



LIETUVOS RESPUBLIKOS KONSTITUCINIS TEISMAS

NUTARIMAS

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintos Namų perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunkčio ir 3 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 daliai

Vilnius, 1999 m. birželio 23 d.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, susidedantis iš Konstitucinio Teismo teisėjų Egidijaus Jarašiūno, Egidijaus Kūrio, Zigmo Levickio, Augustino Normanto, Vlado Pavilionio, Jono Prapiesčio, Vytauto Sinkevičiaus, Stasio Stačioko ir Teodoros Staugaitienės,

sekretoriaujant Daivai Pitrėnaitei,

dalyvaujant suinteresuoto asmens – Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovei Jolantai Bernotaitei,

remdamasis Lietuvos Respublikos Konstitucijos 102 straipsnio 1 dalimi ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 1 straipsnio 1 dalimi, viešame Teismo posėdyje 1999 m. birželio 3 d. išnagrino bylą Nr. 11/98 pagal pareiškėjo – Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo prašymą ištirti, ar Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintos Namų perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunktis ir 3 punktas atitinka Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 dalį.

Konstitucinis Teismas

nustatė:

I

Seimas 1995 m. vasario 21 d. priėmė Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų

bendrijų įstatymą (Žin., 1995, Nr. 20-449, Nr. 106-2353; toliau – Įstatymas), kurio 20 straipsnio 3 dalyje numatyta: „Įregistravus bendrijos įstatus, savivaldybė, įmonė, įstaiga, organizacija, kurios žinioje yra gyvenamasis namas (namai), per 1 mėnesį privalo nustatyta tvarka perduoti bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą (namus). Bendrija, perėmusi namą, sprendžia klausimą dėl gyventojų sutarčių su namą eksploatuojančia organizacija peržiūrėjimo ir naujų bendrijos sutarčių sudarymo.“

Seimas 1995 m. vasario 23 d. nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo“ (Žin., 1995, Nr. 20-450) 3 straipsnyje pasiūlė Vyriausybei iki 1995 m. balandžio 30 d. patvirtinti namo perdavimo bendrijai tvarką.

Vyriausybė 1995 m. birželio 15 d. nutarimu „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtino Namų perdavimo bendrijai tvarką (Žin., 1995, Nr. 51-1269; 1996, Nr. 10-259; toliau – Tvarka).

Tvarkos 2.1.2 papunktyje nustatyta, kad savivaldybės mero (valdybos) ar įmonės, įstaigos, organizacijos valdymo organo sprendimu bendrijai valdyti ir naudoti neatlygintinai perduodamos bendrojo naudojimo patalpos, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios visiems daugiabučio namo patalpų savininkams, „kurios buvo įrengtos statant gyvenamuosius namus, o jų statybos (įrengimo) išlaidos įskaitytos į vidutinę 1 kv. metro gyvenamųjų patalpų bendrojo (naudingo) ploto kainą, ir kurios projektuose dokumentuose numatytos namo gyventojų bendram naudojimui arba pastatytos (įrengtos) gyvenamojo namo bendrijos narių lėšomis.

Jeigu neišlikusi namo (namų) statybos projektinė dokumentacija, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniai dokumentai, kad negyvenamosios patalpos yra skirtos butų naudotojams kaip butų priklausiniai, turi būti sudaryta komisija iš suinteresuotų šalių (savivaldybės mero (valdybos) ar įmonės, įstaigos, organizacijos valdymo organo, namo savininkų bendrijos) bei turto registravimo įstaigos atstovų. Šalims susitarus, komisija tai įformina atitinkamu aktu, kuris privalomas abiem suinteresuotoms šalims. Iškilęs ginčas gali būti sprendžiamas teismine tvarka“.

Tvarkos 3 punkte nurodyta, kad bendrijai „neperduodamos negyvenamosios patalpos, jeigu:

3.1. gyvenamojo namo statybos projektinėje dokumentacijoje (namo perdavimo eksploatuoti akte), rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniuose dokumentuose (kartu ir gyvenamojo namo techninės apskaitos byloje) nėra pažymėta, kad negyvenamosios patalpos skirtos namo patalpų naudotojams kaip tų patalpų priklausiniai;

3.2. negyvenamosios patalpos buvo įrengtos pagal atskiras statybos, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto sąmatas ir šiose sąmatose nebuvo numatyta, kad negyvenamosios patalpos skirtos namo patalpų naudotojams kaip bendrojo naudojimo patalpos“.

Pareiškėjas prašo spręsti, ar Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintos Namų perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunktis ir 3 punktas neprieštarauja 1995 m. vasario 21 d. Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 daliai.

II

Pareiškėjas prašymą grindžia šiais argumentais.

Įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad įregistravus daugiabučių namų savininkų bendrijos (toliau – bendrijos) įstatus savivaldybė per 1 mėnesį privalo nustatyta tvarka perduoti bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą. Įstatymo 1 straipsnyje pažymėta, kad namas yra atskiras pastatas, susietas bendra inžinerine įranga nuo pamatų iki stogo, bendrojo naudojimo patalpomis, ir jam turi būti priskirtas žemės sklypas.

Vyriausybės patvirtintos Tvarkos 2.1.2 papunktyje ir 3 punkte numatytos sąlygos, kurioms esant dalis name esančių patalpų bendrijai neperduodamos. Taigi Tvarroje yra numatytos Įstatymo išimtys. Tai suteikia pagrindą manyti, kad Tvarkos nuostatos, jog bendrijai perduodamos tam tikros patalpos, o ne visas namas, prieštarauja Įstatymo 20 straipsnio 3 daliai.

III

Suinteresuoto asmens atstovė J. Bernotaitė rengiant bylą Konstitucinio Teismo posėdžiui pateikė tokius kontrargumentus.

Pagal Įstatymo 1 straipsnį namas – tai atskiras pastatas, susietas bendra inžinerine įranga nuo pamatų iki stogo, bendrojo naudojimo patalpomis, kuriam yra arba turi būti priskirtas žemės sklypas. Įstatymo 20 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrija turi teisę valdyti ir naudoti bendrojo naudojimo patalpas, namo konstrukcijas ir inžinerinę įrangą. 3 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad bendrija yra savininkams bendrosios nuosavybės teise daugiabučiuose namuose priklausančio turto valdymo būdas. Taigi pagal Įstatymą namo perdavimas bendrijai – tai bendrojo naudojimo patalpų, bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos, bendrojo naudojimo namo konstrukcijų perdavimas bendrijai.

Pagal Įstatymo 1 straipsnį bendrojo naudojimo patalpos – tai patalpos, nepriskirtos atskiriems savininkams (koridoriai, laiptinės, holai, palėpės, rūšiai, pusrūšiai), neturinčios tiesioginio funkcinio ryšio su atskirų savininkų patalpomis. Taigi bendrijai pagal Įstatymą nėra perduodamos patalpos, priskirtos atskiriems savininkams ir turinčios tiesioginį funkcinį ryšį su šių savininkų patalpomis. Tvarkos 3 punkte nurodyta, kokios daugiabučio gyvenamojo namo patalpos priskiriamos atskiriems savininkams. Pagal Įstatymo 1 straipsnį šios patalpos nėra bendrojo naudojimo patalpos ir jos bendrijai neperduodamos. Tvarkos 2.1.2 papunktyje nustatyta, kokios patalpos nėra priskirtos atskiriems savininkams, taigi pagal Įstatymo 1 straipsnį jos yra traktuotinos kaip bendrojo naudojimo patalpos ir perduodamos bendrijai.

Remdamasi tokiais argumentais, suinteresuoto asmens atstovė tvirtina, kad Tvarkos 2.1.2 papunktis ir 3 punktas neprieštarauja Įstatymo 20 straipsnio 3 daliai.

IV

Suinteresuoto asmens atstovė per teisminį nagrinėjimą iš esmės pakartojo rašytiniuose paaiškinimuose išdėstytus kontrargumentus.

V

Rengiant bylą teisminiam nagrinėjimui buvo gauti Vyriausybės kanceliarijos Teisės ir teisėtvarkos skyriaus vedėjos R. Ruškytės, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto doc. V. Staskonio, Savivaldybių asociacijos administracijos direktoriaus S. Šiupšinsko, Teisės akademijos Civilinės ir komercinės teisės katedros vedėjos doc. D. Ambrasienės, Ekonomikos ir privatizacijos instituto direktoriaus prof. J. Bivainio rašytiniai paaiškinimai, kuriuose teigiama, kad Tvarkos 2.1.2 papunktis ir 3 punktas neprieštarauja Įstatymo 20 straipsnio 3 daliai.

Taip pat buvo gautas Teisingumo ministerijos Teisės departamento direktorės J. Aleksaitės rašytinis paaiškinimas, kuriame teigiama, kad Tvarkos 2.1.2 papunkčiu ir 3 punktu Vyriausybė, nustatydamą namų perdavimo bendrijai sąlygas, Įstatymo normas interpretavo plečiamai.

Konstitucinis Teismas

konstatuoja:

1. 1995 m. vasario 21 d. Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta: „Įregistravus bendrijos įstatus, savivaldybė, įmonė, įstaiga, organizacija, kurios žinioje yra gyvenamasis namas (namai), per 1 mėnesį privalo nustatyta tvarka perduoti bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą (namus). Bendrija, perėmusi namą, sprendžia klausimą dėl gyventojų sutarčių su namą eksploatuojančia organizacija peržiūrėjimo ir naujų bendrijos sutarčių sudarymo.“

Sprendžiant, ar Vyriausybės nutarimu patvirtintos Namų perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunktis ir 3 punktas atitinka Įstatymo 20 straipsnio 3 dalį, svarbu išsiaiškinti šio straipsnio normų turinį, o ypač tai, kaip suprantama šioje dalyje suformuluota nuostata „perduoti bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą“.

2. Abejodamas dėl Tvarkos 2.1.2 papunkčio ir 3 punkto atitikimo Įstatymui, pareiškėjas nurodo, kad pagal Įstatymo 20 straipsnio 3 dalį savivaldybė, įmonė, įstaiga ar organizacija, kurios žinioje yra gyvenamasis namas, per 1 mėnesį nuo bendrijos įstatų įregistravimo privalo perduoti bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą. Kad bendrijai turi būti perduotas visas namas, pareiškėjo nuomone, išplaukia iš Įstatymo 1 straipsnyje pateikto termino „namas“ apibūdinimo: „namas – atskiras pastatas, susietas bendra inžinerine įranga nuo pamatų iki stogo, bendrojo

naudojimo patalpomis ir kuriam yra arba turi būti priskirtas žemės sklypas“.

Atskleidžiant teisės normų turinį paprastai nepakanka taikyti vien lingvistinį aiškinimo metodą. Teisės teorijoje žinomi įvairūs teisės aiškinimo metodai: lingvistinis, sisteminis, istorinis, lyginamasis ir kt. Atskleisti atskirų įstatyme pavartotų sąvokų prasmę galima išsiaiškinus įstatymo paskirtį, jo reguliuojamų santykių pobūdį ir apimtį, reguliavimo ypatumus ir pan. Tai galima padaryti taikant įvairius įstatymo aiškinimo metodus, tarp jų – sisteminį, nes kiekviena teisės norma yra vientiso teisės akto (šiuo atveju – Įstatymo) sudedamoji dalis, susijusi su kitomis to teisės akto normomis.

3. Įstatymu yra reguliuojama daugiabučių namų savininkų bendrijų, valdančių bendrosios nuosavybės teise priklausančią turtą, veikla. Pagal Įstatymo 4 straipsnį daugiabučių namų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkai steigia bendriją šių namų bendrojo naudojimo patalpoms, bendrojo naudojimo inžinerinei įrangai, bendrojo naudojimo namo konstrukcijoms prižiūrėti, remontuoti, kitaip tvarkyti ir eksploatuoti, aplinkai (priskirtam žemės sklypui) tvarkyti, bendriems mokesčiniams įsipareigojimams vykdyti, kitoms bendroms teisėms ir interesams saugoti.

Įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad namo bendrojo naudojimo patalpos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bendrojo naudojimo namo konstrukcijos priklauso visiems namo savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise. Kiekvieno savininko dalis bendrojoje nuosavybėje yra proporcinga nuosavybės teise jam priklausančių patalpų plotui. Pagal Įstatymo 20 straipsnio 2 dalį bendrija turi teisę valdyti ir naudoti bendrojo naudojimo patalpas, namo inžinerinę įrangą ir konstrukcijas.

Taigi pagal Įstatymą bendrija valdo ir naudoja tik bendrojo naudojimo patalpas, bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą ir bendrojo naudojimo namo konstrukcijas, kurios bendrijos nariams priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tuo tarpu fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančias gyvenamąsias ir negyvenamąsias patalpas (t. y. patalpas, kurios nėra bendrojo naudojimo) valdo, naudoja ir jomis disponuoja patys šių patalpų savininkai. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų nuosavybės teisę į jiems priklausančias patalpas saugo Konstitucija ir įstatymai. Civilinėje teisėje savininko subjektinės nuosavybės teisės turinys apibūdinamas išskiriant savininko teisę jam priklausančią turtą valdyti, šiuo turtu naudotis ir disponuoti. Pažymėtina, kad Konstitucija ir įstatymai saugo ir gina savininkų teises nepriklausomai nuo to, ar daugiabučiame gyvenamajame name yra įsteigta bendrija, ar tokios bendrijos nėra. Bendrijos įsteigimas nereiškia, kad privačios ar viešosios nuosavybės teisės subjektai netenka nuosavybės teisės į jiems priklausančią turtą, todėl bendrijos įsteigimas savaime nesuteikia pagrindo varžyti ar kitaip riboti savininkų teises ir teisėtus interesus.

Įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata, kad bendrijai perduodamas valdyti ir

naudoti gyvenamasis namas, nereiškia, jog bendrijai yra perduodamos valdyti ir naudoti visos name esančios patalpos. Antai bendrijai negali būti perduotos valdyti ir naudoti gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos, kurios nuosavybės teise priklauso fiziniams ar juridiniams asmenims. Vien lingvistiškai aiškinant Įstatymo 20 straipsnio 3 dalies normą, kurioje nustatyta, kad bendrijai turi būti perduodamas valdyti ir naudoti gyvenamasis namas (namai), galima būtų teigti, jog bendrijai turi būti perduodamos valdyti ir naudoti ne tik bendrojo naudojimo patalpos, bendrojo naudojimo namo konstrukcijos ir bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bet ir gyvenamosios bei negyvenamosios patalpos (ne bendrojo naudojimo), kurios nuosavybės teise priklauso fiziniams ar juridiniams asmenims. Tačiau tokiu atveju susidarytų teisinė situacija, kai būtų pažeistos gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų subjektinės nuosavybės teisės. Todėl vien lingvistinio nurodytos teisės normos interpretavimo šiuo atveju nepakanka.

Įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje esanti teisės norma, pagal kurią bendrijai turi būti perduotas gyvenamasis namas (namai), aiškintina atsižvelgiant į Įstatymo 4 straipsnyje ir 20 straipsnio 1 bei 2 dalyse suformuluotas normas, nustatančias, kokiam tikslui yra steigiamos bendrijos ir koks turtas yra joms perduodamas valdyti bei naudoti, taip pat į konstitucines nuosavybės apsaugos garantijas.

Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus Įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje (jos pirmajame sakinyje) suformuluota teisės norma, reglamentuojanti gyvenamojo namo perdavimą bendrijai valdyti ir naudoti, interpretuotina kaip norma, skirta įgyvendinti Įstatymo 20 straipsnio 1 ir 2 dalių normoms, nustatančioms, kokį name esantį konkretų turtą bendrija gali valdyti ir naudoti, t. y. tik bendrojo naudojimo patalpas, bendrojo naudojimo namo konstrukcijas ir bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą.

Bendrojo naudojimo patalpas, bendrojo naudojimo namo konstrukcijas ir bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą bendrijai galima perduoti tik perdavus bendrijai namą. Kaip jau minėta, pagal Įstatymo 1 straipsnį namas yra atskiras pastatas, susietas bendra inžinerine įranga nuo pamatų iki stogo, bendrojo naudojimo patalpomis, ir jam yra arba turi būti priskirtas žemės sklypas. Name gali būti gyvenamosios ir įvairios paskirties negyvenamosios patalpos, nuosavybės teise priklausančios įvairiems privačios ir viešosios nuosavybės teisės subjektams. Todėl Įstatymo 20 straipsnio 3 dalies nuostata „gyvenamojo namo perdavimas“ aiškintina ne kaip visų name esančių patalpų perdavimas bendrijai, bet kaip namo (t. y. pastato) perdavimas bendrijai, kad ši jį eksploatuotų, remontuotų, prižiūrėtų bendrojo naudojimo patalpas, bendrojo naudojimo inžinerinę įrangą ir bendrojo naudojimo namo konstrukcijas (Įstatymo 4 straipsnis, 9 straipsnio 3 dalis). Name esančios gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos (t. y. ne bendrojo naudojimo patalpos), kurios nuosavybės teise priklauso savininkams, neperduodamos bendrijai. Kitoks minėtos nuostatos aiškinimas pažeistų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų savininkų subjektinės nuosavybės teises.

4. Vyriausybė 1995 m. birželio 15 d. nutarimu „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtino Namų perdavimo bendrijai tvarką.

Tvarkos 2.1.2 papunktyje nustatyta, kad savivaldybės mero (valdybos) ar įmonės, įstaigos, organizacijos valdymo organo sprendimu neatlygintinai bendrijai valdyti ir naudoti perduodama bendrojo naudojimo patalpos, priklausančios bendrosios dalinės nuosavybės teise visiems daugiabučio namo patalpų savininkams, „kurios buvo įrengtos statant gyvenamuosius namus, o jų statybos (įrengimo) išlaidos įskaitytos į vidutinę 1 kv. metro gyvenamųjų patalpų bendrojo (naudingo) ploto kainą, ir kurios projektiniuose dokumentuose numatytos namo gyventojų bendram naudojimui arba pastatytos (įrengtos) gyvenamojo namo bendrijos narių lėšomis.

Jeigu neišlikusi namo (namų) statybos projektinė dokumentacija, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniai dokumentai, kad negyvenamosios patalpos yra skirtos butų naudotojams kaip butų priklausiniai, turi būti sudaryta komisija iš suinteresuotų šalių (savivaldybės mero (valdybos) ar įmonės, įstaigos, organizacijos valdymo organo, namo savininkų bendrijos) bei turto registravimo įstaigos atstovų. Šalims susitarus, komisija tai įformina atitinkamu aktu, kuris privalomas abiem suinteresuotoms šalims. Iškilęs ginčas gali būti sprendžiamas teismine tvarka“.

Vertinant Tvarkos 2.1.2 papunkčio normas darytina išvada, kad jos nustato, kokios namo bendrojo naudojimo patalpos yra perduodamos bendrijai, taip pat reguliuoja, kaip gali būti sprendžiami klausimai (ginčai), ar konkrečios negyvenamosios patalpos yra bendrojo naudojimo patalpos ar jos yra butų priklausiniai.

Tvarkos 3 punkte nurodyta, kad bendrijai „neperduodamos negyvenamosios patalpos, jeigu:

3.1. gyvenamojo namo statybos projektinėje dokumentacijoje (namo perdavimo eksploatuoti akte), rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniuose dokumentuose (kartu ir gyvenamojo namo techninės apskaitos byloje) nėra pažymėta, kad negyvenamosios patalpos skirtos namo patalpų naudotojams kaip tų patalpų priklausiniai;

3.2. negyvenamosios patalpos buvo įrengtos pagal atskiras statybos, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto sąmatas ir šiose sąmatose nebuvo numatyta, kad negyvenamosios patalpos skirtos namo patalpų naudotojams kaip bendrojo naudojimo patalpos“.

Vertinant Tvarkos 3.1 papunktyje esančią teisės normą atkreiptinas dėmesys į tai, kad pagal ją sprendžiant, ar konkrečios negyvenamosios patalpos laikytinos skirtomis patalpų naudotojams kaip tų patalpų priklausiniai, esminę reikšmę turi tai, ar gyvenamojo namo statybos projektinėje dokumentacijoje (namo perdavimo eksploatuoti akte), rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto techniniuose dokumentuose (kartu ir gyvenamojo namo techninės apskaitos byloje) jos yra pažymėtos kaip patalpų naudotojams skirtų patalpų priklausiniai. Jei tokios patalpos nėra pažymėtos kaip priklausiniai, pagal Tvarkos 3.1 papunktį jos nėra perduodamos bendrijai.

Pagal Tvarkos 3.2 papunktį sprendžiant, ar negyvenamosios patalpos perduodamos bendrijai, lemiamą reikšmę turi tai, ar šios patalpos buvo įrengtos pagal atskiras statybos, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto sąmatas ir ar šiose sąmatose buvo numatyta, kad negyvenamosios patalpos skirtos namo patalpų naudotojams kaip bendrojo naudojimo patalpos.

Toks Tvarkos 3 punkte nustatytas teisinis reglamentavimas, kai negyvenamųjų patalpų perdavimą bendrijai lemia iš esmės vien techniniai kriterijai (t. y. žyma projektinėje dokumentacijoje ar techniniuose dokumentuose, taip pat įrašas negyvenamųjų patalpų statybos, rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto sąmatoje), laikytinas teisiškai nekorektišku, nes Tvarkos 3 punkte nurodyti kriterijai neturėtų būti laikomi vieninteliais ir neginčijamais. Pagal Įstatymą sprendžiant, kokios negyvenamosios patalpos perduotinos bendrijai, svarbiausia yra tai, ar šios patalpos nepriklauso nuosavybės teise konkrečiam fiziniam ar juridiniam asmeniui, ar jos pagal savo paskirtį yra bendrojo naudojimo.

5. Ginčijamų Tvarkos 2.1.2 papunktio ir 3 punkto paskirtis – detalizuojant Įstatymo nuostatas apibrėžti, kokios name esančios negyvenamosios patalpos nėra laikomos bendrojo naudojimo patalpomis ir yra neperduotinos bendrijai. Vien tai, kad Tvarkos 3 punkte teisiškai nekorektiškai suformuluoti kriterijai, kuriais remiantis sprendžiamas negyvenamųjų patalpų perdavimo bendrijai klausimas, nėra pakankamas pagrindas pripažinti nurodytą Tvarkos punktą prieštaraujančiu Įstatymo 20 straipsnio 3 daliai, nes pagal aukščiau išdėstytą nuostatos „gyvenamojo namo perdavimas“ aiškinimą Įstatyme numatyta, jog perduodant bendrijai valdyti ir naudoti gyvenamąjį namą šiame name esančios gyvenamosios ir ne bendrojo naudojimo negyvenamosios patalpos, kurios nuosavybės teise priklauso fiziniams ar juridiniams asmenims, bendrijai neperduodamos.

Konstitucinis Teismas, konstatuodamas Tvarkoje esančio reglamentavimo nekorektiškumą, kartu pažymi, kad ginčai dėl to, ar negyvenamoji patalpa yra bendrojo naudojimo, ar namo konstrukcijos ir inžinerinė įranga yra bendrojo naudojimo, taip pat ginčai dėl bendrojo naudojimo negyvenamųjų patalpų, namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos perdavimo bendrijai, taip pat dėl bendrojo naudojimo negyvenamųjų patalpų, namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos eksploatavimo, remonto ir pan. turėtų būti sprendžiami teismine tvarka (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4 ir 6 straipsniai). Pažeistos teisės gali būti ginamos teisme nepriklausomai nuo to, ar ši Konstitucijoje garantuota asmens teisė paminėta įstatyme arba poįstatyminiame akte, ar ne.

Taigi atsižvelgiant į šiame nutarime pateiktą Įstatymo normų interpretaciją bei kitus argumentus darytina išvada, kad Vyriausybės nutarimu patvirtintos Tvarkos 2.1.2 papunktis ir 3 punktas neprieštaruja Įstatymo 20 straipsnio 3 daliai.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Konstitucijos 102 straipsniu, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 53, 54, 55 ir 56 straipsniais, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas

nutaria:

Pripažinti, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintos Namų perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunktis ir 3 punktas neprieštarauja Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 daliai.

Šis Konstitucinio Teismo nutarimas yra galutinis ir neskundžiamas.

Nutarimas skelbiamas Lietuvos Respublikos vardu.

Konstitucinio Teismo teisėjai:

Egidijus Jarašiūnas

Egidijus Kūris

Zigmas Levickis

Augustinas Normantas

Vladas Pavilionis

Jonas Prapiestis

Vytautas Sinkevičius

Stasys Stačiokas

Teodora Staugaitienė