



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

SPRENDIMAS

2024 m. gruodžio 3 d. Nr. 21RE-971 (AG-897/03-2024)

Vilnius

Lietuvos administracinių ginčų komisija (*toliau – Komisija*), susidedanti iš Komisijos narių Edvardo Juciaus (pranešėjas), Vytauto Kurpuveso, Ingos Lipnickienės (Komisijos posėdžio pirmininkė) ir Ingos Morkvėnienės,

rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo uždarnosios akcinės bendrovės „Projekto vykdytojas“ skundą dėl atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės administracijos rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

Uždaroji akcinė bendrovė „Projekto vykdytojas“ (toliau – ir pareiškėjas) skundu Komisijos prašo: 1. Panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – ir atsakovė, Administracija) 2024-10-24 raštą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresais (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini)“ (toliau – ir Sprendimas); 2. Įpareigoti Administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo 2024-09-26 pateiktą prašymą išduoti pažymą apie patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį perdalijant administracinės paskirties patalpas adresu (duomenys neskelbtini).

Skunde paaiškino, kad 2024-10-24 Administracija priėmė Sprendimą, kuriuo atsisakyta pareiškėjui išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį. Mano, kad Sprendimas yra visiškai nemotyvuotas. Pareiškėjas sutinka, kad patalpų naudojimą pagal paskirtį reikia pagrįsti, tačiau atkreipia dėmesį, kad atsakovei ir buvo pateiktas projektas – schema, kurio 8–9 puslapyje aiškiai nurodoma, jog siekiama dvi administracinės paskirties patalpas Nr. (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) padalinti į tris turtinius vienetus, atliekant paprastąjį remontą, paliekant tuos pačius patekimus į patalpas, išlaikant esamą patalpų struktūrą, horizontalų ir vertikalų judėjimą pastate ir nekeičiant patalpų paskirties. Darbai, kuriuos numatoma atlikti – 3 sanitarinių mazgų įrengimas, 3 durų įrengimas ir naujų pertvarų statymas, bei paprastieji remonto darbai – glaistymas, tinkavimas, dažymas.

Rėmėsi STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (Komisijos pastaba: patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971) (*toliau – ir STR 1.07.03:2017, Reglamentas, STR*) 120 punktu; nurodė, kad specialistas turėjo patikrinti, ar projektuotojo pateikti išsilavinimą patvirtinantys dokumentai yra tinkami ir ar patalpos galės būti naudojamos pagal paskirtį. Specialistas Sprendime iškelia prielaidą, kad ateityje galbūt patalpos nebus naudojamos pagal paskirtį, tačiau prielaidos iškėlimas nėra tinkamas motyvavimas; remiantis STR 1.07.03:2017, specialistas turėjo nurodyti konkrečius motyvus, nurodant, kurie scheme pateikti sprendiniai yra netinkami ar neatitinkantys administracinės paskirties patalpai keliamų reikalavimų, tačiau tokių aplinkybių Sprendime nėra nurodyta, o tai patvirtina jo nepagrįstumą.

Pažymėjo, kad nei vienas teisės aktas nedraudžia administracinės paskirties patalpose įrengti sanitarinių mazgų. Sanitarinio mazgo įrengimas numatomas tam, kad toliau vykdant nekilnojamojo turto nuomos ar pardavimo sandorius, patalpos būtų patrauklesnės būsimiems pirkėjams. Šios aplinkybės niekaip nėra susijusios su paskirties keitimu ar patalpų naudojimu ne pagal paskirtį.

Pasak pareiškėjo, atsakovės motyvas, kad formuojamose patalpose, vėliau bus galima įrengti virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas, yra nesuprantamas. Pirmiausia, administracinis aktas turėtų būti grindžiamas konkrečiais motyvais ir konkrečiomis teisės normomis, o ne prielaidomis apie tai, kas

ateityje gali atsitikti. Tam, jog patalpą būtų galima naudoti kaip gyvenamąją, turėtų būti užtikrinama bent jau minimali patalpos kvadratūra, kuri pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 14.2 papunktį turėtų būti ne mažesnė nei 16 m², todėl jeigu pareiškėjas siektų minėtas patalpas eigoje, keičiant jų paskirtį, paversti gyvenamosiomis patalpomis, tai tokiu atveju nesiektų iš dviejų patalpų jas perdalinti į tris, priešingai, būtų siekiama išsaugoti dabartinių patalpų plotą ar jį padidinti.

Pareiškėjas rėmėsi teismų praktika, kad viešojo administravimo subjektas, priėmęs negatyvias pasekmes sukeliantį sprendimą, turi pareigą jį pagrįsti tiek teisiniais, tiek faktiniais argumentais. Mano, kad šiuo atveju atsakovei, atsisakant išduoti pažymą apie patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį, bet nepateikiant aiškių, pagrįstų motyvų, o tik nurodant prielaidas apie tai, kas ateityje galėtų įvykti, pareiškėjas patenka į nekonkrečią teisinę padėtį, kadangi iš esmės turi pakeisti atsakovės nuomonę, o tai riboja pareiškėjo teises į teisminę gynybą ir dėl tokių veiksmų pareiškėjas patiria žalą, nes toliau negali vykdyti savo veiklos ir gauti pajamų iš nuosavybės teise valdomo turto.

Pareiškėjas pažymėjo, kad Sprendimo pabaigoje atskirai pažymima, kad naujai formuojamas „TURPINIS VIENETAS NR. (duomenys neskelbtini)“ 2024-02-26 pažymoje apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį buvo numatyta septyniolikai turtiniams vienetams, kurie buvo formuojami šiame aukšte, o ne vien tik dviem patalpoms, (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini). Kaip ši nuostata susijusi su atsisakymu išduoti pažymą apie patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį, nėra žinoma. Pareiškėjas paaiškino, kad 2023-12-22 su prašymu dėl pažymos apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpų) galimybę naudoti pagal paskirtį kreipėsi į atsakovę, kuri 2024-02-26 išdavė pažymą, kurioje nurodomos ir patalpos pažymėtos indeksais (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini). Įvertinus, kad klientams netinkami minėtų patalpų plotai, jie per dideli, tinkamai neišnaudojami vykdant administracinę veiklą, jų išlaikymas didesnis, priimtas sprendimas minėtas patalpas perdalinti, iš patalpų (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) suformuojant tris patalpas. Šie nuoseklūs veiksmai patvirtina aiškų tikslą patalpas naudoti pagal paskirtį.

Pareiškėjas akcentavo, kad visi reikalingi dokumentai buvo pateikti su 2024-09-26 prašymu Nr. (duomenys neskelbtini), todėl mano, kad Sprendimas priimtas net neįsigilinus į teikiamus dokumentus, pats Sprendimas yra analogiško turinio kaip ir ankstesni atsakovės sprendimai. Dėl aplinkybės, kad galimai ateityje bus pakeisti teisės aktai, todėl šiuo metu negalima išduoti pažymos, nurodė, kad administracinio akto priėmimo metu turi būti vadovaujama jo priėmimo metu galiojančiais teisės aktais. Vien ta aplinkybė, kad kažkurie subjektai aptarinėja galimus teisės aktų pakeitimus, nesudaro teisinio pagrindo atsisakyti išduoti pažymą, nes tokie svarstymai neturi jokios juridinės galios. Rėmėsi VAĮ 3 straipsnio 4 punkte įtvirtintu įstatymo viršenybės principu. Dėl Sprendime minimų Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, pastebėjo, kad jos yra tik rekomendacinio pobūdžio, pateiktos kaip atsakovės suformuluoti principai, kuriuos turi taikyti jos darbuotojai. Kaip minėtos taisyklės susijusios su sprendžiamu klausimu, nėra žinoma, nes atsakovė 2024-02-26 išdavė pažymą apie patalpų Nr. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) tinkamumą naudoti pagal paskirtį.

Rėmėsi STR 1.07.03:2017 121 punktu, teigė, kad buvo pažeistas nustatytas terminas, o tai laikytina procesiniu pažeidimu. Pareiškėjo teigimu, ginčijamas Sprendimas yra iš esmės neteisėtas, jame tik išvardintos STR 1.07.03:2017 nuostatos bei pateikiamos nuorodos į pačios atsakovės atsakytus klausimus iš savivaldybės tinklapio, informaciją pateikiant kaip teisinę reikšmę turinčius motyvus, kurie neatitinka norminio teisės akto privalomojo pobūdžio kriterijų. Šiuo atveju pareiškėjo pateiktų dokumentų vertinimas faktiškai nebuvo atliktas, atsisakymas išduoti prašomą pažymą buvo priimtas pažeidžiant įtvirtintus terminus ir net nepranešus, kad terminas sprendimo priėmimui bus pratęsiamas, todėl Sprendimas iš esmės savo turiniu prieštarauja VAĮ 10 straipsnio nuostatomis, tai yra absoliutus pagrindas naikinti sprendimą, kadangi sprendime turi būti pateikti aiškūs motyvai ir pateiktos dokumentacijos vertinimas. Sprendime nurodytos aplinkybės nesusietos su teisiniu reguliavimu, nėra aišku, kokia konkrečia Reglamento norma grindžiamas atsisakymas išduoti prašomą pažymą. Atsakovė nepateikė pareiškėjo pateiktos dokumentacijos išsamaus vertinimo, nenurodė nei vienos aplinkybės, kurios pagrindu pareiškėjas turėtų atlikti veiksmus, tikslu keisti pateiktą schemą. Atsakovės atsisakymas išduoti pažymą grindžiamas tik prielaidomis dėl galimos patalpų naudojimo paskirties, nors administraciniai sprendimai negali būti grindžiami spėjimais ar įtarimais, o turi būti pagrįsti teisės normomis. Mano, kad Sprendimas yra nemotyvuotas, nepagrįstas,

neatitinkantis administraciniam aktui keliamų reikalavimų, todėl turėtų būti naikintinas (1 t., b. l. 1–7, 79).

Administracija atsiliepime nurodė, kad su skundu nesutinka, prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsakovė laiko, kad Sprendimas yra išsamus, motyvuotas, pagrįstas visapusišku situacijos faktinių aplinkybių įvertinimu ir aktualių teisiniu reguliavimu, o pareiškėjo teiginiai, kad Sprendimas nemotyvuotas, nepagrįstas, neatitinka keliamų reikalavimų yra deklaratyvios prielaidos. Mano, kad nėra nei vieno Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (*toliau – ABTĮ*) 91 straipsnyje nurodyto pagrindo Sprendimo panaikinimui. Nurodė, kad neturi suinteresuotumo priimti vienokį ar kitokį sprendimą, jai svarbiausia priimti sprendimą, kuris atitiktų teisės aktų reikalavimus, būtų objektyvus, teisingas, užtikrintų viešojo intereso apsaugą – tai ir buvo padaryta.

Rėmėsi Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (*toliau – SĮ, Statybos įstatymas*) 47 straipsnio 1 dalimi, kad statinių naudotojų pareiga – naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, 49 straipsniu, kad pastatų naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Nurodė, kad vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (*toliau – CK*) 4.75 straipsniu, Sprendime prašoma pateikti visame nagrinėjamame pastate patalpų savininkų sutikimus formavimo veiksams. Nurodė, kad Statybos įstatymas įpareigoja naudojant pastatytą statinį užtikrinti trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygas taip, kad jos galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Siekiant nepažeisti teisėtų trečiųjų asmenų interesų ir vadovaujantis Reglamento 119 punktu, sutikimai formuojant patalpas į daugiau nekilnojamojo turto objektų yra reikalingi ir šis reikalavimas buvo nurodytas pareiškėjui Sprendime. Dalijant patalpas pastate į daugiau nekilnojamojo turto objektų, didėja atskirų nekilnojamojo turto objektų skaičius pastate, atitinkamai didėja patalpų savininkų ir naudotojų skaičius pastate, kas tiesiogiai lemia pastato techninių, ekonominių, konstruktyvinių, gaisrinės saugos, energetinių charakteristikų pokyčius. Administracija gauna gyventojų skundus dėl atskirų nekilnojamojo turto objektų skaičiaus didinimo gyvenamosios (trijų ir daugiau butų) paskirties pastatuose, dėl to yra pažeidžiami teisėti pastato butų ir kitų patalpų savininkų interesai, nes didėja triukšmingumas, transporto srautai šalia pastato, tai didina su pėsčiųjų saugumu susijusias rizikas. Administracija, vertindama naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemas, pagal Statybos įstatymo nuostatas privalo patikrinti ir tikrina, ar pastarųjų sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, ir reikalauja teisės aktuose numatytų garantijų (šiuo konkrečiu atveju – savininkų sutikimų dėl patalpų padalijimo ir naujų nekilnojamojo turto objektų atsiradimo), kad trečiųjų asmenų interesai nebus pažeisti. Todėl mano, kad Administracijos reikalavimas pateikti pastato patalpų savininkų sutikimus formavimo veiksams, priimtus CK 4.75 straipsnio nustatyta tvarka pagal STR 1.07.03:2017 119 punkto nuostatas, nėra neteisėtas.

Atsakovė citavo Reglamento 119–121 punktus; nurodė, kad schemą rengiantis projektuotojas privalo schemas dokumentuose pagrįsti, kad patalpos, suformuotos atskirais nekilnojamojo turto objektais bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, atsižvelgiant į konkrečios paskirties statiniams (patalpoms) taikytinus normatyvinių statybos techninių normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus. Šiais aspektais schemą turi vertinti ir Administracijos įgaliotas valstybės tarnautojas ar darbuotojas, išduodantis pažymą. Tokios pozicijos laikosi statybų valstybinę priežiūrą atliekanti Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos (*toliau – Inspekcija*), kurios išaiškinimu remtasi Sprendime.

Atkreipė dėmesį, kad įrodinėjimo pareiga pagrįsti, kad patalpos bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, tenka pačiam pareiškėjui (projektuotojui), o ne Administracijai. Tai lemia aukščiau nurodytas teisinis reguliavimas ir Inspekcijos išaiškinimai. Šios pareigos pareiškėjas neįvykdė ir tokia išvada atsakovė padarė ne remdamasi „nuomonėmis“, „prielaidomis“, „galbūt įsigaliosiančiais teisės aktais“, o vertindama pareiškėjo pateiktus dokumentus, viešai prieinamą informaciją ir remdamasi Sprendime nurodytu galiojančiu, o ne įsigaliosiančiu teisiniu reguliavimu.

Akcentavo, kad remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašais, nagrinėjami objektai adresu (duomenys neskelbtini) bei (duomenys neskelbtini) yra negyvenamoji patalpa-administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė. Pareiškėjo pateiktuose formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, su atskirais kiekvienam formuojamam turtiniam vienetai, „san. mazgais“ ir papildomai formuojamos patalpos kuriuose vėliau galima įrengti virtuvių,

gyvenamųjų patalpų zonas. Pastebi, kad pareiškėjas skunde iš esmės ir neneigia aplinkybės, kad dokumentai pažymai apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį buvo parengti taip, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, kuriose vėliau galima įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas.

Sprendimas, priešingai nei teigia pareiškėjas, grindžiamas situacijai aktualiais, galiojančiais teisės aktais, kurie yra nurodomi Sprendime ir kuriais remdamasi Administracija priėmė sprendimą neišduoti pažymos. Sprendimas taip pat grindžiamas 2021-06-21 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos posėdžio Nr. 41 protokoliniu nutarimu ir 2022-12-27 Administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3837 „Dėl Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių tvirtinimo“ patvirtintomis Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis (*toliau – ir Taisyklės*), kurių 13 punkte nustatyta „Spręsk pagal turinį, o ne pagal formą“, reiškianti, jog vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir panašiai. Sprendimas grindžiamas ir Reglamento 118-120 punktais. Be to, kadangi matoma, jog patalpos nebus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, paaiškinta, kad norint pakeisti patalpų paskirtį, kai nustatyta tvarka užbaigtame statyti statinyje neatliekami statybos darbai ar atliekami statinio paprastojo remonto darbai, turi būti rengiamas patalpų paskirties keitimo projektas, kuriam pagal Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punktą išduodamas statybą leidžiantis dokumentas. Sprendimas grindžiamas ir Vietos savivaldos įstatymo, Statybos įstatymo, STR 1.05.01:2017 nurodytomis nuostatomis; CK pateikiamais sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principais.

Atsižvelgiant į pareiškėjo pateiktus dokumentus, laiko, kad patalpos, kurios formuojamos atskirais turtiniais vienetais, galimai nebebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos.

Atsakovė pažymėjo, kad apie panašius pasikartojančius piktnaudžiavimo ir gyventojų klaidinimo atvejus, viešojo intereso pažeidimą kalbama Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pranešime, šie atvejai aptarinėjami Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitete ir sprendžiamos galimybės užkirsti kelią piktnaudžiavimui, todėl galimai artimiausiu metu bus pakeisti teisės aktai dėl kitos paskirties pastatų bei patalpų formavimo.

Administracija laikosi pozicijos, kad numatant gyvenamosios paskirties patalpas ir (ar) patalpas, kurios galimai galėtų būti naudojamos kaip būstas (įvertinus numatomų patalpų skaidymą, struktūrą, funkcinis ryšius, patalpų dydį ir kitus požymius), vadovaujamosi faktinio turinio viršenybės principu. Taigi, privalo būti numatyta ir įrengta gyvenamajai funkcijai reikalinga infrastruktūra, t. y. parkavimo vietos, želdynai, vaikų žaidimų aikštelės ir kt., kuriant kokybišką aplinką vėliau tame pastate gyvenantiems ar kitomis veiklomis užsiimantiems asmenims.

Administracijos vertinimu, skundo argumentai iš esmės koncentruojasi į neesminius dalykus, kurie net neatitinka tikrovės ir visiškai nepaneigia skundžiamo Sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo.

Dėl skundo argumento, jog buvo pažeistas procesinis terminas, rėmėsi Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (*toliau – ir LVAT*) praktika, kad viešojo administravimo subjektui įstatyme nustatytas terminas, per kurį turi būti priimtas administracinis sprendimas, yra instrukcinio pobūdžio, todėl jo pasibaigimas nedaro negaliojančiu sprendimo, priimto pasibaigus šiam terminui.

Atsakovė rėmėsi VAI 11 straipsnio 3 dalies 2 punktu, kad prašymas ar skundas viešojo administravimo subjekto vadovo arba jo įgalioto pareigūno sprendimu gali būti nenagrinėjamas, jeigu jis grindžiamas akivaizdžiai tikrovės neatitinkančiais faktais arba jeigu jo turinys nekonkretus ir nesuprantamas ir dėl to viešojo administravimo subjektas negali tokio prašymo ar skundo išnagrinėti.

Atsakovė, kad pareiškėjui į prašymą atsakė aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas prašymo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama prašymo turinį. Pažymėjo, kad teisės aktuose nustatytas statinių skirstymas į gyvenamuosius ir negyvenamuosius nėra formalus, tuo yra siekiama kiekvienam statiniui ir jo naudotojams (statytojams) nustatyti tam tikrus saugaus ir efektyvaus naudojimo reikalavimus. Administracijai tik formaliai įvertinus pareiškėjo pateiktą patalpų atidalijimo schemą, susidarytų prielaidos kilti neigiamiems padariniams, susijusiems su faktiniu patalpų naudojimo ne pagal paskirtį įteisinimu. Patalpų savininkai, naudodami tokias patalpas ne pagal paskirtį, esant galimam priešgaisrinių reikalavimų ir higienos normų neatitikimui, galėtų patirti sveikatos sutrikdymus, todėl pareiškėjo prašymo formalus patenkinimas būtų visiškai nesuderinamas su viešojo administravimo principais, galėtų reikšti ir viešojo intereso pažeidimus. Mano, kad Sprendimas visiškai atitinka VAI ir teismų praktikoje administraciniam sprendimui keliamus reikalavimus, jis pagrįstas tiek teisiniais,

tiek faktiniais argumentais, nurodytos priežastys, lėmusios neigiamo sprendimo priėmimą, motyvų išdėstymas adekvatus, aiškus ir pakankamas (1 t., b. l. 95–105, 175).

Skundas tenkintinas

Byloje sprendžiamas ginčas dėl Administracijos 2024-10-24 priimto Sprendimo teisėtumo bei įpareigojimo Administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo 2024-09-26 pateiktą prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį.

Remiantis byloje esančia medžiaga, nustatyta, kad pareiškėjui nuosavybės teise priklauso: negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos (su bendro naudojimo nurodytomis patalpomis), adresu (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, statusas – suformuotas padalijus daiktą (1 t., b. l. 43–44) bei negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos (su bendro naudojimo nurodytomis patalpomis), adresu (duomenys neskelbtini), unikalus (duomenys neskelbtini), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, statusas – suformuotas padalijus daiktą (1 t., b. l. 54–55).

Pareiškėjas (pagal įgaliojimą A. P.) pateikė Administracijai 2024-09-26 prašymą išduoti pažymą apie patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį perdalijant administracinės paskirties patalpas, adresu (duomenys neskelbtini) (1 t., b. l. 181–182).

Pareiškėjas Administracijos direktoriui pateikė 2024-10-09 skundą dėl Architektūros skyriaus biurokratizmo ir terminų nesilaikymo. Jame nurodė, kad 2024-09-26 prašymą (registracijos data 2024-09-27 Nr. (duomenys neskelbtini)) išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) galimybę naudoti pagal paskirtį, kuris nėra išnagrinėtas. Atsižvelgiant į tai, jog nuo 2024-11-01 įsigalios statinių projektavimo pokyčiai, prašė dirbtinai nevilkinti sprendimų priėmimo ir įvertinti dėl biurokратиško veikimo susidariusią pareiškėjo teises pažeidžiančią niekam nenaudingą situaciją ir imtis efektyvių priemonių jai spręsti (1 t., b. l. 13).

Pagal į bylą pateiktos Schemos su priedais (1 t., b. l. 14–72) antraštinį lapą, objektas – Administracinio pastato (duomenys neskelbtini), administracinių patalpų Nr. (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) perdalijimo schema atliekant paprastąjį remontą, užsakovas – pareiškėjas, statybos rūšis – paprastasis remontas. Schemos Bendrajame aiškinamajame rašte, dalyje „3.1 Architektūriniai sprendiniai“ nurodyta: „Esama patalpų paskirtis – administracinė. Pastate esančias patalpas Nr. (duomenys neskelbtini) ir Nr. (duomenys neskelbtini) numatyta perdalinti į 3 turtinius vienetus (patalpų formavimas pateikiamas brėžiniuose). Patalpos yra ketvirtame pastato aukšte. Kiekvienam planuojamam turtiniam vienetai, projektuojamas atskiras sanitarinis mazgas. Projekte nurodyti darbai pagal STR 1.01.08:2002 “Statinio statybos rūšys” priskiriami paprastajam remontui: įrengiami trys nauji sanitariniai mazgai, trys durys - patekimui į juos ir statomos naujos pertvaros. Patalpa Nr. (duomenys neskelbtini) (Un. Nr. (duomenys neskelbtini)) ir patalpa Nr. (duomenys neskelbtini) (Un. Nr. (duomenys neskelbtini)) yra ketvirtame aukšte ir nuosavybės teise priklauso UAB Projekto vykdytojas. Trečiame aukšte esančių administracinės paskirties patalpų, kurių adresas (duomenys neskelbtini) (Un. Nr. (duomenys neskelbtini)) nuosavybės teisė priklauso tam pačiam savininkui – UAB Projekto vykdytojas. Pirmame ir antrame pastato aukštuose esančios patalpos priklauso VĮ Turto bankui. Dėl remontuojamų stovų projekte pateikiamas bendrijos pirmininko sutikimas. Pastato aukštingumas, užstatymas, sienų kapitalinis tinklas, išorės matmenys, fasadai nekeičiami. Darbai galintys turėti įtakos pastato laikančiosioms konstrukcijoms – neprojektuojami. Patekimai į perdalijamas patalpas išlieka esami, iš esamų bendro naudojimo laiptinių. Perdalijant patalpas trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami. Perdalijus patalpas į 3 atskirus turtinius vienetus, patalpos bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre. Iš patalpų kadastrinių matavimų bylos brėžinio (esamos situacijos) ir naujai formuojamų patalpų schemos, matoma, kad išlaikoma esama patalpų struktūra, horizontalus ir vertikalus judėjimas pastate. Schemoje nurodytų remonto darbų apimtis yra minimali. Faktinė ir biurokratinė esamų ir projektuojamų patalpų naudojimo paskirtis yra ta pati – administracinė.“ (1 t., b. l. 21). Schemos dalyje „3.2. Naujai suformuotų patalpų naudojimas pagal paskirtį“ nurodoma, kad „Faktinė ir biurokratinė esamų ir projektuojamų patalpų naudojimo paskirtis yra ta pati, t. y. administracinė – skirta įstaigų ar organizacijų veiklai vykdyti. Patalpų savininkas įsipareigoja, jog naujai suformuotos patalpos bus naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota nekilnojamojo turto registre – administracinė. Taip pat ateityje atsiradus turto perleidimo atvejams (jei tokie bus), notarinėse sutartyse įrašyti naujojo naudotojo įsipareigojimą naudoti nekilnojamojo turtą pagal paskirtį“;

„Patalpų perdalijimo struktūra netinkama gyvenamajai paskirčiai, nes patalpos dalinamos į 3 kabinetus ir jose papildomai įrengiami sanitariniai mazgai“; „Kabinetų/patalpų plotas yra per mažas gyvenamajai paskirčiai, jų plotai vidutiniškai yra ~ 12-16 kv. m, naujai suformuoti turtiniai vienetai neatitinka statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 14 punkte reglamentuojamų minimalių kambarių bei vonių plotų“, „Pastato penktame aukšte esančios patalpos yra sudalintos analogiškais turtiniais vienetais/kabinetais, naudojamais administracinei paskirčiai“; „Patalpos pilnai įrengtos, visose patalpose yra įrengtos pakabinamos lubos, nuleidžiami šviestuvai ir t.t., tokie interjero sprendimai tinkami tik administracinei veiklai“ (1 t. b. l. 22).

Administracijos Architektūros skyrius 2024-10-24 priėmė Sprendimą, kuriuo atsisakė išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį. Atsiprašė, kad dėl didelio darbo krūvio nepateikė atsakymo nustatytu terminu. Sprendime vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu ir CK 4.75 straipsniu, prašė pateikti visame nagrinėjamame pastate patalpų, savininkų sutikimus formavimo veiksams. Atsižvelgiant į pateiktus dokumentus ir į 2022-12-29 Inspekcijos paaiškinimą Nr. 2D-23702, pažymėjo, kad rengiant schemą projektuotojas privalo schemas dokumentuose pagrįsti, kad patalpos, suformuotos atskirais nekilnojamojo turto objektais, bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, atsižvelgiant į konkrečios paskirties statiniams (patalpoms) taikytinus normatyvinių statybos techninių, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus. Nagrinėjamas objektas adresu (duomenys neskelbtini) ir adresu (duomenys neskelbtini) yra negyvenamoji patalpa - administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė, išanalizavus prašymą, kuriame matyti, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, su atskirais kiekvienam formuojamam turtiniam vienetai, „san. mazgais“ ir papildomai formuojamos patalpos kuriuose vėliau galima įrengti, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas. Nurodė, kad Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos posėdžio Nr. 41 protokoliniu nutarimu yra pritarusi Taisyklėms; 2022-12-27 Administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3837/22 patvirtintos Vilniaus urbanistikos taisyklės, kurias siūloma taikyti vertinant statybos projektų architektūrinius ir urbanistinius sprendinius, rengiant projektinių pasiūlymų rengimo užduotis bei tvirtinant projektinių pasiūlymų sprendinius. Taisyklių 13 punkte nurodama, kad „Spręsk pagal turinį, o ne pagal formą“. Vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir kt. Esant neatitikčiams tarp faktinio turinio ir biurokratinės formos, reikalaujama kad planuojamos statybos poveikis urbanistinei ir gamtinei aplinkai būtų vertinamas pagal turinį, bet ne pagal formą. Citavo STR1.07.03:2017 120 punktą. Atsižvelgiant į pateiktus dokumentus, mano, kad iš esmės patalpos, kurios formuojamos atskirais turtiniais vienetais, galimai nebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos. Nurodė, kad apie panašius pasikartojančius piktnaudžiavimo ir gyventojų klaidinimo atvejus, viešojo intereso pažeidimą kalbama Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pranešime, šie atvejai aptarinėjami Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitete ir sprendžiamos galimybės užkirsti kelią piktnaudžiavimui, todėl galimai artimiausiu metu bus pakeisti teisės aktai dėl kitos paskirties pastatų bei patalpų formavimo. Nurodė, kad norint pakeisti patalpų paskirtį, kai nustatyta tvarka užbaigtame statyti statinyje neatliekami statybos darbai ar atliekami statinio paprastojo remonto darbai, turi būti rengiamas patalpų paskirties keitimo projektas, kuriam pagal SĮ 27 straipsnio 1 dalies 6 punktą išduodamas statybą leidžiantis dokumentas. Išsamiau su Administracijos pozicija galima susipažinti pateikiamoje nuorodoje. Vilniaus miesto savivaldybė laikosi pozicijos, kad numatant gyvenamosios paskirties patalpas ir (ar) patalpas, kurios galimai galėtų būti naudojamos kaip būstas (įvertinus numatomų patalpų skaidymą, struktūrą, funkcinius ryšius, patalpų dydį ir kitus požymius), vadovujamasi faktinio turinio viršenybės principu. Taigi, privalo būti numatyta ir įrengta gyvenamajai funkcijai reikalinga infrastruktūra, t. y. parkavimo vietos, želdynai, vaikų žaidimų aikštelės ir kt. Rėmėsi VAĮ 11 straipsnio 3 dalies 2 punktu, 3 straipsnio išsamumo, objektyvumo principais, 10 straipsnio 5 dalies 5, 6 punktais. Pabrėžė, kad atskirai naujai formuojamas „TURPINIS VIENETAS NR. (duomenys neskelbtini)“ 2024-02-26 pažymoje apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (duomenys neskelbtini) buvo numatyta septyniolikai turtiniams vienetais,

kurie buvo formuojami šiame aukšte, o ne vien tik dviem patalpoms, (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) (1 t., b. l. 8–12).

Pareiškėjas pateikė duomenis, kad Administracijos Architektūros skyrius 2024-02-26 išdavė pareiškėjui „Pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį ((duomenys neskelbtini))“ Nr. (duomenys neskelbtini) (1 t., b. l. 73–76).

Atsakovė su atsiliepinimu pateikė Inspekcijos 2022-12-29 raštą Nr. 2D-23702 „Dėl paklausimo (reg. Nr. 7D-4216)“, kuriame, be kita ko nurodyta, kad „manytina, jog schemą rengiantis projektuotojas privalo schemas dokumentuose pagrįsti, kad patalpos, suformuotos atskirais nekilnojamojo turto objektais bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, atsižvelgiant į konkrečios paskirties statiniams (patalpoms) taikytinus normatyvinių statybos techninių (pvz., STR 2.02.07:2012, STR 2.02.02:2004), normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus. Šiais aspektais schemą turėtų vertinti ir savivaldybės administracijos įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas, išduodantis pažymą.“ (1 t., b. l. 172–174, 176–178).

Pareiškėjas su Administracijos 2024-10-24 priimtu Sprendimu nesutinka, prašo jį panaikinti.

Ginčo teisiniams santykiams taikytinos Reglamento (pareiškėjo 2024-09-26 prašymo Administracijai pateikimo metu galiojo akto redakcija, aktuali nuo 2024-08-08 iki 2024-11-01), kuris, be kita ko, nustato naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo (kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas statinyje, statinius ir (ar) patalpas padalijant, atidalijant, sujungiant, perdalijant) tvarką (Reglamento 1.4 papunktis).

Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimas reglamentuotas Reglamento IX skyriuje (112–122 punktai). Pagal 118 punktą, Reglamento 119–122 punktuose nustatytos procedūros, kurios atliekamos šias atvejais: padalijant ar atidalijant patalpą į dvi ar daugiau patalpų, jas formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų patalpų paskirtis tokia pati, kaip ir buvusios prieš padalijimą ar atidalijimą patalpos paskirtis (118.1 papunktis); padalijant ar atidalijant statinį į du ar daugiau statinių, juos formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų statinių paskirtis tokia pati, kaip ir buvusio prieš padalijimą ar atidalijimą statinio paskirtis (118.2 papunktis); sujungiant dvi ar daugiau besiribojančių patalpų į vieną patalpą, ją suformuojant kaip atskirą nekilnojamojo turto kadastro objektą, kai po sujungimo patalpos paskirtis tokia pati, kaip ir sujungiamų patalpų paskirtis (118.3 papunktis); sujungiant du ar daugiau statinius į vieną statinį, jį suformuojant kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą, kai po sujungimo statinio paskirtis tokia pati, kaip ir sujungiamų statinių paskirtis (118.4 papunktis); atliekant dviejų ar daugiau tos pačios paskirties patalpų perdalijimą (amalgamaciją), nekeičiant patalpų paskirties (118.5 papunktis); atliekant dviejų ar daugiau tos pačios paskirties statinių perdalijimą (amalgamaciją), nekeičiant statinių paskirties (118.6 papunktis); pastate atskirais nekilnojamojo turto objektais suformuojant tos pačios paskirties, kaip ir pastato paskirtis, patalpas (118.7 papunktis).

Pagal Reglamento 119 punktą, parengus schemą, statinių ar patalpų savininkai ar valdytojai kreipiasi į Subjektą (Komisijos pastaba: pagal Reglamento 1.3 papunktį, tai viešojo administravimo subjektai, išvardinti SĮ 49 straipsnio 1 dalyje), pateikdami laisvos formos prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį (toliau – pažyma), patvirtinančią, kad nekilnojamojo turto kadastro objektus suformavus kaip naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, jie galės būti naudojami pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo. Prašyme nurodomi patalpos(-ų), statinio(-ių) esami unikalūs numeriai ir žemės sklypo kadastrinis numeris. Su prašymu pateikiama schema (2 egz.) ir elektroninė laikmena su schemas kopija, rašytiniai patalpos(-ų) ar statinio (-ių) savininkų ar valdytojų sutikimai, patalpos(-ų) ar statinio (-ių) iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo kadastro duomenų byla(-os) ar jos (jų) kopija(-os).

Bylos duomenimis, atsakovė atsisakė išduoti pareiškėjui pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį adresais (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), ginčijamame Sprendime prašė pateikti visame nagrinėjamame pastate patalpų, savininkų sutikimus formavimo veiksams. Sprendime nurodė, kad matyti, jog

formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos su atskirais kiekvienam formuojamam turtiniam vienetai san. mazgais ir papildomai formuojamos patalpos, kuriuose vėliau galima įrengti, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas; mano, kad patalpos, kurios formuojamos atskirais turtiniais vienetais, galimai nebebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos.

VAĮ 3 straipsnio 4 punkte numatyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje privalo vadovautis įstatymo viršenybės principu. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Administracinis sprendimas – teisės aktų reglamentuotu būdu ir (ar) forma išreikšta vienkartinė viešojo administravimo subjekto valia dėl teisės taikymo, privaloma ir skirta konkrečiam asmeniui ar individualiai apibrėžtai asmenų grupei (VAĮ 2 straipsnio 5 dalis). Administraciniame sprendime turi būti nurodyta: 1) administracinį sprendimą priėmusio viešojo administravimo subjekto pavadinimas; 2) administracinio sprendimo data; 3) administraciniam sprendimui suteiktas registracijos numeris; 4) atliekamas tvarkomasis veiksmas arba asmenims nustatytos teisės ir (ar) pareigos; 5) administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; 6) administracinio sprendimo motyvai; 7) administracinio sprendimo apskundimo tvarka, nurodant konkrečią skundą nagrinėjančią instituciją ar įstaigą, skundo padavimo terminą ir teisės aktą, reglamentuojantį apskundimo tvarką; 8) administracinį sprendimą priėmusio asmens vardas, pavardė ir pareigos. Administracinis sprendimas turi būti pasirašytas jį priėmusio pareigūno, valstybės tarnautojo, kito įstatymų nustatytą specialų statusą turinčio fizinio asmens arba viešojo administravimo subjekto vadovo, jo pavaduotojo ar įgalioto asmens. Kai administracinis sprendimas priimamas naudojantis valstybės informacinėmis sistemomis, sprendimo pasirašymui prilyginamas patvirtinimas (autorizavimas) valstybės informacinėje sistemoje (VAĮ 10 straipsnio 5, 6 dalys). Vadovaujantis aptartomis VAĮ nuostatomis viešojo administravimo sistemai priklausančių kompetentingų institucijų sprendimai privalo būti tikslūs, suprantami, nedviprasmiški, jų motyvų išdėstymas – adekvatus ir pakankamas, leidžiantis suinteresuotam subjektui suvokti, kokios priežastys lėmė vienokį ar kitokį valdžios institucijos sprendimą.

LVAT savo praktikoje yra ne kartą konstatavęs, kad viešojo administravimo subjekto priimtame individualiame teisės akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų reikalavimų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (pvz., LVAT 2017-04-10 nutartis administracinėje byloje Nr. A-180-602/2017 ir kt.). Administracinio sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kurio atžvilgiu jis priimamas. Individualus administracinis aktas paprastai turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar tai darant tik iš dalies, pavyzdžiui, neįvardijant, kokiais teisės aktais remiantis ginčijamas administracinis aktas yra priimamas, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo (LVAT 2016-03-24 nutartis administracinėje byloje Nr. A-1340-624/2016). Teisminėje praktikoje taip pat pabrėžiama, jog viešojo administravimo subjektas, priėmęs negatyvias pasekmes sukeltantį sprendimą, turi pareigą jį pagrįsti tiek teisiniais, tiek faktiniais argumentais, t. y. nurodyti priežastis, lėmusias neigiamo sprendimo priėmimą (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013-04-22 nutartį administracinėje byloje Nr. A⁶⁰²-658/2013).

Pareiškėjas skundo nepagrįstumą, be kita ko, grindė tuo, jog specialistas Sprendime iškėlė prielaidą, kad ateityje galbūt patalpos nebus naudojamos pagal paskirtį, tačiau tai nėra tinkamas motyvavimas, specialistas turėjo nurodyti konkrečius motyvus, kurie Schemoje pateikti sprendiniai yra netinkami ar neatitinkantys administracinės paskirties patalpai keliamų reikalavimų, tačiau to nenurodė.

Sprendime yra pateikta atsakovės nuomonė, kad iš esmės patalpos, kurios formuojamos atskirais turtiniais vienetais, galimai nebebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos, be to, pasak atsakovės, matyti, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos su atskirais kiekvienam formuojamam turtiniam vienetui san. mazgais ir papildomai formuojamos patalpos, kuriose vėliau galima įrengti, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Sprendime nėra pateikta jokių konkrečių duomenų (faktinių aplinkybių), kurie leistų daryti tokią išvadą. Atsakovės teigimu, ji vertindama projektus, taiko faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principą. Komisijos vertinimu, atsakovės išvados (nuomonė), jog formuojamos patalpos galimai nebebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos, yra prielaidomis pagrįsti motyvai, manant, kad pareiškėjas naujai suformuotas patalpas ateityje naudos kaip gyvenamąsias.

Sprendime atsakovė nurodė Administracijos direktoriaus 2022-12-27 įsakymą Nr. 30-3837/22 „Dėl Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių tvirtinimo“ (Vilniaus urbanistikos taisyklės), kurias siūloma taikyti vertinant statybos projektų architektūrinius ir urbanistinius sprendinius, rengiant projektinių pasiūlymų rengimo užduotis bei tvirtinant projektinių pasiūlymų sprendinius, o taip pat ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 posėdžio Nr. 41 protokoliniu nutarimu patvirtintų taisyklių 13 punktą, tačiau nurodytas teisinis pagrindas yra iš esmės įtvirtinantis bendrą principą, kad vertinamas turinys, o ne forma ir šioje situacijoje atsakovė turėjo remtis konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis ir teisės normomis. Komisija taip pat sutinka, kad minėtos taisyklės yra tik rekomendacinio pobūdžio (Administracijos direktoriaus 2022-12-27 įsakymo Nr. 30-3837/223 3.1 papunkčiu tiksliai siūloma jas taikyti vertinant statybos projektų architektūrinius ir urbanistinius sprendinius ir rengiant projektinių pasiūlymų rengimo užduotis bei peržiūrint tvirtinti teikiamų projektinių pasiūlymų sprendinius).

Ginčo situacijoje aktualus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtintas STR, nes atsakovė vykdė būtent šio reglamento 119-121 punktuose numatytą procedūrą (pažymos apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį išdavimą). STR 120 punkte nurodyta, kad subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas, gavęs visus 119 punkte nurodytus dokumentus, ne vėliau kaip kitą darbo dieną įregistruoja prašymą. Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas turi patikrinti, ar schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo, ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, t. y. ar numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas (statinius), atskirtos (prireikus įrengtos naujos) inžinerinės sistemos, išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimai. Patikrinama, ar dėl schemeje numatytų pertvarkymų reikia keisti statinio (-ų) paskirtį.

STR 121 punkte nurodyta: „Jei patikrinus 119 punkte nurodytus dokumentus nustatoma, kad schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo ir naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, ir nebūtina keisti statinio (-ių) paskirties, <...> išduoda Reglamento 12 ar 13 priede nustatytos formos pažymą. Jei nustatoma, kad <...> naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, arba būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį, Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos visus pateiktus dokumentus grąžina prašymo pateikėjui, raštu nuroydamas atsisakymo išduoti pažymą motyvus. Pakartotinai pateikus prašymą, procedūros atliekamos šiame skyriuje nustatyta tvarka iš naujo.“

Nagrinėjamu atveju esminė aplinkybė, sudaranti pagrindą konstatuoti Sprendimo neteisėtumą yra tai, jog atsakovė Sprendime nepagrindė savo išvados, jog naujai formuojamas patalpas (patalpas Nr. (duomenys neskelbtini) ir Nr. (duomenys neskelbtini) perdalijant į tris atskirus turtinius vienetus) nebus galimybių naudoti pagal esamą jų paskirtį – administracinę. Sutiktina su atsakove, kad jos siekiamas tikslas – užtikrinti, kad galiausiai patalpos būtų naudojamos pagal paskirtį yra pagrįstas. Nepaisant to, šiuo atveju pasirinkta priemonė – atsisakyti išduoti prašomą pažymą ir taip užkirsti kelią savininkams atsidalyti turtą, nenustačius, kad naujai formuojamos patalpos negalėtų būti naudojamos pagal įregistruotą paskirtį, buvo neproporcinga priemonė. Komisija taip pat vertina,

jog atsakovės Sprendime nurodyta aplinkybė, jog galimai ateityje bus keičiami ginčo santykius reglamentuojantys teisės aktai, nesudaro pagrindo netenkinti pareiškėjo 2024-09-26 pateikto prašymo išduoti prašomą pažymą.

Sprendime tik abstrakčiai nurodyta, jog „vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75 str., prašome pateikti, visame nagrinėjamame pastate patalpų, savininkų sutikimus formavimo veiksams“, tuo tarpu pareiškėjas skunde nurodė, jog visi reikalingi dokumentai buvo pateikti kartu su 2024-09-26 prašymu. Į bylą buvo pateikti pareiškėjo su 2024-09-26 prašymu pateikti dokumentai: (duomenys neskelbtini) perdalijimo schema (1 t., b. l. 111–169), Bendrijos pirmininko sutikimas – rūšio ir ketvirto aukšto plane ranka darytas įrašas, patvirtintas parašu: „Neprieštarauju, kad administracinių patalpų (duomenys neskelbtini) savininkas padalintų patalpas į atskirus turtinius vienetus ir prijungtų sanitarinius įrenginius į esamus nuotekų stovus. A.P. (duomenys neskelbtini) namo SB pirmininkas 2024 09 26“ (1 t., b. l. 186, 195–196); VĮ Turto banko 2024-08-06 raštas „Dėl žemės sklypo patikėtinio sutikimo“ (1 t., b. l. 187–188, 197–199), Administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus 2024-08-02 raštas „Dėl administracinio pastato (duomenys neskelbtini) administracinių patalpų Nr. (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) perdalijimo paprastojo remonto schemas“ (1t., b. l. 183, 189–191); Administracijos 2024-09-17 raštas „Dėl valstybinės žemės patikėtinio sutikimo vykdyti administracinių patalpų (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) ir Nr. (duomenys neskelbtini)) (duomenys neskelbtini), perdalijimą“ (1 t., b. l. 184–185, 192–194). Remiantis byloje esančia medžiaga, nustatyta, kad būtent pareiškėjui nuosavybės teise priklauso negyvenamosios patalpos – administracinės patalpos, adresu (duomenys neskelbtini) (1 t., b. l. 43–44) ir (duomenys neskelbtini) (1 t., b. l. 54–55). Iš Sprendimo turinio nėra aišku kaip vertintas ir ar iš viso buvo vertintas minėtas bendrijos pirmininko surašytas sutikimas ir kokių savininkų sutikimus reikalinga pateikti su 2024-09-26 prašymu. Nors atsakovė atsiliepime išdėstė, kodėl reikalingi patalpų savininkų sutikimai formavimo veiksams, tačiau, viena vertus, atsakovės argumentai Sprendime nebuvo nurodyti, todėl negali pagrįsti Sprendimo teisėtumo, kita vertus, atsakovė nenurodė, kodėl su 2024-09-26 prašymu pateikti sutikimai netinkami ir kokių savininkų sutikimų dar trūksta. Atsižvelgiant į tai, Komisijos vertinimu, Sprendime neišsamiai įvertinti faktiniai duomenys dėl patalpų savininkų ir bendrijos pirmininko išreikšto sutikimo ir nėra nurodyta, kokie kiti savininkai, kurių sutikimus reikalinga pateikti Administracijai.

Komisija taip pat iš esmės sutinka su pareiškėjo skundo argumentais, kad nėra aišku, kaip Sprendime atsakovės pateikiamas teiginys „*Pabrėžiame, kad atskirai naujai formuojamas „TURTINIS VIENETAS NR. (duomenys neskelbtini)“ 2024-02-26 pažymoje apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (duomenys neskelbtini) buvo numatyta septyniolikai turtiniams vienetais, kurie buvo formuojami šiame aukšte, o ne vien tik dviem patalpoms, (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini)*“ yra susijęs su atsakovės atsisakymu išduoti pažymą apie patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį, todėl atsakovės Sprendimas ir šioje dalyje nėra nei aiškus, nei motyvuotas.

Atsižvelgiant į vis tai, kas išdėstyta, Komisija vertina, jog, šiuo atveju, atsakovė Sprendime, atsisakydama pareiškėjui išduoti prašomą pažymą, nenurodė tinkamo teisinio ir faktinio pagrindo, todėl Sprendimas naikinamas. Nors pareiškėjas skunde išdėstė daugiau argumentų, tačiau, Komisijos nuomone, jie niekaip nekeičia šiame sprendime padarytos išvados, todėl jų detalčiau Komisija šiame sprendime nenagrinėja. Šiame kontekste pažymėtina, kad Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – ir EŽTT) ir LVAT praktikoje ne kartą pažymėta, teismo pareiga motyvuoti priimtą sprendimą nėra suprantama kaip reikalavimas detalčiai atsakyti į kiekvieną pareiškėjo argumentą (žr., pvz., EŽTT 1994-04-19 sprendimą byloje Van de Hurk prieš Nyderlandus (pareiškimo Nr. 16034/90); 1997-12-19 sprendimą byloje Helle prieš Suomiją (pareiškimo Nr. 20772/92); LVAT 2019-10-16 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-814-492/2019).

Ginčijamo teisės akto (veiksno) panaikinimas reiškia, kad konkrečiu atveju atkuriamą buvusi iki ginčijamo teisės akto (veiksno) priėmimo padėtis, tai yra atkuriamos pažeistos pareiškėjo teisės ar teisėti interesai (Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 94 straipsnis). Esant šioms aplinkybėms, atsakovei kyla pareiga iš naujo išnagrinėti pareiškėjo 2024-09-26 prašymą. Pažymėtina, jog Komisija negali įpareigoti viešojo administravimo subjekto priimti konkretaus turinio administracinio sprendimo, o gali tik pavesti iš naujo atlikti veiksmus, kurie pripažinti atliktais nesilaikant teisės aktų reikalavimų. Atsižvelgus į tai, panaikinus skundžiamą Sprendimą, tenkinamas

ir išvestinis skundo reikalavimas – atsakovė įpareigojama iš naujo išnagrinėti pareiškėjo 2024-09-26 pateiktą prašymą išduoti pažymą apie patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį perdalijant administracinės paskirties patalpas, adresu (duomenys neskelbtini).

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 2 ir 4 punktu, 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

Pareiškėjo uždarnosios akcinės bendrovės „Projekto vykdytojas“ skundą tenkinti.

Panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-24 raštą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresais (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini)“.

Įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo 2024-09-26 pateiktą prašymą išduoti pažymą apie patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį perdalijant administracinės paskirties patalpas, adresu (duomenys neskelbtini).

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

Komisijos posėdžio pirmininkė

Inga Lipnickienė

Komisijos nariai

Edvardas Jucius

Vytautas Kurpuvesas

Inga Morkvėnienė