



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KLAIPĖDOS APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. sausio 19 d. Nr. 21RE2-29 (AG2-345/17-2025)
Klaipėda

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyrius (toliau – ir Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Marinos Adomaitės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), Lauros Bernikienės ir Ingos Drąsutavičienės,

2026 m. sausio 15 d. Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos X. Y. skundą atsakovei Palangos miesto savivaldybės administracijai, trečiajam suinteresuotam asmeniui uždarajai akcinei bendrovei „Civinity namai Palanga“ dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos 2025 m. lapkričio 20 d. rašto Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl skundo“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

Komisijoje priimtas nagrinėti pareiškėjos X. Y. skundas atsakovei Palangos miesto savivaldybės administracijai (toliau – ir Administracija), trečiajam suinteresuotam asmeniui uždarajai akcinei bendrovei (toliau – ir UAB) „Civinity namai Palanga“ (toliau – ir Administratorius), kuriuo prašoma:

1. panaikinti Administracijos 2025 m. lapkričio 20 d. raštą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl skundo“ (toliau – ir Raštas), priimtą išnagrinėjus pareiškėjos 2025 m. spalio 24 d. skundą (pastaba, 2025 m. spalio 24 d. skundas „Dėl 2023 m. daugiabučio namo, (duomenys neskelbtini), renovacijos, atnaujinimo įforminimo, dokumentų nepateikimo, galimos savavališkos statybos, konstrukcijų pažeidimų, butų savininkų lėšų panaudojimo ir valstybinės žemės nuomos mokesčio nemokėjimo“, toliau – ir Skundas), kaip neteisėtą;

2. įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos Skundą ir:

2.1. atlikti statinių naudojimo priežiūros veiksmus;

2.2. patikrinti Administratoriaus veiksmus;

2.3. įpareigoti Administratorių pateikti informaciją patalpų savininkams;

2.4. įpareigoti atsakovę priimti teisėtai pagrįstą sprendimą per Komisijos nustatytą terminą.

Pareiškėja paaiškina, kad Skundu į atsakovę kreipėsi dėl pastato adresu (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Namas), Administratoriaus, buvusios namo įgaliotinės Z. Y. (toliau – ir Įgaliotinė) veiksmų, informacijos neteikimo ir galimų statybos darbų teisėtumo pažeidimų. Skundu prašė: patikrinti Administratoriaus veiklą; įvertinti galimus statybos darbų atlikimo pažeidimus; įpareigoti Administratorių pateikti informaciją patalpų savininkams; įvertinti galimus statybos dokumentų ir projektų neatitikimus. Atsakovė Rašte nurodė, kad pareiškėjos Skundas nenagrinėtinas, nes Namas yra negyvenamosios paskirties, todėl atsakovė neturi įgaliojimų tikrinti Administratoriaus veiklos, statinių naudojimo, statybos darbų teisėtumo. Teigia, kad minėti atsakovės teiginiai neatitinka Skundo turinio ir

prieštarauja teisės aktams. Pareiškėjos manymu, atsakovė turi pareigą prižiūrėti statinius nepriklausomai nuo paskirties, todėl Raštas yra neteisingas ir prieštarauja Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 8 straipsniui, kuris įpareigoja savivaldybes vykdyti statinių naudojimo priežiūrą visų paskirčių statiniams, nesuteikiant jokios išimties negyvenamiesiems pastatams, 28 straipsniui, pagal kurį savivaldybė privalo nagrinėti pranešimus dėl galimų pažeidimų, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAI) 3 straipsnio 1 ir 4 dalyje įtvirtintiems įstatymo viršenybės ir objektyvumo principams, individualaus administracinio akto teisėtumui, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsniui. Taip pat pareiškėja nesutinka su Rašte išdėstytu Administracijos teiginiu, kad pareiškėja klaidingai nurodė, jog gyvena daugiabutyje name. Paaikškina, kad Skunde pareiškėja nurodė, kad yra patalpų savininkė. Pareiškėjos manymu, atsakovė nepagrįstai sumažino savo kompetenciją ir atsisakė atlikti teisės aktuose numatytas funkcijas.

Komisijoje 2025 m. gruodžio 17 d., gauti papildomi pareiškėjos paaiškinimai, kuriais, anot pareiškėjos, siekiama patikslinti poziciją ir atkreipti dėmesį į esmines aplinkybes. Nurodo, kad į atsakovę kreipėsi dėl:

1. teisės gauti informaciją, susijusios su namo renovacijos darbais, technine priežiūra bei atsakingais asmenimis. Prašyta informacija nėra perteklinė ar nepagrįsta – ji būtina, siekiant įvertinti, ar renovacijos darbai buvo vykdomi teisėtai, tinkamai ir laikantis galiojančių teisės aktų;

2. savivaldybės pareigos veikti aktyviai. Pažymėjo, kad viešojo administravimo subjektas turi pareigą ne formaliai, o iš esmės nagrinėti asmens prašymus ir pateikti turimą informaciją arba aiškiai nurodyti teisėtą pagrindą jos neteikti. Teigia, kad pareiškėjos atveju gauti atsakymai buvo formalūs, atsakovė iš esmės neatsakė į pateiktus klausimus. Atsakovė, dalyvavusi renovacijos procese ar vykdžiusi jo priežiūrą, negali visiškai atsiriboti nuo informacijos pateikimo pareigos, perkeldama ją tik Administratoriui ar kitiems subjektams;

3. Administratoriaus argumentų;

4. faktinių aplinkybių, patvirtinančių renovacijos ir bendrojo naudojimo objektų pažeidimus;

5. Įgaliosinės veiksmų ir prieštaringos informacijos apie namo renovaciją. Pažymėjo, kad Įgaliosinė faktiškai vykdė daugiabučio namo renovacijos projektą, tačiau pareiškėjai jokių prašytų su namo renovacija ir kitais su namo tvarkymu susijusių dokumentų, neteikė, grasindama teismais, reikalavo mokėti pinigus už namo renovaciją.

Pareiškėja paaikškina, kad nuosekliai ir raštu kreipėsi į atsakingas institucijas, siekdama gauti informaciją taikiai ir be ginčo. Tik negavusi išsamių atsakymų buvo priversta kreiptis į Komisiją. Papildomai pridėjo dokumentus, patvirtinančius pilną apmokėjimą už faktiškai atliktą Namų renovaciją. Pareiškėjos teigimu, minėtos aplinkybės patvirtina jos tiesioginį finansinį ir teisinį suinteresuotumą gauti visą informaciją apie atliktus darbus, jų apimtį, teisėtumą ir priežiūrą. Pažymi, kad nei Administratorius, nei Administracija, gavę informaciją apie nurodytas aplinkybes, neatliko jokių faktinių veiksmų: nebuvo pradėtas patikrinimas, nebuvo pareikalauta paaikškinimų, nebuvo pateikta jokie motyvuoto atsakymo dėl galimų pažeidimų.

Komisijoje 2025 m. gruodžio 28 d. gauta pareiškėjos „Rašytinė pozicija dėl daugiabučio namo renovacijos darbų teisėtumo, finansinių dokumentų, galimo suklaudinimo ir institucijų neveikimo“. Pareiškėja nurodo, kad faktiškai atlikti daugiabučio Namų renovacijos darbai neatitinka patvirtinto renovacijos projekto sprendinių. Nors pareiškėja nepasirašė finansinio išsipareigojimo sutarties, Įgaliosinė iš jos reikalavo piniginių mokėjimų, grasino teismais. Pažymi, kad už Namų renovacijos projekto sudarymą yra pilnai atsiskaičiusi su Įgaliosine, nors prašomų atsiųsti raštu, el. paštu, dokumentų kopijų negavo ir kt.

Komisijoje 2026 m. sausio 7 d. gauti pareiškėjos Papildomi paaiškinimai, kuriuose nurodo, kad Skundu kreipėsi į atsakovę ir Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir Inspekcija) dėl faktiškai atliktos ir apmokėtos, tačiau viešajame registre neįregistruotos namo (duomenys neskelbtini), renovacijos. 2025 m. sausio 6 d. (turėtų būti 2026 m.

sausio 6 d.) gautas Inspekcijos raštas, kuriame nurodoma, kad numatoma suplanuota apžiūra situacijos vertinimui, patvirtina, jog iki 2026 m. sausio 7 d. Inspekcijai nėra pateikti jokie privalomi statybos, projekto ar techninės priežiūros dokumentai, todėl Administratorius, atsakovė ir Įgaliotinė negali pateisinti savo neveikimo ar „nedalyvavimo“ teiginių. Paaiškina, kad gautame Inspekcijos 2026 m. sausio 6 d. rašte nėra nurodyta, kad laikotarpiu nuo 2025 m. spalio 24 d. iki 2026 m. sausio 6 d. buvo pateikti ir užregistruoti Namų privalomi statybos, projekto ar techninės priežiūros dokumentai, tik pažymėta, kad buvo gautas ir užregistruotas pareiškėjos Skundas su priedais. Daro išvadą, kad nei Namų Administratorius, nei Įgaliotinė nepateikė Inspekcijai jokių privalomų dokumentų, patvirtinančių atliktus namų renovacijos darbus ar projekto organizavimą, vykdymą, derinimą ir registravimą. Administratorius patvirtina, kad Namai faktiškai organizuoti renovacijos darbai, paskirta Įgaliotinė, sudarytos sutartys ir renkami pinigai, tačiau neigia atsakomybę už darbų atlikimą ir techninę priežiūrą. Administratorius neatliko patikrinimo vietoje, nesutikrino faktinės situacijos su projektu, nefiksavo galimų pažeidimų, nesikreipė į kompetentingas institucijas. Namų Įgaliotinė 2023 m. raštu nurodė, kad architektūrinis / renovacijos projektas yra derinamas Palangos miesto savivaldybėje, tačiau Palangos miesto savivaldybė teigia, kad su tuo neturi nieko bendro. Pareiškėjos teigimu, susidaro objektyviai prieštaringa situacija. Nurodo, kad Namų renovacija buvo faktiškai atlikta ir apmokėta patalpų savininkų lėšomis, tačiau dokumentai neįregistruoti Nekilnojamojo turto registre, nėra aiškiai nustatyto atsakingo asmens už renovacijos organizavimą, techninę priežiūrą, dokumentavimą ir registravimą. Namų Administratorius ir Namų Įgaliotinė nepateikė Inspekcijai jokių dokumentų, tarp jų – ir patvirtinančių techninę priežiūrą ar projekto derinimą, o atsakovė atsisako vykdyti savo priežiūros pareigą pagal Statybos įstatymo 8 ir 28 straipsnius.

Komisijoje gautas atsakovės Palangos miesto savivaldybės administracijos atsiliepimas, kuriuo su pareiškėjos skundu nesutinka ir prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime nurodo, kad pareiškėjos skundas ir skundu keliami klausimai nėra priskirtini atsakovės kompetencijai. Paaiškina, kad Raštu pareiškėjai nurodė visus reikšmingus faktinius duomenis, juos susiejo su taikytinomis teisės aktų nuostatomis, nurodė aiškius ir pakankamus administracinio sprendimo motyvus. Pažymėjo, kad daugiabučio gyvenamojo namo sąvoka pateikta Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 2 straipsnio 8 punkte. Paaiškino, kad pagal Valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro (toliau – ir NTR) centrinio duomenų banko išrašą, Namai yra ne daugiabutis gyvenamasis namas, bet pastatas – viešojo poilsio pastatas, kurio paskirties grupė – viešosios rekreacijos. Teigia, kad atsakovė, įvertinusi, kad ginčas kilo dėl poilsio pastato naudojimo tarp fizinių asmenų, valdančių besiribojantį turta, pasiūlė dėl galimai pažeistų pareiškėjos interesų kreiptis su ieškiniu į bendrosios kompetencijos teismą, kuriam priskirta nagrinėti civilinius teisinius santykius. Atsakovė teigia, kad Raštu pareiškėjai nurodė visus reikšmingus faktinius duomenis, juos susiejo su taikytinomis teisės aktų nuostatomis, nurodė aiškius ir pakankamus administracinio sprendimo motyvus.

Komisijoje gautas trečiojo suinteresuoto asmens uždarosios akcinės bendrovės UAB „Civinity namai Palanga“ raštas, kuriuo informuojama, kad 2022 m. balandžio 30 d. yra sudaryta Daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis. Namų bendruomenė išsirinko Namų Įgaliotinę. Teigia, kad pareiškėja pateikė dokumentus dėl namų renovacijos, tačiau, Administratorius su renovacija nėra susijęs, nes Namų bendruomenė pati inicijavo visus darbus ir patys yra atsakingi. Informavo, kad Administratorius griežtai derina visus reikalingus darbus su namų Įgaliotine ir paklausimų / nusiskundimų iš kitų gyventojų nėra sulaukęs. Pabrėžia, kad visus organizuotų darbų dokumentus turi Namų Įgaliotinė ir visus keliamus klausimus galima pateikti jai. Namų Administratorius neprivalo reikalauti Įgaliotinės pateikti namų

bendruomenės organizuotų darbų dokumentų. Paaiškina, kad pareiškėjai minėta informacija buvo pateikta ne kartą, papildomos informacijos Administratorius neturi.

Pareiškėjai, atsakovei ir trečiajam suinteresuotam asmeniui apie posėdžio vietą ir laiką pranešta tinkamai. Pareiškėja skundu nurodė, kad Komisijos posėdyje nedalyvaus. Atsakovė atsiliepime nurodė, kad sutinka dėl skundo nagrinėjimo rašytinio proceso tvarka. Trečiasis suinteresuotas asmuo nuomonės dėl bylos nagrinėjimo būdo nepateikė. Atsižvelgiant į proceso šalių nuomonę, byla išnagrinėta rašytinio proceso tvarka.

Skundas atmestinas.

Byloje kilo ginčas dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos 2025 m. lapkričio 20 d. rašto Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl skundo“ teisėtumo ir įpareigojimo atlikti veiksmus pagrįstumo.

NTR centrinio duomenų banko išrašo duomenimis nustatyta, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso negyvenamoji patalpa – poilsio patalpa su bendro naudojimo patalpomis, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), paskirties grupė – viešosios rekreacijos adresu (duomenys neskelbtini).

Bylos duomenimis nustatyta, kad pareiškėja Administracijai, Inspekcijai, Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai (toliau – ir VVTAT), Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir NŽT) Palangos žemėtvarkos skyriui 2025 m. spalio 24 d. pateikė Skundą, kuriame nurodė, kad yra daugiabučio Namu (duomenys neskelbtini) buto savininkė. Nurodė Namą administruojančią įmonę – Administratorių, Įgaliotinę. Paaiškino, kad 2023 m. birželio–spalio mėn. Name buvo atlikta daugiabučio Namu renovacija (atnaujinimas), kurios organizatorė – Įgaliotinė. Veikdama pagal jungtinės veiklos sutartį, Įgaliotinė už Namu renovacijos darbus, įskaitant stogo dangos keitimą, namo sienų apšiltinimą, 2024 m. atlikus Namu aplinkos tvarkymo darbus, rinko pinigines įmokas iš Namu butų savininkų į savo vardu atidarytą banko sąskaitą. Atlikus pareiškėjos buto kadastrinius matavimus 2025 m. liepos mėn., paaiškėjo, kad 2023 m. birželio–spalio mėn. atlikta Namu renovacija (atnaujinimas), nėra įregistruota NTR, statinio baigtumo lygis nepakitęs, nėra pateikta statybos (renovacijos) užbaigimo deklaracija. Pareiškėja nurodo, kad Įgaliotinė nesilaikė teisės aktuose numatytų reikalavimų dėl butų savininkų susirinkimų organizavimo ir protokolų surašymo. Taip pat nurodo, kad nei vienas, pradedant nuo 2023 m., susirinkimo protokolas, atsižvelgiant į pareiškėjos pateiktus prašymus, nebuvo pateiktas pareiškėjai susipažinimui. Pareiškėjos teigimu, nurodytos aplinkybės kelia susirūpinimą dėl lėšų panaudojimo skaidrumo, statybos darbų įforminimo ir teisėtumo, neteisėto protokolų viešinimo, datos neatitikimo, dokumentų nepateikimo pagal galiojančią tvarką. Skunde pareiškėja taip pat nurodė, kad galimai savavališkai atlikti ir neįteisinti darbai daugiabučiame name, kuriais padidinti butų plotai, atliktų darbų pasekmės, akcentavo Administratoriaus ir Įgaliotinės neveikimą ir kt. Skundu pareiškėja Administracijos prašė:

1. Įpareigoti Administratorių pateikti pareiškėjai raštu el. paštu (duomenys neskelbtini) visus dokumentus, susijusius su 2023 m. namu atlikta renovacija, atnaujinimu, arba gauti juos iš namu Įgaliotinės ir pateikti pareiškėjai raštu el. paštu adresu (duomenys neskelbtini).

2. Įpareigoti Administratorių imtis neatidėliotinių priemonių dėl savavališkai įrengtų durų pašalinimo ir bendro naudojimo patalpų atstatymą pagal viešajame kadastru nurodytą vietą.

3. Patikrinti, ar Administratorius tinkamai vykdo administratoriaus funkcijas, jei jis neturi jokių dokumentų apie prieš dvejus metus Namui atliktą renovaciją. Nurodė, kad Namu butų savininkai neįgaliojo jokie asmens renovacijos darbams atlikti, o Įgaliotinė dokumentų piktybiškai neteikia.

4. Įpareigoti Administratorių ir Namu Įgaliotinę perskaičiuoti renovacijos, atnaujinimo ir kitus darbus bei susijusius mokesčius pagal faktiškai naudojamus butų plotus, siekiant užtikrinti sąžiningą visų gyventojų įmokų ir lėšų paskirstymą. Esant pažeidimams, imtis priemonių mokestinei prievolei atkurti.

5. Įvertinti, ar Administratorius tinkamai vykdė jam pavestas funkcijas pagal Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą (toliau – ir CK) ir administravimo nuostatus. Esant pažeidimams, taikyti atitinkamas drausmines nuobaudas ar sankcijas.

6. Patikrinti, ar Administratorius tinkamai vykdo administratoriaus funkcijas, jei neturi dokumentų apie namui atliktą renovaciją.

7. Įpareigoti Administratorių pateikti namo butų savininkams visą informaciją apie namo renovacijos, atnaujinimo darbus ir imtis veiksmų dėl tinkamo jų įforminimo.

Išnagrinėjusi pareiškėjos Skundą, atsakovė Raštu atkreipė dėmesį, jog pareiškėja klaidingai nurodo, kad gyvena daugiabučiame name ir yra buto savininkė. Paaikšino, kad pagal NTR duomenų bazės išrašą pastatas – Namas, viešojo poilsio pastatas, kurio paskirties grupė – viešosios rekreacijos. Pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, viešosios rekreacijos paskirties pastatai priskiriami negyvenamiesiems pastatams (STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 1 priedas „Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“). Vadovaudamasi Vilniaus apygardos administracinis teismo 2020 m. gegužės 27 d. sprendimu administracinėje byloje Nr. I2-3192-983/2020, nurodė, kad pagal galiojantį teisinį reguliavimą savivaldybės turi kompetenciją atlikti tik daugiabučių gyvenamųjų namų butų (ir kitų patalpų, jeigu tokios yra daugiabučiame gyvenamajame name arba atskirame pastate) savininkų bendrijų, įsteigtų bendrojo naudojimo objektų valdymui, valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę. Atsižvelgdama į tai, atsakovė nurodė, kad neturi teisės patikrinti, ar Administratorius tinkamai vykdo administratoriaus funkcijas, įpareigoti jį pateikti Namų negyvenamųjų poilsio patalpų savininkams nurodomą informaciją ir atlikti kitų Skunde nurodytų dalykų. Įvertinusi tai, kad ginčas dėl poilsio pastato naudojimo kyla tarp fizinių asmenų, valdančių besiribojantį nuosavybės teise priklausantį turtą, rekomendavo dėl pažeistų pareiškėjos interesų kreiptis su ieškiniu į bendros kompetencijos teismą, kuriam priskirta nagrinėti civilinius teisinius santykius.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (minėta, toliau – ir CK) nuostatos, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (minėta, toliau – ir VSI), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas (minėta, toliau – Bendrijų įstatymas), Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (minėta, toliau – ir VAĮ), Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 (toliau – ir Prašymų ir skundų nagrinėjimo taisyklės), ir kiti teisės aktai.

Vadovaujantis VAĮ 2 straipsnio 12 dalimi, skundas – tai asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą, kuriame tas asmuo nurodo, kad yra pažeistos jo ar kito asmens teisės ar teisėti interesai, ir prašo juos apginti. VAĮ 11 straipsnio 1 dalyje numatyta, jog asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles. VAĮ 11 straipsnio 4 dalyje reglamentuojama, kad jeigu viešojo administravimo subjektas pagal kompetenciją negali spręsti prašyme ar skunde išdėstytų klausimų ar priimti administracinės procedūros sprendimo dėl prašyme ar skunde išdėstyto klausimo, jis jo nenagrinėja ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos persiunčia jį kompetentingam viešojo administravimo subjektui, ir apie tai praneša asmeniui. Jeigu nėra kito viešojo administravimo subjekto, kuriam galėtų būti perduotas nagrinėti pagal kompetenciją prašymas ar skundas, viešojo administravimo subjektas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos apie tai praneša asmeniui, paaiškindamas jo prašymo ar skundo nenagrinėjimo priežastis.

Atsižvelgiant į nurodytą teisinį reguliavimą byloje sprendžiama, ar atsakovė turėjo teisinį ir faktinį pagrindą atsakyti nagrinėti pareiškėjos Skundą. Be kita ko, sprendžiama, ar atsakovės priimtas Raštas atitinka administraciniam sprendimui keliamus reikalavimus.

CK 4.82 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo

naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas (CK 4.82 straipsnio 3 dalis). CK 4.83 straipsnio 3 punkte reglamentuota, kad <...> daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. <...>. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės.

Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte įtvirtinta viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų – butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles. Įgyvendinant VSĮ 6 straipsnio 42 punktą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 patvirtintos 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 priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinės taisyklės (toliau – ir Taisyklės), kurios nustato savivaldybės administracijos pagal CK 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių, veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. Taisyklėmis taip pat yra patvirtinta daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdinė forma.

Pagal Bendrijų įstatymo 20 straipsnio 1 dalį, bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. Savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui (20 straipsnio 2 dalis).

Sisteminė CK 4.83 straipsnio 3 dalies, VSĮ 6 straipsnio 42 punkto, Bendrijų įstatymo 20 straipsnio 1 dalies bei Taisyklių analizė leidžia daryti išvadą, kad pagal galiojančią šių norminių teisės aktų aiškiai tarpusavyje suderintą teisinį reguliavimą savivaldybės turi kompetenciją atlikti tik daugiabučių gyvenamųjų namų butų (ir kitų patalpų, jeigu tokios yra daugiabučiame gyvenamajame name arba atskirame pastate) savininkų bendrijų, įsteigtų bendrojo naudojimo objektų valdymui, valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę. Tokios išvados pagrįstumą patvirtina ir Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio, nustatančio savivaldybių kompetenciją traukti administracinę atsakomybę už vykdant minėtą kontrolę nustatytus pažeidimus, paskirtis ir prasmė.

Komisijai pateiktame skunde pareiškėja nurodo, kad nesutinka su Rašte išdėstytu Administracijos teiginiu, kad pareiškėja klaidingai nurodė, jog gyvena daugiabutyje name. Paaikškina, kad Skunde nurodė, kad yra patalpų savininkė.

Byloje esantys rašytiniai įrodymai patvirtina, kad Skunde, prie faktinių aplinkybių, pati pareiškėja nurodė, kad „Aš X. Y. (buvusi pavardė Y.), esu daugiabučio namo, (duomenys neskelbtini) <...> butas Nr. (duomenys neskelbtini), savininkė“. Atsižvelgiant į tai, Komisija nesutinka su pareiškėjos

skunde išdėstytu argumentu, jog pareiškėja Skunde nurodė, kad yra patalpų savininkė. Būtent pati pareiškėja Skunde nurodė, kad yra daugiabučio namo, (duomenys neskelbtini) buto, savininkė.

Minėta, kad byloje esantis NTR centrinio duomenų banko išrašas patvirtina, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso negyvenamoji patalpa – poilsio patalpa su bendro naudojimo patalpomis, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), paskirties grupė – viešosios rekreacijos.

Pagal Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 (toliau – ir STR 1.01.03:2017), 5 punktą, statiniai pagal pobūdį skirstomi į pastatus ir inžinerinius statinius vadovaujantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 16 ir 37 dalių nuostatomis. Pastatai pagal paskirtį skirstomi į du tipus: gyvenamuosius pastatus, negyvenamuosius pastatus (STR 1.01.03:2017 6 punktas). Pastatų tipai skirstomi į pastatų paskirties grupes. Pastatų paskirties grupės skirstomos į pastatų paskirtis. Pastatų klasifikavimas pagal tipus, paskirčių grupes ir paskirtis pateiktas Reglamento 1 priede (STR 1.01.03:2017 7–9 punktai). Reglamento STR 1.01.03:2017 1 priedo „Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“, nurodytas pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį: gyvenamieji pastatai, negyvenamieji pastatai. Minėto reglamento priedo 2.1 papunktyje nurodyta, kad daugiabučių pastatų paskirčiai priskiriamas daugiabutis namas (trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas, prireikus – su bendro naudojimosi patalpomis. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, paslaugų, visuomeninių, pagalbinių ūkio ir kitų, kurias naudojant nebloginamos sąlygos kitų paskirčių patalpų, esančių tame pačiame pastate, naudojimui pagal paskirtį, nedaroma žala bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiam turtui ir laikomasi pagrindinei pastato paskirčiai nustatytų saugos ir veiklos privalomųjų reikalavimų). Šio reglamento priedo 11.1 papunktyje nurodyta, kad viešojo poilsio pastatų paskirčiai priskiriamas kaimo turizmo pastatas, kempingas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (viešasis pastatas, skirtas viešajai rekreacijai. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas). Įvertinus nurodytą reglamentavimą, darytina išvada, kad daugiabučiai gyvenamieji pastatai ir viešosios rekreacijos pastatai yra priskiriami skirtingoms pastatų grupėms.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 6 straipsnio 2 dalies 4 punktas nustato, kad į nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi statinių kadastro duomenys – statinio pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir statinio pavadinimas. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 5 straipsnio 1 dalį, Nekilnojamojo turto registro objektai yra Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nurodytais būdais suformuoti nekilnojamieji daiktai: a) žemės sklypai; b) statiniai (pastatai ar inžineriniai statiniai), išskyrus laikinus statinius; c) patalpos. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimu Nekilnojamojo turto registre. Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 3–4 dalys).

Kaip jau minėta, pagrindinė pastato (Namo) paskirties grupė – viešosios rekreacijos, pagrindinė naudojimo paskirtis – viešojo poilsio. Atsižvelgiant į nurodytus duomenis, darytina išvada, kad pastatas nėra priskiriamas daugiabučių pastatų paskirčiai, nėra priskiriamas gyvenamųjų pastatų tipui, kaip tai reglamentuojama STR 1.01.03:2017 6 punkte, todėl Namas nėra laikomas daugiabučiu gyvenamuoju namu.

Minėta, kad pagal Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 3–4 dalis, nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimu Nekilnojamojo turto registre. Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Komisija neturi teisinio pagrindo abejoti Nekilnojamojo turto registro duomenimis, taip pat nevertina ir netikrina Nekilnojamojo turto registre įrašytų duomenų teisingumo ir pagrįstumo. Vadovaudamasi

teisiniu reglamentavimu bei atsižvelgdama į tai, kas nurodyta, Komisija sprendžia, kad savivaldybės vykdomoji institucija turi teisę (kompetenciją) atlikti tik daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų organų veiklos kontrolę. Todėl, Komisijos vertinimu, atsakovė pagrįstai atsisakė nagrinėti pareiškėjos Skundą, nurodydama pareiškėjai, kad neturi teisės patikrinti, ar Administratorius tinkamai vykdo administratoriaus funkcijas, įpareigoti jį pateikti Namų negyvenamųjų poilsio patalpų savininkams nurodomą informaciją ir atlikti kitus Skunde prašomus veiksmus. Raštas yra pagrįstas, atitinkantis byloje surinktų įrodymų turinį.

Pareiškėja skundžiamo Rašto neteisėtumą ginčija atsakovės pareiga prižiūrėti statinius nepriklausomai nuo paskirties. Pareiškėjos teigimu, atsakovė atsisakiusi tikrinti galimus statinių naudojimo pažeidimus, pažeidė Statybos įstatymo 8 straipsnį, 28 straipsnį, VAĮ nustatytus įstatymo viršenybės, objektyvumo bei teisėtumo principus ir kt.

Kaip minėta, pareiškėja Skundu, nurodydama galimai pažeistas savo teises, kreipėsi į 4 skirtingus subjektus, t. y.: Administraciją, Inspekciją, VVTAT, NŽT, kiekvienam jų formuluodama reikalavimus. Administracijos pareiškėja prašė:

1. Įpareigoti Administratorių pateikti pareiškėjai raštu el. paštu (duomenys neskelbtini) visus dokumentus, susijusius su 2023 m. namo atlikta renovacija, atnaujinimu, arba gauti juos iš namo Įgaliotinės ir pateikti pareiškėjai raštu el. paštu adresu (duomenys neskelbtini).

2. Įpareigoti Administratorių imtis neatidėliotinų priemonių dėl savavališkai įrengtų durų pašalinimo ir bendro naudojimo patalpų atstatymą pagal viešajame kadastrė nurodytą vietą.

3. Patikrinti, ar Administratorius tinkamai vykdo administratoriaus funkcijas, jei jis neturi jokių dokumentų apie prieš dvejus metus Namui atliktą renovaciją. Nurodė, kad Namų butų savininkai neįgaliojo jokio asmens renovacijos darbams atlikti, o Įgaliotinė dokumentų piktybiškai neteikia.

4. Įpareigoti Administratorių ir Namų Įgaliotinę perskaičiuoti renovacijos, atnaujinimo ir kitus darbus bei susijusius mokesčius pagal faktiškai naudojamus butų plotus, siekiant užtikrinti sąžiningą visų gyventojų įmokų ir lėšų paskirstymą. Esant pažeidimams, imtis priemonių mokestinei prievolei atkurti.

5. Įvertinti, ar Administratorius tinkamai vykde jam pavestas funkcijas pagal CK ir administravimo nuostatus. Esant pažeidimams, taikyti atitinkamas drausmines nuobaudas ar sankcijas.

6. Patikrinti, ar Administratorius tinkamai vykdo administratoriaus funkcijas, jei neturi dokumentų apie namui atliktą renovaciją.

7. Įpareigoti Administratorių pateikti namų butų savininkams visą informaciją apie namų renovacijos, atnaujinimo darbus ir imtis veiksmų dėl tinkamo jų įforminimo.

Atkreiptinas dėmesys, kad pareiškėja atsakovės neprašė tikrinti galimų statinio naudojimo pažeidimų, o prašė atlikti veiksmus, susijusius su Administratoriaus ir Įgaliotinės veiklos teisėtumu, dokumentų nepateikimu ir kt. Atsižvelgiant į tai, kad Skunde nebuvo formuluojamas prašymas Administracijai patikrinti galimus statinio naudojimo pažeidimus, atsakovei nekilo pareiga Raštu pasisakyti dėl minėtų pažeidimų. Priešingu atveju, viešojo administravimo subjektui būtų sukuriama neproporcingai didelė pareiga pateikti atsakymą į asmens Skundą, kuriame nėra suformuluotas prašymas atitinkamai institucijai.

Sprendžiant dėl atsakovės priimto Rašto atitikties VAĮ reikalavimams, pirmiausia pažymima, kad VAĮ 10 straipsnio 5 dalyje nustatyta, jog administraciniame sprendime turi būti nurodyta: <...> 5) administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; 6) administracinio sprendimo motyvai <...>.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas savo praktikoje yra jau ne kartą pasisakęs, kad VAĮ 10 straipsnio nuostatos reiškia, jog akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas; ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, jog jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų

reikalavimus (žr., pvz., LVAT 2022 m. rugpjūčio 31 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-367-502/2022). VAĮ 10 straipsnio 5 dalimi iš esmės yra siekiama užtikrinti, kad asmeniui, dėl kurio yra priimtas individualus administracinis aktas, būtų žinomi šio akto priėmimo teisinis bei faktinis pagrindai, taip pat motyvai, todėl kai nėra pagrindo individualų administracinį aktą pripažinti visiškai nemotyvuotu, kiekvienu konkrečiu atveju, sprendžiamas dėl tokio akto atitikties pastarosios įstatymo nuostatos reikalavimams, teismas (atitinkamai, Komisija) privalo ad hoc (esant konkrečiai situacijai) įvertinti, ar nustatyti turinio (teisinio ir faktinio pagrindimo, motyvacijos) trūkumai yra esminiai, sukliudę šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymų nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į (galbūt) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą. Šis vertinimas turi būti atliekamas individualaus administracinio akto adresato požiūriu, t. y. būtent to, kuris turi teisę žinoti ir suprasti, dėl kokios priežasties ir kuo remiantis priimtas konkretus sprendimas, be kita ko, atsižvelgiant ir į pastarajam asmeniui žinomas aplinkybes, lėmusias minėtą sprendimą (pvz., LVAT išplėstinės teisėjų kolegijos 2017 m. rugsėjo 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-709-415/2017, LVAT 2021 m. rugsėjo 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-2457-575/2021, 2023 m. gruodžio 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-2093-463/2023).

Apibendrinama tai, kas išdėstyta, Komisija daro išvadą, kad nors Raštas turi teisinio pagrindimo trūkumų (nenurodytos viešojo administravimo nuostatos, reglamentuojančios atsisakymą nagrinėti pareiškėjos Skundą), taip pat pažeistas Rašto priėmimo terminas (5 darbo dienos), tačiau įvertinus Rašto motyvus, jų atitiktį teisiniam reguliavimui, sprendžiama, kad Raštas pakankamai išsamus, jame nurodytas reikiamas faktinis pagrindas, apskundimo tvarka, jis priimtas ir pasirašytas kompetentingo ir įgalioto asmens. Teikdama pareiškėjai Raštą, atsakovė veikė savo kompetencijos ribose, Raštas priimtas laikantis įstatymo viršenybės (teisėtumo) bei objektyvumo principų, todėl yra teisėtas. Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo tenkinti pareiškėjos reikalavimą ir panaikinti Raštą. Netenkinus pareiškėjos pagrindinio skundo reikalavimo dėl ginčijamo Rašto panaikinimo, netenkinami ir išvestiniai reikalavimai dėl įpareigojimo atlikti veiksmus.

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 :

pareiškėjos X. Y. skundą atsakovei Palangos miesto savivaldybės administracijai, trečiajam suinteresuotam asmeniui uždarajai akcinei bendrovei UAB „Civinity namai Palanga“ dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos 2025 m. lapkričio 20 d. rašto Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl skundo“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus atmesti kaip nepagrįstą.

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

Posėdžio pirmininkė

Marina Adomaitė

Komisijos narės

Laura Bernikienė

Inga Drąsutavičienė