



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2025 m. liepos 25 d. Nr. 21RE3-136 (AG3-103/24-2025)
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas ir pranešėjas), Vaidos Jokubauskaitės ir Ramintos Ramanauskienės,

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės X skundą atsakovei viešajai įstaigai Statybos sektoriaus vystymo agentūrai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės X (toliau – ir pareiškėja) atstovė advokatė Renata Jatūzytė-Mulevičienė (toliau – pareiškėjos atstovė) 2025 m. birželio 19 d. pateikė Lietuvos administracinių ginčų komisijai (toliau – LAGK) skundą „Dėl viešosios įstaigos Statybos sektoriaus vystymo agentūros 2025-05-26 sprendimo Nr. SRV-3-(14.8E) dėl ypatingojo statinio statybos rangovų veiklos įvertinimo“ (toliau – skundas), kuriuo prašo panaikinti viešosios įstaigos Statybos sektoriaus vystymo agentūros (toliau – atsakovė arba SSVA) 2025 m. gegužės 26 d. sprendimą Nr. SRV-3-(14.8E) „Dėl ypatingojo statinio statybos rangovų veiklos įvertinimo“ (toliau – Sprendimas) ir įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2023 m. liepos 5 d. prašymą dėl [duomenys neskelbtini], nešalinamų defektų (toliau – Prašymas), „<...> dėl to sudarant naują ekspertų komisiją ir nusprendžiant rangovui UAB „Y“ taikyti Statybos įstatymo 22 straipsnio 5 dalyje numatytą atsakomybę <...>“. Taip pat pareiškėja prašo išreikalauti iš SSVA visą su Prašymo nagrinėjimu ir skundžiamo Sprendimo priėmimu susijusią medžiagą.

Skunde pareiškėjos atstovė nurodo, kad pareiškėja yra daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorius Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. A-4464 ir 2022 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. A-3802 paskirtas administruoti pastato, esančio [duomenys neskelbtini], unikalus numeris [duomenys neskelbtini] (toliau – Pastatas), bendrojo naudojimo objektus.

Pareiškėja su UAB „Y“ (toliau – ir Rangovas) 2017 m. lapkričio 6 d. sudarė rangos sutartį Nr. [duomenys neskelbtini] (toliau – Sutartis) dėl Pastato fasadų remonto ir nuogrindos įrengimo darbų atlikimo.

Sutarties specialiosios dalies 1.8 punkte įtvirtinta, jog Rangovas atliktiems darbams suteikia 5 metų garantiją, bendrosios dalies 4.7 punkte nurodyta, kad visi garantiniai laikotarpiai skaičiuojami nuo atliktų darbų priėmimo – perdavimo akto pasirašymo dienos. Darbus pagal Sutartį Rangovas baigė 2018 m. birželio mėn.

Pareiškėjos atstovė pateikia Pastato apžiūrų eigos aplinkybes, surašytus Būklės aktus, juose užfiksuotus Pastato išorinius trūkumus dėl, pareiškėjos vertinimu, nekokybiškai atliktų darbų pagal Sutartį, taip pat susirašinėjimo su Rangovu ir jam teiktų pretenzijų dėl nekokybiškai atliktų darbų chronologinę seką nuo 2019 m. spalio 11 d. iki 2023 m. birželio 5 d. Rangovas su nustatytais Pastato

trūkumais nesutiko, tvirtino, kad defektai nėra garantiniai, darbų remonto išipareigojimai ir darbai pagal Sutartį atlikti kokybiškai.

Pareiškėja 2023 m. birželio 6 d. pateikė VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centrui prašymą taikyti Rangovui sankcijas už sutartinių išipareigojimų nesilaikymą, t. y. akivaizdžių Rangovo atliktų darbų trūkumų nešalinimą. VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centras informavo pareiškėją apie įgaliojimų perleidimą SSVA, todėl pareiškėja Prašymą taikyti Rangovui sankcijas persiuntė SSVA.

Pareiškėja dėsto susirašinėjimo su atsakove chronologinę seką ir pastarosios priimtus tarpinius sprendimus iki 2024 m. rugsėjo 18 d.

Skunde teigiama, kad Pareiškėja, siekdama gauti informaciją apie Prašymo nagrinėjimo eigą, telefonu ir elektroniniu paštu į SSVA kreipėsi 2023 m. liepos 10 d., 2023 m. rugpjūčio 9 d., 2023 m. rugpjūčio 16 d. ir 2023 m. rugsėjo 20 d. Pareiškėjos atstovės teigimu, atsakymą iš SSVA dėl Prašymo nagrinėjimo gavo tik 2023 m. gruodžio 20 d., t. y. po keturių reikalavimų pateikti duomenis apie Prašymo nagrinėjimą ir dviejų (2023 m. spalio 12 d. ir 2023 m. gruodžio 14 d.) kreipimusi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją (toliau – Ministerija), kuriais pareiškėja prašė išnagrinėti susidariusią situaciją dėl SSVA neteikiamos informacijos.

Nurodo, kad 2023 m. gruodžio 20 d. SSVA pateikė tarpinį sprendimą, kuriuo įpareigojo pareiškėją iki 2024 m. vasario 29 d. pateikti nepriklausomo atestuoto statinio ekspertizės rangovo statinio (dalies) ekspertizės aktą apie Rangovo atliktų darbų Pastate kokybę, jų atitikimą statinio projektui bei galiojantiems teisės aktams. Pareiškėja 2024 m. vasario 5 d. pateikė SSVA 2024 m. sausio 30 d. Ekspertinio tyrimo išvadą (toliau – Išvada).

Skunde nurodyta, kad tuo pačiu metu 2024 m. balandžio 30 d., 2024 m. gegužės 13 d. ir 2024 m. birželio 25 d. pareiškėja gavo iš Rangovo pasiūlymus dėl darbų defektų šalinimo, kuriais Rangovas sutiko šalinti tik dalį darbų defektų. Pareiškėja su šiais pasiūlymais nesutiko, kadangi Pastatas patenka į valstybės saugomą kultūros paveldo vietovę miesto centre, judraus eismo zonoje, todėl tik dalinis darbų defektų šalinimas yra negalimas, keliantis pavojų tiek Pastato gyventojų, tiek trečiųjų asmenų turtui, sveikatai ir gyvybei.

Skunde nurodoma, kad pareiškėja 2024 m. gegužės 21 d. iš SSVA gavo dar vieną tarpinį sprendimą, kuriuo SSVA nurodė, kokius reikalavimus turėjo įvykdyti pareiškėja prieš Pastato fasado remontą. Pareiškėjos atstovės teigimu, tai visiškai nesusiję su netinkamu Sutarties vykdymu ir nustatytų Pastato defektų šalinimu ar Rangovo atliekamų pareiškėjos reikalavimų ignoravimu. Taip pat minėtu sprendimu SSVA nepriėmė jokių sprendimų dėl sankcijų Rangovui taikymo, t. y. neišnagrinėjo pareiškėjos Prašymo iš esmės ir pasiūlė pareiškėjai ir Rangovui ginčą spręsti derybų būdu.

Vertindama Prašymo nagrinėjimą kaip vilkinimą, pareiškėja SSVA, Rangovui ir Ministerijai 2024 m. liepos 11 d. pateikė pretenziją, kuria Rangovo pareikalavo ne vėliau kaip iki 2024 m. liepos 31 d. su Pareiškėja suderinti šalintinų Darbų trūkumų (defektų) sąrašą bei suderinti Darbų trūkumų (defektų) šalinimo grafiką, o iš SSVA pareikalavo kuo skubiau tinkamai, išsamiai, operatyviai, laikantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme (toliau – VAI) ir kituose SSVA veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose įtvirtintų reikalavimų, išnagrinėti pareiškėjos Prašymą ir pateikti pagrįstą ir motyvuotą sprendimą dėl pareiškėjos Prašyme nurodytų klausimų esmės.

Pareiškėja 2024 m. liepos 23 d. iš SSVA gavo atsakymą į pretenziją, kuriame nurodoma, jog SSVA, siekdama išnagrinėti aplinkybes, kreipėsi į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos, Kauno miesto savivaldybės administraciją, Kultūros paveldo departamentą prie Kultūros ministerijos, prašydama jų pateikti darbų teisėtumą pagrindžiančius dokumentus. SSVA teigimu, Prašymas nagrinėtinas gavus atsakymus iš minėtų institucijų. SSVA atsakyme taip pat nurodė, kad 2024 m. liepos 22 d. raštu kreipėsi į Rangovą, reikalaudama per 5 darbo dienas nuo pranešimo gavimo dienos pateikti SSVA pareiškėjos ir Rangovo vadovų suderintą ir pasirašytą defektų taisymo plano kopiją.

2024 m. liepos 15 d. Pareiškėja iš Rangovo gavo atsakymą, kuriuo atsakė į 2024 m. liepos 11 d. pretenziją, ir nurodė, kad Pastato defektų šalinimo klausimą siekia spręsti tarpusavio derybų būdu. Pareiškėja 2024 m. liepos 24 d. elektroniniu laišku pakvietė Rangovą susitikti prie Pastato suderinti

defektų šalinimo planą. Susitikimo metu Pastatas buvo apžiūrėtas, padarytos defektų nuotraukos. Pareiškėjos atstovės teigimu, Rangovas vietoje faktiškai pripažino, kad visi pareiškėjos nurodyti Pastato trūkumai yra laikomi defektais. Visgi, konstatavęs šį faktą, Rangovas vengė pripažinti, kad dalis defektų atsirado dėl Rangovo kaltės, nepaisant to, kad jokie kiti asmenys jokių darbų po Rangovo atliktų darbų, nevykdė. Skunde teigiama, kad po susitikimo šalys susitarė, kad žodžiu aptartą defektų šalinimo planą įtvirtins raštu po susitikimo.

Skunde nurodoma, kad pareiškėja 2024 m. liepos 30 d. gavo Rangovo parengtą rašytinį Pastato defektų šalinimo planą. Susipažinusi su Rangovo pateikto plano turiniu, Pareiškėja pastebėjo, kad į defektų šalinimo planą neįtraukta dalis defektų, kuriuos Rangovas ne tik faktiškai pripažino, bet ir sutiko juos pašalinti, todėl pareiškėja tą pačią dieną Rangovui pateikė papildytą defektų šalinimo planą. Rangovas 2024 m. rugpjūčio 1 d. Pareiškėjai pateikė atsakymą į pareiškėjos pastabas dėl defektų šalinimo plano, kuriuo nurodė, kad ne tik nepripažįsta savo atsakomybės dėl trūkumų, kuriuos susitikimo metu pripažino defektais, bet ir nešalins dalies Pastato fasado trūkumų, kuriuos susitikimo metu žodžiu Rangovas įsipareigojo pašalinti.

Atsižvelgiant į tai, pareiškėja 2024 m. rugpjūčio 7 d. rašte SSVA išsamiai nurodė, kad Rangovas nesutinka šalinti visų darbų defektų, ir pakartotinai pareikalavo nedelsiant nagrinėti Rangovo atsakomybės klausimą dėl Sutarties pažeidimo ir statybos rangos defektų nešalinimo.

Pareiškėja 2024 m. rugsėjo 18 d. iš SSVA gavo sprendimą, kuriame nurodyta, jog pareiškėjos Prašymas buvo išnagrinėtas, tačiau minėtame sprendime, pareiškėjos atstovės vertinimu, iš esmės tebuvo nurodytos faktinės aplinkybės apie SSVA komunikaciją, t. y. išvardinti ir pacituoti 25 raštai, kuriuos daugiau nei vienerius metus nuo Prašymo padavimo dienos SSVA neva tyrė, ir nurodyta, kad administracinė procedūra pagal pareiškėjos Prašymą buvo nutraukta. Šį atsakovės sprendimą pareiškėja 2024 m. spalio 15 d. apskundė LAGK. Komisija 2024 m. lapkričio 15 d. administracinio ginčo byloje Nr. AG3-166/25-2025 priėmė sprendimą Nr. 21RE3-178 (toliau – Komisijos sprendimas), kuriuo SSVA 2024 m. rugsėjo 18 d. sprendimas panaikintas, o SSVA įpareigota išnagrinėti pareiškėjos Prašymą.

Skunde teigiama, kad nors Komisijos sprendimo atsakovė neskundė, tačiau jį vykdydama tik imitavo Prašymo nagrinėjimą. Pateikiamos faktinės aplinkybės, susijusios su Prašymo nagrinėjimu po Komisijos sprendimo – SSVA pateiktų raštų, prašymų pareiškėjai ir Rangovui chronologija ir turinys, informacija apie įvykusius SSVA komisijos posėdžius.

Nurodoma, kad SSVA 2025 m. gegužės 26 d. priėmė skundžiamą Sprendimą, kuriuo nusprendė netaikyti Rangovui Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – SI) 22 straipsnio 5 dalyje numatytų poveikio priemonių bei rekomendavo pareiškėjai vadovautis STR 1.05.01:2017 106 punktu ir, jei Rangovas nepašalintų statybos defektų, kreiptis į teismą dėl jo įpareigojimo juos pašalinti, prieš tai informavus Inspekciją (*reikia suprasti – Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija*, toliau – Inspekcija).

Pareiškėjos vertinimu, skundžiamas Sprendimas yra priimtas pažeidžiant imperatyvius VAĮ reikalavimus. Pasak pareiškėjos, Sprendimas privalo būti panaikintas, nes:

1. SSVA atsisakė vykdyti jai VAĮ 5 straipsnio pagrindu suteiktus administracinius įgaliojimus;

1.1. SSVA formaliai ir be jokio teisinio pagrindo sprendė, jog ji neturi kompetencijos priimti sprendimą dėl Rangovo atsakomybės, negavusi Inspekcijos teikimo;

1.2. SSVA be jokio teisinio pagrindo bando priversti pastato bendrasavininkus, kuriuos atstovauja pareiškėja, kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą dėl civilinės Rangovo atsakomybės.

1.3. SSVA Sprendimu paneigė įsiteisėjusį ir jai privalomą vykdyti Komisijos sprendimą;

2. Sprendimas priimtas grubiai pažeidžiant VAĮ reikalavimus, kadangi;

2.1. Sprendimas ir jame padarytos išvados, kurias SSVA naudoja kaip Sprendimo motyvus, yra niekuo nepagrįstos;

2.2. Komisijai 2024 m. lapkričio 15 d. sprendimu įpareigojus SSVA laikytis VAĮ 10 straipsnyje įtvirtintų administracinės procedūros terminų, Prašymo nagrinėjimas buvo tik imituojamas;

3.3. Prašymo nagrinėjimo procesas ir Sprendimo turinys yra tendencingas ir neatitinka viešojo administravimo principų.

Pasisakydama dėl to, kad SSVA formaliai ir be jokio teisinio pagrindo sprendė, jog ji neturi kompetencijos priimti sprendimą dėl Rangovo atsakomybės, negavusi Inspekcijos teikimo, pareiškėja teigia, kad SSVA pareigą nagrinėti Rangovo administracinės atsakomybės klausimą tiesiogiai įtvirtina SSVA įstatai 7.3 ir 7.28 papunkčiai. Taip pat pareiškėja tvirtina, kad minėtą pareigą įtvirtina SĮ (22 straipsnio 5 dalies 5 punktas) ir STR (*reikia suprasti – Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 patvirtintas Reglamentas STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“*, toliau – ir STR). Teigia, kad STR 106.3 papunktis, kuriuo atsakovė vadovaujasi, atspindi tik pačią procedūrą, kaip SSVA gauna informaciją apie rangovo vengimą šalinti garantiniu laiku nustatytus darbų defektus. Teigia, kad pagrindas pradėti SSVA svarstyti Rangovo atsakomybės klausimą – būtent statytojo pateikta informacija apie rangovą. Be kita ko, pažymi, kad STR tik detalizuoja, kad informaciją dėl teisės aktus pažeidžiančio Rangovo SSVA gali pateikti Inspekcija. Tačiau tai nereiškia, kad Rangovo atsakomybės klausimas gali būti nagrinėjamas tik Inspekcijos teikimu ir Inspekcijos teikimas yra dokumentas, kuriuo Inspekcija išsprendžia Rangovo administracinės atsakomybės klausimą. Pareiškėja konstatuoja, kad Sprendime nurodomas motyvas, jog SSVA negali savarankiškai vertinti, ar yra Rangovo vengimas šalinti statinio garantiniu laikotarpiu nurodytus statybos defektus, vien dėl to, kad SSVA duomenis apie teisės aktus pažeidžiantį Rangovą gavo tiesiogiai iš statytojo (pareiškėjos), o ne iš Inspekcijos, yra nepagrįstas, biurokratiškas ir formalus.

Vertindama SSVA siūlymą kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą dėl civilinės Rangovo atsakomybės, pareiškėja replikuoja, jog atsakovė neteisingai aiškina STR 106 punkto nuostatas. Teigia, kad SSVA įgaliojimai nuspręsti, koku teisių gynybos būdu turėtų naudotis pareiškėja, nėra suteikti; SSVA funkcija spręsti dėl Rangovo administracinės atsakomybės už defektų šalinimą apskritai nėra siejama su tuo, ar statytojas dėl Rangovo neteisėtų veiksmų papildomai yra kreipęsis ir į teismą. Pabrėžia, kad administracinė Rangovo atsakomybė dėl Pastate atliktų darbų defektų ir jų nešalinimo yra Pastato bendrasavininkų neteisminis teisių gynybos būdas, numatytas SĮ 22 straipsnyje. Pareiškėja tvirtina, kad poveikio priemonę, t. y. įpareigojimą šalinti defektus, gerokai mažesnėmis laiko ir finansinėmis sąnaudomis gali pritaikyti SSVA – esant situacijai, kai Rangovas nevykdo garantiniu laikotarpiu paaiškėjusių defektų nešalinimo darbų, SSVA privalo įspėti Rangovą ir įpareigoti jį ne vėliau kaip per 3 mėn. nuo įspėjimo dienos pašalinti statybos defektus (SĮ 22 straipsnio 5 dalies 5 punktas). Prašyme pareiškėja aiškiai ir nedviprasmiškai pareikalavo įvertinti Rangovo elgesį viešosios teisės kontekste, t. y. pagal pačios valstybės garantuojamą rangovų veiklos kontrolės mechanizmą įvertinti, ar Rangovo elgesys atitinka viešosios teisės normas ir pritaikyti jam atsakomybę, o tokiam vertinimui nėra būtinas pareiškėjos kreipimasis į bendrosios kompetencijos teismą.

Skundo teiginį, kad SSVA skundžiamu Sprendimu neįgyvendina įsiteisėjusio ir jai privalomo vykdyti Komisijos sprendimo, grindžia tuo, kad atsakovė 2024 m. rugsėjo 18 d. priimtame sprendime buvo nurodžiusi iš esmės analogiškus motyvus, t. y. kad SSVA negalėjo iš esmės išnagrinėti Rangovo atsakomybės klausimo, negavusi teikimo iš Inspekcijos, ir pareiškėjos ir Rangovo ginčas turi būti sprendžiamas civiline tvarka teisme, tačiau Komisija minėtą sprendimą panaikino. Vertina, kad SSVA į skundžiamą Sprendimą pakartotinai surašė Komisijos įvertintus ir panaikintus motyvus.

Pareiškėja tvirtina, kad Sprendimas ir jame padarytos išvados, kurias atsakovė naudoja kaip Sprendimo motyvus, yra nepagrįstos. Akcentuoja VAI 10 straipsnio reikalavimus, pateikia aktualią Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktiką dėl tinkamo administracinio akto pagrindimo. Teigia, kad Sprendime nurodytos tik su komunikacija dėl Prašymo nagrinėjimo susijusios aplinkybės, t. y. nurodoma, kokius raštus nagrinėdama Prašymą gavo SSVA ir cituojamas šių raštų turinys. Pareiškėjos vertinimu, kad Sprendimo išvados, jog SSVA Rangovo pateikta KTU tyrimo ataskaita ir pareiškėjos pateikta UAB „XX“ ekspertinė išvada prieštarauja viena kitai, todėl SSVA nevertins šių dokumentų; ir kad nėra pagrindo nustatyti, kad Rangovas vengia šalinti defektus,

yra nemotyvuotos, kadangi nebuvo atliktas procedūros metu surinktų dokumentų vertinimas. Atkreipia dėmesį, kad minėta Rangovo ataskaitą nėra ekspertinė išvada, ji ne tik kad neprieštarauja, o priešingai – patvirtina Ekspertinėje išvadoje padarytų išvadų teisingumą.

Kaip nurodo pareiškėja, 2024 m. liepos mėn. šalys siekė taikiai susitarti dėl defektų šalinimo, Rangovas pripažino dalį defektų, tačiau šios aplinkybės nepaneigia fakto, kad net pripažinęs dalį defektų, Rangovas šių defektų nepašalina iki šios dienos. Pareiškėjai neaišku kokių pagrindų SSVA padarė išvadą, kad Rangovas neatsisako šalinti darbų defektų. Tokios išvados motyvai nenurodyti ir Sprendime.

Savo poziciją, kad atsakovė tik imituoja Prašymo nagrinėjimą, pareiškėja grindžia tuo, kad SSVA siuntė jai neaiškius ir jokio pagrindo neturinčius įpareigojimus ir galiausiai vėl priėmė identišką niekuo nepagrįstą sprendimą, kurį Komisija jau buvo panaikinusi (perteikia SSVA įpareigojimų turinį ir chronologiją nuo 2024 m. gruodžio 9 d.). Daro išvadą, kad atsakovė ne tik be jokio teisinio pagrindo pakartotinai nesilaikė VAĮ 10 straipsnio 4 dalyje numatytų terminų, bet kartu pažeisdama VAĮ 12 straipsnį tik imitavo Prašymo nagrinėjimą, jokių realių jo nagrinėjimo veiksmų neatliko.

Skundo teiginį, kad Prašymo nagrinėjimo procesas ir Sprendimo turinys yra tendencingas ir neatitinka viešojo administravimo principų, pareiškėja grindžia LVAT praktika dėl gero administravimo principo taikymo viešojo administravimo subjektų veikloje. Pareiškėja kritiškai vertina atsakovės jai pateiktus įpareigojimus įrodinėti Rangovo darbų defektus ir kitų Rangovo teiginių nepagrįstumą, nors iš Rangovo, kuris ir turi paneigti savo atsakomybę bei turi pareigą įrodyti, jog nėra atsakingas už darbų defektus, pagrįsti jo deklaratyvių teiginių teisingumą nereikalavo. Teigia, kad aplinkybes, kad būtent Rangovas turi įrodyti, jog defektus pašalina, pagrindžia su skundu pateikiami UAB Statybos produkcijos sertifikavimo centro, kurio pareigas perėmė SSVA, sprendimai, priimti analogiškomis aplinkybėmis, t. y. kai rangovas nešalina atliktų darbų defektų. Be kita ko, pareiškėja nurodo, jog Rangovui be jokių įrodymų deklaruojant, esą pats Pastatas, o ne Rangovo atlikti darbai yra su defektais, SSVA įpareigojo pareiškėją įrodinėti pačio Pastato kokybę vietoje to, kad įpareigotų Rangovą įrodyti, jog atlikti darbai yra be defektų.

Pareiškėja taip pat teigia, kad 2025 m. kovo 12 d. atestavimo ekspertų komisijos posėdyje šios komisijos nariai rodė prielankumą Rangovui ir kritikavo pareiškėją vien dėl to, kad ji prašė SSVA vykdyti savo tiesiogines funkcijas ir ginti Pastato bendrasavininkų pažeistas teises (perteikiama minėto posėdžio eiga ir fragmentiški dalyvių pasisakymai).

Pareiškėja taip pat teigia, kad atsakovė formaliais pagrindais atsisako vykdyti savo funkcijas būtent Rangovo atžvilgiu, nors kitų rangovų atžvilgiu šias funkcijas įgyvendina tinkamai ir operatyviai (pateikia SSVA sprendimo dėl administracinės atsakomybės taikymo rangovui UAB „YY“ dėl defektų nešalinimo turinį pagal pareiškėjos prašymą).

Apibendrinama teigia, kad nurodytomis aplinkybėmis SSVA priimtas Sprendimas akivaizdžiai prieštarauja viešojo administravimo objektyvumo, nešališkumo ir gero administravimo principams ir toliau sudaro pagrindą nesąžiningam ir teisės aktų reikalavimų nesilaikančiam Rangovui piktnaudžiauti teise nepatiriant jokių teisinių padarinių.

Atsakovė atsiliepimu nesutinka su pareiškėjos skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime atsakovė pirmiausiai pažymi, kad tarp pareiškėjos ir trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Y“ (minėta, Rangovas) iš esmės yra kilęs civilinio pobūdžio ginčas dėl defektų nustatymo.

Atsiliepime dėstomos ginčo faktinės aplinkybės. Nurodoma informacija apie Sutarties sudarymą, taip pat apie Prašymo pateikimą, pateikiamas SSVA susirašinėjimų nuo 2023 m. liepos 14 d. iki 2024 m. lapkričio 18 d. su įvairiais subjektais (pareiškėja, Rangovu, Ministerija, Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos, Kauno miesto savivaldybės administracija, Inspekcija) bei tarpinių SSVA sprendimų turinys.

Atsakovė nurodo, kad ji 2024 m. lapkričio 18 d. gavo Komisijos raštą, kuriuo buvo pateiktas Komisijos sprendimas dėl SSVA sprendimo dalies, kuri susijusi su pareiškėjos Prašymo nagrinėjimu, panaikinimo ir įpareigojimu SSVA priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Atsiliepiame teigiama, kad vykdydama įsiteisėjusį Komisijos sprendimą SSVA 2024 m. gruodžio 10 d. raštu Nr. S-3127-(4.4Mr) kreipėsi į pareiškėją, prašydama per 10 d. d. nuo šio pranešimo gavimo dienos pateikti SSVA informaciją apie neištaisytus Rangovo defektus, kurie fiksuoti 2024 m. liepos 30 d. administratoriaus papildytame pastato defektų šalinimo plane. Taip pat SSVA prašė pateikti kitą, turimą aktualią informaciją dėl atsiradusių ir neištaisytų defektų, adresu [duomenys neskelbtini].

2024 m. gruodžio 17 d. SSVA gavo Rangovo pranešimo kopiją, skirtą pareiškėjai (DVIS reg. 2024-12-17, Nr. G-5534-(4.4Mr)), kuriuo buvo informuojama, jog 2024 m. gruodžio 17 d. 11:00 val. adresu Laisvės al. 94B, Kaunas bus atliekami Rangovo atliktų fasado remonto darbų esamos būklės patikra bei atsiradusių fasado pažaidų atsiradimo priežasčių tyrimas. Taip pat minėtu raštu buvo prašoma pareiškėjos dalyvauti patikroje.

2024 m. gruodžio 17 d. SSVA gavo pareiškėjos raštą Nr. MBK-RI-24-14824 (DVIS reg. 2024-12-18, Nr. G-5560-(4.4Mr)), kuriame nurodyta, kad: „<...> Vykdydami prašymą teikiame 2024-12-11 statinio apžiūros aktą. Papildomai pažymime, kad UAB „Y“ po 2024-07-30 administratoriaus papildyto pastato defektų šalinimo plano nei karto nesikreipė į Administratorių dėl galimybės ištaisyti nustatytus defektus nei pilna, nei daline apimtimi. <...>“.

2024 m. gruodžio 18 d. SSVA gavo pareiškėjos pranešimą (DVIS reg. 2024-12-18, Nr. G-5570-(4.4Mr)), kuriame nurodyta, kad: „<...> Akivaizdu, kad toks kvietimas ir informavimas buvo netinkamas dėl per trumpo reakcijos laiko, kadangi Administratoriui reikalinga suderinti atsakingus asmenis, kurie galėtų dalyvauti apžiūroje. Darbo laikas yra planuojamas iš anksto sudarant Objektų lankymo grafiką. Dėl šių aplinkybių informuojame, kad nepripažinsime jokių be Administratoriaus atstovų atliktų apžiūrų bei priimtų sprendimų bei siūlome pradžioje suderinti visiems tinkamą ir patogų laiką minėtos apžiūros atlikimui. <...>“.

2025 sausio 13 d. SSVA raštu Nr. S-37-(14.3E) kreipėsi į Rangovą, prašydama pateikti SSVA rašytinį paaiškinimą dėl atsiradusių ir neištaisytų defektų, adresu [duomenys neskelbtini]. Perteikia Rangovo 2025 m. sausio 24 d. atsakymo, kuriame Rangovas konstatavo, jog jis niekaip nėra susijęs su Apžiūros akte užfiksuotų defektų atsiradimu, vykdo savo garantinius įsipareigojimus bei pažymėjo, jog nėra atsakingas už viso Pastato eksploataciją, o tik už Darbus, kuriuos vykde, esmę.

Toliau atsiliepiame atsakovė perteikia SSVA raštų nuo 2025 m. vasario 11 d. tiek pareiškėjai, tiek Rangovui turinį, taip pat atkartoja iš minėtų subjektų gautų atsakymų, įskaitant ir pareiškėjos 2025 m. kovo 31 d. skundo dėl SSVA 2025 m. kovo 19 d. priimto sprendimo sustabdyti klausimo svarstymą dėl trūkstamos informacijos ir papildomos informacijos gavimo, esmę. Cituoja 2025 m. gegužės 2 d. atsakovės rašto Nr. S-1110-(14.3E), kaip atsakymo į minėto skundą, turinį.

Nurodo, kad 2025 m. gegužės 15 d. Ypatingojo statinio statybos rangovų atestavimo ekspertai (toliau – Atestavimo ekspertai) nuotoliniu būdu organizuoto posėdžio metu įvertino pateiktus dokumentus, išklausė posėdžio dalyvių argumentus ir, vadovaudamiesi galiojančių teisės aktų nuostatomis, pateikė SSVA direktoriui 2025 m. gegužės 20 d. išvadą Nr. NRVP-5 (toliau – Atestavimo ekspertų išvada), kurioje pasiūlė netaikyti Rangovui SĮ 22 straipsnio 5 dalyje numatytų poveikio priemonių; pareiškėjai vadovautis STR 106 punktu ir jeigu Rangovas nepašalino statybos defektų, kreiptis į teismą dėl Rangovo įpareigojimo juos pašalinti, prieš tai informuojant Inspekciją.

Vadovaudamasis STR 117 punktu ir atsižvelgdamas į 2025 m. gegužės 15 d. Atestavimo ekspertų posėdyje svarstytą medžiagą bei į Atestavimo ekspertų išvadą, SSVA direktorius priėmė skundžiamą Sprendimą netaikyti poveikio priemonės Rangovui.

Atsakovė tvirtina, kad Sprendimas atitinka jam keliamus VAĮ 10 straipsnio 5 ir 6 dalyse nurodytus reikalavimus: jame yra nurodomi teisės aktai ir faktinės aplinkybės, kuriais jis yra grindžiamas, aiškiai suformuluotos teisės ir pareigos, nurodyta apskundimo tvarka, jis yra pasirašytas jį priėmusio pareigūno. Pateikia LVAT aktualią praktiką minėtu aspektu.

Cituoja STR 106.1–106.3 papunkčių reglamentavimą dėl statytojo veiksmų nustačius statinio statybos defektus, taip pat atkartoja SĮ 22 straipsnio 5 dalies 2 punkto turinį.

Atsakovė daro išvadą, jog tam, kad rangovui būtų pagrindas taikyti poveikio priemonę, numatytą SĮ 22 straipsnio 5 dalies 2 punkte, turi būti atlikti šie teisės aktuose numatyti veiksmai: statytojas per garantinį laiką nustato statinio statybos defektus; statytojas pakviečia rangovo įgaliotą

atstovą ir surašo dvišalį aktą, kuriame nurodo išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderina jų padarinių pašalinimo terminą; jei rangovo įgaliotas atstovas neatvyksta arba atsisako pasirašyti dvišalį aktą, galioja statytojo surašytas vienašalis aktas; jei rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu, statytojas apie tai raštu informuoja Inspekciją ir kreipiasi į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalino savo lėšomis; Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikia SSVA medžiagą ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo.

Atsakovės įsitikinimu, pareiškėja neatliko visų teisės aktuose įtvirtintų privalomų veiksmų – pareiškėja, gavusi Rangovo atsisakymus taisyti defektus, nesikreipė į teismą dėl Rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš Rangovo, jei statytojas juos pašalino savo lėšomis.

Paaikrina, kad statinio garantiniu laiku išryškėję statybos defektai šalinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (šeštosios knygos XXIII skyriaus, toliau – CK) ir SĮ 41 straipsnio nuostatomis. Atsižvelgiant į tai, šalys turėtų kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą, t. y. Rangovas, jeigu nesutinka su pareiškėjos surašytais statybos defektų aktais, o pareiškėja – jeigu Rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu. Atitinkamai SSVA nevertina ir nepasisako dėl šalių nurodytų argumentų, susijusių su statybos defektų aktų pagrįstumu, nes įstatymų leidėjas, pasak atsakovės, tokią teisę suteikė tik teismui.

Atsakovė laikosi pozicijos, jog pagal STR 103.3 papunktį, SSVA pradeda rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo procedūras, gavusi Inspekcijos teikimą apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus. Tokio teikimo SSVA nėra gavusi, todėl SSVA negali savarankiškai vertinti, ar yra Rangovo vengimas šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, ar yra nesutarimai tarp pareiškėjos ir Rangovo dėl garantinių įsipareigojimų apimties. Pažymi, kad byloje yra dokumentai, patvirtinantys Rangovo pasiūlymus šalinti defektus (2024 m. balandžio 30 d.), taip pat raštai, patvirtinantys pareiškėjos norą užbaigti ginčą taikiai (2024 m. gegužės 6 d.). Teigia, kad 2024 m. gruodžio 11 d. pareiškėjos pateiktas Statinio apžiūros aktas buvo sudarytas vienašališkai, iš anksto tinkamai neinformavus Rangovo.

Pasak atsakovės, sistemiškai aiškinant SĮ 22 straipsnio 5 dalies 2 punkto ir STR 2017 106.3 papunkčio nuostatas, manytina, kad iš surinktos medžiagos ir šalių elgesio nėra pagrindo nustatyti, kad Rangovas vengia šalinti defektus – tarp šalių yra ginčas dėl garantinių įsipareigojimų apimties, bet nėra ginčo dėl aplinkybės, kad defektų iš viso nėra. Todėl sutiktina su Atestavimo ekspertų išvada, kad SSVA nėra suteikti įgaliojimai tenkinti pareiškėjos skundą ir įpareigoti šalinti defektus, taip pat nėra pagrindo taikyti poveikio priemonės, numatytas SĮ 22 straipsnio 5 dalies 2 punkte.

Pabrėžia, kad šalių pateiktos KTU tyrimo ataskaita ir UAB „XX“ ekspertinė išvada yra viena kitai prieštaraujančios (skiriasi ekspertų išvados dėl defektų atsiradimo priežasties, kas yra esminė bylos aplinkybė), todėl, vadovaujantis Lietuvos teismų praktika (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gegužės 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-733/2002), situacijose, kai abi šalys pateikia viena kitai prieštaraujančias ekspertines išvadas, o administracinis subjektas (šiuo atveju – SSVA) neturi kompetencijos spręsti dėl jų teisingumo, vienintelis tinkamas būdas išspręsti ginčą – kreiptis į teismą.

Dėl prašymo išspręsti pareiškėjos turėtų 4 000 Eur išlaidų kompensavimą pažymi, kad pagal SSVA įstatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. sausio 26 d. įsakymu Nr. V-14 (su vėlesniais pakeitimais, įskaitant 2024 m. gruodžio 18 d. įsakymo Nr. V-241 redakciją) (toliau – Įstatai), 1 ir 6-7 punktus, SSVA yra ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo, į kurio funkcijas žalos atlyginimo nagrinėjimas ar išlaidų priteisimas neįeina.

Atsakovė išvardina teisinius ir faktinius Sprendimo pagrindus.

Atsakovės teigimu, pareiškėja kaltina SSVA, kad pastaroji atsisakė vykdyti jai suteiktus administracinius įgaliojimus ir kad SSVA nepriėmė administracinio sprendimo, tačiau iš Sprendimo

rezoliucinės dalies akivaizdu, kad SSVA direktorius priėmė administracinį sprendimą, t. y. netaikyti Rangovui poveikio priemonės.

Pareiškėjos skundo teiginį, kad Rangovas atsisako taisyti defektus atsakovė vertina kritiškai ir teigia, kad kiti nagrinėti dokumentai paneigia šią aplinkybę – Rangovas neatsisako taisyti defektus iš esmės, bet ginčija jų apimtį. Atsakovė mano, kad teisės aktai nesuteikia SSVA įgaliojimų vietoje teismo išspręsti tarp pareiškėjos ir Rangovo kilusį civilinį ginčą, jei ginčo šalys nesutaria dėl defektų atsiradimo priežasčių, defektų taisymo apimčių ir kt. Atsakovės vertinimu, tarp pareiškėjos ir Rangovo kilo ginčas būtent dėl reikalavimo pašalinti defektus, kurie atsirado garantinio laikotarpio metu. Dėl pateiktų ekspertinių vertinimų papildomai pažymi, kad Atestavimo ekspertai vertina tik atitiktį kvalifikaciniam reikalavimams, todėl neturi teisės ir įgaliojimų spręsti dėl ataskaitose nurodytų tyrimų išvadų teisingumo.

Nors pareiškėja skunde nurodo, kad SSVA turi įgaliojimus spręsti ginčą, kilusį tarp pareiškėjos ir Rangovo dėl defektų nustatymo, tačiau atsakovė kategoriškai nesutinka su šia pozicija. Pakartotinai teigia, kad tarp pareiškėjos ir Rangovo kilo civilinis ginčas tiek dėl defektų atsiradimo priežasčių, tiek dėl pareigos taisyti defektus, kurie galėjo būti kitų asmenų netinkamai atliktų darbų pasekmė. Aiškina, kad SĮ 22 straipsnio 5 dalies 2 punkto nuostata dėl poveikio priemonės taikymo už statybos defektų, paaiškėjusių statinio garantiniu laikotarpiu, nepašalinimą po atestavimą atliekančios organizacijos įspėjimo per ne ilgesnį kaip 3 mėnesių terminą (ypatingojo statinio statybos rangovo atveju)) skirta reguliuoti tiems atvejams, kuomet, pvz., yra įsiteisėjęs teismo sprendimas dėl įpareigojimo ištaisyti defektus ir jie yra netaisomi; arba tarp užsakovo ir rangovo nėra ginčo dėl defektų atsiradimo garantinio laikotarpio metu ir rangovo pareigos juos taisyti ir pan. Atsakovės įsitikinimu, kiekvienu atveju reikalinga tirti bei vertinti ar tarp užsakovo ir rangovo kilęs ginčas neturėtų būti sprendžiamas teismine tvarka, nes SSVA civilinių ginčų nesprenžia bei neturi teisės vykdyti teisingumo. Teigia, kad pastarąją poziciją patvirtina STR nuostatos (106 punktas) (aptaria kiekvieną punkto papunktį). Apibendrinama teigia, kad pareiškėjos ir Rangovo ginčas peržengė SĮ 22 straipsnio 5 dalies 2 punktu nustatytą teisinių santykių reguliavimą, t. y. peržengė administracinio teisinio reguliavimo ribas, o SSVA neturi įgalinimų pareiškėjos ir Rangovo civilinio ginčo išspręsti iš esmės, kaip tą galėtų padaryti teismas.

Su pareiškėjos skundo teiginiais dėl SSVA ir Atestavimo ekspertų tendencingumo, šališkumo ir neobjektyvumo atsakovė nesutinka, vertina juos kaip subjektyvius pasvarstymus, klaidingus įsivaizdavimus ar interpretacijas. Teigia, kad nepalankaus pareiškėjos atžvilgiu Sprendimo priėmimas pats savaime nereiškia Atestavimo ekspertų bei SSVA direktoriaus šališkumo.

Atsakovė taip pat pasisako dėl pareiškėjos reikalavimo įpareigoti SSVA iš naujo išnagrinėti Prašymą, sudarant dėl to naują ekspertų komisiją ir nusprendžiant Rangovui taikyti SĮ 22 straipsnio 5 dalyje numatytą atsakomybę. Pasak atsakovės, Komisija, įpareigodama atsakovę priimti naują sprendimą, neturi teisinio pagrindo nurodyti atsakovei, kokį konkretų sprendimą ji turėtų priimti.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Y“ atsiliepimu nesutinka su pareiškėjos skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Y“ (minėta, Rangovas) perteikia faktines ginčo aplinkybes (nurodoma informacija apie Sutarties sudarymą, 2018 m. birželio 25 d. atliktų darbų akto pasirašymą).

Rangovas teigia, kad prieš darbų pradžią ir jų vykdymo metu Rangovas informavo pareiškėją dėl būtinybės nedelsiant atlikti atitinkamus papildomus darbus Pastate. Pareiškėja sutiko tik dėl dalies šių darbų atlikimo: 44 m lietvamzdžių pakeitimo; 8,1 m fasadų konstrukcijų apskardinimo pakeitimo; 2 vnt. balkonų hidroizoliacijos įrengimo. Minėti darbai buvo atlikti, o pareiškėja 2018 m. birželio 18 d. atliktų darbų aktu priėmė juos be pastabų.

Rangovo teigimu, pareiškėja, nepasitelkdama statybinius tyrimus atliekančių subjektų, nerengdama Pastato remonto projekto, savo rizika ir atsakomybe iš Rangovo užsakė pavienius, konkrečios apimties (Pareiškėjos nustatytos), darbus, todėl yra pilnai atsakinga už viso Pastato sprendinių visumos suderinamumą, darbų rezultato išsaugojimą, tinkamą pastato eksploatavimą.

Perteikia SSVA 2025 m. sausio 13 d. rašto ir Rangovo 2025 m. sausio 24 d. rašto turinį. Pažymi, kad pareiškėjai užsakius tik pavienius darbus pagal darbų aktus, Rangovas nėra atsakingas už viso Pastato netinkamo eksploataavimo pasekmes (neatsakingas už pareiškėjos tiesioginių pareigų nevykdymą administruojant Pastatą, atsakingas tik už atliktus darbus). Teigia, kad dėl netinkamo Pastato administravimo statinio konstrukcijos nėra tinkamai apsaugotos nuo atmosferos kritulių ir drėgmės kylančios iš pamatų, veiksnių, kurie egzistavo prieš Sutarties sudarymą ir tęsiasi iki šiol.

Atsiliepime Rangovas teigia, kad jis siekė bendradarbiauti su pareiškėja, geranoriškai siūlė pareiškėjai neatlygintinai perdažyti Pastato 1 aukšto fasado dalį, nors defektų atsiradimo priežastis niekaip nebuvo susijusi su Rangovo atliktų darbų kokybe, tačiau pareiškėja kategoriškai su tokiu pasiūlymu nesutiko ir toliau teikė nepagrįstus reikalavimus Rangovui.

Pareiškėjos skundo reikalavimus vertina kaip nepagrįstus. Vertina, kad pareiškėja piktnaudžiaudama savo teisėmis ir nevykdydama tiesioginių pareigų, nepagrįstai reikalauja iš Rangovo neatlygintinai atlikti Pastato fasado remonto darbus, o juos Rangovui atsisakant atlikti, siekia sustabdyti Rangovo, kaip ūkio subjekto, veiklą, nepagrįstai iš atsakovės reikalaujama atimti Rangovo turimą ypatingo statinio statybos rangovo atestatą, kurio pagrindu Rangovas veikia nuo 2007 m.

Rangovas nesutinka su pareiškėjos pateiktų STR nuostatų interpretavimu (kad atsakovė turi veikti be Inspekcijos ir privalo savarankiškai vertinti ar yra Rangovo vengimas šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus). Teigia, kad toks pareiškėjos teisinio reglamentavimo interpretavimas neatitinka viešojo administravimo subjektų steigimo pagrindų, protingumo principų, teisės aktų reikalavimų ir taikomos viešojo administravimo praktikos.

Paaikrina, kad pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo 7 straipsnio 2 dalį, įstatymo leidėjas išimtinai statybos valstybinės priežiūros pareigūnams yra suteikęs teisę tikrinti statybos dalyvių, įskaitant Rangovo, veiksmų atitiktį statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams bei suteikęs teisę tirti statybos padarinius.

Pažymi, kad STR 106 straipsnyje aiškiai ir nuosekliai yra išdėstyta statinio garantiniu laiku išryškėjusių statybos defektų šalinamo tvarka. STR 106.3. papunktyje nustatyta Inspekcijos kompetencija, gavus statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikti Atsakovei medžiagą ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo, t. y. atlikti SĮ įstatymo 7 straipsnio 2 dalies 6 punkte Inspekcijos nustatytą funkciją, patikrinti Rangovo veiksmų atitiktį statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams.

Atsiliepime taip pat atkreipiamas dėmesys, kad Atsakovės Įstatų 7.3 papunktyje viena iš Atsakovės funkcijų yra atlikti statybos rangovų veiklos priežiūrą, apimančią šių subjektų atitikties kvalifikaciniams reikalavimams tikrinimą, privalomųjų nurodymų pateikti reikalingą informaciją ir dokumentus, pašalinti tikrinant nustatytas neatitiktis teikimą, t. y. Atsakovės veikla apribota Rangovo atitikties kvalifikaciniams reikalavimams tikrinimu, bet ne STR normų įgyvendinimo ar atliktų statybos darbų atitikties norminių statybos dokumentų reikalavimams priežiūra.

Cituodamas SĮ 3 straipsnio 2 dalį ir 3 straipsnio 5 dalį, konstatuoja, kad pareiškėja ginčo darbams atlikti neturi privalomo gauti žemės sklypo (teritorijos) savininko ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimo bei statybas leidžiančio dokumento, todėl statytojo teisė negali būti įgyvendinama ir jokie Pastato defektų šalinimo darbai negali būti atliekami, o atsakovės įpareigojimas taikyti Rangovui poveikio priemones, kad būtų atlikti SĮ draudžiami darbai, būtų neteisėtas ir pažeidžiantis statytojo teisės pagrindus.

Trečiasis suinteresuotas asmuo taip pat pasisako dėl vienašališkai sudaromų Pastato defektų aktų nekviečiant Rangovo. Teigia, kad pareiškėja nesilaikė STR 106.1 papunkčio reikalavimų ir, neturėdama teisės būti statytoja nei karto nekviėti į Pastato apžiūras Rangovo: 2020 m. rugsėjo 16 d. būklės aktas; 2021 m. vasario 23 d. būklės aktas; 2021 m. liepos 13 d. būklės aktas; 2024 m. gruodžio 11 d. statinio apžiūros aktas. Taip pat pažymi, kad Pareiškėjos pateikti minėti aktai parengti remiantis STR 1.07.03:2007 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ vykdant jos tiesiogines funkcijas

(administruojant Pastatą) ir neatitinka STR 1.05.01:2017 reikalavimų dėl dvišalio defektinio akto sudarymo.

Pasak Rangovo, atsižvelgiant į CK 6.697 straipsnio 3 dalies ir SĮ 41 straipsnio 4 dalies reglamentavimą, atsakomybė dėl nustatytų defektų per garantinį terminą keliama ne tik Rangovui, bet ir projektuotojui, projekto ekspertizės rangovui, statybos techniniam prižiūrėtojui bei pačiam statytojui dėl Pastato netinkamo naudojimo ar pareiškėjos arba jos pasamdytų asmenų netinkamai atlikto remonto arba dėl pareiškėjos ar jo pasamdytų asmenų kitokių kaltų veiksmų. Todėl sprendžiant ginčą dėl atsakomybės už Pastato defektus turi būti nustatytas priežastinis defektų atsiradimo ryšys ir nustatyta atsakomybė tarp skirtingų statybos dalyvių iš ko kyla civilinės teisenos ginčas, o atsakovė tokio pobūdžio ginčų nesprensdžia.

Pasisakoma dėl pareiškėjos pateiktos UAB „XX“ atliktos 2024 m. sausio 30 d. Pastato ekspertinio tyrimo išvados (toliau – Ekspertinė išvada), kuria grindžiama Pastato defektų atsiradimo priežastis. Pažymi, kad Ekspertinės išvados Nr. 1 ir Nr. 2 neatitinka faktinių aplinkybių, o būtent: Rangovas darbų aktu pareiškėjai perdavė atliktus darbus 2018 m. birželio 25 d., o išvados grindžiamos statybos normomis, kurios įsigaliojo 2019 m. balandžio 03 d.; išvadoje pateiktos schemos niekaip nėra susijusios su Pastatu, nes jose pateikti tipiniai renovacijos sprendiniai šiltinant sienas ir angokraščius, šiuo atveju Rangovas jokių renovacijos darbų neatliko, sienų ir angokraščių nešiltino. Rangovas taip pat nesutinka ir su Ekspertinės išvados išvada Nr. 3, nes, be kita ko, UAB „YYY“ bandymo rezultatai neatitinka KTU ataskaitos (KTU gauta mažiausia tinko sukibimo stiprio reikšmė net 7 kartus yra didesnė nei gauta UAB „YYY“); išvada suformuota neatliekant tinko drėgnio tyrimo ir nesiaiškinant kaip tinko sukibimą veikia statinio konstrukcijų drėgmė, kuri yra būdinga seniems pastatams, kuriems priskiriamas ginčo Pastatas.

Atsižvelgdamas į tai, kas išdėstyta aukščiau, Rangovas teigia, jog pareiškėjos pateikta Ekspertinė išvada nelaikytina tinkamu įrodymu byloje, nes prieštarauja bylos faktinėms aplinkybėms, yra neobjektyvi, parengta remiantis prieštarais laboratoriniais duomenimis bei statybos normatyvais, kurie išleisti vėliau nei buvo atlikti darbai ir kurie keliami naujos statybos ar renovuojamiems pastatams.

Skundas atmestinas.

Ginčas byloje kilo dėl viešosios įstaigos Statybos sektoriaus vystymo agentūros (minėta, Atsakovė arba SSVA) 2025 m. gegužės 26 d. sprendimo Nr. SRV-3-(14.8E) „Dėl ypatingojo statinio statybos rangovų, statinio projekto ekspertizės rangovų ir statinio ekspertizės rangovų veiklos įvertinimo“ (minėta, Sprendimas) teisėtumo.

Minėta, kad Komisija 2024 m. lapkričio 15 d. administracinio ginčo byloje Nr. AG3-166/25-2025 priėmė sprendimą Nr. 21RE3-178 (toliau – Komisijos sprendimas), kuriuo SSVA 2024 m. rugsėjo 18 d. sprendimas panaikintas, o SSVA įpareigota išnagrinėti pareiškėjos Prašymą iš naujo.

Iš esmės byloje keliamas klausimas, ar atsakovė, vykdydama statybų rangovų veiklos priežiūrą, apimančią šių subjektų atitikties kvalifikaciniams reikalavimams tikrinimą, privalomųjų nurodymų pateikti reikalingą informaciją ir dokumentus, pašalinti tikrinant nustatytas neatitiktis teikimą, privalėjo vertinti Rangovo veiklą ir taikyti administracinio poveikio priemones.

SSVA, iš naujo išnagrinėjusi pareiškėjos skundą, papildomai gautą informacija po 2024 m. lapkričio 15 d. administracinio ginčo byloje Nr. AG3-166/25-2025 priimto sprendimo Nr. 21RE3-178 konstatavo, kad STR 106.1–106.3 papunkčiuose nustatyta, kad statytojas, per garantinį laiką nustatęs statinio statybos defektą, pakviečia rangovo įgaliotą atstovą ir surašo dvišalį aktą, kuriame nurodo išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderina jų padarinių pašalinimo terminą; jei rangovo įgaliotas atstovas neatvyksta arba atsisako pasirašyti dvišalį aktą, galioja statytojo surašytas vienašalis aktas. Jei rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu, statytojas apie tai raštu informuoja Inspekciją ir kreipiasi į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalina savo lėšomis.

Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikia viešajai įstaigai Statybos sektoriaus vystymo agentūrai medžiagą

ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo.

Sprendime taip pat nurodo, kad Statybos įstatymo 22 straipsnio 5 dalies 2 punktą nustato, kad atestavimą atliekanti organizacija, atsižvelgdama į pažeidimo pobūdį, pasekmes, aplinkybes, kuriomis padarytas pažeidimas, išskyrus šios dalies 7 punktą, sustabdo kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo dokumento galiojimą 6 mėnesiams ir nustato kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo dokumento turėtojui terminą pažeidimams, dėl kurių sustabdomas kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo dokumento galiojimas, jeigu kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo dokumento turėtojas po atestavimą atliekančios organizacijos įspėjimo per ne ilgesnį kaip 3 mėnesių terminą nepašalina statybos defektų, paaiškėjusių statinio garantiniu laikotarpiu.

Sprendime atsakovė daro išvadą, jog tam, kad rangovui būtų pagrindas taikyti poveikio priemonę, numatytą Statybos įstatymo 22 straipsnio 5 dalies 2 punkte, turi būti atlikti šie teisės aktuose numatyti veiksmai:

- Statytojas per garantinį laiką nustato statinio statybos defektus;
- Statytojas pakviečia rangovo įgaliotą atstovą ir surašo dvišalį aktą, kuriame nurodo išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderina jų padarinių pašalinimo terminą;
- Jei rangovo įgaliotas atstovas neatvyksta arba atsisako pasirašyti dvišalį aktą, galioja statytojo surašytas vienašalis aktas;
- Jei rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu, statytojas apie tai raštu informuoja Inspekciją ir kreipiasi į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalina savo lėšomis;
- Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikia viešajai įstaigai Statybos sektoriaus vystymo agentūrai medžiagą ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo.

SSVA nustatė, kad pareiškėja neatliko visų teisės aktuose nurodytų privalomų veiksmų – byloje yra pareiškėjo raštai dėl defektų, siųsti Rangovui (2021-02-24, 2023-05-26 ir kt.), tačiau pareiškėja, gavusi Rangovo atsisakymus taisyti defektus, neatliko kitų teisės aktuose nurodytų privalomųjų veiksmų - nesikreipė į teismą dėl Rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš Rangovo, jei statytojas juos pašalina savo lėšomis. Statinio garantiniu laiku išryškėję statybos defektai šalinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (šeštosios knygos XXIII skyriaus ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 41 straipsnio nuostatomis. Atsižvelgiant į tai, šalys turėtų kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą: Rangovas, jeigu nesutinka su pareiškėjos surašytais statybos defektų aktais, o pareiškėja – jeigu Rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu.

Sprendime atsakovė pažymėjo, kad atitinkamai SSVA nevertins ir nepasisakys dėl šalių nurodytų argumentų, susijusių su statybos defektų aktų pagrįstumu, nes įstatymų leidėjas tokią teisę suteikė tik teismui. STR 106.3 papunkčio nuostatos numato, jog SSVA pradeda rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo procedūras gavusi Inspekcijos teikimą apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus. Tokio teikimo SSVA nėra gavusi. Atitinkamai SSVA negali savarankiškai vertinti, ar yra Rangovo vengimas šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, ar yra nesutarimai tarp Pareiškėjo ir Rangovo dėl garantinių įsipareigojimų apimties. Be to, byloje yra dokumentai, patvirtinantys Rangovo pasiūlymus šalinti defektus (2024 m. balandžio 30 d.), taip pat raštai, patvirtinantys Pareiškėjo norą užbaigti ginčą taikiai (2024 m. gegužės 6 d.).

Be to, 2024 m. gruodžio 11 d. UAB X pateiktas „Statinio apžiūros aktas“ buvo sudarytas vienašališkai, iš anksto tinkamai neinformavus rangovo – UAB „Y“.

Statybos įstatymo 22 straipsnio 5 dalies 2 punktą nustato, kad atestavimą atliekanti organizacija, atsižvelgdama į pažeidimo pobūdį, pasekmes, aplinkybes, kuriomis padarytas pažeidimas, išskyrus šios dalies 7 punktą, sustabdo kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo dokumento galiojimą 6 mėnesiams ir nustato kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo

dokumento turėtojui terminą pažeidimams, dėl kurių sustabdomas kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo dokumento galiojimas, jeigu kvalifikacijos atestato ir (ar) teisės pripažinimo dokumento turėtojas po atestavimo atliekančios organizacijos įspėjimo per ne ilgesnį kaip 3 mėnesių terminą nepašalina statybos defektų, paaiškėjusių statinio garantiniu laikotarpiu.

Aiškinant šią nuostatą nuosekliai su STR 106.3 papunkčio nuostata, numatančia, jog SSVA pradeda rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo procedūras gavusi Inspekcijos teikimą apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, SSVA mano, jog iš surinktos medžiagos ir šalių elgesio nėra pagrindo nustatyti, kad Rangovas vengia šalinti defektus – tarp šalių yra ginčas dėl garantinių įsipareigojimų apimties, bet nėra ginčo dėl aplinkybės, kad defektų iš viso nėra. Todėl sutiktina su Atestavimo ekspertų išvada, kad SSVA nėra suteikti įgaliojimai tenkinti Pareiškėjo skundą ir įpareigoti šalinti defektus, taip pat nėra pagrindo taikyti poveikio priemonės, numatytas Statybos įstatymo 22 straipsnio 5 dalies 2 punkte.

Be to, Šalys SSVA yra pateikusios vertinti KTU tyrimo ataskaitą ir UAB „XX“ ekspertinę išvadą, kurios yra viena kitai prieštaraujančios. Pažymėtina, kad vadovaujantis Lietuvos teismų praktika, situacijose, kai abi šalys pateikia viena kitai prieštaraujančias ekspertines išvadas, o administracinis subjektas (šiuo atveju – SSVA) neturi kompetencijos spręsti dėl jų teisingumo, vienintelis tinkamas būdas išspręsti ginčą – kreiptis į teismą. Manome, jog tik teismas turi įgaliojimus nustatyti tikrąsias statybos defektų atsiradimo priežastis, vertinti įrodymų visumą ir, esant poreikiui, paskirti papildomą arba pakartotinę ekspertizę.

Apibendrinama aukščiau nurodytas faktines aplinkybes, išdėstyta informaciją ir nurodytus teisės aktus bei vadovaudamasi STR 2017 1111 punkto nuostatomis bei Atestavimo ekspertų išvada, atsakovė nusprendė netaikyti rangovui UAB „Y“ Statybos įstatymo 22 straipsnio 5 dalyje numatytų poveikio priemonių.

Įvertinusi Atestavimo ekspertų išvadoje nurodytą ekspertų siūlymą – Statytojui vadovautis Statybos techninio reglamento STR 106 punktu ir jeigu rangovas nepašalino statybos defektų, kreiptis į teismą dėl rangovo įpareigojimo juos pašalinti, prieš tai informuojant Inspekciją, pastato administratoriui – UAB X pasiūlyta kreiptis į statytoją, rekomenduojant jam vadovautis STR 106 punktu ir, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gegužės 20 d. nutartimi civilinėje byloje I. Ž. v. J. A. V., bylos Nr. 3K-3-733/2002, jei rangovas (šiuo atveju – UAB „Y“) nepašalintų statybos defektų, kreiptis į teismą dėl rangovo įpareigojimo juos pašalinti, prieš tai informavus Inspekciją.

Atitinkamai Sprendimu SSVA atsisakė kompensuoti pareiškėjai išlaidas, nes SSVA kompetencija neapima ginčų dėl patirtų išlaidų kompensavimo nagrinėjimo.

Taigi, SVAA laiko, kad ginčas, kilęs tarp pareiškėjos ir Rangovo nepatenka į SVAA kompetencijos sritį.

Komisija, įvertinusi bylos aplinkybes, sutinka su tokia atsakovės pozicija, ir konstatuoja, jog SSVA esant tokioms bylos aplinkybėms, neturėjo pareigos taikyti poveikio priemonių Rangovui.

Pareiškėja, kaip minėta, tvirtina, kad SSVA pareigą nagrinėti Rangovo administracinės atsakomybės klausimą tiesiogiai įtvirtina SSVA Įstatų 7.3 ir 7.28 papunkčiai. Be to, pareiškėja taip pat pabrėžia ir SĮ 22 straipsnio 5 dalį, pagal kurią SSVA gali taikyti poveikio priemones pažeidimus padariusiems asmenims.

Pareiškėja taip tvirtina, kad STR 106.3 papunktis, kuriuo atsakovė vadovaujasi, atspindi tik pačią procedūrą, kaip SSVA gauna informaciją apie rangovo vengimą šalinti garantiniu laiku nustatytus darbų defektus ir teigia, kad pagrindas pradėti SSVA svarstyti Rangovo atsakomybės klausimą – būtent statytojo pateikta informacija apie rangovą. Be kita ko, pažymi, kad STR tik detalizuoja, kad informaciją dėl teisės aktus pažeidžiančio Rangovo SSVA gali pateikti Inspekcija. Tačiau tai nereiškia, kad Rangovo atsakomybės klausimas gali būti nagrinėjamas tik Inspekcijos teikimu ir Inspekcijos teikimas yra dokumentas.

Komisija negali sutikti su tokia pareiškėjos pozicija ir sprendžia, jog įstatymo leidėjo nustatyta pakankamai aiški, nedviprasmiška tvarka dėl rangovo nepašalintų defektų. STR 106 punktas aiškintinas taip, kaip jo aiškinimą pateikė atsakovė Sprendime.

Pagal STR 106 punktą Statinio garantiniu laiku išryškėję statybos defektai šalinami vadovaujantis Civilinio kodekso 8.1 šeštosios knygos XXIII skyriaus, Statybos įstatymo 41 straipsnio ir šiomis nuostatomis: 106.1 statytojas, per garantinį laiką nustatęs statinio statybos defektą, pakviečia rangovo įgaliotą atstovą ir surašo dvišalį aktą, kuriame nurodo išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderina jų padarinių pašalinimo terminą; jei rangovo įgaliotas atstovas neatvyksta arba atsisako pasirašyti dvišalį aktą, galioja statytojo surašytas vienašalis aktas; 106.2 jei rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu, statytojas apie tai raštu informuoja Inspekciją ir kreipiasi į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalino savo lėšomis; 106.3 Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikia viešajai įstaigai Statybos sektoriaus vystymo agentūrai medžiagą ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo.

Be to, SĮ 41 straipsnio 4 dalyje, be kita ko, taip nustatyta, kad rangovas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka ir sąlygomis atsako už statinio sugriuvimą ar atlygina žalą dėl nustatytų defektų per garantinį terminą.

Dėl administracinių poveikio priemonių taikymo, Komisija pritaria atsakovės pozicijai, kad nebuvo atlikti visi privalomi veiksmai šiai atsakomybei taikyti. STR 106.2 ir 106.3 punktuose nustatytas Inspekcijos vaidmuo negali būti nuvertinamas, kaip bando replikuoti pareiškėja. Būtent minėtuose punktuose aprašyti veiksmai, kad Inspekcija raštu turi būti informuota apie nepašalintus defektus, kad būtent Inspekcija, o ne bet kuris asmuo teikia SSVA medžiagą ir siūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus panaikinimo. Šiuo atveju įstatymo leidėjas neatsitiktinai Inspekcijai, kaip kompetentingai institucijai, priskyrė labai konkrečias procedūras. Inspekcijos teikimas SSVA nėra formalus procesas, būtent teikime Inspekcija turi surinkti medžiagą reikalingą SSVA įvertinimui, siūlyti rangovo veiklos vertinimą.

Taigi, Komisija, įvertinusi Sprendimą, konstatuoja, kad jis atitinka VAI 10 straipsnio 5 dalyje administraciniams aktams keliamiems reikalavimams, t. y. jis motyvuotas, pateikti aiškūs argumentai kodėl atsakovė atsisako taikyti poveikio priemones Rangovui, nuosekliai nurodytos vertintos aplinkybės (faktinis pagrindas), Sprendimas pagrįstas teisės normomis, todėl pagrindo jį naikinti nėra.

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

n u s p r e n d ž i a:

uždarosios akcinės bendrovės 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

Vaida Jokubauskaitė

Raminta Ramanauskienė