



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO PETICIJŲ KOMISIJA

IŠVADA DĖL VYTAUTO JONAIČIO PETICIJOS

2023 m. balandžio 26 d.
Vilnius

Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisija 2023 m. balandžio 26 d. posėdyje iš esmės išnagrinėjo Vytauto Jonaičio peticiją ir priėmė sprendimą teikti Seimui išvadą atmesti šioje peticijoje pateiktus pasiūlymus pakeisti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 ir 4.245 straipsnius, reglamentuojančius butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, patikslinant butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priskiriamus objektus, bendrosios dalinės nuosavybės dalį, bendrojo naudojimo objektų valdymo būdų reglamentavimą. Seimo Peticijų komisija sprendimą priėmė, atsižvelgusi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos argumentus, kurie pateikiami šioje išvadoje.

Dėl Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalies pakeitimo, nustatant, kad šioje dalyje išvardinti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektai gali priklausyti visiems namo butų ir kitų patalpų savininkams ar tik jų daliai, priklausomai nuo to, ar šie objektai gali būti naudojami tenkinant visų namo butų ir kitų patalpų savininkų ar tik jų dalies poreikius.

Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.82 straipsniu, bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga butų ir kitų patalpų savininkams priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise. Savininkai šiuos objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti, reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skirtos jiems atnaujinti. Šiems tikslams savininkų lėšos skiriamos proporcingai buto ar kitos patalpos savininko daliai bendrojoje nuosavybėje, kuri lygi buto ar kitos patalpos savininkui nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. Taigi ši Civilinio kodekso nuostata įtvirtina vieningą ir aiškią bendrojo naudojimo objektų sampratą, o jos turinys negali priklausyti nuo subjektyvių veiksmų ar įgaliotų asmenų valios, kitaip būtų pažeisti proporcingumo ir asmenų lygiateisiškumo principai, keistųsi butų ir kitų patalpų savininkų dalis bendrojoje nuosavybėje, vieniems asmenims nepagrįstai sumažinus, o kitiems padidinus su šia nuosavybe susijusių objektų išlaikymo našta.

Pažymėtina, kad Civilinis kodeksas nenumato išimčių dėl bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ar priežiūros išlaidų apmokėjimo, kai buto ar kitos patalpos savininkas šiuo objektu nesinaudoja. Šį klausimą nagrinėjo ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kuris 2003 m. sausio 9 d.

nutartyje Nr. 3K-7-1/2003 konstatavo, kad buto savininkė, kaip daugiabučio namo bendraturtė, nėra atleidžiama nuo pareigos dalyvauti bendro turto – lifto išlaikyme, nes ji nėra vien tik teikiamos paslaugos vartotoja. Subjektinė teisė atsisakyti naudojimosi liftu paslaugų ir šiai daliai tenkančių mokėjimų yra ginama, tačiau tai neturi įtakos jos – kaip bendraturtės – pareigoms, kurios kyla iš įstatymu jai suteiktų pareigų dalyvauti bendro turto išlaikyme. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2009 m. lapkričio 27 d. nutartyje Nr. 3K-7-515/2009 konstatavo, kad įstatymuose, reglamentuojančiuose daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų pareigas bendrosios dalinės nuosavybės teisėje, yra įtvirtinta bendroji taisyklė, jog bendraturtis privalo proporcingai prisidėti prie visų išlaidų, skirtų namui bei bendrosios dalinės nuosavybės objektams išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, jų būtiniems pagerinimams atlikti. Šiai taisyklei taikyti yra teisiškai nereikšminga atitinkamų bendrosios dalinės nuosavybės objektų, dėl kurių daromos nurodytos išlaidos, funkcinė paskirtis, taip pat bendraturčio, kuriam ji taikytina, naudojimosi ar nesinaudojimo tais objektais aplinkybės.

Taip pat pažymėtina, kad Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad 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. Taigi galimybė savininkams susitarti dėl objektų išlaikymo, remonto ir susijusių išlaidų apmokėjimo jau yra įtvirtinta.

Aplinkos ministerija pabrėžia, kad bendrojo naudojimo objektų aprašas turi būti sudaromas pagal šių objektų funkcines sąsajas su konkrečiais butais ar kitomis patalpomis, bet ne pagal savininkų neobjektyvius, individualius, neaišku kuo pagrįstus argumentus, siejamus su neaišku kaip nustatomu realiu šių objektų naudojimosi ar nesinaudojimo faktu. Lifto išlaikymo išlaidas siejant su naudojimosi liftu, būtų neaišku, kurie gyventojai naudojami liftu, kurie nesinaudoja (pavyzdžiui, pirmo aukšto gyventojai, patekdami į savo butus, liftu nesinaudoja, bet nėra aišku, ar nesinaudoja juo vykdami pas kituose aukštuose gyvenančius kaimynus ir pan.), ir kas turėtų išlaikyti liftą, jei juo faktiškai nesinaudotų ne tik pirmo, bet ir kitų aukštų gyventojai. Konkretiems butams priklausančių balkonų išlaikymo išlaidų priskyrimas tik šių butų savininkams, o ne visiems namo butų ir kitų patalpų savininkams būtų neobjektyvus ir neteisingas, kadangi daugiabučio namo laikančiųjų konstrukcijų saugumas yra visų daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų interesas, t. y. ne tik savininko, iš kurio buto ar kitos patalpos galima patekti į balkoną ar lodžiją.

Dėl Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalies pakeitimo, nustatant, kad buto ar kitų patalpų savininkui priklausanti dalis bendrojoje nuosavybėje būtų nustatoma pagal jo sąsajas su konkrečiu bendrojo naudojimo objektu ar šių objektų grupe.

Aplinkos ministerijos nuomone, pasiūlymas nustatyti, kad buto ar kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės objekto dalis yra proporcinga jam nuosavybės teise priklausančio buto (butų) ir kitų patalpų bendrajam plotui, sudarytų sąlygas nepagrįstai keisti butų ir kitų patalpų savininkų dalį bendrojoje nuosavybėje. Aplinkos ministerija atkreipia dėmesį ir į tai, kad pasiūlymas būtų buvęs aktualus iki Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), pakeitimų, nustatančių negyvenamosios paskirties patalpos (gyvenamosios paskirties name) naudingojo ploto skaičiavimo tvarką, įsigaliojimo. Pagal Taisyklių 153.3 papunktį naudingasis plotas skaičiuojamas tik negyvenamosios paskirties patalpoms, kurios yra gyvenamosios paskirties pastate: pagal 153.3.1 papunktį į antžeminėje pastato dalyje esančios negyvenamosios paskirties patalpos naudingąjį plotą įskaičiuojami apšiltintų pagrindiniam ir pagalbiniam plotui priskiriamų patalpų plotai; pagal 153.3.2 papunktį požeminėje pastato dalyje (pavyzdžiui, rūsyje) esančios negyvenamosios paskirties patalpos naudingasis plotas prilyginamas šios patalpos bendram plotui, kuris skaičiuojamas kaip pagrindinių ir pagalbinių plotų suma. Šiais pakeitimais siekta Taisyklių nuostatas suderinti su Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 ir 7 dalių nuostatomis, reglamentuojančiomis daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, butų (gyvenamųjų patalpų) ir kitų (negyvenamųjų) patalpų savininkų pareigą proporcingai daliai išlaikyti namo bendrojo naudojimo objektus. Apskaičiuojant butų ir kitų patalpų savininkams mokesčius, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų išlaikymu, vadovaujamosi Taisyklėse nustatyta negyvenamosios paskirties patalpos naudingojo ploto skaičiavimo tvarka pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis apie šią patalpą.

Pareiškėjo siūlymas proporcingumo principą keisti principu „naudotojas moka“ iš esmės prieštarauja jau minėtam principui „nuosavybė įpareigoja“. Įgyvendinus šį siūlymą, savininkams, siekiantiems nemokėti bendrosios dalinės nuosavybės išlaikymo išlaidų, atsirastų prielaidos šį siekį grįžti tuo, kad jis šiame bute negyvena, t. y. nesinaudoja ir bendrojo naudojimo objektais.

Pareiškėjo siūlymas Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalyje įtvirtinti nuostatą, kad butų ir kitų patalpų savininkų sąsajos su bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektais nustatomos namo bendrojo naudojimo objektų apraše, kurį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai, priimdami sprendimą šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, nesukurtų naujų galimybių, nei jau įtvirtinta Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalyje. Objektivos aplinkybės, kylančios iš konkretaus statinio projekto ir (ar) iš Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, būtent ir įvertinamos pagal Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 3 dalies nuostatas sudarant objektų aprašą, bet ne pagal savininkų neobjektyvius kriterijus,

siejamus su objektų naudojimosi faktu. Siūlymas nustatyti, kad aprašą tvirtintų savininkai priimdami sprendimą, neišspręstų atvejų, kuomet savininkai tokio sprendimo dėl įvairių aplinkybių nepriimtų.

Dėl Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies pakeitimo, atsisakant savivaldybių atliekamų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės funkcijų ir įtvirtinant galimybę butų ir kitų patalpų savininkams sudaryti patalpų savininkų tarybą, kuri atstovautų bendriesiems patalpų savininkų interesams, prižiūrėtų ir kontroliuotų paskirto namo administratoriaus veiklą.

Pažymėtina, kad galiojanti Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies nuostata neriboja butų ir kitų patalpų savininkų galimybės sudaryti jungtinės veiklos sutartį tiek partnerystės, tiek asociacijos būdu. Galiojantis reguliavimas jungtinės veiklos sutarties dalyviams taip pat nedraudžia sudaryti administravimo paslaugų sutarties, kontroliuoti jungtinės veiklos sutartimi įgaliotą asmenį, bendrijos pirmininko veiklą, sudaryti savarankiškus vidaus kontrolės organus, vidaus kontrolei vykdyti išrenkant revizijos komisiją ar revizorių, ginčus nagrinėjantį asmenį ar komisiją. Manytina, kad pareiškėjo siūlymas steigti tarybą, kuri prižiūrėtų ir kontroliuotų bendrijos pirmininko ir paskirto administratoriaus veiklą ir atstovautų butų ir kitų patalpų savininkų interesams, susijusiems su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu ir priežiūra, nesukurtų naujų galimybių, nei jau įtvirtinta. Taip pat pažymėtina, kad kontrolė gali būti vykdoma priimant administracinį sprendimą ar sutartimi, kurioje numatytos baudos už sutarties nevykdymą, todėl neaišku, kokį kontrolės įrankį galėtų taikyti pareiškėjo siūloma sudaryti taryba, kuri negalėtų priimti nei administracinio sprendimo, ką šiuo metu gali savivaldybė, nei, neturėdama sutartinių santykių, kontroliuoti per sutartį. Pareiškėjo siūlomu atveju savininkai, be kita ko, turėtų susitelkti (konsoliduotis), kad išsirinktų asmenį, pasirašantį pavedimo sutartį su administratoriumi. Lieka neaišku, kas ir kaip turėtų šią sutartį kontroliuoti, nes, vadovaujantis galiojančiu teisiniu reguliavimu, savininkai susitelkia valdyti bendrojo naudojimo objektus, sudarydami jungtinės veiklos sutartį arba steigdami bendriją, kurių veiklos išsamus teisinis reguliavimas įtvirtintas Civiliniame kodekse, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme.

Pareiškėjas taip pat siūlo atsisakyti Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies nuostatų, įpareigojančių savivaldybes atlikti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę, paliekant teisę prižiūrėti ir kontroliuoti tik jų paskirtų administratorių veiklą. Aplinkos ministerijos nuomone, dabartinio reguliavimo, kai kontroliuojami visų valdymo būdų valdytojai, atsisakymas neužtikrintų tinkamo gyvenamųjų pastatų valdymo ir priežiūros reikalavimų bendrojo naudojimo objektų valdytojams vykdymo. Iki 2013 m. galiojusio teisinio reguliavimo patirtis parodė, kad ir daugiabučių namų bendrijose trūksta savininkų

savarankiškumo, aktyvumo, todėl 2013 m. sausio 1 d. įsigaliojo Civilinio kodekso pakeitimai, be kita ko, nustatantys funkciją savivaldybėms vykdyti ne tik savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorių, bet visų valdymo būdų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, juos konsultuoti veiklos klausimais, teikti metodinę pagalbą, siekiant užtikrinti viešąjį interesą.

Dėl Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo, nustatant supaprastintas savivaldybių funkcijas, susijusias su butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, kai šie neįsteigia bendrijos ar nesudaro jungtinės veiklos sutarties.

Aplinkos ministerija, papildydama argumentus dėl bendrojo naudojimo objektų administratorių kitokio skyrimo (pareiškėjo siūlymas dėl 4.83 straipsnio 3 dalies), pastebi, kad galiojantis teisinis reguliavimas sudaro galimybes savininkams bet kuriuo metu pakeisti savivaldybės paskirtą administratorių, steigti bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį, priimant sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Atsisakius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytos administratorių atrankos ir skyrimo tvarkos, manytina, atsirastų prielaidos korupcijos apraiškoms.

Aplinkos ministerija nepitaria ir pareiškėjo siūlymui atsisakyti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalies nuostatos, kaip perteklinės ir diskriminacinės didesnių miestų daugiabučių namų gyventojų atžvilgiu, ribojančios jų teisę pasirinkti namo administratorių. Ministerijos nuomone, dabar galiojančiomis teisinio reglamentavimo nuostatomis dėl bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos siekiama riboti vertikalią integraciją komunalinių paslaugų sektoriuje, užtikrinti komunalinių paslaugų vartotojų interesų apsaugą, sąžiningą konkurenciją komunalinių paslaugų sektoriuje bei skaidresnę daugiabučio namo administratorių veiklą.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, aiškindamas Konstitucijos 46 straipsnyje įtvirtintą ūkinės laisvės principo teisinį turinį, Konstitucijos 29 straipsnyje įtvirtintą bendrąjį diskriminacijos draudimą, yra konstatavęs, kad asmens ūkinės veiklos laisvė gali būti ribojama, kai yra būtina ginti vartotojų interesus, saugoti sąžiningą konkurenciją, kitas Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, įstatyme nustatyti draudimai turi būti pagrįsti, adekvatūs siekiamam tikslui, nediskriminaciniai, aiškiai suformuluoti (1999 m. spalio 6 d. nutarimas), kad Konstitucijos 29 straipsnyje įtvirtintas visų asmenų lygybės principas apima ir diskriminacijos, ir privilegijų draudimą, konstitucinis asmenų lygybės įstatymui principas nepaneigia to, kad įstatyme gali būti nustatytas nevienodas teisinis reguliavimas tam tikrų asmenų kategorijų, esančių skirtingose padėtyse, atžvilgiu, ir vertinant tai, ar pagrįstai yra nustatytas skirtingas reguliavimas, būtina atsižvelgti į konkrečias teises aplinkybes (2003 m. liepos 4 d. nutarimas), kad asmenų lygybės problema įstatymuose negali būti tinkamai išspręsta kiekvienu atveju neįvertinus to, ar pagrįstai jų atžvilgiu yra nustatomi teisinio reguliavimo ypatumai (1997 m. lapkričio 13 d., 2002 m. spalio 23 d., 2008 m. birželio 30 d. nutarimai).

Aplinkos ministerijos nuomone, pareiškėjo siūlymas koreguoti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalį iš esmės atitinka jau galiojančio reguliavimo galimybes savivaldybėms tinkamai

įvertinti administravimo sąnaudų sudėtį, tarifo apskaičiavimo ir perskaičiavimo, pavyzdžiui, pasikeitus ekonominei situacijai ir pan., tvarką, ir yra perteklinis.

Dėl Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 ir 2 dalių pakeitimo, nustatant, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo būtų priimami susirinkime dalyvaujančių butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

Aplinkos ministerijos nuomone, butų ir kitų patalpų savininkų balsų, galinčių priimti tam tikrus sprendimus, skaičiaus sumažinimas sudarytų sąlygas piktnaudžiavimams. Atsisakius Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalies nuostatos dėl balsavimo dėl sprendimų, susijusių su naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimu ir disponavimu jais klausimų, būtų apribotos savininkų galimybės spartėjančio daugiabučių namų modernizavimo proceso atveju priimti sprendimus dėl saulės jėgainių įrengimo ir pan.

Dėl Civilinio kodekso 4.245 straipsnio 4 dalies pakeitimo, nustatant, kad turto aprašą administratorius pateikia jį paskyrusiam asmeniui ar institucijai, išskyrus daugiabučio namo administravimo atvejus.

Aplinkos ministerijos nuomone, šis siūlymas perteklinis ir netikslingas, nes daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriai, veikdami pagal Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, patvirtintus Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“, namo bendrojo naudojimo objektų aprašo savivaldybei neteikia, nes jį skelbia savo interneto svetainėje, ir savivaldybės tarnautojai bet kada gali su juo susipažinti.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos peticijų įstatymo 12 straipsnio 3 dalimi ir Seimo Peticijų komisijos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Seimo 1999 m. lapkričio 11 d. nutarimu Nr. VIII-1408 „Dėl Seimo Peticijų komisijos nuostatų patvirtinimo“, 28 punktu, Seimo Peticijų komisijos išvada dėl V. Jonaičio peticijoje pateiktų pasiūlymų atmetimo teikiama Seimui, taip pat siūloma įtraukti į Seimo pavasario (VI) sesijos darbotvarkę Seimo nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijos išvados dėl Vytauto Jonaičio peticijos“ projektą.

Komisijos pirmininkas

Edmundas Pupinis