



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO NR. 5D-2025/2.2-20 PRIEŠ PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2025-04-04 Nr. PA-54
Vilnius

TYRIMO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2025 m. sausio 6 d. gavo X (toliau citatose ir tekste – Pareiškėja) skundą dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), nagrinėjant jos 2024 m. rugsėjo 16 d. prašymą dėl daugiabučio namo savininkų bendrijos „A“ (toliau citatose ir tekste – Bendrija) likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo (toliau – Skundas).

2. Skunde nurodyta:

2.1. Pareiškėja yra „Palangos m. <...> namo [...] [toliau – Namas] buto Nr. [...] patalpų [...] ir žemės sklypo <...> [...] teisėta savininkė.“

„Bendrijoje įvesta destrukcija, nėra Bendrijos pirmininko, valdybos narių, revizoriaus, savininkai pasyvūs. 2024-03-05 pirmininkas A. P. iš JAR [Juridinių asmenų registro (toliau tekste ir citatose – JAR)] išregistruotas, tačiau galimai neteisėtai A. P. ir toliau vykdė bankinius pavedimus [...], tačiau ieškinyis teismui nepateiktas iki šiol [...].“

Pareiškėjos nuomone, „pirmininkui, išregistruotam iš JAR, turėjo būti automatiškai atjungta prieiga prie banko. Akivaizdu, kad nėra atsakingų institucijų reikiamos sistemos ir kontrolės, ar neveikia sistema, kad išregistruotam pirmininkui iš JAR paliekama landa naudotis banku, o pirmininkas tuo ir piktnaudžiavo, elgėsi nesąžiningai, padarė žalą bendraturčiams ir galimai sugalvojo schemą, kaip klaidinti Savivaldybę ir išvengti administracinės atsakomybės.“

Atkreiptinas dėmesys, kad nuo 2002 m. neatlikta Bendrijoje nė viena revizija, nuo 2018 m. pasikeitė keturi pirmininkai, tai kažką pasako apie Bendrijos valdymą ir Savivaldybės kontrolės nebuvimą.“

2.2. „Savivaldybė turi tarnauti žmogui, padėti spręsti problemas, o čia elgiasi priešingai ir toliau nuolaidžiauja pirmininkams, tarytum susitarę ir/ar Bendrija galbūt turi stiprų Savivaldybės palaikymą ir taip metų metais tęsiasi nevaldoma situacija.“

„2024-09-16 kreipiausi su prašymu, kurio Nr. (8.6.) D1-2357 į Savivaldybę dėl Bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo (Bendrijų įstatymo [Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (toliau – Įstatymas)] 14 straipsnis 9 punktą)“ (toliau – Prašymas).

Savivaldybė, gavusi Prašymą „nesikreipė į JAR tvarkytoją dėl Bendrijos likvidavimo pagal Civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste – CK] 2.70 straipsnį ir nepaskyrė Bendrijos likvidavimo procedūrų laikotarpiu laikinai bendrojo naudojimų objektų administratorių, nesivadovavo ir nevykdė CK 4.84 straipsnyje nustatytos tvarkos.“

2.3. „Todėl kreipiausi dar kartą į Savivaldybės administracijos direktorę dėl mano asmens priėmimo. 2024-10-08 vyko posėdis, kuriame dalyvavau ir aš, dalyvavo atsakingų tarnybų atstovai, juristas [toliau – Pasitarimas]. Buvo svarstytas klausimas dėl Bendrijos

likvidavimo ir laikino administratoriaus paskyrimo ir kiti klausimai dėl Bendrijos valdymo organų patikrinimo ir pažeidimų šalinimo ir kontrolės. Ūkio ir turto vyriausioji specialistė S. S. Pasitarimo metu pažadėjo per 2–3 dienas atlikti reikiamus veiksmus dėl Bendrijos likvidavimo ir administratoriaus skyrimo, teisininkas V. K. paaiškino visą procedūros tvarką. Pasitarimo protokolo Savivaldybė man nepateikė, reikiamų veiksmų nesiėmė ir neatliko iki šiol.“

„Vadovaujantis Įstatymo 14 straipsnio 9 punktu ir 20 straipsniu Bendrijos veiklos viešojo priežiūra ir kontrolė, Savivaldybė, gavusi mano Prašymą iki šiol nereagavo ir nevykdė savo pareigos (neveikimas) atlikti reikiamus veiksmus, pažeidė Įstatymo 14 straipsnio 9 punktą, 20 straipsnį ir nevykdė jiems priskirtas funkcijas pagal Vietos savivaldos įstatymą [...]“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierės „išnagrinėti mano skundą ir įpareigoti – rekomenduoti Savivaldybei nedelsiant atlikti reikiamus veiksmus dėl Bendrijos likvidavimo ir laikino administratoriaus skyrimo ir informuoti mane apie priimtus sprendimus.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Kartu su Skundu pateiktame Prašyme (Savivaldybėje gautas 2024 m. rugsėjo 16 d., registracijos Nr. (8.6.) D1-2357) pažymėta:

„2024-03-02 Bendrijos susirinkimo metu A. P. atsistatydino iš Bendrijos pirmininko pareigų. Atsistatydino ir visi valdybos nariai. Dokumentai pateikti JAR. Naujas pirmininkas, valdybos nariai, revizorius daugiau kaip 6 mėnesiai neišrinkti, neišrinktas joks Bendrijos narys laikinai eiti Bendrijos pirmininko pareigas. Tačiau A. P. vienašališkai be bendraturčių pritarimo pasirašinėja sutartis su projektuotojais, ekspertais, nepateikia bendraturčiams projekto, ekspertų išvadų, sąmatų, neskelbia konkurso rangovui atlikti pastato kapitalinio remonto darbams, nepateikia 2023 m. Bendrijos ūkinės-finansinės ataskaitos, pastato bendrojo naudojimo objektų metinių ir ilgalaikių planų, pajamų ir išlaidų sąmatos, Bendrijos veiklos metinės ataskaitos ir taip pažeidžia Įstatymo 14 straipsnio 6 punktą.

Visu aukščiau išdėstytu ir vadovaujantis Įstatymo 14 str. 9 p. „Iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba gavęs bendrijos pirmininko rašytinį pranešimą apie atsistatydinimą iš pareigų visuotinis susirinkimas turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 6 mėnesius nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba nuo bendrijos pirmininko atsistatydinimo iš pareigų dienos ir nėra pradėta bendrijos likvidavimo procedūra, bet kuris bendrijos narys turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi šį prašymą, kreipiasi į JAR tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo pagal CK 2.70 str., o bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu laikinai skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių, vadovaudamasi CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka. Likvidavus bendriją, šio administratoriaus veikla gali būti pratęsiama pagal CK 4.84 straipsnio nuostatas“, prašau Savivaldybę likviduoti Bendriją ir paskirti laikiną administratorių.“

5. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, 2025 m. sausio 24 d. raštu kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti informaciją, paaiškinimus, dokumentus, reikalingus Skundo tyrimui.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Iš Savivaldybės 2025 m. vasario 27 d. raštu Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, dokumentų bei paaiškinimų nustatyta:

6.1. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, ar Savivaldybė pateikė

raštu atsakymą į Prašymą (jeigu taip – pateikti Savivaldybės atsakymo kopiją, jeigu ne – nurodyti priežastis), pažymėjo:

„Pareiškėja pateikė Savivaldybės administracijos direktoriui 2024-09-15 prašymą „Dėl Bendrijos likvidavimo ir laikino administratoriaus skyrimo“ (registruotas 2024-09-16 Nr. (8.6)D1-2357) ir 2024-10-07 skundą [...] (registruotas 2024-10-07 Nr. (8.6)D1-2548), kuriame taip pat buvo prašoma paskirti laikiną bendrojo naudojimo objektų administratorių“ (Seimo kontrolieriui nepateikta Pareiškėjos 2024 m. spalio 7 d. skundo kopija).

Pareiškėjai atsakymas buvo išsiųstas 2024 m. lapkričio 6 d. raštu Nr. (8.6 Mr) D3-4655, kuriame nurodyta: „Atsakydami į Jūsų [2024 m. spalio 7 d.] skundą, informuojame, kad: [...]. Prašomą pradėti neplaninį Bendrijos patikrinimą pagal Jūsų kreipimosi turinį negalime, nes šiuo metu Bendrija neturi suformuotų juridinio asmens valdymo organų. Bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu laikinai skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius“ (Seimo kontrolieriui nebuvo pateikta atsakymo į Prašymą kopija).

6.2. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, ar Pasitarimo metu buvo rašomas protokolas, jeigu taip – pateikti protokolo kopiją, paaiškinti, kodėl jo kopija nebuvo pateikta Pareiškėjai; jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis, informavo:

„Pareiškėja 2024-10-08 buvo priėmimo pas Savivaldybės administracijos [...] direktorių, kurio metu po diskusijų buvo nutarta kreiptis į Juridinių asmenų registro (toliau – JAR) tvarkytoją dėl Bendrijos likvidavimo.“

„Priėmimo pas Savivaldybės administracijos direktorių metu (2024-10-08) protokolas nebuvo rašomas, nes to nereikalauja teisės aktai.“

6.3. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, ar Savivaldybė, gavusi Prašymą, ėmėsi priemonių Bendrijos valdymo, Namų bendrojo naudojimo objektų administravimo problemoms spręsti (jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis): 1) ar priėmė motyvuotą sprendimą pradėti (nepradėti) Bendrijos valdymo organų veiklos (dėl naujo Bendrijos pirmininko išrinkimo, Bendrijos nario išrinkimo laikinai eiti Bendrijos pirmininko pareigas, dėl vienašališko buvusio Bendrijos pirmininko sutarčių su projektuotojais, ekspertais sudarymo, Namų kapitalinio remonto projekto, ekspertų išvadų, sąmatų nepateikimo Namų bendraturčiams, konkurso Namų kapitalinio remonto darbams atlikti neorganizavimo, 2023 m. Bendrijos ūkinės-finansinės ataskaitos, Namų bendrojo naudojimo objektų metinių ir ilgalaikių planų, pajamų ir išlaidų sąmatos, Bendrijos veiklos metinės ataskaitos nepateikimo Namų bendraturčiams) neplaninį patikrinimą, jeigu taip – pateikti tokio sprendimo ir pranešimo Pareiškėjai apie priimtą sprendimą kopijas, paaiškino:

„Pareiškėja 2024-10-07 prašyme prašė pradėti Bendrijos veiklos patikrinimą (neplaninį pagal kreipimosi turinį), tačiau tuo metu Bendrija neturėjo nė vieno valdymo organo“, „nesant nei vienam Bendrijos valdymo organui, kuris galėtų pateikti dokumentus ir informaciją, Savivaldybė neturėjo galimybės pradėti Bendrijos valdymo veiklos neplaninio patikrinimo.“

6.4. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, ar Savivaldybė raštu suteikė konsultaciją Bendrijos nariams, kad jie išrinktų naują Bendrijos pirmininką, kad Bendrijai laikinai vadovautų vienas iš Bendrijos narių ir pan., informavo: „Savivaldybės darbuotoja telefonu bendravo su buvusiu Bendrijos pirmininku, kuris pranešė, kad Bendrijos nariai nori, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus valdytų įsteigta Bendrija, o Pareiškėjos nuomone, Bendrija turi būti likviduota ir laikinai paskirtas administratorius. Iš to paties buvusio pirmininko sužinota, kad Bendrijos narių iniciatyvinė grupė nekartą šaukė susirinkimus naujam pirmininkui išrinkti.“

6.5. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės klausimą, ar, atsižvelgus į tai, kad, 2025 m. sausio 24 d. viešosios juridinių asmenų paieškos duomenimis, naujas Bendrijos pirmininkas iki šiol neišrinktas (paskutiniai dokumentai, registruoti JAR, yra 2024 m. kovo 7 d. gautas prašymas, visuotinio narių susirinkimo protokolas dėl pirmininko, valdybos pirmininko ir valdybos narių atšaukimo), buvo kreiptasi į JAR tvarkytoją dėl Bendrijos likvidavimo pagal CK 2.70 straipsnį ir laikinai, Bendrijos likvidavimo procedūrų

vykdymo laikotarpiui, paskyrė Namu bendrojo naudojimo objektų administratorių, vadovaujantis CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, pažymėjo:

„Siekdama minėtos Bendrijos narius informuoti apie numatomą Bendrijos likvidavimą, Savivaldybė parengė ir minėtos Bendrijos laiptinėse esančiose skelbimų lentose patalpino informaciją apie numatomą kreipimąsi į JAR.“

Savivaldybės 2024 m. spalio 23 d. pranešime Namu butų ir kitų patalpų savininkams nurodyta: „[...] Pagal Įstatymo 14 straipsnio 9 punktą jei bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 6 mėnesius nuo bendrijos pirmininko atsistatydinimo iš pareigų dienos ir nėra pradėta bendrijos likvidavimo procedūra, bet kuris bendrijos narys (įgaliotinis) turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo. CK 2.70 straipsnio 2 punkte įtvirtinta nuostata, kad JAR tvarkytojas turi teisę inicijuoti juridinio asmens likvidavimą, jei nesuformuoti juridinio asmens valdymo organai ir dėl to jie negali priimti sprendimų ilgiau negu šešis mėnesius. Prašome artimiausiame susirinkime suformuoti juridinio asmens valdymo organus. Jei nebus išrinktas Bendrijos pirmininkas, Savivaldybė kreipsis į JAR tvarkytoją inicijuoti juridinio asmens likvidavimą.“

Savivaldybė taip pat paaiškino, kad „pagal Įstatymo 14 straipsnio 9 dalį savivaldybės vykdomoji institucija kreipiasi į JAR tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo pagal CK 2.70 straipsnį, o bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu laikinai skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Kadangi Bendrijos likvidavimo procedūra nebuvo pradėta [nuo 2025 m. sausio 30 d. įregistruotas naujas Bendrijos pirmininkas ir valdyba], todėl nebuvo laikinai paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius.“

6.6. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės prašymą, tuo atveju, jeigu Bendrijos pirmininko pareigos vykdomos teisės aktų nustatyta pagrindu, tačiau, gavus Prašymą, nebuvo atliktas Bendrijos valdymo organų veiklos neplaninis patikrinimas visais Prašyme nurodytais klausimais, atlikti neplaninį patikrinimą ir apie jo rezultatus informuoti Pareiškėją (Seimo kontrolieri pateikti valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją ir atsakymo Pareiškėjai kopiją); kitu atveju – suteikti raštu konsultaciją Pareiškėjai, koku būdu galėtų būti sprendžiamos Prašyme iškeltos Bendrijos valdymo, remonto darbų organizavimo problemos, jeigu tai nebuvo padaryta anksčiau, informavo:

6.6.1. „Bendrijos narių iniciatyvinė grupė 2024-12-08 sušaukė visuotinį susirinkimą, kuriame buvo išrinktas Bendrijos pirmininkas ir buvo pateikti dokumentai JAR, tačiau pirmininkas tuo metu nebuvo įregistruotas, nes jis Name neturėjo buto, todėl privalėjo būti sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba.

Pagal JAR 2025-01-31 išrašą šiuo metu, nuo 2025-01-30, įregistruotas Bendrijos pirmininkas ir valdyba (4 nariai), kurią išrinko visuotiniame 2025-01-19 susirinkime.“

6.6.2. „Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes, artimiausiu metu bus pradėtas Bendrijos neplaninis patikrinimas (dėl vienašališko buvusio bendrijos pirmininko sutarčių su projektuotojais, ekspertais sudarymo, Namu kapitalinio remonto projekto, ekspertų išvadų, sąmatų nepateikimo Namu bendraturčiams, konkurso Namu kapitalinio remonto darbams atlikti neorganizavimo, 2023 m. ūkinės-finansinės ataskaitos, Namu bendrojo naudojimo objektų metinių ir ilgalaikių planų, pajamų ir išlaidų sąmatos, Bendrijos veiklos ataskaitos nepateikimo Namu bendraturčiams).“

7. JAR 2025 m. kovo 20 d. duomenimis:

7.1. Bendrijos narių susirinkimo sprendimas dėl Bendrijos pirmininko ir valdybos narių atšaukimo pateiktas 2024 m. kovo 2 d. (registruotas 2024 m. kovo 7 d.);

7.2. paskutinis Bendrijos pirmininko išrinkimas registruotas 2025 m. sausio 30 d. (prašymas pateiktas 2025 m. sausio 22 d.; anksčiau buvo registruoti 4 Bendrijos pirmininkai).

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

8. Lietuvos Respublikos įstatymai

8.1. Konstitucijos:

5 straipsnis – „[...] Valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.“

120 straipsnis – „[...] Savivaldybės pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai.“

8.2. Vietos savivaldos įstatymo (toliau – VSI):

4 straipsnis „Vietos savivaldos principai“ – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 5) teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir įstaigų veikla grindžiama Konstitucija, įstatymais ir kitais teisės aktais; [...] 9) veiklos viešumo ir skaidrumo. Informacija apie savivaldybės institucijų ir įstaigų veiklą, sprendimų projektus ir priimtus sprendimus yra vieša. [...]“

6 straipsnis „Savarankiškosios savivaldybių funkcijos“ – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos)) savivaldybių funkcijos: [...] 42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles [...]“

8.3. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (Įstatymas):

14 straipsnio „Bendrijos pirmininkas“ 9 dalis – „Iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba gavęs bendrijos pirmininko rašytinį pranešimą apie atsistatydinimą iš pareigų visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 6 mėnesius nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba nuo bendrijos pirmininko atsistatydinimo iš pareigų dienos ir nėra pradėta bendrijos likvidavimo procedūra, bet kuris bendrijos narys (įgaliotinis) turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi šį prašymą, kreipiasi į Juridinių asmenų registro tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo pagal Civilinio kodekso 2.70 straipsnį, o bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu laikinai skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių, vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka. Likvidavus bendriją, šio administratoriaus veikla gali būti pratęsiama pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas.“

27 straipsnio „Savivaldybių institucijų ir bendrijų asociacijų pagalba bendrijų steigimui ir veiklai“ 1 dalis – „Savivaldybių vykdomosios institucijos teikia teisinę ir organizacinę pagalbą daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkams steigiant bendrijas, organizuoja ir teikia nemokamas konsultacijas bendrijų steigimo ir veiklos, bendrijų reorganizavimo ir likvidavimo klausimais. [...]“

8.4. Viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI):

3 straipsnis „Viešojo administravimo principai: – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 4) įstatymo viršenybės. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; 5) 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 [...]“

10 straipsnio „Administracinių sprendimų priėmimas“ 4 dalis – „Viešojo administravimo subjektas administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos. [...] Kai dėl

objektyvių priežasčių per šį terminą administracinis sprendimas negali būti priimtas, viešojo administravimo subjektas šį terminą gali pratęsti ne ilgiau kaip 10 darbo dienų. Asmeniui apie tokį termino pratęsimą per 5 darbo dienas nuo sprendimo pratęsti terminą priėmimo dienos pranešama raštu ir nurodomos pratęsimo priežastys.“

8.5. *Civilinio kodekso (CK):*

2.70 straipsnio „*Juridinio asmens likvidavimas juridinių asmenų registro tvarkytojo iniciatyva*“ 1 dalis – „Juridinių asmenų registro tvarkytojas turi teisę inicijuoti juridinio asmens likvidavimą, kai yra bent viena iš šių aplinkybių: [...] 2) nesuformuoti juridinio asmens valdymo organai ir dėl to jie negali priimti sprendimų ilgiau negu šešis mėnesius; [...]“

4.83 straipsnio „*Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe*“ 3 dalis – „[...] Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją [...] arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...] 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.“

4.84 straipsnio „*Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties*“

1 dalis – „Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos [...], taip pat jei bendrija likviduota [...], skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.“;

2 dalis – „[...] Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija [...]“

9. Kiti teisės aktai – *Palangos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T2-88 patvirtintų Palangos miesto savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių (toliau – Taisyklės):*

16 punktas – „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.“

17 punktas – „Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. [...]“

19 punktas – „[...] Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.“

23 punktas – „Neplaninis patikrinimas kontrolieriaus sprendimu nedelsiant nutraukiamas, kai paaiškėja, kad [...] fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas.“

24 punktas – „Apie [...] nutrauktą neplaninį patikrinimą savivaldybės administracija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusį asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydama [...] nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus.“

T

Tyrimui reikšminga teismų praktika

10. *Konstitucinio Teismo praktika:*

1999 m. birželio 23 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai – „Konstitucija ir įstatymai saugo ir gina savininkų teises nepriklausomai nuo to, ar daugiabučiame gyvenamajame name yra įsteigta bendrija, ar tokios bendrijos nėra“;

2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d., 2016 m. spalio 5 d. nutarimai – „Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas [...]“.

2016 m. spalio 5 d. nutarimas – [...] visi butų ir kitų patalpų savininkai turi vienodą interesą gauti kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas [...]“.

2004 m. gruodžio 13 d. nutarimas – „Neleistina, kad valstybės ir savivaldybių įstaigų darbas būtų organizuotas taip, kad į valstybės ar savivaldybės instituciją, valstybės tarnautoją tam tikru reikalu kreipęsis asmuo būtų priverstas dar kartą kreiptis tuo pačiu reikalu dėl to, kad po pirmojo kreipimosi, nors šis ir buvo pagrįstas ir atitiko visus teisės aktuose nustatytus reikalavimus (įskaitant procedūrinius), šio reikalo nagrinėjimas nebuvo inicijuotas.“

2005 m. liepos 8 d. nutarimas – „[...] konstitucinė nuostata, jog savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, reiškia ir tai, kad jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės jas ir vykdo [...] ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tačiau nė viena iš šių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje, jos visos yra reglamentuojamos įstatymais.“

2012 m. spalio 26 d., 2012 m. lapkričio 10 d. išvados – „konstitucinis atsakingo valdymo principas [...] suponuoja tai, kad visos valstybės institucijos ir pareigūnai turi vykdyti savo funkcijas vadovaudamiesi Konstitucija, teise, veikdami Tautos ir Lietuvos valstybės interesais ir tinkamai įgyvendinti jiems Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus.“

11. *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktika:*

2007 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵-990/2007 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. Priešingu atveju viešojo administravimo paslaugų vartotojui gali kilti neaiškumų, kaip ir koku būdu jis (paslaugų vartotojas) turi elgtis, siekdamas gauti kokybišką viešąją paslaugą.“

2013 m. birželio 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A502-940/2013 – „[...] VAĮ [...] nuostatos įpareigoja viešojo administravimo subjektus priimtame administraciniame sprendime nurodyti pagrindinius faktus, argumentus ir įrodymus, pateikti teisinį pagrindą, motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas [...]“.

2014 m. gegužės 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet koku būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatytu būdu. [...]“.

2015 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015: „[...] pirmiausia paminėtina, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas [...] Tinkamas, atsakingas valdymas, kaip yra aišku iš LVAT praktikos, neatsiejamas ir nuo gero administravimo reikalavimų. Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.) (LVAT 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-1605/2012, 2015-10-07 sprendimas administracinėje byloje Nr. A-1095-492/2015).“

2018 m. vasario 26 d. nutartis administracinėje byloje Nr. P-5-50-502/2018 – „Viešojoje teisėje veikiančios įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų 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. [...]“

2025 m. vasario 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-39-520/2025 – „[...] viešojo administravimo subjektas neturi diskrecijos teisės peržengti jam nustatytos kompetencijos ribas ar veikti tokiu būdu, kokio nenumato teisės aktai (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 m. lapkričio 6 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-704-662/2024; kt.). [...]“

Tyrimo išvados

12. Apibendrinus Skunde nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad Pareiškėja skundžiasi Savivaldybės pareigūnų neveikimu, gavus Prašymą ir teisės aktuose nustatyta tvarka nesiimant veiksmų dėl Bendrijos likvidavimo, nepaskiriant laikino Namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus (pažymos 2 punktas).

13. Apibendrinus šiam tyrimui aktualų teisinį reglamentavimą, teismų praktiką pažymėtina, kad vadovaujantis Konstitucija (pažymos 8.1 papunktis) ir Konstitucinio Teismo jurisprudencija (pažymos 10 punktas), valdžios institucijos, tarp jų ir Savivaldybė, turi tarnauti žmonėms. Savivaldybės joms įstatymais priskirtas funkcijas turi vykdyti ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos, nė viena iš savivaldybių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje, jos visos yra reglamentuojamos įstatymais.

Konstitucinis Teismas yra akcentavęs (pažymos 10 punktas), kad daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas. Todėl ypač svarbu, kad savivaldybės, vykdydamos funkcijas, susijusias su šio viešojo intereso tinkamu įgyvendinimu (bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių skyrimo klausimais), veiktų vadovaudamosi Konstitucija, teise, tinkamai vykdytų joms Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus, veiktų atsakingai tam, kad būtų užtikrintas minėtas viešasis interesas, o butų ir kitų patalpų savininkai gautų kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas, be kita ko, tais atvejais, kai daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus administruoja Bendrijos valdymo organai. Konstitucija ir įstatymai saugo ir gina savininkų teises nepriklausomai nuo to, ar daugiabučiame gyvenamajame name yra įsteigta bendrija, ar tokios bendrijos nėra.

Vadovaujantis VAĮ įstatymo viršenybės principo reikalavimais (pažymos 8.4 papunktis), VSĮ (pažymos 8.2 papunktis), remiantis LVAT praktika (pažymos 11 punktas), Savivaldybės veikla, vykdančią valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, turi būti aiški, nedviprasmiška. Savivaldybė turi tinkamai įgyvendinti tiek bendruosius teisės principus (teisinės valstybės, teisės viršenybės ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principus (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.), taip pat ir pagrindinius vietos savivaldos principus (teisėtumo, veiklos skaidrumo ir kt.). Savivaldybės administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais.

14. Vadovaujantis Įstatymo 14 straipsnio 9 dalimi (pažymos 8.3 papunktis) ir CK (pažymos 8.5 papunktis), jeigu Bendrijos visuotiniame susirinkime per 6 mėnesius neišrenkamas naujas Bendrijos pirmininkas po Bendrijos pirmininko rašytinio pranešimo apie

atsistatydinimą ir nėra pradėta Bendrijos likvidavimo procedūra, bet kuris Bendrijos narys turi teisę kreiptis į Savivaldybę dėl Bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo. Savivaldybė, gavusi tokį prašymą, turi kreiptis į JAR tvarkytoją dėl Bendrijos likvidavimo pagal CK 2.70 straipsnį (JAR tvarkytojo iniciatyva), o Bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu laikinai skirti bendrojo naudojimo objektų administratorių, vadovaudamasi CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka.

Vadovaujantis VAĮ 10 straipsnio 4 dalimi (pažymos 8.4 papunktis), Savivaldybė administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos. Kai dėl objektyvių priežasčių per šį terminą administracinis sprendimas negali būti priimtas, Savivaldybė šį terminą gali pratęsti ne ilgiau kaip 10 darbo dienų. Asmeniui apie tokį termino pratęsimą per 5 darbo dienas nuo sprendimo pratęsti terminą priėmimo dienos pranešama raštu ir nurodomos pratęsimo priežastys.

Vadovaujantis VAĮ įstatymo viršenybės principu (pažymos 8.4 papunktis) bei remiantis LVAT praktika (pažymos 11 punktas), administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais, viešojo administravimo subjektas, bet kokiu būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją teisės aktų nustatytu būdu.

Viešojoje teisėje veikiančys įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai, taigi, ir Savivaldybė, turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, o plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas. Savivaldybė, vykdydama įstatymais jai priskirtą veiklą, neturi diskrecijos teisės peržengti jai nustatytos kompetencijos ribas ar veikti tokiu būdu, kokio nenumato teisės aktai, t. y. privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama (pažymos 10 punktas).

Pažymėtina, kad, kaip konstatavo Konstitucinis Teismas (pažymos 10 punktas), neleistina, kad savivaldybių įstaigų darbas būtų organizuotas taip, kad į savivaldybės instituciją, valstybės tarnautoją tam tikru reikalu kreipęsis asmuo būtų priverstas dar kartą kreiptis tuo pačiu reikalu dėl to, kad po pirmojo kreipimosi, nors šis ir buvo pagrįstas ir atitiko visus teisės aktuose nustatytus reikalavimus, šio reikalo nagrinėjimas nebuvo inicijuotas.

Pagal šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes, Pareiškėja, atsižvelgusi į tai, kad Bendrijos nariai per 6 mėnesius nuo Bendrijos pirmininko atšaukimo (Bendrijos narių susirinkimo sprendimas dėl Bendrijos pirmininko ir valdybos narių atšaukimo įregistruotas JAR 2024 m. kovo 7 d.; pažymos 7.1 papunktis) neišsirinko naujo Bendrijos pirmininko, įstatyme nustatyta tvarka 2024 m. rugsėjo 16 d. pateikė Prašymą Savivaldybei dėl Bendrijos likvidavimo ir Namų bendrojo naudojimo objektų laikino administratoriaus paskyrimo. Nesulaukusi Savivaldybės atsakymo į Prašymą Pareiškėja į Savivaldybę tuo pačiu klausimu kreipėsi kartotinai (2024 m. spalio 7 d. skundas; pažymos 2.3 ir 6.1 papunkčiai).

14.1. Įvertinus šio tyrimo metu nustatytas Savivaldybės pareigūnų veiklos aplinkybes, konstatuotina, kad, gavus įstatymo 14 straipsnio 9 dalies reikalavimus atitinkančią Prašymą dėl Bendrijos likvidavimo ir Namų bendrojo naudojimo objektų laikino administratoriaus paskyrimo, Savivaldybės pareigūnai Prašymo nagrinėjimo metu, 2024 m. spalio 8 d. (po kartotinio Pareiškėjos kreipimosi), organizavo Pasitarimą, kurio metu sukėlė teisėtus lūkesčius Pareiškėjai, kad artimiausiu metu ims spręsti klausimą ir bus įvykdyti įstatymo 14 straipsnio 9 dalies reikalavimai (buvo nutarta kreiptis į JAR tvarkytoją dėl Bendrijos likvidavimo; pažymos 2.3 ir 6.2 papunkčiai), tačiau jokio administracinio sprendimo nustatyta tvarka nepriėmė.

Savivaldybės pareigūnai, vietoj įstatymo ir VAĮ reikalavimus atitinkančio administracinio sprendimo priėmimo nustatytu laiku, kaip vykdant įstatymo reikalavimus buvo įsipareigota Pasitarime, t. y. vietoj to, kad būtų kreipėsi į JAR dėl Bendrijos likvidavimo ir ėmėsi veiksmų laikinam Namų administratoriui skirti, po Prašymo nagrinėjimo termino

pabaigos, 2024 m. spalio 23 d., Savivaldybės pranešimu (praėjus daugiau nei 7 mėnesiams po Bendrijos pirmininko atšaukimo iš pareigų įregistravimo JAR) Namų patalpų savininkams pasiūlė dar kartą Bendrijos susirinkime „suformuoti juridinio asmens valdymo organus“ (pažymos 6.5 papunktis), nepagrįstai nurodydami tokio Savivaldybės veiksmo teisinio pagrindo bei neatsižvelgdami į Bendrijos valdymo organų dažnus pokyčius (pažymos 2.1 ir 7.2 papunkčiai), su Bendrijos valdymu ir Namų technine priežiūra susijusias ilgalaikes problemas (nevykdomos Savivaldybės 2020 metais pateiktos rekomendacijos, nevykdomos Įstatyme nustatytos funkcijos ir kt., pažymos 6.1 ir 6.3 papunkčiai; Seimo kontrolierės pažymos 2023 m. vasario 22 d. Nr. 4D-2022/2-1399, 2023 m. lapkričio 29 d. Nr. 4D-2022/2-865, 2024 m. kovo 13 d. Nr. 4D-2023/2-1034).

Taigi, Savivaldybės pareigūnai veikė ne teisės aktuose nustatytu būdu, nesilaikė Įstatymo 14 straipsnio 9 dalies bei VAĮ 10 straipsnio 4 dalies reikalavimų ir per 20 darbo dienų nuo Prašymo gavimo dienos (iki 2024 m. spalio 14 d.; Prašymo nagrinėjimo terminas nebuvo pratęstas) nepriėmė administracinio sprendimo dėl kreipimosi į JAR tvarkytoją dėl Bendrijos likvidavimo pagal CK 2.70 straipsnį, o Bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu – laikino bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo. Savivaldybės pareigūnai neišnagrinėjo Prašymo pagal išsamumo principo reikalavimus ir nustatyta tvarka Pareiškėjai nepateikė atsakymo į šį Prašymą (pažymos 6.1 papunktis).

Vadovaujantis VAĮ išsamumo principo reikalavimais (pažymos 8.3 papunktis) Savivaldybė į skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama skundo turinį.

Pastebėtina, kad Savivaldybės pareigūnai, teikdami Pareiškėjai 2024 m. lapkričio 6 d. atsakymą į 2024 m. spalio 7 d. skundą, neatsižvelgė į tai, kad Bendrija jau 8 mėnesiai neturi valdymo organų, kad Bendrijos narių iniciatyvinė grupė ne kartą šaukė susirinkimus naujam pirmininkui išrinkti ir jis vis nebuvo išrenkamas, taip pat nepriėmė sprendimo dėl Įstatymo 14 straipsnio 9 dalies reikalavimų vykdymo ir kreipimosi į JAR dėl Bendrijos likvidavimo, nesilaikydama išsamumo principo reikalavimų, motyvuotai nepaaiškino savo neveikimo priežasčių (pažymos 6.2 ir 6.4 papunkčiai).

Pažymėtina, kad nuo Įstatymo reikalavimais pagrįsto Pareiškėjos 2024 m. rugsėjo 16 d. Prašymo likviduoti Bendriją pateikimo iki naujų Bendrijos valdymo organų išrinkimo 2025 m. sausio 30 d. įregistravimo JAR praėjo daugiau nei 4 mėnesiai, taigi, tiek laiko Savivaldybė nepagrįstai nevykdė jai Įstatymo 14 straipsnio 9 dalyje nustatytos pareigos kreiptis į JAR dėl Bendrijos likvidavimo pagal Prašymą (Bendrija valdymo organų neturėjo daugiau nei 10 mėnesių; pažymos 7 punktą).

14.2. Vadovaujantis VSĮ (pažymos 8.2 papunktis), Įstatymu (pažymos 8.3 papunktis), CK (pažymos 8.5 papunktis), Savivaldybė privalo vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolę pagal Savivaldybės Taisyklės (pažymos 9 punktą). Taisyklėse nustatyta, kad Savivaldybė, gavusi patalpų savininko skundą, jį turi įvertinti per 20 darbo dienų nuo jo gavimo ir priimti sprendimą pradėti neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti ir apie priimtą sprendimą raštu informuoti skundą pateikusį asmenį. Vadovaujantis Taisyklių 16 punktu, neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Vadovaujantis Taisyklių 19 punktu, neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Vadovaujantis Taisyklių 23 ir 24 punktais, neplaninis patikrinimas Savivaldybės sprendimu nedelsiant nutraukiamas, kai paaiškėja, kad fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas, Savivaldybė apie nutrauktą neplaninį patikrinimą

ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu turi informuoti Pareiškėją, nurodydama nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus.

Kaip nustatyta šio tyrimo metu, Pareiškėja Prašyme taip pat nurodė aplinkybes, susijusias su buvusio Bendrijos pirmininko galimai netinkama veikla (vienašališkai be bendraturčių pritarimo pasirašinėja sutartis su projektuotojais, ekspertais, nepateikia bendraturčiams projekto, ekspertų išvadų, sąmatų, neskelbia konkurso dėl rangovo pastato kapitalinio remonto darbams atlikti, nepateikia 2023 m. Bendrijos ūkinės-finansinės ataskaitos, pastato bendrojo naudojimo objektų metinių ir ilgalaikių planų, pajamų ir išlaidų sąmatos, Bendrijos veiklos metinės ataskaitos; pažymos 4 punktą).

Kadangi, kaip buvo minėta pirmiau, Savivaldybė nepateikė Pareiškėjai atsakymo į Prašymą, taigi, darytina išvada, kad Savivaldybė pagal Prašymą nepriėmė motyvuoto sprendimo pradėti Bendrijos valdymo organų veiklos neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti Taisyklėse nustatyta tvarka ir terminu.

Įvertinus Savivaldybės pareigūnų veiksmus, išnagrinėjus Pareiškėjos 2024 m. spalio 7 d. skundą (kuriame, kaip teigia Savivaldybė, buvo prašoma pradėti neplaninį Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą; pažymos 6.1 papunktis) konstatuotina, kad Savivaldybė pagrįstai nepradėjo Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo, nes tuo metu Bendrija neturėjo suformuotų Bendrijos valdymo organų, taigi, minėtame skunde nurodytos aplinkybės nebuvo susijusios su esamų Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra ir kontrole. Pažymėtina, kad Savivaldybės pareigūnai 2025 m. lapkričio 6 d. atsakyme Pareiškėjai – administraciniame sprendime nepradėti Bendrijos valdymo organų veiklos neplaninio patikrinimo, šio sprendimo nemotyvavo Taisyklių nuostatomis, pvz., Taisyklių 19, 23 punktais, o tai neatitinka VAĮ įstatymo viršenybės, išsamumo principų reikalavimų (pažymos 6.1, 6.3 papunkčiai ir 9 punktą).

Pastebėtina, kad šio tyrimo metu Savivaldybė informavo Seimo kontrolierę, kad, atsižvelgusi į tai, kad nuo 2025 m. sausio 30 d. JAR įregistruoti nauji Bendrijos valdymo organai, artimiausiu metu (po 2025 m. vasario 27 d.; pažymos 6 punktą) ji pradės Bendrijos valdymo organų neplaninį patikrinimą pagal Pareiškėjos Prašymo turinį (pažymos 6.6.2 papunktis), nors Prašyme buvo nurodytos ankstesniųjų, o ne nuo 2025 m. sausio 30 d. veikiančių naujų Bendrijos valdymo organų veiklos problemos. Manytina, kad šiuo atveju, nesant Taisyklių 16 punkte nustatytų pagrindų (Savivaldybei negavus skundo dėl naujų Bendrijos valdymo organų veiklos, neturint informacijos apie galimus pažeidimus naujų Bendrijos valdymo organų veikloje) nėra nei teisinio, nei faktinio pagrindo atlikti neplaninį naujų Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą.

Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes, šio Skundo tyrimo kontekste vertintina, kad Savivaldybės pareigūnai nepagrįstai neatkreipė dėmesio į Taisyklių 23 punkto reikalavimus, kad pradėtas neplaninis nebesančio valdytojo patikrinimas Savivaldybės sprendimu nedelsiant turi būti nutrauktas, todėl jo pradėti nėra teisinio pagrindo. Taigi, tuo atveju, jeigu Savivaldybė iš tiesų pradėjo buvusių Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą, jis nedelsiant turi būti nutrauktas ir apie tai raštu turi būti informuota Pareiškėja.

15. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybės pareigūnai pažeidė Pareiškėjos teisę į gerą viešąjį administravimą, nes, gavę Prašymą, jo neišnagrinėjo, nepriėmė motyvuotų administracinių sprendimų (dėl kreipimosi į JAR dėl Bendrijos likvidavimo, dėl Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo nepradėjimo), nepateikė Pareiškėjai atsakymo VAĮ, įstatyme, Taisyklėse nustatyta tvarka ir terminais, nesilaikė VAĮ įtvirtintų įstatymo viršenybės ir išsamumo principų reikalavimų, taip neužtikrino Savivaldybės veiklos aiškumo, tinkamo bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės), gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, skaidrumo ir kt.) reikalavimų įgyvendinimo.

Dėl pirmiau nurodytų priežasčių konstatuotina, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu Skundas pripažintinas pagrįstu.

Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas pasikeitusias aplinkybes (išrinkti nauji Bendrijos valdymo organai), nėra tikslinga Savivaldybei rekomenduoti kartotinai išnagrinėti Prašymą teisės aktuose nustatyta tvarka.

16. Atsižvelgiant į Skunde nurodytas aplinkybes dėl galimai neteisėtos buvusio Bendrijos pirmininko veiklos po Bendrijos narių susirinkimo sprendimo dėl Bendrijos pirmininko atšaukimo (pažymos 2.1 ir 7.1 papunkčiai), Pareiškėjai paaiškintina, kad vadovaujantis CK 2.82 straipsnio 4 dalimi juridinių asmenų organų sprendimai (šiuo atveju – buvusio Bendrijos pirmininko) gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosiems įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams (ieškinį gali pareikšti juridinio asmens dalyvis arba kiti įstatymuose numatyti asmenys, tokiems ieškiniams nustatomas trijų mėnesių ieškinio senaties terminas. Jis pradedamas skaičiuoti nuo tos dienos, kurią ieškovas sužinojo arba turėjo sužinoti apie ginčijamą sprendimą, jeigu CK ir kiti įstatymai nenustato kitokio ieškinio senaties termino ir kitokios sprendimo nuginkijimo tvarkos).

Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad CK 1.136 straipsnio 2 dalies 5 punkto pagrindu atsirandančias civilines teises ir pareigas (dėl žalos padarymo), vadovaujantis CK 1.138 straipsniu, gina teismas. Taigi, jeigu, Pareiškėjos nuomone, buvęs Bendrijos pirmininkas Pareiškėjai padarė žalą, ji turi teisę kreiptis į teismą dėl žalos atlyginimo.

Be to, pastebėtina, kad, jeigu, Pareiškėjos nuomone, buvusio Bendrijos pirmininko veiksmuose yra nusikalstamos veikos požymių, Pareiškėja turi teisę dėl to kreiptis į teisėsaugos institucijas (policiją, prokuratūrą), kurios pagal kompetenciją įvertins jos nurodytas aplinkybes ir priims atitinkamus sprendimus.

SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

17. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia

pareiškėjos X skundą dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės bei daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių skyrimo funkcijas pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

18. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 ir 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja **Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriui**:

18.1. informuoti Seimo kontrolierę ir Pareiškėją apie galimai pradėto buvusio Bendrijos pirmininko veiklos patikrinimo nutraukimą;

18.2. įtraukti Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą į 2026 m. planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą;

18.3. informuoti, kokių teisinių, organizacinių priemonių imtasi, kad ateityje:

18.3.1. būtų tinkamai įgyvendinami VAĮ 10 straipsnio 4 dalies ir įstatymo 14 straipsnio 9 dalies reikalavimai, t. y. Savivaldybės administraciniai sprendimai dėl kreipimosi į JAR dėl daugiabučių namų savininkų bendrijų likvidavimo būtų priimami minėtų įstatymų nustatyta tvarka ir terminais ir apie juos raštu būtų informuojami šiais klausimais prašymus pateikę asmenys;

18.3.2. daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcija būtų vykdoma Taisyklėse nustatyta tvarka (per 20 darbo dienų nuo skundo gavimo priimant motyvuotus sprendimus pradėti neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti, apie priimtą sprendimą raštu informuojant skundą pateikusį asmenį, pradedant tik esamų valdytojų veiklos patikrinimus, paaiškėjus, kad fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas nedelsiant nutraukiant pradėtą valdytojo patikrinimą);

18.3.3. asmenų prašymai būtų nagrinėjami pagal visą jų turinį, laikantis išsamumo principo reikalavimų.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašom pranešti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, t. y. ne vėliau kaip per 30 dienų nuo rekomendacijų gavimo dienos.

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė