



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

### SPRENDIMAS

2025 m. rugsėjo 30 d. Nr. 21RE-  
(AG-728/04-2025)  
Vilnius

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

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo pareiškėjo A. A. skundą atsakovui Vilniaus miesto savivaldybės administracijai (trečiasis suinteresuotas asmuo uždaroji akcinė bendrovė „Mano būstas“) dėl rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

*Pareiškėjas A. A. (toliau – pareiškėjas) skunde prašo panaikinti atsakovo Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Administracija) 2025 m. rugpjūčio 21 d. raštą Nr. A51-134021/25 (toliau – Raštas) ir įpareigoti atsakovą priimti tinkamą raštą, kuriuo vadovaujantis ant (duomenys neskelbtini) namo (duomenys neskelbtini) (toliau – Namas) konstrukcinių elementų būtų sumontuotos paukščių atbaidymo priemonės be namo savininkų balsavimo.*

Paaiškina, kad 2025 m. liepos 27 d. kreipėsi į Administraciją, prašydamas įpareigoti daugiabučio Namo administratorių UAB „Mano būstas“ (toliau – Namo administratorius) įrengti priemones paukščiams atbaidyti. Pareiškėjo teigimu, ant aukštai esančių Namo konstrukcijų tupintys balandžiai gadina jo konstrukcinius elementus ir teršia laiptinę. Dėl to, pasak pareiškėjo, jis su šeima yra priversti naudotis laiptais, kurie yra ištepti balandžių išmatomis, o tai jo nuomone, kelia grėsmę sveikatai dėl galimų užkrečiamų ligų. Nepaisant nurodytų aplinkybių, Administracija 2025 m. rugpjūčio 21 d. priėmė ginčijamą Raštą ir pareiškėjo prašymo netenkino, nurodydama, kad esant poreikiui paukščių atbaidymo priemonės turi įsirengti patys Namo savininkai.

Pažymi, jog didžioji dalis savininkų Namo esančius butus nuomoja ir balsavimuose nedalyvauja. Namo administratoriaus 2025 m. liepos 28 d.–rugpjūčio 10 d. organizuotame balsavime dėl fasado iškilų elementų aptraukimo specialiais spygliais, siekiant atbaidyti balandžius, iš 47 butų savininkų balsavo tik 8. Pareiškėjas Namo butų savininkų nepažįsta, todėl neturi galimybių jų pakviesti.

Šiuo atveju, Administracijos Raštas faktiškai užkerta kelią išspręsti problemą. Dėl to pareiškėjas su šeima yra priversti gyventi nesaugioje ir nehigieniškoje aplinkoje.

*Atsakovas Administracija atsiliepime į pareiškėjo skundą jį prašo atmesti kaip nepagrįstą.*

Atsakovas nurodo, kad pateikė pareiškėjui skundžiamą Raštą ir informavo, jog Administracijos Energetikos skyriuje (toliau – Skyrius) 2024 m. liepos 6 d. buvo gautas Namo bendrasavininkų prašymas dėl Namo palėpėje apsigyvenusių balandžių, jų taršos ir dėl balandžių gadinamo ardomo Namo fasado ties sienos sujungimu su Namo stogo konstrukcijomis, bei Namo administratoriaus neveiklumo. Skyrius 2024 m. rugpjūčio 12 d. raštu įpareigojo Namo administratorių patikrinti pateiktą informaciją. Namo administratorius vykdydamas Skyriaus įpareigojimą, informavo, kad

Namo administratoriaus darbuotojai atliko Namu apžiūrą ir nustatė, kad šlaitinio stogo karnizo dalyje, tarp stogo dangos ir medinių dailylenčių apdailos apsigyvenę balandžiai. Vadovaujantis apžiūros rezultatais, Namu administratorius suorganizavo rangovų atranką. Konkursą laimėjęs rangovas 2024 m. spalio–lapkričio mėnesiais atliko fasado remonto darbus. Pareiškėjui ginčijamame Rašte nurodyta, kad Namu projekte nebuvo numatytos paukščių atbaidymo priemonės – lodžių stogeliai ir karnizai yra konstrukcinė pastato dalis, o tokios priemonės nėra laikomos bendro naudojimo objektų gedimu, kurį Namu administratorius turėtų šalinti nedelsdamas. Tokių priemonių įrengimas būtų laikomas naujo bendrojo naudojimo objekto sukūrimu, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.85 straipsniu, sprendimas dėl jų turi būti priimtas Namu butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

Atsakovo vertinimu, pareiškėjo skundo motyvais Raštas negali būti panaikintas. Šiuo atveju, pareiškėjas argumento dėl Namu butų savininkų nedalyvavimo priežasčių sprendimų priėmimo nebuvo nurodęs 2025 m. liepos 11 d. prašyme. Tai reiškia, kad atsakovas Rašto priėmimo metu nėra negalėjo vertinti tokios aplinkybės, o pareiškėjas tokia nauja aplinkybe negali grįsti savo skundo.

Teigia, jog nesant Namu butų ir bendrojo naudojimo patalpų savininkų pritarimo, Administracija neturi kompetencijos įpareigoti Namu administratorių atlikti spyglių montavimo darbus ant Namu konstrukcijų kaip privalomus. Tokių priemonių įrengimas neklausiant savininkų nuomonės prieštarautų CK 4.85 straipsnyje nurodytam teisiniam reglamentavimui bei gali užprogramuoti teisinius ginčus ateityje dėl teisės aktų nustatytos tvarkos pažeidimo.

Nurodo, jog pareiškėjui Rašte taip pat buvo paaiškinta, kad paukščių atbaidymo priemonės įrengimas nebuvo numatytas Namu projekte, ir tai nėra Namu bendro naudojimo objektų gedimas, kurį Namu administratorius privalo nedelsiant šalinti ir likviduoti, kaip tai atliko 2024 m. kai užsandarino pastogės angas, tai yra naujo Namu bendro naudojimo įrenginio sukūrimas. Be to, kaip pareiškėjui yra žinoma, tokios apsaugos įrengimas yra mokamas. Pagal balsavimo biuletenius, darbų kaina su medžiagomis Namui sudaro net 4 958,90 Eur. Todėl, jei paukščių atbaidymo priemonės būtų įrengtos be gyventojų sutikimo, vėliau galėtų kilti ginčų dėl šių darbų apmokėjimo.

Tai, kad pareiškėjas su Raštu nesutinka, savaime nereiškia, kad jis yra neteisėtas ar nepagrįstas. Tokia pareiškėjo pozicija iš esmės yra grindžiama tik jo subjektyviu situacijos vertinimu ir samprotavimais. Be to, šiuo atveju pagrindo nagrinėti pareiškėjo prašymą iš naujo nėra, nes į jį buvo aiškiai ir išsamiai atsakyta Raštu.

*Trečiasis suinteresuotas asmuo Namu administratorius atsiliepiame* nurodo, jog vykdydamas Administracijos Skyriaus įpareigojimą, organizavo balsavimą raštu, tačiau gyventojai balsavo neaktyviai ir sprendimas priimtas nebuvo. Remdamasis pirminio balsavimo raštu rezultatais, Administratorius nuo 2025 m. rugsėjo 25 d. iki 2025 m. spalio 8 d. organizuos pakartotinį balsavimą raštu. Namu butų ir kitų patalpų savininkai apie vyksiantį balsavimą raštu buvo informuoti.

Teigia, kad vadovaujantis CK 4.85 straipsnio 1 dalimi, sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

#### *Skundas atmestinas*

Byloje nagrinėjamas administracinis ginčas dėl Rašto, kuriuo Administracija pareiškėjo 2025 m. liepos 27 d. prašymą dėl paukščių atbaidymo priemonių įrengimo atmetė, teisėtumo.

Remiantis byloje esančia medžiaga nustatyta, kad pareiškėjas 2025 m. liepos 11 d. pateikė Namu administratoriui prašymą dėl paukščių atbaidymo priemonių įrengimo.

Namu administratorius 2025 m. liepos 25 d. rašte Nr. MBV-RS-25-11245 (toliau – ir 2025 m. liepos 25 d. raštas) pareiškėjui paaiškino, kad nuo 2025 m. liepos 28 d. iki 2025 m. rugpjūčio 10 d. bus vykdomas Namu butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu dėl specializuotų spyglių ant Namu fasado įrengimo, siekiant atbaidyti ant fasado tupiančius paukščius. Taip pat 2025 m. liepos 25 d. rašte nurodė, kad tokių darbų atlikimui yra reikalingas daugumos pritarimas.

Pareiškėjas 2025 m. liepos 27 d. elektroniniu paštu su prašymu kreipėsi į Administraciją, nurodydamas, kad Namu administratorius nesiima jokių veiksmų dėl teršiančių balandžių problemos, motyvuodamas tuo, jog nėra Namu butų ir kitų patalpų savininkų daugumos pritarimo. Pareiškėjo nuomone, šiuo atveju daugumos pritarimas paukščių atbaidymo priemonių įrengimui nėra būtinas, ir Namu administratorius galėtų pats priimti sprendimą atlikti tokius darbus.

Atsakovas, įvertinęs pareiškėjo 2025 m. liepos 27 d. prašymą, priėmė Raštą. Rašte nurodyta, kad be Namu butų ir kitų patalpų savininkų daugumos pritarimo nėra galimybės įrengti paukščių atbaidymo priemonių (spyglių). Pažymėta, jog 2025 m. liepos 28 d. – rugpjūčio 10 d. vyko balsavimas raštu dėl šių priemonių įrengimo. Pareiškėjui taip pat paaiškinta, kad dar 2024 m. Administracija buvo gavusi gyventojų skundą dėl balandžių pastogėje, ir tuomet Namu administratorius buvo įpareigotas pašalinti nustatytus defektus – darbai buvo atlikti 2024 m. rudenį. Rašte pareiškėjui išaiškinta, jog paukščių atbaidymo priemonės (spygliai) nelaikytinos esamų defektų šalinimu, o laikytinos nauju bendro naudojimo objektu, kurio įrengimui būtinas daugumos Namu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas. Taigi, nurodytais pagrindais atsakovas Raštu atmetė pareiškėjo prašymą.

Pareiškėjas su Raštu nesutinka, prašo jį panaikinti.

Ginčo teisiniu santykiu taikytinos ir CK nuostatos. CK 4.85 straipsnio 1 dalis nustato, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. CK 4.85 straipsnio 7 dalyje nurodyta, jog butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. To paties straipsnio 8 dalyje įtvirtinta, kad namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams.

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) 3 punktą, pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, t. y. užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant (CK 4.84 straipsnio 8 dalis).

Nuostatų 7 punkte yra įtvirtintos funkcijos, kurias namo administratorius privalo vykdyti administruodamas patalpas. Tarp jų, Nuostatų 7.1 papunktyje įtvirtinta, jog Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais. Nuostatų 7.7 papunktyje nustatyta, kad tuo atveju, kai bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, administratorius privalo imtis būtinų priemonių šiai grėsmei pašalinti ir žalai išvengti.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – STR 1.07.03:2017 Reglamentas) 11 punktą, statinio priežiūros tikslas yra užtikrinti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme bei statybos techniniuose dokumentuose nustatytus statinių esminius reikalavimus [9.5] [9.1] per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę [9.5], maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai ir užtikrinti, kad statinys būtų naudojamas vadovaujantis įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių statinių naudojimą, nuostatomis.

Pagal STR 1.07.03:2017 Reglamento 12 punkte įtvirtintą teisinį reguliavimą, vienas iš pagrindinių statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros uždavinių yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus (12.2 punktas).

STR 1.07.03:2017 Reglamento 33 punkte nurodyta, jog statinio techninis prižiūrėtojas (namo administratorius), atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai [9.1] per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) praktikoje yra išaiškinta, jog administratorius neturi teisės savarankiškai priimti sprendimų dėl namo bendrojo naudojimo objektų remonto, atnaujinimo, pakeitimo. Jis tik, remdamasis techninės apžiūros duomenimis, privalo sudaryti numatomų atlikti darbų planus, tačiau šie planai turi būti svarstomi patalpų savininkų susirinkime ir planuojamiems atlikti darbams turi pritariti patalpų savininkai. Administratorius turi teisę priimti sprendimus tik dėl bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, susijusių, be kita ko, su namo bendrosios inžinerinės įrangos priežiūra ir remontu, siekdamas išsaugoti ir atkurti jų normatyvines savybes, teikti namo techninės priežiūros paslaugas (žr., pvz., LAT 2017 m. lapkričio 13 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-409-684/2017).

Taigi, iš nurodyto teisinio reglamentavimo ir LAT praktikos matyti, kad namo bendrojo naudojimo objektų administratorius privalo užtikrinti pastato techninę priežiūrą ir privalomųjų reikalavimų įgyvendinimą, susijusį su statinio techninės būklės palaikymu, tačiau teisės aktai nesuteikia jam įgaliojimų savo iniciatyva spręsti dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ar įrengimo. Tokie sprendimai gali būti priimami tik butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, o administratorius veikia įgyvendindamas jų sprendimus ir pavedimus.

Komisija, įvertinusi byloje surinktus įrodymus, taikytiną teisinį reglamentavimą bei suformuotą teismų praktiką, nesutinka su pareiškėjo argumentu, kad Namą administratorius galėjo savarankiškai priimti sprendimą dėl paukščių atbaidymo priemonių (spyglių) įrengimo be Namą butų ir kitų patalpų savininkų daugumos pritarimo.

Visų pirma, vadovaujantis CK 4.85 straipsnio 1 dalimi, sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ar disponavimo jais, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, išskyrus atvejus, kai įstatymai nustato kitaip. Tai reiškia, kad paukščių atbaidymo priemonių (spyglių) įrengimas, kaip naujo bendrojo naudojimo objekto sukūrimas, galimas tik turint daugumos Namą butų ir kitų patalpų savininkų pritarimą, o Namą administratorius neturi teisės tokio sprendimo priimti savo iniciatyva. Be to, pagal Nuostatų 7 punkte nustatytas funkcijas, administratorius privalo užtikrinti pastato priežiūrą ir esamų defektų šalinimą, veikdamas apdairiai, sąžiningai ir savininkų interesais. Todėl Komisijos vertinimu, tokie darbai nepatenka į administratoriaus privalomų funkcijų apimtį nurodytą Nuostatų 7 punkto prasme bei negali būti atliekami be butų ir kitų patalpų savininkų daugumos pritarimo.

Pabrėžtina, kad iš Butų ir kitų patalpų savininkų (duomenys neskelbtini), balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2025 m. rugpjūčio 13 d. protokolo Nr. BAL-046714 (toliau – 2025 m. rugpjūčio 13 d. protokolas) turinio matyti, kad 2025 m. liepos 28 d.–2025 m. rugpjūčio 10 d. vykusiame balsavime dalyvavo tik 6 iš 47 butų savininkų (3 pritarė, 3 nepritarė), todėl sprendimui priimti būtinas Namą butų ir kitų patalpų savininkų balsų skaičius nebuvo surinktas. Tačiau svarbu pažymėti, kad kaip nurodyta trečiojo suinteresuotojo asmens atsiliepime, 2025 m. rugsėjo 25 d.–spalio 8 d. laikotarpiu turėjo būti vykdomas pakartotinis balsavimas raštu dėl paukščių atbaidymo priemonių, apie kurį savininkai buvo informuoti per savitarnos sistemą. Tai reiškia, kad klausimas iš esmės, t. y. procedūra dėl paukščių atbaidymo priemonių įrengimo šiuo metu dar nėra pasibaigusi ir nėra priimtas galutinis sprendimas šiuo klausimu.

Be to, iš 2025 m. rugpjūčio 13 d. turinio matyti, kad siūlomų darbų dėl paukščių atbaidymo priemonių įrengimo kaina sudaro 4 958,90 Eur. Ši aplinkybė dar kartą patvirtina, jog sprendimo dėl tokių darbų atlikimo Namą administratorius negali priimti savarankiškai, nes tai susiję su finansiniais Namą butų bei kitų patalpų savininkų įsipareigojimais ir ateityje tai galėtų iššaukti ginčus, jeigu nebūtų gautas suinteresuotų asmenų pritarimas.

Komisijos nuomone, Administracija, išnagrinėjusi pareiškėjo 2025 m. liepos 27 d. prašymą ir priimdama ginčijamą Raštą, veikė teisėtai ir pagrįstai. Pareiškėjui Rašte buvo išaiškinta, kad paukščių atbaidymo priemonių įrengimas nėra laikytinas Namo bendrojo naudojimo objektų gedimu, kurį Namo administratorius privalėtų nedelsdamas šalinti. Be to, buvo nurodyta, kad siekiant išvengti galimų ginčų dėl tokių priemonių įrengimo, Namo administratorius turėtų organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo priėmimo procedūrą, kadangi vadovaujantis CK nuostatomis, tokie sprendimai priimami savininkų balsų dauguma.

Pareiškėjas skunde nurodo, jog su šeima yra priversti lipti laiptais, kurie ištepti balandžių išmatomis, o tai kelia pavojų sveikatai dėl galimų užkrečiamų ligų.

Komisija pažymi, jog pareiškėjo skundo argumentas, kad jis su šeima yra priverstas naudotis laiptais, išteptais balandžių išmatomis ir dėl to kyla pavojus sveikatai, yra subjektyvus ir nepagrįstas objektyviais įrodymais. Pateikta nuotrauka taip pat nėra tinkamai aprašyta ir neaišku iš jos dėl galimos pareiškėjo nurodyto pavojaus sveikatai. Byloje nėra pateikta duomenų, kurie patvirtintų, kad minėta situacija kelia realią grėsmę gyventojų sveikatai. Be to, kaip jau minėta anksčiau, sprendimas dėl paukščių atbaidymo priemonių įrengimo šiuo metu dar nėra galutinai priimtas, kadangi 2025 m. rugsėjo 25 d. – spalio 8 d. laikotarpiu turi būti vykdomas pakartotinis balsavimas raštu. Tai reiškia, kad klausimo svarstymo ir sprendimo priėmimo procedūra vis dar vyksta. Pareiškėjo nurodyti argumentai taip pat gali būti vertinami iš esmės.

Komisija prieina prie išvados, kad atsakovas tinkamai išnagrinėjo pareiškėjo prašymą ir Rašte pateikė išsamų bei pakankamai motyvuotą atsakymą, atsakydamas į visas prašyme nurodytas aplinkybes. Taigi, esant nurodytoms aplinkybėms, nėra teisinio pagrindo Rašto naikinti pareiškėjo skunde išdėstytais argumentais, o taip pat įpareigoti priimti naują Raštą.

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 A. A. skundą atmesti.

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