



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

### SPRENDIMAS

2024 m. vasario 19 d. Nr. 21RE1- (AG1-7/11-2024)

Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Lionelos Gelmanienės (pranešėja), Birutės Pranevičienės (posėdžio pirmininkė) ir Karines Zavgorodnajos,

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo S.A. patikslintą skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2024-01-02 rašto Nr. 53-5-3 ir 2024-01-05 rašto Nr. 53-5-7 panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

*Pareiškėjas kreipėsi į Komisiją su patikslintu skundu, prašydamas „panaikinti KMSA raštus 2024-01-02 Nr. 53-5-3 ir 2024-01-05 Nr. 53-5-7 ir įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administraciją nustatyti, ar teisėtai UAB „Santermita“ 2023 m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, pirko (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkto atnaujinimo darbus 13529,25 Eurų sumai“.*

Skunde nurodo, kad pareiškėjo namo administratorius UAB „Santermita“ 2023 m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus 13529,25 Eurų sumai. Butų savininkų susirinkimo 2023-10-24 metu UAB „Santermita“ atstovė pateikė „Atliktų darbų aktą“, kuriame nurodyta, kad aukščiau išvardintų darbų užsakove yra Kauno miesto savivaldybės administracija (toliau – ir KMSA). Pareiškėjas KMSA pateikė Prašymą (toliau – ir Prašymas) pranešti koku teisiniu pagrindu KMSA, be butų savininkų sutikimo, užsakė (*duomenys neskelbtini*) šilumos punkte siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus 13529,25 Eurų sumai.

KMSA 2023-12-12 raštu Nr. 53-5-487 „Dėl daugiabučio namo (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „Santermita“ neplaninio veiklos patikrinimo“ pranešė, kad jokių darbų (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte neužsakinėjo, kad pradėjo UAB „Santermita“ neplaninį veiklos patikrinimą ir kad praneš man UAB „Santermita“ patikrinimo rezultatus. Paaiškino, kad 2023-10-25 pranešė namo administratoriui UAB „Santermita“, kad ji neteisėtai, be butų savininkų sutikimo, spalio mėnesio pradžioje atliko neprivalomus darbus (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte ir kad, vadovaujantis CK 4.83 straipsnio 4 d., pareiškėjas priėmė sprendimą atsisakyti apmokėti už neteisėtai atliktus neprivalomus darbus (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte. Kadangi, UAB „Santermita“ siunčia pareiškėjui sąskaitas ir reikalauja apmokėti už darbus šilumos punkte, pareiškėjo vertinimu, yra neišspręstas ginčas dėl darbų šilumos punkte teisėtumo. Nurodė, kad paaiškėjus, kad UAB „Santermita“ Atliktų darbų akte nurodė melagingą informaciją ir kad KMSA atliks UAB „Santermita“ neplaninį veiklos patikrinimą, išsiuntė KMSA Prašymo papildymą: „prašau nustatyti, ar (*duomenys neskelbtini*) namo

butų savininkai turi pagrindą pasinaudoti CK 4.83 straipsnio 4 d. suteikta teise atsisakyti apmokėti išlaidų surištų su atliktais darbais š. m. spalio mėnesio pradžioje (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte, dėl kurių jie nebuvo davę sutikimo“.

Pareiškėjas nurodo, kad gavo KMSA 2024-01-02 raštą Nr. 53-5-3 „Dėl daugiabučio namo (*duomenys neskelbtini*)“ (toliau – KMSA raštas Nr. 53-5-3), kuriame, pareiškėjo vertinimu, buvo iškraipytas pareiškėjo prašymo papildymas ir motyvuojant tuo, kad pareiškėjas neva prašė KMSA patarimo, kaip pasielgti atmetė pareiškėjo Prašymo papildymą. Paaiškino, kad manydamas, kad KMSA nesuprato pareiškėjo, patikslino Prašymo papildymą ir paprašė UAB „Santermita“ veiklos patikrinimo metu nustatyti ar teisėtai, be butų savininkų sutikimo, (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte UAB „Santermita“ atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus 13529,25 Eurų sumai.

Nurodo, kad gavo KMSA 2024-01-05 raštą Nr. 53-5-7 (toliau – KMSA raštas Nr. 53-5-7), kuriame buvo pasiūlyta dėl UAB „Santermita“ veiklos teisėtumo kreiptis į teismą, nors vadovaujantis Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų ir Savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių, patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 (toliau – Priežiūros ir kontrolės taisyklės), 12.5 papunkčiu vykdant planinį ar neplaninį administratorių veiklos patikrinimą privalu tikrinti namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimą – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka. Pareiškėjo nuomone, tokio patikrinimo neįmanoma atlikti neišanalizavus konkrečius paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimus. Pareiškėjo vertinimu, ne teismui, o KMSA teisės aktais uždėta prievolė tikrinti ar paslaugų ir darbų pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka. Pareiškėjas cituoja priežiūros ir Kontrolės taisyklių 22 punkto nuostatas ir nurodo, kad nei viename KMSA rašte nebuvo nurodyta, kad UAB „Santermita“ veiklos patikrinimo metu ketinama išnagrinėti ar teisėtai šilumos punkte UAB „Santermita“ atliko darbus, todėl, pareiškėjo nuomone, darbų teisėtumas nebus nustatytas.

Nurodo, kad KMSA atsisakydama nustatyti ar teisėtai UAB „Santermita“ be butų savininkų sutikimo, atliko darbus šilumos punkte pažeidė pareiškėjo teisę gauti kompetentingos institucijos išvadą dėl UAB „Santermita“ atliktų darbų šilumos punkte teisėtumo ir tokiu būdu išspręsti ginčą, ir pašalinti neigiamas pasekmes – nutraukti UAB „Santermita“ reikalavimus apmokėti už neteisėtai atliktus darbus namo šilumos punkte. Teisės aktais nustatyta, kad be butų savininkų sutikimo bendrojo naudojimo objektų administratorius gali pirkti tik paslaugas ir darbus susijusius su teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais. Energetikos ministro 2018-12-18 įsakymu Nr. 1-348 patvirtintose „Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai“ nurodyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos suprojektuotos iki 2003-07-01 pripažįstamos neatitinkančiomis privalomiems reikalavimams tik tuo atveju, jei jos neatitinka daugiabučio namo projektinei dokumentacijai. Paaiškina, kad (*duomenys neskelbtini*) namas pastatytas 1974 m. Pareiškėjo namo administratorius, šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrėtojas, darbų pirkimo organizatorius ir darbų šilumos punkte pirkimo laimėtojas – UAB „Santermita“ patikrinimo metu šildymo ir karšto vandens sistemos neatitikimų (*duomenys neskelbtini*) namo projektinei dokumentacijai nenustatė, todėl jis neturėjo pagrindo, be butų savininkų sutikimo, pirkti modernizavimo darbus mūsų namo šilumos punktui. Nurodo, kad 2019 m. buvęs pareiškėjo namo administratorius UAB „Būsto valda“ organizavo balsavimą raštu dėl šilumos punktui modernizavimo darbų ir butų savininkų pritarimo negavo (b. l. 30–32).

*Atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą.*

Atsiliepime į pareiškėjo skundą nurodo, kad ginčijamuose KMSA rašte Nr. 53-5-3 ir KMSA rašte Nr. 53-5-7, atsakovė, remdamasi specialiu teisės aktu, reglamentuojančiu bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės atlikimo tvarką ir procedūras, paaiškino pareiškėjui, kad atsakovė, išanalizavus jo skundą, priėmė sprendimą pradėti daugiabučio namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „Santermita“ neplaninį

veiklos patikrinimą, nurodė, kad pareiškėjas turi teisę kreiptis į teismą, jeigu mano, kad jo teisės ar teisėti interesai yra pažeidžiami bei nurodė KMSA rašto Nr. 53-5-3 ir KMSA rašto Nr. 53-5-7 apskundimo tvarką.

Atsakovės vertinimu, kadangi ginčijami KMSA raštas Nr. 53-5-3 ir KMSA raštas Nr. 53-5-7 atitinka visus individualaus administracinio akto reikalavimus: yra motyvuoti, pagrįsti teisės aktų normomis, nurodyta apskundimo tvarka ir jie pasirašyti juos priėmusių pareigūnų, todėl ginčijamų KMSA rašto Nr. 53-5-3 ir KMSA rašto Nr. 53-5-7 naikinti nėra jokio teisinio pagrindo.

Pacitavo Priežiūros ir kontrolės taisyklių 1, 15, 16, 12 punktų nuostatas bei, atsakovės vertinimu, aktualią teismų praktiką, susijusią su viešojo administravimo subjektų kompetencijos ribomis, ir nurodė, kad atsakovė 2023-11-14 gavusi pareiškėjo skundą dėl valdytojo veiksmų, kurie galimai prieštarauja teisės aktų nuostatoms priėmė sprendimą pradėti neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „Santermita“ veiklos patikrinimą.

Atsakovės nuomone, tiek aukščiau nurodytos teisės normos, tiek suformuota teismų praktika, patvirtina, jog atsakovės darbuotojai, nagrinėdami pareiškėjų skundus, gali veikti tik taip, kaip numato teisės aktai ir tikrinti bei imtis priemonių dėl išpėjimo ar baudimo tik nustačius teisės aktų pažeidimus. Paaiškina, kad atsakovė teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais išnagrinėjo pareiškėjo skundą, priėmė sprendimą pradėti neplaninį bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą ir apie tai ginčijamais KMSA raštu Nr. 53-5-3 ir KMSA raštu Nr. 53-5-7, kurie atitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui, informavo pareiškėją. Nurodė, kad atsakovės darbuotojai, nagrinėdami pareiškėjo skundą, galėjo veikti, ir veikė, tik taip, kaip numato teisės aktai. Atsakovė negalėjo išnagrinėti pareiškėjo skundo taip, kaip to nori pareiškėjas. Atsakovės darbuotojai, tik atlikę neplaninį veiklos patikrinimą galės priimti sprendimą, ar yra bendrojo naudojimo objektų valdytojo veikloje pažeidimų ir tik tuomet galės bausti valdytoją. Įvertinus aukščiau nurodytą, mano, kad atsakovės veiksmai nagrinėjant pareiškėjo skundą negali būti vertinami kaip atsakovės neveikimas, nes atsakovė veikė teisėtai, teisės aktų reikalavimų ribose, ir tokiais savo veiksmais pareiškėjo teisių ar teisėtų interesų nepažeidė, o priimti išankstinius sprendimus, neišanalizavusi dokumentų bei valdytojo paaiškinimų neturi teisinio pagrindo.

Pažymi, kad pats informavimas apie tai, kad bus atliekamas neplaninis bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimas, pareiškėjo teisių nepažeidžia, nes tik atlikus neplaninį bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą ir bus galima spręsti, ar pareiškėjo skunde nurodomos aplinkybės yra pagrįstos. Nenustačius konkrečių pareiškėjo teisių pažeidimo, konkrečiu raštu, nėra pagrindo spręsti dėl ginčo KMSA rašto Nr. 53-5-3 ir KMSA rašto Nr. 53-5-7 teisėtumo.

Nurodo, kad prašomi panaikinti ginčijami KMSA raštas Nr. 53-5-3 ir KMSA raštas Nr. 53-5-7, pareiškėjui iš esmės sukėlė tik procedūrinio, o ne materialaus teisinio pobūdžio pasekmes, todėl mano, kad šie reikalavimai negali būti atskiru administracinės bylos dalyku. Prašomuose panaikinti dokumentuose nėra nustatomos kokios nors teisės ar pareigos pareiškėjui, savaime jie nedaro įtakos pareiškėjo teisiniam statusui, t. y. nelemia materialinių teisių ar pareigų. Dokumentas, kuris sukels pareiškėjui teises pasekmes bus atsakymas jam apie neplaninio bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „Santermita“ veiklos patikrinimą pagal pareiškėjo skundą, o ne ginčijami KMSA raštas Nr. 53-5-3 ir KMSA raštas Nr. 53-5-7. Atkreipė dėmesį, kad neplaninis veiklos patikrinimas nėra baigtas ir jo atlikimo rezultatai nėra aiškūs, todėl pareiškėjo teisės nėra pažeidžiamos, o pareigos nėra nustatytos.

Atsakovės vertinimu, ginčijami dokumentai laikytini tarpiniais (procedūriniais) dokumentais, priimtais administracinės procedūros eigoje, kurie objektyviai jokios įtakos pareiškėjo materialinių teisių ir pareigų apimčiai nedaro, todėl minėtų dokumentų teisėtumas negali būti vertinamas (b. l. 47–53).

*Pareiškėjas, susipažinęs su atsakovės atsiliepimu, Komisijai 2024-02-08 pateiktuose paaiškinimuose (reg. 2024-02-08 Nr. 20R1-90) nurodo, kad atsakovės atsiliepimo 13 p. nurodyta, kad neplaninio veiklos patikrinimo tikslas įvertinti faktus ir aplinkybes dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas ir užkirsti kelią naujiems pažeidimams atsirasti, tačiau KMSA rašte dėl*

neplaninio UAB „Santermita“ veiklos patikrinimo nėra nurodyta, kokius faktus ir aplinkybes ketinama įvertinti. Taip pat nurodo, kad atsakovė atsiliepime neišskleidė pareiškėjo abejonės, kad neplaninio veiklos patikrinimo metu bus nustatyta, ar teisėtai UAB „Santermita“ pirko (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkto atnaujinimo darbus 13529,25 Eurų sumai. Atkreipia dėmesį, kad nei viename KMSA rašte, tame tarpe ir atsiliepime į skundą, nėra nurodyta, kad UAB „Santermita“ neplaninio veiklos patikrinimo metu KMS ketina nustatyti, ar teisėtai UAB „Santermita“ pirko (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkto atnaujinimo darbus, todėl mano, kad pareiškėjo abejonės, kad patikrinimo metu darbų pirkimo teisėtumas nebus nustatytas yra pagrįstos. Pareiškėjas taip pat prašo skundo nagrinėjimą Komisijos posėdyje atidėti iki UAB „Santermita“ neplaninio veiklos patikrinimo pabaigos ir rezultatų pateikimo (b. l. 148, 149).

Atsižvelgdama į pareiškėjo prašymą atidėti bylos nagrinėjimą iki UAB „Santermita“ neplaninio veiklos patikrinimo pabaigos ir rezultatų pateikimo, Komisija pažymi, kad Komisijos nagrinėjimo dalykas yra viešojo administravimo subjektų veiksmai ar neveikimas pagal sprendimų priėmimo metu buvusią faktinę padėtį, atsižvelgiant į kitus galiojančius administracinius sprendimus ar kitus veiksnius, lemiančius sprendimo priėmimo metu esančią faktinę padėtį. Komisija tikrina, ar teisėtai viešojo administravimo subjektas priėmė sprendimą, ar atsisakė priimti sprendimą dėl administracinio santykio esmės, ar administravimo subjektas priėmė procedūrinio pobūdžio teisės aktą. Administracinėje byloje ginčo ribas apibrėžia skundo elementai (skundo sudedamosios dalys) – skundo dalykas (pareiškėjo reikalavimas) ir faktinis pagrindas (aplinkybės, kuriomis pareiškėjas grindžia savo reikalavimą, ir šias aplinkybes patvirtinantys įrodymai). Komisija bylą nagrinėja pagal priimtus nagrinėti pareiškėjo patikslinto skundo reikalavimus dėl KMSA rašto Nr. 53-5-3 ir KMSA rašto Nr. 53-5-7 panaikinimo, kurių pagrįstumui įvertinti negali turėti įtakos po šių raštų priėmimo atsakovės atlikti veiksmai ir/ar priimti aktai bei sprendimai. Atsižvelgus į tai, nutarta pareiškėjo procesinio prašymo dėl bylos nagrinėjimo atidėjimo netenkinti.

Bylos šalys apie posėdžio vietą ir laiką informuotos tinkamai (b. l. 33–40). Bylos šalys išreiškė pageidavimus bylą nagrinėti rašytinio proceso tvarka, t. y. šalims nedalyvaujant (b. l. 2, 52, 152). Atsižvelgus į bylos šalių išreikštą valią ir į tai, kad nei viena iš bylos šalių nepareiškė pageidavimo dalyvauti Komisijos posėdyje, Komisija nusprendė nagrinėti skundą rašytinio proceso tvarka, tai yra nedalyvaujant nei bylos šalims, nei jų atstovams.

#### *Skundas atmestinas.*

Byloje pareiškėjas kelia ginčą dėl atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2024-01-02 rašto Nr. 53-5-3 ir Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2024-01-05 rašto Nr. 53-5-7 teisėtumo.

Byloje esančiais įrodymais nustatyta, kad pareiškėjas su 2023-11-14 prašymu (reg. 2023-11-14 Nr. R13-2519) kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administraciją, prašydamas pranešti, kokių teisiniu pagrindu Kauno miesto savivaldybės administracija, be butų savininkų sutikimo, užsakė (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus 13529,25 Eurų sumai. Prašyme nurodė, kad UAB „Santermita“ 2023 m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus 13529,25 Eurų sumai. Pranešimų apie gedimus šilumos punkte 2023 m. rugsėjo, spalio mėnesiais nebuvo. Į įspėjimus UAB „Santermita“ nereagavo. Butų savininkų susirinkimo 2023-10-24 metu UAB „Santermita“ atstovė pateikė „Atliktų darbų aktą“, kuriame nurodyta, kad aukščiau išvardintų darbų užsakove yra Kauno miesto savivaldybės administracija (b. l. 3, 98).

KMSA 2023-11-27 raštu Nr. 53-2-627 informavo UAB „Santermita“, kad nagrinėjamas pareiškėjo skundas. Nurodė teisės aktų, reglamentuojančių administratoriaus veiklą nuostatas ir prašė įvertinti pareiškėjo prašyme nurodytas aplinkybes, užtikrinti, kad patalpų savininkai nepatirtų nuostolių ir nebūtų pažeistos jų teisės ir teisėti interesai. Taip pat pareikalavo pateikti defektinių aktų, statinio apžiūros aktų kopijas bei informacija apie organizuotas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo procedūras (b. l. 88–90).

UAB „Santermita“ 2023-12-06 raštu Nr. 23-11-06/302, atsakydama į KMSA 2023-11-27 raštą, informavo, kad šilumos punkto remonto darbai buvo organizuojami remiantis defektniame akte ir pažymoje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų atitiktį privalomiesiems reikalavimams nustatytus neatitikimus (b. l. 63, 66).

KMSA 2023-12-12 raštu Nr. 53-2-660 informavo UAB „Santermita“, kad išnagrinėjo pareiškėjo skundus (registracija: 2023-11-06 Nr. R13-2426, 2023-11-14 Nr. R13-2519, 2023-11-08 Nr. R13-2693) dėl bendro naudojimo objektų valdytojo UAB „Santermita“ (toliau – administratorius) veiklos, susijusio su patalpų savininkų priimtais sprendimais dėl 2023 m. spalio mėn. atliktais namo šilumos punkto automatizavimo ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais (atliktų darbų kaina 13618.76 Eur su PVM). Pareiškėjas nurodo, kad minėti darbai buvo be patalpų savininkų pritarimo. Nurodyta, kad vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16, 17, 12.5, 12.6 ir 12.8 punktais, priimtas sprendimas pradėti neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), administratoriaus veiklos patikrinimą, susijusį su priimtais sprendimais dėl 2023 m. spalio mėn. šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais. Prašoma pateikti: 1. informaciją ar buvo šaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimai ar organizuoti balsavimai raštu dėl 2023 m. spalio mėn. atliktų namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbų; 2. statinio apžiūros aktus, defektnius aktus, susijusius su 2023 m. spalio mėn. atliktais namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais; 3. paaiškinti kaip buvo atliktas šiems darbams paslaugų, prekių ir darbų pirkimas ir pateikti dokumentus, susijusius su aukščiau minėtais darbais; 4. kitą turimą informaciją susijusią su aukščiau minėtais darbais; 5. patvirtintą namo metinį ar ilgalaikį planą, protokolą su patalpų savininkų priimtais sprendimais (b. l. 56).

KMSA 2023-12-12 rašte Nr. 53-5-487 paaiškino, kad priežiūrą ir kontrolę vykdo Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi. Informavo pareiškėją, kad vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16, ir 17 punktais, priimtas sprendimas pradėti neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), administratoriaus veiklos patikrinimą, susijusį su priimtais sprendimais dėl 2023 m. spalio mėn. šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais, patikrinimas atliekamas pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.5, 12.6 ir 12.8 papunkčius. Nurodė, kad atlikus neplaninį patikrinimą vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 25 ir 13 punktais surašomas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas. Taip pat nurodyta, kad užbaigus neplaninį patikrinimą apie rezultatus ir išvadas pareiškėjas bus informuotas papildomai. Paaiškino, kad pagal galiojančią valstybės teisinį reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (savivaldybei) įtakoti konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta (b. l. 59–61).

2023-12-18 pareiškėjas elektroniniame laiške, siųstame adresu <info@kaunas.lt> nurodė, kad paaiškėjus, jog UAB „Santermita“ Atliktų darbų akte nurodė melagingą informaciją papildo prašymą (reg. 2023-11-14 Nr. R13-2519) ir prašo nustatyti ar (*duomenys neskelbtini*) namo butų savininkai turi pagrindą pasinaudoti CK 4.83 straipsnio 4 d. suteikta teise atsisakyti apmokėti išlaidų surištų su atliktais darbais š. m. spalio mėnesio pradžioje (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte, dėl kurių jie nebuvo davę sutikimo (b. l. 10, 29, 118).

Pareiškėjo skundžiamame KMSA rašte Nr. 53-5-3 nurodyta, kad Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrius (toliau – Skyrius) atsakydamas į pareiškėjo 2023-12-18 el. laišku pateiktą paklausimą, informuoja, kad į pareiškėjo 2023-11-14 teiktą prašymą (2023-11-14 Nr. R13-2519) atsakė 2023-12-12 raštu Nr. 53-5-487 (toliau – raštas). Paaiškinta, kad Skyrius rašte informavo, kad atlikus bendrojo naudojimo objektų valdytojo (UAB Santermita, toliau – administratorius) neplaninį patikrinimą apie rezultatus ir išvadas informuos papildomai. Nurodyta, kad Skyrius vykdo bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, tačiau Skyrius negali nurodyti butų ir kitų patalpų savininkams apmokėti, ar nemokėti išlaidų susijusių su administratoriaus atliktais darbais administruojamajame name. Pažymėta, kad įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai jų manymu ši veikla vykdoma/įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant

trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus. Paaiškinta, kad CK 6.263 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad žalą, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais – ir neturtinę žalą privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo. Jeigu pareiškėjas mano, kad dėl administratoriaus veiklos patyrė žalą arba yra pažeidžiamos pareiškėjo teisės ar įstatymų saugomi interesai pagal LR civilinio proceso kodekso 5 straipsnio nuostatas, pareiškėjas turi teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apgintos pareiškėjo pažeistos teisės arba įstatymo saugomi interesai (b. l. 5, 6, 115, 116).

2024-01-04 pareiškėjas elektroniniame laiške, siųstame adresu <info@kaunas.lt> nurodė, kad paaiškėjęs, jog UAB „Santermita“ Atliktų darbų akte nurodė melagingą informaciją papildo prašymą (Reg. 2023-11-14 Nr. R13-2519) ir prašo UAB „Santermita“ veiklos patikrinimo metu nustatyti ar teisėtai š.m. spalio mėnesio pradžioje be butų savininkų sutikimo, (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkte UAB „Santermita“ atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus 13529,25 Eurų sumai (b. l. 10, 29).

Pareiškėjo skundžiamame KMSA rašte Nr. 53-5-7 nurodyta, kad Skyrius, atsakydamas į pareiškėjo 2024-01-04 el. laišką (reg. 2024-01-04 Nr. R 13-29), informuoja, kad 2023-12-12 raštu Nr. 53-5-487 (toliau- raštas) pareiškėjui atsakė ir paaiškino, kad priimtas sprendimas pradėti neplaninį bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB Santermita (toliau – administratorius) veiklos patikrinimą, susijusį su patalpų savininkų priimtais sprendimais dėl 2023 m. spalio mėn. atliktų namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbų. Administratoriaus patikrinimas atliekamas pagal Taisyklių 12.5., 12.6., 12.8 papunkčius, vadovaujantis rašte nurodytais teisės aktais. Pažymėta, kad įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos. kai jų manymu ši veikla vykdoma/įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus. Pacituotos CK 6.263 straipsnio 2 dalyje nuostatos ir nurodyta, kad jeigu pareiškėjas mano, kad dėl administratoriaus veiklos patyrė žalą arba yra pažeidžiamos pareiškėjo teisės ar įstatymų saugomi interesai pagal LR civilinio proceso kodekso 5 straipsnio nuostatas, turi teisę įstatymo nustatyta tvarka kreipti į teismą, kad būtų apgintos pareiškėjo pažeistos teisės arba įstatymo saugomi interesai (b. l. 11).

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2023-12-12 išrašas patvirtina, kad pastatog gyvenamojo namo (un. Nr. 1997-6019-5011), esančio (*duomenys neskelbtini*), turto administratorius yra UAB „Santermita“ (b. l. 62).

UAB „Santermita“ 2024-01-09 raštu Nr. 24-01-09/5, atsakydama į KMSA 2023-12-12 raštą, informavo, kad (*duomenys neskelbtini*) šilumos punkto remonto darbai buvo organizuojami remiantis defektiniame akte ir pažymoje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų atitiktį privalomiesiems reikalavimams nustatytus neatitikimus. Paaiškino, kad pagal Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyto 23 straipsnio 2 punktą pagal gautą informaciją darbus šiems reikalavimams užtikrinti pagal kompetenciją atlieka daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas), o kitų darbų atitiktį daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų privalomiesiems reikalavimams užtikrina daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas ne vėliau kaip per ketverius metus nuo pranešimo apie daugiabučio namo šildymo ir (ar karšto vandens sistemų privalomųjų reikalavimų neatitiktį gavimo dienos. Šių darbų išlaidas apmoka daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai. Atlikus minėtus šilumos punkto remonto darbus tikėtinas šilumos suvartojimo sutaupymas name sudarys iki 15% (Remiantis Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos ir Energetikos ministerijos pateikiamais skaičiavimais) (b. l. 122).

UAB „Santermita“ kartu su 2024-01-09 raštu Nr. 24-01-09/5 pateikė daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), 2023-10-24 susirinkimo protokolo Nr. 2023/10/24 kopiją, kurioje nurodyta, kad antru darbotvarkės klausimu svarstyta dėl namo šilumos punkto būklės, remonto darbų, o trečiu klausimu svarstyta dėl statinio apžiūros akto aptarimo. Nutarta pateikti dokumentus, su atliktais darbais. Nurodyta, kad susirinkime dalyvavo 29 dalyviai, turintys 29 balsus iš 50 (b. l. 123, 124). Pateiktame 2023-10-27 Statinio apžiūros akte Nr. TA-23-10-27/428 duomenų apie šildymo punkto būklę nėra nurodyta (b. l. 127-130). 2023-09-15 Defektiniame įrangos apžiūros akte Nr. DA~23-09-15/134 nurodyta, kad apžiūros metu rasta: 1. Šilumos punktas nemodernizuotas. elevatorinis - priklausomo jungimo; 2. Šildymas valdomas mechaniniu šilumos

kiekio regulatoriumi dėl to susidaro didelis šilumos energijos suvartojimas. Neužtikrinamas tolygus patalpų šildymas; 3. Uždaromoji armatūra mechaniškai susidėvėjusi, nėra galimybės sklandžiai sustabdyti ir paleisti tiekiamo termofikato į namo šildymo ir karšto vandens sistemą; 4. Termostatinis vandens vožtuvas AVTB stringa, nesandari membrana vožtuvo viduje, neužtikrinama reikiama karšto vandens temperatūra karšto vandens sistemoje ir stovuose. Išvados: po atliktos šilumos punkto apžiūros dėl nustatytų šilumos punkto pažeidimų šilumos punktas neatitinka „Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklės“ keliamų reikalavimų. Būtina modernizuoti esamą šilumos punktą. Demontuoti seną įrangą ir sumontuoti naują (b. l. 131, 132). Gautų pasiūlymų dėl daugiabučio gyvenamojo (*duomenys neskelbtini*) šilumos punkto remonto 2023-09-21 įvertinimo protokole nurodyta, kad UAB „Santermita“ organizavo potencialių rangovų kainų apklausą dėl (*duomenys neskelbtini*), šilumos punkto remonto darbų atlikimo. Komisijos vienbalsiai nuspręsta, kad UAB „Santermitos“ pateiktas pasiūlymas geriausiai atitinka techninių sąlygų ir kainos reikalavimus (b. l. 133).

UAB „Santermita“ lokalinėje sąmatoje Nr. 447K230919 nurodyta, kad (*duomenys neskelbtini*), šilumos punkto automatizavimas, ventilių keitimas, vandens apskaitos perdarymas bendra vertė – 13618,76 Eur (b. l. 4, 100, 134).

UAB „Santermita“ atliktų darbų akte Nr. 447K230919-P3-3K-A23k667 nurodyta, kad (*duomenys neskelbtini*), šilumos punkto automatizavimas, ventilių keitimas, vandens apskaitos perdarymas bendra vertė – 13529,25 Eur. Užsakovas: Kauno savivaldybės administracijos skyrimu Santermita. Rangovas: UAB „Santermita“ (b. l. 7-9, 119-121).

2023-03-31 Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitoje Nr. 92 nurodyta, kad nenumatytiems namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbams: už šilumos punkto modernizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus – 11629,25; už šilumos punkto automatizavimo, ventilių vandens apskaitos perdarymo darbus – 1900,00 (b. l. 135-137).

UAB „Santermita“ skelbime nurodyta vadovaujantis šilumos ūkio įstatymu bei siekiant atnaujinti technines galimybes reguliuoti šilumos suvartojimą name, bus atnaujintas šildymo sistemos automatinis reguliavimas. Medžiagų ir darbų suma 13618,76 Eur (b. l. 126).

Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTĮ) 5 straipsnio 1 dalis nustato, jog kiekvienas suinteresuotas subjektas turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė ar įstatymų saugomas interesas. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas ne kartą konstatavo, kad suinteresuotumas pagal ABTĮ 5 straipsnio 1 dalį – tai savarankiškas teisinis interesas ir poreikis jį ginti. ABTĮ 26 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad prieš kreipiantis į administracinį teismą, viešojo administravimo subjektų priimti individualūs teisės aktai arba veiksmai (neveikimas) ar vilkinimas atlikti veiksmus gali būti, o įstatymų nustatytais atvejais – turi būti ginčijami kreipiantis į išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucija.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymu (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2024 m. sausio 1 d., toliau – IAGNTĮ) 5 straipsnio 2 dalimi, Lietuvos administracinių ginčų komisijos teritoriniai padaliniai nagrinėja skundus (prašymus) dėl teritorinių valstybinio administravimo subjektų ir savivaldybių administravimo subjektų, esančių jų veiklos teritorijoje, priimtų individualių administracinių aktų ir veiksmų (neveikimo) teisėtumo, taip pat šių subjektų vilkinimo atlikti jų kompetencijai priskirtus veiksmus. Komisija nesprenžia ginčų, kurie nepriskirtini Komisijos kompetencijai, t. y. ABTĮ 18 str., 20 str. 2, 3, 4 d. ir 21 str. 1 ir 3 d. nurodytų administracinių ginčų (bylų), taip pat administracinių ginčų, kuriems nagrinėti įstatymai nustato kitokią ikiteisminio ginčų nagrinėjimo tvarką (IAGNTĮ 5 str. 3 d.).

Vadovaujantis nurodytomis teisės normomis, darytina išvada, kad administraciniams teismams ir Komisijai priskirta nagrinėti administracines bylas dėl viešojo administravimo subjektų priimtų teisės aktų, taip pat veiksmų (neveikimo), darančių įtaką asmenų teisėms ar įstatymų saugomiems interesams, teisėtumo (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. rugsėjo 25 d. nutartį administraciniame byloje Nr. AS-525-540/2008; 2012 m. sausio 9 d. nutartį

administracinėje byloje Nr. AS-756-868/2011; 2016 m. lapkričio 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-881-492/2016; 2019 m. gegužės 29 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-639-968/2019). Administracinių teismų praktikoje asmens suinteresuotumas yra aiškinamas kaip subjekto materialinis teisinis suinteresuotumas, t. y. asmuo turi turėti aiškiai identifikuotą suinteresuotumą apginti materialinės teisės normų saugomą teisę ar interesą (žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 m. balandžio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-170/2004).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, į kurio formuojamą praktiką atsižvelgiama ir Komisijos veikloje, ne kartą yra išaiškinęs, jog materialiojo teisinio pobūdžio aplinkybės, susijusios su pareiškėjo teise į reikalavimo patenkinimą, turi būti analizuojamos bylos nagrinėjimo iš esmės metu. Jei bylos nagrinėjimo metu nustatoma, kad besikreipęs teisminės gynybos asmuo neturėjo materialiosios reikalavimo teisės arba tokia teisė išnyko, ši aplinkybė yra reikšminga teismui priimant byloje atitinkamą procesinį sprendimą dėl bylos baigties (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. rugsėjo 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-146-321/2011, 2020 m. balandžio 29 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-303-556/2020).

Komisija prieš imdamasis nagrinėti bylą iš esmės, turi atskleisti, kokių teisiškai reikšmingų pasekmių, ginant savo pažeistas teises ir interesus, siekia pareiškėjas, kokia apimtimi pareiškėjo teisėms ir interesams turi įtakos skundžiamas aktas ar institucijos atliekami veiksmai, kaip jie pakistų reikalavimų tenkinimo atveju. Taigi Komisija, iš esmės siekdama tinkamai išnagrinėti bylą, taip pat privalo atskleisti asmens materialinį suinteresuotumą bylos baigtimi (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2020 m. gruodžio 16 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-1993-502/2020).

Byloje nustatyta, kad pareiškėjas kreipėsi į KMSA su prašymais, susijusiais su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrole.

Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą prie savarankiškų savivaldybių funkcijų yra priskirta butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-06-25 nutarimo Nr. 605 „Dėl įgaliotųjų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“ pagrindu, įgyvendinant Vietos savivaldos įstatyme nustatytas funkcijas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinės taisyklės (toliau – ir Pavyzdinės taisyklės), pagal kurias rekomenduota savivaldybių taryboms patvirtinti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisykles.

Pavyzdinės taisyklės (*aktuali redakcija, galiojanti nuo 2023-04-04*) nustato savivaldybės administracijos pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. Pagal Pavyzdinių taisyklių II ir III skyriuose įtvirtintas nuostatas, gali būti atliekamas planinis ir neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas. Pavyzdinių taisyklių 15 p. įtvirtinta, jog neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – ir neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. Pagal Pavyzdinių taisyklių 16 p., neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų 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 motyvuotu sprendimu.

Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, savivaldybės administracijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas (Pavyzdinių taisyklių 17 p.). Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi pavyzdinių taisyklių 13 ir 14 punktai (Pavyzdinių taisyklių 25 p.), t. y. patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu <...>. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalina, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytą valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų <...> (Pavyzdinių taisyklių 13 p.).

Iš esmės analogiškos nuostatos šiuo aspektu įtvirtintos ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Priežiūros ir kontrolės taisyklių (*akto redakcija, galiojanti nuo 2023-05-25*) 13<sup>1</sup>, 15–17, 25 punktuose. Priežiūros ir kontrolės taisyklių 2 punkte numatyta, jog priežiūros ir kontrolės vykdytoju Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas Savivaldybės administracijos padalinys (toliau – Padalinys). Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16 punkte nustatyta, kad neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Padaliniui gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų 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. Neplaninis patikrinimas pradedamas Padalinio motyvuotu sprendimu. Atliekamas ne ilgesnio nei dvejų metų laikotarpio valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas (šis laikotarpis skaičiuojamas nuo skundo gavimo dienos). Pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 17 punktą Padalinys, gavęs 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 informuojamas skundą pateikęs asmuo. Kai priimamas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais Padalinio rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis (pagal Taisyklių 12 punkto atitinkamus papunkčius), neplaninį patikrinimą atliekantis valstybės tarnautojas (toliau – kontrolierius), sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas ir terminas valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo (šis terminas negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų).

Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12 punkte nurodyta, kad tikrinama: valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis) (12.1 p.); patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams (12.2 p.); daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus (12.3 p.); namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį (12.4 p.); namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka (12.5

p.); informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams (12.6 p.); metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus (12.7 p.); patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu (12.8 p.); dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatatai (12.9 p.); ar valdytojas taiko nustatytus tarifus (namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo), lifto naudojimo ir priežiūros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir kitus bendrijos narių ar patalpų savininkų nustatytus tarifus) (12.10 p.); ar bendrojo naudojimo objektų administratorius yra apsidraudęs civilinės atsakomybės draudimu (12.11 p.).

Pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 25 punktą, atlikus neplaninį patikrinimą taikomi Taisyklių 13 ir 14 punktai, t. y. planinis patikrinimas užbaigiamas daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas), kurio forma pateikta Taisyklių priede, surašymu. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalina, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų <...>.

Pagal suformuotą Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktiką, teismas, nagrinėdamas administracines bylas, privalo nustatyti, kuo pasireiškia pareiškėjo nurodytas pažeidimas, t. y. kiekvienu konkrečiu atveju nustatyti, ar asmuo, kuris kreipėsi dėl pažeistos teisės (intereso) gynimo, turi jo nurodytas teises (įstatymų saugomus interesus), ar šios teisės (interesai) objektyviai yra pažeistos asmens nurodytu būdu. Tik nustatęs nurodytas aplinkybes, teismas gali apginti pareiškėjo teises vienu iš ABTĮ 88 straipsnio 2–4 punktuose numatytų būdų. Nenustatęs šių aplinkybių, teismas turi atmesti skundą (prašymą) Administracinių bylų teisenos įstatymo 88 straipsnio 1 punkto pagrindu (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. gegužės 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-502-1260/2012 ir kt.). Nesant minimų aplinkybių, tokio pobūdžio skundas pagal formuojamą administracinių teismų praktiką yra atmestinas (žr., pvz., 2015 m. kovo 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-635-556/2015; 2022 m. sausio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-6-492/2022 ir kt.). Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimai, kurie aptarti aukščiau, yra aktualūs ir šioje Komisijos nagrinėjamoje administracinėje byloje.

Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad pagal pareiškėjo skundus KMSA informavo pareiškėją, kad vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16, ir 17 punktais, priimtas sprendimas pradėti neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), administratoriaus veiklos patikrinimą, susijusį su priimtais sprendimais dėl 2023 m. spalio mėn. šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais, patikrinimas atliekamas pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.5, 12.6 ir 12.8 papunktčius. Nurodė, kad atlikus neplaninį patikrinimą vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 25 ir 13 punktais surašomas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas. Taip pat nurodė, kad užbaigus neplaninį patikrinimą apie rezultatus ir išvadas pareiškėjas bus informuotas papildomai (b. l. 5, 6, 11).

Byloje nekvestionuotina, jog pareiškėjas gali inicijuoti KMSA paskirto daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos patikrinimą ir išreikšti poziciją dėl jo nuomone (galimai) daromo teisės aktų, reglamentuojančių turto administratoriaus veiklą, pažeidimo. Taip pat neabejotina, kad KMSA turi teisę atlikti

bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos patikrinimą Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi. Tačiau, kita vertus, pagal IAGNTĮ 5 straipsnio 2 dalį, Komisijai priskirta nagrinėti administracines bylas dėl viešojo administravimo subjektų priimtų teisės aktų, taip pat veiksmų (neveikimo), darančių įtaką asmenų teisėms ar įstatymų saugomiems interesams, teisėtumo. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje yra suformuluota taisyklė, kad savarankišku skundo administraciniam teismui (šiuo atveju Komisijai) dalyku negali būti informacinio pobūdžio raštai, kuriuose nėra jokių privalomojo pobūdžio patvarkymų, sukuriančių pareiškėjui ar kitiems asmenims tam tikrų teisių ar pareigų, kuriais siekiama informuoti subjektus apie konstatuotą prieštaravimą ir pasiūlyti galimus sprendimo būdus, savarankiškai pasirenkant įgyvendinimo priemones, pagal savo turinį nėra individualūs administraciniai aktai, todėl negali būti administracinės bylos nagrinėjimo objektu. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas ne kartą yra išaiškinęs, kad ginčo administracinėje byloje dalyku gali būti tik toks viešojo administravimo subjekto priimtas administracinis aktas, kuris atitinkamiems asmenims nustato tam tikras teises ar pareigas, sukelia teises pasekmes (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017-07-26 nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-550-525/2017). Nagrinėdamas skundus dėl teisinių pasekmių, negalinčių sukelti ir nesukeliančių aktų ar veiksmų, teismas (šiuo atveju Komisija) asmens teisių apginti negalėtų, nes net ir patenkinus skundą, asmens teisių ir pareigų apimtis (jo teisių ir pareigų bei įstatymo saugomų interesų gynimo požiūriu) nepasikeistų, o pats procesas būtų iš esmės beprasmis. Taigi ginčo administracinėje byloje dalyku gali būti tik toks viešojo administravimo subjekto priimtas administracinis aktas, kuris atitinkamiems asmenims nustato tam tikras teises ir pareigas, sukelia teises pasekmes (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019-06-27 nutartis administracinėje byloje Nr. A-1863-662/2019; Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019-05-23 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-805-520/2019).

Vadovaudamasi ABTĮ 27 straipsnio 1 ir 2 dalimis, jeigu įstatymai nenustato kitaip, Komisija IAGNTĮ nustatyta ikiteisminio skundų (prašymų) dėl viešojo administravimo subjektų priimtų individualių administracinių aktų ar veiksmų (neveikimo) viešojo administravimo srityje nagrinėjimo tvarka nagrinėja viešojo administravimo srities, t. y. administracinius, ginčus IAGNTĮ 5 straipsnio 2 dalyje apibrėžtos kompetencijos ribose.

Komisija pažymi, kad šiuo atveju pareiškėjo skundžiamais KMSA raštu Nr. 53-5-3 ir KMSA raštu Nr. 53-5-7 pareiškėjui nėra nustatyta individualių subjektinių teisių ir pareigų. Komisijos vertinimu, skundžiamais raštais pareiškėjas teisės aktų nustatyta tvarka buvo informuotas apie KMSA Skyriaus priimtą sprendimą pradėti neplaninį bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos patikrinimą, kuris yra priskiriamas KMSA kompetencijai ir diskrecijai, jie nėra susiję su pareiškėjo subjektinių teisių apgynimu, nepakeičia pareiškėjo subjektinių teisių ar pareigų apimties, todėl jų panaikinimas jokių teisinių pasekmių pareiškėjui nesukels. Asmenys, inicijavę patikrinimo atlikimą, pagal bendruosius gero administravimo principus, Pavyzdinių taisyklių 17 punktą ir Priežiūros ir kontrolės taisyklių 17 punktą įgyja teisę tik būti tinkamai informuoti apie priimtą sprendimą raštu. Konkrečiu atveju byloje nustatyta, kad atsakovė nepažeidė teisės aktais nustatytų procedūrų informuoti pareiškėją. Pareiškėjo skundo argumentai dėl jam neva kilsiančių neigiamų pasekmių paremti išimtinai subjektyviu pareiškėjo situacijos vertinimu.

Komisija, įvertinusi tai, kas nustatyta, daro išvadą, kad KMSA raštas Nr. 53-5-3 ir KMSA raštas Nr. 53-5-7, kuriuose, reaguojant į gautus pareiškėjo skundus, pareiškėjui tik pateikta informacija apie priimtą sprendimą atlikti daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.5, 12.6 ir 12.8 papunkčius, yra informacinio pobūdžio dokumentai, patys savaime nesukeliantys pareiškėjui teisinių pasekmių ir pareiškėjo teisių bei teisėtų interesų nepažeidžia.

Remdamasi teisės aktų nuostatomis, kurios aptartos aukščiau, ir atsižvelgdama į pastarąją išvadą, Komisija sprendžia, kad nėra nei faktinio, nei teisinio pagrindo naikinti skundžiamų KMSA rašto Nr. 53-5-3 ir KMSA rašto Nr. 53-5-7, todėl šie pareiškėjo patikslinto skundo reikalavimai atmestini.

Pareiškėjas patikslintu skundu Komisijos taip pat prašo įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administraciją nustatyti, ar teisėtai UAB „Santermita“ 2023 m. spalio mėnesio

pradžioje, be butų savininkų sutikimo, pirkto (*duomenys neskelbtini*) namo šilumos punkto atnaujinimo darbus 13529,25 Eurų sumai. Netenkinus pareiškėjo reikalavimo panaikinti skundžiamus raštus, atitinkamai nėra pagrindo tenkinti ir išvestinio pareiškėjo reikalavimo dėl įpareigojimo atlikti veiksmus, todėl ir šis pareiškėjos patikslinto skundo reikalavimas atmetamas kaip nepagrįstas.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjo S. A. patikslintą skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Komisijos sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo dienos bylos šalys gali apskųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkė  
Komisijos nariai

Birutė Pranevičienė  
Lionela Gelmanienė  
Karine Zavgorodnaja