



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

SPRENDIMAS

2025 m. sausio 7 d. Nr. 21RE-
(AG-938/06-2024)
Vilnius

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

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjų V. O. ir R. O. (R. O.) skundą atsakovei Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-11-11 sprendimo Nr. A256-1459/24(2.15.2.48E-ARC) panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėjai V. O. ir R. O. (R. O.) (toliau – pareiškėjai) skundu prašo Komisijos panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Administracija, VMSA) 2024-11-11 sprendimą Nr. A256-1459/24(2.15.2.48E-ARC) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo duomenys neskelbtini ir duomenys neskelbtini, Vilniuje“ (toliau – ir Sprendimas) ir įpareigoti Administraciją, laikantis teisės aktuose nustatytų reikalavimų ir procedūrų, išnagrinėti 2024-07-19 prašymą ir priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Pareiškėjai skunde nurodo, kad V. O. nuosavybės teise priklauso negyvenamosios administracinės patalpos esančios adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje ir R. O. nuosavybės teise priklauso negyvenamosios administracinės patalpos esančios adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje (*toliau kartu – ir Administracinės patalpos*). Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktu, nusprendė sujungti pareiškėjams priklausančias Administracines patalpas ir jas padalinti į 18 nekilnojamojo turto kadastro objektų, kurių paskirtis lieka tokia pati kaip ir buvusių prieš sujungimą ir atidalijimą patalpų (t. y. nekeičiant Administracinių patalpų naudojimo paskirties, išplanavimo, fizinių parametrų ar ploto). Pareiškėjai, įgyvendindami Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“ (aktuali 2024-07-19 prašymo nagrinėjimui teisės akto redakcija, galiojusi nuo 2022-05-01 iki 2024-08-08) (*toliau – ir STR 1.07.03:2017, Reglamentas*), 113, 114, 118.1 ir 119 – 121 punktų reikalavimus, parengė Administracinių patalpų sujungimo ir padalinimo į turtinius vienetus schemą (*toliau – ir Schema*) ir 2024-07-19, vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu, pateikė Administracijai prašymą (*toliau – 2024-07-19 prašymas*) išduoti pažymą dėl galimybės naujai suformuotus nekilnojamojo turto kadastro objektus naudoti pagal paskirtį, kuri išlieka tokia pati kaip ir šiuo metu įregistruotų, prieš sujungimą ir padalinimą, patalpų paskirtis. Administracija 2024-08-28 sprendimu Nr. A256-1093/24(2.15.2.48E-ARC) (*toliau – 2024-08-28 sprendimas*) atsisakė atlikti STR 1.07.03:2017 119 – 121 punktuose numatytą viešojo administravimo procedūrą ir išduoti STR 1.07.03:2017 12 priede nurodytą pažymą, įvardinant šias priežastis: 1) rengiant nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemą projektuotojas privalo schemas dokumentuose pagrįsti, kad patalpos, suformuotos atskirais nekilnojamojo turto objektais, bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį,

kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, atsižvelgiant į konkrečios paskirties statiniams (patalpoms) taikytinus normatyvinių statybos techninių, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus. 2) Išanalizavus prašymą, matyti, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, kuriuose vėliau galima įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir panašiai. Esant neatitikimams tarp faktinio turinio ir biurokratinės formos, reikalaujama kad planuojamos statybos poveikis urbanistinei ir gamtinei aplinkai būtų vertinamas pagal turinį, bet ne pagal formą, pvz. suprojektuotas taip, kad gali būti išparduotas dalimis, nepaisant būsto pavadinimo. Pareiškėjai nesutiko su šiuo sprendimu ir 2024-09-25 skundu kreipėsi į Komisiją su prašymu jį panaikinti ir įpareigoti Administraciją priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą. Komisija 2024-10-17 sprendimu Nr. 21RE-835 (*toliau – 2024-10-17 Komisijos sprendimas*) patenkino pareiškėjų skundą iš dalies ir panaikino Administracijos 2024-08-28 sprendimą bei įpareigojo teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais pateikti pareiškėjams atsakymą dėl 2024-07-19 prašymo. Komisija 2024-10-17 Komisijos sprendime pažymėjo, kad 2024-08-28 sprendime nėra pateikta jokių konkrečių duomenų (faktinių aplinkybių), kurie leistų daryti išvadą, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose buvo atvaizduotos tokios patalpos, kuriose vėliau būtų galima įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Šis Komisijos sprendimas įsiteisėjo 2024-11-21. Administracija su juo sutiko ir, vadovaudamasi 2024-10-17 Komisijos sprendimu, pakartotinai išnagrinėjo 2024-07-19 prašymą nelaukdama jo įsigaliojimo ir 2024-11-11 pateikė pareiškėjams naują sprendimą Nr. A256-1459/24(2.15.2.48E-ARC), kuriuo pakartotinai atsisakė atlikti STR 1.07.03:2017 119 – 121 punktuose numatytą viešojo administravimo procedūrą ir išduoti STR 1.07.03:2017 12 priede nurodytą pažymą, įvardinant šias pažymos neišdavimo priežastis: prašoma patikslinti duomenis, kuriuos iš STR 1.07.03:2017 118 punkte aprašytų formavimo veiksmų numatoma vykdyti siekiant gauti pažymą; prašoma nurodyti ir tikslinti, ar numatomi statinio paprastojo remonto darbai ir, atitinkamai, jeigu jie atliekami, pridėti statinio paprastojo remonto darbų techninę specifikaciją (114.4. papunkčio reikalavimas) ir atvaizduoti juos brėžinyje; prašoma patikslinti sprendinius nurodant kas yra formuojama; nurodoma, kad trūksta informacijos dėl žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimų pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto reikalavimą; vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu, prašoma pateikti visų pastato savininkų sutikimus priimtus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (*toliau – Civilinis kodeksas, CK*) 4.75 straipsnio nustatyta tvarka; cituojamos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (*toliau – VAĮ*), Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo nuostatos, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo nutartys, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2023-12-29 atsakymas į paklausimą Nr. 2D-23702; nenurodant jokių su nagrinėjamomis Administracinėmis patalpomis susijusių faktinių aplinkybių, įrodymų ar kitų motyvų teigiama, kad Administracinėse patalpose bus įrengiamos gyvenamųjų patalpų zonos ir patalpos nebebus naudojamos nurodomai administracinei paskirčiai; kaip argumentai dėl Administracinių patalpų panaudojimo gyvenamosioms patalpoms įrengti nurodomi patalpų kadastrinių matavimų bylos suformavimo metai, taip pat padalinamų administracinių patalpų matmenys: ilgis, plotis, aukštis, plotas, faktas kad patalpose yra langai, durys įrengtos ne per patalpos centrą; aprašoma pastatų ir patalpų paskirties pakeitimo tvarka, paskirties pakeitimo projekto rengimo reikalavimai, gyvenamosioms paskirties patalpoms ar pastatams reikalingos sukurti infrastruktūros reikalavimai; teigiama, kad Prašymu nepagrįstas būtinumas patalpas atskirti į atskirus turtinius vienetus; nurodomi trečiųjų asmenų paskelbti, kitų nekilnojamojo turto kadastro objektų nuomos skelbimai; remiamasi trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų apsauga, viešojo intereso gynimu, turinio prieš formą viršenybės principu. Pareiškėjai nesutinka su šiuo 2024-11-11 sprendimu ir laiko, kad jis yra neteisėtas, nemotyvuotas ir pažeidžiantis VAĮ 3 straipsnyje įtvirtintus viešojo administravimo principus (įstatymo viršenybės, išsamumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, objektyvumo, proporcingumo ir skaidrumo) ir pasireiškia atviru viešojo administravimo subjekto piktnaudžiavimu ir įgaliojimų viršijimu.

Dėl Sprendime keliamų naujų reikalavimų. Atsižvelgiant į tai, kad neigiamas sprendimas priimtas remiantis ne duomenų sprendimui priimti trūkumu, o nepagrįstu ir niekuo nemotyvuotu vertinimu, kad Administracinės patalpos bus naudojamos kaip gyvenamosios, pareiškėjams lieka neaišku, ar Administracija 2024-11-11 sprendimu prašo pateikti papildomą informaciją 2024-07-19 prašymo nagrinėjimui ar tiesiog įvardina tariamus trūkumus, taip siekdama sukurti motyvuoto ir pagrįsto sprendimo, atitinkančio VAI reikalavimus, išpūdį. Pareiškėjų teigimu, suformuluoti reikalavimai dėl galimai trūkstamos informacijos yra nepagrįsti, pertekliniai ir neatitinka teisės aktų reglamentavimo, pažeidžia VAI 12 straipsnio 3 dalies reguliavimą, kuriuo įtvirtinta, jog dokumentams ir informacijai pateikti turi būti nustatytas konkretus terminas. Reikalauti papildomų dokumentų ir papildomos informacijos iš prašymą ar skundą pateikusių asmenų galima tik išimtiniais atvejais ir tinkamai motyvuojant šių dokumentų ir informacijos būtinumą. Nepaisant to, pareiškėjai pateikia aktualiu teisiniu reguliavimu ir faktinėmis aplinkybėmis pagrįstą vertinimą dėl Administracijos keliamų naujų reikalavimų nepagrįstumo: pirmiausia Administracija prašo tikslinti, kurį iš STR 1.07.03:2017 118 punkte aprašytų formavimo veiksmų numatoma vykdyti siekiant gauti pažymą.

Aplinkybę, kad pareiškėjai aiškiai išreiškė savo valią ir teikė būtent nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemą patvirtina 2024-07-19 prašymo dėl pažymos išdavimo turinys, kuriame, vadovaujantis STR 1.07.03:2017 118 punktu, nurodyta, jog yra teikiama objektų padalinimo schema. Negana to, Administracija nei pirminio prašymo nagrinėjimo metu, nei atsiliepiant į pareiškėjų 2024-09-25 skundą neneigė fakto, kad 2024-07-19 prašymu pateiktas dokumentas yra schema. Pareiškėjai sutinka, kad Schemos pavadinime yra išlikusi korektūros klaida ir šalia schemos įrašyti žodžiai „*Paprastojo remonto projektas*“, tačiau schemos aiškinamajame rašte klaidos jau nebėra ir aiškiai nurodyta, kad „*statybos darbai neatliekami*“, „*patalpų pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama*“. Schemoje taip pat aiškiai nurodoma, kad Administracinės paskirties patalpos unik. Nr. 1095-0008-6031:0006 ir unik. Nr. 1095 0008-6031:0005 yra padalijamos į 18 administracinių patalpų t. y. savivaldybės prašomas pakartoti formavimo veiksmas – padalijimas – yra aiškiai įvardintas Schemos pavadinime ir aiškinamajame rašte. Taigi pareiškėjai aiškiai išreiškė valią, jog yra teikiama nekilnojamojo turto kadastro objektų padalijimo schema, todėl šis Administracijos reikalavimas laikytinas visiškai nepagrįstu ir pertekliniu, nes prašoma nurodyti tai, ką pareiškėjai jau yra įvardinę 2024-07-19 prašymu.

Antruoju prašymu reikalaujama schemoje nurodyti bei tikslinti, ar numatomi statinio paprastojo remonto darbai ir, jeigu jie atliekami, pridėti statinio paprastojo remonto darbų techninę specifikaciją (114.4. papunkčio reikalavimas) ir atvaizduoti juos brėžinyje. Schemos aiškinamojo rašto 1.1 punkte tiesiogiai įvardinta, kad jokie statybos ar remonto darbai nėra atliekami, todėl neegzistuoja jokie papildomi sprendiniai, kuriuos projektuotojas galėtų atvaizduoti brėžiniuose.

Trečiuoju Administracijos prašymu STR 1.07.03:2017 114.5. papunkčio pagrindu reikalaujama pateikti naujų patalpų ar statinių planus su eksplikacijomis, kuriuose nurodomos šių objektų ribos, patalpų ar pastatų bendrieji rodikliai ir prašoma pridėti neįvardintus aiškius sprendinius kas yra formuojama. Schemoje (12, 18, 19, 36, 37 ir 38 psl.) yra pateikti patalpų planai su teisės aktų nustatyta tvarka atliktais ir užfiksuotais nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylos duomenimis. Schema nekeičiami jokie Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byloje Nr. 10/319116 (Patalpos/butai) ir Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byloje Nr. 10/319132 (Patalpos/butai) užfiksuoti ir įregistruoti kadastrinių matavimų duomenys – patalpų bendrieji fiziniai rodikliai ar kt. sprendiniai. Su 2024-07-19 prašymu pareiškėjai pateikė visus nagrinėjamų Administracinių patalpų duomenis ir sprendinius susijusius su patalpų padalijimu, atvaizdavo atskirais objektais formuojamų patalpų plotus, vietą ir ribas.

Ketvirtuoju naujai formuojamu reikalavimu Administracija teigia, kad nepateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimai pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (*toliau – Statybos įstatymas*) 3 straipsnio 2 dalies 1 punktą. Schema, vadovaujantis Statybos įstatymo (*aktuali redakcija galiojusi 2024-07-01 – 2024-11-01*) 2 straipsnio 61 dalimi ir 24 straipsnio 1 dalimi, nėra statinio projektas ir šios schemos rengimas negali būti prilyginamas statinio projektavimui. Nagrinėjamu atveju, Schemos sudėtyje ar atskirai nėra rengiamas nė vienas iš Statybos įstatymo 24

straipsnio 1 dalies 1-12 punktuose nurodytų statinio projektų ir neplanuojama vykdyti nė vienos iš Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ (suvestinė redakcija 2023-11-01 - 2024-10-31) 7.1 – 7.4 papunkčiuose įvardintų statybos rūšių darbų. Kadangi nėra atliekami jokie teisės aktuose nurodyti statybos darbai (ar bet kokie darbai apskritai, kurie keistų nagrinėjamų patalpų fizinius parametrus ar sandarą), neatsiranda ir statybos teisiniai santykiai, todėl akivaizdu, kad nėra ir šio santykio subjektų – statybos dalyvių, įvardintų Statybos įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 1-7 punktuose: statytojo, tyrėjo, statinio projektuotojo, rangovo ir t.t. Rengiant schemą, kuria nėra atliekami jokie statybos darbai, nėra statytojo teisės ar pareigos įgyjančio ar vykdančio subjekto, kuriam galėtų būti taikomas Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktas. Be to, Administracija painioja tarpusavyje dvi nekilnojamojo turto kadastro objektų rūšis, įvardintas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 ir 3 punktuose: patalpas ir statinius ir tokiu būdu Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktą aiškina plečiamai. Vadovaujantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 84 dalimi statinys – nekilnojamas daiktas (pastatas arba inžinerinis statinys), turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus. Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktas (redakcija galiojusi prašymo pateikimo metu) formuojant nekilnojamojo turto kadastro objektus yra taikomas tais atvejais, kuomet yra atliekami statinių pakeitimai: „<...> atliekant kitus statybos darbus (atnaujinant (modernizuojant), remontuojant ar griauinant statinį) ar statinių pakeitimus (keičiant statinio (jo dalies) paskirtį, formuojant nekilnojamojo turto kadastro objektus) privaloma gauti žemės sklypo (teritorijos) savininko ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimą šiame įstatyme ar kituose Lietuvos Respublikos įstatymuose nustatytais atvejais“. Administracijos nurodomas Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto reikalavimas yra sąlyginis, t. y. žemės sklypo savininko sutikimas formuojant naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus reikalingas atliekant statybos darbus ar kuomet yra a) atliekami statinio pakeitimai ir b) atliekant šiuos pakeitimus įstatymu nustatyta pareiga gauti žemės sklypo savininko sutikimą. Nagrinėjamu atveju, Schema yra padalijamas ne statinys, o statinyje esančios, atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu suformuotos patalpos, t. y. vykdomas ne statinio padalinimas, o savarankiško kadastro objekto – patalpų - padalinimas. Šiuo atveju naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarką reglamentuoja ministro įsakymu patvirtintas STR 1.07.03:2017, kurio 119 punkte yra išvardintas baigtinis sąrašas pateikiamų duomenų ir dokumentų pridedamų prie prašymo išduoti pažymą: *nurodomi patalpos (-ų), statinio (-ių) esami unikalūs numeriai ir žemės sklypo kadastrinis numeris. Su prašymu pateikiama schema (2 egz.) ir elektroninė laikmena su schemos kopija, rašytiniai patalpos (-ų) ar statinio (-ių) savininkų ar valdytojų sutikimai, patalpos (-ų) ar statinio (-ių) iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo kadastro duomenų byla (-os) ar jos (jų) kopija (-os)*. T. y. STR 1.07.03:2017 nenumatytas reikalavimas kartu su patalpų padalinimo schema pateikti ir žemės sklypo savininko ar patikėtinio sutikimą. Sutinkama, kad Schemoje patalpų savininkai formaliai įvardinti „statytojais (užsakovais)“ atsižvelgiant į formalų STR 1.07.03:2017 114.1.1. papunkčio reikalavimą schemą formuoti vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ reikalavimais, tačiau įvertinus Schemos turinį, akivaizdu, kad šiuo atveju patalpų savininkai, užsakę parengti patalpų padalinimo atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais schemą neatitinka Statybos įstatymo 2 straipsnio 84 dalyje pateikto statytojo apibrėžimo ir vien formalus savininko įvardinimas statytoju (užsakovu) nesukuria savininkui statytojo teisių ar pareigų ar Schemą leidžia kvalifikuoti kaip statinio projektą, nes Schemoje aiškiai nurodyta, kad neatliekami jokie statybos darbai ar keičiami patalpų parametrai ar atliekami kiti statinio pakeitimai.

Penktuoju prašymu, remdamasi STR 1.07.03:2017 119 punktu, Administracija prašo pateikti visu pastato savininkų sutikimus priimtus Civilinio kodekso 4.75 straipsnio nustatyta tvarka. Pareiškėjai nesutinka su šiuo reikalavimu. Tokiu būdu Administracija vėl pažeidžia įstatymo viršenybės principą ir savavališkai keičia STR 1.07.03:2017 119 punkto tekstą, kuriame nurodyta jog pateikiami „rašytiniai patalpos (-ų) ar statinio (-ių) savininkų ar valdytojų sutikimai“. Šiuo atveju į atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus yra padalinamas ne statinys, o atskiras nekilnojamas daiktas – patalpos unikalus Nr. 1095-0008-6031:0006 ir patalpos unikalus Nr. 1095-0008-6031:0005, kurios yra du atskirai suformuoti ir įregistruoti civilinių teisinių santykių objektai. Administracijos nurodomu Civilinio kodekso 4.75

straipsniu yra reglamentuojama situacija, kuomet to paties daikto (teisės objekto) nuosavybės teisė priklauso daugiau nei vienam asmeniui, t. y. bendroji nuosavybė atsiranda tik tuo atveju, kai vieną nekilnojamojo turto kadastro objektą valdo du ar daugiau fizinių ar juridinių asmenų. Vadovaujantis Schemoje pridėtais aktualiais Nekilnojamojo turto registro duomenimis, patalpos Nr. *duomenys neskelbtini* savininkas yra vienas – V. O. ir patalpos Nr. *duomenys neskelbtini* savininkas taip pat yra vienas – R. O. Abu savininkai pasirašė schemą ir taip aiškiai išreiškė valią ir pritarimą, kad jiems nuosavybės teise priklausančios patalpos būtų padalintos. Nekilnojamojo turto registro duomenimis kitų savininkų ar valdytojų nagrinėjamos Administracinės patalpoms nėra nurodyta. Todėl neegzistuoja jokių kitų savininkų ar valdytojų, kurių sutikimą pareiškėjai turėtų pareigą (ar netgi galimybę) pateikti vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu.

Dėl Sprendimo argumentų. Pareiškėjų 2024-07-19 prašymas vėl atmetas pilna apimtimi ir atsisakyta išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį. Atsisakymas išduoti pažymą kaip ir 2024-10-17 Komisijos sprendimu panaikintame 2024-08-28 Administracijos sprendime vėl motyvuojamas ne pateiktos informacijos trūkumu ar prašymu papildyti duomenis, o Administracijos savavališkai sukurtu ir niekuo nemotyvuotu vertinimu, kad patalpos po padalinimo nebebus naudojamos kaip administracinės, nes dėl objektyviai nesuvokiamų ir neįvardinamų priežasčių jų funkcionavimas atskirai, po vieną, nėra tinkamas. Vadovaujantis kertiniu teisės principu *ad impossibilia nemo tenetur* iš pareiškėjų negali būti prašoma neįmanomo, kas primygtinai daroma Administracijos 2024-11-11 Sprendimu reikalaujant keisti patalpų naudojimo paskirtį į gyvenamąją ir pakartotinai atsisakant vykdyti teisės aktuose numatytą pažymos išdavimo procedūrą ir laikytis teisinio reglamentavimo. Prie ginčijamo 2024-11-11 Sprendimo pridedamas ir 2023-12-29 Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (*toliau – VTPSI, Inspekcija*) raštas Nr. 2D-23702 (*toliau – 2023-12-29 nuomonė*). VTPSI nėra įgaliota aiškinti teisės aktų reikalavimų ir konsultacijas teikia Asmenų konsultavimo Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos taisyklių, patvirtintų Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko 2023-12-04 įsakymu Nr. 1V-151 „Dėl Asmenų konsultavimo Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos taisyklių patvirtinimo“ (*toliau – Taisyklės*) nustatyta tvarka. Vadovaujantis Taisyklių 4.1 papunkčiu konsultacija – tai žodinis ar rašytinis atsakymas į asmens paklausime pateiktą (-us) klausimą (-us) teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinę priežiūrą reglamentuojančių ir su jais susijusių teisės aktų nuostatų taikymo klausimais. Konsultavimo taisyklės nenumato konkrečių situacijų nagrinėjimo, išvadų dėl jų teikimo, taip pat ir sprendimų priėmimo, konsultacijose teikiamos tik su paklausimu susijusios teisės aktų nuostatos ir nuomonė dėl jų taikymo. Vien atsižvelgiant į Administracijos nurodomą VTPSI 2023-12-29 nuomonės datą, akivaizdu, kad raštas negali būti susijęs su Prašymo nagrinėjimu. Be to, Nekilnojamojo turto kadastro objektų padalinimo schemas turinys ir sudėtis yra aiškiai reglamentuota STR 1.07.03:2017 114.1 – 114.5 punktuose, kuriuose nėra reikalavimo, rengiant schemą pagrįsti (įrodinėti), kad patalpos bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo nurodyta iki naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų suformavimo. Atkreiptinas dėmesys ir į paties Administracijos paklausimo, adresuoto VTPSI ydingumą ir 2023-12-29 VTPSI atsakymo pasirinktinį interpretavimą. Akivaizdu, kad individualūs administraciniai sprendimai negali būti grindžiami spėjimais ar įtarimais, asmeninėmis simpatijomis ar antipatijomis, o turi būti pagrįsti teisės normomis. Tuo tarpu Administracijos paklausime VTPSI prašoma išaiškinti „ar galima išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų patalpų ar statinių galimybę naudoti pagal paskirtį, kurios savo turiniu primena gyvenamąsias patalpas.“ „Primena“ ar „neprimena“ yra subjektyvus kiekvieno vertinančio asmens pasirinkimas ir požiūris, kuris nėra įvardinamas kaip individualų administracinį sprendimą pagrindžiantis motyvas nė viename iš nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimą ar viešąjį administravimą apskritai reglamentuojančių teisės aktų. Analogiškai ir Administracijos 2024-11-11 cituojama 2023-12-29 VTPSI rašto dalis nurodo projektuotojo prievolę pagrįsti, kad suformavus atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais naujos patalpos ir toliau atitiks normatyviniais statybos techniniais, statinio saugos ir paskirties dokumentais konkrečios naudojimo paskirties objektams keliamus reikalavimus ir galės būti naudojamos pagal tą pačią paskirtį. VTPSI

pakartoto STR 1.07.03:2017 119 punkte numatytą reikalavimą, kad *parengus schemą, statinių ar patalpų savininkai ar valdytojai kreipiasi į Subjektą* (nagrinėjamu atveju, vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu – savivaldybės administraciją) pateikdami laisvos formos prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį (toliau – pažyma), patvirtinančią, kad nekilnojamojo turto kadastro objektus suformavus kaip naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, jie galės būti naudojami pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo. To paties STR 1.07.03:2017 120 punkte taip pat įvardinama ir prašymo tikrinimo savivaldybės administracijoje apimtis: subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas turi patikrinti: ar schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo; ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, t. y. ar numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas (statinius), atskirtos (prireikus įrengtos naujos) inžinerinės sistemos, išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimai. Jei patikrinus aukščiau išvardintus punktus nustatoma, kad schemą parengė turintis teisę tai daryti asmuo ir naujai suformuotos patalpos galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota iki atidalijimo ir nebūtina keisti statinio paskirties, įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas, nuo prašymo įregistravimo dienos, išduoda nustatytos formos pažymą (STR 1.07.03:2017 121 punktas). Schemą parengė Statybos įstatymo 16 straipsnio 1 dalies reikalavimus atitinkantis asmuo – atestuota architektė I. K. Schemoje pateikti visi STR 1.07.03:2017 118 ir 120 punkto reikalavimų išpildymą patvirtinantys duomenys: numatyti atskiri įėjimai į atidalinamas patalpas, visi inžineriniai tinklai į aukštą yra atvesti (elektra, vanduo, kanalizacija, šildymas, vėdinimas). Pagrindinis patalpų plotas po padalinimo nepasikeitė, todėl ir automobilių stovėjimo vietų poreikis padalinamoms administracinėms patalpoms išlieka toks pats ir vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymu Nr. D1 933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ 107 punkto 30 lentelės 4 eilutė yra 1 vieta 25 m² pagrindinio ploto. Bendras padalinamų Administracinių patalpų plotas yra 359,98 m², todėl patalpoms reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius 359,98 m²/25 m² = 15 vietų yra numatytas.

Ginčijamame Sprendime STR 1.07.03:2017 nurodyti požymiai nėra nagrinėjami apskritai. Sprendime nėra nurodyta nė viena aplinkybė, kuri paneigtų galimybę naudoti naujai suformuotus nekilnojamojo turto kadastro objektus pagal (administracinę) paskirtį ar ginčytų aukščiau išvardintų STR 1.07.03:2017 120 punkto sąlygų išpildymą. T. y. iš esmės prašymas ir vėl net nebuvo nagrinėjamas ir dėl pareiškėjams visiškai nesuprantamų priežasčių yra teigiama, kad padalijant administracines patalpas į mažesnio dydžio administracines patalpas (kabinetus) yra siekiama suformuoti gyvenamosios paskirties patalpas ir kad pareiškėjai nepagrindė būtinumo patalpas atskirti į atskirus turtinius vienetus. Sprendime vėl nėra nurodomas nė vienas motyvas, požymis ar priežastis, kodėl aiškiai Schemoje nurodytose atskirose Administracinėse patalpose turėtų būti įrengiami sanitariniai mazgai, virtuvės ar gyvenamųjų patalpų zonos. Visiškai neaišku, kodėl Sprendime yra dėstomi argumentai, niekuo nesusiję su galimybe naudoti administracines patalpas pagal paskirtį ir aprašomi gyvenamųjų patalpų įrengimo ir gyvenamosios infrastruktūros sukūrimo reikalavimai, Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos ir Lietuvos Respublikos Seimo aplinkos apsaugos komitete svarstomi teisinio reguliavimo pakeitimo projektai. Visiškai nemotyvuotas yra reikalavimas pagrįsti būtinumą patalpas suformuoti atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais. Tokiu būdu Administracija keldama nepagrįstą ir teisės aktuose nenumatytą reikalavimą apriboja pareiškėjų daiktines teisės valdyti, naudoti ir disponuoti jiems nuosavybės teise priklausančiomis Administracinėmis patalpomis ir įgyvendinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatytą teisę padalinti nuosavybės teisę priklausančią nekilnojamąjį daiktą į atskirus nekilnojamuosius daiktus, kuri nėra susieta su išorinių ar kitų veiksmų nulemta „būtinybe“ ir yra sprendžiama būtent savininko valia. Net jei patalpų ir pastatų savininkai siektų pažeisti teisės aktų reikalavimus ir patalpas naudoti ne pagal paskirtį, kaip primygtinai

ir nemotyvuotai teigiama Sprendime, pareiškėjai tai galėtų daryti ir nepadalinę administracinių patalpų ir patalpų padalinimas nepašalintų ar nepalengvintų pažeidimo pobūdžio, jei patalpos būtų naudojamos ne pagal registre nurodytą paskirtį. Pastatų ir patalpų naudojimo pagal paskirtį kontrolė yra atskirai vykdoma administracinė procedūra ir už tai numatytos poveikio priemonės ir administracinė atsakomybė Statybos įstatymo 47 ir 49 straipsniuose. Sprendime neįvardinta jokių aktualių administracinės paskirties patalpoms taikomų normatyvinių statybos techninių, statinio saugos ar paskirties dokumentų reikalavimų, kurių neįgyvendina ar kuriuos pažeidžia pareiškėjai pateiktoje Schemoje. VMSA nenurodė (ir pareiškėjams nėra žinomas) nė viena teisės aktų, normatyvinių statybos techninių, statinio saugos ar paskirties dokumentų nuostata, kuria būtų draudžiama administracinės paskirties patalpoje įrengti langą (-us) ar įėjimo į patalpas duris numatyti ne per patalpos centrą. Nė vienas iš išvardintų požymių – patalpos plotas, aukštis, įėjimo durų vieta ar lango buvimas nėra kriterijai, kurių pagrindu gali būti atribojamos gyvenamosios, administracinės ar kitos paskirties patalpos ir išvardinti požymiai nėra išimtinai priskirtini tik gyvenamosioms patalpoms. Negana to, vėl pakartotinai remdamasi kitų, niekuo su nagrinėjamų Administracinių patalpų padalijimu nesusijusių butų nuomos skelbimu Administracija ne tik pateikia su nagrinėjama situacija nieko bendra neturintį skelbimą, bet ir ignoruoja Komisijos 2024-10-17 sprendime suformuluotą vertinimą, kuriame aiškiai nurodyta, jog skelbimų portalo duomenys nėra susieti su pareiškėjų Prašymu, t. y. nėra duomenų, kad nurodytuose skelbimuose būtų nurodytos tos pačios patalpos kaip ir pareiškėjų Prašyme. Vadovaujantis bendruoju teisės principu, kad įrodinėja tas kas teigia, o ne kas neigia (*probandi incumbit ei qui dicit, non ei qui negat*), papildomai dėl šių visiškai teisiniu reguliavimu ir faktinėmis aplinkybėmis nepagrįstų Administracijos įtarimų nepasisakoma.

Pareiškėjų vertinimu, tokie viešojo administravimo institucijos veiksmai, kai nesiremiam gero administravimo principu siekiant padėti besikreipiančiam asmeniui įgyvendinti jo teises, o formaliai ir biurokatiškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos, pripažintini neteisėtais. Administracijos pasirinktas 2024-11-11 Sprendimo išdėstymo variantas cituojant perteklines nesusijusių teisės aktų nuostatas ir kartojamas teiginys, kad šis sprendimas yra išsamus ir jame nurodyti tiek teisiniai tiek faktiniai pagrindai nekeičia akivaizdžiai nemotyvuoto ir savavališko sprendimo esmės ir parodo tik dar pavojingesnį ir sisteminių Administracijos atliekamo pažeidimo mąstą, siekiant suklaidinti pareiškėjus ir trečiuosius asmenis dėl atliekamo šiurkštaus viešojo administravimo principų ir teisinio reguliavimo pažeidinėjimo ir savavaliavimo. Sprendimas neišpildo VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų reikalavimų yra nemotyvuotas, nepagrįstas ir pažeidžia esminius viešojo administravimo ir vietos savivaldos principus: įstatymo viršenybės, išsamumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, objektyvumo, proporcingumo, skaidrumo, interesų derinimo, žmogaus teisių (1 t., b. l. 1–14, 124).

Atsakovė prašo Komisijos pareiškėjų skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime Administracija rėmėsi Statybos įstatymo 2 straipsnio 59 dalimi. Nurodė, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ 3, 4 prieduose nurodytas pastatų ir patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto vienetais, klasifikavimas pagal pagrindinę naudojimo paskirtį, pateikiant paskirties paaiškinimus; pvz., administracinės paskirties patalpos – administraciniams tikslams. STR 1.01.03:2017 1.1 papunktyje nustatyta, kad reglamentas nustato statinių klasifikavimą pagal jų naudojimo paskirtį. 6 punktu pastatai pagal paskirtį skirstomi į dvi grupes: gyvenamuosius pastatus ir negyvenamuosius pastatus. Vadovaujantis šio statybos techninio reglamento 1 priedu „Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“ negyvenamųjų pastatų grupei, be kita ko, priskiriami administracinės paskirties (negyvenamieji pastatai, skirti viešojo administravimo veiklai, komercinei veiklai ir komercinei veiklai administruoti) – bankas, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaiga, ambasada, teismas, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai, verslo centras, biuras ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas valstybės, Europos Sąjungos ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų funkcijoms vykdyti, taip pat veiklai administruoti, skaitmeninei produkcijai kurti, skaitmeninėms paslaugoms, konkrečiai žemės sklype vykdomai veiklai administruoti ir pan.). Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta statinių naudotojų pareiga – naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus

ir tvarką. Inspekcija 2022-12-29 pateikė paaiškinimą Nr. 2D-23702, kuriame paaiškinama, kad rengiant schemą atsakingas asmuo privalo schemas dokumentuose pagrįsti, kad patalpos, suformuotos atskirais nekilnojamojo turto objektais bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, atsižvelgiant į konkrečios paskirties statiniams (patalpoms) taikytinus normatyvinių statybos techninių, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus.

Sprendime buvo labai aiškiai paaiškinta, kad STR 1.07.03:2017 patvirtinimo IX skyriuje aprašyta naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka ir naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemas sudėtis yra: schemas pavadinimas, kuris įrašomas vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nuostatomis (STR 1.07.03:2017 114.1.1. papunkčio reikalavimas), vietoj žodžio „projektas“ įrašant žodį „schema“. Sprendimu paprašyta pavadinime ir schemas medžiagoje tikslinti, kuri iš 118 punkte aprašytų formavimo veiksmų numatoma vykdyti siekiant gauti pažymą. Nors skunde nurodoma, kad „yra teikiama objektų padalinimo schema“, iš pateiktų įrodymų matyti, kad prie projekto pavadinimo yra parašyta „<...> sujungimas ir padalinimas į turtinius vienetus schema. <...>“; tiek įgaliojime, tiek sutikimuose yra minima „sujungti ir padalinti“. Tiek aiškinamajame rašte, tiek pačiame prašyme Administracijai nurodyta „sujungimas ir padalinimas“. Antraštiniame lape nurodyta – statybos rūšis: paprastas remontas, schemeje paprašyta aiškiai nurodyti bei tikslinti, ar numatomi statinio paprastojo remonto darbai ir atitinkamai jeigu jie atliekami pridėti statinio paprastojo remonto darbų techninę specifikaciją ir atvaizduoti juos brėžinyje. Pareiškėjų pateiktuose prieduose vienur nurodyta „Paprasto remonto projektas“, o kitur rašoma „<...> neatliekant remonto darbus“. Administracijai kyla pagrįsta abejonė ir neaiškumas dėl pareiškėjų siekiamų tikslų – bus atliekamas paprastas remontas, ar ne. 114.5. papunkčio reikalavimas naujų patalpų ar statinių planai su eksplikacijomis, kuriuose nurodomos šių objektų ribos, patalpų ar pastatų bendrieji rodikliai, todėl pareiškėjų buvo paprašyta pridėti aiškius sprendinius, kas yra formuojama. Nagrinėjamu atveju pažymai gauti pateiktas brėžinys sutampa su brėžiniu iš kadastro bylos, tačiau turi būti pateikti planai su eksplikacijomis, kuriuose nurodomos šių objektų ribos, patalpų ar pastatų bendrieji rodikliai. Sprendime aiškiai nurodyta, kad buvo nepateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimai pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto reikalavimą. Remiantis Nekilnojamojo turto registro išrašu Nr. 1/27927 žemės sklypas, esantis *duomenys neskelbtini*, Vilnius, nuosavybės teise priklauso UAB „Revirsa“, UAB *duomenys neskelbtini* bei Lietuvos Respublikai, kurios dalį savo žinioje patikėjimo teisės pagrindu turi Vilniaus miesto savivaldybė. Būtent dėl to, Administracija, vadovaudamasi gero administravimo principu, paprašė pareiškėjų, vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu, pateikti visų pastato savininkų sutikimus priimtus CK 4.75 straipsnio nustatyta tvarka. Sprendimu Administracija užtikrina, kad pažyma atitiks jai teisės aktų keliamus reikalavimus, taip mažinant riziką, kad jos teisėtumas bus kvestionuojamas (tikrinamas) ir ji bus panaikinta. Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos posėdžio Nr. 41 protokoliniu nutarimu yra pritarusi Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėms. Šių taisyklių 13 punkte nurodoma, kad „Spręsk pagal turinį, o ne pagal formą“. Pareiškėjų pateiktame Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše Nr. 10/319132 nurodyta, kad nagrinėjamas objektas adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje, yra negyvenamoji patalpa - administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė, bei Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše Nr. 10/319116 nurodyta, kad nagrinėjamas objektas, adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje, yra negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė. Išanalizavus pareiškėjų prašymą, matyti, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, kuriuose vėliau galima įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Sprendime paaiškinta, kad gauta Schema, pagal kurios antraštinį lapą projekto pavadinimas – „Administracinio pastato *duomenys neskelbtini*, Vilniuje sujungimas ir padalinimas į turtinius vienetus schema. Paprastojo remonto projektas“; statybos rūšis – paprastas remontas; projektuotojas ir projekto vadovė – architektė – I. K. Schemeje nurodoma, kad „parkavimo vietos buvo numatytos sklype esamose aikštelėse bei gatvelėse“, bet išsamiau apie minėtas „gatveles“ nedetalizuojama. Schemas aiškinamajame rašte dalyje „Sprendinių apibūdinimas“ nurodyta, kad „Numatoma padalinti administracinės patalpas į aštuoniolika turtinių vienėtų be remonto darbų.

Patalpose numatomi kabinetai. Patalpų formavimui naudojamos esamos sienos.“ Prašymas pateiktas 2024-07-19, o patalpų kadastro duomenų nustatymo datos – 2024-04-08. Patalpų, esančių *duomenys neskelbtini*, Vilniuje Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė Nr. 10/319132 nurodyta, kad paprastojo remonto pradžios/pabaigos metai 2024/2024 ir nurodyta 2024-04-24 deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ARCCR-00- 240424-03167. Analogiškai ir nagrinėjamų patalpų, esančių *duomenys neskelbtini*, kurių Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė Nr. 10/319116 nurodyta, kad paprastojo remonto pradžios/pabaigos metai 2023/2024 ir nurodyta 2024-04-29 deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ARCCR-00-240429-03263. Įvertinus pareiškėjų pateiktus dokumentus, tame tarpe ir brėžinius, matyti, kad administracines patalpas, kurių bendras plotas 359,98 kv. m, norima padalinti į daug mažesnes, vidutiniškai apie 20 kv. m dydžio, patalpas – tariamus kabinetus. Patalpos buvo suremontuotos prieš schemos parengimą taip, kad kiekvienas turtinis vienetas turėtų po apie 20 kv. m plotą ir kiekvienas turėtų po langą. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003-12-24 įsakymo Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ (toliau – STR 2.02.01:2004) VII skyriaus 14 punkte reglamentuojami šie minimalūs plotai: vonios kartu su tualetu plotas – 4 m² (14.1. papunktis) ir buto bent vieno kambario plotas – 16 m² (14.2. papunktis), o bendrai šios patalpos sudarytų atitinkamai 20+4=20 kv. m – ko užtenka minimaliai gyvenamosios paskirties patalpai suformuoti. Nagrinėjamu atveju formuojama 18 turtinių vienetų, kurių 18 patalpų bendras plotas numatytas 359,98 kv. m, atitinkamai 359,98/18≈20,00 kv. m vidutiniškai kiekvienai patalpai. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimas vykdomas įgyvendinant STR 2.02.01:2004 10 lentelės reikalavimus (minimalūs patalpų aukščiai), kur nurodoma, kad minimalus gyvenamosios ir kitos buto patalpos aukštis yra 2,5 m, tuo tarpu turtiniuose vienetuose (pareiškėjų patalpose) aukštis nurodytas 2,69 m. STR 2.02.01:2004 9 lentelėje nurodytas reikalavimas (minimalūs patalpų pločiai), kad minimalus virtuvės nišos gylis yra 0,7 m, o kaip matyti iš kartu su skundu pateiktų kadastrinių bylų ir jų brėžinių - kiekviename naujai formuojamame turtiniame vienete yra numatyta tokia niša. Schemos sprendiniuose į atskirus turtinius vienetus įėjimo duris kiekviename turtiniame vienete durys numatytos ne per centrą patalpos, o iš šonų, kur paliekamos vietos palei bendro naudojimo koridorius (su indeksais: 102-1 ir 103-1) vonioms su tualetais patalpoms, o šalia jų nišas virtuvėms ir toliau link lango gyvenamųjų patalpų zonas. Iš viešai prieinamos gausios informacijos aiškiai matyti, kad esamos negyvenamos paskirties patalpos faktiškai yra dalinamos bei teigtina, bus naudojamos kaip butai (loftai), skirti žmonių nuolatiniam gyvenimui, nors šis pastatas nėra skirtas ir pritaikytas šiam tikslui. Su atsiliepimu teikiamas pavyzdinis skelbimų sąrašas, kur nustatyti analogiško išplanavimo (apie 20 kv. m ploto) patalpos, kurios primena gyvenamosios, dalis jų yra tuo pačiu adresu *duomenys neskelbtini*. Viešuosiuose internetiniuose portaluose: www.aruodas.lt, www.capital.lt. šios patalpos parduodamos (nuomojamos) kaip gyvenamosios paskirties ir teigiama, kad kiekviena (atidalinta) patalpa turi svetainę su virtuve, miegamąjį, vonią, tačiau skelbimų pastabose nurodoma, jog patalpų paskirtis – gamybinės patalpos. Ta aplinkybė, kad jau to paties pastato kituose aukštuose egzistuoja patalpos, kurias parduoda ar nuomoja gyvenimui, tačiau tuo pačiu nurodo, kad patalpų paskirtis gamybinė, sukuria pagrįstą abejonę, kad pareiškėjai išties siekia tiesiog padaryti kabinetus. Todėl Administracijos nuomone, pareiškėjams bendrai priklausančių patalpų padalinimas į naujus atskirus turtinius vienetus reikštų ne ką kitą, kaip neteisėtą faktinį administracinių patalpų paskirties pakeitimą į gyvenamąją, nesilaikant gyvenamosios paskirties patalpų įrengimui teisės aktais keliamų reikalavimų (atskirti (įrengti naują) inžinerinę sistemą, išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimus ir pan.). Tuo tarpu Administracija gali išduoti sutikimą (pažymą) patalpų padalinimui į atskirus turtinius vienetus tik tuo atveju, jeigu naujai suformuotos patalpos bus naudojamos pagal iki padalinimo buvusią paskirtį, kaip tai nustatyta teisės aktų normose. Norint pakeisti patalpų paskirtį, kai nustatyta tvarka užbaigta statyti statinyje neatliekami statybos darbai ar atliekami statinio paprastojo remonto darbai, turi būti rengiamas patalpų paskirties keitimo projektas, kuriam pagal Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punktą išduodamas statybą leidžiantis dokumentas. Patalpų atidalijimo schemose, teiktose Administracijai, kaip pagrindinis šios inicijuotos procedūros tikslas nebuvo nurodytas; tėra parašyta, kad „<...> numatomi kabinetai“. Tačiau nei schemose, nei pareiškėjų pateiktame skunde neįvardijama, kad dabartinė patalpų valdymo forma bendraturčiams faktiškai trukdytų patalpas naudoti pagal dabartinę jų paskirtį. Pareiškėjai nepagrindė

būtinumo patalpas atskirti į atskirus turtinius vienetus. Pareiškėjų pateiktos kadastrų bylos nepatvirtina jų teiginių, kad išties patalpose yra numatoma įrengti kabinetus.

Komisijai pateiktame skunde nurodyta, kad pareiškėjo R. O. el. paštas yra *duomenys neskelbtini*. Tuo tarpu tinklapyje https://rekvizitai.vz.lt/imone/emro_invest/ nurodyta, kad pareiškėjas R. O. yra direktorius UAB *duomenys neskelbtini*. Šis juridinis asmuo yra plėtotojas. Ši aplinkybė aktuali, vertinant susiklosčiusias faktines aplinkybes bei teisinį reguliavimą.

Pareiškėjai nei Administracijai, nei šią bylą nagrinėsiančiai Komisijai nėra pateikę jokių įrodymų, kad patalpų atidalijimas faktiškai nepakeis pastato (patalpų) naudojimo paskirties. Pareiškėjai skunde akcentuoja tik savo teises ir asmeninį interesą, tačiau visiškai ignoruoja tai, kad su šiomis teisėmis kartu eina ir pareigos, įskaitant bendrąsias – veikti sąžiningai, laikantis protingumo ir sąžiningumo principų.

Atsakovė nurodo, kad jos Sprendimas ne tik atitinka ir įgyvendina VAI 3 straipsnyje įtvirtintus principus, tačiau ir yra išsamus, jame nurodyti tiek teisiniai, tiek faktiniai pagrindai – detalai išdėstytos faktinės aplinkybės ir identifikuoti faktai bei paaiškinta kaip jie koreliuoja su teisiniu reglamentavimu. Sprendimą naikinti nėra jokio teisinio pagrindo (1 t., b. l. 151–167; 2 t., b. l. 11).

Skundas tenkintinas

Pareiškėjai (pagal įgaliojimą V. M.) Administracijai pateikė 2024-07-19 prašymą, prašydami išduoti pažymą Administracinio pastato *duomenys neskelbtini*, Vilniuje sujungimas ir padalinimas į turtinius vienetus schema; pridedama Schema (1 t., b. l. 29–77).

Administracijos Architektūros skyrius 2024-08-28 sprendimu Nr. A256-1093/24(2.15.2.48EARC) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresais *duomenys neskelbtini* ir *duomenys neskelbtini*, Vilniuje“ atsisakė išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį (1 t., b. l. 78–81).

Pareiškėjai 2024-09-25 patikslintu skundu kreipėsi į Komisiją su prašymu panaikinti 2024-08-28 sprendimą ir įpareigoti Administraciją per 5 darbo dienas nuo sprendimo įsiteisėjimo, laikantis teisės aktuose nustatytų reikalavimų ir procedūrų, išnagrinėti prašymą ir išduoti STR 1.07.03:2017 nustatytos formos pažymą (1 t., b. l. 82–87).

Komisija 2024-10-17 sprendimu Nr. 21RE-835 (AG-751/03-2024) patenkino pareiškėjų skundą iš dalies, panaikino Administracijos 2024-08-28 sprendimą ir įpareigojo Administraciją teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais pateikti pareiškėjams atsakymą dėl 2024-07-19 prašymo (1 t., b. l. 100–111).

Administracijos Architektūros skyrius 2024-11-11 sprendimu Nr. A256-1459/24(2.15.2.48EARC) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresais *duomenys neskelbtini* ir *duomenys neskelbtini*, Vilniuje“ informavo pareiškėjus, kad pakartotinai išnagrinėjo prašymą pagal 2024-10-17 Komisijos sprendimą byloje Nr. AG-751/03-2024. Nurodė, kad STR 1.07.03:2017 IX skyriuje aprašyta naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka ir naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemas sudėtis yra: schemas pavadinimas, kuris įrašomas vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nuostatomis (STR 1.07.03:2017 114.1.1. papunkčio reikalavimas), vietoj žodžio „projektas“ įrašant žodį „schema“. Pavadinime ir schemas medžiagoje prašoma tikslinti, kurį iš 118 punkte aprašytų formavimo veiksmų numatoma vykdyti siekiant gauti pažymą; antraštiniame lape nurodyta – statybos rūšis: paprastasis remontas, schemeje prašoma aiškiai nurodyti bei tikslinti ar numatomi statinio paprastojo remonto darbai ir atitinkamai jeigu jie atliekami pridėti statinio paprastojo remonto darbų techninę specifikaciją (114.4 papunkčio reikalavimas) ir atvaizduoti juos brėžinyje; 114.5 papunkčio reikalavimas naujų patalpų ar statinių planai su eksplikacijomis, kuriuose nurodomos šių objektų ribos, patalpų ar pastatų bendrieji rodikliai, todėl prašoma pridėti aiškius sprendinius kas yra formuojama. Nepateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimai pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto reikalavimą. Jeigu valstybinės žemės patikėtinis yra Vilniaus miesto savivaldybė, prašymą dėl sutikimo išdavimo pareiškėjai turėtų pateikti Administracijos Žemės tvarkymo

ir administravimo skyriaus Žemės tvarkymo ir valdymo poskyriui. Vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu, prašoma pateikti visų pastato savininkų sutikimus, priimtus CK 4.75 straipsnio nustatyta tvarka. Remiantis VAĮ 3 straipsniu bei jo 4 punktu, 10 straipsnio 5 ir 6 dalimis nurodoma, kad teikiamas teisėtas, pagrįstas teisės aktais, motyvuotas atsakymas, kuriame nurodomos sprendimo priėmimo aplinkybės ir motyvai, aiškiai nurodomi teisiniai ir faktiniai pagrindai priimti šiam sprendimui, kuris nepažeidžia įstatymo viršenybės, išsamumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, objektyvumo, proporcingumo, skaidrumo, interesų derinimo, žmogaus teisių principus ir šios išvados nėra prielaidomis pagrįsti motyvai. Sprendimas priimtas remiantis Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (*toliau – ir ABTĮ*) 91 straipsniu, 3 straipsnio 2 dalimi, vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (*toliau – LVAT*) praktika dėl individualaus administracinio akto motyvų ir kt. Objektyviai įvertintos aplinkybės, tinkamai taikytos teisės normos ir priimtas teisėtas bei pagrįstas sprendimas, kuris atitinka VAĮ 10 straipsnio reikalavimus bei yra išsamus.

Vadovaujantis teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo (*toliau – Teritorijų planavimo įstatymas*) 7 straipsnio 1 dalimi ir 2 dalies 10 punktu, nurodoma, kad statybos valstybinė priežiūra apima konsultacijų ir metodinės pagalbos dėl statybos proceso teikimą ir kitus prevencinius veiksmus, kuriais siekiama mažinti pažeidimų vykdant statybą: teisės aktų analizę, informacijos apie teisės aktų taikymą vertinimą ir viešinimą, prevencinius patikrinimus, o 3 dalies 7 punkte nurodoma, kad statybos valstybinės priežiūros pareigūnai privalo pagal kompetenciją konsultuoti statybos dalyvius. Pateikiama Inspekcijos nuomonė, kurioje nurodyta, kad „manytina, jog schemą rengiantis projektuotojas privalo schemas dokumentuose pagrįsti, kad patalpos, suformuotos atskirais nekilnojamojo turto objektais bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, atsižvelgiant į konkrečios paskirties statiniams (patalpoms) taikytinus normatyvinių statybos techninių (pvz., STR 2.02.07:2012, STR 2.02.02:2004), normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus. Šiais aspektais schemą turėtų vertinti ir savivaldybės administracijos įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas, išduodantis pažymą“. Vadovaujantis pateiktu Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 10/319132, kuriame nurodyta, kad nagrinėjamas objektas adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje yra negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė bei remiantis pateiktu Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 10/319116, kuriame nurodyta, kad nagrinėjamas objektas adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje yra negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė, išanalizavus prašymą, kuriame matyti, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, kuriose vėliau numatoma įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir pan.

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos posėdžio Nr. 41 protokoliniu nutarimu yra pritarusi Taisyklėms. 2022-12-27 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3837/22 „Dėl Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių tvirtinimo“ buvo patvirtintos Vilniaus urbanistikos taisyklės, kurias siūloma taikyti vertinant statybos projektų architektūrinius ir urbanistinius sprendinius, rengiant projektinių pasiūlymų rengimo užduotis bei tvirtinant projektinių pasiūlymų sprendinius. Taisyklių 13 punkte nurodoma, kad „Spręsk pagal turinį, o ne pagal formą“. Atsižvelgiant į pateiktus dokumentus, akivaizdu, kad iš esmės patalpos, kurios formuojamos atskirais turtiniais vienetais, nebebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos. Administracijai yra priskirta funkcija dėl pažymų išdavimo. Žiūrима kompleksiskai ir su miestu kuriama gyvenimo kokybė, užtikrinami trečiųjų asmenų interesai. Apie panašius pasikartojančius piktnaudžiavimo ir gyventojų klaidinimo atvejus, viešojo intereso pažeidimą kalbama pvz. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pranešime (pateikta nuoroda į pranešimą), šie atvejai jau yra aptarinėjami Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitete ir sprendžiamos galimybės užkirsti kelią piktnaudžiavimui, todėl galimai artimiausiu metu bus pakeisti teisės aktai dėl kitos paskirties pastatų bei patalpų formavimo.

Teritorijose / miesto dalyse, kuriose pagal Bendrąjį planą numatyta konversija – I prioriteto zona:

miesto centrinė dalis, Senamiestis; II prioriteto zona: Pietinės greito eismo gatvės aplinka; III prioriteto zona: Naujoji Vilnia; IV prioriteto zona: Žirmūnų šiaurinė dalis (Bendrojo plano Aiškinamojo rašto 49.1 p.), Vilniaus miesto savivaldybė neprieštarauja pastato ar patalpų dalinimui atskirais turtiniais vienetais, jeigu nėra požymių, jog patalpos bus naudojamos kaip būstas, o jei tokių požymių yra, siekdama skatinti atvirą ir skaidrią konversiją ir atsižvelgdama į statytojų reiškiamą valią dėl tvarios plėtros ir teritorijos tvarkymo ir pagerinimo, neprieštarautų pastato ar patalpų dalinimui atskirais turtiniais vienetais, statytojui ir savivaldybei sutartiniais santykiais išsprendus klausimus dėl teritorijos pagerinimo, dėl statybą leidžiančio dokumento (*toliau – SLD*) gavimo ir pan. Atitinkamai, gavus SLD dalies patalpų paskirties keitimui, likusi statinio dalis galėtų būti atidalinta atskirais turtiniais vienetais gaunant pažymą. Kitose miesto teritorijose, jeigu yra požymių, kad patalpos bus naudojamos kaip būstas, pastarųjų paskirtis turi būti keičiama parengus statinio paskirties keitimo projektą, numatant visą reikiama gyvenamajai funkcijai infrastruktūrą bei gaunant SLD.

Teikiant šį sprendimą atsakymas parengtas remiantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 59 dalimi, 47 straipsnio 1 dalimi, 49 straipsniu. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ 3, 4 prieduose nurodytas pastatų ir patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto vienetais, klasifikavimas pagal pagrindinę naudojimo paskirtį, pateikiant paskirties paaiškinimus; pvz., administracinės paskirties patalpos – administraciniams tikslams. Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 5 punktu, įvairių paskirčių patalpos, formuojamos ar numatomos suformuoti atskirais nekilnojamojaisiais daiktais, turi atitikti normatyvinių statybos techninių, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus. Pagal šiuos aspektus schema yra vertinama išduodant pažymą. Pareiškėjai nepagrindžia būtinumo patalpas atskirti į atskirus turtinius vienetus. Pagal Statybos įstatymo 47 straipsnį, statinių naudotojas privalo statinį naudoti pagal paskirtį; šiuo atveju susiklostytų itin ydinga situacija, jeigu būtų išduota pažyma, kai akivaizdžiai administracinės paskirties patalpos nebus naudojamos pagal paskirtį. Remiantis teisės principu *ex iniuria ius non oritur* (iš neteisės teisė nekyla), pareiškėjai neturi reikalauti pažymos išdavimo, kai toks pažymos išdavimas akivaizdžiai prieštarautų imperatyviems teisės aktams. Prieš priimant šį sprendimą dėl prašymo, buvo įsigilinta ir išanalizuota ne tik esama situacija, bet teisės aktų reglamentavimas, tam, kad priimtas sprendimas ne tik atitiktų VAI įtvirtintus principus, bet ir kitus teisės aktus (STR 1.07.03:2017 ir pan.).

Pagal pareiškėjų pateiktą Schemą, kurios antraštinio lapo pavadinimas „Administracinio pastato duomenys neskelbtini, Vilniuje sujungimas ir padalinimas į turtinius vienetus schema. Paprastojo remonto projektas“; statybos rūšis – *paprastasis remontas*; projektuotojas ir projekto vadovė – architektė – I. K. Schemoje nurodoma, kad „parkavimo vietos buvo numatytos sklype esamose aikštelėse bei gatvelėse“, bet išsamiau apie minėtas „gatveles“ nedetalizuojama.

Schemos aiškinamajame rašte dalyje „Sprendinių apibūdinimas“ nurodyta, kad „Numatoma padalinti administracinės patalpas į aštuoniolika turtinių vienetų *be remonto darbų*. Patalpose numatomi kabinetai. *Patalpų formavimui naudojamos esamos sienos.*“ ir „numatoma padalinti administracinės patalpas į aštuoniolika turtinių vienetų *be remonto darbų*. Patalpų formavimui naudojamos esamos sienos.“.

Prašymas pateiktas 2024-07-19, o patalpų kadastro duomenų nustatymo datos 2024-04-08, nagrinėjamų patalpų, esančių *duomenys neskelbtini*, Vilniuje nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė nurodyta, kad paprastojo remonto pradžios/pabaigos metai 2024/2024 ir nurodyta 2024-04-24 deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ARCCR-00-240424-03167, o šių patalpų nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byloje nurodyta, kad paprastojo remonto pradžios/pabaigos metai 2024/2024. Panašiai yra ir nagrinėjamų patalpų, esančių *duomenys neskelbtini*, kur nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė nurodyta, kad paprastojo remonto pradžios/pabaigos metai 2023/2024 ir nurodyta 2024-04-29 deklaracija apie statybos užbaigimą, o šių patalpų nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byloje nurodyta, kad paprastojo remonto pradžios/pabaigos metai 2023/2024.

Nurodomos aplinkybės, kodėl padalijant administracines patalpas į mažesnio dydžio administracines patalpas yra siekiama suformuoti gyvenamosios paskirties patalpas: patalpos buvo suremontuotos prieš schemos parengimą taip, kad kiekvienas turtinis vienetas turėtų po apie 20 kv. m

ploto ir kiekvienas turėtų po langą (kas tenkina insoliacijos reikalavimus gyvenamosioms patalpoms). STR 2.02.01:2004 VII skyriaus 14 punkte reglamentuojami šie minimalūs plotai: vonios kartu su tualetu plotas – 4 m² ir buto bent vieno kambario plotas – 16 m², bendrai šios patalpos sudarytų atitinkamai 20+4=20 kv. m, ko užtenka minimaliai gyvenamosios paskirties patalpai suformuoti. Nagrinėjamu atveju formuojama 18 turtinių vienetų, kurių 18 patalpų bendras plotas numatytas 359,98 kv. m (schemos 11 psl.), atitinkamai 359,98/18≈20,00 kv. m vidutiniškai kiekvienai patalpai. Pagal STR 2.02.01:2004 10 lentelės reikalavimus (minimalūs patalpų aukščiai), minimalus gyvenamosios ir kitos buto patalpos aukštis yra 2,5 m, kas yra kiekviename formuojamame turtiniame vienetė (nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų byloje nurodyta h=2,69). Pagal STR 2.02.01:2004 9 lentelės reikalavimus (minimalūs patalpų pločiai), minimalus virtuvės nišos gylis yra 0,7 m, kas yra kiekviename naujai formuojamame turtiniame vienetė. Schemos sprendiniuose į atskirus turtinius vienetus įėjimo duris kiekviename turtiniame vienetė durys numatytos ne per centrą patalpos, o iš šonų, kur paliekamos vietos palei bendro naudojimo koridorius (su indeksais: 102-1 ir 103-1) vonioms su tualetais patalpoms, o šalia jų nišas virtuvėms ir toliau link lango gyvenamųjų patalpų zonas. 2024-11-08 buvo peržiūrėtas viešai prieinamas skelbimas internete šiame pastate; analogiško išplanavimo (apie 20 kv. m) patalpų skelbimas, kurios primena gyvenamosios (Komisijos pastebėjimas – paskirties). Šios išvados aiškiai ir nenuginčijamai nurodo, kad pagal pateiktą prašymą formuojamuose turtiniuose vienetuose buvo atvaizduotos patalpos, kuriuose vėliau numatoma įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Savininkai, įgyvendindami savo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turta, turi teisę savo nuožiūra spręsti dėl jo naudojimo, valdymo ir disponavimo teisės, tačiau kiekvieno asmens nuosavybės teisė turi būti įgyvendinama taip, kad nepažeistų kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų (CK 4.37 straipsnio 1 dalis).

Atsižvelgiant į teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principus (CK 1.5 straipsnis) bei ginant viešąjį interesą, įvertinus Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisykles bei taikant turinio prieš formą viršenybės principą, remiantis pareiškėjų pateikta dokumentacija ir dėl nurodytų motyvų atsisakyta išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį, vertinant, kad patalpos nebebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos (jų funkcionavimas atskirai po vieną nėra tinkamas) (1 t., b. l. 112–120).

Atliekant pasirengimo skundą nagrinėti Komisijos posėdyje veiksmus, Komisijos iniciatyva buvo gautas Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos paaiškinimas (2024-12-20 rašte Nr. D8(E)-5824 „Dėl paaiškinimų pateikimo“), kad, institucijos nuomone, STR 1.07.03:2017 (redakcijos, galiojusios iki 2024-10-31) 119 punktas (lingvistiškai vertinant) nenumatė pareigos kartu su prašymu išduoti pažymą apie naujai suformuotos patalpos galimybę naudoti pagal paskirtį pateikti ir visų pastato (kuriame yra patalpa) savininkų ar valdytojų sutikimų, numatė pareigą pateikti patalpos (-ų) savininkų ar valdytojų sutikimus; iki 2024-10-31 galiojusios Statybos įstatymo redakcijos 3 straipsnio ir STR 1.07.03:2017 119 punkto nuostatos (sistemiškai vertinant) nenumatė privalomumo, kad, formuojant Nekilnojamojo turto kadastro objektus STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytais būdais, kartu su prašymu išduoti pažymą apie šių objektų galimybę naudoti pagal paskirtį pateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ir (ar) valstybinės žemės patikėtinio sutikimą; pagal nuo 2024-11-01 įsigaliojusios STR 1.07.03:2017 redakcijos 113 punktą naujų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo schema rengiama tik formuojant naujus Nekilnojamojo turto kadastro objektus (inžinerinius statinius). (2 t., b. l. 19–22).

Byloje ginčas kilo dėl Administracijos Sprendimo, kuriuo atsisakyta išduoti pažymą apie naujai suformuotų Nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį, teisėtumo. Pareiškėjai nesutinka su Sprendimu, prašo jį panaikinti ir įpareigoti Administraciją priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja VAI, Reglamentas (teisės akto redakcija, galiojusi nuo 2022-05-01 iki 2024-08-08, t. y. pareiškėjų 2024-07-19 prašymo pateikimo metu).

Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimą reglamentuoja Reglamento IX skyriaus nuostatos. Pagal šio skyriaus 118 punktą Reglamento 119–122 punktuose nustatytos procedūros, kurios atliekamos šias atvejais: padalijant ar atidalijant patalpą į dvi ar daugiau patalpų, jas formuojant kaip

atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų patalpų paskirtis tokia pati, kaip ir buvusios prieš padalijimą ar atidalijimą patalpos paskirtis (118.1 papunktis); padalijant ar atidalijant statinį į du ar daugiau statinių, juos formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų statinių paskirtis tokia pati, kaip ir buvusio prieš padalijimą ar atidalijimą statinio paskirtis (118.2 papunktis); sujungiant dvi ar daugiau besiribojančių patalpų į vieną patalpą, ją suformuojant kaip atskirą nekilnojamojo turto kadastro objektą, kai po sujungimo patalpos paskirtis tokia pati, kaip ir sujungiamų patalpų paskirtis (118.3 papunktis); sujungiant du ar daugiau statinius į vieną statinį, jį suformuojant kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą, kai po sujungimo statinio paskirtis tokia pati, kaip ir sujungiamų statinių paskirtis (118.4 papunktis); atliekant dviejų ar daugiau tos pačios paskirties patalpų perdalijimą (amalgamaciją), nekeičiant patalpų paskirties (118.5 papunktis); atliekant dviejų ar daugiau tos pačios paskirties statinių perdalijimą (amalgamaciją), nekeičiant statinių paskirties (118.6 papunktis); pastate atskirais nekilnojamojo turto objektais suformuojant tos pačios paskirties, kaip ir pastato paskirtis, patalpas (118.7 papunktis).

Pagal Reglamento 119 punktą, parengus schemą, statinių ar patalpų savininkai ar valdytojai kreipiasi į Subjektą (Komisijos pastaba: pagal Reglamento 1.3 papunktį, viešojo administravimo subjektai, išvardinti Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje), pateikdami laisvos formos prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį, patvirtinančią, kad nekilnojamojo turto kadastro objektus suformavus kaip naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, jie galės būti naudojami pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo. Prašyme nurodomi patalpos (-ų), statinio (-ių) esami unikalūs numeriai ir žemės sklypo kadastrinis numeris. Su prašymu pateikiama schema (2 egz.) ir elektroninė laikmena su schemos kopija, rašytiniai patalpos (-ų) ar statinio (-ių) savininkų ar valdytojų sutikimai, patalpos (-ų) ar statinio (-ių) iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo kadastro duomenų byla (-os) ar jos (jų) kopija (-os). Reglamento 120 punkte nustatyta, kad subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas, gavęs visus 119 punkte nurodytus dokumentus, ne vėliau kaip kitą darbo dieną įregistruoja prašymą. Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas turi patikrinti, ar schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo, ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojantieji daiktai, t. y. ar numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas (statinius), atskirtos (prireikus įrengtos naujos) inžinerinės sistemos, išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimai. Patikrinama, ar dėl schemoje numatytų pertvarkymų reikia keisti statinio (-ių) paskirtį. Pagal Reglamento 121 punktą, jei patikrinus 119 punkte nurodytus dokumentus nustatoma, kad schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo ir naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojantieji daiktai, ir nebūtina keisti statinio (-ių) paskirties, Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos išduoda Reglamento 12 ar 13 priede nustatytos formos pažymą. Jei nustatoma, kad schemą parengė neturintis teisės rengti tokią schemą asmuo ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojantieji daiktai, arba būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį, Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos visus pateiktus dokumentus grąžina prašymo pateikėjui, raštu nurodydamas atsisakymo išduoti pažymą motyvus. Pakartotinai pateikus prašymą, procedūros atliekamos šiame skyriuje nustatyta tvarka iš naujo.

Bylos medžiaga nustatyta, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos, adresu Vilnius, *duomenys neskelbtini*, unikalus Nr. *duomenys neskelbtini*, pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė (1 t., b. l. 41, 42). Pareiškėjui nuosavybės teise priklauso negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos, adresu Vilnius, *duomenys neskelbtini*, unikalus Nr. *duomenys neskelbtini*, pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė (1 t., b. l. 59, 60).

Į bylą pateikti dokumentai patvirtina, kad tarp šalių yra susiklostę tęstiniai teisiniai santykiai. Pareiškėjai 2024-07-19 prašymu kreipėsi į Administraciją, prašydami išduoti pažymą Administracinio

pastato *duomenys neskeltini*, Vilniuje sujungimas ir padalinimas į turtinius vienetus schemai, pateikė Schemą. Pagal Schemos antraštinį lapą projekto pavadinimas – Administracinio pastato *duomenys neskeltini*, Vilniuje sujungimas ir padalinimas į turtinius vienetus schema. Paprastojo remonto projektas“; statybos rūšis – paprastasis remontas; projektuotojas ir projekto vadovė – architektė – I. K. (1 t., b. l. 29). Schemos aiškinamajame rašte dalyje „Projektuojamo statinio pažintiniai duomenys“ 1.1 papunktyje „Statybos vieta, statybos rūšis, statinio paskirtis, projekto rengimo pagrindas“ nurodyta „Projekto pavadinimas: Administracinio pastato *duomenys neskeltini*, Vilniuje patalpų Nr. 102 ir 103 sujungimas ir padalinimas į aštuoniolika turtinius vienetus schema. Statybos darbai neatliekami. Patalpos yra antrame aukšte. Patalpų savininkų užsakymu numatomas patalpų sujungimas ir padalinimas į aštuoniolika turtinių vienetų, neatliekant remonto darbus. Projektiniai sprendiniai nemenkina pastato vertės. Statybos darbai neatliekami“ (1 t., b. l. 35). Schemos aiškinamajame rašte dalyje „Sprendinių apibūdinimas“ nurodyta, kad „numatoma padalinti administracinės patalpas į aštuoniolika turtinių vienetų be remonto darbų. Patalpose numatomi kabinetai. Patalpų formavimui naudojamos esamos sienos. Taip pat numatoma išskirti bendro naudojimo patalpas prie kiekvieno formuojamo turtinio vieneto ploto. Bendro naudojimo patalpų plotas 120,78 m², iš kurių priklausė 24,97 m². Naujai formuojamas papildomas bendro naudojimo plotas – koridorių plotas – 76,75 m². Patalpų pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama. Patalpų vėdinimas esamas – natūralus. Visi inžineriniai tinklai esami.“ (1 t., b. l. 36). Nurodyta, kad pagrindinis plotas naujai suformuotų turtinių vienetų nepasikeitė. Bendro naudojimo patalpų plotas po padalinimo padidėjo koridorių sąskaita. Visi inžineriniai tinklai į aukštą yra atvesti (elektra, vanduo, kanalizacija, šildymas, vėdinimas). Atlikus patalpų padalinimą automobilių poreikis nepasikeitė. Stovėjimo vietų reikalavimai pagal STR 2.06.04:2014 administracinės paskirties pastatui buvo numatyta 1 vieta 25 m² pagrindinio ploto. Patalpoms reikalingas 15 stovėjimo vietų skaičius, tai yra tiek pat, kiek buvo iki padalinimo. Parkavimo vietos buvo numatytos sklype esamose aikštelėse bei gatvelėse. Pagrindinis plotas - 359.98 m² / 25 m² - 15 automobiliai. Patalpų struktūra ir konfigūracija atitinka administracinėms patalpoms. Kabinetai formuojami kaip atskiri turtiniai vienetai tam, kad jais būtų galima lengviau disponuoti ateityje (1 t., b. l. 39).

Administracija 2024-08-28 sprendimu atsisakė išduoti pažymą apie naujai suformuotų Nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį, todėl pareiškėjai šį sprendimą apskundė Komisijai. Komisija, išnagrinėjusi pareiškėjų skundą, 2024-10-17 Komisijos sprendimu panaikino Administracijos 2024-08-28 sprendimą ir įpareigojo atsakovę pateikti pareiškėjams atsakymą į pareiškėjų 2024-07-19 prašymą. Komisija konstatavo, kad atsakovė 2024-08-28 sprendime nepagrindė savo išvados, jog naujai formuojamas patalpas (atidalintas Patalpų dalis) nebus galimybių naudoti pagal esamą jų paskirtį – administracinę bei nenurodė tinkamo teisinio ir faktinio sprendimo neišduoti pažymos pagrindo.

Vykdydama 2024-10-17 Komisijos sprendimą, Administracija priėmė skundžiamą 2024-11-11 Sprendimą, kuriuo pakartotinai atsisakė išduoti pažymą. Šiame Sprendime taip pat nurodė nustatytus 2024-07-19 prašymo trūkumus, kuriuos prašė ištaisyti, t. y. patikslinti, kurį iš Reglamento 118 punkte aprašytų formavimo veiksmų numatoma vykdyti, siekiant gauti pažymą; Schemoje nurodyti bei tikslinti, ar numatomi statinio paprastojo remonto darbai ir, jeigu jie atliekami, pridėti statinio paprastojo remonto darbų techninę specifikaciją ir atvaizduoti juos brėžinyje; pridėti aiškius sprendinius, kas yra formuojama. Taip pat nurodė, kad nepateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimai pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto reikalavimą bei, motyvuodama Reglamento 119 punktu, prašė pareiškėjų pateikti visų pastato savininkų sutikimus, priimtus Civilinio kodekso 4.75 straipsnio nustatyta tvarka.

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

Pagal VAĮ 2 straipsnio 1 dalį administracinė paslauga – šio įstatymo nurodyta viešojo administravimo veikla, susijusi su dokumentų išdavimu ar informacijos teikimu. VAĮ išskiria dvi kreipimosi į viešojo administravimo subjektus formas: prašymą – su asmens teisių ar teisėtų interesų pažeidimu nesusijusį asmens kreipimąsi į viešojo administravimo subjektą prašant atlikti teisės aktuose

nustatytus veiksmus (VAĮ 2 straipsnio 10 dalis) ir skundą – asmens kreipimąsi į viešojo administravimo subjektą, kuriame tas asmuo nurodo, kad yra pažeistos jo ar kito asmens teisės ar teisėti interesai, ir prašo juos apginti (VAĮ 2 straipsnio 12 dalis). Vadovaujantis VAĮ 11 straipsnio 1 dalimi, asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintas taisykles. VAĮ 19 straipsnio 1 dalyje viena iš nurodytųjų administracinių paslaugų, be kita ko, yra ir teisės aktų nustatytų dokumentų, kurių turėjimas patvirtina viešojo administravimo subjekto suteikiamos teisės įgijimą, išdavimas (1 punktas).

Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 „Dėl Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių patvirtinimo“, reglamentuoja prašymų ir skundų nagrinėjimą ir asmenų aptarnavimą viešojo administravimo subjektuose, taip pat subjektuose, kurie teikia viešąsias paslaugas ir nagrinėja prašymus ir skundus dėl šių viešųjų paslaugų (1 punktas). Pagal šių taisyklių 35 punktą prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją. Į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį: į prašymą suteikti administracinę paslaugą atsakoma suteikiant prašomą vieną iš VAĮ 19 straipsnio 1 dalyje nurodytųjų administracinių paslaugų (ar prašomas kelias administracines paslaugas) arba pateikiant motyvuotą atsisakymą tą padaryti (Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių 45.1 papunktis).

Bendrieji reikalavimai administraciniam sprendimui įtvirtinti VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 1–8 punktuose. Šio straipsnio 5 dalies 4–6 punktuose, be kita ko, numatyta, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyta: atliekamas tvarkomasis veiksmas arba asmenims nustatytos teisės ir (ar) pareigos (VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 4 punktas), administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės (VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 punktas) ir administracinio sprendimo motyvai (VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 6 punktas). LVAT praktikoje yra konstatuota, kad šia teisės norma iš esmės yra siekiama užtikrinti, kad asmeniui, dėl kurio yra priimtas atitinkamas individualus administracinis aktas, būtų žinomi šio akto priėmimo teisinis bei faktinis pagrindai, motyvai. Individualiame administraciniame akte motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Akte turėtų būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi, priimdamas administracinį aktą (žr., pvz., LVAT 2021-09-15 sprendimą administracinėje byloje Nr. A-2099-602/2021; ir kt.).

Pažymėtina, kad Komisija 2024-10-17 sprendimu, panaikinusi atsakovės 2024-08-28 sprendimą, įpareigojo Administraciją teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais pateikti pareiškėjams atsakymą dėl jų 2024-07-19 prašymo, t. y. pateikti tinkamai pagrįstą atsakymą į šį prašymą. Iš skundžiamo 2024-11-11 Sprendimo turinio matyti, kad Administracija 2024-07-19 prašymą išnagrinėjo iš naujo ir nustatė papildomus jo trūkumus.

VAĮ 3 straipsnio 4 punkte įtvirtintas įstatymo viršenybės principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Išsamumo principas 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 (VAĮ 3 straipsnio 5 punktas). Pagal VAĮ 3 straipsnio 9 punktą visi viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi ir objektyvumo principu, reiškiančiu, kad administracinio sprendimo priėmimas ir kiti oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs. Komisijos vertinimu, atsakovė nesilaikė šių principų, priimdama skundžiamą Sprendimą dėl pareiškėjų 2024-07-19 prašymo išduoti pažymą ir pareiškėjams nustatydamą papildomas pareigas.

Vadovaujantis Reglamento 121 punktu, nustačius prašymo trūkumus (kad schemą parengė neturintis teisės rengti tokią schemą asmuo ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti

naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, arba būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį) prašymas gražinamas pateikėjui, nurodant atsisakymo išduoti pažymą motyvus. Taigi, Reglamentas aiškiai nurodo pagrindus, kurie vertinami ir kuriuos nustačius prašymas gali būti gražintas pareiškėjams, nurodant atsisakymo išduoti pažymą motyvus. T. y. kad schemą parengė neturintis teisės rengti tokią schemą asmuo, ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, arba būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį.

Šiuo atveju buvo priimtas Sprendimas, kuriame išdėstyti du skirtingi patvarkomieji veiksmai – nurodomi 2024-07-19 prašymo trūkumai ir prašoma pateikti prašymą tikslinančius dokumentus ir informaciją bei tuo pačiu priimamas sprendimas neišduoti pažymos. Skundžiamame Sprendime nenurodyta, kad prašymas gražinamas pareiškėjams tikslinti (pildyti), nenustatomas joks terminas šiems veiksams atlikti, papildomai informacijai pateikti. Tokie viešojo administravimo subjekto veiksmai nelaikytini tinkamais ir nesuderinami su gero administravimo principu. Tokie viešojo administravimo institucijos veiksmai, kai nesiremiam gero administravimo principu siekiant padėti besikreipiančiam asmeniui įgyvendinti jo teises, o formaliai ir biurokратиškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos, pripažintini neteisėtais (pvz., LVAT 2015-06-25 nutartis administracinėje byloje Nr. A-2150-492/2015, 2021-03-24 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1826-629/2021).

Sprendime, vadovaujantis STR 1.07.03:2017 119 punktu, pareiškėjams nurodoma pateikti visų pastato savininkų sutikimus, priimtus Civilinio kodekso 4.75 straipsnio nustatyta tvarka.

STR 1.07.03:2017 119 punktu (redakcija, galiojusi 2024-07-19 prašymo pateikimo metu) buvo nustatyta, kad parengus schemą, *statinių ar patalpų savininkai* ar valdytojai kreipiasi į Subjektą, pateikdami laisvos formos prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotą nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį, patvirtinančią, kad nekilnojamojo turto kadastro objektus suformavus kaip naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, jie galės būti naudojami pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo. Prašyme nurodomi patalpos (-ų), statinio (-ių) esami unikalūs numeriai ir žemės sklypo kadastrinis numeris. Su prašymu pateikiama schema (2 egz.) ir elektroninė laikmena su schemos kopija, *rašytiniai patalpos (-ų) ar statinio (-ių) savininkų* ar valdytojų sutikimai, patalpos (-ų) ar statinio (-ių) iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo kadastro duomenų byla (-os) ar jos (jų) kopija (-os).

Taigi, minėta Reglamento nuostata nenumatė pareigos kartu su prašymu išduoti pažymą apie naujai suformuotos patalpos galimybę naudoti pagal paskirtį pateikti ir visų pastato (kuriame yra patalpa) savininkų ar valdytojų sutikimų, bet numatė pareigą pateikti patalpos (-ų) savininkų ar valdytojų sutikimus. Byloje pateikti Nekilnojamojo turto registro duomenys (2024-05-06 Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašų duomenys) patvirtina, kad patalpos, adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje vienintelė savininkė yra pareiškėja, o patalpos, adresu *duomenys neskelbtini*, Vilniuje vienintelis savininkas – pareiškėjas. Schemos aiškinamojo rašto duomenimis, pareiškėjai būtent ir siekia šių patalpų sujungimo ir padalinimo į atskirus turtinius vienetus. Administracijos reikalavimas pateikti visų pastato savininkų sutikimus nepagrįstas ir neteisėtas.

Sprendime nurodyta ir tai, kad „Nepateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimai pagal Statybos įstatymo 3 str. 2 d. 1 p. reikalavimą. Jeigu valstybinės žemės patikėtinis yra Vilniaus miesto savivaldybė, prašymą dėl sutikimo išdavimo turėtumėte pateikti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus Žemės tvarkymo ir valdymo poskyriui“. Atsiliepime šiuo aspektu atsakovė pažymėjo, jog Sprendime aiškiai nurodyta, kad buvo nepateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimai pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto reikalavimą. Remiantis Nekilnojamojo turto registro išrašu Nr. 1/27927, žemės sklypas, esantis *duomenys neskelbtini*, Vilniuje, nuosavybės teise priklauso uždarajai akcinei bendrovei „Revirsa“, UAB *duomenys neskelbtini* bei Lietuvos Respublikai, kurios dalį savo žinioje patikėjimo teisės pagrindu turi Vilniaus miesto savivaldybė (1 t., b. l. 154; 2 t., b. l. 3–10).

Tiek 2024-07-19 prašymo pateikimo metu, tiek šiuo metu galiojančios redakcijos Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostata reglamentuoja, kad „Statytojo teisė įgyvendinama, kai: statytojas žemės sklypą (teritoriją), kuriame (kurioje) naujai statomas ar rekonstruojamas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir (ar) naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, išskyrus aplinkos ministro nustatytus atvejus, kai nėra suformuoti žemės sklypai, bet yra gautas valstybinės žemės patikėtinio sutikimas; atliekant kitus statybos darbus (atnaujinant (modernizuojant), remontuojant ar griauinant statinį) *ar statinių pakeitimus (keičiant statinio (jo dalies) paskirtį, formuojant nekilnojamojo turto kadastro objektus) privaloma gauti žemės sklypo (teritorijos) savininko ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimą šiame įstatyme ar kituose Lietuvos Respublikos įstatymuose nustatytais atvejais.*“ Darytina išvada, kad, atliekant statinių pakeitimus (formuojant Nekilnojamojo turto kadastro objektus), tai yra blanketinė teisės norma ir privalomumas, siekiant įgyvendinti statytojo teisę, gauti žemės sklypo (teritorijos) savininko ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimą turi būti nustatytas ir kitoje Statybos įstatymo arba kito Lietuvos Respublikos įstatymo normoje. Administracija Sprendime neįvardijo tokio teisinio pagrindo – Statybos įstatymo ar kito Lietuvos Respublikos įstatymo konkrečios teisės normos – kurioje būtų nustatytas toks imperatyvus reikalavimas. Pažymėtina, kad tokio privalomumo (pagal Statybos įstatymo 3 straipsnį ir Reglamento 119 punkto nuostatas, galiojusias atsakovei nagrinėjant pareiškėjų 2024-07-19 prašymą), formuojant Nekilnojamojo turto kadastro objektus Reglamento 118 punkte nurodytais būdais, kartu su prašymu išduoti pažymą apie šių objektų galimybę naudoti pagal paskirtį pateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ir (ar) valstybinės žemės patikėtinio sutikimą nenurodė ir Aplinkos ministerija, šioje byloje raštu gautoje nuomonėje.

Atkreiptinas dėmesys, kad nuo 2024-11-01 galiojančios Reglamento redakcijos 113 punktas numato naujų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo schemas rengimą tik formuojant naujus Nekilnojamojo turto kadastro objektus – inžinerinius statinius. Kaip pažymėjo Aplinkos ministerija jos raštu nuomonėje, vadovaujantis nuo 2024-11-01 įsigaliojusios Statybos įstatymo redakcijos 24 straipsnio 1 dalies 13 punktu ir 27 straipsnio 1 dalies 6¹ punktu, nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo projektas rengiamas ir privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą – leidimą formuoti nekilnojamojo turto kadastro objektus – šio įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka užbaigtame statyti statinyje atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais formuojant naujas patalpas, atliekant atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotų patalpų padalijimą, atidalijimą, sujungimą, perdalijimą (amalgamaciją), taip pat atliekant šio įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka užbaigtų statyti pastatų padalijimą, atidalijimą, sujungimą, perdalijimą, kai atliekami tik statinio paprastojo remonto darbai arba neatliekami jokie statybos darbai.

Komisijos vertinimu, priimdama skundžiamą Sprendimą, Administracija nepagrįstai, pažeisdama teisės aktų reikalavimus dėl prašymo vertinimo procedūros, nustatė pareiškėjams naujus 2024-07-19 prašymo trūkumus, reikalaudama perteklinių duomenų (visų pastato (kuriame yra patalpa) savininkų ar valdytojų sutikimų) pateikimo, nenurodydama aiškaus teisinio pagrindo dėl reikalavimo pateikti žemės sklypo (teritorijos) savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimus, todėl jau vien šiuo pagrindu Sprendimas nelaikytinas teisėtu ir papildomai atsakovės nustatyti kiti 2024-07-19 prašymo trūkumai Komisijos nevertinami ir dėl jų nepasisakoma.

Sprendime nurodoma, kad jis priimtas remiantis ABTĮ 91 straipsniu, 3 straipsnio 2 dalimi, vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, LVAT praktika dėl individualaus administracinio akto motyvų ir kt.

ABTĮ 91 straipsnyje įtvirtinti skundžiamų teisės aktų panaikinimo pagrindai, o 3 straipsnio 2 dalimi nustatyta, kad teismas nevertina ginčijamo teisės akto ir veiksmų (neveikimo) politinio ar ekonominio tikslingumo požiūriu, o tik nustato, ar konkrečiu atveju nebuvo pažeistas įstatymas ar kitas teisės aktas, ar viešojo administravimo subjektas neviršijo kompetencijos, taip pat ar teisės aktas arba veiksmas (neveikimas) neprieštaruoja tikslams ir uždaviniams, dėl kurių institucija buvo įsteigta ir gavo įgaliojimus. Pažymėtina, kad ABTĮ nustato administracinių bylų dėl ginčų, kylančių iš administracinių teisinių santykių, nagrinėjimo tvarką (1 straipsnio 1 dalis), todėl Administracijos veiksams pažymos apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį išdavimo procedūroje netaikomas.

Sprendime Administracija nurodė, kad taikė faktinio turinio viršenybės prieš formą principą, pacitavo Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių 13 punktą. Taip pat Sprendime nurodoma, kad Sprendimas parengtas remiantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 59 dalimi, 47 straipsnio 1 dalimi, 49 straipsniu.

Pažymėtina, kad Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių 13 punkto nuostatos buvo minimos ir 2024-08-28 sprendime, dėl jų Komisija pasisakė 2024-10-17 Komisijos sprendime. Nurodytas teisinis pagrindas yra iš esmės įtvirtinantis bendrą principą, kad vertinamas turinys, o ne forma, todėl atsakovė turėjo remtis konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis ir teisės normomis. Paminėtos Statybos įstatymo nuostatos, tačiau nepaaiškinama, kokioms faktinėms aplinkybėms jos taikomos. Vien teisės aktų nuostatų nurodymas ir jų citavimas Sprendime nelaikytinas tinkamu sprendimo pagrindimu.

Sprendime padaryta išvada, kad patalpos, kurios formuojamos atskirais turtiniais vienetais, nebebus naudojamos tai paskirčiai, kuriai buvo suprojektuotos, nes siekiama suformuoti gyvenamosios paskirties patalpas.

Ši išvada pagrįsta STR 2.02.01:2004 nuostatomis bei Sprendime pateiktais duomenimis apie viešai prieinamą skelbimą apie analogiško išplanavimo patalpų nuomą.

STR 2.02.01:2004 VII skyriaus 14 punkte įtvirtinta, kad minimalus vonios kambario kartu su tualetu plotas – 4 m² (14.1 papunktis), o buto bent vieno kambario plotas – 16 m² (14.2 papunktis), kas sudaro 20 m², o tokio ploto užtenka minimaliai gyvenamosios paskirties patalpai suformuoti. STR 2.02.01:2004 10 lentelėje nurodoma, kad minimalus gyvenamosios ir kitos buto patalpos aukštis yra 2,5 m, o toks aukštis yra kiekviename naujai formuojamame vienete. STR 2.02.01:2004 9 lentelėje nustatytas minimalus virtuvės nišos gylis yra 0,7 m ir tai yra kiekviename naujai formuojamame turtiniame vienete. Sprendime taip pat nurodoma, kad įėjimo durys kiekviename naujai formuojamame turtiniame vienete yra numatytos ne per centrą patalpos, bet iš šonų, paliekant vietos palei bendro naudojimo koridorius vonioms su tualetais, o šalia jų – nišas virtuvėms.

Komisija pažymi, kad Sprendime pateikti naujai formuojamų patalpų panašumai į gyvenamosios paskirties patalpas, tačiau nepateikta jokių įrodymų, kad pareiškėjai šias patalpas naudos kaip gyvenamąsias. Vien tai, kad naujai suformuotos patalpos yra atitinkamo dydžio, aukščio ir išplanavimo, neleidžia daryti kategoriškos išvados, kad šios patalpos bus naudojamos ne pagal jų paskirtį. Duomenų, kad skelbimuose būtų nurodytos *tos pačios* patalpos kaip ir pareiškėjų 2024-07-19 prašyme, byloje taip pat nepateikta. Taigi, atsakovės išvada, kad paneigiamos galimybės naudoti naujai suformuotus nekilnojamojo turto objektus pagal administracinę paskirtį, pagrįsta prielaidomis.

Įvertinusi išdėstyta, Komisija prieina prie išvados, kad skundžiamas Administracijos 2024-11-11 Sprendimas nėra tinkamai pagrįstas teisės aktų nuostatomis, grindžiamas hipotetinėmis išvadomis, todėl neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimų ir yra naikintinas. Atsakovė įpareigotina priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą dėl pareiškėjų 2024-07-19 prašymo.

Nustatytų teisinių ir faktinių aplinkybių pagrindu pareiškėjų skundas tenkintinas.

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

n u s p r e n d ž i a:

Panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-11-11 sprendimą Nr. A256-1459/24(2.15.2.48E-ARC) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo *duomenys neskelbtini* ir *duomenys neskelbtini*, Vilniuje“.

Įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą dėl pareiškėjų V. O. ir R. O. (R. O.) 2024-07-19 prašymo.

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

Komisijos posėdžio pirmininkė

Inga Lipnickienė

Komisijos nariai

Vytautas Kurpuvesas

Inga Morkvėnienė