



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2025 m. vasario 4 d. Nr. 21RE1-

(AG1-358/10-2024)

Kaunas

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

sekretoriaujant Jurgitai Daučiūnaitei,

dalyvaujant pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Daušos 29A“ atstovui advokato padėjėjai (*duomenys neskelbtini*),

atsakovės Kauno miesto savivaldybės atstovei (*duomenys neskelbtini*),

trečiojo suinteresuoto asmens akcinės bendrovės „Kauno energija“ atstovei (*duomenys neskelbtini*),

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu vaizdo konferencijos būdu išnagrinėjo pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Daušos 29A“ skundą (Komisijoje registruotas 2024-11-25 Nr. AG1-358) dėl Kauno miesto savivaldybės tarybos 2024-10-08 sprendimo Nr. T-742 dalies panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus. Trečiasis suinteresuotas asmuo – AB „Kauno energija“.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja skunde prašo panaikinti Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 metų sąrašo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos (toliau – Taryba) 2024-10-08 sprendimu Nr. T-742 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 metų sąrašo patvirtinimo“ (toliau – Sprendimas), 58 punkta, kuriuo pareiškėjai nuosavybės teise priklausančios patalpos M. Daušos 29A-1, Kaunas, unikalus numeris 4400-4331-4336:6113, yra įtrauktos į Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 metų sąrašą (toliau – Sąrašas).

Pareiškėja paaiškino, jog jai nuosavybės teise priklauso negyvenamosios patalpos – klubas, unikalus Nr. 4400-4331-4336:6113, adresu: Daušos 29A-1, Kaunas, (toliau – patalpa – klubas). Akcinei bendrovei „Kauno energija“ nuosavybės teise priklauso negyvenamosios patalpos – boilerinė, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresu: Daušos 29A, Kaunas (toliau – patalpa – boilerinė). Patalpa – klubas ir patalpa – boilerinė yra pastate – Klube, kurio unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas M. Daušos g. 29A, Kaunas (toliau – Pastatas). Pareiškėja ir AB „Kauno energija“ yra vienintelės viso Pastato bendraturtės.

Pareiškėja 2024-10-23 registruotu paštu gavo Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (toliau – Skyrius) 2024-10-18 raštą Nr. 29-2-1513 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio“ (toliau – 2024-10-18 Raštas) apie tai, kad Taryba Sprendimu patvirtino Sąrašą, į kurį įtraukta pareiškėjai nuosavybės teise priklausanti patalpa – klubas (58 eilės numeris), todėl pareiškėja bus apmokestinta nekilnojamojo turto mokesčiu taikant padidintą 3 proc. tarifą. Į viešai skelbiamą Sąrašą AB „Kauno energija“ priklausanti patalpa boilerinė nėra įtraukta.

Dėl informavimo apie ketinimą įtraukti patalpą klubą į Sąrašą tvarkos pažeidimo pareiškėja nurodė šias aplinkybes. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau – NTMI)

2 str. 1 d. nustatyta, kad apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas – tai nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas arba nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

Kauno miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) teritorijoje esančio nekilnojamojo turto, kuris yra apleistas ar neprižiūrimas, nustatymą, jo sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras reglamentuoja Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas, kuris yra patvirtintas Tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169 (toliau – Aprašas). Aprašo 6 p. nustatyta, kad iki kiekvienų metų birželio 1 d. Savivaldybės administracijos seniūnijos savo veiklos teritorijoje įvertinusios nekilnojamojo turto techninės priežiūros būklę, nustato statinius ir patalpas, kurie yra apleisti ar neprižiūrimi, surašydamos patikrinimo aktus, sudaro jų preliminarinius sąrašus ir registruotais laiškais per 10 darbo dienų informuoja savininkus ar valdytojus apie ketinimą įrašyti į Sąrašą jų nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą. Aprašo 7 p. nustatyta, kad seniūnijos, sudarydamos preliminarinius sąrašus, surenka šiuos duomenis apie nekilnojamąjį turtą: adresą, unikalųjį numerį (jeigu žinomas), savininką ar valdytoją (jeigu žinomas), techninės priežiūros būklę (apleistas ar neprižiūrimas), viešai skelbiamą informaciją apie išduotus statybos leidimus, patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus. Atlieka statinių ir patalpų fotofiksaciją, kad būtų galima įvertinti nekilnojamojo turto būklę. Aprašo 4 p. nustatyti bendro pobūdžio kriterijai, pagal kuriuos, seniūnijos atsakingiems asmenims atliekant statinio ir patalpų techninės būklės patikrinimus, yra vertinama nekilnojamojo turto (statinio / patalpų) techninė būklė. Aprašo 8 p. yra nustatyta, kad savininkas ar valdytojas gali per 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie jų valdomo nekilnojamojo turto ketinimą įrašyti į preliminarų Sąrašą išsiuntimo dienos pateikti seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūretas arba, kad atitinkamas Aprašo 4 p. reikalavimams yra sąlygotas vienos šių aplinkybių: kompetentingos institucijos sprendimu nustatytas priverstinis nuosavybės teisės į turtą valdymo ir (ar) naudojimosi apribojimas (išskyrus šio turto areštą, uždėtą jo savininkui ar valdytojui dėl neteisėtos veikos ir šio turto įkeitimą ar hipoteką) (Aprašo 8.1 pp.); turtas buvo įsigytas ne anksčiau kaip prieš tris mėnesius iki šio nekilnojamojo turto įrašymo į Sąrašą patvirtinimo dienos ir duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre (Aprašo 8.2 pp.).

Remiantis nurodytomis NTMI ir Aprašo nuostatomis, seniūnijos priskirtose teritorijose atlieka nekilnojamojo turto (statinio / patalpų) techninės būklės patikrinimą, nustato trūkumus. Nekilnojamasis turtas į Sąrašą gali būti įtraukiamas tik informavus jo savininką ar valdytoją apie patikrinimo metu nustatytus techninės būklės trūkumus ir savininkui ar valdytojui sudarius sąlygas per nustatytą terminą juos ištaisyti ir pateikti tai patvirtinančius dokumentus, arba pateikti kitus dokumentus, kurie patvirtintų priežastis, dėl kurių statinio / patalpų būklė neatitinka reikalavimų ir (ar) per nustatytą terminą statinys negali būti suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas.

Įtraukiant pareiškėjai priklausančią patalpą klubą į Sąrašą nebuvo laikomasi NTMI ir Apraše nurodytų reikalavimų. Pareiškėja nustatyta tvarka nebuvo informuota apie pastato techninės būklės patikrinimo rezultatus, nebuvo nustatytas terminas ištaisyti nustatytus trūkumus ir / arba pateikti paaiškinimus, susijusius su pastato techninės būklės patikrinimo rezultatais ir šios būklės priežastimis.

Kaip numatyta NTMI 2 str. 1 d. ir Aprašo 6 p., pareiškėja registruotu paštu nebuvo informuota apie ketinimus įtraukti patalpą klubą į Sąrašą. Pareiškėja nurodyta tvarka, t. y. registruotu paštu (buveinės adresu (*duomenys neskelbtini*)), apie patalpos klubo įtraukimą į Sąrašą sužinojo jau po Sąrašo sudarymo bei jo patvirtinimo Tarybos Sprendimu gavusi 2024-10-18 Raštą. Dėl to pareiškėjai nebuvo sudaryta galimybė ištaisyti trūkumus ir (arba) pateikti paaiškinimus dėl esamos pastato techninės būklės priežasčių bei galimybių tą būklę pagerinti. Apraše nustatyta tvarka (registruotu paštu pareiškėjos buveinės adresu) pareiškėja nebuvo informuota apie seniūnijos atliktus patikrinimus ir tų patikrinimų rezultatus.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje, aiškinant NTMI 2 str. 1 d. nuostatą yra nurodyta, kad sąlygų ištaisyti statinio techninės būklės trūkumus nesudarymas yra esminis pažeidimas,

t. y. pažeidimas, kuris sudaro pagrindą pripažinti sprendimą įtraukti statinį į Sąrašą neteisėtu: „visu pirma turi būti nustatyta, kad nekilnojamojo turto būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Po to, viešojo administravimo subjektas, vykdamas statinių naudojimo priežiūrą, privalo nustatyti terminą, per kurį nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojas turėtų suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamąjį turtą, kuris pagal viešojo administravimo subjekto surinktus duomenis kelia pavojų žmonių sveikatai ar aplinkai. Tik atlikus minėtus veiksmus, savivaldybės taryba gali spręsti dėl nekilnojamojo turto įtraukimo į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą.“ (2021-10-20 sprendimas administracinėje byloje Nr. eA-2754-624/2021).

Pareiškėjos direktorė po seniūnijos atliktų patikrinimų gavo administracinę nuobaudą. Pareiškėja, negavusi pranešimų iš seniūnijos, per įgaliotą asmenį 2024-10-07 elektroniniu laišku susisiekė su Seniūnijos darbuotoja, siekdama paaiškinti situaciją dėl esamos pastato techninės būklės (nurodė, kad anksčiau su seniūnija nekomunikavo, nes nebuvo susipažinusi su jokiais seniūnijos raštais pastato techninės būklės klausimu, nurodė, kad pastatas nuosavybės teise taip pat priklauso AB „Kauno energijai“, todėl pirmiausia nesuderinus su AB „Kauno energija“ (kaip pastato bendraturčiu), viena negali atlikti pastato remonto darbų).

Seniūnija, atsakydama į pareiškėjos 2024-10-07 el. laišką, pateikė 2024-10-17 raštą Nr. 04-2-909 „Dėl statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune“ (toliau – 2024-10-17 Raštas), kuriame nurodė, kad pastato būklė yra netinkama, kad apie 2023-11-06 ir 2024-04-22 vykusius pastato techninės būklės patikrinimus bei jų rezultatus pareiškėja buvo informuota elektroniniu paštu (*duomenys neskelbtini*), ir registruotu paštu pareiškėjos buveinės adresu (*duomenys neskelbtini*).

Pareiškėja registruotu paštu nėra gavusi iš seniūnijos jokių pranešimų apie patikrinimus ir jų rezultatus. Pareiškėja, siekdama patikrinti seniūnijos 2024-10-17 rašte nurodytus teiginius apie tinkamą pareiškėjos informavimą, pateikė seniūnijai 2024-11-19 prašymą „Dėl informacijos suteikimo“, kuriame prašė iki 2024-11-22 pateikti duomenis, kurie patvirtintų 2024-10-17 rašte nurodytus teiginius apie tinkamą pareiškėjos informavimą apie vykdytus pastato techninės būklės patikrinimus, patikrinimo rezultatų pateikimą bei termino pastato techninei būklei pagerinti suteikimą, atsižvelgus į patikrinimo rezultatus. Tačiau iki 2024-11-25 seniūnija nėra pateikusi pareiškėjai jokio atsakymo ir nenurodė, kad pareiškėjos prašomai informacijai pateikti būtų reikalingas ilgesnis terminas.

2024-10-17 rašte yra nurodyta, kad „atsižvelgiant į teisinį reglamentavimą, 2024-10-08 vizualiai nustatytą Statinio ir statiniui faktiškai naudojamos teritorijos nepriežiūrą, įpareigojame klausimą dėl priemonių statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune, būklei pagerinti kompleksiskai spręsti ir sprendimus priimti kartu su bendraturčiu. Įpareigojame ne vėliau kaip iki 2024-11-25 taikyti realias priemones žmonėms apsaugoti, tinkamai sutvarkyti statiniui faktiškai naudojamą teritoriją bei nuolatos užtikrinti teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Taisyklėse nustatytus reikalavimus. Apie reikalavimų įvykdymą ir / ar priimtus sprendimus raštu informuoti Centro seniūniją ne vėliau kaip iki 2024-11-27“.

Aptartos aplinkybės ir 2024-10-17 rašto turinys leidžia spręsti, kad tik 2024-10-17 raštu seniūnija pateikė pareiškėjai informaciją apie atliktus pastato techninės būklės patikrinimus ir bent jau bendro pobūdžio pastato techninės būklės patikrinimų rezultatus bei nustatė pareiškėjai terminą atlikti pastato techninės būklės pagerinimo veiksmus ir / ar pateikti seniūnijai paaiškinimus dėl pastato techninės būklės. Atsižvelgus į tai, kad 2024-10-17 raštas pareiškėjai pateiktas jau po skundžiamo Sprendimo priėmimo, 2024-10-17 raštas negali būti vertinamas kaip tinkamas pareiškėjos informavimas apie ketinimus įtraukti patalpą klubą į Sąrašą. Priimant Sprendimo dalį pažeista pareiškėjos informavimo apie būsimą patalpos klubo įtraukimą į Sąrašą pareiga (NTMĮ 2 str. 1 d., Aprašo 6, 8 p.).

Dėl Pastato neįtraukimo į Sąrašą pareiškėja paaiškino šias aplinkybes. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.82 str. 1 d. yra nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. CK 4.73 str. 2 d. yra nustatyta, kad bendrosios nuosavybės teisė yra laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato ko kita, 3 d. yra nustatyta, kad jeigu bendrosios dalinės nuosavybės teisės konkretus kiekvieno bendraturčio dalių dydis nenustatytas, tai yra preziumuojama, kad jų dalys yra lygios. Nurodytos aplinkybės ir CK nuostatos patvirtina, kad pareiškėja ir AB „Kauno energija“ yra Pastato bendraturtės, kurioms

bendrosios dalinės nuosavybės teise lygiomis dalimis priklauso Pastato bendro naudojimo patalpos, pagrindinės Pastato konstrukcijos ir bendrojo naudojimo įranga.

CK 4.75 str. 1 d. nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Kol ginčas bus išspręstas, teismas ginčo objektui gali skirti administratorių. CK 4.76 str. nustatyta, kad kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą.

Nepaisant nurodytų aplinkybių ir reglamentavimo, kad bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas visų bendraturčių sutarimu bei visi bendraturčiai yra atsakingi už bendro daikto būklę, dėl nežinomų priežasčių į Sąrašą yra įtraukta tik pareiškėjai nuosavybės teise priklausanti patalpa – klubas, o pats Pastatas ir patalpa – boilerinė į Sąrašą nėra įtraukti.

Nei Skyriaus 2024-10-18 Rašte, nei Sprendime nėra pateikta jokių motyvų, iš kurių būtų galima spręsti dėl kokios priežasties patalpa – klubas yra įtraukta į Sąrašą. Iš Seniūnijos 2024-10-17 rašto galima spręsti, kad patikrinimų metu techninės būklės trūkumai buvo nustatyti apžiūrėjus Pastatą, t. y. pagal Aprašo 4 p. nustatytus kriterijus buvo įvertinta ne patalpa – klubas, bet Pastatas. Seniūnija nustatė Pastato, o ne patalpos klubo techninės būklės trūkumus. Nesuprantama, kodėl tokiu atveju į Sąrašą buvo įtraukta patalpa – klubas, o ne pats Pastatas) (NTMĮ 2 str. 1 d.) arba kodėl į Sąrašą buvo įtraukta tik patalpa – klubas, bet nebuvo įtraukta patalpa – boilerinė, kuri taip pat yra Pastato sudėtinė dalis. Pareiškėja neturi duomenų apie tai, kad AB „Kauno energijai“ taikoma nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo išimtis pagal NTMĮ 3 str. 2–4 d. ar mokesčio lengvata pagal NTMĮ 7 str. 2 d.

Atsižvelgus į tai, kad Pastatas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso pareiškėjai ir AB „Kauno energija“, Seniūnijai patikrinimų metu (kaip galima spręsti iš 2024-10-17 rašto turinio) nustačius Pastato techninės būklės trūkumus, Tarybai priimant Sprendimo dalį, kuria į Sąrašą įtraukta patalpa – klubas, buvo pažeistos NTMĮ nuostatos. Į Sąrašą neįtraukus Pastato ar patalpos boilerinė, AB „Kauno energija“ pritaikyta išimtis – ji be teisinio pagrindo Tarybos atleista nuo padidinto nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo (NTMĮ 2 str. 1 d., 3 str., 7 str. 2 d., Aprašo 4 p.).

Įtraukimo į Sąrašą tikslas nėra nubausti turto savininkus, bet tikslas yra ir skatinti turto savininkus ir valdytojus vykdyti teisės aktų reikalavimus, susijusių su tinkamos (žmonių sveikatai ir aplinkai saugios) statinio būklės palaikymu. Atleidus AB „Kauno energija“ nuo padidinto nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo, dėl esamos Pastato techninės būklės AB „Kauno energijai“, priešingai nei pareiškėjai, nekyla turtinio pobūdžio pasekmių. Pareiškėjai, kaip Pastato bendraturtei, gali būti sudėtinga gauti AB „Kauno energijos“ pritarimą dėl Pastato remonto ir (arba) rekonstrukcijos darbų atlikimo, įskaitant ir sutikimą prisidėti prie medžiagų ir remonto darbų apmokėjimo (CK 4.75 str. 1 d.).

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 3 str. įtvirtintų viešojo administravimo principų privalo laikytis visi viešojo administravimo subjektai, vykdydami viešojo administravimo funkcijas. Lygiateisiškumo principas reiškia tai, kad viešojo administravimo subjektas, priimdamas administracinius sprendimus, turi atsižvelgti į tai, kad įstatymui visi asmenys yra lygūs, ir negali varžyti jų teisių ar teikti jiems privilegijų dėl jų lyties, rasės, tautybės, kalbos, kilmės, socialinės ir turtinės padėties, seksualinės orientacijos, išsilavinimo, religinių ar politinių pažiūrų, veiklos rūšies ir pobūdžio, gyvenamosios vietos ir kitų aplinkybių. Nustačius Pastato techninės būklės trūkumus, bet padidintu nekilnojamojo turto mokesčiu apmokestinus tik vieną Pastato bendraturtį (pareiškėją), pažeistas lygiateisiškumo principas. Sprendimo dalimi be jokio faktinio ir teisinio pagrindo vienas pastato bendraturtis (AB „Kauno energija“) buvo atleistas nuo padidinto nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimo.

Dėl Sprendimo turinio trūkumų pareiškėja nurodė šias aplinkybes. VAI 10 str. yra nustatyti reikalavimai administracinio sprendimo (individualaus administracinio akto) turiniui. Šio straipsnio 5 d. yra nustatyta, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyta: administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės (5 p.); administracinio sprendimo motyvai (6 p.).

Pareiškėja citavo Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2022-05-04 sprendimą administracinėje byloje Nr. A-261-502/2022 dėl individualaus administracinio akto naikintinumo.

Nei Tarybos Sprendime, nei Sąrašo išraše, nei Skyriaus 2024-10-18 Rašte, kuriuo pareiškėja buvo informuota apie patalpos klubo įtraukimą į Sąrašą, nėra nurodytas nustatytų faktinių aplinkybių teisinis vertinimas, iš pareiškėjai pateiktų dokumentų turinio visiškai nėra aišku, kodėl patalpa – klubas yra laikytina apleistu ar neprižiūretu, dėl kokių faktinių ar teisinių aplinkybių nuspręsta patalpą klubą įrašyti į Sąrašą. Primant skundžiamą Sprendimo dalį taip pat pažeisti VAĮ 10 str. 5 d. 5-6 p. nustatyti reikalavimai administracinio sprendimo turiniui (b. l. 1-9).

Pareiškėja papildomai paaiškino, kad pateikė Centro seniūnijai 2024-11-19 prašymą „Dėl informacijos suteikimo“, kuriame prašė: 1) pateikti duomenis, kurie patvirtintų seniūnijos 2024-10-17 rašte nurodytą aplinkybę, kad po 2023-11-06 ir 2024-04-22 patikrinimų pareiškėja registruotais laiškais registruotos buveinės adresu buvo informuota apie patikrinimų rezultatus ir nustatytus terminus patikrinimų metu nustatytiems Pastato techninės būklės trūkumams pašalinti (Aprašo 6 p.); 2) pateikti 2024-10-17 rašte nurodyto naujausio atlikto Pastato būklės patikrinimo (t. y. 2024-10-08) aktą; 3) pateikti duomenis, kurie patvirtintų, kad AB „Kauno energija“, kaip Pastato bendraturtis ir patalpos boilerinės savininkė, buvo informuota apie 2023-11-06, 2024-04-22 ir 2024-10-08 patikrinimų rezultatus ir jų metu nustatytą Pastato techninę būklę ir nustatytą terminą tai būklei pagerinti; 4) ar Seniūnijos Administracijai pateiktuose preliminariniuose apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašuose buvo nurodytas Pastatas ir (arba) AB „Kauno energija“ nuosavybės teise priklausančios patalpos boilerinė.

Seniūnijos 2024-12-16 raštas Nr. 04-2-1006 patvirtina, kad informacija apie 2023-11-06 ir 2024-04-22 patikrinimų rezultatus pareiškėjai buvo siūsta tik elektroniniu paštu (*duomenys neskelbtini*). Tokiu būdu buvo pažeista Aprašo 6 p. nurodyta informavimo tvarka (t. y. informuojama registruotais laiškais, o ne elektroniniais laiškais ir (ar) kitais elektroninio informavimo būdais). Šis pažeidimas yra esminis, kadangi lėmė, jog pareiškėja iki skundžiamo Sprendimo priėmimo neturėjo galimybės patikrinti patikrinimo aktuose nurodytų duomenų teisingumo, pateikti paaiškinimų dėl patikrinimų metu nustatytų techninių defektų, imtis priemonių, kurių pagrindu būtų užtikrintas Pastato techninių savybių pagerinimas. Vadovaujantis NTMI 2 str. 1 d., statiniai / patalpos gali būti įtraukiamos į apleisto ir neprižiūrimo turto sąrašus tik pirmiausia sudarius savininkams galimybę ištaisyti nustatytus statinio / patalpos techninius trūkumus.

Seniūnijos atsakymas patvirtina, kad patalpos klubo vidus patikrinimų metu apžiūrėtas nebuvo. Tokiu būdu taip pat pažeista NTMI 2 str. 1 d., nes patalpa – klubas į Sąrašą įtraukta nenustačius jokių šios patalpos techninių trūkumų. Seniūnijos atsakymas patvirtina, kad patikrinimų metu buvo nustatyti ne patalpos klubo techniniai defektai, o Pastato techninės būklės trūkumai. Pretenzijos dėl techninės būklės yra reiškiamos dėl Pastato, o ne dėl patalpos klubo techninės būklės. Todėl šiuo atveju buvo pagrindas traukti į Sąrašą Pastatą, kuris yra bendroji pareiškėjos ir AB „Kauno energija“ nuosavybė. Tai yra NTMI 2 str. 1 d. nuostatų pažeidimas, nes į Sąrašą gali būti traukiamas konkrečiai tik tas nekilnojamojo turto objektas, kurio techninės būklės netinkamumas yra nustatomas. Seniūnijos atsakymas patvirtina, kad patikrinimų metu buvo nustatyti AB „Kauno energija“ nuosavybės teise priklausančios patalpos boilerinės techninės būklės trūkumai (patikrinimų metu AB „Kauno energija“ patikrinimuose dalyvavęs asmuo įleido į patalpą – boilerinę Seniūnijos asmenis). Tačiau į Sąrašą be jokio faktinio ir teisinio pagrindo buvo įtrauktos pareiškėjai nuosavybės teise priklausančios patalpos klubas, o ne patalpos boilerinė. Įtraukus į Sąrašą pareiškėjos patalpą klubą buvo pažeistas VAĮ 3 str. 6 d. nurodytas lygiateisiškumo principas, t. y. AB „Kauno energija“, kaip savivaldybės valdomai bendrovei, be teisinio pagrindo suteikta privilegija nemokėti padidinto nekilnojamojo turto mokesčio.

Pareiškėja 2024-11-18 prašymu „Dėl pozicijos bendro nekilnojamojo turto valdymo klausimu pateikimo ir (arba) savo turto dalies perleidimo“ prašė AB „Kauno energija“: 1) pateikti poziciją dėl Pastato remonto darbų atlikimo reikalingumo ir finansavimo, t. y. ar yra sutinkama su Seniūnijos 2024-10-17 rašte nurodyta Pastato ir šalia esančios teritorijos būklės vertinimu, ar sutinkama finansiškai (proporcingai nuosavybės teise valdomų patalpų boilerinės plotui) prisidėti prie bendro turto (Pastato) remonto darbų projektinės dokumentacijos parengimo ir pačių remonto darbų atlikimo. Jeigu taip – prašoma pasiūlyti konkrečius darbų vykdytojus; 2) nurodyti, ar AB „Kauno energija“ sutiktų perleisti patalpą – boilerinę pareiškėjai nuosavybės teise ir pateikti konkretų tokio perleidimo pasiūlymą.

AB „Kauno energija“ 2024-12-09 atsakyme Nr. E20-2570 nurodė, kad skelbs boilerinės viešą aukcioną ir davė suprasti, kad ji nėra suinteresuota vykdyti bei dalinai finansuoti Pastato remonto darbų. Pareiškėjos galimybės vykdyti Pastato remonto darbus yra komplikotos, nes nėra bendraturčio sutikimo dėl darbų vykdymo. Pastatas yra kultūros vertybių teritorijoje, tad Pastato kapitalinio remonto darbų atlikimui galimai būtų reikalingas statybą leidžiantis dokumentas, taip pat Pastato bendraturčio (AB „Kauno energija“) sutikimas tokiems darbams atlikti. Bendraturčiui nesutinkant bendradarbiauti, klausimas turėtų būti sprendžiamas teismine tvarka. Pareiškėja pradėjo veiksmus, orientuotus į Pastato techninės būklės įvertinimą ir jos pagerinimą (b. l. 99).

Savivaldybė nesutinka su skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Paaiškino, kad pareiškėja skundą grindžia tuo, jog jos nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas į Sprendimu patvirtintą Sąrašą (58 p.) įtrauktas nesilaikant NTMI ir Apraše nustatytų reikalavimų, neatitinka VAĮ.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis Pastatas yra valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Pastate patalpą klubą (171,59 kv. m.), nuosavybės teise valdo pareiškėja, patalpą boilerinę (117,26 kv. m.) valdo – AB „Kauno energija“.

Savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijai (toliau – Centro seniūnija), vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 str., yra pavesta tikrinti, kaip statinių naudotojai vykdo Statybos įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. Taryba Sprendimu patvirtino Sąrašą. Skyriaus 2024-10-18 Raštu pareiškėja informuota, kad jai priklausanti patalpa – klubas yra įtraukta į Sąrašą (58 p.), patvirtintą Sprendimu ir pagal Taryba 2019-05-14 sprendimo Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčių tarifų nustatymo“ 5 p. pareiškėja turės mokėti nekilnojamojo turto mokestį padidintu 3 proc. tarifu.

Atsakovė atsiliepime nurodė aktualius teisės aktus ir jų nuostatas, t. y. NTMI 2 str. 1 d., 4 str., 6 str., Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 str. 2 d. 29 p.

Taryba 2019-05-14 sprendimo Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčių tarifų nustatymo“ 5 p. nustatė, kad nekilnojamojo turto mokesčio už nekilnojamąjį turtą, įtrauktą į Sąrašą, tarifas – 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Minėtu Tarybos sprendimu nustatytas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas taikomas ir 2024 metams. Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas padidintas mokesčio tarifas, Sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras reglamentuoja Aprašas.

Pagal Aprašo 6 p. iki kiekvienų metų birželio 1 d. seniūnijos, savo teritorijoje įvertinusios nekilnojamojo turto techninės priežiūros būklę, nustato statinius ir patalpas, kurie yra apleisti ar neprižiūrimi, surašydamos patikrinimo aktus, sudaro jų preliminarinius sąrašus. 2024-04-22 buvo numatyta Pastato naudotojo arba jo paskirto techninio prižiūrėtojo vykdomos techninės priežiūros atlikimo kontrolė tikslu patikrinti ar įvykdyti 2023-11-06 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-376 reikalavimai. Apie tai Pastato savininkai buvo informuoti Centro seniūnijos 2024-04-08 raštu Nr. 04-2-312. Vadovaudamasi Aprašo 6 p. Centro seniūnija, dalyvaujant AB „Kauno energija“ atstovui, 2024-04-22 atliko pastato techninės priežiūros patikrinimą ir surašė 2024-04-22 Aktą. Su patikrinimo aktu susipažino ir jį pasirašė patikrinimo metu dalyvavęs AB „Kauno energija“ atstovas. Patikrinimo akte užfiksuota statinio būklė, trūkumai ir defektai: pamatų tinkas didesniame pamatų plote suskilinėjęs ir didesniais lopais nukritęs, matosi atviras mūras, plytos suaižėjusios, prie pamatų gausu savaiminių želdinių, sienų (fasadų) tinkas didesniame fasadų plote sudrėkęs, suskilinėjęs, dideliais plotais nukritęs, atviro mūro plytos suaižėjusios, ištrupėjusios, prie įėjimo į rūso patalpą metalo konstrukcijų vartai, metalo stogelis stipriai paveikti korozijos, betono atraminė siena trūkusi, stogo danga nesandari, keramikinės čerpės padrikai išsiklaipę, nestabilios daugelio čerpių nėra (krintančios čerpės kelia realią grėsmę, greta statinio būnantiems žmonėms), lietaus surinkimo ir suvedimo sistema tinkamai nefunkcionuoja, latakai galimai užsinešę lapais, latakuose auga medeliai; langų mediniai rėmai susidėvėję, langų stiklai išdužę, langų grotos stipriai paveiktos korozijos; įėjimo į pastatą durų nėra, anga užkalta plokšte. Konstatuota, kad statinio būklė galimai neatitinka Statybos įstatymo 4 str. nustatytų esminių statinio mechaninio atsparumo ir pastovumo, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo reikalavimų. Iš pareiškėjos pareikalauta ne vėliau kaip iki 2024-05-24 imtis teisės aktuose nustatytų priemonių žmonėms apsaugoti, paaiškinus, kad statinio būklė

kelia pavojų arti jo būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai; užtikrinti faktiškai naudojamos teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisykles.

Iš 2024-04-22 patikrinimo akte užfiksuotų defektų gausos ir pridėtų nuotraukų matyti, jog pastato būklė kelia pavojų jame ar arti jo būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, nes statinys pažeistas, ištrupėjęsios plytos, dalis statinio langų be stiklų, o atviros langų angos ne tik užaklintos, bet jų sandarinimui panaudotos kitokios medžiagos nei tai numatyta statinio projekte. Aplink pastatą aplinka nesutvarkyta, gausu atliekų.

Centro seniūnija 2024-04-29 raštu Nr. 04-2-384 „Dėl statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune“ informavo pareiškėją apie 2024-04-22 atliktą planinį pastato naudotojo vykdomos statinio techninės priežiūros patikrinimą. Ši informacija pareiškėjos vadovui buvo pateikta ir Juridinių asmenų registre nurodytu el. paštu: (*duomenys neskelbtini*). Informacijos pateikimas oficialiu įmonės elektroniniu paštu yra laikytinas tinkamu dokumentų įteikimu. Atsakovei išsiuntus raštą pareiškėjos Juridinių asmenų registre registruotu el. paštu laikytina, kad pareiškėja buvo tinkamai informuota apie statinio naudotojo arba jo paskirto techninio prižiūrėtojo vykdomos techninės priežiūros atlikimo kontrolę. Todėl pareiškėjos argumentas, kad ji negavo Centro seniūnijos rašto ir nebuvo informuota apie Pastato patikrinimą yra nepagrįstas.

Centro seniūnija 2024-08-05 pakartotinai atliko patikrinimą siekdama įvertinti kaip vykdomi 2024-04-22 Akto reikalavimai bei surašė Faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 04-7-254 (toliau – 2024-08-05 patikrinimo aktas), kuriuo nutarė, kad nustatyti statinio defektai nėra pašalinti ir nutarė šį statinį įtraukti į preliminarų apleisto, neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Šį sprendimą pagrindžia nuotraukos.

Pareiškėja nepateikė duomenų, patvirtinančių, kad Pastato būklės atitikimas Aprašo 4 p. reikalavimams yra sąlygotas Aprašo 8.1 ir 8.2 pp. numatytų aplinkybių, nepateikė dokumentų, įrodančių, kad turtas apleistas ar neprižiūrimas. Nustatyti statinio defektai per patikrinimo aktuose nustatytus terminus (iki 2024-05-24) nebuvo pašalinti, jog išnyktų pavojus žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai.

Pastato neprižiūrėta ir apleista būklė yra užfiksuota 2024-04-24 patikrinimo akte, 2024-08-05 patikrinimo akte ir fotonuotraukose. Kadangi nustatyta, kad turtas atitinka Aprašo 4 p. nustatytus Apleisto ar neprižiūrimo turto aprašo kriterijus, Aprašo 8.1 ir 8.2 pp. nustatytų aplinkybių taikyti pagrindo nėra, Centro seniūnija nusprendė, kad patalpa – klubas yra trauktinas į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 m. sąrašą. Informacija apie patalpų įtraukimą į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 m. preliminarų sąrašą 2024-05-31 buvo paskelbta ir Savivaldybės interneto svetainėje.

Pareiškėjos nurodyta aplinkybė, kad pareiškėja negavo registruotos pašto siuntos, nėra pagrindas konstatuoti, jog atsakovas pažeidė Apraše nustatytą statinio savininko informavimo apie ketinimą įtraukti į Sąrašą tvarką. Pareiškėjai, kaip juridiniam asmeniui, yra keliami aukštesni atidumo, rūpestingumo, sąžiningumo standartai. Jei informacinio rašto negavimas atleistų asmenis nuo nuolatinės tinkamos statinių priežiūros, būtų laikomas esminiu procedūriniu pažeidimu, susiklostytų teisiškai ydinga situacija, padedanti asmenims išvengti administracinės atsakomybės. Pareiškėjai buvo sudarytos galimybės žinoti apie pradėtą procedūrą dėl jos patalpų, informacija paskelbta Savivaldybės interneto puslapyje.

Dėl patalpų bendraturčių neįtraukimo į Sąrašą atsakovė nurodė šias aplinkybes. Atsakovė nurodė, kad pagal Statybos įstatymo 47 str. 1 d., Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 6 p. statinio savininkas turi: 1) naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką; 2) laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus; 3) šio ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą; 4) suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinius, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, pagal 8 p., statinio naudojimas ir priežiūra prasideda užbaigus jo statybą ir tęsiasi iki statinio naudojimo pabaigos (statinio išregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos) arba iki statinio griovimo darbų pradžios.

Vadovaujantis CK 4.76 str., kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievolės, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą. Kaip nustato CK 4.82 str. 1 d., butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje yra pažymėta, kad 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 (CK 4.82 str. 3 d.). Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.

Pareiškėja, kaip pastato bendrojo naudojimo patalpų ir pagrindinių namų konstrukcijų bendrasavininkė yra atsakinga už Pastato išlaikymą, priežiūrą, būklę. Pareiškėja, kaip ir kitas patalpų savininkas, turi pareigą išlaikyti bendrojo naudojimo objektus proporcingai jų turimos nuosavybės daliai, priimti sprendimus dėl bendrosios nuosavybės objektų tvarkymo ir priežiūros. Pareiškėjos pareiga rūpintis pastatu ir jame esančiomis patalpomis turi būti siejama ne su statinių valstybinę priežiūrą atliekančio subjekto patikrinimais, o su patalpos įsigijimo momentu, t. y. 2022-01-28.

Pareiškėja nepaneigė nustatytų faktinių aplinkybių, kad Pastatas neprižiūrimas ir neremontuojamas, jo būklė kelia pavojų jame ar arti jo būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, tai įrodo pareiškėjos neveikimą tinkamai prižiūrėti Pastatą. Pareiškėja, kaip bendraturtė, yra atsakinga už Pastato išlaikymą, priežiūrą, būklę. Ji nėra pateikusi įrodymų, kad būtų inicijavusi Pastato remonto darbus, apie savininkų priimtus sprendimus dėl Pastato būklės gerinimo, kad būtų kreiptasi į teismą leisti remontuoti Pastatą be bendraturčių sutikimo ir pan.

Sprendimas atitinka VAĮ 10 str. reikalavimus: preambulėje išvardintų teisės normų turinys atskleidžia tokio sprendimo priėmimo teisinį ir faktinį pagrindą, jo motyvus: apibrėžia koks nekilnojamasis turtas yra laikomas apleistu ar neprižiūrimu, kada toks turtas gali būti įtraukiamas į Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nurodo, kad savivaldybės taryba turi įgalinimus tvirtinti tokį Sąrašą bei nekilnojamojo turto mokesčio tarifus. Taip pat yra nurodyta jo apskundimo tvarka bei jį pasirašo tam įgaliojimus turintis viešojo administravimo subjektas. Sprendimo turinys yra aiškus ir pakankamas, leidžiantis šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti atitinkamų visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymų nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į (galimai) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą (kaip matyti, pareiškėja šią savo teisę realizavo). Sprendimas (jo dalis dėl ginčo patalpų) buvo priimtas iš esmės nepažeidžiant Apraše numatytų procedūrinių reikalavimų, t. y. buvo pagrįstas objektyviais faktiniais duomenimis (faktais), patvirtinančiais pastato apleistumą ir nepriežiūrą (b. l. 55-64).

Trečiasis suinteresuotas asmuo AB „Kauno energija“ atsiliepime paaiškino, kad pareiškėjai ir AB „Kauno energija“ nuosavybės teise priklauso dvi negyvenamosios patalpos: patalpa – klubas, nuosavybės teise priklauso pareiškėjai, ir patalpa – boilerinė, nuosavybės teise priklauso AB „Kauno energijai“, kurios yra Pastate. AB „Kauno energija“ 2024-10-17 gavo Centro seniūnijos raštą Nr. 04-2-910 „Dėl statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune“, kuriuo AB „Kauno energija“ buvo įpareigota „ne vėliau kaip iki 2024-11-25 taikyti realias priemones žmonėms apsaugoti, tinkamai sutvarkyti statiniui faktiškai naudojamą teritoriją bei nuolatos užtikrinti teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Taisyklėse nustatytus reikalavimus. Apie reikalavimų įvykdymą ir/ar priimtus sprendimus raštu informuoti Centro seniūniją ne vėliau kaip iki 2024-11-27“. AB „Kauno energija“ pagerino nuosavybės teise valdomą patalpą boilerinę, t. y.: 1) rūsio langai uždengti ventiliacinėmis grotelėmis; 2) atlikta galimų rangovų apklausa dėl laiptų remonto (gauti du pasiūlymai laiptų remonto darbams atlikti). Rangovai rudens, žiemos sezonu dėl netinkamų oro sąlygų darbų atlikti negali (technologinės priežastys, nepriklausančios nuo AB „Kauno energija“), todėl laiptų remonto darbai bus atlikti 2025 m. pavasarį, esant tinkamai pagal technologiją oro temperatūrai. AB „Kauno energija“ apie atliktus pakeitimus 2024-11-27 raštu informavo Centro seniūniją. AB „Kauno energija“ įvykdė 2024-10-17 rašte nurodytus Centro seniūnijos

reikalavimus. AB „Kauno energija“ nuosavybės teise priklausanti patalpa boilerinė į Sąrašą nebuvo įtraukta. Atsižvelgus į tai ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 str. 1 d. 2 p. ir kt. prašo administracinę bylą nagrinėti Komisijos nuožiūra (b. l. 45-47).

Skundas tenkintinas.

Ginčas kilo dėl Sąrašo, patvirtinto Tarybos Sprendimu, 58 p. pagrįstumo ir teisėtumo.

Pagal pateiktus dokumentus nustatyta, kad Savivaldybės administracijos filialas Centro seniūnija 2024-04-08 raštu Nr. 04-2-312 „Dėl statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune, techninės priežiūros patikrinimo“ (toliau – 2024-04-08 raštas) informavo pareiškėją, kad seniūnija, vadovaudamasi Statybos įstatymo 49 str., tikrina kaip statinių naudotojai vykdo šio ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. Informavo, kad 2024-04-22 yra numatyta Pastato naudotojo arba jo paskirto techninio prižiūrėtojo vykdomos techninės priežiūros atlikimo kontrolė tikslu patikrinti ar įvykdyti 2023-11-06 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-376 reikalavimai. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis statinys yra valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Statinyje patalpą klubą nuosavybės teise valdo UAB „Daukšos 29A“, patalpą boilerinę – AB „Kauno energija“. Prašoma nurodytu metu užtikrinti patekimą į UAB „Daukšos 29A“ nuosavybės teise valdomas vidaus patalpas, Nekilnojamojo daikto kadastro ir registro dokumentų bylą bei kitus privalomuosius statinių techninės priežiūros dokumentus, nurodytus Statybos įstatymo 50 str. ir Statybos techniniame reglamente STR1.07.03:2017, pateikti patikrinimo metu. Apie numatytą patikrinimą statinio bendraturtis raštu taip pat informuotas. Jeigu statinio savininkas ar jo įgaliotas asmuo nedalyvaus statinio techninės priežiūros patikrinime, prašoma apie nedalyvavimą, nurodant priežastį, informuoti. (b. l. 71).

Centro seniūnijos 2024-04-22 Akto 3 p. nurodyta, kad apžiūrėjus pastatą, jo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė vizualiai tokia: didesniame plote nubyrėjęs pamatų tinkas, matosi mūras, plytos ištrupėjusios, sienų tinkas didesniame plote sudrėkęs, suskilęs, nukritęs, atviro mūro plytos ištrupėjusios, prie įėjimo į rūsio patalpą metalo konstrukcijų vartai, metalo stogelis stipriai paveikti korozijos, betono atraminė siena trūkusi, stogo danga nesandari, čerpės išsiklaipę, daugelio jų nėra, matyti čerpių duženos, krintančios čerpės kelia realią grėsmę greta statinio būnantiems žmonėms, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistema tinkamai nefunkcionuoja, langų mediniai rėmai susidėvėję, stiklai išdužę. Apžiūrėti statinio vidaus stogo konstrukcijų ir rūsio patalpų nebuvo sudarytos sąlygos. Pareiškėja patikrinime nedalyvavo, apie nedalyvavimą ir jo priežastis neinformavo. Nurodyta, kad statinio būklė bloga, galimai neatitinka Statybos įstatymo 4 str. nustatytų esminių statinio mechaninio atsparumo ir pastovumo, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo reikalavimų. Akto 4.3 pp. nurodyta, kad reikalingas viso pastato remontas, 5 p. nurodyta, kad buvo apžiūrėta patalpa – boilerinė, nustatyti trūkumai, 6.3 pp. nurodyta, kad boilerinės patalpoms reikalingas įėjimo laiptų, vidaus sienų, perdangų, grindų remontas. Patikrinimo akto „Reikalauju“ dalyje 4.1 ir 4.2 pp. nurodyta ne vėliau kaip iki 2024-05-24 imtis teisės aktuose nustatytų priemonių žmonėms apsaugoti, paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų arti jo būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, sutvarkyti naudojamą teritoriją. Apie 4.1 ir 4.2 pp. nurodytų reikalavimų įvykdymą raštu informuoti Centro seniūniją iki 2024-05-27. Apie reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Centro seniūniją iki 2024-07-30 (3 p.). Boilerinės patalpas leido apžiūrėti ir patikrinimo aktą pasirašė AB „Kauno energija“ atstovas (b. l. 76-79).

Savivaldybės administracijos filialas Centro seniūnija 2024-04-29 raštu Nr. 04-2-384 „Dėl statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune“ (toliau – 2024-04-29 raštas) informavo pareiškėją, kad seniūnija, vadovaudamasi Statybos įstatymo 49 str. tikrina kaip statinių naudotojai vykdo šio ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. Informavo, kad 2024-04-22 buvo atliktas planinis Pastato naudotojo vykdomos statinio techninės priežiūros patikrinimas su tikslu patikrinti ar įvykdyti 2023-11-06 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-376 reikalavimai (Aktas UAB „Daukšos 29A“ vadovui pateiktas 2023-11-10 raštu Nr. 04-7-1119 Juridinių asmenų registre nurodytu el. paštu). Apie numatytą patikrinimą UAB „Daukšos 29A“ vadovą Centro seniūnija informavo 2024-04-08 raštu Nr. 04-2-312. Tačiau klubo patalpų savininkas ar jo įgaliotas asmuo patikrinime nedalyvavo, apie nedalyvavimą ir nedalyvavimo

priežastis neinformavo. Informavo, kad patikrinimo metu vizualiai nustatyta, kad po 2023-11-06 statinio techninės priežiūros patikrinimo pamatų, sienų, stogo, langų, durų, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos būklė nepagerėjusi: pamatų tinkas suskilinėjęs ir dideliais lopais nukritęs, matosi atviras mūras, plytos suaižėjusios, ištrupėjusios, sienų (fasadų) tinkas didesniame fasadų plote suskilinėjęs, dideliais plotais nukritęs, stogo danga nesandari, keraminės čerpės padrikai išsiklaipę, nestabilios, daugelio čerpių nėra, prie pastato iš vakarų pusės mėtosi čerpių duženos (krintančios čerpės ir/ar čerpių duženos kelia realią grėsmę greta statinio būnantiems žmonėms), lietaus surinkimo ir nuvedimo sistema tinkamai nefunkcionuoja, latakuose auga medeliai, fasadinių sienų kampuose lietvamzdžių likę tik iki pusės sienos, langų mediniai rėmai susidėvėję, langų stiklai išdužę. Apžiūrėti vidaus ir rūšio patalpų nebuvo sudarytos sąlygos. Faktiškai statiniui naudojamos teritorijos būklė taip pat nepagerėjusi. Teritorija neprižiūrima, apleista savaiminiais želdiniais, gausu betono, įvairios sudėties (plastiko, stiklo, maisto pakuočių ir kt.) bei žaliųjų atliekų (pažeidžiami Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse, patvirtintose Tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559, nustatyti reikalavimai).

Statinio būklė bloga, galimai neatitinka Statybos įstatymo 4 str. nustatytų esminių statinio mechaninio atsparumo ir pastovumo, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo reikalavimų. Statinys apleistas ir neprižiūrimas. 2023-11-06 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-376 reikalavimai neįvykdyti: akte surašyti defektai nepašalinti, statinys nesuremontuotas, profilaktinės priemonės tausoti (saugoti statinį (jo konstrukcijas) nuo ankstyvo susidėvėjimo netaikytos; iki 2024-01-31 apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą Centro seniūnijai informacija raštu nepateikta; paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų arti jo būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai pavojinga zona, kurioje kyla ar gali kilti pavojus žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, nepažymėta, pavojinga zona neaptverta. Įspėjamųjų ženklų apie galimą pavojų greta statinio būnantiems žmonėms nėra; faktiškai statiniui naudojama teritorija nesutvarkyta, apleista ir neprižiūrima; iki 2023-12-11 apie tinkamai sutvarkytą faktiškai statiniui naudojamą teritoriją Centro seniūnijai informacija raštu nepateikta. Surašytas 2024-04-22 Aktas. Pateikiame aktą, prašome vykdyti akte išdėstytus reikalavimus nurodytais terminais ir apie reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Centro seniūniją taip pat akte nurodytais terminais.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta UAB „Daukšos 29A“ vadovas dėl statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune, nepriežiūros pažeidė Statybos įstatymo 47, 48 str. ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ nurodytus statinių priežiūros reikalavimus. Dėl faktiškai statiniui naudojamos teritorijos nepriežiūros pažeidė Tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559 patvirtintų Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimus. Kviečiame UAB „Daukšos 29A“ vadovą arba paskirtą atsakingą už Statinio priežiūrą asmenį 2024-05-31 10.00 val. atvykti į Centro seniūniją dėl administracinių nuobaudų taikymo pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 360 str. 5 d. už statinio naudotojo pareigų nevykdymą, statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimą ir nustatytų priemonių netaikymą, paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai bei pagal ANK 366 str. už Savivaldybės tarybos patvirtintų tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimą.

Informuota, kad įvertinus 2024-04-22 patikrinimo metu nustatytus statinio M. Daukšos g. 29A, Kaune, konstrukcijų defektus ir neįvykdytus 2023-11-06 Statinio techninės priežiūros akto Nr. 04-7-376 reikalavimus, vadovaujantis Aprašo 4 p. UAB „Daukšos 29A“ nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas negyvenamoji patalpa – klubas gali būti įrašytas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 m. sąrašą padidintam nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymui. Jeigu nesutinka su šiuo sprendimu, gali per 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie UAB „Daukšos 29A“ valdomo nekilnojamojo turto ketinimą įrašyti į Sąrašą išsiuntimo dienos pateikti seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamas turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba kad atitikimas Aprašo 4 p. reikalavimams yra sąlygotas vienos ar keleto šių aplinkybių, nurodytų Aprašo 8.1 ir 8.2 pp. Prie rašto pridėtas 2024-04-22 Aktas ir išrašas iš Tarybos 2018-04-24 sprendimo Nr. T-169 (b. l. 80).

Atsakovo pateikti dokumentų valdymo sistemos duomenys rodo, kad šis 2024-04-29 raštas tą pačią dieną išsiųstas elektroninio pašto adresu, kuris yra tas pats, kaip ir Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registro pagrindinių duomenų 2024-04-08 išrašė nurodytas pareiškėjos elektroninio pašto adresas (b. l. 82, 101).

Centro seniūnijos apleisto ar neprižiūrimo nekilojamojo turto sąrašas, paskelbtas 2024-05-31. Apleisto ar neprižiūrimo nekilojamojo turto preliminarus 2024 m. sąrašo (Centro seniūnija 2024-05-31 Nr. 04-7-169) 15 p. įrašytas statinio (patalpų) adresas M. Daukšos g. 29A, ir nurodytas patalpos klubo unikalus numeris (<https://www.kaunas.lt/verslas-ir-finansai/informacija-del-nenaudojamu-naudojamu-ne-pagal-paskirti-apleistu-arba-nepriziurimu-patalpu-ir-statinu-2024-metais/>).

Savivaldybės administracijos filialas Centro seniūnija 2024-08-05 Statinio faktinių duomenų patikrinimo akte Nr. 04-7-254 nurodė, kad tikslas yra patikrinti kaip vykdomi 2024-04-22 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-118 reikalavimai. Statinio adresas M. Daukšos g. 29A-1, Kaunas, unikalus numeris 4400-4331-4336:6113, savininkas pareiškėja. Pažymėta, kad techninė būklė bloga, nurodytos išvados, kad neįgyvendinti (nevykdomi) statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimai, statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, statinys atitinka Aprašo kriterijus, nutarta įtraukti į apleisto ar neprižiūrimo nekilojamojo turto preliminarų sąrašą. Pridėtos nuotraukos (b. l. 86, 87).

Taryba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 str. 4 d., NTMĮ 2 str. 1 d. ir 6 str. 2 d. ir atsižvelgdama į Aprašo, patvirtinto Tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169, 4,10 ir 11 p., Sprendimu patvirtino Sąrašą. Sąrašo 58 p. įrašyta pareiškėja, kaip statinio (patalpų) savininkė, statinio (patalpų) adresas M. Daukšos 29A-1, Kaunas, statinio (patalpų) unikalus numeris 4400-4331-4336:6113, seniūnija Centro (b. l. 17, 22).

Savivaldybės administracijos Skyrius 2024-10-18 Rašte Nr. 29-2-1513 „Dėl nekilojamojo turto mokesčio“ informavo pareiškėją, kad Taryba Sprendimu patvirtino Sąrašą, parengtą pagal Aprašą. Į Sąrašą įtrauktas pareiškėjai priklausantis nekilojamasis turtas patalpa klubas. Pagal Tarybos 2019-05-14 sprendimo Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ 5 p. (2024 m. galioja 2020 m. patvirtinti nekilojamojo turto mokesčio tarifai) 2024 m. pareiškėja turi mokėti nekilojamojo turto mokestį padidintu 3 proc. tarifu. Prie šio rašto pridėtas Sprendimas ir Sąrašo išrašas (b. l. 16-27).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilojamojo turto mokesčio įstatymas (redakcija, galiojanti nuo 2024-05-03), kurio 4 str. nustatyta, jog mokesčio objektas yra nekilojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikoje. Mokesčio mokėtojai yra nekilojamojo turto savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys (NTMĮ 3 str. 1 d.).

Pagal NTMĮ 2 str. 1 d., apleistas ar neprižiūrimas nekilojamasis turtas – nekilojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

NTMĮ 6 str. 2 d. įtvirtinta savivaldybės prerogatyva nustatyti konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje. Šioje normoje taip pat suteikta teisė nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: nekilojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes, priežiūros būklę, mokesčių mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį) ar nekilojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Mokesčio tarifas nuo 0,5 procento iki 3 procentų nekilojamojo turto mokesstinės vertės, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip (6 str. 1 d.).

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (*suvestinė redakcija nuo 2024-06-20 iki 2024-10-09*) (toliau – VSI) 15 str. „Savivaldybės tarybos kompetencija“ 2 d. 29 p. reglamentuota, kad išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija yra <...> įmokų ir mokesčių tarifų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka.

VSI (*suvestinė redakcija nuo 2019-03-15 iki 2019-06-30*) 16 str. „Savivaldybės tarybos kompetencija“ 2 d. nurodyta, kad išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija yra <...> mokesčių tarifų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka (37 p.).

Taryba, vadovaudamasi VSI 16 str. 2 d. 37 p. ir NTMĮ 6 str. 1 ir 2 d., 2019-05-14 sprendimo Nr. T-202 5 p. nustatė nekilojamojo turto mokesčio už nekilojamąjį turtą, įtrauktą į Apleisto ir

neprižiūravimo nekilnojamojo turto sąrašą, tarifą – 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės, 6 p. nurodė, kad sprendimas įsigalioja 2020-01-01.

Aprašo 1 p. nurodyta, kad šis aprašas reglamentuoja nekilnojamojo turto, kuris yra apleistas ar neprižiūrimas, nustatymą, jo sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras, 2 p. nurodyta, kad Sąrašas tvirtinamas Tarybos sprendimu. Aprašo 3 p. nurodyta, kad Apraše nurodytais atvejais asmenims, kurių nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas bus įrašomas arba įrašytas į Sąrašą ir kurie pagal NTMI turi pareigą mokėti įrašyti į Sąrašą turto nekilnojamojo turto mokestį (toliau – savininkas ar valdytojas), siūstina informacija papildomai paskelbiama Savivaldybės interneto svetainėje www.kaunas.lt. Nuo tokios informacijos paskelbimo dienos laikoma, kad savininkui ar valdytojui tinkamai įteikta Apraše nurodyta informacija.

Pagal Aprašo 4 p., į Savivaldybės tarybos sprendimu tvirtinamą Sąrašą gali būti įrašytas fizinių ir juridinių asmenų apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai (statiniai ir patalpos apdege, apgriuvę ar kitaip fiziškai pažeisti, pažeista, nesandari pastato stogo danga, pažeista, neveikianti pastato kritulių surinkimo sistema, apskardinimas, pažeistas, atsokęs, ištrupėjęs pastato fasado tinkas, plytos ar kitos sienų apdailos medžiagos, pažeisti, suirę, trupantys balkonų pagrindai ar architektūros elementai; atviri langai, durys ar kitos angos, leidžiančios netrukdomai patekti į neprižiūrimą pastatą, langų ar kitų statinio angų sandarinimui panaudotos kitokios nei statinio projekte numatytos medžiagos, ar pastatas neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ar kitų teisės aktų reikalavimų).

Aprašo 6 p. nurodyta, kad iki kiekvienų metų birželio 1 d. Savivaldybės administracijos seniūnijos (toliau – Seniūnijos), savo teritorijoje įvertinusios nekilnojamojo turto techninės priežiūros būklę, nustato statinius ir patalpas, kurie yra apleisti ar neprižiūrimi, surašydamos patikrinimo aktus, sudaro jų preliminarinius sąrašus ir registruotais laiškais per 10 darbo dienų informuoja savininkus ar valdytojus apie ketinimą įrašyti į Sąrašą jų nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą.

Aprašo 7 p. nurodyta, kad Seniūnijos, sudarydamos sąrašus, surenka šiuos duomenis apie nekilnojamąjį turtą: adresą, unikalųjį numerį (jeigu žinomas), savininką ar valdytoją (jeigu žinomas), techninės priežiūros būklę (apleistas ar neprižiūrimas), viešai skelbiamą informaciją apie išduotus statybos leidimus, patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus. Atlieka statinių ir patalpų fotofiksaciją, kad būtų galima įvertinti nekilnojamojo turto būklę.

Aprašo 8 p. nurodyta, kad Savininkas ar valdytojas gali per 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie jų valdomo nekilnojamojo turto ketinimą įrašyti į preliminarų sąrašą išsiuntimo dienos pateikti Seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūretas arba kad atitikimas Aprašo 4 p. reikalavimams yra sąlygotas vienos šių aplinkybių: 8.1. kompetentingos institucijos sprendimu nustatytas priverstinis nuosavybės teisės į turtą valdymo ir (ar) naudojimosi apribojimas, (išskyrus šio turto areštą, uždėtą jo savininkui ar valdytojui dėl neteisėtos veikos ir šio turto įkeitimą ar hipoteką); 8.2. turtas buvo įsigytas ne anksčiau kaip prieš tris mėnesius iki šio nekilnojamojo turto įrašymo į Sąrašą patvirtinimo dienos ir duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre.

Aprašo 10 p. nurodyta, kad Seniūnijos, įvertinusios savininko ar valdytojo pagal 8 p. pateiktus dokumentus, ne vėliau kaip iki rugpjūčio 15 d. pateikia preliminarinius sąrašus kartu su Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašais, išsamią vaizdinę medžiagą, kurioje nurodyta fiksavimo data (aprašymai, nuotraukos, žemėlapiai ir pan.) ir kitus dokumentus, Savivaldybės administracijos skyriui, kuriam suteikta teisė mokesčių administravimo srityje rengti Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašus.

Aprašo 11 p. nurodyta, kad Skyrius, gavęs 10 p. nurodytą informaciją, ją apibendrina, patikrina ir nustatyta tvarka parengia Savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl Sąrašo patvirtinimo. Savivaldybės taryba iki kiekvienų metų spalio 1 d. patvirtina Sąrašą. Sąrašas taikomas einamajam mokestiniam laikotarpiui. Sąrašas nėra tikslinamas tuo pagrindu, kad nuosavybės teisės po Sąrašo sudarymo buvo perleistos kitam savininkui.

Aprašo 12 p. nurodyta, kad Skyrius registruotu laišku per 10 darbo dienų nuo Aprašo 11 p. nurodyto Savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo dienos: praneša įrašyti į Sąrašą nekilnojamojo

turto savininkams ir valdytojams apie jų valdomo nekilnojamojo turto įrašymą į Sąrašą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą (12.1 pp.).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, aiškindamas NTMI 2 str. 1 d., 2021-04-21 nutartyje, priimtoje administracinėje byloje Nr. eA-1889-442/2021, išaiškino, kad tam, jog nekilnojamasis turtas būtų pripažintas apleistu ar neprižiūrimu, toks turtas turi atitikti šias sąlygas: 1) jo būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai; 2) jis per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas; 3) savivaldybės tarybos sprendimu yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Šios sąlygos yra kumuliatyvios, t. y. tais atvejais, kai netenkinama bent viena iš jų, atitinkamas nekilnojamasis turtas negali būti pripažintas apleistu ar neprižiūrimu NTMI prasme. Kita vertus, NTMI 2 str. 1 d. yra įtvirtintos ir esminės nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu procedūros nuostatos. Visų pirma, turi būti nustatyta, kad nekilnojamojo turto būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Po to, viešojo administravimo subjektas, vykdamas statinių naudojimo priežiūrą, privalo nustatyti terminą, per kurį nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojas turėtų suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamąjį turtą, kuris pagal viešojo administravimo subjekto surinktus duomenis kelia pavojų žmonių sveikatai ar aplinkai. Tik atlikus minėtus veiksmus, savivaldybės taryba gali spręsti dėl nekilnojamojo turto įtraukimo į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą.

Komisija sprendžia dėl pareiškėjai nuosavybės teise priklausančios patalpos – klubo įtraukimo į Sąrašą, patvirtintu Tarybos Sprendimu, 58 p. pagrįstumo ir teisėtumo.

Dėl Tarybos Sprendime nurodyto jo priėmimo teisinio pagrindo pažymėtina, kad Tarybos Sprendimas priimtas, vadovaujantis, be kita ko, VSĮ 16 str. 4 d. Tačiau Sprendimo priėmimo metu galiojusios VSĮ galiojusios redakcijos 16 str. „Savivaldybės tarybos veiklos formos“ nėra 4 dalies. Todėl Sprendime nurodytas šis jo priėmimo teisinis pagrindas yra netinkamas.

Tarybos Sprendime nurodyta, kad jis priimtas vadovaujantis, be kita ko, Aprašo 11 p., kuriame nurodyta, kad Savivaldybės taryba iki kiekvienų metų spalio 1 d. patvirtina Sąrašą. Nagrinėjamu atveju matyti, kad Sąrašą Taryba patvirtino Sprendimu, t. y. po spalio 1 d., t. y. praleidusi Aprašo 11 p. nurodytą terminą.

Dėl Savivaldybės administracijos veiksmų, nustatant apleistą ar neprižiūrimą nekilnojamąjį turtą, jo sąrašo sudarymo Komisija pažymi, kad, kaip reglamentuota Aprašo 6 p., iki kiekvienų metų birželio 1 d. seniūnijos, įvertinusios nekilnojamojo turto techninės priežiūros būklę, nustato statinius ir patalpas, kurie yra apleisti ar neprižiūrimi, surašydamos patikrinimo aktus, sudaro jų preliminarinius sąrašus ir registruotais laiškais per 10 darbo dienų informuoja savininkus ar valdytojus apie ketinimą įrašyti į Sąrašą jų nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą.

Dėl Centro seniūnijos 2024-04-08 rašto įteikimo pareiškėjai atkreiptinas dėmesys, kad pareiškėja skunde teigia, kad registruotu paštu negavo seniūnijos laiško, kuriame būtų informuota apie ketinimus įtraukti patalpą – klubą į Sąrašą. Todėl nebuvo sudaryta galimybė trūkumams ištaisyti ir papaiškinimams dėl esamos Pastato techninės būklės pateikti.

Atsakovė atsiliepime nurodė, kad pastato savininkai Centro seniūnijos 2024-04-08 raštu buvo informuoti apie numatomą pastato naudotojo arba jo paskirto techninio prižiūrėtojo vykdomos techninės priežiūros atlikimo kontrolę, tačiau pareiškėja negavo siųstos registruotos pašto siuntos.

Komisijos vertinimu, atsižvelgus į pareiškėjos skunde bei atsakovės atsiliepime pateiktą informaciją darytina išvada, kad Savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos 2024-04-08 rašto pareiškėja negavo. Atsakovė nepateikė jokių šio rašto siuntimo ir įteikimo pareiškėjai įrodymų.

Nagrinėjamu atveju administracinės bylos duomenys patvirtina, kad duomenys apie Pastatą ir faktinė situacija užfiksuota Savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos 2024-04-22 Aktu ir 2024-08-05 Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktu Nr. 04-7-254, taip pat fotofiksacija. Komisijai pateikti duomenys leidžia daryti išvadą, kad atsakovė, priimdama ginčijamą sprendimą dėl pareiškėjos, galbūt įvertino faktinių aplinkybių visumą, tačiau pabrėžtina, jog pateiktos nuotraukos neleidžia nustatyti, jog būtent pareiškėjai priklausanti pastato dalis (patalpa – klubas) yra neprižiūrima ir apleista, kadangi byloje nėra pateikta nė vienos nuotraukos, iš kurios būtų galima spręsti apie pareiškėjai priklausančios patalpos – klubo, esančio Pastate, būklę. Taigi, nei statinio techninės priežiūros patikrinimo aktai, nei užfiksuotos nuotraukos nepatvirtina, kurie aktuose nustatyti defektai

yra pareiškėjos nuosavybės teise valdomoje pastato dalyje, ir viso pastato statybiniai pažeidimai priskirti vienam savininkui, t. y. pareiškėjai, nors nekilnojamasis turtas – Pastatas priklauso ir bendraturtei uždarajai akcinei bendrovei „Kauno energija“. Be kita ko, pagal Aprašo 4 p., į Sąrašą gali būti įrašytas fizinių ir juridinių asmenų apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Taigi duomenų, kad pareiškėjai priklausančios patalpos – klubas kelia pavojų kitų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, byloje nėra, taip pat nepateikta įrodymų, kad pareiškėjos patalpos – klubas yra apleistos. Vien tai, kad nekilnojamasis turtas patalpos – klubas, kuriame yra pareiškėjos nuosavybė, nelemia, jog pareiškėjai priklausančios patalpos – klubas yra neprižiūrimos. Darytina išvada, kad atsakovė nesurinko jokių kitų objektyvių statinio dalies apleistumą įrodančių dokumentų.

Komisija, įvertinusi aukščiau minėtų aktų ir Savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos 2024-04-29 rašto Nr. 04-2-384 turinį, konstatuoja, jog šiuose dokumentuose nurodyti įpareigojimai pareiškėjai negali būti pripažinti atitinkančiais NTMĮ 2 str. 1 d. nuostatas, nes juose nėra aiškiai ir konkrečiai nurodyta, kokių veiksmų privalo imtis pareiškėja (suremontuoti, rekonstruoti patalpą – klubą ar kitaip sutvarkyti, kurios, atsakovės nuomone, kelia pavojų žmonėms ar aplinkai), nenustatytas konkretus terminas, per kurį patalpa – klubas turi būti suremontuota, rekonstruota ar pan. Komisija sprendžia, kad atsakovė, priimdama ginčijamą sprendimą, nesilaikė esminių nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu nuostatų, įtvirtintų NTMĮ 2 str. 1 d., todėl ginčijamas sprendimas neatitinka VAĮ 10 str. reikalavimų, t. y. nėra pagrįsta objektyviais duomenimis.

Atsakovė pažymėjo, kad pareiškėja, kaip pastato bendrojo naudojimo patalpų ir pagrindinių namų konstrukcijų bendrasavininkė yra atsakinga už Pastato išlaikymą, priežiūrą, būklę. Pareiškėja kaip ir kitas M. Daukšos g. 29A, Kaune, patalpų savininkas turi pareigą išlaikyti bendrojo naudojimo objektus, proporcingai jų turimos nuosavybės daliai priimti sprendimus dėl bendrosios nuosavybės objektų tvarkymo ir priežiūros. Sutiktina, kad 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 (CK 4.76 str., 4.82 str.). 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 CK 4.84 str. nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių (CK 4.83 str. 3 d.). Taigi, atsižvelgiant į aptartas namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teises, jų teises ir pareigas naudojantis bendrąja daline nuosavybe, darytina išvada, kad nei vieno iš pastato butų ir kitų negyvenamųjų patalpų savininkų pareiga, susijusi su bendrojo naudojimo objektų valdymu, tinkama priežiūra, remontu ar kitokiu tvarkymu, negali būti suabsoliutinama ir NTMĮ numatytos priemonės už apleistą ar neprižiūrimą nekilnojamąjį turtą taikymo kontekste, t. y. tokia priemonė gali būti taikoma tik tokiu atveju, jei yra sąlygos ją taikyti visiems namo butų ir kitų patalpų savininkams (žr., pvz., *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2021-12-29 nutartį administracinėje byloje Nr. eA-3175-624/2021, 2022-02-09 nutartį administracinėje byloje Nr. eA-423-789/2022*).

Komisija pažymi, kad ginčijamas atsakovės Sprendimas yra individualus administracinis aktas, kuriam taikomos Viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) 10 str. 5 d. ir 6 d. nuostatos. Taigi, individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos. Nagrinėjamo ginčo dalyko teisėtumo vertinimo aspektu aktualus Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pateikiamas ankstesnės VAĮ redakcijos (galiojusios iki 2020-10-31) 8 str., tam tikra apimtimi įtvirtinusio iš esmės analogiško turinio reikalavimus, keliamus administraciniam sprendimui, nuostatos aiškinimas. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas savo jurisprudencijoje ne kartą yra konstatavęs, kad VAĮ 8 str. nuostatos reiškia, jog 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, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (pvz., žr. *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2010-08-24 sprendimą administracinėje byloje Nr. A⁷⁵⁶-450/2010, Administracinė jurisprudencija Nr. 20, 2010; Lietuvos*

vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2011-06-27 sprendimą administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-336/2011).

Nagrinėjamos bylos kontekste pažymėtina, kad nagrinėdami prašymus ar skundus, aptarnaudami asmenis ar vykdydami administracines procedūras, viešojo administravimo subjektai privalo vadovautis pagarbos žmogaus teisėms, teisingumo, sąžiningumo ir protingumo, taip pat gero administravimo (atsakingo valdymo) principu, užtikrinančiu asmenų, atliekančių atitinkamus veiksmus ir siekiančių tam tikrų veiksmų įgyvendinimo, lūkestį, kad įgaliotos valdžios institucijos veiks įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, kad tinkamai bus vykdomos teisės aktuose numatytos procedūros (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015-02-27 nutartį administracinėje byloje Nr. eA-616-858/2015 ir kt.). O valdžios institucijos, teismai, siekdami įgyvendinti gero viešojo administravimo principą, užtikrins žmogaus teisių ir laisvių apsaugą, privalomai bet kurioje situacijoje vadovausis fundamentaliais protingumo, teisingumo, sąžiningumo principais, sprendimų priėmimo metu atsižvelgs į susiklosčiusių aplinkybių visumą (šiais aspektais žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013-03-05 nutartį administracinėje byloje Nr. A⁵⁵²-185/2013, 2013-05-14 sprendimą administracinėje byloje Nr. A⁴⁴⁴-878/2013 ir kt.).

Vadovaudamasi bendraisiais gero administravimo, sąžiningumo ir teisingumo principais, Komisija, nustatyty teisiškai svarbių faktinių aplinkybių bei išdėstytų argumentų pagrindu sprendžia, kad šio ginčo atveju atsakovė neatliko įstatymais ir įstatymo įgyvendinamaisiais aktais nustatyty veiksmų (nepagrindė administracinio akto konkrečiais ir objektyviais duomenimis), todėl pažeidė imperatyvias VAĮ 10 str. nuostatas, įpareigojančias viešojo administravimo subjektus priimti motyvuotus, faktinėmis aplinkybėmis pagrįstus sprendimus, bei nesilaikė gero viešojo administravimo principo.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas ir Europos Žmogaus Teisių Teismas (toliau – ir EŽTT) formuoja praktiką, kad pareigos nurodyti priimto sprendimo motyvus apimtis gali skirtis priklausomai nuo sprendimo prigimties ir turi būti analizuojama konkrečių bylos aplinkybių kontekste (EŽTT 1994-04-19 sprendimas byloje Nr. 16034/90 V. de H. v Netherlands, 1997-12-19 sprendimas byloje Nr. 20772/92 H. v Finland, 1999-01-21 sprendimas byloje Nr. 30544/96 G. R. v Spain ir kt.). Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo jurisprudencijoje aiškinant Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTĮ) normas (ABTĮ 15 str. 1 d., 21 str.) taip pat ne kartą buvo imperatyviai pažymėta, kad įstatymo reikalavimas motyvuoti teismo sprendimą nereiškia įpareigojimo teismui atsakyti į kiekvieną proceso dalyvio argumentą (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008-12-05 nutartis administracinėje byloje Nr. P⁴⁴⁴-196/2008, 2009-07-24 nutartis administracinėje byloje Nr. P⁷⁵⁶-151/2009, 2009-11-06 nutartis administracinėje byloje Nr. P⁵²⁵-194/2009, 2013-02-11 nutartis administracinėje byloje Nr. A¹⁴⁶-216/2013 ir kt.).

Komisija sprendžia, jog yra pakankamas teisinis pagrindas skundžiamą atsakovės 2024-10-08 administracinio Sprendimo dalį panaikinti kaip neatitinkančią VAĮ 10 str. 5 d. 5 p. nustatyto reikalavimo, t. y. įstatymo leidėjo nustatytos pareigos viešojo administravimo subjektui priimamą administracinį sprendimą pagrįsti tinkamu faktiniu pagrindu ar kitomis administraciniam sprendimui įtakos turėjusiomis aplinkybėmis. Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes ir ginčo situacijos teisinį reglamentavimą, pareiškėjos skundas tenkintinas, Tarybos 2024-10-08 sprendimu Nr. T-742 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtinto Apleisto ar nekilnojamojo turto 2024 m. sąrašo 58 p. naikintinas.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 str. 1 d. 2 p., Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Daušos 29A“ skundą tenkinti.

Panaikinti Kauno miesto savivaldybės tarybos 2024-10-08 sprendimo Nr. T-742 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2024 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtinto Apleisto ar nekilnojamojo turto 2024 m. sąrašo 58 punktą.

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

Posėdžio pirmininkė
Komisijos nariai

Birutė Pranevičienė
Beata Labutytė
Darius Saveikis