VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
ENERGETIKOS SKYRIUS

418-osios garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos pirmininkui Andžej Mackevič
418gseb@inbox.lt

2024-11- Nr.
Į 2024-11-14 prašymą (reg. Nr. A50-44533/24)

DĖL GAUTO PRAŠYMO SUTEIKTI INFORMACIJĄ

Vilniaus miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) administracijos Energetikos skyrius (toliau – Skyrius) susipažino su 418-osios garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos (toliau – Bendrija) pirmininko Andžej Mackevič (toliau – Pareiškėjas) 2024-11-14 prašymu (toliau – Prašymas), kuriuo Pareiškėjas prašo suteikti informaciją dėl negyvenamųjų patalpų (garažų) plotų, apskaičiuojant mokėtinus mokesčius.

Informuojame, kad viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgaliojimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, t. y. institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, privalo veikti taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu, Savivaldybės administracija atlieka tik Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalimi nustatytą daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Savivaldybės administracija nevykdo garažų paskirties pastatų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės, nes garažų paskirties pastatai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-10-27 įsakymu Nr. D1–713 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (toliau – Reglamentas) 6.2. papunkčiu ir Reglamento 1 priedu, yra priskiriami prie negyvenamosios paskirties pastatų.

Pažymime, kad teisės aktai nesuteikia teisės Skyriui oficialiai aiškinti įstatymų ir kitų teisės aktų, nagrinėti konkrečių situacijų ir teikti vertinamojo pobūdžio išvadų. Nagrinėjamu atveju yra teikiama Skyriaus nuomonė, kuri nelaikytina oficialiu teisės normų aiškinimu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. Pagal to paties straipsnio 7 dalį, 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 10 straipsnio 1 dalies 8 punktu, visuotinis susirinkimas tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.82 straipsnio 5 dalies (buvusi straipsnio 5 dalis pakeista į 7 dalį 2012-05-10 įstatymu Nr. XI-2005 (nuo 2013-01-01)) nuostatą, konstatavo, kad šios teisės normos prasme butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas. Nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą yra teisiškai nereikšminga atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan. Priešingas aptariamosios teisės normos aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkretaus butų ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu. Šiai teisės normai taikyti reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009-11-27 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009).

Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad Pareiškėjas pateiktu Prašymu prašo suteikti informaciją, kaip negyvenamųjų patalpų (garažų) atveju teisingai turėtų būti apskaičiuojama savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis, t. y. atsižvelgiant tik į pagrindinį ar į bendrąjį pastato ir kiekvienos patalpos plotą. Iš Pareiškėjo pateikto Prašymo turinio nustatyta, kad Bendrija administruoja negyvenamąjį pastatą, kuriame yra negyvenamosios paskirties patalpos, t. y. garažo paskirties. Pareiškėjo teigimu, pastate esančios garažo patalpos yra dvejopo pobūdžio – vienos yra

su po garažu esančia duobe, o kitos yra be tokios duobės. Pareiškėjas pažymi, kad patalpų, turinčių duobę, bendras plotas skiriasi nuo pagrindinio ploto, o patalpų, neturinčių tokių duobių, plotas sutampa, todėl Pareiškėjui nėra aišku, kokiais plotais turi būti remiamasi apskaičiuojant mokėtinus mokesčius.

Skyriaus vertinimu, atsižvelgiant į galiojantį teisinį reglamentavimą, taikytiną gyvenamosios paskirties patalpoms (daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams) bei į Prašyme nurodytas aplinkybes, šiuo atveju apskaičiuojant savininkui priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės dalį turėtų būti taikomas bendrasis patalpos plotas, t. y. visas savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas. Pažymėtina, kad pagrindinis plotas nurodo pagrindinei paskirčiai naudojamų patalpų plotą. Šiuo atveju iš Pareiškėjo pateiktų duomenų yra matyti, kad garažo, turinčio duobę, bendras plotas yra 34,22 kv. m., o pagrindinis plotas 17,98 kv. m., t. y. patalpos 17,98 kv. m. plotas yra naudojamas pagal paskirtį. Skyriaus nuomone, aplinkybė, kad pagal paskirtį yra naudojama 17,98 kv. m. ploto, nepaneigia to fakto, jog savininkui priklauso ir pagal jo nuožiūrą yra valdoma ir naudojama 34,22 kv. m. ploto patalpa, kuri, objektyviai vertinant, yra didesnė, nei savininko, turinčio patalpą (garažą) be duobės. Skyriaus vertinimu, priešingas aiškinimas pažeistų kitų savininkų, turinčių patalpas (garažus) be duobių, teisėtus interesus, nes patalpų savininkai, turintys garažą su duobe mokėtų mažesnius ar vienodus mokesčius, nors nuosavybės teise priklauso didesnio ploto patalpa, lyginant su savininkais, turinčiais patalpas (garažus) be duobių.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta bei remiantis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.5 straipsnis), Skyriaus įsitikinimu, nustatant patalpų savininkams tenkančią bendrosios dalinės nuosavybės dalį negyvenamųjų patalpų atveju, turi būti naudojamas šių patalpų bendras plotas.

Skyriaus Būsto administravimo poskyrio vyriausiasis specialistas,
pavaduojantis poskyrio l. e. p. patarėją Romualdas Pliavga

Alvydas Sinkevičius, el. p. alvydas.sinkevicius@vilnius.lt
Šis raštas per vieną mėnesį nuo jo gavimo dienos gali būti skundžiamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui (Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius), Lietuvos administracinių ginčų komisijai (Vilniaus g. 27, LT-01402 Vilnius) ar Regionų administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo ir Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.
Dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje skundas gali būti paduodamas Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigai (Gedimino pr. 56, LT-01110 Vilnius) Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo nustatyta tvarka per vienus metus nuo skundžiamų veiksmų padarymo ar skundžiamo sprendimo priėmimo dienos.

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL GAUTO PRAŠYMO SUTEIKTI INFORMACIJĄ
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-11-18 Nr. A51-168666/24(3.3.2.26E-ENE)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romualdas Pliavga, Vyriausiasis specialistas, pavaduojantis poskyrio l. e. p. patarėją, Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyris
Sertifikatas išduotas	ROMUALDAS PLIAVGA LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-11-18 13:43:41 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-11-18 13:43:59 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-23 10:44:40 – 2025-09-22 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.74.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-11-18 13:52:15)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-11-18 13:52:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“