

Vartotojų skundai – problemų atskleidimo ir jų sprendimo prielaida

Pranešimas Praktiniam seminarui

“Būsto savininkų ir nuomininkų skundai.

Ar visuomet vartotojas teisingas?”

Algirdas Glodenis

inžinierius, teisės magistras

2009 m. lapkričio 25 d.

Vilnius

Turinys

1. Kolektyvinio vartotojo problema
2. Papildomų radiatoriaus sekcijų problema
3. Bendrijos lėšų statusas
4. Dalies bendrojoje nuosavybėje nustatymas
5. Dėl notarų (antstolių) atsakomybės
6. Dėl teisės įeiti į butą
7. Dėl įstatymo normų (ne)taikymo bendrijose
8. Kitos problemos

Priedas

Kolektyvinio vartotojo problema I

Problemos iškėlimas

- LR CK (4.85 str.) apie patalpų savininkų sprendimų priėmimą dėl bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimo
- Ūkio ministerijos patvirtintų 2003 m. ŠTirVT 165 punkto ir kitų punktų normos, kad tik „visi kartu“ butų savininkai gali priimti sprendimus dėl bendrųjų interesų, susijusių su Šilumos ūkiu, tenkinimo
- Palangos miesto DNSB ginčas su patalpų savininku „dėl teisės pradėti atsijungimo nuo centralizuoto šilumos tiekimo procedūra“

Sprendimo žingsniai

- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006-09-13 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-480/2006
- Bendrijų įstatymo projekto XP-1041 (2) ir (3) versijų 10 str. 14 d. sprendimai dėl bendraturčių bendrųjų interesų tenkinimo, 15 str. 2 d. norma dėl sutarčių sudarymo
- Šilumos ūkio įstatymo (Žin., 2007, Nr. 130-5259) 27 str. 6 d. dėl vartotojų sprendimų priėmimo
- ŠTirVT (2009, Nr. 1-14) 203.6 ir 295.6 p.,p. Dėl Valdytojo teisės pasirašyti sutartį su šilumos ir K.V. tiekėju pagal patalpų savininkų sprendimą

Kolektyvinio vartotojo problema II

Likusi neišspręsta problema

- LR CK (patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. įstatymu Nr. VIII-1864) 4.85 str. apie patalpų savininkų sprendimų priėmimą dėl bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimo:
 1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip.
- Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimo dėl Bendrijų įstatymo kai kurių straipsnių atitikimo Konstitucijai (Žin., 2000-12-28, Nr.) išaiškinimas apie Bendrijos prigimtį:
 2. Daugiabučio namo savininkų bendrija yra laisvos narystės patalpų savininkų asociacija. Nebūtinai visi patalpų savininkai yra Bendrijos nariais

Teisės spraga

- Sugretinus šiuos du (1 ir 2) teiginius, seka, kad Lietuvos civilinėje teisėje šioje vietoje šiandien (kol nepriimtas naujasis Bendrijų įstatymas) žiojėja didžiulė teisės spraga: neaišku, kas priima sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų modernizavimo (bendrijos nariai ar patalpų savininkai)?

Valstybės paramos būstui įsigyti ir daugiabučiams namams atnaujinti įstatymo (2009, 93-3961), 15 str. nusiunčia vėl į LR CK 4.85 str.

Papildomų radiatoriaus sekcijų problema

Problemos iškėlimas skunduose

- **1. Genovaitės Kulnytės problema**
- Gyventojai prisimontavę papildomų radiatorių sekcijų
- Nėra namo sistemų projekto
- **2. Vienos bendrijos Plungėje problema**
- 16 butų atsijungę; 29 likę prie centralizuotos šilumos sistemos
- Bendrojo naudojimo patalpose nuimti visi centralizuoto šildymo radiatoriai (su tam tikru Bendrijos ir Šilumos tiekėjo sutikimu ir talkininkavimu)
- Išsamūs tyrimai nėra atlikti, bet tikėtina, kad butų, kaip G.K. atveju, yra didesnėje dalyje daugiabučių namų Lietuvoje atskiruose butuose daug sekcijų

Sprendimo keliai

- 1. Įpareigoti nusiimti; kol įvykdys įpareigojimą (daugelį metų), mokėti už faktiškai sunaudotą šilumą
- 2. Nedelsiant atkurti sistemą pagal projektą (gražinti radiatorius į b.n. patalpas)
- Problemos sprendimą sunkina kai kurių valstybės institucijų, kai kurių pareigūnų pozicija (1. jie mato vienintelį sprendimo būdą – priversti pažeidėjus nusiimti; o kol tai įvyks, tegul nukentėjusieji moka už pažeidėjų iššvaistytą šilumą)

Lėšos, surinktos už namo bendrosios nuosavybės objektų adiminstaravimą ir nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą)

Problemos iškėlimas skunduose

- Kur Valdytojas padėjo mūsų pinigus?
- Valdytojai skaičiuoja, kiek lėšų sunaudojo pvz., mokėdami už kiekvieno lango remontą
- Kieno, visgi, tai lėšos: gyventojų ar Valdytojo (Bendrijos)
- Jeigu Bendrijos, tai būtų Bendrijos pajamos.
Didžiųjų bendrijų atveju susidarytų šimtatūkstantinės ir milijoninės pajamos (apyvarta). Ar tai nėra paslėpta komercinė veikla?

Svarstyteni sprendimo keliai

- Bendrijų įstatyme aiškiai įvardinti, kad
 1. Lėšos, surinktos už namo bendrosios nuosavybės objektų administravimą ir nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) yra Bendrijos lėšos
 2. Tik vieno daugiabučio namo savininkų bendrija, taip pat kita bendrija, kuri nevykdo ūkinės veiklos, yra pelno nesiekiantys juridiniai asmenys
- Iš 1 ir 2 sektų teisinės pasekmės: Didžiųjų bendrijų ūkinė veikla yra normali komercinė veikla; jos turėtų mokėti normalius mokesčius valstybei (PVM; pelno)

Dalies bendrojoje nuosavybėje nustatymas

Problemos iškėlimas skunduose

- Senamiesčio namai. Skirtingo aukščio patalpos tame pačiame name
- Nauji namai. Požeminiuose aukštuose automobilių parkavimo aikštelės, automobilių garažai, stoginės prie namo:

Priklauso ne visiems patalpų savininkams arba priklauso ne po vieną (vietą, bokšą)

Priklauso tretiesiems asmenims

LR CK normos

- 4.82 str. 3 d. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas
- 4.82 str. 5d. Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

Sprendimo kelias

Pakeisti LR CK 4.82 str. 5 d. normą:

- *Buto ar kitų patalpų savininko bendrosios nuosavybės dalis – dydis proporcingas patalpų savininkui nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingajam plotui, tūriui ar vertei.*

Dėl notarų (antstolių) atsakomybės už buto pardavėjo skolas, susijusias su šiuo butu

Problemos iškėlimas

- Buto perleidimą (pagal turto perdavimo išieškotojui aktą) iformino antstolis. Aktą patvirtino teisėjas. Antstolis ir kreditorius leido sau pažeisti visų kitų patalpų savininkų tame name interesus

Sprendimo keliai

- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įstatymo (Žin., 2009, Nr. 93-3961) 16 str. (įsiskolinimai padengiami, o vykdytinios prievolės perduodamos)
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-426/2004 Teismas išaiškino, kad:
 - Atsakomybė iškyla ne tik skolininkui – atsiskaitymo su bendrija nevykdžiusiam pardavėjui, bet ir specialioje teisės normoje numatytų sąlygų įvykdymo neužtikrinusiam (buto perleidimo) sandorį tvirtinusiame notarui;
 - Teismų išvada, kad sandorio sudarymo momentu bendrijai žala nebuvo padaryta, nes prievolės nevykdymo faktas konstatuotas tik išnagrinėjus bylą (dėl skolos priteisimo), neatitinka aiškinamų teisės normų turinio
- Bendrijų įstatymo projekte XP-1041 (3) numatyta prievolė visiems sandorį tvirtinantiems subjektams pasirūpinti, kad tvirtinant sandorį būtų pateikta pažyma apie įsiskolinimą ir jis būtų likviduotas
- Manome, kad analogišką nuostata turi atsirasti ir LRV nutarime, kuriuo bus patvirtinti Bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai

Dėl teisės įeiti į butą

Problemos iškėlimas ir pasiūlymas

- Įvykus avarijai bute, kai buvo užpilamas žemiau esantis butas, bendrijos pareigūnai išlaužė durų spyną ir lokalizavo avariją

LR Konstitucija: *Žmogaus būstas neliečiamas*. Tačiau kita vertus Konstitucijoje numatyti atvejai, kai *ir be gyventojų sutikimo įeiti į būstą leidžiama teismo sprendimu arba įstatymo nustatyta tvarka tada, kai reikia garantuoti viešąją tvarką, sulaikyti nusikaltėlių, gelbėti žmogaus gyvybę, sveikatą ar turtą*.

- ŠTirVT 240.8 p. **Patalpų savininkas** – buitinis šilumos vartotojas **privalo** ... prireikus lokalizuoti avariją jo bute, leisti nedelsiant vykdyti avarijos lokalizavimo darbus

Manto Varaškos pasiūlymas Statybos įstatymo Projektui (XIP-68)

25 str. nauja 4 dalis. Jeigu statinio inžinerinių sistemų ir (ar) įrenginių avarijos lokalizavimui, kai reikia gelbėti žmogaus gyvybę, sveikatą ar turtą, reikalinga patekti į butą ar kitą gyvenamąją patalpą, Statinio bendrosios nuosavybės valdytojas ir (arba) statinio techninis prižiūrėtojas gali be buto ir kitos gyvenamosios patalpos savininko sutikimo, jeigu tokio sutikimo savininkas neduoda arba su savininku per protingą laiko tarpą negalima susisiekti, įeiti į butą ar kitą gyvenamąją patalpą atlikti neatidėliotinus avarijos lokalizavimo darbus. Įeinant į butą ar kitą gyvenamąją patalpą kviečiamas dalyvauti atitinkamas policijos pareigūnas.

Dėl Įstatymo normų (ne)taikymo bendrijose

Mokėjimų paskirstymo principai

- Visiems butams po lygiai
- Pagal gyventojų skaičių
- Pagal naudingą plotą (tūrį, vertę)

CK 4.82 str. 3d. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti.

- Bendrija nusprendžia kitaip. Kokios teisinės pasekmės?
- Gali nemokėti neteisėtų priskaitymų
- Skųsti teismui per 3 mėnesius (LR CK 2.82 str. 4 d.), ne visada sėkmingai (būti atsakovu geriau)

Teisminė byla

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo Konstantino Barabanovo ieškinį atsakovams UAB Namų priežiūros centrai ir 816-jai DNSB „Visvalda“ dėl sutarties pripažinimo negaliojančia, įpareigojimo atsakovui įgyvendinti teisėtą mokesčių skaičiavimo tvarką, bylos Nr. 388/2005

Teismas ieškinio netenkino, nes nusprendė, kad ieškovas apskundė netinkamą atsakovų veiksmą (sutartį, o ne Bendrijos sprendimą)

Teismas, gindamas viešąjį interesą galėjo išeiti už kasacinio skundo (ieškinio) ribų, bet to nepadarė

Kitos problemos I

Administravimas ir techninė priežiūra

- **Dar neįvedus namo į eksploataciją kyla problemos (statybos defektai; sutartys su energijos tiekėjais; bendros elektros energijos apmokėjimas; buitinių atliekų išvežimas)**
Bendrijos steigimas pradėtame statyti daugiabučiame name (XP-1041(3) 4 str. 10 d.)
- **Buto savininkas atsisako pilnai įgyvendinti Modernizavimo projektą: neleidžia stiklinti balkonų (priversti per teismą arba palikti kaip yra, bet atlikus auditą, priskirti didesnį šilumos kiekį tam butui)**
- **Asocialių asmenų problema (?)**
- **Ar gali Bendrija skirti baudą (teršiantiems aplinką; daužantiems langus; nedarbantiems Bendrijos organizuotose talkose)?**
- **Skunduose gyventojai kelia aukštus reikalavimus administratoriams (gyventojų įgaliotinių institutas; Bendrijos įkūrimas vykdant ūkinę veiklą arba jos nevykdant, o samdant profesionalų administratorių)**
- **Valdytojų priežiūra. ATPK papildymo 158 (2) straipsniu projektas XP-2023**

Kitos problemos II

Dėl šildymo

- Ar turi vienodai mokėti už šilumą karšto vandens temperatūros palaikymui butas, kuriame yra stovas ir gyvatukas ir butas kuriame yra tik gyvatukas? (ŠTirVT 13 priedas)
- Kokį karšto vandens tiekimo būdą pasirinkti (be karšto vandens tiekėjo; su karšto vandens tiekėju)? Kokie yra pirmojo ir antrojo būdų ekonominiai rodikliai?
- Ar būtina pasirašinėti sutartis su šilumos ir k.v. tiekėju kiekvienam buto savininkui?
- Šildymas nuo bendro dujų katilo
- Cirkuliacinių siurblių elektros sąnaudos, ar turi būti įtrauktos į šilumos kainą?
- Ar turi šilumos tiekėjas pateikti visus duomenis, reikalingus patikrinti priskaitymus?
- Peršildomi butai. HN-42 projektas
- Šilta patalpa, šildoma patalpa.
- Teisinis nihilizmas.:

Butų k.v. skaitiklių priežiūra (dvylikametė problema)

ŠP, kurie yra tiekėjo nuosavybėje, priežiūra (eksploatavimas). Kada tiekėjas perims juos?

Šilumos kainodara ir sistemų priežiūros tarifai. Kada bus įgyvendintos ŠŪ įstatymo normos?

Priedas Kas atsako už butų karšto vandens skaitiklių priežiūrą? Nuo kada galioja tos pareigos (nuo 2009-01-07 ar nuo 2008-01-01)?

Reikšminga Taisyklių nuostata (įsigaliojo 2009/01-07; 06-21)

- 366. Šilumos tiekėjai ir karšto vandens tiekėjai iki 2010 m. sausio 1 d. pasiūlo karšto vandens vartotojams, kuriems nuosavybės teise priklauso atsiskaitomieji karšto vandens apskaitos prietaisai (atitinkantys teisės aktuose nustatytus reikalavimus), perduoti (parduoti) juos karšto vandens tiekėjams. Nesutarus dėl atsiskaitomųjų karšto vandens apskaitos prietaisų perdavimo (pardavimo) iki 2010-01-01 karšto vandens tiekėjai teisės aktuose nustatyta tvarka įrengia savo atsiskaitomuosius karšto vandens apskaitos prietaisus ir vadovaujasi jų rodmenimis nustatant mokėjimą už šilumą ir (ar) karštą vandenį. Iki 2010-01-01 karšto vandens vartotojams nuosavybės teise priklausančius **atsiskaitomuosius karšto vandens apskaitos prietaisus prižiūri karšto vandens tiekėjai**, o jų priežiūros sąnaudų teisės aktuose nustatyta tvarka įtraukiamos į karšto vandens pardavimo kainas.

ŠŪ įstatymo normų įsigaliojimas:

Bendra tvarka nuo 2008-01-01 atsirado tiekėjų pareigos dėl butų karšto vandens skaitiklių eksploatavimo

Ekonominės pasekmės, tiekėjams nevykdant savo pareigų dėl butų karšto vandens skaitiklių eksploatavimo, atsirado nuo 2008-05-01 (žr. ŠŪ įstatymo str. dėl Įstatymo įsigaliojimo)

Išaiškinimai, apie pareigas dėl butų karšto vandens skaitiklių, atsirado Taisyklėse 2009-01-07

Tačiau pačios pareigos galioja nuo 2008-01-01

Pabaiga

ačiū už dėmesį!

Algirdas Glodenis

tel. (85)2166834; mob. 8672 44808

aglodenis@takas.lt