



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2022-04-21 Nr. 4D-2022/2-31
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas) 2022-01-08 skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant Pareiškėjo 2020-04-02 kreipimąsi „Dėl Savivaldybei pavaldžios įmonės UAB „A“ savavaliavimo“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta) (toliau citatose ir tekste vadinama – 2020-04-02 Prašymas).

2. Skunde Seimo kontrolieri pažymėta, kad Pareiškėjas 2020-04-02 raštu kreipėsi į Savivaldybę, informuodamas: „Kur dabar gyvenu tame korpuse, yra atskirta ugniasienė su kaimynų kitu korpusu su minėtais balkonais. Toks buvo sovietinis palikimas [...]. Prieš keletą metų parašiau skundą UAB „A“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Administratorius] dėl prirašytų neva darbų kitame korpuse, tačiau iki šiol negavau ir negaunu atsakymo. [...]“; bei prašydamas: „atsakyti iš kur atsirado tokia skola, nors mokėjau kaupiamas lėšas, tačiau, rodo nulis balanse“, „padėti man morališkai ar finansiškai padengti tariamą skolą savo įmonėms“.

TYRIMAS IR IŠVADOS

3. Iš kartu su Pareiškėjo skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

3.1. 2020-04-02 Prašyme rašoma:

3.1.1. „Šiandien ką tik gavau įžūlų laišką iš skolų ieškojimo UAB „B“ [...] dėl tariamos skolos 389.14 Eur Administratoriui ir dar vadinamųjų skolos ieškojimo išlaidų 55.00 Eur UAB „B“ už vieno laiško siuntimą [...]“.

„Esu klausos neįgalusis pensininkas, negaliu kalbėti ir girdėti, stoviu jau 2 metus Darbo biržoje. Gaunu tik neįgalumo pensiją, kurią viršija Jūsų įmonės primestos tariamos skolos. Visą gyvenimą sąžiningai mokėjau mokesčius už komunalines paslaugas. Niekaip negaliu kaskart mokėti už visokius Jūsų įmonių prisigalvotus darbus pvz. pas mus yra Namų daug korpusų, nesusijusių vienas su kitu kur atskirų kaimynų namų lietvamzdžių, elektros kabelių, kaminų, vadinamų domofonų (durų skambučio), rūšio valymų ir t. t.“

Kur dabar gyvenu tame korpuse, yra atskirta ugniasienė su kaimynų kitu korpusu su minėtais balkonais. Toks buvo sovietinis palikimas, kad patogiau administruoti ir išrašyti sąskaitas visiems automatiškai. Iki šiol neištaisyta klaida, kad *būty atskirti mūsų korpusai* kaip antai gretimų M. Daukšos g. namų Nr. <...> ir <...> su alfabetais, nors visos sienos kompaktiškai sujungtos.“

„Už ką ir koku pagrindu Administratorius prirašė man tariamą skolą. Prašau atsakyti iš kur atsirado tokia skola, nors mokėjau kaupiamas lėšas, tačiau, rodo nulis balanse. Mano manymu, prieš keletą metų be mano žinios ir sutikimo Administratorius užsakė kažkam M. Daukšos g. namo Nr. <...> keturių kaimynų balkonų projektą ir remontą remiant kažkokiais teisės aktais, kad visi

neturintieji savo balkonų privalo mokėti pagal turimus plotus už keturių kaimynų, turinčių balkonų remontus.

Atkreipiama į tai, kad yra dvi balkonų rūšys, vieni bendrojo naudojimo balkonai, kurie faktiškai yra bendrabučio tipo pastatuose pvz. bendruose koridoriuje ar laiptinėse, kuriuose gali naudoti visi, o kiti atskiri balkonai susieti su savo butais, kuriais naudojasi tik savininkai. [...].

Aš gyvenu kaip dauguma kaimynų be balkonų daugiabutyje, o tie keturi kaimynai turi nuosavus balkonus, susietus tik su savo butais, kuriuos mes, neturintieji balkonų negalėjom ir negalėsime naudotis, nes neturime priegiu į kaimynų balkonus. Kokia čia logika, kai mes negalime naudotis kaimynų balkonais, o turime mokėti už jų turimų balkonų remontus. [...]“;

3.1.2. „Nors įstatymas surašytas taip kaip patogų ir palankų balkonų turintiems ir vadinamiems namų administratoriams. Reikalauju Jus kaip turintis teisę kreiptis į Konstitucinį teismą dėl ydingo įstatymų pritaikymo ir sąskaitų išrašymo balkonų neturintiems. Priešingu atveju būtų pažeistas esminis teisės principas, kad iš neteisės neatsiranda teisė (lot. *ex injuria non oritur jus*). [...]. Prašau apginti mano teises kaip neįgaliojo ir negalinčio apsiginti save bei neleisti stipriesiems išnaudoti silpnesnius“;

3.1.3. „Vardan solidarumo ir ramybės prašau Jūsų kiek galite padėti man morališkai ar finansiškai padengti tariamą skolą savo įmonėms. Daugiau nebeturiu jėgų ir sveikatos“;

3.1.4. „Prieš keletą metų parašiau skundą Administratoriui dėl prirašytų neva darbų kitame korpuse, tačiau iki šiol negavau ir negaunu atsakymo. [...]“;

3.1.5. „Dar ir prašiau Administratoriaus, kad sutaisytų prakiurusius surūdijusių lietaus lataukų virš mano buto, nes nuo to sienos tinkas byrėjo, tačiau pasakė, jog reikia kaimynų sutikimų. Atsisakius kaimynams nieko neliko, kaip tik turėjau prašyti privatininkų stogdengių pakeisti naujais latakais, už tai sumokėjau to laikotarpio apie tris tūkstančių litų. (3000.00 LT) [...]“.

3.2. Pareiškėjo 2021-09-26 e-laiške Savivaldybei („Dėl sąskaitų apmokėjimo“; adresatas UAB „C“ ir <...>), be kita ko, nurodyta:

„Nesutinku su Jūsų pateiktomis sąskaitomis dėl tariamos skolos. Jūs vėl šantažuojate ir grasinate skolų išmušinėjimo firma. [...]. Dėl tariamos „skolos“ nesu niekam skolingas. Kokių pagrindu atsirado ta „skola“ už kokias tariamas suteiktas paslaugas. Prašau detalai aprašyti iš kur atsirado ta „skola“, deja, seniai nieko neatsakote į mano klausimus daugiau kaip metai. [...].

Kokių pagrindu išrašote delspinigius už neva nesumokėtą skolą? Beje, kaskart didinate delspinigius??? Jei nesugrąžinsite išskaičiuotų delspinigių, būsiu priverstas pateikti pretenziją Vilniaus merui dėl Jūsų apgaulingai priskaičiuotų sąskaitų už neva atliktas paslaugas.“

4. Pagal ankstesnio Pareiškėjo skundo (Nr. 4D-2020/2-441 dėl daugiabučio namo, kurio adresas M. Daukšos g. <...>, Vilnius [toliau citatose ir tekste vadinama – Namas], Administratoriaus veiksmų (neveikimo), t. y. dėl skolos už balkonų, priklausančių kaimynams, remontą galimą priskaičiavimą Pareiškėjui) dokumentus nustatyta:

4.1. Seimo kontrolierė 2020-04-09 rašte Nr. 4D-2020/2-441/3D-939:

4.1.1. konstatavo, kad „Iš esmės, Pareiškėjas nesutinka su priskaičiuota skola už atliktus balkonų remonto darbus. [...] paaiškiname, kad **Seimo kontrolieriai netiria daugiabučių namų administratorių veiklos ir vykdomų funkcijų dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, nes tai yra civiliniai (namo administratoriaus ir daugiabučių butų savininkų tarpusavio santykiai), ne viešojo administravimo santykiai, o administratoriaus darbuotojai nėra pareigūnai, veikiantys viešojo administravimo srityje.** Pagal Vietos savivaldos įstatymo nuostatas [...] savivaldybės vykdo daugiabučių namų 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, priežiūra ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles, tačiau savivaldybė neatlieka administratoriaus finansinės veiklos dokumentų kontrolės. Patys daugiabučio namo savininkai ginčus dėl finansinių dokumentų turi spręsti derybų būdu, o nepavykus, dėl ginčo kreiptis į teismą. [...] visais klausimais, susijusiais su Administratoriaus veikla (planuojamais arba atliekamais darbais, jų apmokėjimo, nesutikimo argumentais), taip pat savininkų sprendimais dėl bendrojo naudojimo

objektų valdymo, naudojimo, informacijos teikimo savininkams, dėl paaiškinimų pirmiausia tikslinga kreiptis į Administratorių. [...]. Pagal skundo adresatus sprendina, kad Pareiškėjas dėl tų pačių, kaip ir Seimo kontrolieriui keliamų, klausimų, susijusių su apmokėjimu už kitų butų balkonų remontą, yra kreipęsis į Savivaldybę, tačiau nėra aišku, ar Savivaldybė gavo Pareiškėjo kreipimąsi. Atsižvelgiant į tai, tikslinga tarpininkaujant kreiptis į Savivaldybę, kad ji pateiktų paaiškinimus dėl Pareiškėjo keliamų klausimų, kaip gali būti sprendžiama problema dėl apmokėjimo už balkonų, priklausančių keturiems butų savininkams, remontą, taip pat spręsti dėl Administratoriaus veiklos patikrinimo“;

4.1.2. „įvertinusi problemos svarbą Pareiškėjui, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalimi“ paprašė Savivaldybės administracijos direktoriaus „pateikti paaiškinimus dėl Pareiškėjo keliamų klausimų, kaip gali būti sprendžiama problema dėl apmokėjimo už balkonų, priklausančių keturiems butų savininkams, remontą, dėl Namu bendrojo naudojimo objektų sąrašo tvirtinimo (keitimo), taip pat spręsti dėl Administratoriaus veiklos patikrinimo; atlikus patikrinimą, pateikti atlikto patikrinimo aktą.“

4.2. Savivaldybė 2020-05-11 raštu Nr. A51-62568/20(3.3.2.26E-BŪS) „Dėl Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos“ pateikė atsakymą į Prašymą (toliau vadinama – 2020-05-11 Atsakymas), kuriame, be kita ko, pažymėjo:

4.2.1. „Savivaldybė nėra paskyrusi Administratoriaus administruoti Namu (korporo unikalus Nr. 1094-0216-9011) bendrojo naudojimo objektus“;

4.2.2. „Patikrinus Nekilnojamojo turto registro duomenis nustatyta, kad Namu bendrojo naudojimo objektų valdymui ir priežiūrai įgyvendinti įsteigta bendrija. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 8 straipsnio 3 dalimi, bendrija laikoma įsteigta ir įgyja juridinio asmens teises nuo įregistravimo Juridinių asmenų registre dienos.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, nuo 2016-11-25 už Namu bendrojo naudojimo objektų administravimą yra atsakingas bendrijos veiklą organizuojantis pirmininkas, o Administratorius Namu priežiūrą tikėtina vykdo sutarties su bendrija pagrindu.

Pažymėtina, kad Savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka nepavesta kontroliuoti, kaip sutartiniais pagrindais paslaugas teikiantis subjektas vykdo sutartinius įsipareigojimus ir teikia bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas. Tuo tarpu Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.247 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad administratorius, šiuo atveju ***bendrijos pirmininkas, atsako naudos gavėjui (šiuo atveju Pareiškėjui) už savo veiksmus, o tais atvejais, kai paveda tuos veiksmus atlikti kitiems asmenims, – ir už tų asmenų, kuriems buvo pavedęs juos atlikti, veiksmus.***

Remiantis aukščiau paminėtu, tikslinga bendrijos pirmininką įpareigoti pateikti paaiškinimus, kokiu pagrindu buvo inicijuoti balkonų remonto darbai, už kuriuos Bendrovė iš Pareiškėjo vykdo įsiskolinimo išieškojimą.“

„Vadovaudamiesi Bendrijų įstatymo 20 straipsniu, įpareigojame bendrijos pirmininką iki 2020-05-19: Pateikti Pareiškėjui ir Skyriui paaiškinimą, kaip Apraše nurodoma kaip su bendrojo naudojimo objektais susiję butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai, Skyriui pateikiant Aprašo ir susirinkimo, kuriame buvo patvirtintas Aprašas, protokolo kopijas. Pateikti paaiškinimus bei patvirtinančius dokumentus, kokiu pagrindu buvo inicijuoti balkonų remonto darbai, už kuriuos Bendrovė iš Pareiškėjo vykdo įsiskolinimo išieškojimą. Kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos sutarties kopiją bei kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti sąskaitos išrašą apie sukauptų lėšų naudojimą (ne mažiau kaip už vienus metus). Paaiškinimus kaip apie susirinkimuose priimtus sprendimus yra informuojami patalpų savininkai. Administratoriaus prašome atsakyti Pareiškėjui ir [...] [Savivaldybei], kaip apie susidariusį 389,14 Eur įsiskolinimą buvo informuotas Pareiškėjas.

Informuojame, kad Skyrius gavęs ir įvertinęs bendrijos pirmininko pateiktus paaiškinimus ir dokumentus, spręš klausimą dėl bendrijos pirmininko veiklos neplaninio patikrinimo pradėjimo (nepradėjimo)“;

4.2.3. „Apgailestaujame, tačiau Savivaldybė neturi įgaliojimų kontroliuoti skolos išieškojimo įmonių taikomų įkainių už išieškojimo paslaugas, tačiau atkreipiame Pareiškėjo dėmesį,

kad ikiteisminis skolų išieškojimo būdas yra reglamentuotas teisės aktuose, kaip galimybė kreditoriui atgauti savo lėšas iš skolininko nepatiriant teismo išlaidų.

Savivaldybė neturi įgaliojimų įtakoti privačių bendrovių veiklą, todėl klausimą dėl išieškojimo išlaidų mokėjimo (nemokėjimo) šalys turi išspręsti tarpusavyje derybų būdu. Pažymėtina, kad nepavykus ginčo (ginčų) išspręsti taikiai, kiekvienas asmuo jį (juos) gali spręsti teisės aktu nustatyta tvarka kreipdamasis į teismą, t. y. kiekvienas asmuo gali pasinaudoti Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnyje nustatyta teise kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas“;

4.2.4. „Pasisakydami dėl Pareiškėjo keliamų klausimų, kodėl turi mokėti už balkonų remontą, pažymime, kad pagal Bendrijų įstatymą bendrosios pastato konstrukcijos – pagrindinės pastato konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės ir išorinės (fasado) konstrukcijos (balkonų, lodžių ir terasų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai, stogeliai, išorės durys, išoriniai laiptai), tarpaukštinių laiptų konstrukcijos, nuožulnos).

CK 4.82 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. To paties straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

Paskirstant mokesčius už Namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbus, svarbus yra Namų bendrojo naudojimo objektų aprašas (toliau – Aprašas), kuriame nurodoma daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objekto rūšis, paskirtis, požymiai, buvimo vieta, su objektu susiję butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai ir kiti objektą charakterizuojantys duomenys. Už Namų bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą atsakingas bendrijos pirmininkas (Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 8 punktą), tačiau jis turi būti apsvaistytas bendrijos valdybos ir patvirtintas Bendrijų įstatymo nustatyta tvarka“;

4.2.5. „Informuojame, kad statinių naudojimo priežiūros vykdytojai 2020-05-19 10.00 val. numato patikrinti Namų techninės priežiūros vykdymą.“

5. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes:

5.1. šio tyrimo pradžioje pranešė Pareiškėjui, kad:

5.1.1. Seimo kontrolierė pagal kompetenciją nagrinės Pareiškėjo skundo dalį dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant jo 2020-04-02 kreipimąsi;

5.1.2. „2. Skunde Seimo kontrolieriui taip pat nurodyta: „2021-09-21, 2021-10-14 UAB „D“ Skolų išieškojimo specialistė V. G. piktnaudžiauja tarnybine padėtimi ir ignoruoja mano perspėjimus, kad niekam niekad nedaviau mano sutikimo tvarkyti mano duomenų nei Savivaldybei, nei Administratoriui, nei UAB „D“, nei UAB „B“ ir perdavė skolų ieškojimo firmai UAB „B“ [...]. Dėl išdėstytų aplinkybių skunde nebuvo kreiptasi į duomenų valdytoją, nes esu klausos neįgalusis ir turiu sveikatos problemų, be to lyg tyčia UAB „B“ grasinimai buvo nusiųsta švenčių išvakarėse. [...]. Prašau Jūsų apsaugoti mane nuo agresyvių UAB „B“ veiksmų ir pripažinti mano skundą pagrįstu. [...] Tai nebuvo sąžininga, kai tuo metu vienas objektas A – bendrija yra duomenų valdytojas, antras objektas B – UAB „D“ yra duomenų tvarkytojas, o trečias objektas C – UAB „B“ yra pilkoji zona [...].“

„4. Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes, teisės aktų nuostatas dėl Jūsų skundo dalies, nurodytos šio rašto 2 paragrafe, konstatuotina: 4.1. Seimo kontrolierė, vadovaudamasi SKĮ (šio rašto 3.1 punktą), pagal kompetenciją atlieka skundžiamų viešojo administravimo subjektų veiklos juridinį vertinimą, tačiau neatlieka privačių juridinių asmenų veiklos vertinimo, netiria daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, nes tai yra civiliniai (valdytojo ir daugiabučių butų savininkų tarpusavio santykiai), ne viešojo administravimo santykiai, o valdytojo darbuotojai nėra pareigūnai, veikiantys viešojo administravimo srityje). Pažymėtina, kad, esant ginčui dėl Jūsų

skunde nurodytos galimos skolos, jos dydžio, šios aplinkybės Jūsų iniciatyva galėtų būti patikrintos, nustatytos teisme (šio rašto 3.3 punktas); 4.2. Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija yra įgaliota prižiūrėti, kaip vykdomi Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo reikalavimai (šio rašto 3.4 punktas). 5. Atsižvelgiant į tai, kad Jūsų skunde:

- nurodytų aplinkybių, susijusių privačių uždarytų akcinių bendrovių, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veikla, tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai, ginčas dėl galimos skolos, jos dydžio nagrinėtinas teisme;

- nurodytos aplinkybės, susijusios su asmenų duomenų teisine apsauga, pagal kompetenciją nagrinėtinos kitoje institucijoje – Valstybinėje duomenų apsaugos inspekcijoje, -

vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 3 ir 6 punktais, pagal kuriuos Seimo kontrolierius priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą (jo dalį), jeigu skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai ir kai padaro išvadą, kad skundą (jo dalį) nagrinėti tikslinga kitoje institucijoje ar įstaigoje, ***Seimo kontrolierė atsisako tirti šią Jūsų skundo dalį, persiųsdama ją nagrinėti Valstybinei duomenų apsaugos inspekcijai***“;

5.2. kreipėsi į:

5.2.1. Savivaldybę:

1) ir atsižvelgdama į tai, kad:

- Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtinto atsakingo valdymo principas yra neatsiejamas nuo gero administravimo reikalavimų, taigi, Savivaldybė yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.), gero administravimo principas suponuoja viešojo administravimo subjekto pareigą pateikti suinteresuotam asmeniui objektyvią ir teisingą informaciją jį dominančiu klausimu;

- Savivaldybė, bet koku būdu gavusi 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, išsiaiškinti Prašymo esmę, kad Prašymo nagrinėjimas nebūtų formalus, nevisapusiškas bei neobjektyvus, kad nebūtų priimtas reikšmingų aplinkybių visumos neatitinkantis sprendimas („Tokie viešojo administravimo institucijos veiksmai, kai nesiremiama gero administravimo principu siekiant padėti besikreipiančiam asmeniui įgyvendinti jo teises, o formaliai ir biurokратиškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos, pripažintini neteisėtais“;

- Savivaldybė, laikydamosi teisėtumo principo reikalavimų ir priimdama sprendimą pradėti / neradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, turi priimti administracinį sprendimą, kuris atitiktų tam teisiniam santykiui taikytiną konkrečią teisės normą (turinio požiūriu sprendimas turi būti pagrįstas tinkamu teisiniu pagrindu), tiek reikalavimą priimtame sprendime aiškiais žodžiais, tiesiogiai nurodyti teisinį pagrindą atitinkančią konkrečią teisės normą, -

pasiūlė Savivaldybei, atsižvelgus į teisės aktų reikalavimus, imtis priemonių (jeigu toliau nurodyti veiksmai nebuvo atlikti) išsamiai išnagrinėti Prašymą, pagal Savivaldybės kompetenciją patikrinti jame nurodytas ir susijusias bendrijos valdymo organų veiklos aplinkybes ir:

1) atlikti neplaninį bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą Pavyzdinių taisyklių 12.3 (pvz., ar keisti, remontuoti balkonai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso ir Pareiškėjui), 12.4 (pvz., ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiama patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį, ar jos panaudotos balkonų remontui), 12.6 (pvz., ar Pareiškėjui buvo suteikta jo prašoma informacija apie skolos susidarymo mechanizmą, atsakyta į visus jo prašymus bendrijai ir kt.), 12.8 (ar nustatyta tvarka buvo organizuoti patalpų savininkų susirinkimai arba balsavimai raštu dėl balkonų remonto) punktuose nurodytais klausimais, apie patikrinimo rezultatus informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (Seimo kontrolierei pateikti valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją);

2) patikrinti ir nustatyti, ar bendrija pagrįstai atsisakė remontuoti virš Pareiškėjo buto esančius „prakiurusius surūdijusius lietaus latakus“ ir mokesčius už remontą paskirstyti Namų bendraturčiams teisės aktuose nustatyta tvarka, ar buvo tinkamai nustatyta, kad balkonų būklė

neatitinka teisės aktų reikalavimų, jų remontas yra privalomas ir pan., apie patikrinimo rezultatus informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (pateikiant patikrinimų aktų kopijas);

3) *nustatyta tvarka išnagrinėti klausimą dėl finansinės paramos (piniginės socialinės paramos) Pareiškėjui skyrimo ir apie tai jį informuoti raštu* (Seimo kontrolieriui – rašto Pareiškėjui kopiją);

4) *taip pat pateikti Pareiškėjui išsamų atsakymą į jo Prašymą bei 2021-09-26 el. laišką, kartu pateikiant motyvuotus paaiškinimus dėl civilinių teisinių ginčų sprendimo tvarkos, dėl galimybės Pareiškėjui gauti valstybės garantuojamą teisinę pagalbą ir pan.* (Seimo kontrolieriui – atsakymo kopiją);

2) prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus (informaciją): 1) ar gavus Prašymą buvo priimtas motyvuotas teisės aktų reikalavimais ir faktinėmis aplinkybėmis sprendimas atlikti / neatlikti bendrijos valdymo organų veiklos (Aprašo sudarymo dėl balkonų priskyrimo bendrojo naudojimo objektams, balkonų remonto darbų planavimo, kaupiamųjų lėšų panaudojimo, informacijos teikimo Pareiškėjui, patalpų savininkų susirinkimų arba balsavimų raštu dėl balkonų remonto organizavimo ir kt. klausimais) patikrinimą, ar Pareiškėjas apie tai buvo informuotas raštu; 2) ar gavus Prašymą buvo patikrintos jame nurodytos aplinkybės dėl to, ar bendrija pagrįstai atsisakė remontuoti virš Pareiškėjo buto esančius „prakiurusius surūdijusius lietaus latakus“ ir mokesčius už remontą paskirstyti Namų bendraturčiams teisės aktuose nustatyta tvarka, ar buvo tinkamai nustatyta, kad balkonų būklė neatitinka teisės aktų reikalavimų, jų remontas yra privalomas ir pan., ar apie patikrinimo rezultatus raštu buvo informuotas Pareiškėjas; 3) ar 2020–2021 metais buvo atlikta statinių (Namų) naudojimo priežiūra; 4) ar gavus Prašymą buvo išnagrinėtas klausimas dėl finansinės paramos (piniginės socialinės paramos) Pareiškėjui skyrimo ir jis apie tai informuotas raštu (jeigu taip – pateikti tai patvirtinančius dokumentus; jeigu ne – nurodyti priežastis); kokia piniginė socialinė parama skiriama Pareiškėjui (jeigu neskiriama – nurodyti priežastis); 5) ar išnagrinėjus Prašymą Pareiškėjui buvo pateikti išsamūs paaiškinimai, informacija dėl kreipimosi į Konstitucinį Teismą, dėl civilinių teisinių ginčų sprendimo tvarkos, dėl galimybės Pareiškėjui gauti valstybės garantuojamą teisinę pagalbą; 6) ar Savivaldybė pateikė Pareiškėjui atsakymą į 2021-09-26 el. laišką, jeigu taip – pateikti atsakymo kopiją, jeigu ne – nurodyti priežastis ir kt.; taip pat pateikti Seimo kontrolieriui Savivaldybės atsakymo į Prašymą kopiją (pateiktą iki šio rašto gavimo) ir kt.;

5.2.2. *Aplinkos ministeriją*, prašydama pateikti informaciją, ar ketinama keisti teisinį reglamentavimą dėl daugiabučių namų ne bendrojo naudojimo balkonų remontų išlaidų apmokėjimo tvarkos, jeigu taip – informuoti apie teisėkūros šiais klausimais eigą, jeigu ne – nurodyti priežastis.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Remiantis Savivaldybės Seimo kontrolieriui pateikta informacija, dokumentais, nustatyta:

6.1. „Pareiškėjo 2020-04-02 Prašymas (Savivaldybėje gautas 2020-04-03, reg. Nr. A50-11376/20) buvo išnagrinėtas kartu su Seimo kontrolieriaus 2020-04-09 rašte Nr. 4D-2020/2-441/3D-939 (reg. Nr. A50-11984/20) pateikta informacija ir atsakymas Pareiškėjui ir Seimo kontrolieriui buvo pateiktas [...] [Savivaldybės] 2020-05-11 raštu Nr. A51-62568/20 (2020-05-11 Atsakymas).

Pareiškėjo 2020-04-02 Prašyme, nei Seimo kontrolieriaus minėtame rašte nebuvo minimas Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas – Daugiabučių gyvenamųjų namų M. Daukšos g. <...>, Vilniuje savininkų bendrija [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija], t. y. nebuvo skundžiami Bendrijos veiksmai (neveikimas), nebuvo prašoma spęsti dėl Bendrijos veiklos patikrinimo. Pareiškėjas 2020-04-02 Prašyme skundė paslaugas Bendrijai teikiančią įmonę UAB „C“ (anksčiau UAB „A“, Administratorius) ir skolų išieškojimo įmonę UAB „B“ dėl įsiskolinimų už komunalines paslaugas išieškojimo.“

6.2. „Pareiškėjas į Savivaldybę kreipėsi taip pat 2020-05-15 prašymu (reg. Nr. A50-15217/20 [toliau citatose ir tekste vadinama – 2020-05-15 Prašymas]), jam buvo pateiktas Skyriaus 2020-06-05 atsakymas Nr. A51-74142/20 [toliau citatose ir tekste vadinama – 2020-06-05

Atsakymas], į 2022-01-09 Pareiškėjo skundą (reg. Nr. A60-9/22) [toliau citatose ir tekste vadinama – 2022-01-09 Prašymas] ir 2022-01-17 prašymą (reg. Nr. A50-1960/22 [toliau citatose ir tekste vadinama – 2020-01-17 Prašymas]) – pateiktas 2022-02-22 atsakymas Nr. A51-23005/22“ (toliau citatose ir tekste vadinama – 2022-02-22 Atsakymas]:

6.2.1. 2020-05-15 Prašyme, be kita ko, pažymėta:

„Vėl gavau sąskaitą iš UAB „A“ (kodas 121452134) dėl neva gretimų *kaimynų kamino remontą*. Kaip gali šitaip primetinėti savavališkai sąskaitą? Už ką??? Esu klausos neįgalusis pensininkas, negaliu kalbėti ir girdėti, stoviu jau 2 metus Darbo biržoje. Niekaip negaliu kaskart mokėt už visokius Jūsų įmonių prisigalvotus darbus, ši kartą už kaimynų kamino remontą, beje, prieš metus buvo atlikti kelių tų pačių kaminų remontai. Tai, kodėl turiu mokėti už Jūsų įmonės darbų broką dar kartą. Atkreipiama į tai, kad laiptinėje yra du atskiri kaminai ir šeši butai, vienas atskiras kaminas su trejais butais, kuris buvo „remontuojamas“ yra susietas su 17, 15, 13 butų naudos gavėjais, kuriuo naudojasi tik šių butų savininkai, kurie yra faktiškai šio kamino naudotojai, o kitas atskiras kaminas susietas su 14, 16 butais ir mano 18 butu, taigi mes negalime naudotis kitų kaimynų kaminu. Akivaizdu, kad yra nesujungti nei su vienu nei su kitu kaminu jokiais būdais. Juk tai yra minėto kamino kaimynų gerbūvis tai yra patogumų įrengimas sau, tam buvo uždengiamas stogeliu ant kamino, anot, Jūsų įmonės informacija, kad š. m. balandžio mėn. buvo atlikti papildomi darbai t. y. lietaus nuotekų sistemos avarijos lokalizavimas, kamino uždengimas stogeliu? Mano akivaizdoje Jūsų įmonės darbuotojas tik uždėjo tą stogelį ant kamino, viskas ką mačiau daugiau jokio nebuvo lietaus nuotekų sistemos avarijos lokalizavimo. Taip atsirado neteisėtai ir nesąžiningai prirašyti remonto darbai. Žiūrėkite pridedamas 2, 3 fononuotraukas. [...]. Prašau atitaisyti Jūsų įmonės buhalterinę klaidą išrašant sąskaitą dėl *kaimynų kamino remontą bei tariamą lietaus nuotekų sistemos avarijos lokalizavimą*“;

6.2.2. Savivaldybės 2020-06-05 Atsakyme į Pareiškėjo 2020-05-15 Prašymą, be kita ko, nurodyta:

„Kartotinai Pareiškėjui paaiškiname, kad Savivaldybė nėra paskyrusi Administratoriaus administruoti Namu bendrojo naudojimo objektus. Namu bendrojo naudojimo objektų valdymui ir priežiūrai įgyvendinti įsteigta Bendrija.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, nuo 2016-11-25 už Namu bendrojo naudojimo objektų administravimą yra atsakingas Bendrijos veiklą organizuojantis pirmininkas, o Bendrovė Namu priežiūrą tikėtina vykdo sutarties su Bendrija pagrindu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. [...] [Savivaldybės] specialistai 2020-05-19 patikrino Namu techninės priežiūros vykdymą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą. Patikrinimo metu buvo nustatyta, kad Namu kaminų viršūnėlės apirusios, neapskardintos, kaminų mūras suskilęs, krenta plytos. Atskirų korpusų apdailos tinkas suskilęs, vietomis atskilęs, nukritęs, susidėvėjęs, matoma tinko erozija, atsivėręs plytų mūras. Karnizų dalys vietomis nukritusios, atskilusios. Prie įėjimo į laiptinę nuogrinda nusėdusi, vanduo kaupiasi po betonine nuogrinda, drėksta pamatų konstrukcijos. Dalis vandentiekio ir nuotekų sistemų vamzdynų pasenę, pažeisti korozijos. Elektros instaliacijos, bendrojo naudojimo patalpų būklė patenkinama. Suremontuoti 4 Namu balkonai.

Bendrijos pirmininkas 2020-05-25 raštu informavo [...], kad pagal Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašą (reg. 2015-02-18 Nr. AP-Dauk.5-150218/01) *nėra jokių išskirtinių susitarimų dėl bendrojo naudojimo objektų, tame tarpe ir balkonu, ir kaminų*. Taigi, vadovaujantis Bendrijų įstatymu bei CK, kaminų galimos avarinės būklės likvidavimo išlaidos paskirstytos visiems Namu butų savininkams, proporcingai turimam buto plotui.

Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalyje įtvirtinta, kad Bendrijos pirmininkas, be kita ko, atsako už informacijos pateikimą savininkams jų prašymu, o 7 dalyje reglamentuota, jog bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. Vadovaujantis minėtomis Bendrijų įstatymo nuostatomis, savininkai taip pat turi teisę gauti informaciją bendrijos veiklos ir valdymo klausimais

(Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 4 dalies 1 punktas), teisę gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas (Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 4 dalies 4 punktas), todėl ateityje turint klausimų dėl sąskaitose skaičiuojamų mokesčių Pareiškėjas turėtų kreiptis į Bendrijos pirmininką“;

6.2.3. 2022-01-09 Prašyme (Dėl Administratoriaus piktnaudžiavimo tarnybine padėtimi) ir 2020-01-17 Prašyme, be kita ko, pažymėta:

„1. 2021-09-21, 2021-10-14 Administratoriaus Skolų išieškojimo specialistė V. G. piktnaudžiauja tarnybine padėtimi ir ignoroja mano perspėjimus, kad **niekam niekad nedaviau mano sutikimo tvarkyti mano duomenų nei Savivaldybei, nei Administratoriui, nei UAB „B“** ir perdavė skolų ieškojimo firmai UAB „B“, irgi mokėjimo sąskaitą be priminimo švenčių išvakarėse. [...] Be kita ko, UAB „C“ persivadinsi iš UAB „A“ ir dar negana lupikauja delspinigius kas mėnesį didėjančia suma, nors, kaip minėjau, visada mokėjau ir moku iki šiol. Tai yra ginčytina tariamoji skola, dėl kurios reikėtų išsiaiškinti teisiniu būdu bei skaidriai ir sąžiningai. Pasinaudojus ydingu įstatymu už keturių kaimynų balkonų remontus, netgi Vilniaus meras pripažįsta neteisę, sąskaitą primetė man, kaip naudos gavėjui bei bendro naudojimo balkonų naudotojui anot savivaldybės valdininkų, nors nieko neturiu naudos ir neturiu ne vieno balkono. [...] 3. Prašau Jūsų apsaugoti mane nuo agresyvių UAB „B“ veiksmų.“

„Reikalauju kokių pagrindų pagrįsti įrodymą kaip atsirado paslaptingas pirkėjas, būtent 2021-09-21 raštu Administratoriaus Skolų išieškojimo specialistė V. G. įvardijo mane pirkėjas Nr. <...>, ir tuo pažeisdama skaidrumo, sąžiningumo principus perdavė skolų ieškojimo firmai UAB „B“. Atkreiptina tai, kad nors ji įvardijo mane pirkėju, dėl tos išgalvotos skolos niekad niekam nesikreipiau nei dėl paskolos, nei užsakymų, nei pirkimų ir neėmiau ne vieno cento. Ir netgi nepasirašiau jokių sutarčių dėl pirkimų ar paslaugų teikimų ir nedėjau jokių parašų. Tai yra ginčytina tariamoji skola, dėl kurios reikėtų skaidriai ir sąžiningai išsiaiškinti administraciniame teisme, o ne pasinaudojus skolų ieškojimo firma išmušti iš manęs tariamą skolą. Pasinaudojus ydingu įstatymu tą sąskaitą primetė man, kaip naudos gavėjui bei bendro naudojimo balkonų naudotojui anot savivaldybės valdininkų, nors nieko neturiu naudos ir neturiu ne vieno balkono. [...] Taip pat ir 2022-01-05 Pareiškėjo pretenzija buvo išsiųsta UAB „B“ vadovei J. P. Tačiau, iki šiol negavau jokio atsakymo, kas tas paslaptingas pirkėjas Nr. <...>, kurio skaičiai sutampa UAB „B“ pranešime su mokėjimo paskirtimi <...>“;

6.2.4. Savivaldybės 2022-02-22 Atsakyme į Pareiškėjo 2022-01-09 Prašymą ir 2020-01-17 Prašymą, be kita ko, nurodyta:

„Primename, kad [...] [Savivaldybės] 2020-05-11 Atsakymu (atsakymas į Jūsų 2020-04-02 Prašymą, reg. Nr. A50-11376/20) ir 2020-06-05 Atsakymu (atsakymas į Jūsų 2020-05-15 Prašymą, reg. Nr. A50-15217/20) Jums buvo išaiškinta, kad Savivaldybė nevykdo Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės, nes Savivaldybė nėra paskyrusi Bendrovės administruoti Namu bendrojo naudojimo objektus. Taip pat Jums buvo paaiškinta, kad Savivaldybė neturi įgaliojimų kontroliuoti skolos išieškojimo įmonių veiklos. Kartotina paaiškiname, kad su mokesčių apskaičiavimu ir skirstymu susiję ginčai kyla iš civilinių teisinių santykių, o civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, neviršydamas savo kompetencijos, CK 1.138 straipsnyje nurodytais būdais. Jeigu nesutinkate su Administratoriaus ir UAB „B“ Jums apskaičiuotais mokesčiais, turite teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnio 1 dalis). Informuojame, kad Savivaldybei nėra suteikti įgaliojimai nagrinėti asmenų skundus dėl galimų asmens duomenų pažeidimų. Dėl Jūsų manymu neteisėtai tvarkomų Jūsų asmens duomenų turėtumėte kreiptis į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją (L. Sapiegos g. 17, Vilnius, el. paštas ada@ada.lt). Apibendrinant tai, kas išdėstyta, informuojame, kad Jūsų skundas ir reikalavimas dėl Administratoriaus ir UAB „B“ veiksmų nebus nagrinėjami (Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 11 straipsnio 3 dalies 3 punktas)“;

6.2.5. Savivaldybės pareigūnų teigimu, „Nė vienas pirmiau nurodytas Pareiškėjo prašymas [...] nebuvo adresuotas Bendrijai ir nebuvo skundžiami Bendrijos veiksmai (neveikimas), nors

visuose [...] [Savivaldybės] atsakymuose Pareiškėjui buvo išaiškinta Savivaldybės kompetencija vykdyti daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę ir tai, kad Savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka nepavesta kontroliuoti, kaip sutartiniais pagrindais paslaugas teikiantis subjektas vykdo sutartinius įsipareigojimus ir teikia bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas. 2020-05-11 Atsakymu Pareiškėjui buvo paaiškinta, kad Savivaldybė neturi įgaliojimų kontroliuoti skolos išieškojimo įmonių taikomų įkainių už išieškojimo paslaugas.

Viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, t. y. institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, privalo veikti taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama.

Savivaldybės administracijos vykdomos Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės pagrindai, apimtis ir tvarka yra apibrėžti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020-04-15 sprendimu Nr. 1-493 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 taisyklėse [toliau citatose ir tekste vadinama – Taisyklės]. Taisyklių 23 punkte nustatyta, kad neplaninis patikrinimas kontrolieriaus sprendimu nedelsiant nutraukiamas, kai paaiškėja, kad valdytojas fizinis asmuo mirė arba fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas.

Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrijos pirmininkas renkamas 3 metų laikotarpiui. Valstybės įmonės Registrų centro Juridinių asmenų registro (toliau – JAR) duomenimis, Bendrijos pirmininkas paskutinį kartą buvo išrinktas 2016-11-24. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad jau Pareiškėjo 2020-04-2 Prašymo pateikimo dieną Bendrijos pirmininko kadencija buvo pasibaigusi.

Įvertinus pirmiau nurodytą, sprendimas atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą nebuvo priimtas“;

6.3. Savivaldybė „Pareiškėjui 2020-05-11 Atsakyme paaiškino, kad, vadovaujantis CK 4.82 straipsnio 1 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti (CK 83 straipsnio 3 punktas), privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas (CK 4.82 straipsnio 3 dalis).

Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies 1 punkte nustatyta, kad balkonų laikančiosios konstrukcijos, aptvarai yra daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektas. Bendrojo naudojimo objektai, už kurių priežiūrą yra atsakingas daugiabučio namo bendrosios nuosavybės valdytojas, taip pat yra nurodyti Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų apraše [toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas], kurio pavyzdinė forma yra patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymu Nr. D1-549. Aprašo I skyriaus 8 ir 9 eilutėse nurodyta, kad bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos bei kitų balkonų, lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos yra pastato bendrosios konstrukcijos. Iš pirmiau nurodyto, laikytina, kad pareiga apmokėti mokesčius, susijusius su namo balkonų remonto darbais, tenka visiems namo butų ir kitų patalpų savininkams.

Savivaldybė, patikrinusi „valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) duomenimis, nustatė, kad Bendrija valdo penkis daugiabučius namus adresu M. Daukšos g. 5. Pareiškėjui priklausantis butas [...] randasi Name, kuriame ir buvo remontuojami balkonai, todėl, vadovaujantis pirmiau nurodytu, mokesčiai, susiję su Namu balkonų remonto darbais turėjo būti paskirstyti Namu butų ir kitų patalpų savininkams (taip pat ir Pareiškėjui) proporcingai turto dydžiui.

Buvęs Bendrijos pirmininkas Savivaldybę 2020-05-26 rašte (reg. Nr. A50-16194/20) informavo, kad, „*nėra jokių išskirtinių susitarimų dėl bendro naudojimo objektų, tame tarpe ir balkonų*“, „*vadovaujantis Bendrijų įstatymu bei CK balkonų avarinės būklės likvidavimo kaštus*

proporcingai turi dalintis visi pastato gyventojai“. Manytina, kad mokesčių paskirstymas už balkonų remonto darbus atitiko teisės aktų reikalavimus.“

6.4. Savivaldybė „2020-05-07 atliko Namu techninės priežiūros patikrinimą. Techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. A357-70/20(2.9.2.8-BŪS) ir apie patikrinimo rezultatus Pareiškėjas buvo informuotas 2020-06-05 Atsakymu. Patikrinimo metu nebuvo nustatytų Namu lietaus nuotekų sistemos defektų.

Skyrius neturi informacijos apie Pareiškėjo kreipimąsi į Bendriją dėl Namu lietaus nuotekų sistemos tvarkymo. Pareiškėjas Prašyme nurodė, kad dėl „*prakiurusių surūdijusių lietaus lataukų*“ virš Pareiškėjo buto kreipėsi į Administratorių, tačiau „*nieko neliko, kaip tik turėjau prašyti privatininkų stogdengių pakeisti naujais latakais, už tai sumokėjau to laikotarpio apie tris tūkstančių litų*“, todėl manytina, kad Namu techninės priežiūros patikrinimo metu Namu lietaus nuotekų sistemos trūkumai buvo pašalinti.

Pažymėtina, kad, vadovaujantis CK 4.83 straipsnio 2 dalies 1 punktu, buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai.“

6.5. „Pasisakydami dėl balkonų remonto darbų organizavimo pagrindimo, informuojame, kad buvęs Bendrijos pirmininkas 2020-05-26 raštu (reg. Nr. A50-16194/20) Skyrių informavo, kad Namu balkonų remonto darbai buvo atlikti „*dėl jų avarinės būklės, kuri buvo nustatyta Administratoriaus atliktoje techninės būklės apžiūros metu*“, „*šios apžiūros vertinimo pagrindu buvo parengtas balkono būklės įvertinimas ir avarinės būklės likvidavimo projektas*“. [...] 2018-04-21 Statinio apžiūros akte Nr. PM/SŪ-2018/399-3 (toliau – Aktas) nurodyta, kad „*balkonų laikantieji profiliai pažeisti korozijos, atšokęs apsauginis betono sluoksnius, matomi galimi avarinės būklės požymiai. Konstrukcijų būklė netenkina STR:1.07.03:2017 reikalavimų*“. Akte rekomenduojama „*užsakyti konstrukcijų būklės vertinimą su remonto projektu*“.

Taip pat [...] [Savivaldybei] buvo pateiktas Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės 2017-08-04 aktas Nr. 04-03, kuriame nurodyta, kad „*balkonai įrengti be hidroizoliacijos, nėra kritulių nuvedimo ir apskardinimų. Dėl dangos pralaidumo vandeniui, metalinės sijos yra stipriai pažeistos korozijos ir sumažėjusio tūrio. Kadangi betonai yra nearmuoti, betonai yra veikiamas tempiamų įrašų, todėl suplyšo ir byra gabalais*“. Daugiabučio gyvenamojo namo M. Daukšos g. <...>, Vilniaus m. sav., Vilniaus m., balkonų būklės įvertinimo ir avarijos grėsmės likvidavimo projekte taip pat nurodyta, kad „*balkonai turi avarijos grėsmės požymių pagal STR 1.03.01:2016*“.

Iš pateiktos informacijos, manytina, kad Namu balkonų remonto darbų atlikimas buvo organizuotas, siekiant užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Tokiems darbams organizuoti Namu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas nereikalingas.

Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) 96 punkte nurodyta, jog pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrinamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir / ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

Pagal buvusio Bendrijos pirmininko Skyriui 2020-05-26 raštu (reg. Nr. A50-16194/20) pateiktus duomenis negalime vertinti, ar Pareiškėjui ši informacija buvo pateikta.“

6.6. Savivaldybė „nenagrinėjo klausimo dėl finansinės paramos Pareiškėjui skyrimo, kadangi tai nėra Skyriaus [Savivaldybės Būsto administravimo skyrius] kompetencijos klausimas.

Savivaldybės Socialinių išmokų skyriaus Išmokų kontrolės poskyris Skyrių informavo, kad Pareiškėjas nuo 2020 metų į Vilniaus miesto savivaldybės Socialinių išmokų skyrių dėl tikslinės pašalpos skyrimo įsiskolinimams padengti kreipėsi vieną kartą (2022-01-16 prašymas / užregistruotas 2022-01-19), tačiau tikslinė pašalpa skirta nebuvo.“

6.7. „Atsakydami dėl Pareiškėjo 2020-04-02 Prašyme pateikto reikalavimo „*kreiptis į Konstitucinį teismą dėl ydingo įstatymų pritaikymo ir sąskaitų išrašymo balkonų neturintiems*“, informuojame, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 3 punktu, savivaldybės institucija nuolat savivaldybių interneto svetainėse, per visuomenės informavimo priemones, susitikimuose su gyventojais informuoja vietoje gyventojus apie galimybes gauti valstybės garantuojamą teisinę pagalbą ir jos teikimo sąlygas. Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje yra skelbiama informacija apie pirminės teisės pagalbos teikimą Vilniaus miesto gyventojams (<https://paslaugos.vilnius.lt/service-list/Pirmineteisine-pagalba>).

Atsižvelgiant į pirmiau nurodytą, [...] [Savivaldybė] papildomai Pareiškėjui informacijos dėl galimybės gauti valstybės garantuojamą teisinę pagalbą neteikė.“

6.8. „Savivaldybėje nebuvo gautas Pareiškėjo 2021-09-26 prašymas. Pagal Pareiškėjo 2022-01-17 prašyme (reg. Nr. A50-1960/22) pateiktą informaciją Pareiškėjas 2021-09-26 kreipėsi į skolų išieškojimo įmonę.“

6.9. „[...] atsižvelgiant į tai, kad Bendrijos valdymo organų kadencija yra pasibaigusi, pagal Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 1 dalį visuotinį susirinkimą dėl valdymo organų išrinkimo turėtų šaukti daugiau kaip ketvirtadalis Bendrijos narių.

Taip pat Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 10 dalyje įtvirtinta nuostata, kad kai vienas asmuo bendrijos valdymo organas – bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas gali laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti vienas iš bendrijos narių. Manytina, kad šiuo metu Bendrijos pirmininko pareigas eina vienas iš Bendrijos narių, tačiau [...] [Savivaldybė] duomenų apie tokį asmenį neturi. Tokiu atveju, jeigu laikinai einančio Bendrijos pirmininko pareigas asmens nėra, Bendrijos nariai turėtų kuo greičiau šaukti visuotinį susirinkimą dėl Bendrijos pirmininko išrinkimo arba Bendrijos likvidavimo (Bendrijų įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 15 punktas).

Skyrius, siekdamas išsiaiškinti, kas pagal Bendrijos įstatus šiuo metu eina Bendrijos pirmininko pareigas, kreipsis į JAR [Juridinių asmenų registrą] dėl duomenų patikslinimo.“

7. Iš Aplinkos ministerijos Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos nustatyta:

„Aplinkos ministerija, atsižvelgdama į daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai), kurie neturi balkonų, funkcionaliai susijusių su šių savininkų nuosavais butais ar kitomis nuosavomis patalpomis, galbūt pažeistą teisių ir pareigų – proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai išlaikyti konstrukcijas tų balkonų, kurie funkcionaliai susiję tik su kitų namo savininkų nuosavomis patalpomis, pusiausvyrą, parengė ir **2020-05-14 pateikė derinti Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektą** (toliau – Valdymo įstatymo projektas) (*TAPIS Reg. Nr. 20-6939*). **Projektas taip pat įtrauktas į Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos nuostatų įgyvendinimo planą.**

Kadangi savininkų pareiga išlaikyti namo bendrojo naudojimo objektus proporcingai savininkams tenkančios bendrosios dalinės nuosavybės daliai įtvirtinta Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, kartu parengtas ir derintas CK 4.82, 4.83, 4.85 straipsnių pakeitimo ir 4.84 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektas (toliau – CK pakeitimo įstatymo projektas), taip pat kitų susijusių įstatymų projektai.

Valdymo įstatymo projekte siūloma nustatyti CK įtvirtintos bendrosios taisyklės, pagal kurią savininkas proporcingai jam tenkančios bendrosios dalinės nuosavybės daliai privalo išlaikyti namo bendrojo naudojimo objektus, išimtį, t. y., nustatyti, kad *tik tie savininkai*, kurie gali iš nuosavo buto ar kitos patalpos patekti į balkonus, lodžijas ir terasas (toliau – objektai), funkcionaliai susijusius su tų savininkų nuosavu butu ar patalpomis, apmoka proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai minėtų objektų išlaikymo išlaidas. Jeigu savininkas neturi galimybės iš nuosavo buto ar kitos patalpos

patekti į minėtus objektus, jis privalėtų išlaikyti tik tuos objektus, į kuriuos galima patekti iš namo bendrųjų patalpų (laiptinių, koridorių ir pan.).

Akivaizdu, kad esantis teisinis reguliavimas, kai savininkas negali savo poreikiams pasinaudoti jam bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiais minėtais objektais pagal jų funkcinę paskirtį, tačiau turi juos išlaikyti proporcingai, kaip ir savininkas, kuris tais objektais naudojasi nuolat, neužtikrina savininkų vienodų teisių. Kitaip tariant, nors visi savininkai turi vienodą teisę naudotis jiems bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiais objektais, tačiau ją įgyvendinti gali tik tie, iš kurių nuosavo buto ar kitos patalpos galima į minėtus objektus patekti.

Atsižvelgiant į tai, kas minėta, Valdymo įstatymo projekte pasiūlyta formuluotė, pagal kurią savininkai, be kita ko, privalo „proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai apmokėti bendrojo naudojimo objektų administravimo išlaidas, taip pat išlaidas bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir išsaugoti, išskyrus išlaidas, susijusias su balkonų, lodžijų ir terasų laikančiųjų konstrukcijų, jų aptvarų ir stogelių, kai į balkoną, lodžiją ar terasą galima patekti tik iš konkrečiam savininkui priklausančio buto ar kitos patalpos, išlaikymu ir išsaugojimu. Visų daugiabučio namo balkonų, lodžijų ir terasų laikančiųjų konstrukcijų, jų aptvarų ir stogelių, į kuriuos galima patekti tik iš konkrečiam savininkui priklausančio buto ar kitos patalpos, išlaikymo ir išsaugojimo išlaidas proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai apmoka savininkai, iš kurių buto ar kitos patalpos galima patekti į balkoną, lodžiją ar terasą“ (Valdymo įstatymo projekto 4 str. 4 dalies 3 p.).

Atitinkamai pasiūlyta pakeisti CK 4.82 straipsnio 3 dalį, CK pakeitimo įstatymo projekte nustatant, kad „savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, išskyrus įstatyme nustatytas išimtis, taip pat įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas“ (CK pakeitimo įstatymo projekto 1 str. 1 dalis). Pritarus minėtiems pasiūlymams, būtų užtikrinta savininkų teisių ir pareigų, susijusių su bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymu ir išsaugojimu, pusiausvyra.

Taip pat informuojame, kad, tikslinant Valdymo įstatymo projektą ir susijusius projektus pagal gautas derinimo pastabas, **numatoma atlikti papildomą teisinio reguliavimo poveikio vertinimą. Patikslintas projektų paketas bus skelbiamas Seimo teisės aktų informacinėje sistemoje.**

8. Juridinių asmenų registro 2022-03-31 duomenimis:

„Juridinis asmuo: **Daugiabučių gyvenamųjų namų M. Daukšos g. <...>, Vilniuje savininkų bendrija**, kodas <...>

Dokumentas / aprašymas	Dokumento data	Gavimo data	Registravimo data	Lapų sk.
Prašymas registruoti Juridinių asmenų registre JAR-1-E	2017-11-15	2017-11-15	2017-11-16	1
Prašymas registruoti Juridinių asmenų registre / Dėl juridinio asmens įregistravimo ir paramos gavėjo statuso suteikimo	2016-11-22	2016-11-22	2016-11-24	13
Steigėjų sąrašas	2016-06-08	2016-11-22	2016-11-24	4
Patalpų savininkų, pareiškusių pritarimą steigti bendriją, sąrašas	2016-06-08	2016-11-22	2016-11-24	6
Įstatai	2016-06-08	2016-11-22	2016-11-24	12
Steigiamojo susirinkimo protokolas	2016-06-08	2016-11-22	2016-11-24	3“

Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai, kiti teisės aktai

9. Įstatymai

9.1. Vietos savivaldos įstatymo:

- 4 straipsnis – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 6) savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; [...] 10) veiklos skaidrumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; [...]“;

- 6 straipsnio 1 dalis – vienos iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūrą įstatymų nustatyta tvarka“; „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] 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“; „43) socialinės pašalpos ir kompensacijų, nustatytų Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, teikimas.“

9.2. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau vadinama – VAI):

- 3 straipsnis – „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; [...] 13) vieno langelio. Šis principas reiškia, kad asmeniui informacija suteikiama, prašymas ar skundas priimamas ir atsakymas į juos pateikiamas vienoje darbo vietoje. Prašymą ar skundą nagrinėja ir informaciją iš savo administracijos padalinių, pavaldžių subjektų, prireikus – ir iš kitų viešojo administravimo subjektų gauna pats prašymą ar skundą nagrinėjantis ir administracinį sprendimą priimantis viešojo administravimo subjektas, neįpareigodamas tai atlikti prašymą ar skundą padavusio asmens“;

- 11 straipsnis – „1. Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles. 2. Prašymas ar skundas gali būti pateiktas per E. pristatymo sistemą, kitomis elektroninių ryšių priemonėmis, paštu [...]“

9.3. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo* (Bendrijų įstatymas):

- 9 straipsnis – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus. 3. Kai bendrijoje valdyba nesudaroma, valdybos kompetencijai priskirtas funkcijas atlieka bendrijos pirmininkas. [...]“;

- 10 straipsnis – „1. Visuotinis susirinkimas: [...]10) tvirtina bendrojo naudojimo objektų aprašą; [...]“;

- 14 straipsnis – „6. *Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...] 4) informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) šio įstatymo nustatytais atvejais arba visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) prašymu; [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...] 8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo (sklypų) naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; 10) pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaiškių planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai); 11) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį; 12) bendrijos metinių pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir jos pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai); [...]. 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turta, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. 8. Bendrijos pirmininkas atsako už jam*

visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą. Bendrijos pirmininkas privalo atlyginti bendrijai nuostolius, atsiradusius dėl jo sprendimų, priimtų pažeidžiant šį ir kitus Lietuvos Respublikos įstatymus, taip pat bendrijos įstatus. 9. Iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 12 mėnesių nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos, ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių kiekviename daugiabučiame name) arba ketvirtadalis įgaliotinių, taip pat bendrijos pirmininkas turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo, vadovaujantis CK Ketvirtosios knygos XIV skyriumi. 10. Kai vienasmenis bendrijos valdymo organas – bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas gali laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti vienas iš bendrijos narių.“

9.4. Civilinio kodekso (CK):

- 1.138 straipsnis – „Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, [...]“;

- 4.82 straipsnis – „1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. [...] 3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. 4. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. [...] 5. Lėšų, skirtų pastatų atnaujinimui (modernizavimui), kaupimą reglamentuoja įstatymai. [...] 7. Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui“;

- 4.83 straipsnis – „2. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) taip pat turi teisę: 1) imtis būtinų priemonių be kitų savininkų (naudotojų) sutikimo, kad būtų išvengta žalos ar pašalinta grėsmė bendrojo naudojimo objektams, ir reikalauti iš kitų buto ir kitų patalpų savininkų atlyginti išlaidas, proporcingas šių savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai; [...] 3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...]“;

- 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. [...] 3. **Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka“;**

- 4.247 straipsnis – „3. **Administratoriai atsako naudos gavėjui už savo veiksmus, o tais atvejais, kai paveda tuos veiksmus atlikti kitiems asmenims, – ir už tų asmenų, kuriems buvo pavedę juos atlikti, veiksmus.“**

10. Kiti teisės aktai

10.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintų *Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių* (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės):

- 35 punktas – „Prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją“;

- 45 punktas – „Į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį: [...] 45.2. į prašymą pakonsultuoti asmenį jam aktualiame klausime atsakoma suteikiant konsultaciją pagal institucijai nustatytą kompetenciją arba pateikiant motyvuotą atsisakymą tą padaryti; 45.3. į prašymą priimti administracinį sprendimą atsakoma Viešojo administravimo įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka. 45.4. į prašymą, nenurodytą Taisyklių 45.1–45.3 papunkčiuose, atsakoma laisva forma.“

10.2. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto *statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“* (toliau citatose ir tekste vadinama – Reglamentas) aktualios nuostatos:

- „105. Šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai turi atlikti šių konkrečių statinių (jo dalių) Naudojimo priežiūrą vietoje: 105.1. ypatingųjų statinių, kurių požymiai apibrėžti STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [...], ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. [...] 105.3. kitų, 105.1 ir 105.2 papunkčiuose nenurodytų statinių, – priklausomai nuo turimų duomenų ar (ir) informacijos apie statinio techninę būklę ir įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų laikymąsi naudojant šį statinį“;

- „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.2. patikrinti: [...] 108.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: [...] 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1-108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas); [...] 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 108.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimum naudojamų statinių naudotojų sąrašą pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą“;

- „109. Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).“

10.3. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020-04-15 sprendimu Nr. 1-493 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 taisyklėse* (Taisyklės) nustatyta:

- „4. Planinio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – planinis patikrinimas) tikslas – surinkti ir įvertinti informaciją ir duomenis apie valdytojo veiklą“;

- „5. Planinis patikrinimas atliekamas pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą metinį valdytojų veiklos planinių patikrinimų planą [...]“;

- „6. Ateinančių metų Planas turi būti patvirtintas ir paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip iki einamųjų metų gruodžio 1 d.“;

- „12. Vykdamas planinį patikrinimą tikrinama: 12.1. *valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis)*; 12.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 12.3. *daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus*; 12.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir

priežiūros reikalavimus planavimas ir *lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį*; 12.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; 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; [...]“;

- „13. Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio forma pateikta taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalino, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. [...]“;

- „15. Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti“;

- „16. *Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms*, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.“

- „17. *Gavus patalpų savininko skundą, jis įvertinamas ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimamas sprendimas pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą taisyklių 16 punkte nustatyta tvarka. Apie priimtą sprendimą raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo.* [...]“;

- „18. Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo vertindami skundą turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. [...]“;

- „19. *Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgaliotas asmuo gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo*, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole“;

- „20. Skundas nenagrinėjamas, jeigu Savivaldybės administracija jau yra pateikusi atsakymą arba buvo priimtas sprendimas tuo pačiu klausimu ir skundą pateikęs asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą“;

- „23. Neplaninis patikrinimas kontrolieriaus sprendimu nedelsiant nutraukiamas, kai paaiškėja, kad valdytojas fizinis asmuo mirė arba fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas.“

- 24. Apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą Savivaldybės administracija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas *raštu informuoja skundą pateikusį asmenį*, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodant atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas ar nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus“;

- „25. Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi taisyklių 13 ir 14 punktai.“

- „29. Kontrolierius, nustatęs administracinį nusižengimą, už kurį Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas numato administracinę atsakomybę, pradeda administracinio nusižengimo teiseną“;

- „30. Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens, taip pat Kontrolieriaus veiksmai ar neveikimas gali būti skundžiami Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

11. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:

- 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 [...]“;

- 2015-12-21 nutartis administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015 – „[...] pirmiausia paminėtina, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas (Konstitucinio Teismo 2004-07-01 nutarimas). Šis konstitucinis principas suponuoja tai, kad visos valstybės institucijos ir pareigūnai turi vykdyti savo funkcijas vadovaudamiesi Konstitucija, teise, veikdami Tautos ir Lietuvos valstybės interesais ir tinkamai įgyvendinti jiems Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus (Konstitucinio Teismo 2012-10-26, 2012-11-10 išvados). **Tinkamas, atsakingas valdymas,** kaip yra aišku iš Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, **neatsiejamas ir nuo gero administravimo reikalavimų.** Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.) (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-1605/2012, 2015-10-07 sprendimas administracinėje byloje Nr. A-1095-492/2015)“;

- 2015-06-25 nutartis administracinėje byloje Nr. A-2150-492/2015 – „[...] nagrinėjamu atveju nepagrįstai **vertino tik pareiškėjos pateikto prašymo formą, tačiau nesiaiškino jo esmės, kas lėmė formalus, nevisapusiško bei neobjektyvus, nustatytų reikšmingų aplinkybių visumos neatitinkančio sprendimo priėmimą.** [...] Tarnyba turėjo pareigą spręsti pareiškėjos prašymą iš esmės [...]. Tačiau užuot sprendama prašymą iš esmės, Tarnyba apsiribojo formaliu klausimo išsprendimu, nustatytas faktines aplinkybes neatitinkančių teisės normų pritaikymu. **Tokie viešojo administravimo institucijos veiksmai, kai nesiremiamą gero administravimo principu siekiant padėti besikreipiančiam asmeniui įgyvendinti jo teises, o formaliai ir biurokatiškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos, pripažintini neteisėtais**“;

- 2015-06-26 nutartis administracinėje byloje Nr. I eA-2142-624/2015 – „[...] atsižvelgtina į gero administravimo principą, kuriuo įgyvendinama Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata, jog **visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, reikalavimų.** Gero administravimo principas reikalauja, kad valstybės institucijos, priimdamos administracinius sprendimus, veiktų rūpestingai ir atidžiai, taip pat užtikrintų, kad administracinėje procedūroje būtų laikomasi visų teisės aktų nuostatų. Taip pat šis principas suponuoja viešojo administravimo subjekto pareigą pateikti suinteresuotam asmeniui objektyvią ir teisingą informaciją jį dominančiu klausimu (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2012-10-04 nutartį administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-134/2012; 2013-03-26 nutartį administracinėje byloje Nr. A⁷⁵⁶-708/2013; 2015-05-14 nutartį administracinėje byloje Nr. A-1316-756/2015)“;

- 2018-12-05 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1240-556/2018 – „ **Gero viešojo administravimo principas įpareigoja viešojo administravimo subjektą, priimant sprendimą, jame nurodyti faktinių aplinkybių bei teisės normų, kurių pagrindu priimtas sprendimas, visumą** (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013-05-14 sprendimą administracinėje byloje

Nr. A⁴⁴-878/2013). [...]. Pažymėtina, kad pareiga vykdant viešojo administravimo veiklą laikytis teisėtumo principo apima tiek reikalavimą priimti administracinį sprendimą, kuris atitiktų tam teisiniam santykiui taikytiną konkrečią teisės normą (turinio požiūriu sprendimas turi būti pagrįstas tinkamu teisiniu pagrindu), tiek reikalavimą priimtame sprendime *expressis verbis* (aiškiais žodžiais; tiesiogiai) **nurodyti teisinį pagrindą atitinkančią konkrečią teisės normą** (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013-08-20 nutartį administracinėje byloje Nr. A¹⁴⁶-834/2013).“

12. *Šiaulių apygardos teismo 2021-12-02 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-703-883/2021* – „Kaip pagrįstai nurodė pirmosios instancijos teismas, CK 4.84 straipsnio 9 dalis numato, jog administravimo išlaidas apmoka butų ir kitų patalpų savininkai proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje. ***Istatymas nenumato jokių asmenų, kurie galėtų būti atleisti nuo minėtų rinkliavų, įmokų ar mokesčių***, jokiuose teisės aktuose nėra nurodyta, jog nuo minėtų mokesčių būtų atleidžiami netekę darbo, neįgalūs asmenys [...] ar pan. To nėra niekur nurodyta, todėl nuo minėtų mokesčių negali būti atleistas ir atsakovas, jis, kaip buto savininkas, privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. [...]. Pirmosios instancijos teismas sprendime pagrįstai nustatė, jog butas, esantis (duomenys neskelbtini) asmeninės nuosavybės teise priklauso atsakovui R. J., o ieškovė UAB „Mano Būstas Šiauliai“ teikia namo, (duomenys neskelbtini), butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, eksploatavimo ir komunalines paslaugas. Ieškovė rašytiniuose paaiškinimuose nurodė, kad atsakovui yra priskaityti darbai (duomenys neskelbtini). Ieškovė pateikė ir kitus rašytinius įrodymus: statinio apžiūros aktus, administratoriaus sprendimus, specialisto išvadą, iš kurių matyti, kad namo balkonų plokštės išlinkusios, apsauginis betono sluoksnius nutrūpėjęs, balkonų plokštės praradusios techninį stabilumą, namo stogo danga nusidėvėjusi, įtrūkusi, ventiliacijos kanalų plytos atrūpėjusios, lietaus surinkimo loveliai užnešti žemėmis ir medžių lapais, įėjimo laiptų aikštelių betonai suskilę, ištrupėję, priešgaisrinio išėjimo laiptų metalinės detalės pažeistos korozijos ir t. t., todėl būtini remonto/keitimo/montavimo darbai.“

13. *Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2021-11-15 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-2561-864/2021*:

„[...]“

Dėl balkonų (ne)priskyrimo prie pastato bendrojo naudojimo objektų ir patalpų savininkų pareigos juos išlaikyti

[...] 43. ***Nepriklausomai nuo to, ar balkonai yra prie kiekvieno buto ir jais naudojasi (turi galimybę naudotis) visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, balkonas priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų, priklausančių visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise (išskyrus atskirus atvejus, kai jie nuosavybės teise priklauso atskiriems savininkams), todėl ir šio objekto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidos dalytinai proporcingai visiems bendraturčiams.***

Atkreiptinas dėmesys, kad išimtis galima tik tuo atveju, jei bus sudarytas bendrojo naudojimo objektų, skirtų nepriklausomos, atskiros pastato dalies funkcionavimui ir jos naudotojų poreikiams tenkinti, aprašas. Sprendimai dėl šių bendrojo naudojimo objektų, skirtų ne visų gyvenamojo namo gyventojų poreikiams tenkinti, valdymo ir naudojimo gali būti priimami atskirai (CK 4.85 straipsnio 3 dalis). ***Kasacinis teismas yra nurodęs, jog tam, kad bendrojo naudojimo objektas būtų įtrauktas į šį aprašą, turi būti nustatyta, kad jis yra atskiras, nesusietas su kitais to paties statinio bendrojo naudojimo objektais ir kad juo gali naudotis tik konkrečios statinio dalies butų ir kitų patalpų savininkai. Tokiame apraše turi būti iš anksto nustatyta tokių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarka ir sąlygos, kurios turi būti žinomos ir suprantamos bendrojo naudojimo objektų bendraturčiams. Bendrojo naudojimo objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams realizuoti teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, tačiau ši teisė turi būti realizuota iki kylant teisiniams padariniams, pavyzdžiui, iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-***

01-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016). Nagrinėjamu atveju į bylą nepateikta duomenų, kad daugiabučiame name, adresu (duomenys neskelbtini), būtų sudarytas atskiras bendrojo naudojimo objektų, naudojamų tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, aprašas, kuriame būtų nustatyta kitokia balkonų remonto išlaidų paskirstymo namo bendraturčiams tvarka. [...] Esant tokioms aplinkybėms, darytina išvada, kad ginčo darbai yra susiję su pastato bendrojo naudojimo objektų remontu. Darytina išvada, kad **sukauptų gyventojų lėšų trūkumas neatleidžia atsakovo nuo pareigos prisidėti prie 2020 metais atliktų namo remonto darbų apmokėjimo.**

Dėl balkonų remonto darbų (ne)pripažinimo privalomais

[...] ne visais atvejais vien ta aplinkybė, jog savininkas nėra davęs sutikimo apmokėti tam tikras išlaidas, yra pakankamas pagrindas atleisti bendrosios dalinės nuosavybės savininkus nuo pareigos tokias išlaidas padengti. **Pažymėtina, jog kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad remiantis minėtomis įstatymo nuostatomis išlaidas galima atsisakyti apmokėti dviem atvejais: 1) kai dėl jų teisės aktų nustatyta tvarka nėra priimtas sprendimas; 2) kai butų ir kitų patalpų savininkas nėra davęs sutikimo dėl šių išlaidų. Antruoju atveju būtina dar viena sąlyga – išlaidos turi būti nesusijusios su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais** (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009-11-27 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009). CK 4.83 straipsnio 4 dalies nuostata papildoma CK 4.82 straipsnio 3 dalį ir pabrėžia butų ir kitų patalpų savininkų pareigą padengti būtinąsias (privalomasias) turto išlaikymo sąnaudas, dėl kurių sudėties ir dydžio sprendžiama pagal teisės aktuose nustatytus statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. CK 4.83 straipsnio 4 dalyje nustatytų išimčių taikymas galimas tik tada, kai išlaidos yra nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2012-06-08 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-305/2012; 2014-06-20 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-326/2014; ir kt. 49. Nagrinėjamu atveju tarp šalių nėra ginčo, kad ginčo namo bendrosios dalinės nuosavybės savininkų sutikimas dėl darbų (balkonų remontą), už kuriuos reikalauja apmokėti ieškovė, nebuvo gautas. Taigi, **sprendžiant šalių ginčą šioje byloje būtina išsiaiškinti ar ginčo darbų atlikimas sietinas su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, kurių vykdymas nepriklauso nei nuo administratoriaus, nei nuo bendrasavininkų valios, kurių vykdymas išplaukia iš galiojančio imperatyvaus teisinio reguliavimo.** [...] Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. A357231/18(2.9.2.8-UK9), kuriuo reikalaujama organizuoti balkonų konstrukcijų remonto darbus ir užtikrinti, kad irstančios balkonų konstrukcijos nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai, nėra ekspertizės aktai Reglamento prasme. 54. Iš UAB „Ekspertika“ [...] Iš nustatytų aplinkybių nustatyta, kad balkonų laikančios konstrukcijos pripažintos remontuotinomis dar 2016 metais, nors, kaip nurodyta [...] apžiūros akte, balkonai aptraukti apsauginiu tinklu, ši priemonė nelaikytina pakankama užtikrinti saugumą. Darytina išvada, kad išliko grėsmė jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, todėl ieškovė pagrįstai 2019-01-31 sudarė Numatomų atlikti darbų ir defektavimo aktą ir priėmė sprendimą kapitaliai tvarkyti šešis ginčo namo balkonus. [...] Apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs nurodytus duomenis, daro išvadą, kad **yra pakankamas pagrindas pripažinti įrodyta aplinkybę, jog balkonai neatitiko STR reikalavimų, kėlė pavojų namo gyventojų ir kitų asmenų saugumui**, dėl to ir buvo reikalingi ardymo/remonto darbai, kurie susiję su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, o juos atlikti reikėjo nedelsiant. Kaip minėta anksčiau, vadovaujantis CK 4.83 straipsnio 4 dalimi, pareiga apmokėti už tokius darbus butų ir kitų patalpų savininkui kyla nepaisant to, ar jis yra davęs sutikimą tokioms išlaidoms. 56. **Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, konstatuotina, kad balkonų išorinėms konstrukcijoms esant bendrojo naudojimo objektams, atsakovas, kaip namo bendrasavininkis, privalo vykdyti įstatyme nustatytą pareigą ir apmokėti jam proporcingai tenkančią išlaidų už remonto darbus dalį.**“

Tyrimo išvados

14. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad jis skundžiasi Savivaldybės pareigūnų neveikimu (netinkamu 2020-04-02 Prašymo išnagrinėjimu), t. y., Administratoriaus, kuris nėra paskirtas Savivaldybės, taigi, Bendrijos, kuri atsakinga už Administratoriaus veiklą (pažymos 9.3 ir 9.4 punktai), veiklos kontrolės ir priežiūros nevykdymu Namų balkonų remonto organizavimo ir apmokėjimo už jį klausimais (pažymos 2 punktas). Pareiškėjas taip pat prašė Savivaldybės „padėti man [...] finansiškai padengti tariamą skolą savo įmonėms“, pažymėjo, kad, Administratoriui neatlikus prašomų darbų, savo lėšomis suremontavo Namų lietuviams (pažymos 2 punktas ir 3.1.5 papunktis).

15. Vadovaujantis / remiantis Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 9.1 punktas), Taisyklėmis (pažymos 10.3 punktas), Reglamentu (pažymos 10.2 punktas), VAĮ (pažymos 9.2 punktas), CK (pažymos 9.4 punktas), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 10.1 punktas) ir teismų praktika (pažymos 11 punktas) – Savivaldybė, nagrinėdama 2020-04-02 Prašymą, turėjo remtis konstituciniu tarnavimo žmonėms bei gero valdymo principais, savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo, veiklos skaidrumo principais, viešojo administravimo įstatymo viršenybės, išsamumo, vieno langelio principo reikalavimais ir išsiaiškinti prašymo esmę, visapusiškai jį išnagrinėti, patikrinti visas šiame prašyme nurodytas aplinkybes ir reaguoti teisės aktuose nustatytu būdu bei:

15.1. vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Taisykles, vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimus nustatyta tvarka ir apimtimi.

Šiuo atveju Savivaldybė, laikydamosi teisėtumo principo reikalavimų ir priimdama sprendimą pradėti / nepradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, turėjo priimti administracinį sprendimą, kuris atitiktų tam teisiniui santykiui taikytiną konkrečią teisės normą (turinio požiūriu sprendimas turi būti pagrįstas tinkamu teisiniu pagrindu), tiek reikalavimą priimtame sprendime aiškiais žodžiais, tiesiogiai nurodyti teisinį pagrindą atitinkančią konkrečią teisės normą.

Šiuo atveju, manytina, Savivaldybė turėjo atlikti neplaninį Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą pagal 2020-04-02 Prašymo turinį (dar ir dėl to, kad galimai yra Bendrijos valdymo problemų, pvz., pasibaigusi Bendrijos primininko kadencija, Bendrija nėra likviduota), patikrinti Aprašą ir nustatyti, ar keisti, remontuoti balkonai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso ir Pareiškėjui, ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo Namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį, ar jos panaudotos balkonų remontui; ar Pareiškėjui buvo suteikta jo prašoma informacija apie skolos susidarymo mechanizmą, atsakyta į visus jo prašymus Bendrijai; ar nustatyta tvarka buvo organizuoti patalpų savininkų susirinkimai arba balsavimai raštu dėl Aprašo patvirtinimo, balkonų remonto punktuose nurodytais klausimais ir pan.;

15.2. vykdyti statinių naudojimo priežiūros funkciją Reglamente nustatyta tvarka (ne rečiau kaip vieną kartą per metus ir dažniau, jeigu gautas prašymas, patikrindama, ar tinkamai vykdoma Namų techninė priežiūra), t. y., patikrinti, kodėl Namų lietuviams nebuvo suremontuoti nustatyta tvarka ir šie darbai apmokėti proporcingai visų Namų bendraturčių, patikrinti, ar Namų balkonų remontas buvo vykdomas dėl to, kad buvo tinkamai nustatyta, jog balkonų būklė neatitiko teisės aktų reikalavimų;

15.3. vykdyti piniginės socialinės paramos teikimo funkciją ir remdamasi vieno langelio principo reikalavimais išnagrinėti Pareiškėjo prašymą dėl finansinės paramos ir pateikti atitinkamus motyvuotus paaiškinimus Pareiškėjui;

15.4. išnagrinėti 2020-04-20 Prašymą pagal kompetenciją ir jo turinį taip, kad, patikrinus visas nurodytas aplinkybes ir jas įvertinus, į šį prašymą būtų atsakyta aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas jo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis buvo remtasi vertinant prašymo turinį, t. y., informuoti apie pirmiau nurodytą funkciją vykdymo rezultatus, kartu pateikiant motyvuotus paaiškinimus dėl civilinių teisinių ginčų sprendimo tvarkos, dėl galimybės Pareiškėjui gauti valstybės garantuojamą teisinę pagalbą ir pan.

16. Akcentuotina tai, kad, kaip pažymėta pirmiau, Seimo kontrolierė, šio tyrimo pradžioje susipažinusi su Pareiškėjo kartu su skundu pateiktais dokumentais, atkreipė Savivaldybės pareigūnų dėmesį į galimai netinkamą jų veiklą nagrinėjant 2020-04-2 Prašymą ir sudarė sąlygas Savivaldybei pašalinti galimus jos veiklos trūkumus bei Pareiškėjo teisės į gerą viešąjį administravimą pažeidimus, t. y., kreipėsi į Savivaldybę, tarpininkaudama ir siūlydama (rekomenduodama) išsamiai išnagrinėti Prašymą, pagal Savivaldybės kompetenciją patikrinti jame nurodytas ir susijusias Bendrijos valdymo organų veiklos aplinkybes ir:

1) atlikti neplaninį Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą Pavyzdinių taisyklių 12.3 (pvz., ar keisti, remontuoti balkonai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso ir Pareiškėjui), 12.4 (pvz., ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiama patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį, ar jos panaudotos balkonų remontui), 12.6 (pvz., ar Pareiškėjui buvo suteikta jo prašoma informacija apie skolos susidarymo mechanizmą, atsakyta į visus jo prašymus bendrijai ir kt.), 12.8 (ar nustatyta tvarka buvo organizuoti patalpų savininkų susirinkimai arba balsavimai raštu dėl bendrojo naudojimo objektų aprašo patvirtinimo, balkonų remonto) punktuose nurodytais klausimais, apie patikrinimo rezultatus informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (Seimo kontrolierei pateikti valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją);

2) patikrinti ir nustatyti, ar Bendrija pagrįstai atsisakė remontuoti virš Pareiškėjo buto esančius „prakiurusius surūdijusius lietaus latakus“ ir mokesčius už remontą paskirstyti Namų bendraturčiams teisės aktuose nustatyta tvarka, ar buvo tinkamai nustatyta, kad balkonų būklė neatitinka teisės aktų reikalavimų, jų remontas yra privalomas ir pan., apie patikrinimo rezultatus informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (pateikiant patikrinimų aktų kopijas);

3) nustatyta tvarka išnagrinėti klausimą dėl finansinės paramos (piniginės socialinės paramos) Pareiškėjui skyrimo galimybių ir apie tai jį informuoti raštu (Seimo kontrolierei pateikti rašto Pareiškėjui kopiją);

4) taip pat pateikti Pareiškėjui išsamų atsakymą į jo Prašymą bei 2021-09-26 el. laišką, kartu pateikiant motyvuotus paaiškinimus dėl civilinių teisinių ginčų sprendimo tvarkos, dėl galimybės Pareiškėjui gauti valstybės garantuojamą teisinę pagalbą ir pan. (Seimo kontrolierei –pateikti atsakymo kopiją).

17. Apibendrinus tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–8 punktai), konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju ***Savivaldybės pareigūnai šio tyrimo metu neatsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimo siūlymus (rekomendacijas) ir nesiėmė priemonių, kad būtų tinkamai, t. y. iš esmės, išnagrinėtas Prašymas*** (nepriklausomai nuo to, ar Pareiškėjo 2020-04-02 Prašyme, buvo minima Bendrija, nes ji yra atsakinga už Administratoriaus veiklą):

17.1. nepagrįstai neatliko neplaninio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo pagal 2020-04-22 Prašymo esmę ir kitus vėlesnius prašymus (pažymos 6.2 punktas; nustatyta tvarka nepatikrino Aprašo, valdytojo veiklos patikrinimo akte nenustatė, ar keisti, remontuoti balkonai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso ir Pareiškėjui, ar Aprašas buvo patvirtintas nustatyta tvarka, ar sukauptos lėšos naudojamos nustatyta tvarka, ar jos panaudotos balkonų remontui ir kt.; pažymos 6 punktas). Be to, Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai valdytojo veiklos patikrinimo akte nefiksavo Bendrijos valdymo organų išrinkimo, jų kadencijų situacijos, nepateikė atitinkamų rekomendacijų Bendrijai (Bendrija nėra likviduota; pažymos 8 punktas).

Pažymėtina, kad, nusprendusi neatlikti neplaninio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo pagal 2020-04-22 Prašymo esmę, nepagrįstai nemotyvavo šio sprendimo atitinkamomis Taisyklių nuostatomis (pažymos 6.2 punktas), neinformavo apie tai Pareiškėjo raštu nei 2020-05-11, nei vėlesniais atsakymais (pažymos 4.2 ir 6.2 punktai);

17.2. nepagrįstai nepatikrino ir nenustatė, ar Bendrija pagrįstai atsisakė remontuoti virš Pareiškėjo buto esančius „prakiurusius surūdijusius lietaus latakus“ ir mokesčius už remontą paskirstyti Namų bendraturčiams teisės aktuose nustatyta tvarka (pažymos 6.4 punktas);

17.3. nepagrįstai nepateikė Pareiškėjui paaiškinimų dėl finansinės paramos (piniginės socialinės paramos) skyrimo tvarkos (šio tyrimo metu informavusi apie tai, kad tikslinė pašalpa

Pareiškėjui nebuvo skirta, nenurodė tokio sprendimo priežasčių; pažymos 6.6 punktą), dėl galimybės Pareiškėjui gauti valstybės garantuojamą teisinę pagalbą ir pan. (pažymos 6.7 punktą).

18. Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas (pažymos 16 ir 17 punktai), konstatuotina, kad Savivaldybės pareigūnai nesirėmė gero administravimo principu siekiant padėti Pareiškėjui įgyvendinti jo teises, o formaliai ir biurokратиškai vykdė viešojo administravimo funkcijas: netinkamai vertino 2020-04-02 Prašymo (ir vėlesnių prašymų; pažymos 6.2 punktą) turinį, neišsiaiškino Pareiškėjo prašymų esmės, kas lėmė formalų, nevisapusišką, reikšmingų aplinkybių visumos neatitinkančio sprendimo nepradėti neplaninio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo priėmimą.

Taigi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu Pareiškėjo skundas *pripažintinas pagrįstu*.

19. *Seimo kontrolierė atkreipia Pareiškėjo dėmesį:*

19.1. Į teismų praktiką daugiabučių namų remonto klausimais (pažymos 12 ir 13 punktai): įstatymai nenumato jokių asmenų, kurie galėtų būti atleisti nuo mokesčių už daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remontą, „Nepriklausomai nuo to, ar balkonai yra prie kiekvieno buto ir jais naudojasi (turi galimybę naudotis) visi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, balkonas priskirtinas prie bendrojo naudojimo objektų, priklausančių visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise (išskyrus atskirus atvejus, kai jie nuosavybės teise priklauso atskiriems savininkams), todėl ir šio objekto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidos dalytinai proporcingai visiems bendraturčiams. Atkreiptinas dėmesys, kad išimtis galima tik tuo atveju, jei bus sudarytas bendrojo naudojimo objektų, skirtų nepriklausomos, atskiros pastato dalies funkcionavimui ir jos naudotojų poreikiams tenkinti, aprašas“ ir pan.;

19.2. Į tai, kad šiuo metu vyksta naujo įstatymo – Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo – projekto rengimo, derinimo procesas (pažymos 7 punktą), kuriame „siūloma nustatyti CK įtvirtintos bendrosios taisyklės, pagal kurią savininkas proporcingai jam tenkančios bendrosios dalinės nuosavybės daliai privalo išlaikyti namo bendrojo naudojimo objektus, išimtį, t. y., nustatyti, kad *tik tie savininkai*, kurie gali iš nuosavo buto ar kitos patalpos patekti į balkonus, lodžijas ir terasas (toliau – objektai), funkcionaliai susijusius su tų savininkų nuosavu butu ar patalpomis, apmoka proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai minėtų objektų išlaikymo išlaidas. Jeigu savininkas neturi galimybės iš nuosavo buto ar kitos patalpos patekti į minėtus objektus, jis privalėtų išlaikyti tik tuos objektus, į kuriuos galima patekti iš namo bendrųjų patalpų (laiptinių, koridorių ir pan.).“

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

20. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia X skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

21. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 14 ir 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja:

21.1. *Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui* – kartotinai išnagrinėti Pareiškėjo 2020-04-20 Prašymą ir vėlesnius prašymus ir:

1) nustatyta tvarka atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal šių prašymų turinį ir informuoti Pareiškėją apie atlikto patikrinimo rezultatus (Seimo kontrolieriui pateikti valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją);

2) patikrinti Pareiškėjo nurodytas aplinkybes, kad Administratorius (Bendrija) atsisakė atlikti Namų lietuviškųjų remontą, ir apie tai informuoti Pareiškėją, pateikti Pareiškėjui paaiškinimus dėl Savivaldybės piniginės paramos ir teisinės pagalbos suteikimo galimybių ir tvarkos (Seimo kontrolieriui – pateikti atsakymo Pareiškėjui kopiją);

21.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai* – informuoti apie atliktą papildomą Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projekto, teisinio reguliavimo poveikio vertinimą;

21.3. *Valstybinei duomenų apsaugos inspekcijai* – pateikti atsakymą Pareiškėjui į Seimo kontrolierės inspekcijai persiūtą Pareiškėjo skundą (pažymos 5.1.2 papunktis; Seimo kontrolieriui pateikti atsakymo kopiją).

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

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė