***Dėl patekimo į privačią teritoriją***

Tiekiant įvairias energetines ir komunalines paslaugas buitiniams vartotojams dažnai susiduriama su poreikiu patekti į privačią teritoriją ar patalpas, siekiant patikrinti energijos apskaitos prietaisus ar jų parodymus, aptikti ir pašalinti gedimus, užkardyti energijos grobstymą ir panašiai.

***Teisinis reglamentavimas ir įgyvendinimas***

Konstitucijos 24 straipsnyje įtvirtintas asmens būsto neliečiamumas yra žmogaus teisė, kurios interpretavimas glaudžiai susipynęs su privataus gyvenimo neliečiamumu - be gyventojo sutikimo įeiti į būstą neleidžiama kitaip, kaip tik teismo sprendimu arba įstatymo nustatyta tvarka tada, kai reikia garantuoti viešąją tvarką, sulaikyti nusikaltėlį, gelbėti žmogaus gyvybę, sveikatą ar turtą. To paties straipsnio antrojoje dalyje įvardytos sąlygos, kurioms esant be asmens sutikimo galima įeiti į jo būstą. Tokį **leidimą gali duoti teismas arba numatyti įstatymas**, tačiau tik tais atvejais, kai reikia garantuoti viešąją tvarką, sulaikyti nusikaltėlį, gelbėti žmogaus gyvybę, sveikatą ar turtą. Jeigu įstatymas nustatytų kitokius pagrindus, jie galėtų būti traktuojami kaip prieštaraujantys Konstitucijai.

1. ***LR civilinio kodekso 4.83 str. 5 d. nustato, kad buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) privalo leisti įgaliotiems asmenims remontuoti ar kitaip tvarkyti jo bute ir kitose patalpose esančią bendrojo naudojimo mechaninę, elektros, techninę ir kitokią įrangą.***

LR šilumos ūkio įstatymo 26 str. 1 ir 2 d. nustato:

1. Šilumos tiekėjo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo arba karšto vandens **tiekėjo įgalioti atstovai turi teisę**, ne vėliau kaip prieš 24 valandas **pateikę raštišką prašymą** buto ir (ar) kitų patalpų savininkui, patekti į savininkui priklausančias patalpas, kad galėtų apžiūrėti ar remontuoti šildymo ir karšto vandens sistemą ar apskaitos prietaisus, taip pat sustabdyti karšto vandens tiekimą įsiskolinusiam savininkui.

2. Jeigu butų ir (ar) kitų patalpų savininkai atsisako įleisti šilumos tiekėjo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo arba karšto vandens tiekėjo įgaliotus atstovus pagal jų pateiktą raštišką prašymą į savininkams priklausančias patalpas, šilumos tiekėjas, namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas arba karšto vandens tiekėjas, pagal energetikos ministro patvirtintas Šilumos tiekimo ir vartojimo taisykles įforminę savininkų atsisakymą, **turi teisę šių patalpų savininkų suvartotą šilumos ir karšto vandens kiekį** nustatyti **pagal** tokiems atvejams Tarybos nustatytą **metodiką.**

Jeigu įvyktų vamzdyno avarija (prakiuro radiatorius) viename iš butų, o buto šeimininkų nėra, tokiu atveju namo administratorius ar kitas asmuo gali užsukti pagrindiniame vamzdyje tekantį vandenį, tačiau šis sprendimas turės poveikį visiems namo gyventojams, todėl ir žalą patiria visi tame name gyvenantys butų savininkai.

LR statybos įstatymo 47 str. 1 d. 5 p. nustato:

Leisti statinių naudojimo priežiūrą atliekančių viešojo administravimo subjektų pareigūnams, atliekantiems savo funkcijas, Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka patekti į naudojamą statinį, butą ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti juos; pateikti šiems pareigūnams su statinio, buto ir kitų gyvenamųjų patalpų naudojimu ir jų technine priežiūra susijusius dokumentus.

***Teisinio įgyvendinimo mechanizmas***

Tačiau ką daryti, jei asmuo neįsileidžia tarnybines funkcijas vykdančių įgaliotų asmenų į savo patalpas ir neketina artimiausiu laiku įsileisti? Namų bendrijų atstovai ar administratoriai neturi nei teisės, nei galimybės patekti į butą be jo savininko sutikimo. Dažniausiai, esant tokiai situacijai, svarstytina, kad iškvietus policijos pareigūnus problema būtų išspręsta, tačiau praktika rodo, kad ir policija šiuo atveju vargu ar kuo nors bus naudinga.

 LR policijos veiklos įstatymo 18 str. 1 d. 3 p. numato, kad policijos pareigūnas, persekiodamas asmenį, įtariamą padarius nusikalstamą veiką, ar nusikaltėlį, besislepiantį nuo teisėsaugos institucijų, taip pat siekdamas užkirsti kelią daromai nusikalstamai veiklai, bet kuriuo paros laiku gali įeiti į fiziniams ir juridiniams asmenims priklausančias gyvenamąsias ar negyvenamąsias patalpas. Atsisakius paklusti, policijos pareigūnai turi teisę jėga atidaryti patalpas.  Ši teisė taip pat suteikiama stichinės nelaimės ar katastrofos atveju. **Ar šildymo sistemos avarija prilygintina stichinei nelaimei ar katastrofai**? Taigi, teks rasti buto savivinką arba kreiptis į teismą, kad priimtų sprendimą dėl patekimo į butą, tačiau per šį laiką nuostoliai gyventojams ar gamtai tik didės. Jei niekaip nepavyks „prisibelsti“, tuomet kito būdo, kaip kreiptis į teismą, neturėsite. Į teismą gali kreiptis gyvenamąjį namą eksploatuojanti bendrija, namo administratorius arba šilumą tiekianti įmonė - tai susitarimo reikalas. Kiekvienas teisminis procesas individualus, tačiau svarbu įrodyti, kad:

1. tarnybines funkcijas vykdantiems įgaliotiems asmenims **į butą patekti būtina**;

2. minėti asmenys **į butą patekti negali** (nėra jokių kontaktinių duomenų, giminaičių ar kitų asmenų kuriems būtų patikėti raktai nuo būsto) ;

3. esama situacija **sukelia objektyvių nuostolių kitų butų gyventojams** (asmenys lieka be geriamojo vandens, šildymo, elektros, ypač šaltuoju sezonu) ir pan.

Patartina prašyti teismo įpareigoti sprendimą vykdyti skubiai. Teismui priėmus sprendimą, galima jį perduoti vykdyti antstoliui. Šiuo atveju antstoliai pagal savo kompetenciją gali imtis visų būtinų priemonių priverstiniam teismo sprendimo įvykdymui, įskaitant ir policijos pareigūnų pasitelkimą. Teisės aktai numato atsakomybę butų savininkams, kurie nepaiso savo kaimynų ar namų bendrijų teisėtų interesų, manydami, kad toks elgesys jiems nesukels jokių neigiamų pasekmių. Reikėtų atkreipti dėmesį, kad LR civilinio kodekso 6.263 str. nustato, jog **kiekvienas asmuo turi pareigą laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos.** Šiuo konkrečiu atveju žala gali atsirasti dviem atvejais: savininkas, nuomininkas neįsileidžia darbuotojų, kad sutvarkytų įvykusią jo bute vamzdyno avariją arba nustatomas šilumos grobstymo atvejis, kai savavališkai perplanuojama šildymo sistema be jokių teisės aktuose numatytų leidimų. Žalą, padarytą asmeniui ar jo turtui, o įstatymų numatytais atvejais ir neturtinę **žalą, privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo.**

Kreipdamiesi į teismą dėl patekimo į butą **reikia tuo pat metu reikalauti ir nuostolių atlyginimo**, kadangi antstolis, vykdydamas teismo nutarimą, užfiksuos ir padarytą žalą kaimynams. Antra – pralaimėjus teisminį procesą, buto savininkui (nuostolio atsiradimo kaltininkui) gali tekti padengti ne tik savo, bet ir kitos pusės patirtas teismines išlaidas. Trečia, savivaldybės gali taikyti butų savininkams administracinę atsakomybę. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintose Gyvenamųjų ir bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių įrengimų naudojimo taisyklėse numatyta, kad visi asmenys gali pranešti savivaldybės administracijai apie taisyklių pažeidimus. Taisyklių reikalavimus pažeidę asmenys traukiami administracinėn atsakomybėn. Surašyti administracinio nusižengimo kodekso, protokolus už taisyklių pažeidimus turi teisę savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioti savivaldybės pareigūnai. Praktika rodo, kad **išankstinis butų savininkų supažindinimas su galima atsakomybe neretai leidžia avarijų pasekmių likvidavimo klausimus išspręsti geranoriškai**, išvengiant anksčiau aptartų problemų ir procedūrų, visoms suinteresuotoms pusėms taupant laiką ir pinigus.