR civilinio kodekso ir Pavyzdinės sutarties formos nuostatas, patys savininkai gali ir turi priimti sprendimus dėl Sutarties dalyvių pakeitimo ar pačios Sutarties galiojimo. Savivaldybė savininkų sprendimų įtakoti negali. Kai yra savininkų nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį (LR civilinio kodekso 4.72 str.). Vadovaujantis šiomis nuostatomis, visi daugiabučio namo savininkai yra atsakingi už savo namo priežiūrą ir privalo rodyti iniciatyvą organizuojant jo priežiūrą. [...].“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

7. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai:

7.1. **Istatymai:**

7.1.1. *Seimo kontrolierių įstatyme* nustatyta:

12 straipsnis – „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje. [...].“

7.1.2. *Vietos savivaldos įstatyme* nustatyta:

6 straipsnio 1 dalis – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos: [...]; 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...]; 42) [...], 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, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles; [...].“

7.1.2. *Civiliniame kodekse* nustatyta:

1.93 straipsnio 3 dalis – „Įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį.“

2.138 straipsnio 1 dalis – „Turi būti notaro patvirtinami šie įgaliojimai: [...]; 3) įgaliojimas, kurį fizinis asmuo duoda nekilnojamajam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti.“

4.72 straipsnio 1 dalis – „Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančių nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti.“

4.83 straipsnio 3 dalis – „[...]. 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. Pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. [...].“

4.84 straipsnio 1 dalis – „Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.“

4.84 straipsnio 10 dalis – „Administravimas pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį.“

4.85 straipsnio 1 dalis – „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. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą.“

4.85 straipsnio 5 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalausti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų.“

4.85 straipsnio 7 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. [...].“

4.85 straipsnio 8 dalis – „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.“

4.262 straipsnis – „Įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka.“

6.969 straipsnio 1 dalis – „Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai.“

6.971 straipsnio 4 dalis – „Bendras turtas naudojamas, valdomas ir juo disponuojama visų partnerių bendru sutarimu. Kilus ginčui, bet kurio iš partnerių reikalavimu šią tvarką nustato teismas.“

6.978 straipsnio 1 dalis – „Jungtinės veiklos sutartis baigiasi: [...]; 3) vienam iš partnerių mirus ar jį likvidavus, ar reorganizavus, jeigu jungtinės veiklos sutartis ar vėlesnis likusių partnerių

susitarimas nenustato išsaugoti jungtinės veiklos sutartį tarp likusių partnerių arba pakeisti mirusį (likviduotą ar reorganizuotą) partnerį jo teisių perėmėjais; [...].“

7.1.3. *Nekilnojamojo turto registro įstatyme* nustatyta:

4 *straipsnis* – „Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.“

16 *straipsnio 2 dalis* – „Nekilnojamojo turto registre įregistruotas juridinis faktas išregistruojamas, jeigu pateikiami įstatymų nustatyti dokumentai, patvirtinantys, kad juridinis faktas pasibaigė. Įregistruoti juridiniai faktai, susiję su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais, išregistruojami atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įrašė panaikinant žymą.“

7.1.4. *Civilinio proceso kodekse* nustatyta:

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

442 *straipsnis* – „Ypatingosios teisenos tvarka teismas nagrinėja bylas: 1) dėl juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymo; [...]; 9) dėl daiktinių teisių, išskyrus bylas, nagrinėjamas pagal ginčo teisenos taisykles; [...]; 14) dėl teismo leidimų išdavimo, pareiškimų ar faktų patvirtinimo, turto administravimo, paveldėjimo procedūrų taikymo, taip pat kitas bylas, kurios pagal Civilinį kodeksą ir kitus įstatymus nagrinėjamos supaprastinto proceso tvarka.“

444 *straipsnio 2 dalis* – „Teismas nagrinėja bylas: [...]; 9) dėl kitokių juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymo, jeigu įstatymai nenumato jiems nustatyti kitokios tvarkos.“

524 *straipsnis* – „Šiame skyriuje nustatyta tvarka nagrinėjamos bylos dėl valdymo fakto patvirtinimo, nuosavybės teisės pagal įgyjamąją senatį fakto nustatymo, daikto pripažinimo bešeimininkiu.“

579 *straipsnis* – „Civiliniame kodekse numatytais atvejais prašymai dėl teismo leidimų veiksams atlikti išdavimo, pareiškimų ar faktų patvirtinimo, turto administravimo, paveldėjimo procedūrų taikymo ir kiti klausimai, pagal Civilinį kodeksą ir kitus įstatymus nagrinėtini supaprastinto proceso tvarka, nagrinėjami šiame skyriuje nustatyta tvarka, jeigu šis Kodeksas nenumato kitos tokių prašymų nagrinėjimo tvarkos.“

7.1.5. *Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatyme* nustatyta:

4 *straipsnis* – „Įstaigos, teikdamos informaciją, vadovaujasi šiais principais: 1) *informacijos išsamumo*, reiškiančio, kad pareiškėjui turi būti pateikta visa pagal teisės aktus teiktina jo prašymo turinį atitinkanti informacija; [...].“

7.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir ministerijų teisės aktai:

7.2.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose *Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* reglamentuojama:

30 *punktas* – „Asmenų prašymai turi būti išnagrinėti per 20 darbo dienų nuo jų gavimo institucijoje“.

41 *punktas* – „Atsakymai į prašymą parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį: [...]; 41.2. į prašymą pateikti institucijos turimą informaciją atsakoma pateikiant prašomą informaciją Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ar savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo nustatyta tvarka arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys; [...].“

7.2.2. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-12-04 įsakymu Nr. D1-1047 (2013-10-16 įsakymo Nr. D1-765 redakcija) patvirtintoje *Pavyzdinėje daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formoje* reglamentuojama:

11 *punktas* – „Sutarties dalyviai gali priimti sprendimus dėl įgaliotojo asmens rinkimo ir atšaukimo, patalpų savininkų susirinkimo sušaukimo ir darbotvarkės, dėl finansinio audito atlikimo,

stojimo į asociacijas ar kitas organizacijas ir išstojimo iš jų ir kitų Sutarties įgyvendinimo organizacinių klausimų.“

27 *punktas* – „Raštišku patalpų savininkų prašymu sutartis gali būti pakeista ar papildyta naujais dalyviais. Sutarties sudarymo, pakeitimo ar nutraukimo faktas įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre per Sutartyje nurodytą terminą.“

29¹ *punktas* – „Sutartis pasibaigia patalpų savininkams priėmus sprendimą dėl sutarties nutraukimo ir kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo arba teismo sprendimu.“

8. **Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktika:**

8.1. *Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2002-12-24 ir 2004-12-13 nutarimuose, 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 [...].“

„Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo būtų paneigiama galimybė savivaldybėms įgyvendinti savo kompetenciją, tiesiogiai įtvirtintą Konstitucijoje. Jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tai reiškia, kad tam tikra dalis savivaldybių kompetencijos turi būti įgyvendinama tiesiogiai, kad savivaldybių tarybų sprendimų, priimtų neperžengiant jų kompetencijos ribų, įgyvendinimas neturi būti saistomas kurių nors valstybės institucijų ar pareigūnų sprendimų (leidimų, sutikimų ir pan.). Tačiau 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.“

8.2. *Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2002-12-21 nutarime, be kita ko, yra konstatavęs:*

„Nuosavybės teisė - viena pamatinių žmogaus teisių. Jos įgyvendinimas suponuoja tam tikras savininko pareigas. Nuosavybė įpareigoja. Šia nuostata išreiškiama nuosavybės socialinė funkcija. Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, todėl tokie santykiai turi būti reguliuojami nustatant įvairius bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo būdus. Savininkų bendrijos steigimas - vienas galimų bendrosios dalinės nuosavybės teisių tokiuose namuose įgyvendinimo būdų. [...].“

„Kadangi nuosavybė įpareigoja, gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų daugiabučiuose namuose savininkai (tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys) nepriklausomai nuo to, ar jie yra, ar nėra bendrijos nariai, privalo atlikti pareigas, kylančias iš bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo (apmokėti išlaidas, susijusias su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, remontu, tvarkymu ir kt.). Dėl to kylantys ginčai tarp bendrijos ir jos narių, taip pat kitų savininkų gali būti sprendžiami teismine tvarka (Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalis). [...].“

Tyrimo išvados

9. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–6 paragrafai), į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 7 paragrafe, ir į Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktiką, nurodytą pažymos 8 paragrafe, konstatuotina:

9.1. pareiškėja skundu kreipėsi Seimo kontrolierių dėl Savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), sprendžiant su Namu butų ir kitų patalpų savininkų sudarytos Sutarties nutraukimu bei bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratoriaus Namui skyrimu

susijusius klausimus ir galimai nevykdant Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros.

9.2. Dėl pareiškėjos skunde nurodytų aplinkybių Seimo kontrolierius kreipėsi į Savivaldybės administraciją.

10. Remiantis Civilinio kodekso 4.72 straipsnio 1 dalies nuostatomis, ***bendrojo nuosavybės teise*** laikytina dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančią nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. Kaip reglamentuojama to paties teisės akto 4.83 straipsnio 3 dalyje, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai gali sudaryti ***jungtinės veiklos sutartį***. Kaip įtvirtinta Civilinio kodekso 6.969 straipsnio 1 dalyje, ***„jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas (šiuo atveju - jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams (Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 8 dalis).“***

11. Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. Remiantis to paties straipsnio 10 dalies nuostatomis, administravimas pasibaigia sudarius jungtinės veiklos sutartį.

Tyrimo metu nustatyta, jog buvęs Namų administratorius UAB „A“ **2012-09-27 raštu Nr. 3-801 kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydamas išbraukti Namą iš bendrovės Žaliakalnio seniūnijos administruojamų namų sąrašo, kadangi 2012-05-31 Namų butų ir kitų patalpų savininkai sudarė Sutartį, 2012-06-06 ją įregistravo VI Registrų centre ir 2012-06-15 tarp UAB „A“ ir Sutartimi įgalioto Atstovo B buvo pasirašytas Namų administravimo Perdavimo ir priėmimo aktas.**

Atsižvelgiant į tai, Savivaldybės administracijos direktoriaus **2012-10-22 įsakymu Nr. A-392I** Namas buvo išbrauktas iš UAB „A“ Žaliakalnio seniūnijos administruojamų namų sąrašo (pažymos 6.6 punktas).

12. Remiantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 21 ir 42 punktų nuostatomis, vienos iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra ***statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka, taip pat jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusių su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė***. Tyrimo metu nustatyta, jog pareiškėja **2014-12-10 raštu** kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydama pateikti informaciją, sietiną su galimybėmis skirti Namui bendrojo naudojimo objektų administratorių (pažymos 6.1 punktas), kadangi „[...] nevykdoma jokia Namų priežiūra“.

Kaip reglamentuojama Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklių 30 punkte, asmenų prašymai turi būti išnagrinėti **per 20 darbo dienų** nuo jų gavimo institucijoje. Remiantis to paties teisės akto 41.2 punkto nuostatomis, į prašymą pateikti institucijos turimą informaciją atsakoma pateikiant prašomą informaciją Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ar savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo nustatyta tvarka arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.

Atsižvelgdama į tai, Savivaldybės administracija, išnagrinėjusi pareiškėjos **2014-12-10 kreipimąsi, 2014-12-31 raštu Nr. 53-5-3185 laiku** (nepažeidžiant 20 darbo dienų termino), **tačiau**

netinkamai, t. y. pažeidžiant Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje įtvirtinto *informacijos išsamumo* principą, reiškiantį, kad pareiškėjui turi būti pateikta visa pagal teisės aktus teiktina jo prašymo turinį atitinkanti informacija, informavo pareiškėją apie Sutarties pakeitimo, papildymo, nutraukimo teisinius pagrindus, atkreipdama pareiškėjos dėmesį į tai, jog esant Sutarties dalyvių nesutarimams (kilus ginčui) dėl bendrosios nuosavybės teisės objektų valdymo, naudojimosi ir disponavimo, bet kuris iš bendraturčių gali su ieškiniu kreiptis į teismą (pažymos 4.1.7 punktas), **bet pareiškėjai neatsakė (nepateikė informacijos) dėl Namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros nevykdymo**.

Šiuo atveju atkreiptinas dėmesys į tai, jog Vietos savivaldos įstatymas bei kiti teisės aktai suteikia savivaldybėms (jų įgaliotiems asmenims) ne tik teisę, **bet ir pareigą** kontroliuoti jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklą, taip pat vykdyti statinių naudojimo priežiūrą. Seimo kontrolierius pažymi, kad jeigu savivaldybėms įstatymu yra priskirtos funkcijos (*statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė*), tai ji turi būti vykdoma, nepriklausomai nuo kitų valdžios institucijų sprendimų.

13. Remiantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalimi, 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. To paties straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. **Kad Savivaldybės administracija, turėdama informaciją, jog Sutartimi įgaliotas Atstovas galimai nevykdo pareigų, susijusių su Namo technine priežiūra, Namo butų ir kitų patalpų savininkų informavimu ir pan., būtų organizavusi Namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo bei atlikusi Sutartimi įgalioto Atstovo veiklos ir Namo naudojimo priežiūrą, tyrimo metu nenustatyta.**

14. Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybės administracija nesiėmė visų jai teisės aktais pagal kompetenciją priskirtinų priemonių Sutartimi įgaliotojo Atstovo priežiūrai ir kontrolei atlikti, tinkamai nevykdė Namo naudojimo priežiūros, todėl pareiškėjos skundas yra pripažintinas pagrįstu.

15. Papildomai atkreiptinas pareiškėjos dėmesys į tai, jog, kaip nurodyta Pavyzdinės daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos 11 punkte, jungtinės veiklos sutarties dalyviai gali priimti sprendimus dėl įgaliotojo asmens rinkimo ir atšaukimo, patalpų savininkų susirinkimo sušaukimo ir darbotvarkės ir kitų Sutarties įgyvendinimo organizacinių klausimų, o, remiantis 27 punkto nuostatomis, raštišku patalpų savininkų prašymu sutartis gali būti pakeista ar papildyta naujais dalyviais, sutarties sudarymo, pakeitimo ar nutraukimo faktą atitinkamai įregistruojant Nekilnojamojo turto registre. Taip pat svarbu pažymėti, jog minėto teisės akto 29¹ punkte įtvirtinta teisės norma, reglamentuojanti, kad **jungtinės veiklos sutartis pasibaigia patalpų savininkams priėmus sprendimą dėl sutarties nutraukimo ir kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo arba teismo sprendimu** (pažymos 7.2.2 punktas). Kaip reglamentuojama Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnyje, visi Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Remiantis to paties teisės akto 16 straipsnio 2 dalimi, Nekilnojamojo turto registre įregistruotas juridinis faktas išregistruojamas, jeigu pateikiami įstatymų nustatyti dokumentai, patvirtinantys, kad juridinis faktas pasibaigė (įregistruoti juridiniai faktai, susiję su

nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais, išregistruojami atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įrašė panaikinant žymą).

16. Seimo kontrolierius taip pat pažymi, kad bendras turtas naudojamas, valdomas ir juo disponuojama visų partnerių bendru sutarimu (Civilinio kodekso 6.971 straipsnio 4 dalis). Remiantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalimi, sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalausti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų (konkrečiu pareiškėjos skunde nurodytu atveju – 2 iš 8 Name esantys butų ar kitų patalpų savininkai). Remiantis to paties straipsnio 7 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą.

Svarbu pažymėti, jog Seimo kontrolieriaus kompetencijai nepriskirtina vertinti civilinių teisinių santykių (įtraukiant ir su jungtinės veiklos sutarties nutraukimu susijusius probleminius aspektus). Atsižvelgiant į tai, Seimo kontrolieriaus nuomone, tikslinga, jog su Sutarties nutraukimu susiję probleminiai klausimai tarp pareiškėjos ir kitų Sutarties dalyvių būtų sprendžiami bendru sutarimu. Taip pat pažymėtina, jog, esant bent 2 iš 8 Namo butų ar kitų patalpų savininkų valiai, dėl susirinkimo ar balsavimo raštu organizavimo jie gali kreiptis į Savivaldybės administraciją.

17. Taip pat atkreiptinas dėmesys į Civilinio proceso kodekso 442 straipsnio 1 dalies 14 punktą, pagal kurį ypatingosios teisenos tvarka teismas nagrinėja bylas dėl teismo leidimų išdavimo, pareiškimų ar faktų patvirtinimo, turto administravimo. Kaip reglamentuojama to paties teisės akto 444 straipsnio 2 dalies 9 punkte, teismas taip pat nagrinėja bylas dėl kitokių juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymo.

Nepavykus pareiškėjos skunde nurodytos situacijos išspręsti gera valia, bet kurio iš partnerių reikalavimu bendro turto naudojimo, valdymo ir juo disponavimo tvarką gali nustatyti teismas. Pažymėtina, jog bet kuris jungtinės veiklos sutarties dalyvis turi teisę kreiptis į teismą ir ginčyti jos sudarymą, įregistravimą ir (ar) galiojimą. Atsižvelgiant į tai, jeigu pareiškėja mano, kad yra pažeidžiamos jos, kaip Sutarties dalyvės, teisės ar įstatymų saugomi interesai, pagal Civilinio proceso kodekso 5 straipsnyje įtvirtintas nuostatas, ji turi teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, prašant teismo nustatyti Namo bendro turto naudojimo, valdymo ir juo disponavimo tvarką arba patvirtinti faktą dėl Sutarties (ne)galiojimo bei jos išregistravimo.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

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

pareiškėjos X skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), sprendžiant su daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...], butų ir kitų patalpų savininkų sudarytos jungtinės veiklos sutarties nutraukimu bei bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratoriaus šiam namui skyrimu susijusius klausimus ir vykdant jo bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

19. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 14 ir 17 punktais, Seimo kontrolierius ***Kauno miesto savivaldybės administracijai*** rekomenduoja:

19.1. informuoti, ar šiuo metu yra patvirtintos *Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutarties 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 taisyklės (pažymos 6.4 punktas); jeigu taip, ar paskirti asmenys, atsakingi už šiame teisės akte Kauno miesto savivaldybės administracijai nustatytų funkcijų vykdymą; jeigu ne, motyvuotai nurodyti priežastis;

19.2. imtis priemonių ir pagal kompetenciją atlikti daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...], butų ir kitų patalpų savininkų sudarytos jungtinės veiklos sutartimi įgalioto atstovo veiklos priežiūrą ir kontrolę; atlikus patikrinimą, Seimo kontrolieriui pateikti išvadą, informuoti, ar nustatyta pažeidimų; jeigu taip, kokių priemonių imtasi nustatytiems pažeidimams pašalinti);

19.3. imtis priemonių ir pagal kompetenciją atlikti daugiabučio gyvenamojo namo, esančio [...], naudojimo priežiūrą; atlikus patikrinimą, Seimo kontrolieriui pateikti patikrinimo aktą, informuoti, ar nustatyta pažeidimų; jeigu taip, kokių priemonių imtasi nustatytiems pažeidimams pašalinti;

19.4. esant minėto daugiabučio gyvenamojo namo gyventojų prašymui, inicijuoti šio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu dėl naujo jungtinės veiklos sutartimi įgalioto atstovo išrinkimo arba jungtinės veiklos sutarties nutraukimo ir bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratoriaus namui skyrimo;

19.5. imtis priemonių, kad ateityje, gavus asmenų prašymus, atsakymai į juos būtų parengti ir pareiškėjai informuojami laikantis teisės aktuose nustatytos tvarkos, ypač atkreipiant dėmesį į Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkte įtvirtintą *informacijos išsamumo* principą.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume informuoti Seimo kontrolierių ir pareiškėją iki **2015-12-21**.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys