



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA

DĖL X SKUNDO NR. 5D-2025/2.1-354 PRIEŠ VALSTYBĖS ĮMONĘ REGISTRŲ CENTRĄ

2025 m.
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2025 m. kovo 24 d. gavo X(toliau – Pareiškėjas) 2025 m. kovo 21 d. skundą dėl valstybės įmonės Registrų centro (toliau tekste ir citatose – VĮ Registrų centras arba RC) pareigūnų veiksmų (neveikimo), neregistruojant juridinio fakto apie sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį (toliau – Skundas). Skundo kopija pateikta Vilniaus miesto savivaldybės (toliau tekste ir citatose – Savivaldybė) administracijai.

2. Skunde rašoma:

2.1. „[...] aš, kaip Vilniaus daugiabučio namo atstovas [...] po 2024 m. lapkričio 8 d. Savivaldybės tarybos 2024 m. lapkričio 8 d. sprendimo Nr. 1-719 [...], 2024 m. lapkričio 15 d. pasirašiau Nuomos sutartį su Savivaldybės meru Nr. 14-188/24 [...]“ (šios ir kitų citatų kalba bei skyryba netaisytos).

2.2. „[...] 2024 m. lapkričio 24 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos [toliau tekste ir citatose – NŽT] parengė teigiamą išvadą Nr. 1SD-93670-(8.5 E.) „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties atitikties teisės aktų reikalavimams ir galimybės ją registruoti Nekilnojamojo turto Elektroninio dokumento nuorašas registre“ [...], kuria patvirtino sutarties atitiktį teisės aktų reikalavimams ir galimybę ją registruoti Nekilnojamojo turto registre.“

2.3. „VĮ Registrų centras atsisako įregistruoti pasirašytą Nuomos sutartį argumentuodama tuo, kad sutartyje nėra nurodytas nuomininko, susijusio su registracija, asmens kodas.“

2.4. „Savivaldybės administracija parengė raštą VĮ Registrų centrui argumentuodama tuo, kad sutarties projektas buvo patvirtintas Savivaldybės tarybos sprendimu ir yra Tarybos sprendimo sudėtinė dalis, sutartis pasirašyta kvalifikuotais elektroniniais parašais (t. y. pasirašantis asmuo buvo identifikuotas) bei turi teigiamą iš NŽT išvadą, su prašymu pakartotinai peržiūrėti ir tenkinti įgalioto atstovo X prašymą įregistruoti sutartį. Tačiau ir šis prašymas buvo atmestas.“

3. Skunde Seimo kontrolierės prašoma: „įvertinti ar toks VĮ Registrų centro darbuotojų elgesys neatitinka biurokratizmo požymių, kai valstybės įmonės darbuotojai vietoj reikalų sprendimo iš esmės sistemingai laikosi nereikalingų ar išgalvotų formalumų, nepagrįstai atsisako spręsti žinybai pavaldžius dalykus, vilkina priimti sprendimus ar atlikti savo pareigas“.

TYRIMAS IR IŠVADOS

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

4. Pareiškėjas su Skundu pateikė šiuos dokumentus, kuriuose, be kita ko, nurodyta:

4.1. VĮ Registrų centro 2024 m. gruodžio 16 d. rašte „Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo sprendimas prašymą atmesti“ Nr. SPR4-11698 (14.5 E), adresuotame Pareiškėjui:

„Išnagrinėjus Jūsų 2024-12-09 prašymą [...] įregistruoti juridinį faktą apie sudarytą nuomos sutartį bei kartu su prašymu pateiktus dokumentus (2024-11-15 Valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. 14/188/24), nuspręsta Jūsų prašymą atmesti, kadangi sutartyje nenurodyti nuomininko (-ų), susijusio (-ų) su registracija, asmens kodas (-ai).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-04-23 nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, 78 punktu, kartu su prašymu pateikti dokumentai turi atitikti teisės aktų nustatytus reikalavimus, juose turi būti nurodyti Nekilnojamojo turto registro objektui įregistruoti būtini duomenys, asmenų, susijusių su šio objekto įregistravimu, vardai, pavardės ir asmens kodai (jeigu jie suteikti Gyventojų registro įstatymo nustatyta tvarka, kitais atvejais – gimimo datos) bei nekilnojamojo daikto, susijusio su Nekilnojamojo turto registro objekto įregistravimu, unikalus numeris.

Sprendimo priėmimo pagrindas: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktas, 2 dalies 3 punktas.

Sprendimas [...] gali būti skundžiamas [...].“

4.2. Savivaldybės administracijos 2024 m. gruodžio 30 d. rašte „Dėl informacijos pateikimo“ Nr. A51-190926/24(2.14.1.36E-ŽEM), adresuotame VĮ Registrų centrui (kopija – Pareiškėjui):

„Informuojame, kad 2024 m. lapkričio 15 d. valstybinės žemės nuomos sutarties, registracijos Nr. 14-188/24 „Valstybinės žemės nuomos sutartis“ ([...], toliau – Nuomos sutartis), pirmoje pastraipoje nenurodytas daugiabučio gyvenamojo namo [...] savininkų, atstovaujамų įgalioto atstovo X asmens kodas.

Informuojame, kad Nuomos sutarties projektas yra patvirtintas Savivaldybės tarybos 2024 m. lapkričio 8 d. sprendimu Nr. 1-719 „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių pripažinimo pasibaigusiomis ir valstybinės žemės išnuomojimo“ ([...], toliau – Tarybos sprendimas) ir yra Tarybos sprendimo sudedamoji dalis.

Po Tarybos sprendimo 2024 m. lapkričio 15 d. buvo pasirašyta Nuomos sutartis tarp Savivaldybės mero ir daugiabučio gyvenamojo namo [...] savininkų, atstovaujамų įgalioto atstovo X (a. k. [...]) ir jai suteiktas registracijos Nr. 14-188/24 (ši informacija yra nurodyta Nuomos sutarties registravimo metaduomenyse). Taip pat Nuomos sutartis yra pasirašyta kvalifikuotais elektroniniais parašais (parašai matomi Nuomos sutarties *Adoc* formoje), todėl pasirašančiųjų asmenų identifikavimas buvo atliktas Nuomos sutarties pasirašymo metu.

Atkreipiame dėmesį, kad NŽT 2024 m. lapkričio 25 d. parengė teigiamą išvadą Nr. 1SD-93670-(8.5 E.) „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties atitikties teisės aktų reikalavimams ir galimybės ją registruoti Nekilnojamojo turto registre“ [...] dėl sandorio [...] ir galimybės jį registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, prašome pakartotinai peržiūrėti ir tenkinti įgalioto atstovo X 2024 m. gruodžio 9 d. prašymą [...] bei įregistruoti juridinį faktą (nuomą) pagal sudarytą Nuomos sutartį, kadangi sutarties pasirašymo metu, pasirašantis asmuo buvo identifiкуotas (patikrintas asmens dokumentas, Nuomos sutartis pasirašyta kvalifikuotais elektroniniais parašais) Savivaldybės. Prašome laikyti šį raštą neatskiriamąja Nuomos sutarties dalimi. [...].“

5. Savivaldybės administracija 2025 m. kovo 27 d. rašte Nr. A51-51547/25(2.14.1.36E-ŽEM) Seimo kontrolierę informavo (kopija – Pareiškėjui), kad:

„[...] Savivaldybės administracijos Žemės tvarkymo ir administravimo skyrius (toliau – Skyrius) 2024 m. kovo 24 d. gavo [...] X 2025 m. kovo 21 d. skundo „Dėl galimų biurokratizmo apraiškų Valstybės įmonėje Registrų centras“ kopiją.

Atsakydami informuojame, kad Savivaldybės Teisės grupė 2025 m. kovo 21 d. raštu Nr. A104-471/25(3.11.1E-TGR) „Prašymas dėl sprendimų panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus“ kreipėsi į Regionų administracinį teismą, dėl rašte įvardinto 2025 m. sausio 7 d. VĮ Registrų centro sprendimo Nr. SPR4-183(14.5 E) „Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo sprendimas prašymą atmesti“, panaikinimo. [...].“

6. Seimo kontrolierė 2025 m. kovo 31 d. raštu Nr. SE-640 kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydama: „pateikti [...] dokumentų kopijas: - Registrų centro 2025 m. sausio 7 d. sprendimo kopiją; - Vilniaus miesto savivaldybės Teisės grupės 2025 m. kovo 21 d. rašto, adresuoto Regionų administraciniam teismui, kopiją“; „informuoti, ar teismas priėmė nagrinėti Vilniaus miesto savivaldybės Teisės grupės 2025 m. kovo 21 d. raštą (atsiųsti tai patvirtinančius dokumentus)“; „pateikti ir kitų, susijusių su šiuo teisiniu procesu, dokumentų kopijas, jei tokių dokumentų turima (pavyzdžiui, teismo atsiliepimo į skundą (prašymą, pareiškimą) reikalavimą, atsiliepimą (-us) į skundą (prašymą, pareiškimą), jeigu toks (-ie) jau parašytas (-i) ir kt.).“

7. Savivaldybės administracija 2025 m. balandžio 10 d. raštu „Dėl informacijos ir dokumentų pateikimo“ Nr. A51-61055/25 Seimo kontrolierę informavo, kad „Teismas 2024 [tokie metai nurodyti rašte] m. kovo 24 d. nutartimi priėmė Administracijos 2025 m. kovo 21 d. prašymą ir inicijavo teisminį procesą Nr. e13-10440-473/2025 (proc. Nr. 3-61-3-01360-2025-2) dėl Registrų centras sprendimų panaikinimo, trečiasis suinteresuotas asmuo – A.B. Trečiasis suinteresuotas asmuo ir Registrų centras pateikė atsiliepimus. Trečiasis suinteresuotas asmuo 2025 m. balandžio 4 d. atsiliepime nurodė, kad su prašymu sutinka, o Registrų centras 2025 m. balandžio 7 d. atsiliepime nurodė, kad su prašymu nesutinka. Teismo 2025 m. balandžio 7 d. nutartimi baigė pasirošimą bylos nagrinėjimui ir paskyrė posėdį rašytinio proceso tvarka 2025 m. balandžio 23 d. 9:00 val.“ ir pateikė prašytų dokumentų kopijas:

7.1. VĮ Registrų centro 2025 m. sausio 7 d. rašte Nr. SPR4-183(14.5 E), adresuotame Savivaldybės administracijai atsakant į jos 2024 m. gruodžio 30 d. prašymą (pažymos 4.2 papunktis), be kita ko, nuodyta:

„Išnagrinėjus Jūsų 2024-12-30 prašymą [...] įregistruoti juridinį faktą apie 2024-11-15 sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 14-188/24, bei kartu su prašymu pateiktus dokumentus (2024-12-30 raštą „Dėl informacijos pateikimo“ Nr. A51-/24(2.14.1.36E-ŽEM (toliau – Raštas)) su pridėtais priedais [...], nuspręsta Jūsų prašymą atmesti, kadangi 2024-11-15 Valstybinės žemės nuomos sutartyje Nr. 14-188/24 [...] nėra nurodyti vienos sutarties šalies – nuomininkų – duomenys, pagal kuriuos būtų galima identifikuoti daugiabučio gyvenamojo namo [...] savininkus, atstovaujamus įgalioto atstovo X, veikiančio pagal 2017-06-26 sudarytą jungtinės veiklos sutartį, su kuriais sudaryta Nuomos sutartis. [...].“

Sprendimo priėmimo pagrindas: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktas, 2 dalies 3 punktas, 6 punktas.

Sprendimas [...] gali būti skundžiamas Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ginčų nagrinėjimo komisijai [...].“

7.2. VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ginčų nagrinėjimo komisijos 2025 m. vasario 27 d. sprendime Nr. CSPR-71 nurodyta, kad „Registro tvarkytojo 2025-01-07 sprendimas yra teisėtas ir pagrįstas, todėl paliekamas galioti“.

7.3. Savivaldybės administracijos 2025 m. kovo 21 d. prašyme Regionų administraciniam teismui „Dėl sprendimų panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus“, be kita ko, nurodyta:

„1. Šiuo prašymu Savivaldybės administracija (toliau – Administracija, Pareiškėja) skundžia atsakovo Valstybės įmonės „Registų centras“ (toliau – Atsakovas, RC) priimtus sprendimus, t. y. 2025 m. sausio 7 d. sprendimą Nr. SPR4-183(14.5 E) „Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo sprendimas prašymą atmesti“ (toliau – Sprendimas 1) bei 2025 m. vasario 27 d. Registų tvarkytojo Ginčų nagrinėjimo komisijos sprendimą Nr. CSPR-71 „Dėl Registro tvarkytojo priimto sprendimo“, kuriuo informuojama, kad paliekama galioti Registro tvarkytojo 2025 m. sausio 7 d. sprendimą Nr. SPR4-183(14.5 E) (toliau – Sprendimas 2). Iš esmės Atsakovas Sprendimu 1 ir Sprendimu 2 atsisakė tenkinti Administracijos 2024 m. gruodžio 30 d. prašymą įregistruoti juridinį faktą – žemės sklypo nuomos sutartį adresu [...].

[...]

6. Savivaldybės administracijos Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus (toliau – Skyrius) Valstybinės žemės nuomos ir panaudos poskyris 2024 m. liepos 18 d. gavo Daugiabučio namo [...] įgalioto atstovo X (toliau – Įgaliotas atstovas) prašymą (toliau – Prašymas) išnuomoti valstybinį žemės sklypą [...], reikalingą administruojamam pastatui – bendrabučiui [...] (toliau – Pastatas) eksploatuoti. Įgaliotas asmuo 2024 m. rugsėjo 6 d. prašymo papildymą.

7. 2024 m. lapkričio 15 d. buvo sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. 14-188/24 (toliau – Nuomos sutartis).

8. Įgaliotas atstovas X 2024 m. gruodžio 9 d. pateikė prašymą dėl juridinio fakto registravimo (žemės sklypo nuomos sutarties registravimo).

9. Prašymas buvo netenkintas ir Administracija 2024 m. gruodžio 30 d. raštu Nr. A51-190926/24(2.14.1.36E-ŽEM) pateikė prašymą Atsakovui prašydama pakartotinai peržiūrėti ir tenkinti įgalioto atstovo X 2024 m. gruodžio 9 d. prašymą bei įregistruoti juridinį faktą (nuomą) pagal sudarytą Nuomos sutartį, kadangi sutarties pasirašymo metu, pasirašantis asmuo buvo identifiкуotas.

10. Atsakovas 2025 m. sausio 7 d. sprendimu (Sprendimas 1) prašymą atmetė motyvuodamas tuo, kad Registro tvarkytojas atsisako Registro objektą registruoti Registre, jeigu prašymo nagrinėjimo metu nustatoma nors viena iš šių aplinkybių – dokumente, kurio pagrindu prašoma Registro objektą registruoti Registre, nėra Registro nuostatuose numatytų duomenų, būtinų nekilnojamajam daiktui, daiktinių teisių į jį įgijėjams ar asmenims, susijusiems su juridiniais faktais, identifiкуoti; dokumentas arba duomenys, kurių pagrindu prašoma Registro objektą registruoti Registre, neatitinka kitų Registro nuostatuose ar kituose teisės aktuose nustatytų reikalavimų (NTRĮ 7 straipsnio 2 dalies 3 punktas; 6 punktas).

11. Administracija nesutiko su Atsakovo priimtu Sprendimu 1 ir 2025 m. sausio 16 d. pateikė skundą vadovaujantis NTRĮ 9 straipsnio 1-3 dalyse nustatyta tvarka.

12. Administracija 2025 m. kovo 3 d. gavo Atsakovo 2025 m. vasario 27 d. sprendimą CSPR-71 (Sprendimas 2), kuriuo nebuvo tenkintas Administracijos skundas ir paliktas galioti 2025 m. sausio 7 d. sprendimas.

[...]

43. Administracija, sistemiškai įvertinusi Atsakovo pateiktą Sprendimo 1 ir Sprendimo 2 turinį ir teisinį reguliavimą, nurodo nesuprantanti, koku pagrindu ir kokiais motyvais įgaliotas asmuo negalėjo visų gyventojų vardu įregistruoti juridinį faktą. [...].

III. ADMINISTRACIJOS PRAŠYMAS:

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, prašome gerb. Teismo remiantis Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 88 straipsnio 2 punktu panaikinti atsakovo Valstybės įmonės „Registų centras“ 2025 m. sausio 7 d. sprendimą Nr. SPR4-183(14.5 E) bei 2025 m. vasario 27 d. sprendimą Nr. CSPR-71 ir įpareigoti atsakovą

Valstybės įmonę Registrų centras išnagrinėti Administracijos 2024 m. gruodžio 30 d. prašymą Nr. A51-190926/24(2.14.1.36E-ZEM) iš naujo. [...].“

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

8. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo:

17 straipsnio „Atsisakymas nagrinėti skundą“:

1 dalis – „Seimo kontrolierius ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo skundo gavimo dienos priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, apie tai šio įstatymo 21 straipsnyje nustatyta tvarka informuodamas pareiškėją, jeigu: [...]; 4) skundas tuo pačiu klausimu buvo išnagrinėtas arba yra nagrinėjamas teisme; [...].“

4 dalis – „Jeigu skundo tyrimo metu paaiškėja šio straipsnio 1 dalyje nurodytos aplinkybės, skundo tyrimas nutraukiamas. [...].“

22 straipsnio „Seimo kontrolieriaus sprendimai“ :

1 dalis – „Seimo kontrolierius, atlikęs tyrimą, priima sprendimą: [...]; 3) nutraukti skundo tyrimą.“

3 dalis – „Skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu išnyksta skundžiamos aplinkybės arba, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia, taip pat kitais šio įstatymo nustatytais atvejais.“

Tyrimo išvados

9. Tyrimo metu paaiškėjo, kad Savivaldybės administracija 2025 m. kovo 21 d. kreipėsi į Regionų administracinę teisumą (pažymos 7.3 papunktis), prašydama panaikinti VĮ Registrų centro 2025 m. sausio 7 d. sprendimą, kuriuo buvo nuspręsta netenkinti Savivaldybės administracijos 2024 m. gruodžio 30 d. prašymo įregistruoti juridinį faktą apie 2024 m. lapkričio 15 d. sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį ir VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ginčų nagrinėjimo komisijos 2025 m. vasario 27 d. sprendimą, kuriuo VĮ Registrų centro 2025 m. sausio 7 d. sprendimas buvo paliktas galioti.

Savivaldybės administracija Seimo kontrolierę taip pat informavo (pažymos 7 punktas), kad:

- „Teismas 2024 m. [tokie metai nurodyti rašte] kovo 24 d. nutartimi priėmė Administracijos 2025 m. kovo 21 d. prašymą ir inicijavo teisminį procesą Nr. e13-10440-473/2025 (proc. Nr. 3-61-3-01360-2025-2) dėl Registrų centras sprendimų panaikinimo, trečiasis suinteresuotas asmuo – A.B. Trečiasis suinteresuotas asmuo ir Registrų centras pateikė atsiliepiamus“;

- „Trečiasis suinteresuotas asmuo 2025 m. balandžio 4 d. atsiliepime nurodė, kad su prašymu sutinka, o Registrų centras 2025 m. balandžio 7 d. atsiliepime nurodė, kad su prašymu nesutinka“;

- „Teismo 2025 m. balandžio 7 d. nutartimi baigė pasiruošimą bylos nagrinėjimui ir paskyrė posėdį rašytinio proceso tvarka 2025 m. balandžio 23 d. 9:00 val.“

Taigi Skunde nurodytos aplinkybės dėl VĮ Registrų centro pareigūnų veiksmų (neveikimo), neregistruojant juridinio fakto apie sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį (pažymos 2 punktas), yra nagrinėjamos teisme.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, ir vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo nuostatomis, įvirtinančiomis, kad skundo tyrimas nutraukiamas, jei skundo tyrimo metu paaiškėja, jog skundas tuo pačiu klausimu „buvo išnagrinėtas arba yra nagrinėjamas teisme“ (pažymos 8 punktas), Seimo kontrolierė priima sprendimą nutraukti Skundo tyrimą.

SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

10. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio

1 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia:
X skundo tyrimą nutraukti.

Seimo kontrolierė

Erika Leonaitė