



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

SPRENDIMAS

2025 m. sausio 21 d. Nr. 21RE-48

(AG-977/06-2024)

Vilnius

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

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Parodos“ skundą atsakovei Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus 2024 m. lapkričio 13 d. sprendimo Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja uždaroji akcinė bendrovė „Parodos“ (toliau – ir pareiškėja, Bendrovė) skundu prašo Komisijos panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – ir Administracija) Energetikos skyriaus 2024 m. lapkričio 13 d. sprendimą Nr. [Duomenys neskelbtini] (Komisijos pastebėjimas – rašto antraštė „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“) (toliau – ir Sprendimas); įpareigoti Administracijos Energetikos skyrių per Komisijos nustatytą laiką priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Skunde nurodo, kad Administracijos Finansų skyriaus Mokesčių poskyris 2024 m. spalio 28 d. raštu Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ informavo pareiškėją, jog, vadovaujantis Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo tvarkos aprašo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo tvarkos aprašo tvirtinimo“ (toliau – ir Tvarkos aprašas), 2.2 papunkčiu, pareiškėjos nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas, esantis [Duomenys neskelbtini], Vilniuje (unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini]) (toliau – Pastatas) yra įtrauktas į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2024 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl Nekilnojamojo turto, kuriam 2025 metais taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo tvirtinimo“ patvirtiną Nekilnojamojo turto, kuriam 2025 metais taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašą (toliau – ir Sąrašas). Pareiškėja, nesutikdama su sprendimu, vadovaudamasi Tvarkos aprašo 12 punktu, kuris numato, kad asmenys, kurių valdomas nekilnojamas turtas įrašytas į Sąrašą, turi teisę ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie jų valdomo turto įrašymą į Sąrašą išsiuntimo dienos pateikti Administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyriui dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamas turtas neatitinka įtraukimo į Sąrašą kriterijaus (Tvarkos aprašo 2.2 papunkčio), 2024 m. spalio 29 d. raštu pateikė dokumentus, įrodančius, kad Pastatas neatitinka įtraukimo į Sąrašą kriterijaus. Administracijos Energetikos skyrius 2024 m. lapkričio 13 d. raštu Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ atsakė, kad, išnagrinėjus pateiktus duomenis, teisinio pagrindo išbraukti Pastato iš Sąrašo nėra ir nurodė, kad šis atsakymas per vieną mėnesį nuo jo gavimo dienos gali būti skundžiamas Komisijai. Pareiškėja su atsakovės Sprendime nurodyta pozicija nesutinka ir teikia šį skundą. Sprendime

išdėstyta pozicija, kad atsakovė neturi teisinio pagrindo išbraukti Pastatą iš Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifo sąrašo projekto bei siūlymas kreiptis į valstybės įmonę Registrų centrą dėl duomenų patikslinimo apie Pastatą yra nepagrįstas, prieštarauja Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Tvarkos aprašo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatomis.

Prie skundo pridedamas priedas Nr. 1 „Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Finansų skyriaus Mokesčių poskyrio 2024-10-28 raštas Nr. [Duomenys neskelbtini] ir priedas Nr. 2 „UAB „Parodos“ 2024-10-29 raštas su teiktais priedais“ pagrindžia faktines aplinkybes, kad: pareiškėja Tvarkos aprašo 12 punkte nustatyta tvarka tinkamai pateikė Administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyriui dokumentus, įrodančius, kad Pastatas neatitinka įtraukimo į Sąrašą kriterijaus; pareiškėja pateikė išsamius ir aiškius dokumentus, pagrindžiančius, kad Pastato priestatas 6u1/g yra nenaudojamas; pareiškėja pateikė išsamius ir aiškius dokumentus, pagrindžiančius, kad naudojamos tik tos Pastato dalys (1U2/g, R, 1u1/p, 5u1g, 4u1/g), kurios 100 % baigtos ir tokių Pastato dalių naudojimas nėra draudžiamas, vadovaujantis Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalies nuostatomis; pareiškėja ne tik neturi pareigos mokėti didesnio 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio, vadovaujantis Tvarkos aprašo 2.2 papunkčiu, bet ir neturi pareigos mokėti nekilnojamojo turto mokesčio už nenaudojamą Pastato priestatą 6u1/g, vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkto nuostatomis.

Pareiškėjos teigimu prie skundo pridedamas Sprendimas pagrindžia faktines aplinkybes, kad: ir atsakovė patvirtino faktinę aplinkybę, kad Pastato priestatas 6u1/g pareiškėjos yra nenaudojamas. Pareiškėja naudoja tik tas Pastato dalis (1U2/g, R, 1u1/p, 5u1g, 4u1/g), kurios 100 % baigtos; atsakovė netinkamai aiškina Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkto ir Tvarkos aprašo 2.2 papunkčio nuostatų turinį, neišbraukdama pareiškėjos Pastato iš Sąrašo. Pareiškėjos vertinimu, Sprendimas neišbraukti Pastato iš Sąrašo priimtas nepagrįstai, nesiremiant tinkamais, patikimais įrodymais, kurie nekeltų jokių abejonių; atsakovė nesigilino į pateiktus pareiškėjos dokumentus, nesivadovavo jos pačios fiksuotomis faktinėmis aplinkybėmis, pažeidė turinio viršenybės prieš formą principą, o formalus siūlymas Pastato baigtumą tikslinti Nekilnojamojo turto registre yra nepagrįstas bei prieštarauja nekilnojamojo turto kadastrą reglamentuojantiems teisės norminiams aktams. Atsakovė nesilaiko savo pačios patvirtintų Statinių naudojimo priežiūros taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 30-3226/19 „Dėl Statinių naudojimo priežiūros taisyklių tvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), ir Tvarkos aprašo, yra nenuosekli, atsakovės pozicijos keitimas nedera su gero administravimo principu.

Pasak pareiškėjos, prie skundo pridedamas priedas Nr. 4 „Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyriaus 2023-07-07 raštas Nr. [Duomenys neskelbtini]“ ir priedas Nr. 5 „UAB „Parodos“ 2023-07-31 raštas“ pagrindžia faktines aplinkybes, kad atsakovės priimti skirtingi sprendimai 2023 metais ir 2024 metais, esant tokioms pačioms faktinėms aplinkybėms bei nepasikeitus teisiniam reguliavimui, yra nenuoseklūs, prieštaraujantys gero administravimo principui.

Tvarkos aprašo 2.2 papunktis numato, kad į Sąrašą įrašomas juridinių asmenų nekilnojamasis turtas, kuris pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnį yra pripažįstamas mokesčio objektu ir nepatenka į šio įstatymo 7 straipsnyje išvardytų nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinamų objektų sąrašą bei atitinka vieną arba kelis iš šių kriterijų – faktiškai naudoja nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalis imperatyviai numato, kad rekonstruoto ypatingojo statinio naujas dalis pradėti naudoti galima šio įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka užbaigus šio statinio (jo dalies) statybą. Atkreiptinas dėmesys, kad priešingai nei Statybos įstatymo 47 straipsnio 2 dalis (naujo statinio statybos atveju), šio straipsnio 3 dalis draudžia naudoti ne visą pastatą, jeigu jo statyba (rekonstravimas) neužbaigta, bet tik rekonstruotas statinio naujas dalis, t. y. pareiškėjai Statybos įstatymas nedraudžia naudoti tų Pastato dalių, kurios nėra rekonstruojamos.

Pareiškėja, vadovaudamasi Tvarkos aprašo 12 punktu, 2024 m. spalio 29 d. raštu Administracijos Būsto administravimo poskyriui nurodė bei pateikė dokumentus, kad: Pastatas Nekilnojamojo turto

registre yra registruotas kaip nebaigtos statybos pastatas (96 %), tačiau šie duomenys įrašyti vadovaujantis 2017 m. sausio 11 d. Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. [Duomenys neskelbtini] ir 2016 m. gruodžio 30 d. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla; vadovaujantis 2016 m. gruodžio 30 d. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, Sporto paskirties pastatą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], sudaro: pagrindinis pastatas 1U2/g – baigtumas 100 %; rūsys R – baigtumas 100 %; priestatas 1u1/p – baigtumas 100 %; priestatas 5u1g – baigtumas 100 %; priestatas 4u1/g – baigtumas 100 %; priestatas 6u1/g – baigtumas 10 %. Bendro pastato baigtumas, dėl rekonstruojamos (naujai statomos) dalies (priestato 6u1/g) baigtumo lygio, Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje ir Nekilnojamojo turto registre registruotas kaip 96 % baigtumo, nors jo atskiros dalys, kurios faktiškai naudojamos, yra 100 % baigtumo lygio. Pastato priestatas 6u1/g yra nenaudojamas, o pareiškėja naudoja tik tas pastato dalis (1U2/g, R, 1u1/p, 5u1g, 4u1/g), kurios 100 % baigtos ir nėra bei nebuvo rekonstruotos. Pareiškėja nepažeidžia Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalyje numatytų imperatyvių sąlygų ir rekonstruoto ypatingo statinio naujų dalių nenaudoja, t. y. atitinkamai neatitinka ir Tvarkos aprašo 2.2 papunkčio, kuris aiškiai nurodo, kad į Sąrašą įtraukiami tie pastatai, kurie naudojami neužbaigus statybos Statybos įstatymo nustatyta tvarka. Pirmiau nurodytą pareiškėjos 2024 m. spalio 29 d. rašte pateiktą informaciją patvirtino ir Administracijos Energetikos skyrius 2024 m. lapkričio 13 d. rašte Nr. [Duomenys neskelbtini], nuroydamas, kad Skyriaus specialistas 2024 m. birželio 18 d. atliko patikrinimą Pastate ir surašė Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. [Duomenys neskelbtini] ir nustatė, kad patikrinimo metu Pastatas ir jo priestatai (išskyrus statomą priestatą (žym. Plane 6u1/g), kurio baigtumas 10 proc.) buvo naudojami.

Pareiškėja mano, kad atsakovė Sprendime netinkamai aiškina Tvarkos aprašo 2.2 papunktyje pateiktą nekilnojamojo turto sąvoką, teigdama, kad „Skyrius nenagrinėja atskirų Pastato dalių (jo priestatų) dalinio naudojimo aplinkybių, Skyrius vertina viso Pastato naudojamo arba nenaudojamo aplinkybes, o nagrinėjamu atveju Pastatas buvo naudojamas“; tokia pozicija neatitinka Tvarkos aprašo 2.2 papunkčio tikslo bei prieštarauja Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymui. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkto komentare nurodyta, kad kol statiniai yra rekonstruojami ir yra faktiškai nenaudojami, nekilnojamojo turto mokestis už juos neturi būti mokamas. Kai rekonstruojama tik dalis statinio, kuri yra ir faktiškai nenaudojama, nekilnojamojo turto mokestis už likusią statinio dalį turi būti mokamas. Jeigu statiniai, neužbaigus jų rekonstravimo, pažeidžiant Statybos įstatymo nuostatas, faktiškai naudojami, tai už tokius statinius turi būti mokamas nekilnojamojo turto mokestis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nustatyta tvarka. Pareiškėja paaiškina, kad ji, kaip ir numatyta Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, mokėjo bei moka nekilnojamojo turto mokestį už Pastato dalis, kurios yra 100 % baigtos ir faktiškai naudojamos.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkto komentare pateiktas pavyzdys iš esmės atitinka pareiškėjos rekonstruojamo Pastato situaciją, kuriame nurodyta, kad: „Kadangi 2010 metais rekonstrukcija nebuvo pradėta, tai 2010 metais NTM mokamas už visą pastatą. 2011 metais NTM už rekonstruojamą antrąjį pastato aukštą mokėti nereikia, NTM turi būti mokamas tik už pastato pirmąjį aukštą, kuris toliau naudojamas veikloje“; „2012 metais, kai rekonstruojamas pastato pirmasis aukštas, NTM mokamas tik už pastato antrąjį aukštą, kurio statybos užbaigimas nors ir nepatvirtintas Statybos įstatymo nustatyta tvarka, tačiau jis faktiškai yra naudojamas – nuomojamos patalpos bei sandėliuojami baldai“; „Kadangi 2013 metų sausio 20 dieną pradedamas naudoti pirmasis pastato aukštas, tai nuo 2013 metų sausio mėnesio NTM turi būti pradedamas mokėti ir už pastato pirmąjį aukštą, t. y. nuo 2013 metų sausio mėnesio NTM mokamas už visą pastatą“.

Vertinant Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkto ir Tvarkos aprašo 2.2 papunkčio nuostatų turinio esmę, pareiškėjai yra aišku bei akivaizdu, kad teisės norminių aktų tikslas – užkirsti kelią subjektams piktnaudžiauti numatyta išimtimi, jog nekilnojamojo turto mokesčio objektu nėra nekilnojamas turtas, kurio statyba neužbaigta Statybos įstatymo nustatyta tvarka, tačiau toks turtas yra faktiškai naudojamas. Skundo Komisijai duomenimis, pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas pareiškėja apskritai neturi jokios pareigos mokėti nekilnojamojo turto mokesčio už dalį Pastato – nenaudojamą priestatą 6u1/g, tačiau atsakovė, priešingai, ne tik pažeidžia Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkto nuostatas, reikalaujama mokėti

nekilnojamojo turto mokesčių už visą Pastatą, bet ir nepagrįstai padidina pareiškėjai taikomą tarifą. Viešojo administravimo subjektas savo sprendimą privalo grįsti tik tinkamais, patikimais, teisėtu būdu, procesiškai tinkamai įformintais duomenų šaltiniais ir (ar) įrodymais, kurie nekeltų jokių abejonių dėl dokumentuose pateiktų duomenų tikslumo ir patikimumo (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) 2015 m. sausio 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-36-662/2015, 2020 m. lapkričio 11 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eA-2984-662/2020). Gero administravimo principas tiesiogiai koreliuoja su viešojo administravimo subjekto pareiga imtis aktyvių veiksmų ir pareiga padėti asmeniui. Iš gero administravimo principo išplaukia, kad valstybės institucijos, priimdamos administracinius sprendimus, privalo dirbti rūpestingai ir atidžiai, veikti taip, kad administracinėje procedūroje būtų laikomasi visų teisės aktų nuostatų. Pareiškėjos vertinimu, atsakovė, vadovaudamasi Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalimi, Tvarkos aprašo 2.2 papunkčiu, 12 – 15 punktais, ne tik turėjo teisinį pagrindą išbraukti Pastatą iš Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifo sąrašo, bet apskritai, pirmiausia net nebuvo jokio teisinio pagrindo Pastato įtraukti į šį Sąrašą. Atsižvelgiant į tai, Administracijos atitinkamas skyrius, vadovaujantis Tvarkos aprašo 13 punktu, išnagrinėjęs pareiškėjos rašte išdėstytus motyvus, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo pareiškėjos 2024 m. spalio 29 d. prašymo gavimo tarnybiniu raštu privalėjo pateikti Finansų ir ekonomikos skyriui informaciją, kad, atsižvelgiant į tai, jog turtas neatitinka 2.2 papunktyje išdėstytų kriterijų, Pastatas turi būti išbrauktas iš Sąrašo.

Pareiškėja faktinę situaciją dėl Pastato baigtumo buvo pateikusi Administracijai 2023 m. liepos 30 d. raštu, kuomet buvo kilęs identiškas klausimas dėl Pastato įtraukimo į nekilnojamojo turto, kuriam 2024 metais taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašą. Pareiškėjai pateikus identišką informaciją bei dokumentus, kurie buvo teikti 2024 m. spalio 29 d. raštu, kad pareiškėja naudoja tik 100 % baigtas pastato dalis ir nenaudoja priestato 6u1/g, kurio baigtumas 10 %, Pastatas nebuvo įtrauktas į nekilnojamojo turto, kuriam 2024 metais taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašą. Tačiau praėjus vienerių metu laikotarpiui, atsakovė Sprendimu priėmė priešingą poziciją, siaurai vertindama Nekilnojamojo turto registre registruotą Pastato baigtumą, nesiremdamas pateiktų faktų visetu ir teisės norminių aktų reikalavimais. Toks atsakovės nenuoseklumas bei prieštaravimas iš Bendrovės pusės vertintinas kritiškai, nedera su gero administravimo principu bei nukrypstama ir nuo vieningos suformuotos LVAT praktikos (2015 m. sausio 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-36-662/2015, 2020 m. lapkričio 11 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eA-2984-662/2020), kurioje išaiškinta, kad viešojo administravimo subjektas savo sprendimą privalo grįsti tik tinkamais, patikimais, teisėtu būdu, procesiškai tinkamai įformintais duomenų šaltiniais ir (ar) įrodymais, kurie nekeltų jokių abejonių dėl dokumentuose pateiktų duomenų tikslumo ir patikimumo.

Nors atsakovė ir nurodo, jog Skyriaus specialistas 2024 m. birželio 18 d. atliko patikrinimą Pastate ir surašė Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. [Duomenys neskelbtini], tačiau apie šį faktą pareiškėja sužinojo tik Administracijos Energetikos skyriui pateikus atsakymą skundžiamame Sprendime. Apie planuojamą vykdyti faktinių duomenų tikrinimą pareiškėja nebuvo tinkamai informuota. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 7 punktu, priežiūros vykdytojais tikrinami, ar naudojamas nebaigtas statyti statinys (Tvarkos aprašo 2.2 papunktis), privalo apžiūrėti vietoje nebaigtą statyti statinį vizualiai, žodinius paaiškinimus ir patikrinimo metu vietoje nustatytus faktinius duomenis užfiksuoti faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte (toliau – aktas), atlikti fotofiksaciją, parašyti išvadas ir pasirašyti. Nebaigtų statyti statinių savininkus ar naudotojus, dalyvaujančius apžiūroje, supažindinti pasirašytinai apžiūros vietoje su akto išvadomis, atsisakius pasirašyti užfiksuoti atsisakymo pasirašyti faktą akte. Taisyklių 7.5 papunktyje nurodyta, kad atsakovė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) nuostatomis apie numatomą statinio techninės priežiūros patikrinimą iš anksto raštu arba elektroniniu būdu privalo pranešti statinio naudotojui. Taisyklių 10.6 papunktyje nurodyta, kad atsakovė privalo statinio techninės priežiūros patikrinimo akto vieną egzempliorių įteikti (nusiųsti) statinio naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyryje. Atsakovė pažeidė

savo pačios nustatytus reikalavimus Tvarkos apraše ir Taisyklėse, bei nesudarė galimybių pareiškėjai dalyvauti faktinių duomenų patikrinimo vietoje metu, pasirašyti bei sutikti (nesutikti) su Pastato apžiūros aktu ir (arba) teikti paaiškinimus, bet ir nepateikė Faktinių duomenų patikrinimo vietoje akto Nr. [Duomenys neskelbtini]. 2023 metais vykdant Pastato apžiūrą, atsakovė 2023 m. liepos 7 d. raštu Nr. [Duomenys neskelbtini] informavo pareiškėją, pareiškėjos atstovas dalyvavo Pastato apžiūroje ir raštu teikė papildomą informaciją teisingam sprendimo priėmimui. Taigi, pareiškėjos vertinimu, atsakovė nesilaiko savo pačios patvirtintų taisyklių, yra nenuosekli, o pozicijos keitimas vertintinas kritiškai, nedera su gero administravimo principu bei nukrypstama ir nuo vieningos suformuotos LVAT praktikos.

Administracija Sprendime siūlo nustatyta tvarka kreiptis į valstybės įmonę Registrų centrą dėl duomenų patikslinimo apie Pastatą ir gavus naują Pastato Nekilnojamojo turto registro (toliau – ir NTR) išrašą, kuriame įregistruotas Pastato baigtumas 100 %, siūlys išbraukti Pastatą iš Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifo sąrašo projekto. Tačiau šis siūlymas yra nepagrįstas, neatitinkantis Nekilnojamojo turto kadastrą reglamentuojančių teisės norminių aktų.

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnyje nustatyta, kad registro objektais yra Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nurodytais būdais suformuoti nekilnojamieji daiktai. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad į nekilnojamojo turto kadastrą yra įrašomi tik statinių duomenys, bet ne atskiri jo priestatų ar kitų statinio dalių duomenys. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 9 straipsnio 1 dalis numato, kad Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti statinių kadastro duomenys turi būti keičiami, jeigu statiniai buvo rekonstruoti, kapitaliai remontuoti ar nugriauti. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 straipsnio 2 dalis numato, kad norint pakeisti Nekilnojamojo daikto kadastro duomenis kartu su prašymu Kadastro tvarkytojui turi būti pateikta nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla.

Pareiškėja nuo 2016 m. gruodžio 30 d. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo dienos nėra atlikusi jokių papildomų Pastato rekonstravimo darbų (priestato 6u1/g statybos), kadangi neturi jokio tikslo. Be to, norint atnaujinti Pastato kadastro duomenis, neužtektų parengti tik naujos Pastato kadastro duomenų bylos, bet ir, vadovaujantis Statybos įstatymo 39 straipsnio 1 dalimi, turėtų būti gauta nauja ekspertizės rangovų patvirtinta pažyma apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių. Kadangi jokie Pastato priestato 6u1/g statybos pakeitimai nėra atlikti, jokio pagrindo rengti naują kadastro duomenų bylą šiai dienai nėra, atitinkamai nebūtų gauta nauja pažyma bei nebūtų pagrindo atnaujinti kadastro duomenų Nekilnojamojo turto registre. Pareiškėja žemės sklypą ir Pastatą įsigijo 2022 m. sausio 18 d. Pirkimo - pardavimo sutartimi Nr. [Duomenys neskelbtini] su tikslu griauti esamą Pastatą ir žemės sklype statyti daugiabučius gyvenamuosius namus. Tačiau dėl atsakovės nepagrįstai vilkinamų procedūrų pareiškėja vėluoja laiku pradėti numatytus daugiabučių gyvenamųjų namų (įskaitant esamo Pastato griovimo darbus) statybos darbus. Nors pareiškėja parengiamuosius projektavimo ir statybos darbus pradėjo 2022 m., tik 2024 m. spalio 11 d. buvo patvirtinti „Daugiabučių gyvenamųjų namų [Duomenys neskelbtini] Vilniuje, statybos projekto“ projektiniai pasiūlymai. Pareiškėja nurodo, kad šiai dienai ji toliau tęsia planuojamų statyti daugiabučių gyvenamųjų namų projektavimo darbus ir, kol nebus gautas naujas statybą leidžiantis dokumentas, tol su esamu Pastatu nebus atliekami jokie statybos (griovimo) darbai. Kadangi Nekilnojamojo turto registre atskirai nėra registruojamas priestatų baigtumas, pareiškėja neturi jokio pagrindo bei poreikio pakeisti Pastato duomenų Nekilnojamojo turto registre, šie atsakovės argumentai bei siūlymai yra nepagrįsti ir atmestini (1 t., b. l. 68–78).

Atsakovė su skundu nesutinka ir prašo Komisijos pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime paaiškino, kad Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktą numato, jog statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Vadovaudamiesi šia nuostata, Administracijos specialistai 2024 m. birželio 18 d. patikrino pastatą, esantį adresu [Duomenys neskelbtini], Vilnius; 2024 m. birželio 18 d. surašė faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. [Duomenys neskelbtini] (toliau – ir Aktas). Akte užfiksuota, kad Pastate yra įrengtas kartodromas, ant fasado matyti kartodromo darbo laikas, reklaminė iškaba. Patikrinimo metu Pastatas buvo naudojamas. Informaciniai centrai nenaudojami, teritorijoje matyti gelžbetoninės konstrukcijos. Akte buvo siūloma įtraukti Pastatą į

statinių, kuriems taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas 2025 metams, sąrašą, o Informacinius centrus neįtraukti. Apžiūrėję Pastatą ir pagal Tvarkos aprašo 7.1–7.5 punktuose įtvirtintus požymius nustatę, kad Pastatas atitinka šiame specialiajame teisės akte įtvirtintus kriterijus, pagal kuriuos statiniai yra pripažįstami naudojamais, taip pat įvertinę ir aktualius Nekilnojamojo turto registro išrašo duomenis dėl nebaigtos Pastato statybos bei Pastato nuosavybės registracijos datos, Administracijos specialistai Patikrinimo akte nurodė, kad esama situacija visiškai atitinka Tvarkos aprašo 2.2. punkte įtvirtintą atvejį, kuomet nekilnojamam turtui 2025 metais turi būti taikomas padidintas 3 proc. dydžio nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, o būtent – kai nekilnojamas turtas yra faktiškai naudojamas, nors jo statyba nėra užbaigta Statybos įstatyme nustatyta tvarka. Atsižvelgdami į tai bei vadovaudamiesi Tvarkos aprašo 8–10 punktuose nustatyta Sąrašo sudarymo procedūra, Patikrinimo akte šį Pastatą specialistai nurodė kaip siūlomą traukti į Sąrašą. Atlikus visus numatytus statinių patikrinimus ir sudarius preliminarų Sąrašo projektą, Sąrašas buvo pateiktas tvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybai. Atitinkamai Savivaldybės taryba 2024 m. rugsėjo 25 d. priėmė sprendimą Nr. 1-657 „Dėl nekilnojamojo turto, kuriam 2025 metais taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo tvirtinimo“, būtent kuriuo ir buvo patvirtintas Sąrašas, kurio eilutėje Nr. 206 buvo įrašytas ir Bendrovei priklausantis Pastatas. Apie Pastato įtraukimą į tarybos sprendimu patvirtintą Sąrašą pareiškėja informuota Administracijos Finansų ir ekonomikos skyriaus 2024 m. spalio 28 d. pranešimu Nr. [Duomenys neskelbtini], kuriuo paaiškinta, kad Pastatas gali būti iš Sąrašo išbrauktas pateikus Administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyriui dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamas turtas neatitinka įtraukimo į Sąrašą kriterijaus (Tvarkos aprašo 2.2 papunkčio) arba kad atitikimas yra nulemtas vienos iš Tvarkos aprašo 3.1–3.3 papunkčiuose išvardintų aplinkybių. Pareiškėja Administracijai 2024 m. spalio 29 d. pateikė prašymą. Administracija, įvertinusi Pareiškėjos pateiktą prašymą, nustatė, kad išbraukimui iš Sąrašo nėra jokio pagrindo. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.262 straipsniu, įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Vadovaujantis NTR duomenimis apie Pastatą, nustatyta, kad Pastato baigtumas NTR įregistruotas 96 proc. Patikrinimo metu Pastatas ir jo priestatai (išskyrus statomą priestatą (žym. plane 6u1/g), kurio baigtumas 10 proc.) buvo naudojami, o tai atitinka Tvarkos aprašo 2.2 papunktyje nustatytą kriterijų. Pažymėtina, kad jokie teisės aktai nenumato atskirų Pastato dalių (jo priestatų) dalinio naudojimo aplinkybių, atsakingas skyrius turi vertinti viso Pastato naudojamo arba nenaudojamo aplinkybes, o nagrinėjamu atveju Pastatas buvo naudojamas. Pastatas įregistruotas vienu unikaliu numeriu (unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini]) ir nepaisant to kiek, pagal kadastrinius duomenis, Pastate yra priestatų, Pastatas vertinamas kaip vienas objektas, o jo baigtumas vertinamas pagal NTR nurodytą procentą. Tvarkos apraše nėra reglamentuotas dalinis pastato (patalpų) naudojimas. Pastato statybos darbai yra baigti nuo to momento, kada viso Pastato 100 proc. baigtumas yra įregistruotas NTR, tad šiuo atveju nėra pagrindo Pastato išbraukti iš Sąrašo.

Pagal Taisyklių (Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 5 d. įsakymo Nr. 21RE-30-2276/23 redakcija) 8 punktą, kuris apibrėžia faktinių duomenų patikrinimo tvarką, nenurodyta prievolė priežiūros vykdytojui apie numatomą faktinį duomenų patikrinimą informuoti savininką (naudotoją) iš anksto. Atsižvelgiant į tai, priežiūros vykdytojai neturi pareigos iš anksto pranešti apie numatomą faktinių duomenų patikrinimą ir tik jeigu savininkas ar naudotojas dalyvauja apžiūroje, supažindinti pasirašytinai apžiūros vietoje su akto išvadomis, atsisakius pasirašyti užfiksuoti atsisakymo pasirašyti faktą akte, kaip nurodyta Tvarkos aprašo 7 punkte. Atsakovė pažymi, kad jos interneto svetainėje buvo skelbiama apie planuojamą statinių patikrinimą <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/aplinkosauga-ir-energetika/pastatu-prieziura-2/>.

Atsakovės teigimu, pareiškėja sąmoningai klaidina Komisiją, kadangi nurodytas 7.5 papunktis yra taikomas tais atvejais, kai yra vykdoma statinio priežiūra. Statinio naudojimo priežiūra – viešojo administravimo subjekto atliekama kontrolė, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka Statybos ir kitų įstatymų bei kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus. Tuo tarpu Administracijos specialistai atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje, kurio procedūra reglamentuota Taisyklių 8 punkte, Taisyklių 8 punktas reglamentuoja statinio faktinių

duomenų patikrinimą vietoje, kai neatliekamas statinio techninės priežiūros vykdymo patikrinimas ir šiame punkte nėra numatyta pareiga informuoti apie vykstantį faktinių duomenų patikrinimą vietoje.

Vien teikiant pavyzdžius nepakanka pagrįsti, kad nėra pagrindo taikyti padidintą nekilnojamojo turto mokesčio tarifą. Taip pat pareiškėjos teikti pavyzdžiai yra 10-14 metų senumo, todėl negalima sutapatinti šios situacijos su teiktais pavyzdžiais, kurie neatskleidžia pilnai visos situacijos ir jos konteksto.

Pareiškėja dėsto, kad teritorijoje planuojamas daugiabučių vystymas, todėl jam nėra tikslo tikslinti nekilnojamojo turto registro duomenis. Nors pareiškėja planuoja ateityje vystyti daugiabučių statybų projektą, tačiau tai nepaneigia fakto, kad Pastatas yra naudojamas (jame vykdoma kartingų veikla). Pareiškėja taip pat pasisako, kad jai kyla sunkumų dėl projekto derinimo, tačiau tai nėra šio ginčo dalykas ir šie argumentai nėra aktualūs nagrinėjamo ginčo kontekste.

Atsakovė apibendrindama nurodo, kad nėra nei faktinio, nei teisinio pagrindo sutikti su pareiškėjos skundo Komisijai argumentais. Administracija, vadovaudamasi Tvarkos aprašu, nustatė, kad pareiškėjai priklausantis Pastatas atitinka kriterijus, pagal kuriuos jis buvo įrašytas į Sąrašą (1 t., b. l. 139–146; 2 t., b. l. 9).

Rašytiniuose paaiškinimuose pareiškėja nurodė, kad Administracijos 2024-06-18 faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. [Duomenys neskelbtini] gavo kartu su atsiliepimu, todėl teikia rašytinius paaiškinimus dėl patikrinimo akto. Akte nurodyta, kad Administracijos darbuotojas 2024 m. birželio 18 d. patikrino pastatą - sporto paskirties pastatą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], žym. plane 1U2/g, baigtumas 96 proc.; pastatą – informacinį centrą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], žym. plane 6L1/ž, baigtumas 10 proc. ir pastatą – informacinį centrą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], žym. plane 7L1/ž, baigtumas 10 proc. (toliau kartu vadinami – Informaciniai centrai). Akto priede pateiktose fotofiksacijose nurodyta „Informaciniai centrai, žym. Plane 6L1/ž, 7L1/ž.“ bei pateiktos 2 gelžbetoninių kolonų nuotraukos. Pareiškėja paaiškina, kad šiose pateiktose nuotraukose yra užfiksuoti ne Informaciniai centrai, bet Pastato priestatas 6u1/g, dėl kurio naudojimo bei baigtumo yra kilęs ginčas ir apie jo nenaudojimą bei naudojimo negalimumą pareiškėja nurodė skunde. Atitinkamai, pareiškėjos teigimu, klaidingai atsakovė nurodo ir pateiktame atsiliepime, kad „Informaciniai centrai nenaudojami, teritorijoje matyti gelžbetoninės konstrukcijos“, t. y. atsakovė tiek Patikrinimo akte, tiek pateiktame atsiliepime Pastato priestatą 6u1/g klaidingai įvardijo kaip Informacinius centrus. Pati atsakovė patvirtina, kad įvertinusi Informacinių centrų (o iš tiesų Pastato priestato 6u1/g) baigtumo lygį, nemato jokio pagrindo įtraukti šios dalies į statinių, kuriems taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas 2025 metams, sąrašą. Apie tai, kurioje vietoje ir kokios fizinės būklės yra Pastato priestatas 6u1/g labai aiškiai (tiek kadastro byloje, tiek vizualiai pačiame rašte) buvo nurodyta 2024 m. spalio 29 d. pateiktame rašte. Informacija, kad šios gelžbetoninės kolonos yra Pastato priestatas 6u1/g aiškiai matosi ir pateiktoje kadastro duomenų byloje. Informaciniai centrai 6L1/ž ir 7L1/ž yra visai kitoje žemės sklypo vietoje, visiškai kitokių matmenų ir tai ne gelžbetoninės kolonos, bet žemėje esantys pamatai, o Patikrinimo akte jie iš viso nebuvo fiksuoti. Pareiškėjos nuomone, atsakovė neįsigilino į teiktą medžiagą, neidentifikavo, kas yra laikoma Pastato priestatu 6u1/g, o jį klaidingai tiek Patikrinimo akte, tiek atsiliepime įvardino kaip visiškai kitus statinius – Informacinius centrus 6L1/ž ir 7L1/ž. Todėl pareiškėjai yra nesuprantama, kodėl vizualiai apžiūrint Pastato priestatą 6u1/g, atsakovės nuomone, jokio pagrindo jo įtraukti į statinių, kuriems taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas 2025 metams, sąrašą, nėra, tačiau galutiniame rezultate pastatas yra įtraukiamas į sąrašą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Pastato priestatas 6u1/g nėra laikomas nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio prasme mokesčio objektu. Pareiškėjai nesuprantami atsakovės argumentai, kad pareiškėjos skunde pateikti Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo apibendrintame komentare pateikti pavyzdžiai, kurie identiški pareiškėjos situacijai bei pagrindžia, kad Pastato priestatas 6u1/g nėra laikomas nekilnojamojo mokesčio objektu, yra 10-14 metų senumo, todėl neaktualūs. Minėto komentaro pavyzdyje nurodyti metai nekeičia galiojančių įstatymo normų, pavyzdžiai pateikti aktualiai bei galiojančiai Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo redakcijai.

Atsakovė atsiliepime nurodo, kad Tvarkos apraše nėra reglamentuotas dalinis pastato (patalpų) naudojimas, tačiau tokios situacijos yra reglamentuotos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, kurio pagrindu bei nuostatomis ir yra patvirtintas šis poįstatyminis teisės aktas bei aiškiai nurodyta, kad „Kai rekonstruojama, kapitališkai remontuojama ar atnaujinama tik dalis statinio, kuri yra ir faktiškai nenaudojama, NTM už likusią statinio dalį turi būti mokamas“, t. y. rekonstruojama ir faktiškai nenaudojama statinio dalis nėra nekilnojamojo turto mokesčio objektu ir atitinkamai neatitinka Tvarkos aprašo 2 punkto nuostatų (2 t., b. l. 17–20).

Skundas tenkintinas

Administracijos Finansų skyriaus Mokesčių poskyris 2024 m. spalio 28 d. raštu Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ informavo Bendrovę, kad Bendrovės nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas, esantis [Duomenys neskelbtini], Vilniuje (unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini]), atitinka Tvarkos aprašo 2.2 papunktyje nustatytą kriterijų, todėl jis yra įtrauktas į Sąrašą. Nurodė, kad Tvarkos aprašo 12 punkte nustatyta, kad pareiškėja turi teisę ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo šio pranešimo išsiuntimo dienos pateikti Administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyriui dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamas turtas neatitinka įtraukimo į Sąrašą kriterijaus (Tvarkos aprašo 2.2 papunkčio) arba kad atitikimas yra nulemtas vienos iš Tvarkos aprašo 3.1–3.3 papunkčiuose išvardintų aplinkybių (1 t., b. l. 122–124, 167–169).

Pareiškėja 2024 m. spalio 29 d. raštu „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ kreipėsi į Administraciją, vadovaudamasi Tvarkos aprašo 12 punktu, pateikė įrodymus, kad nekilnojamas turtas neatitinka Tvarkos aprašo 2.2 papunktyje išvardytų kriterijų. Nurodė, kad nors sporto paskirties pastatas, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], Nekilnojamojo turto registre yra registruotas kaip nebaigtos statybos pastatas (96 %), tačiau šie duomenys įrašyti vadovaujantis 2017 m. sausio 11 d. Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB-100-170111-00010 ir 2016 m. gruodžio 30 d. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla. Vadovaujantis 2016 m. gruodžio 30 d. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, Sporto paskirties pastatą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini, sudaro: pagrindinis pastatas 1U2/g – baigtumas 100 %; rūsys R – baigtumas 100 % priestatas 1u1/p – baigtumas 100 %; priestatas 5u1g – baigtumas 100 %; priestatas 4u1/g – baigtumas 100 %; priestatas 6u1/g – baigtumas 10 %. Bendro pastato baigtumas, dėl rekonstruotos dalies ir priestato 6u1/g baigtumo lygio, Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje ir Nekilnojamojo turto registre registruotas kaip 96 % baigtumo, nors jo atskiros dalys, kurios faktiškai naudojamos, yra 100 % baigtumo lygio. Sporto paskirties pastato, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], priestatas 6u1/g, yra nenaudojamas, o UAB „Parodos“ naudoja tik tas pastato dalis (1U2/g, R, 1u1/p, 5u1g, 4u1/g), kurios 100 % baigtos ir nebuvo rekonstruotos (1 t., b. l. 120–121, 170–171).

Administracijos Energetikos skyrius 2024 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ informavo Bendrovę, kad nagrinėdamas skundus remiasi NTR duomenimis. Pagal Civilinio kodekso 4.262 straipsnį, įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Išnagrinėjus NTR duomenis apie Pastatą, nustatyta, kad Pastato baigtumas NTR įregistruotas 96 proc. Skyriaus specialistas 2024 m. birželio 18 d. atliko patikrinimą Pastate ir surašė Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. [Duomenys neskelbtini]. Patikrinimo metu Pastatas ir jo priestatai (išskyrus statomą priestatą (žym. plane 6u1/g), kurio baigtumas 10 proc.) buvo naudojami, o tai atitinka Tvarkos aprašo 2.2 papunktyje nustatytą kriterijų. Administracija nenagrinėja atskirų Pastato dalių (jo priestatų) dalinio naudojimo aplinkybių ir vertina viso Pastato naudojimo arba nenaudojimo aplinkybes, o nagrinėjamu atveju Pastatas buvo naudojamas. Teisinio pagrindo išbraukti Pastatą iš Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifo sąrašo projekto (Komisijos pastebėjimas – galimai turi būti Sąrašo, o ne Sąrašo projekto, kai Sąrašas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2024 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl Nekilnojamojo turto, kuriam 2025 metais taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo tvirtinimo“), nėra. Pasiūlė Bendrovei nustatyta tvarka kreiptis į valstybės įmonę Registrų centrą dėl duomenų patikslinimo apie Pastatą. Gavęs naujus duomenis apie Pastatą (Pastato NTR išrašą), kuriame

įregistruotas Pastato baigtumas 100 proc., Administracijos Energetikos skyrius siūlys išbraukti Pastatą iš Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifo sąrašo projekto. (1 t., b. l. 83–85; 2 t., b. l. 6–8).

Atliekant pasirengimo pareiškėjos skundą nagrinėti Komisijos posėdyje veiksmus, Komisijos iniciatyva buvo gautas Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos paaiškinimas (2024 m. gruodžio 23 d. rašte Nr. R-4635 „Dėl paaiškinimų pateikimo“), kad, kol statiniai yra statomi, rekonstruojami, kapitališkai remontuojami ar atnaujinami ir yra faktiškai nenaudojami, jie nelaikomi nekilnojamojo turto mokesčio objektu. Kai rekonstruojama, kapitališkai remontuojama ar atnaujinama tik dalis statinio, kuri yra ir faktiškai nenaudojama, tai tik ši dalis nėra laikytina nekilnojamojo turto mokesčio objektu, t. y. ta dalis, kuri yra faktiškai naudojama, laikoma nekilnojamojo turto mokesčio objektu (1 t., 136–137; 2 t., b. l. 12–14). Taip pat byloje buvo gautas ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos paaiškinimas (2025 m. sausio 7 d. rašte Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl paaiškinimų pateikimo (Reg. Nr. 1D-26368)“, kad Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalyje nustatytas specialus reguliavimas, skirtas atvejui, kai statinys rekonstruojamas, ir, institucijos nuomone, šis reguliavimas nedraudžia naudoti statinio dalių, kuriose nebuvo atliekami rekonstravimo darbai ir kurių baigtumas 100 proc. (įregistruotas Nekilnojamojo turto registre), Statybos įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka neužbaigus šio statinio (jo rekonstruotos dalies) statybą (1 t., 136–137; 2 t., b. l. 25–28).

Ginčas kilo dėl Administracijos Sprendimo neišbraukti Pastato iš Sąrašo, teisėtumo.

Pareiškėja skunde Komisijai nurodo, kad Pastato priestatas 6u1/g yra nenaudojamas, o pareiškėja naudoja tik tas pastato dalis (1U2/g, R, 1u1/p, 5u1g, 4u1/g), kurios 100 % baigtos ir nėra bei nebuvo rekonstruotos. Šias aplinkybes pareiškėja nurodė Administracijai 2024 m. spalio 29 d. rašte „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“, tačiau atsakovė nepagrįstai į jas neatsižvelgė, todėl priėmė neteisėtą, formalų ir neatitinkantį gero administravimo principų Sprendimą.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja VAI, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Tvarkos aprašo nuostatos.

Byloje nėra ginčo, kad Administracijos veikla priskirtina viešajam administravimui (VAĮ 5 straipsnio 1 dalies 1 punkto a) papunktis, 2 dalies 1 punktas), o atsakovės priimamiems sprendimams (atsakymams) taikomi ir VAI nustatyti reikalavimai.

VAĮ 3 straipsnio 5 punkte nurodytas išsamumo principas, kuriuo turi vadovautis viešojo administravimo subjektai, reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį. VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 dalyse nurodyta, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyta sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės bei motyvai.

Nekilnojamojo turto apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu (toliau – ir mokestis) tvarką reglamentuoja Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (1 straipsnis). Pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 straipsnio 6 dalį, nekilnojamasis turtas – tai Nekilnojamojo turto registre registruojami patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai. Nekilnojamojo turto mokesčių moka nekilnojamojo turto savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys, išskyrus šio straipsnio 2, 3 ir 4 dalyse nurodytus atvejus (3 straipsnio 1 dalis). Pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 punktą, mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikoje, išskyrus faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Statybos įstatymo (redakcijos, galiojusios nuo 2024 m. lapkričio 2 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d.) 47 straipsnio 2 dalimi nustatyta, kad „Pastatytą naują ypatingąjį ar neypatingąjį statinį (jo dalį) naudoti ir (ar) su fiziniais asmenimis sudaryti sandorius dėl patalpų, esančių gyvenamosios paskirties pastatuose (trijų ir daugiau butų (daugiabučiuose pastatuose), ar gyvenamosios paskirties patalpų, esančių kitų paskirčių pastatuose, nuosavybės teisės perleidimo kitiems naudotojams ir (ar) išduoti jame vykdytinos ūkinės veiklos leidimus, nurodytus Paslaugų įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje, galima šio įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka užbaigus šių statinių (jų dalių) statybą. <...>“.

Pagal Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalį, „Rekonstruoto ypatingojo ar neypatingojo statinio naujas dalis pradėti naudoti ir (ar) sudaryti sandorius dėl naujose dalyse esančių gyvenamųjų patalpų perleidimo kitiems naudotojams ir (ar) išduoti jame vykdytinos ūkinės veiklos leidimus, nurodytus Paslaugų įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje, galima šio įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka užbaigus šio statinio (jo dalies) statybą. <...>“.

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1010 „Dėl Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo tvarkos aprašo tvirtinimo“ patvirtino Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo tvarkos aprašą.

Tvarkos aprašo 2 punkte nurodyta, kad į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą įrašomas fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamasis turtas, kuris pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnį yra pripažįstamas mokesčio objektu ir nepatenka į šio įstatymo 7 straipsnyje išvardytų nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinamų objektų sąrašą bei atitinka vieną arba kelis iš Tvarkos aprašo 2.1(2.1.1-2.1.4)-2.3 papunkčiuose įvardytų kriterijų. Tuomet pagal Tvarkos aprašo 2.2 papunktį, į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą įrašomas fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamasis turtas, kuris pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnį yra pripažįstamas mokesčio objektu ir nepatenka į šio įstatymo 7 straipsnyje išvardytų nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinamų objektų sąrašą bei atitinka šį kriterijų: faktiškai naudoja nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Statybos įstatymo nustatyta tvarka. Tvarkos aprašo 6 punktu nustatyta, kad Būsto administravimo skyriaus specialistai (toliau – priežiūros vykdytojai) nekilnojamąjį turtą, kuris atitinka Tvarkos aprašo 2.1, 2.2 ir 2.3 papunkčiuose nurodytus kriterijus, tikrina vadovaudamiesi Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 30-3226/19 „Dėl Statinių naudojimo priežiūros taisyklių tvirtinimo“ patvirtintomis Statinių naudojimo priežiūros taisyklėmis (šiose Komisijos sprendime vadinamomis Taisyklėmis).

Tvarkos aprašo 7 punktu nustatyta, kad priežiūros vykdytojai tikrindami, ar naudojamas nebaigtas statyti statinys (Tvarkos aprašo 2.2 papunktis), privalo apžiūrėti vietoje nebaigtą statyti statinį vizualiai, žodinius paaiškinimus ir patikrinimo metu vietoje nustatytus faktinius duomenis užfiksuoti faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte (toliau – aktas) (akto forma patvirtinta Taisyklėmis), atlikti fotofiksaciją, parašyti išvadas ir pasirašyti. Nebaigtų statyti statinių savininkus ar naudotojus, dalyvaujančius apžiūroje, supažindinti pasirašytinai apžiūros vietoje su akto išvadomis, atsisakius pasirašyti užfiksuoti atsisakymo pasirašyti faktą akte. Nebaigtas statyti statinys pripažįstamas naudojamu, jeigu nustatomas naudojimo faktas arba nustatomi nebaigto statyti statinio naudojimo požymiai: įrengtas ir pritaikytas ūkinei-komercinei ar kitai veiklai (7.1 papunktis); įrengtos darbo vietos (7.2 papunktis); iškabinti reklaminiai ir (ar) informaciniai stendai ir iškabos, informuojančios apie vykdomą ūkinę-komercinę ar kitokią veiklą (7.3 papunktis); viešai prieinamuose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie vykdomą ūkinę-komercinę ar kitokią veiklą (7.4 papunktis); įrengtos patalpos, kuriose laikomi planuojamos vykdyti ūkinės veiklos priemonės ir daiktai (7.5 papunktis). Sudarydamas Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą, Būsto administravimo skyrius surenka šiuos duomenis apie nekilnojamąjį turtą: adresą, objekto unikalų numerį (jeigu žinomas), savininką (jeigu žinomas), techninę būklę (nebaigtas statyti ir naudojamas, neūkiškai prižiūrimas, turintis galimos avarinės būklės požymių ir netvarkomas, sudegęs ar pan.) bei prideda Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašus ir turimą vaizdinę medžiagą (apžiūros aktus, nuotraukas ir pan.) (8 punktas). Būsto administravimo skyrius sudaro Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašo projektą ir jį teikia Savivaldybės administracijos Finansų ir ekonomikos skyriui ne vėliau kaip iki einamųjų metų rugpjūčio 15 d. (9 punktas). Finansų ir ekonomikos skyrius, gavęs 9 punkte nurodytą informaciją, ją apibendrina ir ne vėliau kaip per 10 darbo dienų parengia Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl nekilnojamojo turto, kuriam taikomas 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašo tvirtinimo bei teisės aktų nustatyta tvarka teikia jį tvirtinti Savivaldybės tarybai.

Sąrašą Savivaldybės taryba patvirtina ir paskelbia ne vėliau kaip iki einamųjų metų lapkričio 15 d. (10 punktas). Finansų ir ekonomikos skyrius per 10 darbo dienų nuo Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo dienos apie nekilnojamojo turto įtraukimą į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą informuoja statinių savininkus raštu, išsiųstu registruotu paštu pagal deklaruotos gyvenamosios vietos adresą – fiziniams asmenims, registruotos buveinės adresą – juridiniams asmenims, arba el. paštu, esančiu Vilniaus miesto savivaldybės dokumentų valdymo sistemos „Avilys“ išorinių kontaktų bazėje (turto savininkai atsako už gyventojų ar juridinių asmenų registruoti pateiktų duomenų teisingumą ir prisiima atsakomybę už padarinius, kilusius dėl pateiktų duomenų klaidingumo ar netikslumo) (11 punktas). Asmenys, kurių valdomas nekilnojamasis turtas įrašytas į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą, turi teisę ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie jų valdomo turto įrašymą į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą išsiuntimo dienos pateikti Būsto administravimo skyriui dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas neatitinka 2.1–2.3 papunkčiuose išvardytų kriterijų, arba kad atitikimas kriterijams nulemtas vienos ar keleto 3.1–3.3 papunkčiuose išvardytų aplinkybių (12 punktas). Jei pareiškėjas nepagrindžia aplinkybių, kad turtas neatitinka 2.1, 2.2 ar 2.3 papunkčiuose išdėstytų kriterijų arba atitinka 3.1–3.3 papunkčiuose išvardytas aplinkybes, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo projektas dėl į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašo pakeitimo (objekto išbraukimo iš sąrašo) nerengiamas. Pareiškėją apie šias aplinkybes per 20 darbo dienų nuo jo prašymo gavimo dienos informuoja Būsto administravimo skyrius (16 punktas).

Iš paminėtų teisinio reglamentavimo nuostatų darytina išvada, kad nekilnojamojo turto mokesčio objektu nelaikomas ir nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinamas nekilnojamasis turtas, atitinkantis du kriterijus: pirma, kurio statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas arba atnaujinimas nėra baigtas ir antra, kuris nėra faktiškai naudojamas. Pagal Tvarcos aprašo 2.2 papunktį, į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą įtraukiamas nekilnojamasis turtas, kuris laikytinas nekilnojamojo turto mokesčio objektu, yra faktiškai naudojamas, o jo statyba neužbaigta.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2024 m. rugsėjo 25 d. išrašo duomenimis (2.2 papunktis), pareiškėjai nuosavybės teise priklauso Pastatas-sporto paskirties pastatas, esantis adresu [Duomenys neskelbtini], Vilniuje, kurio unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini]. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: sporto; žymėjimas plane: 1U2/g; būklė – nebaigtas statyti; statinio kategorija – ypatingasis; baigtumas – 96 proc. (1 t., b. l. 103).

Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla – nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo metu parengtų planų, užpildytų kadastro formų ir kitų dokumentų apie nekilnojamąjį daiktą rinkinys (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (redakcijos, galiojusios nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d.) 2 straipsnio 6 dalis). Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į Nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimo vienas iš pagrindų yra nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 straipsnio 2 dalis).

Vadovaujantis Komisijai į bylą pateikta 2016 m. gruodžio 30 d. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla (įregistruota NTR; Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2024 m. rugsėjo 25 d. išrašo 10.6 papunktis; 1 t., b. l. 114–115), Pastatą (sporto paskirties), unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], sudaro: pagrindinis pastatas 1U2/g – baigtumas 100 %; rūsys R – baigtumas 100 %; priestatas 1u1/p – baigtumas 100 %; priestatas 5u1g – baigtumas 100 %; priestatas 4u1/g – baigtumas 100 %; priestatas 6u1/g – baigtumas 10 % (1 t., b. l. 93–94, 100–101). Taigi Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas tik sporto paskirties pastatas, o jo dalys ir priestatai nėra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai. Komisijos vertinimu, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo taikymo tikslais, nekilnojamuoju turtu šiuo atveju laikomas visas sporto paskirties Pastatas. Kol statiniai yra statomi, rekonstruojami, kapitališkai remontuojami ar atnaujinami ir yra faktiškai nenaudojami, jie nelaikomi nekilnojamojo turto mokesčio objektu. Kai rekonstruojama, kapitališkai remontuojama ar atnaujinama tik dalis statinio, kuri yra ir faktiškai nenaudojama, tai tik ši dalis nėra laikytina

nekilnojamojo turto mokesčio objektu, t. y. ta dalis, kuri yra faktiškai naudojama, laikoma nekilnojamojo turto mokesčio objektu. Pažymėtina, kad tokios pozicijos laikosi ir Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Komisijai pateiktame 2024 m. gruodžio 23 d. rašte Nr. R-4635 „Dėl paaiškinimų pateikimo“.

Vadovaujantis Tvarcos aprašo nuostatomis, Administracijos pareigūnai, tikrindami, ar naudojamas nebaigtas statyti statinys, atlieka apžiūrą vietoje ir nustatytus duomenis užfiksuoja faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte. Nebaigtas statyti statinys pripažįstamas naudojamu, jeigu nustatomas naudojimo faktas arba nustatomi nebaigto statyti statinio naudojimo požymiai, įtvirtinti Tvarcos aprašo 7.1-7.5 papunkčiuose.

Bylos medžiaga nustatyta, kad Administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyrio tarnautojas 2024 m. birželio 18 d. atliko patikrinimą, 2024 m. birželio 18 d. Akte Nr. [Duomenys neskelbtini] nurodė, kad tikrino Pastatą – sporto paskirties pastatą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], žym. plane 1U2/g, baigtumas 96 proc. ir pastatą – informacinį centrą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], žym. plane 6L1/ž, baigtumas 10 proc. ir pastatą – informacinį centrą, unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini], žym. plane 7L1/ž, baigtumas 10 proc. (toliau kartu vadinami – Informaciniai centrai) bei nustatė, kad Pastate yra įrengtas kartodromas, ant fasado matyti kartodromo darbo laikas, reklaminė iškaba. Patikrinimo metu Pastatas buvo naudojamas. Informaciniai centrai nenaudojami, teritorijoje matyti gelžbetoninės konstrukcijos. Pateikė siūlymą įtraukti Pastatą į statinių, kuriems taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas 2025 metams, sąrašą; neįtraukti Informacinių centrų į statinių, kuriems taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas 2025 metams, sąrašą. Prie Akto pridėtos fotofiksacijos, kuriose nurodyta: „Informaciniai centrai, žym. plane 6L1/ž, 7L1/ž.“ (1 t., b. l. 148–150).

Pažymėtina, kad pareiškėjos Komisijai į bylą pateiktuose rašytiniuose paaiškinimuose Bendrovė nurodė, kad prie Akto pridėtose fotofiksacijose užfiksuoti ne Informaciniai centrai, bet Pastato priestatas 6u1/g, kurio statyba nebaigta ir kuris nėra faktiškai naudojamas.

Komisijai į bylą Administracijos kartu su Aktu pateiktose nuotraukose matyti žole apaugęs žemės sklypas, kuriame išsidėsčiusios gelžbetoninės konstrukcijos. Iš pateiktų nuotraukų akivaizdu, kad jokia veikla užfiksuotoje vietoje nevykdoma. Pažymėtina, kad Akte Administracija pati pripažino, kad Informaciniai centrai nenaudojami, o teritorijoje matyti tik gelžbetoninės konstrukcijos. Akto duomenimis – Informaciniai centrai yra pastatai, turintys unikalius registracijos numerius, tuomet pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 37 dalį „pastatas“ suprantamas kaip apdengtas stogu statinys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos. Pareiškėja, susipažinusi su atsakovės į bylą pateiktu Aktu, rašytiniuose paaiškinimuose, be kita ko, nurodė, jog informacija, kad šios gelžbetoninės kolonos yra Pastato priestatas 6u1/g aiškiai matosi ir pateiktoje nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje. Atitinkamai 2016 m. gruodžio 30 d. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos (dalis „Pagrindinio pastato priestatų kadastro duomenys“) duomenimis Pastato priestato 6u1/g pamatai – gelžbetonis, o sienos – stulpai (1 t., b. l. 101). Komisija neturi jokio pagrindo abejoti pareiškėjos argumentais, jog Administracijos pateiktose fotofiksacijose užfiksuotas Pastato priestatas 6u1/g (ne Informaciniai centrai), juolab, kad analogiško vaizdo fotofiksacija pareiškėjos buvo pateikta Administracijai kartu su pareiškėjos 2024 m. spalio 29 d. raštu „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“, nurodant, kad joje pavaizduotas Pastato priestatas 6u1/g, kurio baigtumas 10 proc. (1 t., b. l. 120–121, 170–171). Dar daugiau, pati Administracija tiek skundžiamame Sprendime, tiek ir atsiliepime (18 punkte) nurodė, kad patikrinimo metu Pastatas ir jo priestatai (išskyrus statomą priestatą (žym. plane 6u1/g), kurio baigtumas 10 proc.) buvo naudojami. Išimtis nurodyta būtent dėl Pastato priestato, plane žymimo 6u1/g. Taigi Komisija, atsižvelgdama į aukščiau išdėstytą, nustatytas teisiškai reikšmingas aplinkybes, įrodymų visumą, taip pat pagal Komisijos vidinį įsitikinimą dėl įrodymų vertinimo, neturi pagrindo nesutikti su tuo, kad Pastato priestatas 6u1/g faktiškai nenaudojamas ir nebaigtas statyti.

Kaip minėta, pagal Tvarcos aprašo 2.2 papunktį, į Nekilnojamojo turto objektų, apmokestinamų 3 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifu, sąrašą įtraukiamas nekilnojamasis turtas, kuris laikytinas nekilnojamojo turto mokesčio objektu, yra faktiškai naudojamas, o jo statyba neužbaigta. Komisija vertina, kad šiuo atveju Administracijos 2024 m. birželio 18 d. patikrinimo akte užfiksuoti

duomenys įrodo priešingas aplinkybes – Pastato priestatas 6u1/g faktiškai nenaudojamas. Tai, kad pareiškėjos naudojamos tik Pastato atskiros dalys, kurių baigtumas įregistruotas 100 proc. Nekilnojamojo turto kadastro bylos duomenimis, pareiškėja nurodė Administracijai ir 2024 m. spalio 29 d. rašte „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“. Taigi darytina išvada, kad Administracija netinkamai išnagrinėjo pareiškėjos minėtame 2024 m. spalio 29 d. rašte nurodytas aplinkybes, neatsižvelgė į savo pačios patikrinimo metu nustatytas ir fotofiksacijoje užfiksuotas aplinkybes ir šiuo aspektu Sprendime padarė aptartos faktinės situacijos ir Tvarkos aprašo 2.2 papunktyje nustatyto kriterijaus neatitinkančią išvadą, kad nėra teisinio pagrindo išbraukti Pastatą iš Sąrašo.

Skunde Komisijai (16, 18 punktuose) ir rašytiniuose paaiškinimuose (7 punkte) pareiškėja, be kita ko, paaiškina ir akcentuoja, kad: 1) ji, kaip ir numatyta Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, mokėjo bei moka nekilnojamojo turto mokesčių už Pastato dalis, kurios yra 100 % baigtos ir faktiškai naudojamos (1 t., b. l. 71); 2) pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas pareiškėja apskritai neturi jokios pareigos mokėti nekilnojamojo turto mokesčio už dalį Pastato – nenaudojamą priestatą 6u1/g (1 t., b. l. 72); 3) vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Pastato priestatas 6u1/g nėra laikomas nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 4 straipsnio prasme mokesčio objektu (2 t., b. l. 19). Atsakovė atsiliepime (18, 20 punktuose) pažymėjo, kad „jokie teisės aktai nenumato atskirų Pastato dalių (jo priestatų) dalinio naudojimo aplinkybių, atsakingas skyrius turi vertinti viso Pastato naudojamo arba nenaudojamo aplinkybes, o nagrinėjamu atveju Pastatas buvo naudojamas“; „Pastatas įregistruotas vienu unikaliu numeriu (unikalus Nr. [Duomenys neskelbtini]) ir nepaisant to kiek, pagal kadastrinius duomenis, Pastate yra priestatų, Pastatas vertinamas kaip vienas objektas, o jo baigtumas vertinamas pagal NTR nurodytą procentą“ (1 t., b. l. 142). Kaip anksčiau jau minėta, Pastatas yra ypatingasis statinys (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2024 m. rugsėjo 25 d. išrašo 2.2 papunkčio duomenys). Valstybės institucijų Komisijai teiktų paaiškinimų duomenimis, Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalies reglamentavimas (Komisijos pastebėjimas – jau anksčiau Komisijos sprendime cituotas) nedraudžia naudoti statinio dalių, kuriose nebuvo atliekami rekonstravimo darbai ir kurių baigtumas 100 proc. (įregistruotas Nekilnojamojo turto registre), Statybos įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka neužbaigus šio statinio (jo rekonstruotos dalies) statybą (Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2025 m. sausio 7 d. raštas Nr. 2D-264 „Dėl paaiškinimų pateikimo (Reg. Nr. [Duomenys neskelbtini])“). Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pasisakyta dėl nekilnojamojo turto mokesčio pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą objekto, atsižvelgiant į neužbaigtos statybos statinio dalių naudojimo (nenaudojimo) faktą (2024 m. gruodžio 23 d. raštas Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl paaiškinimų pateikimo“). Komisija vertina, kad Statybos įstatymo 47 straipsnio 3 dalies reglamentavimu paneigiamas atsakovės argumentas, jog teisės aktai nenumato atskirų Pastato dalių (jo priestatų) dalinio naudojimo aplinkybių, o VAĮ 3 straipsnio 13 punkte nustatytas „vieno langelio“ viešojo administravimo principas, taikomas ir Administracijos, nagrinėjančios pareiškėjos 2024 m. spalio 29 d. kreipimąsi, veikloje, įgalina Administraciją gauti reikalingą informaciją ne tik iš savo struktūrinių padalinių, tačiau, prireikus ir iš kitų viešojo administravimo subjektų (Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos ar kt.), neįpareigojant tai atlikti prašymą ar skundą padavusio asmens.

Įvertinusi išdėstytas teises ir faktines aplinkybes, Komisija sprendžia, jog nagrinėjamu atveju atsakovė nesivadovavo gero administravimo principu dėl pareiškėjos galimai pažeistų teisių, neatliko visapusiško faktinio ir teisinio pareiškėjos 2024 m. spalio 29 d. rašte „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ nurodytų aplinkybių vertinimo, skundžiamas Sprendimas nėra tinkamai pagrįstas teisės aktų nuostatomis, todėl neatitinka VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų reikalavimų ir yra naikintinas.

Skundžiamo sprendimo panaikinimas suponuoja institucijos, kaip viešojo administravimo subjekto, kuriam taikomas gero administravimo principas, pareigą išnagrinėti klausimą iš naujo pagal teisės aktų reikalavimus ir priimti naują administracinį sprendimą (žr. LVAT 2024 m. spalio 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-250-822/2024; 2024 m. lapkričio 13 d. nutartį administracinėje byloje

Nr. eA-432-520/2024). Taigi, Administracija turi pareigą iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2024 m. spalio 29 d. kreipimąsi „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“. Atsakovė įpareigotina per 20 darbo dienų nuo šio Komisijos sprendimo įsiteisėjimo priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą (VAĮ 10 straipsnio 1 ir 5 dalys).

Nustatytų teisinių ir faktinių aplinkybių pagrindu pareiškėjos skundas tenkintinas.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 3 punktu ir 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus 2024 m. lapkričio 13 d. sprendimą Nr. [Duomenys neskelbtini] „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ ir įpareigoti atsakovę Vilniaus miesto savivaldybės administraciją per 20 darbo dienų nuo šio Lietuvos administracinių ginčų komisijos sprendimo įsiteisėjimo priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

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

Komisijos posėdžio pirmininkė

Inga Lipnickienė

Komisijos nariai

Edvardas Jucius

Vytautas Kurpuvesas

Inga Morkvėnienė