



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2020-03-26 Nr. 4D-2019/2-1422

Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2019 m. lapkričio 12 d. gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas) skundą dėl Kauno rajono savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant Pareiškėjo 2019-04-25 prašymą.

2. Pareiškėjas skunde pateikia toliau nurodytą informaciją:

2.1. jis 2019-04-25 prašymu kreipėsi į Savivaldybę, „remdamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu, prašydamas patikrinti GNSB „A“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija] valdymo organų veiklą [...] bei vadovaujantis LR ANK [Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas; toliau citatose ir tekste vadinama – ANK] 349 straipsniu prašant patraukti administracinėn atsakomybėn kaltus asmenis dėl netinkamo pareigų atlikimo ar jų neatlikimo“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas) (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

Pareiškėjas nesutinka su Savivaldybės 2019-05-10 rašte Nr. SD-789, kuriuo buvo informuotas, kad Prašymas nebus nagrinėjamas, „nes Savivaldybė neturi kompetencijos nagrinėti Prašyme nurodytų reikalavimų“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas), „nurodytomis priežastimis ir motyvais“: „Savivaldybė nepakankamai gilinasi į Prašyme nurodytas aplinkybes ir motyvus, jų netyrė ir dėl jų nepasisakė, tokiu būdu susidaro situacija, kad Kauno rajone veikiančios bendrijos, o konkrečiai šiuo atveju – Bendrija turi visas galimybes savivaliauti, vykdyti neteisėtą veiklą ir nesilaikyti Lietuvos Respublikos įstatymų, o tokių bendrijų veiklos atsakingos institucijos nekontroliuoja ir į ją nesigilina“;

2.2. „Šios Bendrijos neteisėta veikla prasidėjo tada, kai aš, vadovaudamasis Bendrijos įstatų 15.1. str., kreipiausi į Bendriją dėl kas mėnesį man skaičiuojamo Bendrijos mokesčio dydžio ir tvarkos. Kadangi man išrašomose sąskaitose Bendrijos mokestis yra nepagrįstai didelis, kreipiausi į Bendrijos pirmininką elektroniniu paštu, prašydamas paaiškinti ir pagrįsti man skaičiuojamą Bendrijos mokesčio dydį ir tvarką. [...] raštu dar kartą kreipiausi į Bendriją prašant: Pateikti protokolus su priedais, kuriais visuotiniame Bendrijos narių susirinkime nustatyti skaičiuojami Bendrijos mokesčiai ir iš kurių matytųsi Bendrijos narių balsavimo rezultatai. Pateikti dokumentus, kokia inžinerinė įranga nuosavybės teise priklauso Bendrijai. [...]. Tačiau į mano prašymą Bendrija pateikė tik labai nedidelę dalį prašomų dokumentų, iš esmės mano keliamų klausimų nesprendė, dėl jų nepasisakė ir nepakomentavo, skaičiuojamų mokesčių nepagrindė, tokiu būdu pažeidė ir toliau pažeidinėja LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo

[toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas] 14 straipsnio 6 dalies 6, 8, 9, 10, 11, 12 punktus, taip pat 14 straipsnio 7 ir 8 dalis. Bendrija taip pat pažeidė ir toliau pažeidinėja Bendrijų įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 4, 5, 6, 7 punktus, kas sąlygoja Bendrijos valdymo organų administracinę atsakomybę prieš įstatymą“;

2.3. „Dėl šių priežasčių prašiau Savivaldybės atlikti tyrimą dėl Bendrijos veiklos vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 [...] [patvirtintų 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 pavyzdinių taisyklių; toliau citatose ir tekste vadinam – Pavyzdinės taisyklės] 5.2 punktu, o Bendrijos valdymo organus įpareigoti atlikti Prašyme nurodytus veiksmus bei administracine tvarka nubausiti už teisės aktų nesilaikymą ir jų pažeidimus.

Deja, Savivaldybė nesiėmė jokių konkrečių ir veiksmingų priemonių tam, kad įstatymo numatytos funkcijos būtų atliktos, dėl ko aš kaip Lietuvos pilietis patiriu visokeriopą žalą, nes toks Savivaldybės neveikimas neužtikrina teisės aktų laikymosi. Taip pat nesutinku ir su Savivaldybės verdiktu ginčą spręsti teisme, manau, kad įstatymų nesilaikymas iš Bendrijos pusės negali būti automatiškai kvalifikuojamas kaip ginčas, o Savivaldybės paaiškinimai nustatyta tvarka yra nemotyvuoti ir nepagrįsti teisės aktų reikalavimais, todėl negali būti pateisinami teisiniu pagrindu.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierių „užtikrinti, kad Savivaldybė vykdytų, kas jai pavesta teisės aktais, patikrintų Bendrijos valdymo organų veiklos ir veiksmų teisėtumą bei pagrįstumą ir priimtų kitus reikiamus veiksmus bei įpareigojimus“.

## TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Iš kartu su skundu pateikto Atsakymo turinio nustatyta, kad Pareiškėjas buvo informuotas apie tai, kad:

4.1. „[...] išaiškiname, kad, pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.83 straipsnio 3 dalį, butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. Bendrijų įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą [toliau citatose ir tekste vadinama – VSI] atlieka savivaldybės. Pagal VSI 6 straipsnio 42 punktą, Savivaldybės savarankiškoji funkcija yra butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Atkreiptinas dėmesys, kad Bendrijų įstatymo 1 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad *butas* yra daugiabučio namo dalis iš vienos ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų, 9 dalyje nustatyta, kad *gyvenamasis namas* yra pastatas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos, o 11 dalyje nustatyta, kad *kitos patalpos* – daugiabučiame name esančios negyvenamosios patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre [toliau citatose ir tekste vadinama – NTR] registruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat atskirame atitinkamos paskirties pastate esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties patalpos, suformuotos ir NTR įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas“;

4.2. „Įvertinus tai, kad Jūs kreipiatės ne dėl *butų ir kitų patalpų* savininkų bendrijų valdymo organų veiklos, o dėl *gyvenamųjų namų statybos* bendrijos valdymo organų veiklos, pažymime, kad, remiantis nurodytomis įstatymų nuostatomis, taip pat ir Kauno rajono 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 taisyklėmis, patvirtintomis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-09-25 sprendimu Nr. TS-360 (Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimo Nr. TS-436 redakcija [toliau citatose ir tekste vadinama – Taisyklės]), **Savivaldybė nevykdo gyvenamųjų namų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros**. Dėl šios priežasties Savivaldybė neturi kompetencijos nagrinėti Prašyme nurodytų reikalavimų“;

4.3. „Išaiškiname, kad, pagal Bendrijų įstatymo 23 straipsnio 1 dalį, bendrijos narių ir bendrijos valdymo organų ar kitų organų (jos narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame įstatyme nustatyta tvarka. Jeigu nepavyksta išspręsti ginčo šio straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka arba jeigu ginčo šalys nevykdo ginčų nagrinėjimo komisijos arba ginčus nagrinėjančio asmens pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka (Bendrijų įstatymo 23 straipsnio 2 dalis), t. y. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

Pažymime, kad CK 2.82 straipsnio 4 dalyje nustatyta, jog juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams.“

5. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į:

5.1. Savivaldybę, prašydama motyvuotai paaiškinti, ar Savivaldybė, gavusi Prašymą, susipažino su Bendrijos įstatais, kodėl Atsakymas nėra motyvuotas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau citatose ir tekste vadinama – VAĮ) reikalavimais, pvz., šio įstatymo 14 straipsnio 8 dalies nuostatomis ir kt.;

5.2. Aplinkos ministeriją (toliau citatose ir tekste vadinama – AM) bei Vidaus reikalų ministeriją (toliau citatose ir tekste vadinama – VRM) – atsižvelgus į įstatymo viršenybės principo reikalavimus bei teismų praktiką pateikti motyvuotą nuomonę dėl savivaldybių kompetencijos atlikti gyvenamųjų namų statybos bendrijų veiklos priežiūrą vykdant CK 4.83 straipsnio 3 dalyje, VSĮ 6 straipsnio 1 dalies 42 punkte bei Bendrijų įstatymo 20 straipsnyje nustatytą jų funkciją (pvz., atsižvelgus į Savivaldybės pateiktus argumentus; pažymos 4.1 ir 4.2 punktai), ar savivaldybės privalėtų atsižvelgti į gyvenamųjų namų statybos bendrijos įstatuose nustatytą jų veiklą ir pagal tai spręsti, ar pagal kompetenciją atlikti atitinkamos bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą; ar, siekiant pašalinti galimus savivaldybių kompetencijos neaiškumus dėl bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros (VSĮ ir CK nenurodyta, kad savivaldybės atlieka visų bendrijų, kurių veiklą reglamentuoja Bendrijų įstatymas, valdymo organų veiklos priežiūrą), ketinama tikslinti VSĮ 6 straipsnio 1 dalies 42 punktą, Bendrijų įstatymo 20 straipsnį, ar ketinama šį klausimą išspręsti naujame Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatyme.

### ***Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės***

6. Iš Savivaldybės Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų, dokumentų nustatyta:

6.1. „Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo 2019-04-25 Prašymą, prašė Pareiškėjo atsiųsti Bendrijos įstatus. Pareiškėjas Bendrijos įstatus Savivaldybei pateikė 2019-04-30 elektroniniu paštu. Iš Bendrijos įstatų 1.4 papunkčio buvo nustatyta, kad Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įgyvendinantis **žemės sklypų su gyvenamaisiais namais (ar be jų) savininkų** bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su Bendrijos bendrojo naudojimo objektų ir žemės sklypų valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu. Taigi, buvo nustatyta, kad Bendrijos veikla atitinka jos pavadinimą ir Bendrija nėra daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija. Šią informaciją pateikėme Savivaldybės Atsakyme, nurodydami, kad Pareiškėjas

kreipiasi [...] „ne dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos, o dėl gyvenamųjų namų statybos bendrijos valdymo organų veiklos“;

6.2. „Savivaldybė, teikdama paaiškinimą, jog nevykdo gyvenamųjų namų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros, nurodė teisės aktus, tarp kurių ir Taisyklės. Tuo nurodoma, jog teisės aktuose nėra nustatytos Savivaldybės funkcijos vykdyti gyvenamųjų namų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą.“

7. Iš AM Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų nustatyta:

7.1. „Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo Nr. XI-1967 (toliau – Pakeitimo įstatymas) 3 straipsnyje nustatyta, kad iki šio įstatymo įsigaliojimo įsteigtos ir veikiančios daugiabučių namų savininkų bendrijos, *gyvenamųjų namų statybos bendrijos*, garažų statybos ir eksploataavimo bendrijos ir kiti juridiniai asmenys, įsteigti ir veikiantys pagal Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą, per 12 mėnesių nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos savo įstatus suderina su šio įstatymo 1 straipsnyje išdėstyto Bendrijų įstatymo reikalavimais.

Pakeitimo įstatymas įsigaliojo 2012-07-01, vadinasi, paminėti subjektai įgyvendinti įstatymo nuostatas turėjo iki 2013-07-01, todėl gyvenamųjų namų statybos bendrijos, nepriklausomai nuo to, ar jų įstatai buvo suderinti su Bendrijų įstatymo nuostatomis, ar ne, ***šiuo metu gyvenamųjų namų statybos bendrijos turėtų būti laikomos daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijomis***“;

7.2. „Dėl gyvenamųjų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės AM mano, kad atsižvelgiant į Bendrijų įstatymo 20 straipsnio 1 dalies nuostatas ir į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 straipsnio 2 dalį, kad pastatytą naują ypatingą ar neypatingą statinį galima naudoti tik įvykdžius šio įstatymo 28 straipsnio 1 ir 5 dalyse nustatytus reikalavimus, t. y. užbaigus statinio statybą ir ją įregistravus NTR, ***gyvenamųjų namų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę turi atlikti savivaldybės, tačiau tik tokiu atveju, jeigu daugiabučio namo statyba yra užbaigta***“;

7.3. „Dėl pasiūlymo tikslinti šiuo metu esamą teisinį reglamentavimą.

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projekte [toliau citatose ir tekste vadinama – Įstatymo projektas] nustatyta, kad savivaldybės atlieka tik daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, tačiau AM 2019-11-22 organizavo pasitarimą dėl Įstatymo projekto, kuriame buvo nutarta siūlyti aplinkos ministrui sudaryti AM, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių, bendrijų, vietos savivaldos, vartotojų teises atstovaujančių institucijų ir asociacijų atstovų darbo grupę, kuri iš esmės išnagrinėtų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo problemų sprendimo būdus ir pateiktų išvadas. ***Atsižvelgiant į tai, Jūsų pateiktas siūlymas bus pakartotinai įvertintas šiame rašte paminėtos darbo grupės.***“

8. Iš VRM Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų nustatyta:

8.1. „[...] manome, kad, įvertinus įstatymo viršenybės principo reikalavimus ir teleologiškai vertinant teisinį reglamentavimą bei Jūsų nurodytą teismų praktiką, kompetenciją savivaldybių vykdomosioms institucijoms atlikti gyvenamųjų namų statybų bendrijų veiklos priežiūrą suteikia VSI 6 straipsnio 1 dalies 46 punktą ir Bendrijų įstatymo 20 straipsnis. Mūsų nuomone, vadovaujantis Bendrijų įstatymo nuostatomis ir bendrijai atitinkant šio įstatymo 2 straipsnyje 7 dalyje esančius požymius, sprendžiant dėl savivaldybės vykdomosios institucijos ar jos įgalioto asmens teisės kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, nei gyvenamųjų namų statybos bendrijų, nei kitokio tipo bendrijų nuostatai papildomai nevertintini“;

8.2. „Pažymime, kad atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos 2010-03-24 nutarimo Nr. 330 „Dėl ministrams pavedamų valdymo sričių“ 1.1.3 papunktį ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998-09-22 nutarimu

Nr. 1138 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo“, 7.2. ir 8.2.1. papunkčiais, teisės aktų projektus, kuriais būtų siekiama suderinti Bendrijų įstatymo 20 straipsnio ir VSI 6 straipsnio 42 punkto bei ANK 349 straipsnio, prireikus ir kitų teisės aktų, nuostatas, turėtų parengti AM.“

9. Iš Juridinių asmenų registro 2020-03-05 viešosios paieškos duomenų nustatyta, kad Bendrija ir jos įstatai šiame registre įregistruoti 2018-06-08:

<...>

10. Iš NTR duomenų bazės 2020-03-05 bei 2020-03-20 išrašo nustatyta:

10.1. Bendrijos buveinės adresu, <...> (toliau vadinama – <...>), Pareiškėjo nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą (statinius, butus, žemės sklypą ir pan.) nėra įregistruota; Pareiškėjui nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, esantis <...> („Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos“, „Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos“ („Daikto naudojimo pagrindinė paskirtis: Kita“).

10.2. <...> nėra įregistruotas daugiabutis gyvenamasis namas, butai ir / arba kitos patalpos (įregistruotas gyvenamasis vieno buto pastatas, kuris nuosavybės teise priklauso A ir B), <...> įregistruotas žemės sklypas, registro Nr. <...> („[X] Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos, įrašas galiojo [...] iki 2015-03-09. [X] Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, įrašas galiojo [...] iki 2015-03-09. Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. [...]“);

10.3. Bendrijai nuosavybės teise <...> kaime (konkretūs adresai nesuteikti) priklauso 3 žemės sklypai, registro Nr. <...>, Nr. <...>, Nr. <...> („Daikto naudojimo pagrindinė paskirtis: Kita“).

### ***Skundo tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai***

#### 11. Įstatymai

11.1. *Vietos savivaldos įstatyme (VSI)* nustatyta:

11.1.1. *6 straipsnio 1 dalis* – viena iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

11.1.2. *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; [...]“.

11.2. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (Bendrijų įstatymas)* nustatyta:

11.2.1. *1 straipsnis* – „1. *Bendrijos administravimas* – bendrijos valdymo organo atliekamas bendrojo naudojimo objektų valdymo organizavimas, ūkinių ir finansinių reikalų tvarkymas. [...] 4. *Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai* – pastato bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės pastato konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kita įranga, taip pat kitas turtas, priklausantis daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. 5. *Butas* – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų. [...]. 7. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija* (toliau – bendrija) – ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos

sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius. 8. *Daugiabutis namas* – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų. 9. *Gyvenamasis namas* – pastatas, kuriame ne mažiau kaip pusė naudingo ploto yra gyvenamosios paskirties patalpos. 10. *Kitos paskirties pastatas* – asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties pastatas, kuris bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso trims ir daugiau butų ir kitų patalpų savininkų, taip pat vienbučiai ir dviejų butų gyvenamieji namai, susieti bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais. 11. *Kitos patalpos* – daugiabučiame name esančios negyvenamosios paskirties patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat atskirame atitinkamos paskirties pastate esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties patalpos, suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas.“

11.2.2. *20 straipsnis* – „1. **Bendrijos** valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę **pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės**. 2. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui.“

11.2.3. *23 straipsnis* – „1. Bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas šiame įstatyme nustatyta tvarka. Šių ginčų nagrinėjimo ir ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo arba ginčus nagrinėjančio asmens skyrimo tvarka nustatoma bendrijos įstatuose. 2. Jeigu nepavyksta išspręsti ginčo šio straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka arba jeigu ginčo šalys nevykdo ginčų nagrinėjimo komisijos arba ginčus nagrinėjančio asmens pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka. 3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai (išskyrus juridinius asmenis) ir bendrija, kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio kėjimo.“

11.3. *Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo (2012-04-12 Nr. XI-1967) (Pakeitimo įstatymas) 3 straipsnyje* nustatyta: „1. Iki šio įstatymo įsigaliojimo įsteigtos ir veikiančios daugiabučių namų savininkų bendrijos, gyvenamųjų namų statybos bendrijos, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos ir kiti juridiniai asmenys, įsteigti ir veikiantys pagal Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą, per 12 mėnesių nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos savo įstatus suderina su šio įstatymo 1 straipsnyje išdėstyto Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo reikalavimais. [...]“

11.4. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

11.4.1. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“

11.4.2. *2.82 straipsnio* – „4. Juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. [...]“

11.4.3. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją [...] **Butų ir kitų patalpų savininkų** bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę **atlieka savivaldybės**. [...]“

11.4.4. *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. [...] 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

11.4.5. *4.249 straipsnis* – „Iš administruojamo turto gautų pajamų naudojimas ir apskaita. [...]. 3. [...] Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

11.5. *Viešojo administravimo įstatyme (VAĮ) nustatyta:*

11.5.1. *3 straipsnis* – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujami šiais principais: **įstatymo viršenybės**. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; [...] 13) 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.“

11.5.2. *14 straipsnis* – „8. Jeigu viešojo administravimo subjektas pagal kompetenciją negali spręsti prašyme išdėstytų klausimų [...], jis jo nenagrinėja ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos persiunčia jį kompetentingam viešojo administravimo subjektui, ir apie tai praneša asmeniui. Jeigu nėra kito viešojo administravimo subjekto, kuriam galėtų perduoti prašymą ar skundą nagrinėti pagal kompetenciją, jis ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos apie tai praneša asmeniui paaiškindamas jo prašymo ar skundo nenagrinėjimo priežastis. [...]“

11.6. *Statybos įstatyme* nustatyta:

11.6.1. *47 straipsnis* – „2. Pastatytą naują ypatingąjį ar neypatingąjį statinį galima naudoti tik įvykdžius šio įstatymo 28 straipsnio 1 ir 5 dalyse nustatytus reikalavimus. [...]“

11.6.2. *28 straipsnis* – „1. Ypatingųjų ir neypatingųjų statinių, [...], statyba užbaigiama [...] surašant statybos užbaigimo aktą. [...] 5. Atlikus statybos užbaigimo procedūras, statinį ir daiktines teises į jį privaloma įregistruoti NTR ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo statybos užbaigimo akto gavimo dienos [...]“

11.7. *Nekilnojamojo turto registro įstatymo (toliau vadinama – NTR įstatymas) 4 straipsnyje* nustatyta: „Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.“

11.8. *Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnyje* nustatyta: „1. Teisėkūros principai išreiškia tam tikrus imperatyvius reikalavimus, keliamus teisėkūroje dalyvaujantiems subjektams, siekiant sukurti vientisą, nuoseklią, darnią ir veiksmingą teisės sistemą. 2. Teisėkūroje vadovaujamosi šiais principais: [...] 3) pagarbos asmens teisėms ir laisvėms, reiškiančiu, kad teisės aktų nuostatos turi užtikrinti ir negali paneigti [...] Lietuvos Respublikos įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytų asmens teisių ir laisvių, teisėtų interesų; [...] 6) aiškumo, reiškiančiu, kad teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti logiškas, nuoseklus, glaustas, suprantamas, tikslus, aiškus ir nedviprasmiškas; 7) sistemiškumo, reiškiančiu, kad teisės normos turi derėti tarpusavyje, žemesnės teisinės galios teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnės teisinės galios teisės aktams, įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai turi būti rengiami ir priimami taip, kad įsigaliojusių kartu su įstatymu ar atskiromis jo nuostatomis, kurias šie teisės aktai įgyvendina.“

## 12. Kiti teisės aktai

12.1. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. DI-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusių su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse* (Pavyzdinės taisyklės; redakcija, galiojusi iki 2020-01-01) nustatyta:

„5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką [...] 5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal *patalpų savininkų skundų* ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.“

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

12.3. *Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-09-25 sprendimu Nr. TS-360 (Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimo Nr. TS-436 redakcija) patvirtintose Kauno rajono 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: „1. Taisyklės nustato Savivaldybės administracijos pagal CK 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. [...]“

### ***Skundo tyrimui reikšminga Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo ir kitų teismų praktika***

#### 13. Konstitucinio Teismo praktika:

13.1. *2001-07-12 nutarimas* – „[...] vienas iš esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų yra teisinio saugumo principas. Jis reiškia valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus bei teisėtus lūkesčius. Principo paskirtis – laiduoti asmens pasitikėjimą savo valstybe ir teise. [...]. Pirma, teisinio saugumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus pačiam teisiniui reguliavimui. Jis privalo būti aiškus ir darnus [...]. Teisės norminiai aktai turi būti nustatyta tvarka paskelbiami, ir su jais turi turėti galimybę susipažinti visi teisinių santykių subjektai. Antra, šis principas apima ir keletą reikalavimų, susijusių su teisinio reguliavimo galiojimu. [...]. Teisinio saugumo principo turi laikytis visos valstybinės valdžios institucijos [...]“;

13.2. *2003-05-30, 2004-01-26 nutarimai* – „[...] teisinio tikrumo ir teisinio aiškumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus teisiniui reguliavimui: jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai [...]“;

13.3. *2011-07-07 nutarimas* – „Konstitucinio Teismo 2009-03-02 nutarime konstatuota, kad vidinė teisės sistemos darna, kurią suponuoja konstitucinis teisinės valstybės principas, yra *inter alia* susijusi su teisės spragomis, t. y. teisinio reguliavimo trūkumu, *inter alia* legislatyvine omisija. Konstitucinis Teismas 2006-08-08 sprendime, 2010-11-29 nutarime yra konstatavęs, kad teisės spragų (neiškiriant nė legislatyvinės omisijos) pašalinimas yra atitinkamo (kompetentingo) teisėkūros subjekto kompetencijos dalykas. Be to, Konstitucinis Teismas 2006-08-08 sprendime, 2007-06-07, 2010-11-29 nutarimuose yra konstatavęs: galutinai pašalinti teisės spragas galima tik teisę kuriančioms institucijoms išleidus atitinkamus teisės aktus.“

#### 14. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:

14.1. *2009-12-23 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1505/2009* – „Viešojoje teisėje veikiantys įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, ***kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktais***“



*nuostatomis, plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas* [...]. Taigi atsakovui negali sukurti savarankiškos, teisės aktu nenumatytos teisės ar pareigos vien kito viešojo administravimo subjekto, vykdančio savo pareigas, kreipimasis. [...];

14.2. 2018-02-26 nutartis administracinėje byloje Nr. P-5-50-502/2018 – „Viešojoje teisėje veikiantys įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktu nuostatomis, o plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas. **Tokios institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama.** [...];

14.3. 2016-02-22 nutartis 2016-02-22 administracinėje byloje Nr. A-1150-520/2016 – „[...] atsakovas savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjui tinkamą atsakymą, o tai, kad **pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatų.** [...].“

15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013-11-20 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-588/2013 – „Ginčo teisinių santykių atsiradimo metu galiojo Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (įstatymo 2004-01-29 redakcija Nr. IX-1989, galiojusi nuo 2004-02-14 iki 2010-01-05). Nors šio įstatymo 1 straipsnyje nustatyta, kad jis reglamentuoja daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimą, valdymą ir veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą bei daugiabučių namų savininkų bendrosios nuosavybės valdymą, dėl gyvenamųjų namų statybos bendrijos veiklos panašumo į daugiabučių namų savininkų bendriją šio įstatymo nuostatos *mutatis mutandis* taikytinos ir apibrėžiant gyvenamųjų namų statybos bendrijos veikloje atsirandančius teisinius santykius, tai pripažįstama Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisės aiškinimo ir taikymo praktikoje (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2012-11-30 nutartį, priimtą civilinėje byloje E. B. v. UAB „D“, bylos Nr. 3K-3-530/2012). Tokį aiškinimą patvirtina Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (įstatymo 2012-04-12 redakcija Nr. XI-A967), įsigaliojusio nuo 2012-07-01, 1 straipsnio 1 dalis, kurioje nustatyta, kad šis įstatymas nustato ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą, steigiant bendriją. Ieškovo gyvenamųjų namų statybos bendrijos „C“ įstatų 1.3 punkte taip pat nustatyta, kad bendrijos veiklą reglamentuoja CK, Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas, kiti teisės aktai ir bendrijos įstatai. Ieškovo, kaip gyvenamųjų namų statybos bendrijos, tikslas apibrėžtas jos įstatuose, kurių 2.2 punkte nustatyta, kad bendrijos tikslas yra įgyvendinti sklypų bei patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su bendrojo naudojimo objektų įstatymų nustatyta tvarka gyvenamiesiems namams statyti, komunikacijoms tiesti ir pastatams priskirtų žemės sklypų valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu. Tiek iš ieškovo įstatų, tiek iš Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo matyti, kad narystė bendrijoje siejama su buvimu sklypo savininku, vieno sklypo savininkas narių susirinkime turi vieną balsą (Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 21 straipsnio 6 dalis, ieškovo įstatų 11.4 punktas). [...]. Teisėjų kolegija pažymi, kad gyvenamųjų namų statybos bendrija yra jos narių bendrų interesų, susijusių su bendrojo naudojimo objektais, įgyvendinimo būdas. [...].“

### ***Tyrimo išvados***

16. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad jis skundžiasi Seimo kontrolierei tuo, kad Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai atsisakė patenkinti jo Prašymą ir pagal jo turinį bei Savivaldybės kompetenciją patikrinti Bendrijos valdymo organų veiklą, jo nuomone, nepagrįstai Atsakyme pasiūlė ginčą spręsti teisme (pažymos 2 paragrafas).

17. Vadovaujantis:

17.1. VSI (pažymos 11.1 punktas), Bendrijų įstatymu (pažymos 11.2 punktas), Pakeitimo įstatymu (pažymos 11.3 punktas), Statybos įstatymu (pažymos 11.6 punktas), CK (pažymos 11.4 punktas), NTR įstatymu (pažymos ir 11.7 punktas), Pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 12.1 punktas), Taisyklėmis (pažymos 12.3 punktas):

17.1.1. Savivaldybė savo veikloje privalo vadovautis pagrindinių vietos savivaldos principų reikalavimais, t. y., Savivaldybės veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, būti aiškūs ir suprantami savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma;

17.1.2. Savivaldybė, vadovaudamasi tiek VSI, tiek Bendrijų įstatymu bei CK, privalo vykdyti butų ir kitų patalpų (suformuotų ir NTR įregistruotų kaip nuosavybės teisės objektai) savininkų (nuosavybės teisę į butus ir kitas patalpas patvirtina NTR duomenys) bendrijų valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę pagal Pavyzdines taisykles;

17.1.3. nuo 2012-07-01, kai įsigaliojo Pakeitimo įstatymas, iki šio įstatymo įsigaliojimo įsteigtos ir veikiančios **gyvenamųjų namų statybos bendrijos** ir kiti juridiniai asmenys, įsteigti ir veikiantys pagal Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą, per 12 mėnesių nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos savo įstatus turėjo suderinti su šio įstatymo 1 straipsnyje išdėstyto Bendrijų įstatymo reikalavimais. „Gyvenamųjų namų statybos bendrijos, nepriklausomai nuo to, ar jų įstatai buvo suderinti su Bendrijų įstatymo nuostatomis, ar ne, **šiuo metu gyvenamųjų namų statybos bendrijos laikomos daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijomis**;

17.1.4. **Savivaldybės privalo vykdyti ir gyvenamųjų namų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę tuo atveju, kai gyvenamųjų namų statyba jau užbaigta (įregistruota NTR) ir bendrijų veikla susijusi su pastatytų gyvenamųjų namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimu, valdymu, priežiūra arba jų sukūrimu, kitų bendrųjų poreikių tenkinimu**;

17.1.5. Pavyzdinėse taisyklėse nustatyta tvarka Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu galėtų būti atliekamas bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimas ne pagal bet kurių asmenų, bet tik **pagal patalpų (šiuo atveju – gyvenamųjų namų) savininkų** prašymų turinį;

17.2. CK (pažymos 11.4 punktas) ir Bendrijų įstatymu (pažymos 11.2 punktas) – juridinių asmenų organų (tarp jų, ir Bendrijų) sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams, kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos auditą; civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas (butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai, išskyrus juridinius asmenis, kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio mokėjimo);

17.3. VAĮ (pažymos 11.5 punktas), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 12.2 punktas) ir teismų praktika (14 paragrafas):

17.3.1. Savivaldybės veikla turi atitikti VAĮ išdėstytus teisinius pagrindus, Savivaldybė turi tik tokius įgalinimus, „kurie jai yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, plečiamas jos kompetencijos aiškinimas yra negalimas“; Savivaldybė, vykdydama įstatymais jai priskirtą veiklą, privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama“;

17.3.2. Savivaldybė, gavusi Prašymą, jį turėjo išnagrinėti pagal kompetenciją, Prašymo turinį arba atsisakyti Prašymą nagrinėti (pvz., jeigu Savivaldybė pagal kompetenciją negali spręsti Prašyme išdėstytų klausimų) teisės aktuose nustatyta. Tuo atveju, jeigu nėra kito viešojo administravimo subjekto, kuriam Savivaldybė galėtų perduoti Prašymą nagrinėti pagal kompetenciją, Savivaldybė apie tai turėjo pranešti Pareiškėjui, paaiškindama jo Prašymo nenagrinėjimo priežastis. Bet kuriuo

atveju Atsakymas turėjo atitikti VAI išsamumo principo reikalavimus, t. y. jis turėjo būti aiškus ir argumentuotas, nurodytos visos Prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusios aplinkybės ir konkrečios teisės aktų nuostatos, kuriomis buvo remtasi vertinant Prašymo turinį;

17.3.3. Savivaldybei savo kompetencijos ribose įvykdžius pareigą ir pateikus Pareiškėjui tinkamą atsakymą, tai, kad Pareiškėjo ir netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis VAI nuostatų.

18. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–10 paragrafai), konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju **Savivaldybės pareigūnai**, gavę Prašymą:

18.1. **nepagrįstai, nepatikrinę ir neįvertinę visų su Prašymo nagrinėjimu / nenagrinėjimu susijusių aplinkybių (ar Bendrijos galimai vykdomos (vykdytos) statybos yra užbaigtos, ar Pareiškėjo nuosavybės teisės į gyvenamąjį namą (-us) įregistruotos ir ar vadovaujantis jo, kaip patalpų savininko, Prašymu gali būti sprendžiama dėl Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo pagal Prašymo turinį), nesilaikydami savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo bei veiklos skaidrumo principų reikalavimų, nepagrįstai sprendė dėl Prašymo nenagrinėjimo VAI 14 straipsnio 8 dalyje nustatytu teisiniu pagrindu** (pažymos 4.2 punktas; iš šio tyrimo metu gautų NTR duomenų, nėra aišku, ar Pareiškėjas turi patalpas, gyvenamąjį namą, galimoje Bendrijos veiklos teritorijoje; Pareiškėjas skunde taip pat nepateikė tokių duomenų; Bendrijos buveinės adresu registruotas gyvenamasis namas; pažymos 10 paragrafas).

Pastebėtina, kad dėl to, jog nebuvo įvertintos visos su Prašymo nagrinėjimu / nenagrinėjimu susijusios aplinkybės, šio tyrimo metu nėra galimybės vertinti, ar pagrįstai Atsakyme Pareiškėjui buvo pasiūlyta Prašyme iškeltas problemas spręsti teisme (pažymos 4.3 punktas);

18.2. nepagrįstai Atsakyme:

18.2.1. kaip Prašymo nenagrinėjimo priežastį nurodė, kad Savivaldybė apskritai „nevykdo gyvenamųjų namų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros“ (pažymos 4.2 punktas; kaip buvo pažymėta pirmiau, Savivaldybės privalo vykdyti ir gyvenamųjų namų statybos bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę tuo atveju, kai gyvenamųjų namų statyba jau užbaigta (įregistruota NTR) ir bendrijų veikla susijusi su pastatytų gyvenamųjų namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimu, valdymu, priežiūra arba jų sukūrimu, kitų bendrųjų poreikių tenkinimu; pažymos 17.1.3 papunktis);

18.2.2. nesilaikydami VAI išsamumo principo reikalavimų, nenurodė teisinio Prašymo nenagrinėjimo bei siūlymo spręsti ginčą teisme pagrindų (pagal Atsakymo turinį – VAI 14 straipsnio 8 dalis).

19. Apibendrinus šios pažymos 18 paragrafo išvadas, konstatuotina, kad buvo pažeista Pareiškėjo teisė į gerą viešąjį administravimą, jo skundas **pripažintinas pagrįstu**.

20. **Kartu Seimo kontrolierė atkreipia AM dėmesį, kad:**

20.1. vadovaujantis Teisėkūros pagrindų įstatymu teisėkūroje turi būti remiamasi aiškumo, sistemiškumo ir kitais principais (teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti logiškas, nuoseklus, glaustas, suprantamas, tikslus, aiškus ir nedviprasmiškas; teisės normos turi derėti tarpusavyje, žemesnės teisinės galios teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnės teisinės galios teisės aktams ir kt. (pažymos 11.8 punktas).

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, jog teisinio tikrumo ir teisinio aiškumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus teisiniui reguliavimui: jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai, galutinai pašalinti teisės spragas galima tik teisę kuriančioms institucijoms išleidus atitinkamus teisės aktus (pažymos 13 paragrafas);

20.2. Savivaldybės šio tyrime metu pateikta nuomonė, kad jai nepriskirta gyvenamųjų namų statybos bendrijų valdymo organų veiklos priežiūra ir kontrolė, patvirtina, kad teisinis reglamentavimas, susijęs su VSĮ 6 straipsnio 42 punkte nustatytos savivaldybių funkcijos vykdymu, nėra pakankamai aiškus, taip pat nėra vienareikšmiškai aiškios bendrijų, kurių veikla reglamentuojama Bendrijų įstatymu, rūšys. Dėl šių priežasčių sudaromos prielaidos pažeisti gyvenamųjų namų bei jų statybos bendrijų narių teises į gerą viešąjį administravimą;

20.3. šio tyrimo metu Seimo kontrolierė kreipėsi į valstybės institucijas, prašydama pateikti motyvuotą nuomonę dėl tikslingumo tobulinti VSĮ bei Bendrijų įstatymą, išleisti naujus teisės aktus, reglamentuojančius savivaldybių kompetenciją bendrijų valdymo organų veiklos klausimais (pažymos 5.2 punktas). AM šio tyrimo metu pažymėjo, kad Įstatymo projekte nustatyta, jog savivaldybės atlieka tik daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, tačiau 2019-11-22 siūlymu galimai sudarytos AM, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių, bendrijų, vietos savivaldos, vartotojų teisėms atstovaujančių institucijų ir asociacijų atstovų darbo grupės išvados dėl Įstatymo projekte nustatyto teisinio reglamentavimo, susijusio bendrijų veiklos priežiūros klausimais, iki šio tyrimo pabaigos nebuvo pateiktos ir nenurodyta, kada tai bus atlikta (pažymos 7.3 punktas).

### **SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS**

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

### **SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS**

22. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 8 ir 14 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja:

22.1. *Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriui* – atsižvelgus į šioje pažymoje pateiktas išvadas, kartotinai išnagrinėti Prašymą ir, nustačius bei įvertinus visas su Prašymo turiniu susijusias aplinkybes, pateikti kartotinį VAĮ bei įstatymo viršenybės, išsamumo, teisėtumo, skaidrumo ir kitų viešojo administravimo bei vietos savivaldos principų reikalavimus atitinkantį atsakymą Pareiškėjui (Seimo kontrolierei – pateikti atsakymo kopiją);

22.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai* – informuoti apie AM arba jos sudarytos darbo grupės motyvuotas išvadas dėl Įstatymo projekte siūlomo nustatyti teisinio reglamentavimo, t. y., ar juo būtų išspręsti šiuo metu esantys savivaldybių kompetencijos įvairių bendrijų valdymo organų veiklos priežiūros klausimais teisinio reglamentavimo aiškumo trūkumai.

*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 rekomendacijos gavimo dienos.*

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė