



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

### S P R E N D I M A S

2024 m. gegužės d. Nr. 21RE1- (AG1-86/10-2024)  
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Daivos Bereikienės (posėdžio pirmininkė), Beatos Labutytės (pranešėja) ir Dariaus Saveikio,

viešame Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo S. A. patikslintą skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl rašto panaikinimo bei įpareigojimo atlikti veiksmus. Tretyasis suinteresuotas asmuo byloje uždaroji akcinė bendrovė „(duomenys neskelbtini)“.

Komisija

n u s t a t ė:

*Pareiškėjas S. A. Komisijai paduotu patikslintu skundu (toliau – skundas) prašė: 1) panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau – ir Savivaldybės administracija) 2024-03-18 raštą Nr.(duomenys neskelbtini) „Dėl paklausimų, susijusių su daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), administratoriaus veiklos neplaniniu patikrinimu“ (toliau – Skundžiamas raštas); 2) įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti 2024-02-21 prašymą (toliau – Prašymas).*

Pareiškėjas skunde paaiškino, kad 2024-03-18 gavo Savivaldybės administracijos Skundžiamą raštą, kuriame nėra konkrečių atsakymų į pareiškėjo Prašyme pateiktus klausimus, t. y. buvo prašoma nurodyti įstatymo ar teisės akto pavadinimą, numerį, priėmimo datą, straipsnį ar punktą, kuriame nurodyta, kad: 1) šilumos punkto automatizavimo darbai susieti su teisės aktu nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais; 2) kad vandens apskaitos perdarymas priskirtas prie privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros darbų; 3) kad šildymo siurblio keitimas priskirtas prie privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros darbų.

Savivaldybės administracija pareiškėjui adresuotame Skundžiamame rašte nurodė, kad atliko daugiabučio namo (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), Kaune (toliau – Daugiabutis namas), bendrojo naudojimo objektų valdytojo uždarnosios akcinės bendrovės „(duomenys neskelbtini)“ (toliau – Administratorius) neplaninį veiklos patikrinimą. Savivaldybės administracija, remdamasi Administratoriaus pateiktais dokumentais: 2023-10-27 Statinio apžiūros aktu Nr. TA-23-10-27/428 (toliau 2023-10-27 Aktas), 2023-09-15 Defektiniu įrangos apžiūros aktu Nr. DA-23-09-15/134 (toliau 2023-09-15 Aktas), iškvietimų registracijos žurnalo įrašais, Pažyma, pritarė Administratoriaus Daugiabučio namo šilumos punkto būklės vertinimui ir padarė išvadą, kad Administratorius vykdė pareigą ir organizavo šilumos punkto privalomuosius darbus, pašalino grėsmę (kokią ir dėl ko buvo kilusi grėsmė, nenurodyta) teisėtai ir išsprendė ginčą dėl darbų šilumos punkte teisėtumo Administratoriaus naudai.

Pareiškėjas paaiškino, jog Savivaldybės administracijos Skundžiamas raštas jam sukels teises pasekmes, nes Administratorius galės pateikti jį skolų išieškotojui kaip skolos pagrįstumo įrodymą. Be to, pareiškėjas 2024-03-15 jau gavo uždarnosios akcinės bendrovės „GelvoraSergel“ raštą, t. y. informaciją apie pradelstą mokėjimą.

Pareiškėjo nuomone, Savivaldybės administracijos išvada dėl Daugiabučio namo darbų šilumos punkte teisėtumo nepagrįsta ir neteisėta, o Skundžiamas raštas naikintinas dėl sekančių aplinkybių: 1) Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo (toliau – ŠŪĮ) 23 str. 1 d. nurodyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalo atitikti Vyriausybės ar jos įgaliotos

institucijos nustatytus daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų privalomuosius reikalavimus. Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai, nustatyti Energetikos ministro 2018-12-18 įsakymu Nr. 1-348 „Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai“ (toliau - Privalomieji reikalavimai). Pareiškėjo nuomone, nustatant, ar Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitinka privalomuosius reikalavimus, turėjo būti vadovautasi Privalomaisiais reikalavimais, o ne 2023-09-15 Aktu, Pažyma, įrašais žurnaluose ar santechniko nuomone. Privalomųjų reikalavimų 7.2. pp. nurodyta, kad įrenginiai reguliuoti šilumos suvartojimą pastate, atitinkantys Statybos techniniame reglamente STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ nustatytus reikalavimus, yra privalomi, jei senos sistemos yra rekonstruojamos ir (ar) atnaujinamos (modernizuojamos). Šildymo ir karšto vandens sistemos rekonstravimas ir (ar) atnaujinimas gali būti atliekamas tik gavus patalpų savininkų sutikimą dalyvauti programoje. Daugiabučio namo patalpų savininkai sutikimo modernizavimui nebuvo davę. 2019 m. buvęs namo administratorius uždaroji akcinė bendrovė „(duomenys neskelbtini)“ organizavo balsavimą raštu dėl šilumos punkto modernizavimo ir butų savininkų pritarimo negavo. Pareiškėjas Savivaldybės administracijai 2024-02-21 išsiuntė Prašymą, kuriame prašė pranešti įstatymo ar teisės akto pavadinimą, numerį, priėmimo datą, straipsnį ar punktą kuriame nurodyta, kad šilumos punkto automatizavimo, siurblių keitimo, vandens įvado perdarymo darbai susieti su teisės aktu nustatytais Privalomaisiais reikalavimais. Atsakymų į klausimus pareiškėjas negavo; 2) ŠŪĮ 23 str. 2 d. nurodyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas raštu informuoja Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomųjų reikalavimų, o Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-12-29 nutarimu Nr. 1331 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimo Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ (toliau – ir Nuostatai) patvirtintų nuostatų 4.8. pp. nurodoma, kad administratorius šilumos ūkį reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus Privalomuosius reikalavimus. Taigi, Administratorius, manydamas, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomiems reikalavimams, privalėjo raštu informuoti Daugiabučio namo patalpų savininkus apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomųjų reikalavimų, ir šaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus Privalomuosius reikalavimus. Pranešimo apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomųjų reikalavimų pareiškėjas nėra gavęs. Dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus Privalomuosius reikalavimus Daugiabučio namo patalpų savininkų susirinkimas nebuvo sušauktas, balsavimas raštu nebuvo organizuotas. Administratorius 2023-09-15 Akta, kuriame nurodyta, kad Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomųjų reikalavimų patalpų savininkams pateikė tik 2023-10-24 susirinkimo metu, t. y. praėjus dviem savaitėm po „Atliktų darbų akto“ pasirašymo. Dėl šių aplinkybių patalpų savininkai negalėjo apskųsti 2023-09-15 Akto Valstybinei energetikos reguliavimo tarybai (toliau – Taryba) prieš Administratoriui pradėdant darbus Daugiabučio namo šilumos punkte; 3) be butų savininkų sutikimo Administratorius galėjo atlikti uždaromos armatūros remonto ir stringančio termostatinio vandens vožtuvo AVTB keitimo darbus. Siurblių, vandens įvado gedimų nustatyta nebuvo. Be to, vandens įvadas ir įvadinis skaitiklis yra tiekėjo nuosavybė. Vandentiekio remonto ir atnaujinimo sąnaudos yra įkalkuliuotos į vandens kainą, todėl už vandens įvado perdarymo darbus privalo apmokėti Kauno vandenys (b. l. 19-21).

Taip pat pareiškėjas pateikė atsikirtimus į atsakovės atsiliepimą, kuriame nurodė, kad Savivaldybės administracijos išvada dėl Administratoriaus Daugiabučio namo šilumos punkte atliktų šilumos punkto automatizavimo, siurblių keitimo, vandens įvado perdarymo darbų teisėtumo prieštarauja teisės aktams, o Savivaldybės administracijos 2024-02-20 raštas Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – 2024-02-20 Raštas) naikintinas (b. l. 145-146). Atsikirtime į trečiojo suinteresuotojo asmens atsiliepimą nurodė, kad trečiojo asmens išvada dėl Daugiabučio namo šilumos punkte atliktų šilumos punkto automatizavimo, siurblių keitimo, vandens įvado perdarymo darbų teisėtumo prieštarauja teisės aktams (b. l. 148-149).

*Atsakovė Savivaldybės administracija atsiliepiu į pareiškėjo skundą prašė jį palikti nenagrinėtu, o Komisijai nusprendus nepalikti pareiškėjo 2024-04-02 skundo nenagrinėtu, atmesti kaip nepagrįstą.*

Atsakovė atsiliepiame paaiškino, kad pareiškėjas 2023-11-06, 2023-11-14, 2023-12-08 prašymais kreipėsi į atsakovę, prašydamas išsiaiškinti dėl Administratoriaus veiklos, susijusios su 2023 m. spalio mėnesį atliktais namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais, nesant butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo.

Atsakovė 2023-12-12 raštu Nr. 53-5-487 informavo pareiškėją, kad priimtas sprendimas pradėti neplaninį Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos patikrinimą, susijusį su 2023 m. spalio mėnesį atliktais namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais, pagal 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 – Taisyklės) 12.5, 12.6, 12.8. pp.

Atsakovė teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais išnagrinėjo aukščiau nurodytus pareiškėjo prašymus, priėmė sprendimą pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, surašė aktą bei raštu informavo pareiškėją, kad atliko neplaninį Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos patikrinimą ir 2024-02-15 surašė Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo aktą Nr. *(duomenys neskelbtini)* (toliau – Patikrinimo aktas). Atsakovė aukščiau nurodytame akte nurodė, kad Administratorius, 2023 m. spalio mėnesį atlikdamas namo šilumos punkto automatizavimo ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus, vadovavosi Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831, 3 p. ir 7.7. pp., organizavo ir vykdė šilumos punkto privalomuosius remonto darbus, remiantis 2023-01-12 statinio apžiūros aktu Nr. *(duomenys neskelbtini)* (toliau - 2023-01-12 Aktas) ir 2023-04-04 statinio apžiūros aktu Nr. *(duomenys neskelbtini)* (toliau – 2023-04-04 Aktas), 2023-09-15 Akte bei 2023-10-01 Pažymeje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį Privalomiesiems reikalavimams nustatytais neatitikimais. Pareiškėjas apskundė atsakovės 2024-02-20 raštą Nr. 53-5-83 Komisijai, tačiau sprendimas minėtame administraciniame ginče nėra įsiteisėjęs.

Pareiškėjas, gavęs atsakovės 2024-02-20 Raštą, 2024-02-21, 2024-02-26 ir 2024-03-01 kreipėsi į atsakovę elektroniniu paštu, prašydamas: 1) papildomai paaiškinti atsakovės 2024-02-20 Rašte pateiktą informaciją ir nurodyti teisės aktų nuostatų straipsnius ir punktus (Prašymas); 2) pateikti 2023-10-01 Pažymą toliau – ir Pažymą) apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį privalomiesiems reikalavimams (2024-02-26 prašymas); 3) pakartotinai pateikti Pažymą apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį privalomiesiems reikalavimams (2024-03-01 prašymas).

Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo (toliau - IAGNTĮ) 20 str. 5 d. 2 p. yra numatyta, kad Komisija priima sprendimą palikti skundą (prašymą) nenagrinėtą, jeigu administracinių ginčų komisijoje ar teisme nagrinėjamas administracinis ginčas tarp tų pačių šalių, dėl to paties dalyko ir tuo pačiu pagrindu. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, aiškindamas draudimą pakartotinai nagrinėti bylas, administracinėje byloje Nr. AS<sup>442</sup>-54/2008 yra pažymėjęs, kad sprendžiant dėl atsisakymo priimti skundą aptariamam pagrindui, būtina išsiaiškinti tris aplinkybes: ar yra teismo sprendimas, ar jis įsiteisėjęs, ar reiškiamas naujas skundas yra tapatus išnagrinėtam. Kalbant apie skundų tapatumą, remiantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika, tapačiais skundais gali būti pripažinti tik tuomet, kai yra tapatūs visi trys elementai – šalys, skundo dalykas ir skundo pagrindas (2008 m. sausio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS 442-54/2008).

Atsakovė paaiškino, kad tiek šiame, tiek ankstesniame administraciniame ginče, kuriame skundžiamas atsakovės 2024-02-20 Raštas dėl Daugiabučio namo Administratoriaus veiksmų, atliekant šilumos punkto remonto darbų, dalyvauja tos pačios šalys - pareiškėjas S. A., atsakovė Savivaldybės administracija ir tretysis asmuo Administratorius. Atsakovė nagrinėjo pareiškėjo

prašymą dėl Daugiabučio namo Administratoriaus veiksmų, atliekant šilumos punkto remonto darbus. Pareiškėjas apskundė Komisijai raštą, kuriuo atsakovė informavo apie neplaninio Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos patikrinimo rezultatus. Pareiškėjas, susipažinęs su apskųstuoju raštu, vėl kreipėsi į atsakovę, prašydamas patikslinti apskųstajame rašte nurodytas detales bei pateikti papildomus dokumentus. Šiuo metu Komisijoje nagrinėjamame ginče pareiškėjas vėl kelia klausimą dėl Daugiabučio namo Administratoriaus veiksmų, atliekant šilumos punkto remonto darbus ir prašo pripažinti neteisėtomis atsakovės neplaninio Daugiabučio namo Administratoriaus veiksmų, atliekant šilumos punkto remonto darbus, patikrinimo išvadas. Taigi šiuo metu Komisijoje nagrinėjamos dvi administracinių ginčų bylos, kuriose tos pačios šalys, abiejose bylose ginčas yra dėl to paties dalyko ir tuo pačiu pagrindu. Atsižvelgiant į aukščiau nurodytą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo (toliau – IAGNTĮ) 20 str. 5 d. 2 p. nuostatomis, manome, kad Komisija turėtų priimti sprendimą palikti pareiškėjo skundą nenagrinėtą.

Administracijos nuomone, pareiškėjas nepagrįstai nurodo, kad Skundžiamas raštas sukels jam teises pasekmes, todėl turi būti panaikintas.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – ir LVAT) praktikoje laikomasi pozicijos, kad „administracinės bylos nagrinėjimo dalyku gali būti tik toks viešojo administravimo subjekto priimtas aktas ar veiksmas, kuris atitinkamiems asmenims nustato tam tikras teises ar pareigas, sukelia teises pasekmes. Jeigu akivaizdu, kad skundžiamas aktas ar veiksmas jokių teisių pasekmių nesukelia, skundą turi būti atsisakoma priimti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 37 str. 2 d. 1 p. pagrindu. Nagrinėdamas skundus dėl teisių pasekmių, negalinčių sukelti ir nesukeliančių aktų ar veiksmų, teismas asmens teisių apginti negalėtų, o pats procesas būtų iš esmės beprasmis” (LVAT 2006-05-25 nutartis administracinėje Nr. A-17-966/2006; 2008-09-25 nutartis administracinėje byloje Nr. AS-525-540/2008; 2009-07-10 nutartis administracinėje byloje Nr. AS-146-391/2009; 2010-04-06 nutartis administracinėje byloje Nr. AS-822-172/2010; 2013-07-03 nutartis administracinėje byloje Nr. AS-858-613/2013).

Prašomas panaikinti 2024-03-18 Raštas pareiškėjui nesukėlė materialaus teisinio pobūdžio pasekmių, todėl Administracijos nuomone negali būti atskiru administracinio ginčo bylos dalyku. Prašomame panaikinti Skundžiamame rašte nėra nustatomos kokios nors teisės ar pareigos pareiškėjui, Skundžiamas raštas savaime nedaro įtakos pareiškėjo teisiniui statusui, t. y. nelemia materialinių teisių ir pareigų. Skundžiamu raštu atsakovė tik papildomai paaiškino aplinkybes, nustatytas atsakovės 2024-02-20 Rašte, kurį, beje, pareiškėjas taip pat apskundė Komisijai. Būtent minėtas atsakovės 2024-02-20 Raštas galėjo pažeisti pareiškėjo teises, o ne šiame administraciniame ginče Skundžiamas raštas.

Savivaldybės administracijos nuomone, Skundžiamas raštas laikytinas procedūrinis dokumentu, kuris objektyviai jokios įtakos pareiškėjo materialinių teisių ir pareigų apimčiai nedaro, todėl minėto dokumento teisėtumas negali būti vertinamas. Ar atsakovės veiksmai pažeidė pareiškėjo teises ir teisėtus interesus pasisakys Komisija, išnagrinėjusi administracinio ginčo bylą dėl atsakovės 2024-02-20 Rašto panaikinimo, nes nepanaikinus minėto rašto, jokio kito rašto panaikinimas nesukels pareiškėjui teisių pasekmių.

Atsakovės nuomone, pareiškėjas nepagrįstai prašo panaikinti 2024-03-18 Raštą. 2024-03-18 Rašte atsakovė, remdamasi specialiu teisės aktu, reglamentuojančiu bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės atlikimo tvarką ir procedūras, paaiškino pareiškėjui, kad atsakovė atliko Daugiabučio namo Administratoriaus neplaninį veiklos patikrinimą, nurodė jo apimtį ir kokiais teisės aktais vadovaudamasis Administratorius atliko šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus, neturėdamas patalpų savininkų sutikimo, taip pat nurodė, kad pareiškėjas turi teisę kreiptis į teismą, jeigu mano, kad jo teisės ar teisėti interesai yra pažeidžiami, bei nurodė Skundžiamo rašto apskundimo tvarką.

Prie Skundžiamo rašto buvo pridėta ir Pažyma apie Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį Privalomiems reikalavimams, kurią 2024-02-26 ir 2024-03-01 prašymais prašė pateikti pareiškėjas.

Savivaldybės administracijos nuomone, kadangi Skundžiamas raštas atitinka visus aukščiau išvardintus individualaus administracinio akto reikalavimus: yra motyvuotas, pagrįstas teisės aktų

normomis, nurodyta apskundimo tvarka ir jis pasirašytas jį priėmusio pareigūno, todėl Skundžiamo rašto naikinti nėra jokio teisinio pagrindo.

Atsakovė teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais išnagrinėjo pareiškėjo 2024-02-21, 2024-02-26 ir 2024-03-01 prašymus, pateiktus elektroniniu paštu bei pateikė jam atsakymą (Skundžiamą raštą), kuris atitinka Viešojo administravimo įstatyme (toliau – VAI) nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui. Taigi, pasak atsakovės, ji veikė teisėtai, teisės aktų reikalavimų ribose ir tokiais savo vaikšmais pareiškėjo teisių ar teisėtų interesų nepažeidė (b. l. 57-62).

Tretysis suinteresuotas asmuo Administratorius rašytiniuose paaiškinimuose prašo netenkinti nepagrįsto skundo. Paaiškino, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-08-03 įsakymu Nr. A-2755 Administratorius penkeriems metams paskirtas Daugiabučio namo (kurio naudingasis plotas – 2532,42 kv. m, gyvenamosios paskirties patalpų skaičius – 50) bendrojo naudojimo objektų administratoriumi. Nustatytas turto administravimo juridinis faktas yra registruotas viešame registre ir papildomai išviešintas Daugiabučių namų informacinėje sistemoje (žemėlapyje) (<https://daugiabuciai.kaunas.lt/>).

Daugiabučio namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė – techninė ir kitokia įranga bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.82 str. 1 d.).

Vadovaujantis įstatymais, 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. Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (CK 4.82 str. 2-3 d.). Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka (CK 4.83 str. 4 d.).

Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių (CK 4.83 str. 3 d.). Minėta butų savininkų pareiga nepriklauso nuo to, kokia įstatyme nustatyta forma jie valdo savo bendrąją dalinę nuosavybę.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius skiriamas, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat, jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis (CK 4.84 str. 1 d.). Savivaldybės vykdomoji institucija, vadovaudamasi CK 4.84 – 4.85 straipsniais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 patvirtintu Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašu, skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių penkeriems metams.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus funkcijos, teisės ir pareigos yra reglamentuotos CK ir kituose teisės aktuose.

Administravimas – tai asmens, kuris administruoja kitam asmeniui nuosavybės teise priklausantį turtą, veikla (CK 4.236 straipsnio 1 dalis). Administratorius veikia pagal Nuostatus (CK 4.84 str. 8 d.). Turtą jis administruoja CK 4.240 straipsnio, nustatančio paprastojo administravimo turinį, pagrindu, jo veiklai mutatis mutandis taikomos CK ketvirtosios knygos XIV skyriaus „Kito asmens turto administravimas“ normos (CK 4.84 str. 5, 11 d.). Turto paprastojo administravimo atveju administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus turtui išsaugoti arba jo naudojimui pagal tikslingą paskirtį užtikrinti (CK 4.239 str.).

Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip (CK 4.85 str. 1 d.).

Nuostatai reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto CK 4.84 str. nustatyta tvarka veiklą, administruojant bendrojo naudojimo objektus, nustato informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį.

Pagal Nuostatų 3 p. pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 str. nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Remiantis Nuostatų 6.1 p. administratorius turi teisę teikti namo techninės priežiūros ir kitas su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka Nuostatų 4 p. numatytas funkcijas, įskaitant, vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų, potencialiai pavojingų įrenginių naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo (toliau – žemės sklypas) priežiūrą (4.3. p.).

Informaciją, susijusią su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektais ir reikšmingą daugiabučio namo butų savininkams, trečiasis asmuo teisės aktų nustatyta tvarka skelbia savitarnos svetainėje. Savitarnos svetainėje informacija apie veiklą konkrečiame daugiabučiame name ir ją vykdant parengti dokumentai nėra vieši, jie pasiekiami būtent konkretaus daugiabučio namo patalpų savininkams (Nuostatų 17 p.).

Nuostatuose numatyta administratoriaus pareiga pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai (7.7. p.). Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir remonto darbai, reikalingi užtikrinant minėtų objektų atitiktį įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytiems Privalomiesiems reikalavimams, atliekami administratoriaus sprendimu. Butų savininkų sutikimas dėl tokių darbų atlikimo nėra reikalingas ir sprendimų priėmimas atitinkamu klausimu neturi būti organizuojamas. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir remonto išlaidos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais Privalomaisiais reikalavimais, visais atvejais tenka ir turi būti apmokamos butų savininkų, kurie yra šių atnaujinamų / remontuojamų objektų bendraturčiai (CK 4.83 str. 4 d.).

ŠŪĮ reglamentuoja šilumos ūkio valstybinį valdymą, šilumos ūkio subjektų veiklą, jų santykius su šilumos vartotojais, tarpusavio ryšius ir atsakomybę. Pagrindiniai įstatymo tikslai – pagrįstomis būtinosiomis sąnaudomis užtikrinti patikimą ir kokybišką šilumos tiekimą šilumos vartotojams, didinti šilumos gamybos, perdavimo ir vartojimo efektyvumą, mažinti šilumos energetikos neigiamą poveikį aplinkai ir t.t. Šilumos punktas – prie šilumos įvado prijungtas pastato šildymo ir karšto vandens sistemos įrenginys, su šilumnešiu gaunamą šilumą transformuojantis pristatymui į pastato šildymo prietaisus. Daugiabučio namo šilumos punkto įrenginiai, būtini namo tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, yra neatskiriama namo dalis ir šio namo butų ir patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė, kurią draudžiama perduoti nuosavybės teise tretiesiems asmenims.

Bendrosios dalinės nuosavybės teise butų ir kitų patalpų savininkams priklausančias daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemas ir šilumos punktus, turi prižiūrėti (eksploatuoti) pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas). Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (eksploatuotojas) savo prievoles vykdo atsižvelgdamas į šilumos ir (ar) karšto vandens vartotojų interesus. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoją (eksploatuotoją) pasirenka Daugiabučio namo patalpų savininkai arba bendrojo naudojimo objektų valdytojas (Šilumos ūkio įstatymo 20 str. 1 d.).

Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra atliekama Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka. Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo (eksploatuotojo) teikimu, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas nustato būtinas pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos vartojimo efektyvumo didinimo priemones, kurioms įgyvendinti gali būti naudojamos daugiabučio namo bendraturčių kaupiamosios lėšos. Daugiabučio

namo šildymo ir karšto vandens sistemų tikrinimų dėl jų atitikties teisės aktuose nustatytiems reikalavimams tvarką ir formą nustato Valstybinė energetikos reguliavimo taryba (toliau – Taryba). Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemos privalo atitikti Privalomuosius reikalavimus (Šilumos ūkio įstatymo 23 str. 1 d.). Privalomieji reikalavimai patvirtinti Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2018 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 1-348 (Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2022 m. liepos 5 d. įsakymu Nr. 1-212). Šiuo teisės aktų nustatyti konkretūs techniniai reikalavimai, taikomi visoms veikiančioms ir naudojamoms daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemoms (2-5 punktai), o taip pat papildomi reikalavimai rekonstruojamoms, atnaujinamoms sistemoms (6-7 punktai). Kai daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistema neatitinka daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų Privalomųjų reikalavimų, apie šią aplinkybę daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas) informuoja įstatyme nurodytus asmenis bei pagal kompetenciją atlieka darbus, reikalingus 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. Šių darbų išlaidas apmoka daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai pagal CK 4.82 str. 3 d. nuostatas (ŠŪĮ 23 str. 2 d.). Jeigu nurodyti asmenys nesiima numatytų veiksmų dėl pastato šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų atitikties daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos Privalomiesiems reikalavimams užtikrinimo, kilusį ginčą ne teismo tvarka nagrinėja Taryba. Įstatymas imperatyviai nustato, kad šilumos vartotojai daugiabučiuose namuose privalo apmokėti jiems tenkančią dalį išlaidų, susijusių su namo šildymo ir karšto vandens sistemos rekonstravimu, kad ji atitiktų Privalomuosius reikalavimus (Šilumos ūkio įstatymo 27 str. 3 d.).

Vykdydamas teisės aktuose nustatyto turinio funkcijas, daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas) privalo patikrinti šildymo sistemos atitiktį Privalomiesiems reikalavimams prieš kiekvieno šildymo sezono pradžią. Šildymo sistemos įrenginių techninė būklė, atitiktis privalomiesiems reikalavimams ir būtino atnaujinimo / remonto mastas nustatomi techninės apžiūros metu ir lyginant faktinius įrenginių rodiklius su vardiniais, taip pat vertinant sukauptus eksploatavimo techninius faktinius duomenis.

Šiuo atveju, teisės aktų nustatyta tvarka atestuotai specialistai atliko technines apžiūras ir įvertinimus, vadovaujantis Tarybos nustatyta tvarka ir reikalavimais atliko daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų patikrą dėl jų atitikties teisės aktuose nustatytiems reikalavimams ir parengė teisės aktų nustatytos formos techninę dokumentaciją. Kaip matyti iš kartu su pareiškėjo skundu gautų dokumentų, aktualią techninę dokumentaciją turi atsakovė, ją gavo ir pareiškėjas, ši dokumentacija, įskaitant Tarybos nustatytos formos 2023-10-01 Pažymą, buvo pateikta ir komisijai. Pareiškėjas nepateikia jokių dokumentų, kurie paneigtų minėtos techninės dokumentacijos turinį ir atestuotų specialistų išvadas, pagal kurias konstatuota daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų neatitiktis Privalomiesiems reikalavimams. Pareiškėjo skundas iš esmės grindžiamas jo subjektyviu vertinimu, kuris nulemtas pareiškėjo nepageidavimu vykdyti įstatyme nustatytą imperatyvią pareigą kartu su kitais bendraturčiais dalyvauti išlaikant ir tvarkant savą bendrąją dalinę nuosavybę bei sumokant su tuo susijusias išlaidas (b. l. 85-88).

#### *Skundas tenkintinas.*

Nagrinėjamoje byloje pareiškėjas ginčija Kauno miesto savivaldybės administracijos 2024-03-18 Raštą Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl paklausimų, susijusių su daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), administratoriaus veiklos neplaniniu patikrinimu“, kuriame pateikti atsakymai į pareiškėjo 2024-02-21 prašyme „Dėl Kauno miesto administracijos 2024-02-20 rašte Nr. *(duomenys neskelbtini)* pateiktos informacijos papildymo“ pateiktus tikslinamuosius klausimus.

Paminėtina, jog 2024-02-27 Komisijoje buvo gautas pareiškėjo skundas (reg. Nr. AG1-66) dėl 2024-02-20 Rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus, kuris buvo išnagrinėtas 2024-04-11 Komisijos posėdyje. Komisijos 2024-04-16 Sprendimu 21RE1-118 nuspręsta panaikinti Savivaldybės administracijos 2024-02-20 Raštą ir įpareigoti Savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo prašymą, išdėstytą 2024-01-04 el. laiške (reg. Nr. R13-29), t. y. Administratoriaus veiklos patikrinimo metu nustatyti, ar teisėtai 2024 m. spalio mėnesio pradžioje,

be butų savininkų sutikimo Daugiabučio namo šilumos punkte Administratorius atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (*duomenys neskelbtini*) Eur sumai bei priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą (administracinė byla AG1-66/10-2024, b. l. 196-208). Sprendimas neįsiteisėjęs.

Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo (toliau - IAGNTĮ) 20 str. 5 d. 2 p. yra numatyta, kad Komisija priima sprendimą palikti skundą (prašymą) nenagrinėtą, jeigu administracinių ginčų komisijoje ar teisme nagrinėjamas administracinis ginčas tarp tų pačių šalių, dėl to paties dalyko ir tuo pačiu pagrindu. Vyriausiasis administracinis teismas, aiškindamas draudimą pakartotinai nagrinėti bylas, administracinėje byloje Nr. AS<sup>442</sup>-54/2008 yra pažymėjęs, kad sprendžiant dėl atsisakymo priimti skundą aptariamam pagrindu, būtina išsiaiškinti tris aplinkybes: ar yra teismo sprendimas, ar jis įsiteisėjęs, ar reiškiamas naujas skundas yra tapatus išnagrinėtam. Kalbant apie skundų tapatumą, remiantis Vyriausiojo administracinio teismo praktika, tapačiais skundai gali būti pripažinti tik tuomet, kai yra tapatūs visi trys elementai – šalys, skundo dalykas ir skundo pagrindas (*2008 m. sausio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>442</sup>-54/2008*).

Iš į bylą pateiktų dokumentų matyti, kad pareiškėjas 2024-02-21 (b. l. 30-31) el. laišku kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydamas papildyti 2024-02-20 Rašte (b. l. 78-79) pateiktą informaciją, t. y. prašo pateikti įstatymo ar teisės akto pavadinimą, numerį, priėmimo datą, straipsnį ar punktą, kuriame nurodyta, kad: 1) šilumos punkto automatizavimo darbai susieti su teisės aktu nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais; 2) vandens apskaitos perdarymas priskirtas prie privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros darbų; 3) šildymo siurblio keitimas priskirtas prie privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros darbų (b. l. 30). Ir nors šiuo metu Komisijoje nagrinėjamame ginče pareiškėjas vėl kelia klausimą dėl Daugiabučio namo Administratoriaus veiksmų, atliekant šilumos punkto remonto darbus, tačiau šiame skunde pareiškėjas neprašo pripažinti neteisėtomis atsakovės neplaninio Daugiabučio namo Administratoriaus veiksmų, atliekant šilumos punkto remonto darbus, patikrinimo išvadų, o formuluoja papildančius klausimus, į kuriuos nebuvo atsakyta 2024-02-20 Rašte. Darytina išvada, jog Komisijoje nagrinėjamas administracinis ginčas, nors ir tarp tų pačių šalių, bet ne dėl to paties dalyko ir ne tuo pačiu pagrindu, todėl pripažintinas netapačiu skundai, kuris Komisijoje 2024-02-27 registruotas Nr. AG1-66/10-2024.

Byloje esantys duomenys tvirtina, kad Savivaldybės administracija Skundžiamu raštu atsakė pareiškėjui į jo pateiktus elektroninius laiškus (registracijos data 2024-02-21 Nr. 53-6-65, 2024-02-26 Nr. 53-6-69, 2024-03-01 Nr. 53-6-77, toliau - el. laiškai) ir informavo, kad Savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrius (toliau - Skyrius), vadovaudamasis Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-12-27 įsakymu Nr. A-4301 patvirtintais Skyriaus nuostatais ir 2024-04-28 Taisyklėmis, atlieka bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymu ir kitu teisės aktu jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrole.

Savivaldybės administracijos Skyrius, vadovaudamasis Taisyklių 16 p., 17 p., 12 p., 12.5 pp., 12.6 pp., 12.8 pp. atliko neplaninį Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos patikrinimą ir 2024-02-15 surašė Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos Patikrinimo aktą ir pakartotinai informavo, kad Administratorius 2023 m. spalio mėn., atlikdamas Daugiabučio namo šilumos punkto automatizavimo ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus (atliktų darbų kaina 13618,76 Eur su PVM), vadovavosi Nuostatų 3 p., užtikrindamas Daugiabučio namo šilumos punkto priežiūrą pagal Privalomuosius reikalavimus, bei 7.7 pp., užtikrindamas tolygų butų (patalpų) šildymą ir reikiamą karšto vandens temperatūrą karšto vandens sistemoje ir stovuose dėl nustatytų šilumos punkte esamų įrenginių pažeidimų, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė. Rašytinių duomenų byloje nėra, kokia žala buvo išvengta ir kokia grėsmė buvo pašalinta. Taip pat Administratorius, atlikdamas aukščiau minėtus darbus, vadovavosi Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010-04-07 įsakymu Nr. 1-111 patvirtintomis Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatacijos) taisyklėse nustatytais reikalavimais, organizavo šilumos punkto privalomuosius remonto darbus remdamasis dokumentais, apie kuriuos Skyrius informavo 2024-02-20 Rašte, t. y.

statinio apžiūros aktas (2023-14-12 Nr. DA-23-01-12/04, 2023-04-04 Nr. DA-23-04-04/15, defektinis apžiūros aktu (2023-09-15 Nr. DA-23-19-15/134), iškvietimų registracijos žurnalo įrašai ir Pažyma apie Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį Privalomiems reikalavimams nustatytus neatitikimus.

Paminėtina, kad pagal CK 4,82 str. 3 d. butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, CK 4,83 str. 4 d. įtvirtinta šios taisyklės išimtis, pagal kurią butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas CK 4.84 ir 4.85 str. nustatyta tvarka.

Bylos medžiaga nustatyta, kad pagal VAI 10 str. 4 d. Skyrius nepažeidė pareiškėjui teikiamų atsakymų į pareiškėjo prašymus, el. laiškus, nustatytų terminų. Taip pat paminėtina, jog pagal galiojantį teisinį reguliavimą savivaldybės įgaliojimų ribos, kontroliuojant daugiabučių namų valdytojų veiklą, nesuteikia kompetencijos savivaldybei įtakoti konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisės įgyvendinimą ir gynimą labiau nei nustatyta įstatymų. CK ir CPK yra nustatytas butų ir kitų patalpų savininkų teisių dėl bendrosios nuosavybės įgyvendinimo mechanizmas (4.82-4.85 str.). Be kita ko, ir Daugiabučio namo Administratorius, įgyvendindamas butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, privalo vadovautis CK 4.85 str. ir Nuostatais. CK 4.85 str. 1 d. nurodyta, kad „sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, *priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma*, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą“. Bendruoju atveju, manytina, kad prieš atliekant statybos darbus, susijusius su daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais, privaloma gauti butų ir kitų patalpų savininkų balsų daugumos sutikimą. Tuo atveju, kai teikiamas prašymas statybą leidžiančiam dokumentui gauti, pagal SĮ 27 str. 5 d. 7 p., savivaldybės administracijai teikiamas butų ir kitų patalpų savininkų protokolinis sprendimas dėl šio SĮ 27 str. 1 d. nurodytų statybos darbų atlikimo (atitinkamo statinio projekto rengimo ir (ar) įgyvendinimo), priimto CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, kopija, t. y. teisė spręsti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir disponavimo priklauso būtent butų ir kitų patalpų savininkams, nepriklausomai nuo to, kokia įstatyme nustatyta forma (steigdami daugiabučių namų savininkų bendriją, sudarydami jungtinės veiklos sutartį ar paskyrus administratorių) jie šią teisę įgyvendina.

Viešojo administravimo subjektų, taigi ir atsakovės, pareiga nagrinėti asmenų skundus ir prašymus kyla iš konstitucinės nuostatos, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 str.).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (toliau – VAI) ir Prašymų nagrinėjimo taisyklės. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra išaiškinęs, kad VAI 3 str. numatytais principais yra grindžiamas geras viešasis administravimas, šio principo taikymu taip pat įgyvendinama Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 str. 3 d., atkartojama ir VAI, įtvirtinta nuostata, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pateikiamas platus šio principo aiškinimas. Viena iš jo aiškinimo reikšmių suponuoja tai, jog viešojo administravimo subjektas turi pareigą pateikti suinteresuotam asmeniui objektyvią ir teisingą informaciją jį dominančiu klausimu (*pvz., LVAT 2015-06-26 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-2142-624/2015; 2021-03-24 nutarti administracinėje byloje Nr. eA-1826-629/2021*). Formaliai ir biurokратиškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos nesiderina su gero administravimo principu (*pvz., LVAT 2015-06-25 nutartis administracinėje byloje Nr. A-2150-492/2015*). Gero administravimo principas reikalauja, kad valstybės institucijos, priimdamos administracinius sprendimus, veiktų rūpestingai ir atidžiai, taip pat užtikrintų, kad administracinėje procedūroje būtų laikomasi visų teisės aktų nuostatų (*pvz., LVAT išplėstinės teisėjų kolegijos 2012-10-04 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-134/2012*). Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas ne kartą yra konstatavęs, kad atsakingo valdymo (gero

administravimo) principas, be kita ko, įtvirtina ir viešojo administravimo subjekto pareigą imtis aktyvių veiksmų vykdant administracinę procedūrą; pagal gero administravimo principą valstybės institucijos turi vykdyti procedūrą nešališkai ir objektyviai; formaliai ir biurokратиškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos nesiderina su gero administravimo principu (žr., pvz., *LVAT 2016-07-21 nutartį administracinėje byloje Nr. I-13-520/2016, 2023-12-20 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1018-552/2023*).

Įvertinus nagrinėjamoje byloje Skundžiamo rašto turinį, paminėtinas ir ŠŪĮ 23 str. 2 d., kurioje nurodyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas raštu informuoja Daugiabučio namo butų savininkus apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomųjų reikalavimų, o Nuostatų 4.8. pp. nurodyta, jog administratorius šilumos ūkį reglamentuojančių teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus Privalomuosius reikalavimus.

Pažymėtina, kad Administratorius manydamas, jog šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomiems reikalavimams, privalėjo raštu informuoti Daugiabučio namo patalpų savininkus apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomųjų reikalavimų, ir šaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus Privalomuosius reikalavimus. Pranešimo apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka Privalomųjų reikalavimų pareiškėjas nėra gavęs. Dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus Privalomuosius reikalavimus Daugiabučio namo patalpų savininkų susirinkimas nebuvo sušauktas.

Iš tiesų, Konstitucinis teismas (toliau – ir KT) savo aktuose ne kartą yra konstatavęs, jog konstitucinio teisinės valstybės principo, kitų konstitucinių imperatyvų kyla reikalavimas įstatymų leidėjui, kitiems teisėkūros subjektams paisyti iš Konstitucijos kylančios teisės aktų hierarchijos. Šis reikalavimas, be kita ko, reiškia, kad draudžiama žemesnės galios teisės aktais reguliuoti tuos visuomeninius santykius, kurie gali būti reguliuojami tik aukštesnės galios teisės aktais. (*KT 2004-09-15, 2005-01-19, 2005-09-20 ir kt. nutarimai*). Poįstatyminiu teisės aktu yra realizuojamos įstatymo normos, todėl poįstatyminiu ar bet kuriuo žemesnės galios aktu negalima pakeisti įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis (*KT 2002-08-21, 2004-12-13 nutarimai*). Pažymėtina ir tai, kad poįstatyminiai teisės aktai turi būti priimami remiantis įstatymais, nes poįstatyminis teisės aktas yra įstatymo normų taikymo aktas nepriklausomai nuo to, ar tas aktas yra vienkartinio (ad hoc) taikymo, ar nuolatinio galiojimo (*KT 2003-12-30 nutarimas*).

Komisija pažymi, jog pagal VAĮ nuostatas atsakymai į prašymus turi būti parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį, t. y. kad sprendžiant dėl pareiškėjo prašomo panaikinti Skundžiamo rašto pagrįstumo svarbu įvertinti tai, kad iš pareiškėjo kreipimūsi į atsakovę turinio iš esmės sprendžiama, kad jis siekė, jog jam būtų konkrečiai atsakyta į klausimus, 2024-02-21 pateiktus Prašyme. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra konstatavęs, kad ginčas dėl atsakymo į prašymą gali būti nagrinėjamas atsakymo į prašyme pateiktus klausimus pakankamumo aspektu (*LVAT 2012-06-07 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>492</sup>-2002/2012, LVAT 2014-10-29 nutartis administracinėje byloje Nr. AS<sup>492</sup>-921/2014*).

LVAT yra pažymėjęs, jog, jei viešojo administravimo subjektui yra pateiktas konkretus prašymas priimti tam tikrą administracinį sprendimą, šis subjektas ir turi priimti tokį administracinį sprendimą (teigiamą arba neigiamą), kaip jį įpareigojo įstatymų leidėjas, užuot priėmus kitos rūšies administracinį sprendimą (žr., pvz., *LVAT 2013-04-22 nutartį administracinėje byloje Nr. A602-658/2013; 2015-03-16 sprendimą administracinėje byloje Nr. A-1433-146/2015*).

Nagrinėjamo administracinio ginčo kontekste pažymėtina, kad į Prašyme pateiktus klausimus atsakyta nepakankamai išsamiai. Kaip nustatyta aukščiau, pareiškėjas gavo Kauno miesto savivaldybės administracijos Skundžiamą raštą, kuriame buvo pateiktas tam tikras faktinis pagrindas bei motyvai, tačiau argumentuojant nedetalizuota, kodėl Savivaldybės administracija, atlikusi neplaninį patikrinimą nustatė, kad Administratorius galėjo Daugiabučio namo šilumos punkte įvykdyti siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo

darbus, negavęs Daugiabučio namo patalpų savininkų sutikimo, kokią grėsmę pašalino Administratorius, organizuodamas šilumos punkto modernizavimo darbus. Savivaldybės administracija, pateikdama individualią argumentaciją, privalėjo motyvuoti bei nurodyti, kodėl neplaninio patikrinimo metu konstatavo, kad Administratorius aukščiau paminėtus šilumos punkto automatizavimo, perdarymo (modernizavimo) darbus atliko be Daugiabučio namo patalpų savininkų sutikimo ir galimai pažeidė teisės aktų reikalavimus, kai sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami būtų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip (CK 4.85 str. 1 d.).

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje akcentuota, jog asmens prašymo perkvalifikavimas, iš esmės nepriimant įstatyme numatytų sprendimų, prilyginamas pareigos motyvuoti priimamus administracinius aktus pažeidimui. Tokia situacija taip pat nėra suderinama su VAĮ įtvirtintu objektyvumo principu (žr., pvz., *LVAT 2015 m. kovo 16 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A-1433-146/2015*).

Papildomai akcentuotina, kad būtų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas, siekiant pristatyti bei aptarti jau atliktus remonto darbus ir kt., buvo sušauktas tik 2023-10-24, t. y. po faktinio šilumos punkto darbų atlikimo, galimai neužtikrinant Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų teisės kreiptis į Tarybą ne teismo tvarka dėl galimo ginčo su pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoju (eksploatuotoju, šilumos tiekėju, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytoju) dėl pastato šildymo ir / ar karšto vandens sistemų atitikties daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomiesiems reikalavimams užtikrinimo (ŠŪĮ 23 str. 4 d.).

Komisija, įvertinusi bylai aktualų teisinį reguliavimą, be kita ko, VAĮ nuostatas, taip pat Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktiką, pažymi, kad tam, jog individualus teisės aktas būtų teisėtas, jis turi apimti faktinių aplinkybių tyrimą, taikytinos teisės normos paiešką, teisinį nustatytų faktų vertinimą (kvalifikavimą). Šiuo atveju pareiškėjas Prašyme suformulavo šiuos reikalavimus, t. y. pranešti įstatymo ar teisės akto pavadinimą, numerį, priėmimo datą, straipsnį ar punktą, kuriame nurodyta, kad: 1) kad šilumos punkto automatizavimo darbai susieti su teisės aktu nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais; 2) vandens apskaitos perdarymas priskirtas prie privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros darbų; 3) šildymo siurblio keitimas priskirtas prie privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros darbų. (b. l. 30-31). Tačiau atsakovė Savivaldybės administracija pateiktame Skundžiamame rašte nurodė, kad, vadovaudamasi Nuostatais ir Taisyklėmis, atlieka 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 kontrolę; kad Skyrius atliko neplaninį Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos patikrinimą ir surašė Patikrinimo aktą; kad pakartotinai informavo dėl Administratoriaus atliktų rekonstrukcinių darbų ir kainos bei butų ir kitų patalpų savininkų pareigą pagal CK 4.82 str. proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat išlaidas, susijusias su privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais; kad CK 4.82 str. yra įtvirtinta išimtis, pagal kurią butų ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo mokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo CK 4.84 ir 4.85 str. nustatyta tvarka (b. l. 68-71). Taigi pareiškėjas iš esmės prašė vieno, t. y. atsakyti konkrečiai į suformuluotus reikalavimus, o atsakovė atsakė dėl kito, t. y. dėl Daugiabučio namo Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės bei tos veiklos atlikto patikrinimo.

Pabrėžtina, kad atsakius nepakankamai (neišdėsčius pozicijos) dėl pareiškėjo suformuluoto konkretaus prašymo yra pažeidžiama pareiškėjo teisė į išsamų ir visapusišką prašymo išnagrinėjimą bei motyvuoto ir pagrįsto atsakymo (administracinio sprendimo) gavimą. Taip pat pabrėžtina, kad pareiškėjai visais atvejais turi teisę gauti išsamų bei pagrįstą atsakymą (informaciją) apie jų prašymo / skundo pagrindą atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta aukščiau, sprendžiama, kad Skundžiamame rašte nėra pakankamai išsamiai motyvuotų ir aiškiai pagrįstų atsakymų į pareiškėjo Prašyme pateiktus

klausimus. Tokiu būdu Savivaldybės administracijos Skundžiamas raštas naikintinas kaip nepagrįstas, o atsakovė įpareigotina iš naujo išnagrinėti pareiškėjo Prašymą, pateiktą el. laišku bei motyvuotai atsakyti į pareiškėjo paklausimus.

Vadovaudamasi Lietuvos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 14 str. 4 d., 19 str., 20 str. 1 d. 3 p. ir 22 str., Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjo S. A. skundą tenkinti.

Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos 2024-03-18 raštą Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl paklausimų, susijusių su daugiabučio namo *(duomenys neskelbtini)* g*(duomenys neskelbtini)*, Kaune, administratoriaus veiklos neplaniniu patikrinimu“.

Įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo S. A. 2024-02-21 prašymą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo dienos bylos šalys turi teisę skųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkas

Daiva Bereikienė

Komisijos nariai

Beata Labutytė

Darius Saveikis