



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

### SPRENDIMAS

2025 m. vasario 7 d. Nr. 21RE3-29 (AG3-16/24-2025)  
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas ir pranešėjas), Danutės Kulikauskienės, Ramintos Ramanauskienės ir Svetlanos Sinkevičienės, sekretoriaujant Ingridai Mačiulienei, dalyvaujant pareiškėjui „Asmuo X“, atsakovės Šiaulių miesto savivaldybės administracijos atstovei A. L.,

Komisijos posėdyje išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo „Asmuo X“ skundą atsakovei Šiaulių miesto savivaldybės administracijai dėl įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėjas „Asmuo X“ (toliau – ir pareiškėjas) 2025 m. sausio 17 d. pateikė Komisijai skundą „Dėl koridoriaus plovimo ir žolės pjovimo“ (toliau – ir skundas; b.1. 1), kuriuo prašo įpareigoti Šiaulių miesto savivaldybės administraciją (toliau – atsakovė arba Administracija) priimti sprendimą ir pateikti raštišką atsakymą.

Skunde pareiškėjas nurodo – cituojama: „Kreipėmės liepos 1 d. dėl žolės pjovimo ir koridoriaus valymo, norėjome kad savivaldybės butai neturėtų teisės į žodį (pritarimo) norime kad savivaldybė prisidėtų, deja atsakymo nėra <...>“. Pasak pareiškėjo, Administracija liepos 25 d. pateikė tarpinį atsakymą, tačiau galutinio raštiško atsakymo nepateikė.

*Atsakovė atsiliepime nesutinka su pareiškėjo skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.*

Atsiliepime (b. 1. 7-9) atsakovė nurodo, kad Pareiškėjas 2024 m. liepos 1 d. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui pateikė prašymą (toliau – ir Prašymas), kuriame nurodė, kad daugiabučio namo, adresu (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, gyventojai (toliau – ir daugiabutis namas) nesutinka mokėti įmonei už aplinkos tvarkymo, valymo darbus. Pareiškėjas Prašymą grindė argumentu dėl didelės teritorijos ir bendro naudojimo patalpų valymo kainos. Atsakovė 2024 m. liepos 25 d. raštu Nr. SG-950 „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose“ informavo pareiškėją, kad bus inicijuotas daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas.

Administracija pažymi, kad patikrinus VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre (toliau – ir Registras) duomenis, buvo nustatyta, jog daugiabučio namo bendro naudojimo objektų valdymas vykdomas sudarytos Jungtinės veiklos sutarties pagrindu. Tačiau Registre nėra nurodyta, kas yra Jungtinės veiklos sutarties įgaliotas asmuo (toliau – ir Įgaliotas asmuo). Kadangi Registre nėra nurodyta, kas yra Įgaliotas asmuo, atsakovė negalėjo pateikti rašto, kuriame būtų prašoma Įgalioto asmens pateikti dokumentus daugiabučio namo valdytojo veiklos neplaniniam patikrinimui. Todėl,

vadovaujantis Šiaulių miesto daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisyklių, patvirtintų Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T-395 (su vėlesniais pakeitimais) „Dėl Šiaulių miesto daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisyklių patvirtinimo“ (toliau – ir Veiklos priežiūros taisyklės) 17 punktu, vyriausiasis specialistas, paskirtas vykdyti kontrolieriaus funkcijas telefoninio pokalbio metu paprašė pareiškėjo raštu pateikti informaciją, kas yra Įgaliotas asmuo, tačiau informacija nebuvo pateikta.

Atsakovė taip pat atsiliepime atkreipia dėmesį, kad 2024 m. rugsėjo 19 d. iš daugiabučio namo buto (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, buvo gautas kitos savininkės analogiškas prašymas, kaip ir Pareiškėjo. Šiuo atveju atsakovė 2024 m. spalio 21 d. raštu Nr. SG-1329 „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose“, informavo, kad bus inicijuotas daugiabučio namo neplaninis patikrinimas bei prašė nurodyti, kas yra Jungtinės veiklos sutarties įgaliotas asmuo, kuris atsakingas už daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymą. Tačiau į šį atsakovės raštą/prašymą taip pat nebuvo atsakyta. Nepaisant to, kontrolierius su pareiškėju susisiekė telefonu dar kartą ir prašė raštu pateikti informaciją, kas yra Įgaliotas asmuo, kad atsakovė galėtų jam išsiųsti raštą, kuriame būtų paprašyta Įgalioto asmens pateikti dokumentus neplaniniam patikrinimui.

Atsiliepime nurodoma, kad 2024 m. lapkričio 6 d. pareiškėjas pateikė atsakovei informaciją, kas yra Įgaliotas asmuo. Atsakovė, atsižvelgdama į pareiškėjo raštu pateiktą informaciją, 2024 m. gruodžio 2 d. raštu Nr. SG-1539 „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, Jungtinės veiklos sutarties įgalioto asmens veiklos neplaninio patikrinimo“ pateikė informaciją, kad Administracija inicijuoja daugiabučio namo neplanuotą patikrinimą bei nurodė pateikti dokumentus. 2024 m. gruodžio 3 d. Įgaliotas asmuo el. paštu pateikė atsakovei prašomus dokumentus.

Atsakovas atkreipia dėmesį, kad Veiklos priežiūros Taisyklių 21 punkte numatyta, jog neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į neplaninio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį valdytojas vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus. Remiantis išdėstytu atsiliepime teigiama, kad 3 mėnesių neplaninio patikrinimo terminas turėtų būti skaičiuojamas nuo 2024 m. lapkričio 6 d. rašto (reg. Nr. TRG-2596), kai atsakovas gavo informaciją apie Įgaliotą asmenį.

Paminėtų aplinkybių kontekste pažymima, kad 2024 m. gruodžio 4 d. atsakovė gavo pranešimą, jog 2024 m. gruodžio 18 d. organizuojamas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas. Susirinkimo metu buvo planuojama nutraukti jungtinės veiklos sutartį ir pasirinkti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorių. 2025 m. sausio 8 d. Įgaliotas asmuo pateikė prašymą (reg. Nr. TRG-53) „Nutraukti jungtinės veiklos sutartį ir paskirti naują administratorių“. Taip pat Įgaliotas asmuo 2025 m. sausio 27 d. pateikė 2024 m. gruodžio 18 d. protokolą Nr. (duomenys neskelbtini) su dalyviu sąrašu, kuriame nuspręsta nutraukti jungtinės veiklos sutartį.

Atsiliepime nurodoma, kad Taisyklių 23 punkte yra numatyta, jog „Neplaninis patikrinimas kontrolieriaus sprendimu nedelsiant nutraukiamas, kai paaiškėja, kad valdytojas (fizinis asmuo) mirė arba fizinis ir juridinis asmuo nebėra valdytojas.“ Atkreipiamas dėmesys, kad tas pats reglamentavimas įtvirtintas ir Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems paskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymu ir

kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“ 23 punkte.

Administracija, remdamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 4.84 straipsnio 1 dalimi, atsižvelgusi į tai, kad 2024 m. gruodžio 18 d. daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkų susirinkimo protokolu Nr. V24-0459385-1 nuspręsta nutraukti Jungtinės veiklos sutartį, Įgalioto asmens neplaninį patikrinimą planuoja nutraukti ir inicijuoti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimą.

Atsiliepime akcentuojama, kad pareiškėjas turi informaciją apie susidariusią situaciją ir priimamų sprendimų eigą, tai, pasak atsakovo, patvirtina pareiškėjo raštai bei parašas daugiabučio namo susirinkimo protokole

Kartu atsiliepime išdėstytų argumentų kontekste atkreipiamas dėmesys, kad Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija (toliau – ir TM) 2025 m. sausio 6 d. pateikė raštą Nr. SAVP-2025/8 „Dėl jungtinės veiklos sutarčių duomenų“, kuriame numatyta, kad TM vertina galimas alternatyvas dėl galimybės savivaldybėms gauti jungtinės veiklos sutarčių duomenis reikalingus vykdant įstatymais pavestą funkciją – atlikti bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę. Viena iš sprendimo alternatyvų – keisti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymą, įgalinant savivaldybes Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 42 punkte numatytos funkcijos vykdymui gauti Nekilnojamojo turto registro dokumentų (t. y. jungtinės veiklos sutarčių) kopijas. Todėl galima daryti išvadą, kad negalėjimas gauti Jungtinės veiklos sutarties duomenų (negalėjimas sužinoti, kas yra Įgaliotas asmuo) yra sisteminė problema, kuri sukelia nepatogumų vykdant įstatymais pavestą funkciją – atlikti daugiabučio namo valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę (nagrinėjamu atveju neplaninį patikrinimą).

#### *Skundas atmestinas.*

Ginčas šioje administracinėje byloje kilo, iš esmės, dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos veiksmų, nagrinėjant 2024 m. liepos 1 d. pareiškėjo prašymą (minėta, Prašymas).

Byloje nustatyta, kad pareiškėjas 2024 m. liepos 1 d. pateikė Administracijai Prašymą (b. l. 9), kuriame išreiškė nepasitenkinimą dėl mokamų mokesčių už daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, ir nurodė, kad gyventojai sutinka patys tvarkyti minėtus objektus.

Administracija, reaguodama į gautą Prašymą, 2024 m. liepos 25 d. raštu Nr. SG-950 „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose“ (toliau – ir Raštas) informavo pareiškėją, kad bus inicijuojamas daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas, o apie patikrinimo rezultatus bus pranešta vėliau.

Pareiškėjas skunde teigia, kad Raštu negavo norimos informacijos iš viešojo administravimo subjekto ir prašo Komisijos įpareigoti atsakovą atitinkamą informaciją pateikti.

Atsakovė, pagrįsdama vėlavimą atsakyti pareiškėjui, atsiliepime nurodo, kad patikrinus Registre duomenis nustatė, kad daugiabučio namo, nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas - sudaryta jungtinės veiklos sutartis. Tačiau Registre nėra pateikta informacija, kas yra jungtinės veiklos sutarties įgaliotas asmuo (toliau - Įgaliotas asmuo). Todėl atsakovė negalėjo kreiptis į Įgaliotą asmenį dėl dokumentų neplaniniam patikrinimui pateikimo.

Nustatyta, kad daugiabutis gyvenamasis namas (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, kuriame gyvena ir pareiškėjas, yra valdomas jungtinės veiklos sutarties pagrindu. Atsižvelgiant į gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini) gyventojų nepasitenkinimą dėl mokamų paslaugų įkainių už namo bendrojo naudojimo patalpų ir teritorijos priežiūrą, 2025 m. sausio 8 d. Įgaliotas asmuo pateikė prašymą (reg. Nr. TRG-53) (b. l. 15) „Nutraukti jungtinės veiklos sutartį ir paskirti naują administratorių“. Taip pat Įgaliotas asmuo 2025 m. sausio 27 d. pateikė 2024 m. gruodžio 18 d. protokolą Nr. (duomenys neskelbtini) (b. l. 11) su dalyviu sąrašu, kuriame nuspręsta nutraukti jungtinės veiklos sutartį.

Posėdžio metu atsakovės atstovė Komisijai pateikė prašymą, kuriuo paprašė prijungti prie bylos 2025 m. vasario 4 d. atsakymą Nr. TRS-110 „Dėl pateikto rašto“ D. L. (b. l. 34-35) ir analogišką raštą Nr. TRS-109 pareiškėjui (b. l. 27-28) (toliau – Atsakymai), prie kurių pridėtas 2024 m. gruodžio 31 d. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas Nr. (duomenys neskelbtini).

Kaip matyti iš Atsakymų turinio, jais atsakyta į pareiškėjo 2024 m. liepos 1 d. Prašymą. Atsakymuose atsakovė nurodo, kad atliktas daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, neplaninis patikrinimas, Įgalioto asmens veiklos patikrinimas nutrauktas paaiškėjus, kad valdytojas nebėra valdytojas, nes atsistatydino iš pareigų.

Atsiliepime, kaip minėta atsakovė pagal savo kompetenciją įsipareigojo inicijuoti daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimą.

Taigi, atsakovė, pateikė pareiškėjui informaciją apie neplaninį patikrinimą ir jo nutraukimo objektyvias priežastis (Įgaliotas asmuo atsistatydino iš pareigų). Posėdžio metu pareiškėjui išsakius pageidavimą patiems tvarkyti daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini) valdymo klausimus, pareiškėjui buvo išaiškintas teisinis reglamentavimas, kad CK 4.83 straipsnio 3 punkte numatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. CK numatyta trys bendrosios nuosavybės valdymo formos. Gyventojai gali pasirinkti kurti daugiabučių namų savininkų bendriją arba pasirašyti jungtinės veiklos sutartį. Šiuo atveju, daugiabučio namo, adresu (duomenys neskelbtini), Šiauliuose, valdymo forma – jungtinės veiklos sutartis. CK 4.84 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

Atsakovė pagal savo vykdomų funkcijų pobūdį yra viešojo administravimo subjektas, todėl jos veiklai taikytinos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) normos, kurios, be kita ko, garantuoja teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą (VAI 1 straipsnis). Šis įstatymas numato dvi kreipimosi į viešojo administravimo subjektus formas: prašymas – su asmens teisių ar teisėtų interesų pažeidimu nesusijęs asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą prašant atlikti teisės aktuose nustatytus veiksmus (VAI 2 straipsnio 10 dalis); skundas – asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą dėl pažeistos asmens teisės ar teisėtų interesų, prašant juos apginti (VAI 2 straipsnio 12 dalis). Pagal VAI 11 straipsnio 1 dalį, asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 patvirtintų Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių (toliau – Taisyklės) 35 punkte nustatyta, jog prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją.

Įvertinus bylos medžiagą matyti, kad atsakovė iš principo nesilaikė tam tikrų Taisyklių reikalavimų, kaip antai 34 punkto, numatančio jeigu prašymui ar skundui išnagrinėti būtina informacija ir dokumentai, kuriuos privalo pateikti besikreipiantis asmuo, o institucija tokios informacijos ir dokumentų pati neturi ir gauti negali, per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo institucijoje dienos ji kreipiasi į asmenį raštu, prašydama pateikti šią informaciją ir dokumentus, ir praneša, kad prašymo ar skundo nagrinėjimas stabdomas, kol bus pateikta prašymui ar skundui išnagrinėti būtina informacija ir dokumentai, ir gali būti nutrauktas, jeigu asmuo trūkstantį dokumentų nepateiks. Jeigu per institucijos nustatytą terminą, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos, prašymui ar skundui išnagrinėti būtina informacija ir dokumentai negaunami, prašymo ar skundo nagrinėjimas institucijos vadovo ar jo įgalioto asmens sprendimu gali būti nutraukiamas ir per 3 darbo dienas nuo institucijos nustatyto termino suėjimo dienos visi asmens institucijai pateikti dokumentų originalai gražinami asmeniui ir nurodoma gražinimo priežastis. Institucija pasilieka šių dokumentų kopijas. Nors atsakovė atsiliepime pažymi, kad Administracijos Turto valdymo skyriaus

vyriausiasis specialistas paskirtas vykdyti kontrolieriaus funkcijas telefoninio pokalbio metu paprašė pareiškėjo raštu pateikti informaciją, kas yra Įgaliotas asmuo, tačiau informacija nebuvo pateikta, Komisija sprendžia, jog tai nebuvo pakankami atsakovės veiksmai, kurie buvo atlikti nuo 2024 m. liepos 1 d. (iki pareiškėjo Prašymo pateikimo dienos atsakovei).

Taip pat netinkamai realizuota VAI 10 straipsnio 4 dalies nuostata, kad viešojo administravimo subjektas administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos. Jeigu prašymas ar skundas gautas po darbo valandų, poilsio ar šventės dieną, jo gavimo diena laikoma po jos einanti darbo diena. Kai dėl objektyvių priežasčių per šį terminą administracinis sprendimas negali būti priimtas, viešojo administravimo subjektas šį terminą gali pratęsti ne ilgiau kaip 10 darbo dienų. Asmeniui apie tokį termino pratęsimą per 5 darbo dienas nuo sprendimo pratęsti terminą priėmimo dienos pranešama raštu ir nurodomos pratęsimo priežastys.

Įvertinus bylos medžiagą, Komisija konstatuoja, kad pareiškėjui į jo 2024 m. liepos 1 d. prašymą atsakyta, pateikta tinkama informacija apie daugiabučio gyvenamojo namo valdymo ypatumus, todėl neliko ginčo dalyko, pareiškėjo skundas turi būti atmestas.

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

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjo „Asmuo X“ skundą atmesti kaip nepagrįstą.

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

Posėdžio pirmininkas

Giedrius Jakubėnas

Komisijos narės

Danutė Kulikauskienė

Raminta Ramanauskienė

Svetlana Sinkevičienė