



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2020-12-22 Nr. 4D-2020/2-1493
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas) skundą ir Kauno Savanorių pr. <...> daugiabučio namo (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas) gyventojų skundą (toliau citatose ir tekste vadinama – pareiškėjai) dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) teikiant 2020-10-21 atsakymą (Nr. 53-5-431) į Pareiškėjo 2020-09-24 prašymą dėl Namu bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Y“ (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Prašymas, Atsakymas, Administratorius) veiklos.

2. Skunduose Seimo kontrolieriui, be kita ko, rašoma:

2.1. „2020-09-24 kreipėmės į Savivaldybę [...] su prašymu atšaukti Administratoriaus protokolą Nr. S172/20“ ir „apie tai informuoti statybos leidimus išduodantį miesto administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrių“ (Prašymas) (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

„Dokumentas neteisėtas, nes neatitinka CK [Lietuvos Respublikos civilinio kodekso; toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.85 straipsnio reikalavimų: nebuvo suorganizuotas Namu patalpų savininkų susirinkimas, nebuvo organizuotas balsavimas elektroninėmis ryšio priemonėmis, nei balsavimas raštu, kaip nustatyta Vyriausybės [...]. Be leidimo Namu rekonstrukciją įvykdžiusio UAB „Z“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrovė] atstovas parašus rinko savavališkai, Administratorius tai žinojo, tačiau paruošė ir išdavė „Namu butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičiavimo komisijos protokolą“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Protokolas]. „Protokolas ne tik pažeidžia galiojančią tvarką, bet paruoštas neatsakingai [...]. Namu savininkų susirinkimas, kuriame būtų pritarta Bendrovės atliktiems statybos darbams nebuvo sušauktas, šiuo klausimu taip pat nebuvo organizuotas [...] balsavimas raštu, todėl buvo pažeistos Namu savininkų teisės“;

2.2. Savivaldybės Atsakyme „užrašytas LR Vyriausybės nutarimo Nr. 831 ir CK 4.85 straipsnių tekstas, bet Administratoriaus nusižengimų nerasta. [...] mums, Namu savininkams, pasiūlyta ginčyti Administratoriaus priimtus sprendimus susitarimais arba kreiptis į teismą.

Namu savininkų daugumos pritarimas yra svarbiausias dokumentas savavališkiems statybos darbams įteisinti. Turėdamas Administratoriaus neteisėtai išduotą Protokolą, leidimus išduodantis Savivaldybės skyrius gali būti sukklaidintas, gali būti išduotas leidimas savavališkiems darbams įteisinti ir būtų atšauktas VTPSI [Valstybinės teitorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos; toliau citatose ir tekste vadinama – Inspekcija] 2020-02-12 įpareigojimas [...] per 6 mėnesius pašalinti savavališkos statybos padarinius.“

Savivaldybė, kontroliuojanti Administratoriaus veiklą, „darbo neatliko, Prašymo neištyrė, Administratoriaus nusižengimą apgaubė biurokратиšku atsirašinėjimu“.

3. Pareiškėjai prašo Seimo kontrolierės: „1. Įpareigoti Savivaldybę ištirti, ar Bendrovė teisėtai rinko Namu savininkų pritarimus dėl Namu rekonstrukcijos įteisinimo ir ar Administratorius teisėtai 2020-07-07 išdavė Protokolą. 2. Paaiškėjus, kad Protokolas buvo paruoštas neteisėtai, kad buvo pažeisti Namu savininkų interesai, įpareigoti Savivaldybę nedelsiant atšaukti Protokolą ir apie tai informuoti [Savivaldybės] stovybos leidimus išduodantį skyrių. 3. Atkreipti Savivaldybės dėmesį į tai, kad daugiabučių namų administratorius kontroliuojantis Savivaldybės skyrius dirba aplaidžiai.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

4. Iš Pareiškėjo pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Prašyme („Dėl Namu savininkų sutikimo protokolo“), be kita ko, nurodyta:

„2019 m. rugsėjo mėnesį Bendrovė savavališkai išardė Namu sienos dalį, naują sieną sumontavo [...].“ 2019-12-05 Inspekcija „užfiksavo, kad Bendrovės vykdomi rekonstrukcijos darbai savavališki [...]. Siekdami įteisinti savavališką statybą, 2020 m. sausio mėnesį Bendrovės atstovas pradėjo individualiai lankyti Namu savininkus, prašydamas pasirašyti sutikimo dokumentuose. Toks sutikimų rinkimų būdas yra neteisėtas, nes neatitinka CK 4.85 str. (4 p.) [...]. Butų savininkai buvo klaidinami, nes buvo prašoma sutikimo įrengti naujus jėjumus ir leisti užkabinti reklamą, o ne atlikti Namu rekonstrukciją. Dalis pasirašiusių 2020-01-16 parašus atšaukė ir apie tai informavo Bendrovę bei Administratorių. [...]. Prašome: 1. Įpareigoti Administratorių atšaukti 2020-07-07 parengtą Protokolą. 2. Apie Protokolo negaliojimą informuoti Savivaldybės Miesto planavimo ir architektūros skyrių“;

4.2. Atsakyme, be kita ko, pažymėta:

4.2.1. „Balsavimo raštu tvarka nustatyta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše [toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas]. Aprašo 5 punkte numatyta, kad balsavimą raštu organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas – [...] bendrojo naudojimo objektų administratorius, arba savivaldybė, arba ¼ patalpų savininkų CK 4.85 straipsnio 5 dalyje nurodytu atveju (toliau organizatorius). [...].

Atkreipiame dėmesį, kad butų ir kitų patalpų savininkų priimti sprendimai yra galiojantys, kol teismas nenusprendė kitaip. Aprašo 25 punkte numatyta, kad su balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymuose nustatyta tvarka.“

„Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsniu kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas“;

4.2.2. „Informuojame, kad Administratoriui raštu nurodyta Administravimo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais, savo veikloje vadovautis teisės aktais, užtikrinti, kad visi Namu butų ir kitų patalpų savininkai nepatirtų nuostolių ir nebūtų pažeistos jų teisės bei teisėti interesai ir organizuoti balsavimą raštu vadovaujantis Aprašu“;

4.2.3. „Paaiškiname, kad, pagal galiojantį valstybės teisinį reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei) įtakoti į konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai, jų manymu, ši veikla vykdoma / įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus.“

4.3. Inspekcijos (Vidurio Lietuvos valstybinės priežiūros departamento) 2020 m. vasario mėn. rašte Nr. (15.2)-2D-2029 (atsakyme į 2019-12-23 ir 2020-01-20 vieno iš pareiškėjų prašymus), be kita ko, nurodyta:

4.3.1. „Dėl statinio statybos rūšies [...] Atlikus papildomą suriktų duomenų analizę bei įvertinus statytojo tyrimo metu papildomai atliktus statybos darbus nustatyta, kad Namo patalpoje prie laikančiosios konstrukcijos (grindų) pritvirtintos metalo konstrukcijos, kurios skirtos ne stiklinių vitrinų laikymui, o patalpos išdidinimui t. y. įrengtos naujos laikančiosios konstrukcijos, tuo padidinant Namo išorės matmenis. Taip pat pakeitus virš patalpos esančio stogo matmenis (prailginus) įrengtos naujos laikančiosios konstrukcijos. Atlikus tolimesnius darbus ir pasikeitus pirminio patikrinimo metu fiksuotai faktinei padėčiai vadovaujantis STR 1.01.08:2002 9.6 punktu **tokie darbai priskiriami statinio rekonstravimui**. [...]. Vadovaujantis Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 1 dalimi bei STR 1.05.01:2017 nustatyta tvarka, **statytojui 2020-02-05 surašytas naujas savavališkos statybos aktas dėl pastato rekonstravimo ir privalomasis nurodymas ne vėliau kaip per 6 mėnesius pašalinti savavališkos statybos padarinius**. Toliau savavališkos statybos padarinių šalinimas bus vykdomas priežiūros įstatymo nustatyta tvarka. Pažymime, jog Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad asmenys turi teisę teisės aktų nustatyta tvarka parengti statinio projektą ir, sumokėję Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 1 priede nustatytą įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, gauti statybą leidžiantį dokumentą [...] ir įteisinti neteisėtai atliktus statybos darbus“;

4.3.2. „Dėl vykdomų statybos darbų“ – „vadovaujantis Priežiūros įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 1 punktu **statytojui 2020-02-06 surašytas privalomasis nurodymas nevykdyti jokių Namo, jo dalies statybos darbų**. Statybos darbai yra sustabdyti tik tokioje apimtyje dėl kurios yra surašytas savavališkos statybos aktas, vykdyti kitus statybos darbus, kurie nėra savavališki bei jiems nereikalingas statybos leidimas statytojui nėra uždrausta“;

4.4. 2020-07-07 Protokole, be kita ko, nurodyta:

„1. Balsavimo organizatorius – Bendrovė; 2. Balsų skaičiavimo komisijos nariai: [Administratoriaus atstovai] O. S., pastatų administravimo vadybininkas, [...] G. S. pastatų administravimo vadybininkas, K. K., statinio techninės priežiūros specialistas.“

„3. Sprendžiamas klausimas (klausimai): 3.1. Ar pritari Name Bendrovės patalpų darbams atlikti. 4. Namo butų ir kitų patalpų atstovų skaičius (vnt.): 81. 5. Išreiškusių valią Namo patalpų savininkų skaičius: 42. 5.1. Iš jų – galiojančių balsų skaičius (vnt.): 42. 5.2. Iš jų – negaliojančių balsų skaičius (vnt.): 0. 6. Išvada dėl prašymo: **sprendimas priimtas**. 7. Rezultatai: 7.1. šio protokolo 4.1 papunktyje nurodytam klausimui pritarė 42, iš jų pasirašė ne savininkas – 0, nepareiškė nuomonės – 39, dėl to nuspręsta prašymą priimti. [...]“

4.5. Namo savininkų 2020-02-21 pakartotinio susirinkimo 2020-02-28 protokolo Nr. 2020-2 išraše pažymėta:

„Namas turi 73 butus ir 8 negyvenamąsias patalpas, viso 81 savininką. Susirinkime dalyvavo 26 savininkai, tame skaičiuje 5 balsavo raštu, arba 32 %. Pakartotinis susirinkimas laikomas įvykusi. Susirinkimas įvyko 2020-02-21. Susirinkimo pirmininkas – buto savininkas X. Susirinkimo sekretore išrinkta buto savininkė U. [...] NUTARTA: Reikalaujame Bendrovės per savaitę panaikinti ramos laikiklius, o per 2 mėnesius nuo šio nutarimo įsiteisinimo atlaisvinti praėjimą (atstatyti šaligatvį) iki situacijos, kokia buvo prieš pradėdant savavališką statybą. [...]. NUTARTA: Kreiptis į antstolį, kad būtų užfiksuoti savavališkai atlikti statybos ir šaligatvio rekonstrukcijos darbai: Namo stogo pakeitimas, Namo sienos iš Savanorių pr. pusės perkėlimas, įėjimų į patalpą skaičiaus padidinimas, ramos laikiklių atsiradimas. [...]. NUTARTA: Reikalauti, kad paruošus projektą ir kitą statybos dokumentaciją, prieš tęsiant darbus Bendrovė užsakytų visų iki to laiko atliktų statybos-remonto darbų ekspertizę ir Namo savininkams pateiktų ekspertizės išvadą. [...]. NUTARTA: Sudaryti laikiną Namo savininkų tarybą iš penkių atstovų. Į Namo tarybą [...]“

5. Nekilnojamojo turto registro Duomenų bazės 2020-12-09 išrašo duomenimis:

5.1. „2.1. Pastatas- Gyvenamasis namas [...] Statybos pabaigos metai: 1992 [...] Rekonstravimo pabaigos metai: 2005 [...]“

5.2. „7. Juridiniai faktai: 7.1. Nustatytas turto administravimas Administratorius: UAB „Y“ [...] Terminas: Nuo 2017-06-20 iki 2022-06-20 [...]“

5.3. „10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: 10.1. Savavališka statyba (kadastro žyma) [...] Įregistravimo pagrindas: 2020-02-06 Savavališkos statybos aktas Nr. SSA-20-200206-00019. Neturint statybą leidžiančio dokumento atlikta daugiabučio gyvenamojo namo rekonstrukcija [...]“

Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai bei kiti teisės aktai

6. Įstatymai:

6.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje* nustatyta: „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos: [...] 42) [...] 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 [...]“

6.2. *Civilinio kodekso (CK):*

6.2.1. *1.138 straipsnis* – „Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“

6.2.2. *2.82 straipsnio 4 dalis* – „Juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. [...]“

6.2.3. *4.75 straipsnis* – „1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. [...]“;

6.2.4. *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 [...] šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...]“;

6.2.5. *4.84 straipsnis* – „4. [...] Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesusėjus penkerių metų terminui. [...] 6. Bendrojo naudojimo objektų administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdant administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu. [...] 8. Bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. [...]“;

6.2.6. *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. [...] 5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. [...] 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusėkus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. [...] 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.***“

6.3. *Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje* (toliau vadinama – VAI) nustatyta: „

„Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 4) įstatymo viršenybės. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; 5) išsamumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį; [...]“

7. Kiti teisės aktai

7.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose (toliau vadinama – Administravimo nuostatai) reglamentuota:

7.1.1. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...] 4.11. Vadovaudamasis CK 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. [...]. 4.13. Nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka skelbia informaciją apie savo veiklą. [...]“;

7.1.2. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; [...] 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo; [...]“.

7.2. Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse (Prašymų nagrinėjimo taisyklės) nustatyta: „35. Atsakymai į prašymus parengiami atsižvelgiant į jo turinį: [...] 35.3. į prašymą priimti administracinį sprendimą – atsakoma pateikiant atitinkamo priimto dokumento kopiją, išrašą ar nuorašą arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys; [...] 35.4. į kitus prašymus – atsakoma laisva forma arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.“

7.3. Lietuvos Respublikos 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 (toliau vadinama – Pavyzdinės taisyklės) nustatyta:

7.3.1. „12. Vykdamas planinį patikrinimą, tikrinama: [...] 12.6. informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams; [...] 12.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu; [...]“;

7.3.2. „19. [...] Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.“

7.4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011-03-24 nutarimu Nr. D1-251 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše (Aprašas) nustatyta:

7.4.1. „5. Balsavimą raštu organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas – [...] bendrojo naudojimo objektų administratorius [...] arba 1/4 patalpų savininkų CK 4.85 straipsnio 5 dalyje nurodytu atveju (toliau – organizatorius).“

7.4.2. „6. Organizatorius, vadovaudamasis jo veiklą reguliuojančių teisės aktų nuostatomis, priima sprendimą organizuoti balsavimą, parengia patalpų savininkams pranešimą apie rengiamą balsavimą ir ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki balsavimo pradžios skelbia jį savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir namo laiptinėse ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose (toliau – skelbimų lenta), jeigu visi patalpų savininkai apie rengiamą balsavimą neinformuojami pranešimą išsiunčiant patalpos savininko raštu nurodytu pašto ar el. pašto adresu, arba jį pateikiant kitu su patalpos savininku raštu sutartu būdu (pavyzdžiui, SMS žinute), parengia patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį (toliau – biuletenis) [...]“.

7.4.3. „16. Balsavimo rezultatus skaičiuoja organizatoriaus sprendimu ne mažiau kaip iš 3 asmenų sudaryta komisija, į kurią įtraukiami pagal aprašo 6.8 papunkčio nuostatas dalyvauti komisijoje kviesti asmenys. Jeigu šie asmenys nepareiškė pageidavimo dalyvauti komisijoje, komisija sudaroma be jų, organizatoriaus pasirinkimu.“

7.4.4. „19. Balsavimas laikomas įvykusi, jeigu galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos gražina [...] užpildo daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų. [...]“

7.4.5. „21. Laikoma, kad sprendimas priimtas, jei daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų išreiškė vienodą nuomonę, pagal kurią galima suprasti, ar svarstomam klausimui pritarta, ar ne. [...]“

7.4.6. „22. Balsavimo rezultatus ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo balsavimo pabaigos dienos komisija įformina komisijos protokole [...]“

Tyrimui reikšminga Lietuvos Respublikos teismų praktika

8. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau vadinama – LVAT) praktika:

8.1. *2018-02-26 nutartis administracinėje byloje Nr. P-5-50-502/2018* – „Viešojoje teisėje veikiantys įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, o plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas. Tokios institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama. [...]“;

8.2. *2016-02-22 nutartis 2016-02-22 administracinėje byloje Nr. A-1150-520/2016* – „[...] atsakovas savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjui tinkamą atsakymą, o tai, kad pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatų. [...]“;

8.3. *2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014* – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet koku būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatytu būdu. Tačiau tai nereiškia, kad VAI, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...]“.

9. Lietuvos aukščiausiojo teismo (toliau vadinama – LAT) praktika – 2017-12-28 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-482-1075/2017:

9.1. „*Dėl Statybos įstatymu reguliuojamo daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo, kai atliekami kapitalinės statybos darbai* 16. Nagrinėjamoje byloje aktualus Statybos įstatymo (čia ir toliau nurodoma Statybos įstatymo redakcija, galiojusi nuo 2015-07-02 iki 2015-10-31, aktuali Rašytinio pritarimo išdavimo metu) 23 straipsnio 10 dalies 4 punkto aiškinimas, kuris nurodė, kad rašytiniam pritarimui statinio projektui gauti pateikiamas, be kita ko, statinio bendraturčių sutikimas. 17. Ieškovo nuomone, Statybos įstatymo 23 straipsnio 10 dalies 4 punktas turi būti aiškinamas taip, kad, siekiant gauti Rašytinį pritarimą dėl statinio projekto, turi būti pateikiamas visų statinio bendraturčių sutikimas. Teisėjų kolegijos vertinimu, nėra pagrindo sutikti su tokia ieškovo nuomone. [...]. Teisiniai santykiai tarp bendraturčių reguliuojami privatinės teisės normomis, konkrečiai – CK ketvirtosios knygos normomis. Būtent CK normos nulemia bendraturčių teisių ir teisėtų interesų apsaugos būdus ir apimtį. [...]. 19. Pažymėtina, jog teismų praktikoje jau egzistuoja Statybos įstatymo 23 straipsnio 10 dalies aiškinimas, kai, sprendžiant šios dalies taikymo klausimą, buvo remiamasi būtent CK ketvirtosios knygos normomis (žr. LVAT 2017-05-30 nutartį administracinėje byloje Nr. A-1778-624/2017). 20. Įvertinusi anksčiau nurodytus argumentus teisėjų kolegija sprendžia, jog Statybos įstatymo 23 straipsnio 10 dalies 4 punktas turi būti aiškinamas taip, kad rašytiniam pritarimui gauti statinio projektą pateikiamas toks statinio bendraturčių sutikimas, kaip jį reglamentuoja CK ketvirtosios knygos normos.“

9.2. “Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo, kai atliekami kapitalinės statybos darbai susiję su vieno iš bendraturčių interesų tenkinimu 21. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų teises ir pareigas apibrėžia CK 4.72–4.85 straipsniai. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų nuosavybės teisę, butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas, naudojantis bendrąja daline nuosavybe, ir šios nuosavybės teisės įgyvendinimą detalizuoja CK 4.82–4.85 straipsnių normos. 22. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, kaip daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčiai, disponavimo teisę gali įgyvendinti tik bendru sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis), tuo tarpu kitos savininko teisių turinį sudarančios teisės (valdymo, naudojimo) įgyvendinamos bendraturčių balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip (CK 4.85 straipsnio 1 dalis) (LAT 2007-11-26 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-345/2007; 2009-11-27 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009). Taigi, CK 4.85 straipsnio 1 dalyje daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams nustatyta išimtis iš bendrosios taisyklės, kad bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Tokia išimtis grindžiama tuo, kad tokiais atvejais paprastai būna daug bendraturčių, kas apsunkina bendro sutarimo pasiekimą. Šiems bendraturčiams skirtingas sprendimų, kuriais įgyvendinama nuosavybės teisė į bendrą turtą, priėmimo būdas nustatytas atsižvelgiant į savininko teisių turinį sudarančių teisių įgyvendinimo padarinius. Kadangi disponavimo teisės įgyvendinimas gali lemti bendrosios dalinės nuosavybės teisės netekimą, jos įgyvendinimui nustatyta sudėtingesnė susitarimo forma – visų bendraturčių sutikimas, maksimaliai užtikrinantis įstatymo garantuotą savininko teisių apsaugą (CK 4.93 straipsnis). Dėl kitų teisių (valdymo, naudojimo) įgyvendinimo sprendimai gali būti priimami ir nepasiekus bendro bendraturčių sutarimo, esant balsų daugumai. CK 4.85 straipsnis, įtvirtindamas išimtį iš bendrosios 4.75 straipsnio 1 dalyje nustatytos bendraturčių sprendimo priėmimo taisyklės, nurodo du sprendimų dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priėmimo būdus: 1) bendraturčių balsų daugumą (CK 4.85 straipsnio 1 dalis) ir 2) paprastesnę bendraturčių sprendimų priėmimo formą, kai galima priimti sprendimus dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų – atitinkamos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma (CK 4.85 straipsnio 3 dalis). 23. Teisinis reguliavimas nepateikia nuosavybės teisės turinį sudarančių savininko teisių grupių – valdymo, naudojimo bei disponavimo – sampratų. Teisės doktrina disponavimą turtu apibrėžia kaip teisę nustatyti daikto teisinę padėtį, jo teisinį likimą, pakeisti jo ekonominę būklę. Kartu teisės doktrinoje yra pripažįstama, kad daikto naudojimo teisė ir disponavimo juo teisė yra labai glaudžiai susijusios ir netgi gali būti įgyvendinamos vienu metu, pvz., kai savininkas sunaikina daiktą. Ginčo situacija apima sprendimą sienoje, priklausančioje bendrosios dalinės nuosavybės teise, įrengti naujas duris (atitinkamai iškertant ertmę ir įstatant naujas duris), tačiau pačios sienos nenaikinant, neperstatant ar pan. Nors tokie veiksmai ir turi tam tikrą disponavimu daiktu požymių (sprendimu darant tam tikrą įtaką jo ekonominei būklei), tačiau teisėjų kolegija daro išvadą, kad jie yra nepakankami siekiant tokius veiksmus kvalifikuoti kaip disponavimo teisę apimančius veiksmus, nes šiais veiksmais nėra sprendžiamas daikto teisinis likimas, jo teisinė padėtis. Todėl nėra pagrindo sutikti su ieškovu, kad tokie veiksmai, kai yra priimamas sprendimas dėl naujų durų įrengimo sienoje, priklausančioje bendrosios dalinės nuosavybės teise, ir tuo labiau kapitalinis remontas *per se* (pats savaime), būtų priskiriami teisei disponuoti daiktu. Atsižvelgdama tai teisėjų kolegija daro išvadą, kad šioje ginčo situacijoje nėra pagrindo taikyti CK 4.75 straipsnį. Ieškovo nurodyta teismų praktika (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012-04-10 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-96/2012; 2014-03-28 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-163/2014; 2013-12-17 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-680/2013; 2012-11-30 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2012; 2003-12-15 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1104/2003) negali būti taikoma šioje byloje, nes išvardytose bylose nustatytos faktinės aplinkybės skiriasi nuo šios bylos faktinių aplinkybių. [...].”

9.3. “Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu tvarkos [...]. 26. Kaip minėta, CK 4.85 straipsnio 1 dalis, reglamentuodama butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo tvarką, įgyvendinant bendrosios dalinės nuosavybės teisę, nustato išimtį iš bendrosios bendraturčių sprendimų priėmimo taisyklės, kad bendrosios nuosavybės teisės

objektas valdomas, juo naudojamosi ir disponuojama bendraturčių sutarimu (CK 4.75 straipsnio 1 dalis). Atitinkamai CK 4.85 straipsnio 1 dalis nustato, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Tokio butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimo taisyklės yra reglamentuojamos tame pačiame straipsnyje ir jo pagrindu priimtuose teisės aktuose. 27. Ginčo situacijoje butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas buvo priimamas nesušaukus susirinkimo, bet taikant kitą sprendimo priėmimo būdą – balsavimą raštu. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo tvarką nesušaukus susirinkimo, t. y. balsavimo raštu tvarką, detalizuoja Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-11-22 įsakymas Nr. D1-961 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 28. CK 4.85 straipsnio 1–7 dalyse ir minėtuose įstatymo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatyta teisės normų visuma užtikrina butų ir kitų patalpų savininkų teises, kai yra priimami butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai pagal CK 4.85 straipsnį. Esminiai šiose normose įtvirtinti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo reikalavimai yra susiję su sprendimų priėmimo iniciatyvos teisės, pareigos pateikti bendraturčiams atitinkamą informaciją (įskaitant informacijos apie balsavimą suteikimą, balsavimo biuletenių įteikimą, viešo protokolo paskelbimą ir kt.), kvorumo ir sprendimui priimti reikalingos daugumos reguliavimu. Šių reikalavimų įgyvendinimas yra itin reikšminga bendraturčių teisių priimant sprendimus dėl bendrosios dalinės nuosavybės užtikrinimo garantija atsižvelgiant į tai, kad CK 4.85 straipsnis, nustatydamas paprastesnę bendraturčių sprendimų priėmimo tvarką, įtvirtina išimtį iš bendrosios CK 4.75 straipsnio 1 dalyje nustatytos bendraturčių sprendimų priėmimo taisyklės, maksimaliai užtikrinančios įstatymo garantuotą savininko teisių apsaugą. Tik tinkamu teisės aktais reglamentuotos pareigos bendraturčiams suteikti reikiamą informaciją realizavimu bus užtikrintas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principų įgyvendinimas. Reikalavimas bendraturčiams suteikti visą reikiamą informaciją bendraturčių sprendimų priėmimo procese užtikrina, kad bendraturčiai, gavę visą reikiamą informaciją, galėtų ne tik priimti sprendimus turėdami visą sprendimui priimti reikšmingą informaciją, bet ir turėtų galimybę esant poreikiui tinkamai ir laiku apginti savo teises, įskaitant ir kitų bendraturčių sprendimų priėmimo inicijavimą ir pan. Todėl, teisėjų kolegijos vertinimu, šie reikalavimai yra imperatyvaus pobūdžio. 29. CK 4.85 straipsnio 9 dalis, reglamentuodama butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų apskundimą, nedetalizuoja tokių sprendimų teisinės prigimties ir jų apskundimo (pripažinimo negaliojančiais) teisinių pagrindų. Teisėjų kolegijos vertinimu, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo institutas savo prigimtimi bei sprendimų priėmimo tvarkos reguliavimu yra artimiausias juridinių asmenų organų sprendimų institutui. Tokią nuomonę suponuoja ir Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 12 straipsnyje nustatytas reguliavimas, nustatantis, kad tam tikrais atvejais, kai sprendimai turi būti priimami visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo, šių sprendimų priėmimui yra taikomos šio įstatymo 11 straipsnio nuostatos, reglamentuojančios daugiabučio namo bendrijos visuotinio susirinkimo sprendimų priėmimą. Šiuo atveju įstatymas įtvirtina, kad visų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų susirinkimo šaukimui ir sprendimų priėmimui mutatis mutandis (su atitinkamais pakeitimais) taikomos šio įstatymo 11 straipsnio nuostatos. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija sprendžia, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti pripažinti negaliojančiais remiantis mutatis mutandis CK 2.82 straipsnio 4 dalyje nustatytais pagrindais, t. y. šie sprendimai gali būti pripažinti negaliojančiais, jei jie prieštarauja imperatyviosiems įstatymų normoms arba protingumo ir sąžiningumo principams. 30. Teisėjų kolegijos vertinimu, vien formalūs teisės aktų, reglamentuojančių butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimo tvarką, reikalavimų pažeidimai negali būti pagrindas pripažinti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus negaliojančiais, tačiau tokie pažeidimai, kurie paneigia bendraturčio teisę gauti informaciją ir priimti sprendimą gautos informacijos pagrindu, negali būti laikomi formaliais reikalavimų pažeidimais. 31. Ieškovai, be kita ko, nurodė, kad jie nebuvo informuoti apie 2015-03-17 įvykusį balsų skaičiavimą, taip pat apie balsavimą raštu, jiems nebuvo pateiktas susipažinti balsų skaičiavimo protokolas ar rengiamas

kapitalinio remonto projektas. Kaip nurodyta šios nutarties 28 punkte, šie reikalavimai yra imperatyvūs, todėl teismas *ex officio* turėjo spręsti klausimą dėl bendraturčių balsavimo raštu atitikties imperatyviosioms įstatymų normoms. [...]. Šiuo atveju reikalavimas įrodyti, kad ieškovams nebuvo suteikta informacija, reikštų reikalavimą įrodyti, kad kažko nėra, t. y. įrodyti neįmanomas įrodyti aplinkybes (lot. – *probatio diabolica*) (žr. LAT 2013-05-24 nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-310/2013). Priešingai, jei atsakovai mano, kad bendraturčių pritarimas buvo gautas tinkamai suteikiant informaciją ieškovams, jie turi būti pajėgūs įrodyti tokios informacijos suteikimo ieškovams buvimą, t. y. bendraturčių informavimą apie svarstytiną klausimą ir sprendimo priėmimą laikantis teisės aktuose nustatytos tvarkos.”

Tyrimo išvados

10. Apibendrinus pareiškėjų skunduose Seimo kontrolieriui nurodytas aplinkybes (pažymos 2 ir 3 paragrafai) konstatuotina, kad pareiškėjai skundžiasi tuo, jog Savivaldybė netinkamai išnagrinėjo jų Prašymą, t. y., nesiėmė priemonių, kad Protokolas būtų pripažintas negaliojančiu, bet pasiūlė kreiptis į teismą.

11. Vadovaujantis / remiantis:

11.1. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 6.1 punktas), VAĮ (pažymos 6.3 punktas), Pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 7.3 punktas) ir LVAT praktika (pažymos 8.1 punktas):

11.1.1. Savivaldybė privalo vykdyti savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas Pavyzdines taisykles;

11.1.2. Savivaldybė privalo savo veikloje vadovautis įstatymo viršenybės principo reikalavimais, ji turi tik tokius įgalinimus, kurie Savivaldybei yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, o plečiamas Savivaldybės kompetencijos aiškinimas yra negalimas. Savivaldybė privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas bendrojo draudimo principas (draudžiama „veikti taip, kaip nėra leidžiama“), Savivaldybė, veikdama pagal savo kompetenciją teisės aktų nustatytu būdu, neprivalo veikti taip, kaip to prašo pareiškėjai;

11.1.3. Savivaldybė teisės aktais yra įgaliota tikrinti, ar Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai šaukiami bei balsavimai raštu organizuojami teisės aktų nustatytais atvejais, tačiau nėra įgaliota spręsti, ar Namų butų ir kitų patalpų savininkų priimti sprendimai (šiuo atveju – Protokolas) yra teisėti (kartu ir vertinti šių sprendimų priėmimo aplinkybių);

11.1.4. Savivaldybė, gavusi Prašymą, galėjo nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, jeigu jame nurodytos aplinkybės nėra susijusios su Savivaldybės atliekama Administratoriaus veiklos viešąja priežiūra ir kontrole;

11.2. CK (pažymos 6.2 punktas), Administravimo nuostatais (pažymos 7.1 punktas) ir Aprašu (pažymos 7.4 punktas):

11.2.1. Namų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai valdomi, jais naudojamasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu, 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, butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą Apraše nustatyta tvarka (balsavimo rezultatus įforminant balsavimo raštu komisijos protokole, šiuo atveju – Protokole);

11.2.2. civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, Namų buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus (šiuo atveju – Protokolą) teismui taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas;

11.3. VAĮ (pažymos 6.3 punktas), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 7.2 punktas) ir ir teismų praktika (pažymos 8.2 ir 8.3 punktai):

11.3.1. Savivaldybė, gavusi Prašymą dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos, organizuojant Namu butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu ir surašant Protokolą (Namu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą), turėjo jį išnagrinėti pagal turinį, priimti sprendimą dėl neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal Prašymą (jeigu Savivaldybė būtų kompetentinga tikrinti Prašyme nurodytą Administratoriaus veiklą) arba nurodyti atsisakymo tai padaryti priežastis;

11.3.2. Savivaldybės atsakymas pareiškėjams turėjo atitikti viešojo administravimo išsamumo principo reikalavimus, t. y., jis turėjo būti aiškus ir argumentuotas, nurodytos visos Prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusios aplinkybės ir konkrečios teisės aktų nuostatos, kuriomis buvo remtasi vertinant Prašymo turinį;

11.3.3. Savivaldybei savo kompetencijos ribose išnagrinėjus asmenų prašymą ir pateiktus tinkamą Savivaldybės atsakymą, tai, kad pareiškėjų netenkina atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis VAĮ nuostatų.

12. Nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai, gavę Prašymą, jį išnagrinėjo teisės aktuose nustatyta tvarka ir pateikė Atsakymą:

12.1. atsižvelgę į Prašymo turinį (pažymos 4.1 punktas), išnagrinėjo teisės aktų reikalavimus, reglamentuojančius daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu tvarką, paaiškino Savivaldybės kompetenciją Administratoriaus veiklos Namu butų ir kitų patalpų savininkų priimtų sprendimų priežiūros klausimais (Namu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas dėl Bendrovės atliktų darbų 2020-07-04 buvo priimtas ir įformintas Protokole; Savivaldybė neturi įgaliojimų įpareigoti Administratorių „atšaukti Protokolą“; pažymos 4.4 punktas) ir pagrįstai atsisakė veikti taip, kaip prašė Pareiškėjas, bei paaiškino priežastis (t. y., nepradėjo neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, kadangi Prašyme nurodytos aplinkybės nėra susijusios su Savivaldybės atliekama Administratoriaus veiklos viešąja priežiūra ir kontrole; pažymos 4.2.3 papunktis);

12.2. pagal kompetenciją ėmėsi priemonių atkreipti Administratoriaus dėmesį į tai, kad Administravimo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas jis turi atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudodamas gavėjų interesais, savo veikloje vadovautis teisės aktais, užtikrinti, kad visi Namu butų ir kitų patalpų savininkai nepatirtų nuostolių ir nebūtų pažeistos jų teisės bei teisėti interesai, pasiūlė organizuoti balsavimą raštu vadovaujantis Aprašu (pažymos 4.2.2 papunktis);

12.3. pateikė pareiškėjams pagrįstus teisės aktais paaiškinimus, kad Protokolo teisėtumo klausimas galėtų būti sprendžiamas teisme (pažymos 4.2.1 papunktis).

Pastebėtina, kad LAT praktika rodo, jog būtent teismuose gali būti sprendžiami pareiškėjams aktualūs klausimai, pvz., dėl to, ar šiuo atveju (vykdant statybą) įgyvendinama Namu bendraturčių disponavimo teisė, kuri gali būti įgyvendinta tik bendru sutarimu, ar – valdymo, naudojimo teisė (kai sprendimai gali būti priimami ir nepasiekus bendro bendraturčių sutarimo, esant balsų daugumai), dėl Namu bendraturčių balsavimo raštu pripažinimo atitinkančiu formalius, esminius, imperatyvius reikalavimus ir kt. (pažymos 9 paragrafas);

12.4. tačiau nepagrįstai, išnagrinėję Prašymą dėl Administratoriaus veiklos (jame nurodytos aplinkybės neatitinka Savivaldybės atliekamos bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos viešosios priežiūros ir kontrolės turinio), Atsakyme nurodytą Administratoriaus veiklos priežiūros nevykdymo pagal Prašymą priežasčių papildomai nemotyvavo Pavyzdinių taisyklių (Savivaldybės atitinkamų taisyklių) nuostatomis (pvz., šiuo atveju – Pavyzdinių taisyklių 19 punktu).

13. Apibendrinus pažymos 10–12 paragrafuose pateiktas išvadas, konstatuotina, kad:

13.1. Savivaldybės pareigūnų veiklos, teikiant Atsakymą trūkumai, nurodyti pažymos 12.4 punkte, neturi tiesioginės įtakos pareiškėjų teisėms ir pareigoms, todėl šiuo atveju nėra

pakankamo teisinio pagrindo Savivaldybės pareigūnų veiklą (neveikimą) pripažinti biurokratizmu (Savivaldybei teiktinos atitinkamos rekomendacijos);

13.2. siekiant iš esmės išspręsti pareiškėjų skunde Seimo kontrolieriui keliamą problemą dėl Protokolo (Namo bendraturčių sprendimo) teisėtumo, pareiškėjams būtų tikslinga įgyvendinti jų teisę kreiptis į teismą (skundas nagrinėtinas kitoje institucijoje – teisme).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 6 punktu, jeigu skundo tyrimo metu paaiškėja, kad skundą nagrinėti tikslinga kitoje institucijoje ar įstaigoje, skundo tyrimas nutraukiamas, todėl šio pareiškėjų *skundo tyrimas nutrauktinas*.

14. Be to, *Seimo kontrolierė atkreipia pareiškėjų dėmesį* į tai, kad:

14.1. vadovaujantis CK 4.85 straipsnio 9 dalimi (pažymos 6.2.4 punktas), buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas. Atsižvelgus į tai, kad Protokolas surašytas 2020-07-07, jo apskundimo *terminas baigsis 2021-01-07 07* (vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 78 straipsniu, asmenims, praleidusiems įstatymų nustatytą terminą dėl priežasčių, kurias teismas pripažįsta svarbiomis, praleistas terminas gali būti atnaujinamas. Pareiškimas dėl termino atnaujinimo turi būti motyvuotas, prie pareiškimo turi būti pridedami įrodymai, pagrindžiantys praleisto termino atnaujinimo būtinumą. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad kreipimasis į Seimo kontrolierių nepratęsia, nesustabdo kreipimosi į teismą (ieškinio senaties) terminų).

14.2. vadovaujantis CK 4.84 straipsnio 4 dalimi, visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjęs penkerių metų terminui (pažymos 6.2.3 papunktis).

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

15. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų tyrimą nutraukti.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

16. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1 ir 17 punktais Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius rekomenduoja:

16.1. *Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui* ateityje, gavus asmenų skundus dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, tačiau skunde nurodytoms aplinkybėms nesusijus su Savivaldybės atliekama bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos viešąja priežiūra ir kontrole, asmenims teikiamus atsakymus papildomai motyvuoti Pavyzdinių taisyklių (savivaldybės atitinkamų taisyklių) nuostatomis (pvz., Pavyzdinių taisyklių 19 punktas);

16.2. *Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai* – informuoti pareiškėjus ir Seimo kontrolierę apie nustatytos savavališkos statybos Name padarinių šalinimo rezultatus.

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