

LR Vyriausybei

2021-07-27

El. p. LRVkanceliarija@lr.lt

LR Aplinkos ministerijai

El. p. info@am.lt

Siunčiama elektroniniu paštu

DĖL LR VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-228(2)“

Nacionalinė pastatų administratorių asociacija (toliau – **Asociacija**) susipažino su 2021 m. liepos 22 d. LR Vyriausybės nutarimo projektu Nr. 21-27917 „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIVP-228(2)“ (toliau – **Nutarimo projektas**). Asociacija žemiau pateikia savo pastebėjimus dėl Nutarimo projekte išdėstytų pasiūlymų dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIVP-228(2) (toliau – **Įstatymo projektas**).

1. Pažymėtina, kad Asociacija negali pritarti LR Vyriausybės nutarimo projekto pasiūlymui dėl LR CK 4.84 straipsnio 4 dalies pakeitimo, kuriuo siūloma numatyti, kad butų ir kitų patalpų savininkai Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka turi teisę pakeisti administratorių ir nesusėjus penkerių metų terminui.

2. Akcentuotina, kad dabartinė galiojanti redakcija numato, kad butų ir kitų patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektų administratorių nesusėjus paskyrimo terminui gali pakeisti **tik balsų dauguma**. Manytina, kad poreikis keisti reglamentavimą neatitinka vieno iš teisėkūros pagrindų įstatyme numatyto tikslumo principo. Nutarimo projekto rengėja LR Aplinkos ministerija nenurodė, kodėl yra būtina keisti dabartinį galiojantį reglamentavimą ir kokių tikslų yra siekiama teikiant pasiūlymą, kuriuo būtų atsisakyta balsų daugumos reikalavimo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimui, kai norima pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesusėjus jo paskyrimo terminui.

3. Asociacijos nuomone, neatsisakius tokio pasiūlymo nepagrįstai būtų apribotos daugumos butų ir kitų patalpų savininkų, kuriems bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo objektai, nuosavybės teisės, nes pagal pateiktą pasiūlymą sprendimus dėl administratoriaus pakeitimo galėtų priimti pakartotiniame susirinkime dalyvaujančių savininkų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų savininkų. Vadinasi, sprendimai dėl administratoriaus pakeitimo būtų priimami neatsižvelgiant į didžiąją dalį kitų savininkų, o tai tinkamai neatspindės tikrosios patalpų savininkų valios bei sudarys prielaidas patiems savininkams piktnaudžiauti dėl administratorių keitimo bei paneigti daugumos savininkų interesus.

4. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje ne kartą nurodė, kad teisinis reglamentavimas dėl valdymo ir naudojimo teisių įgyvendinimo balsų dauguma grindžiamas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principais, preziumuojant, kad daugumos valia reiškia normaliai atidžią, protingą ir tikrąją reikalų padėtį žinančių savininkų interesą¹. Atsižvelgiant į tai, manome, jog būtina palikti galiojantį dabartinį reglamentavimą dėl balsų daugumos reikalavimo savininkams, jeigu yra keičiamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-482-1075/2017.



Nacionalinė pastatų
administratorių asociacija

5. Papildomai paminėtina, kad pateiktas pasiūlymas sukurs neapibrėžtumą patiems administratoriams, kurie nebeturės galimybių tinkamai planuoti savo veiklos. Būtina nurodyti, kad daugiabučių namų valdymas yra grindžiamas daugumos principu, o Nutarimo projekte siūlomas pakeitimas paneigs daugumos savininkų nuomone bei suteiks galimybę administratorių pakeitimo klausimus spręsti mažesniajai daliai savininkų. Dabartinis reglamentavimas yra numatytas savitiksliai, nes užtikrina, jog bus kuo mažiau ginčų tarp pačių savininkų ir būtent dauguma savininkų suras bendrą kompromisą dėl administratoriaus pakeitimo.

6. Asociacijos įsitikinimu, LR Vyriausybės teikiamas LR CK 4.84 straipsnio 4 dalies pakeitimas turi būti tinkamai įvertintas ir numatytas tokio pakeitimo tikslingumas. Tikimės, jog tiek LR aplinkos ministerija, tiek LR Vyriausybė tinkamai įvertins pateiktus pastebėjimus ir į juos atsižvelgs.

Pažymime, kad Asociacija kitų pastebėjimų ir pasiūlymų dėl LR Vyriausybės nutarimo projekto neturi.

Pagarbiai

Miroslavas Monkevičius
Nacionalinės pastatų administratorių asociacijos
Prezidentas