



Nacionalinė pastatų  
administratorių asociacija

LR Vyriausybei

2021-08-18

El. p. [LRVkanceliarija@lr.lt](mailto:LRVkanceliarija@lr.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 2021-08-10 LR Vyriausybės nutarimo projektu Nr. 21-27917 (2) „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 tikslingumo principo. Nutarimo projekto rengėjai 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. Pažymėtina, kad būtent toks siūlymas keisti LR CK 4.84 straipsnio 4 dalies nuostatas yra išimtinai LR Vyriausybės pateiktas pasiūlymas. Įstatymo projekto rengėja Ligita Girskienė, užregistravusi Įstatymo projektą neteikė siūlymo būtent taip keisti LR CK 4.84 straipsnio 4 dalies nuostatas, todėl Asociacijos įsitikinimu, LR Vyriausybė teikdama Nutarimo projektą neturėjo teikti būtent savo pasiūlymų dėl LR CK 4.84 straipsnio pakeitimo, bet turėjo įvertinti užregistruoto Įstatymo projekto nuostatas ir dėl jų pateikti savo išvadą.

4. Dėl šių priežasčių Nutarimo projekto pasiūlymas prieštarauja pagrindiniams Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatyme įtvirtintiems principams: *tikslingumo principui, reiškiančiu, kad teisės akto projektas turi būti rengiamas ir teisės aktas priimamas tik tuo atveju, kai siekiamų tikslų negalima pasiekti kitomis priemonėmis ir efektyvumo principui, reiškiančiu, kad rengiant teisės akto projektą turi būti įvertinamos visos galimos teisinio reguliavimo alternatyvos ir pasirenkama geriausia iš jų, teisės akte turi būti įtvirtinamos veiksmingiausios ir ekonomiškiausios teisinio reguliavimo tikslą leisiančios pasiekti priemonės*.

5. Teisėkūros pagrindų įstatyme numatytas tikslingumo principas reikalauja, kad siekiami tikslai gali būti įgyvendinami tik siūlomu reguliavimu. Pagal Nutarimo projektą matyti, kad nepateikiama jokia informacija, duomenys, tyrimai ar statistika, kuri parodytų, kad toks reguliavimas yra reikalingas.

6. 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.

7. Manytina, kad Nutarimo rengėjai iš esmės keičia esamą reglamentavimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimui reikalingų savininkų balsų ir lemia situacija, kad pakartotiniuose susirinkimuose pakanka 1/4 savininkų balsų, jog būtų pakeistas bendrojo naudojimo objektų administratorius, o tai yra nesuderinama su kitais Civilinio kodekso straipsniais bei prieštarauja Konstitucijos 23 straipsniui.

8. Konstitucinis Teismas, aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnio nuostatas, yra konstatavęs, kad nuosavybės teisė – viena pamatinių žmogaus teisių. Šiame straipsnyje įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir apsauga *inter alia* reiškia, kad savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymu, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet koku būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės<sup>1</sup>. Įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises<sup>2</sup>.

9. Savininkas turi teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją. Iš Konstitucijos 23 straipsnio įstatymų leidėjui kyla pareiga nuosavybės santykius reguliuoti taip, kad nuosavybės teisės būtų saugomos ir ginamos, kad būtų užtikrintas nuosavybės neliečiamumas<sup>3</sup>.

10. Konstitucinis Teismas ne kartą yra pabrėžęs, kad nuosavybę įpareigoja<sup>4</sup>. Teisės normomis reguliuojamų nuosavybės santykių subjektai paprastai turi ne tik tam tikras teises, bet ir atitinkamas pareigas<sup>5</sup>. Savininkas, naudodamas savo turtą, su juo turi elgtis atsakingai ir rūpestingai<sup>6</sup>. Savininko pareigas lemia *inter alia* nuosavybės objektų specifika – įstatymų leidėjas gali, atsižvelgdamas į nuosavybės objektų ypatumus, nustatyti tam tikras šių objektų savininkų pareigas ir atsakomybę už jų nevykdymą<sup>7</sup>.

11. Akivaizdu, jog tokios Projekto nuostatos lems situacijas, kad bus kišamasi į kitų bendraturčių nuosavybę, nors bendrojo naudojimo objektai priklauso visiems savininkams ir remiantis LR CK 4.75 str. 1 d. 1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Pagal Nutarimo projekto nuostatas, 1/4 savininkų galės spręsti dėl administratoriaus pakeitimo, o tai akivaizdžiai prieštarauja ir viešajam interesui, nes tinkamai eksploatuoti ir išsaugoti daugiabučius namus yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas<sup>8</sup>. Konstitucinio Teismo doktrinoje pažymėta, kad pagal Konstituciją viešojo intereso (konstituciškai svarbaus tikslo) buvimas gali būti pagrindas apriboti asmens teisę į nuosavybę tik tuo atveju, kai jos neapribojus dėl turto pobūdžio ir (arba) kitų svarbių priežasčių nebūtų įmanoma apsaugoti Konstitucijoje įtvirtintų vertybių, būtų pakenkta viešajam interesui<sup>9</sup>.

1 Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai;

2 Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai;

3 Konstitucinio Teismo 2005 m. rugpjūčio 23 d., 2008 m. spalio 30 d. nutarimai;

4 Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai;

5 Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d., 2011 m. sausio 31 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai;

6 Konstitucinio Teismo 2008 m. spalio 30 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai;

7 Konstitucinio Teismo 2013 m. balandžio 12 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai;

8 Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai;

9 Konstitucinio Teismo 2002 m. kovo 14 d., 2013 m. liepos 5 d. nutarimai.

12. 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 atidžių, protingų ir tikrąjį reikalų padėjų žinančių savininkų interesą<sup>10</sup>. Atsižvelgiant į tai, manome, jog būtina palikti galiojantį dabartinį reglamentavimą dėl balsų daugumos reikalavimo savininkams, jeigu yra keičiamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

13. 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.

14. Akcentuotina ir tai, jog tokia bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo tvarka prieštarautų ir pagrindiniams civilinių santykių teisinio reglamentavimo principams – teisingumo, subjektų lygiateisiškumo, proporcingumo bei pažeistų viešuosius interesus, t. y. namo butų ir kitų patalpų savininkų interesus, numatant galimybę dėl administratoriaus pakeitimo spręsti ne kaip yra dabar - balsų dauguma, bet sprendimą galint priimti ir ne mažiau kaip 1/4 savininkų. Taigi, teigiame, kad toks reglamentavimas yra nesuderinamas su teisine logika ir proporcingumo principu, todėl jo tikslingumas privalo būti įvertinamas iš naujo.

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

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

Pagarbiai  
Nacionalinės pastatų administratorių asociacijos  
Prezidentas



Miroslavas Monkevičius