



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. sausio d. Nr. 21RE1- (AG1-412/08-2025)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Birutės Pranevičienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), Daivos Bereikienės ir Lionelos Gelmanienės,

sekretoriaujant Jurgitai Daučiūnaitei,

dalyvaujant pareiškėjos akcinės bendrovės (duomenys neskelbtini) atstovei (duomenys neskelbtini),

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu vaizdo konferencijos būdu išnagrinėjo pareiškėjos akcinės bendrovės (duomenys neskelbtini) (toliau – pareiškėja, Bendrovė) skundą Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl 2025-11-14 Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos rašto Nr. 04-2-1085 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“ ir 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-279, panaikinimo. Trečiasis suinteresuotas asmuo – uždaroji akcinė bendrovė (duomenys neskelbtini) (toliau – Bendraturtis).

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja skunde prašo „Panaikinti 2025-11-14 Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos 2025-11-14 raštą Nr. 04-2-1085 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“ kartu su 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktu Nr. 04-7-279“, (toliau – Raštas, Skundžiamas raštas).

Pareiškėja paaiškino, jog jai nuosavybės teise priklauso negyvenamosios patalpos – boilerinė, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), plotas 117,26 kv. m. adresu: (duomenys neskelbtini), Kaunas (toliau – Patalpa – boilerinė, Boilerinė). Bendraturčiui nuosavybės teise priklauso negyvenamosios patalpos – klubas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), plotas 171,59 kv. m. adresu: (duomenys neskelbtini), Kaunas, (toliau – ir Patalpa – klubas, Klubas). Patalpa – klubas ir Patalpa – boilerinė yra pastate – Klube, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendras plotas 288,85 kv. m., adresas (duomenys neskelbtini), Kaunas (toliau – ir Pastatas, Statinys).

Nurodo, kad 2025-11-03 Seniūnijos atstovas atliko bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo Pastato vykdomos techninės priežiūros atlikimo kontrolę (toliau – Patikrinimas). Patikrinimas atliktas vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) nuostatomis. Po Patikrinimo 2025-11-04 surašytas Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-279 (toliau – Aktas, Patikrinimo aktas3). Aktu reikalaujama: 1) „Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsnių, ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, nustatyta tvarka. 2) Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025-12-18, imtis priemonių trupanchių karnizų ir sienų vietų tvirtinimui 3) Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025-12-18, imtis priemonių skilusias, išlinkusias sienutes, į boilerinės patalpas, sutvirtinimui; 4) Užtikrinti faktiškai naudojamos teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Kauno

miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse, patvirtintose Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559, nustatytus reikalavimus, organizuoti sutvarkymą iki 2025-12-08; 5) Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų 3 p., 4.3. p. defektų šalinimą; 6) Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2026-02-04“.

Pasisakydama dėl Akte nustatytų reikalavimų – imtis priemonių trupančių karnizų ir sienų vietų tvirtinimui, pareiškėja pažymi, kad šiuo metu, siekiant užtikrinti aplinkinių žmonių ir turto apsaugą, Pastato teritorija yra aptverta tvora. Taip pat atkreipia dėmesį į faktą, jog Seniūnija, nustatydama reikalavimų įgyvendinimo terminus (pašalinti defektus ne vėliau, kaip iki 2025-12-18), visiškai neatsižvelgė į aplinkybę, kad Bendrovė yra perkantysis subjektas, kuris rangos darbus privalo įsigyti vadovaudamasis Lietuvos Respublikos pirkimų, atliekamų vandentvarkos, energetikos, transporto ar pašto paslaugų srities perkančiųjų subjektų, įstatymo nuostatomis, t. y. vykdyti viešojo pirkimo procedūras. Nurodo, kad nustatant terminus nebuvo įvertinta, kad vien viešojo pirkimo procedūrų atlikimas paprastai trunka ilgiau nei vieną mėnesį, neįvertinant faktinio projektavimo ir statybos rangos darbų atlikimo laikotarpio.

Nurodo, kad Pastatas yra nekilnojamojo kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje, todėl Pastato remonto darbų atlikimui, pareiškėjos nuomone, galimai būtų reikalingas ne tik statybą leidžiantis dokumentas, bet ir kiti papildomi veiksmai, taip pat Bendraturčio sutikimas tokiems darbams atlikti, kas taip pat turėtų įtakos reikalavimų įvykdymo terminams.

Pareiškėjos vertinimu, nustatyti terminai reikalavimų įgyvendinimui akivaizdžiai neatitinka protingumo, proporcingumo ir realumo principų, kurie taikomi nustatant prievolių įvykdymo terminus viešojo administravimo subjektams. Tokie terminai, pasak pareiškėjos, laikytini nepagrįstais ir objektyviai neįgyvendinamais, nes nustatyti neatsižvelgiant į teisinės ir procedūrinės pareigas, kurias Bendrovei privalomai nustato specialieji teisės aktai.

Pasisakydama dėl reikalavimo imtis priemonių skilusios, išlinkusios sienutės, į Patalpos – boilerinės patalpos, sutvirtinimui, pažymi, kad Bendrovė sutvirtino sienutės viršutinę dalį, pakeitė turėklus, sutvirtino pastato sienos (iš dešinės) trupančias dalis, išbetonavo laiptų į boilerinę pakopą, pakabino įspėjamąjį ženklą.

Pažymi, kad patekimo prieigų į Patalpą – boilerinę (betoninė plokštė, laiptai) būklė nuolat blogėja dėl to, jog gretimo pastato, esančio adresu (duomenys neskelbtini), Kaunas (besiribojančio su Bendrovės Patalpa - boilerine) prižiūrėtojas UAB „Santermita“ netinkamai vykdo jam tenkančias pastato priežiūros pareigas – netinkamai įrengta ir prižiūrima lietaus nuvedimo sistema. Pabrėžia, kad minėto pastato stogo lietaus kanalas yra užsikimšęs, apaugęs augmenija ir prakiuręs nuo korozijos. Vanduo, lašėdamas metai iš metų, gadina fasadą, Pastato nuogrindą, šaligatvį ir išplauna gruntą iš po šaligatvio plytelių ir laiptinės plokštės, kurie nuolat yra veikiami drėgmės ir dėl to spartėja jų nusidėvėjimas. Paaikškina, kad Bendrovė kreipėsi į pastato, esančio adresu (duomenys neskelbtini), Kaunas prižiūrėtoją UAB „Santermita“, kuri elektroniniu laišku Bendrovę informavo, kad „*Situaciją perduosime prižiūrimam inžinieriui ir imsime atitinkamų veiksmų probleminių vietų sprendimui*“.

Bendrovė taip pat pažymi, kad imasi visų įmanomų priemonių, kad Pastato techninė būklė neblogėtų ir nekeltų pavojaus aplinkiniams asmenims ir/ar turtui. Siekdama įvertinti Pastato remonto galimybes tariasi su Pastato Bendraturčiu dėl susitikimo Pastato apžiūrai su abiejų Pastato dalių techniniais prižiūrėtojais ir galimų sprendimų priėmimui dėl Pastato techninės būklės gerinimo.

Bendrovė atkreipia dėmesį, kad po 2024-04-22 patikrinimo Bendrovei nuosavybės teise priklausančios Patalpos – boilerinės rūšio langai buvo uždengti ventiliacinėmis grotelėmis, todėl Akte nurodytos aplinkybės, jog nėra pagerėjusi langų būklė, neatitinka faktinės tikrovės.

Bendrovės vertinimu, Rašte nepagrįstai nurodoma, kad „*(duomenys neskelbtini) dėl Statinio nepriežiūros pažeidė Įstatymo ir Reglamento reikalavimus <...>*“. Ir šiuo atveju nepagrįstai tik vieno iš Pastato bendraturčių, t. y. Bendrovės už statinio priežiūrą atsakingas asmuo, yra kviečiamas atvykti nurodytu laiku į Seniūniją dėl administracinės nuobaudos skyrimo, kadangi bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas visų bendraturčių sutarimu, todėl pagal galiojantį teisinį reglamentavimą, visi bendraturčiai yra atsakingi už bendro daikto būklę.

Bendrovė pažymi, kad Pastatą valdo bendrosios dalinės nuosavybės teise kartu su Bendraturčiu. Seniūnijos sprendimas kviešti administracinio nusižengimo nagrinėjimui tik vieną iš dviejų bendraturčių, bendrovės nuomone, yra neteisėtas, nes pažeidžia: 1) CK 4.76 straipsnį (Bendrosios

nuosavybės teisės įgyvendinimas); 2) Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 6, 9 punktą; 3) Administracinių nusižengimų kodekso 563 straipsnį (reikalavimus objektyviai, visapusiškai ir išsamiai ištirti administracinius nusižengimus, tinkamai taikyti įstatymus).

Pabrėžia, kad Rašte statiniu yra įvardinamas „<...> bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo statinio, pastato – Klubo, žymėjimas plane (duomenys neskelbtini) (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)) (toliau – Statinys)“. Taigi, Seniūnija Bendrovei priklausančios Pastato dalies Patalpos – Boilerinės statinio techninį prižiūrėtoją kviečia kaip asmenį, atsakingą už viso Pastato techninę priežiūrą. Kadangi šiuo atveju Pastatas priklauso dviem bendraturčiams, „statinio naudotoju“ laikomi abu naudotojai – Bendrovė ir Bendraturtis. Nurodo, kad CK 4.82–4.85 straipsniai reglamentuoja bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, tačiau tai nereiškia, kad privataus teisinio santykio dalyvis – techninis prižiūrėtojas, paskirtas tik vieno iš bendraturčių daliai, automatiškai tampa atsakingu už visą Pastatą. Bendrovė yra paskyrusi techninį prižiūrėtoją tik jai priklausančiai Pastato daliai, todėl dėl galimo baudos taikymo už viso Pastato priežiūrą turi būti kreipiamasi į abu naudotojus. Anot pareiškėjos, Raštu neteisėtai ir nepagrįstai kviečiamas tik Bendrovės už statinio techninę priežiūrą atsakingas asmuo. Pareiškėjos vertinimu, toks Rašte nurodytas reikalavimas prieštarauja nurodytiems teisės aktams, todėl negali būti laikomas teisėtu ir pagrįstu.

Kadangi įpareigojimas atvykti į Seniūniją dėl administracinės nuobaudos skyrimo yra adresuojamas ne Pastato naudotojams, o tik vienam iš jų, t. y. Bendrovei, įvertinus visas aukščiau išdėstytas faktines aplinkybes, pareiškėja daro išvadą, kad Seniūnija parengdama Raštą ir priimdama Aktą neatsižvelgė į esmines faktines aplinkybes, nevisapusiškai ir neišsamiai įvertino situaciją, Raštą bei Aktą parengė pažeisdama CK 4.76 straipsnį, Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 6, 9 punktus, Administracinių nusižengimų kodekso 563 straipsnį, dėl ko Raštas bei Aktas naikintinas.

Posėdžio metu pareiškėjos atstovė papildomai paaiškino, kad įvykdyti Akte įvardytus reikalavimus nurodytais terminais neįmanoma, nes bendrosios dalinės nuosavybės objektas valdomas visų bendraturčių sutarimu, o susitarti su bendraturčiu nepavyksta. Be to, pareiškėja privalo laikytis viešojo pirkimo procedūrų, kurios paprastai užtrunka ilgiau, nei pora mėnesių. Pareiškėjos atstovė paaiškino, kad su prašymu dėl Akte nurodytų terminų pratęsimo į atsakovę nesikreipė.

Taip pat, argumentuodama dėl Skundžiamo rašto sukeltų pasekmių pareiškėjai, paaiškino, kad nors jame ir nėra tiesiogiai suformuluotų privalomų elgesio taisyklių, teisių bei pareigų, ir Raštas pats savaime kokių nors teisinių pasekmių nesukelia, tačiau jame pareiškėjos atstovui adresuotas kvietimas administracinio nusižengimo nagrinėjimui.

Kauno miesto savivaldybės administracija (toliau – atsakovė) nesutinka su skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Nurodo, kad nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis, statinys (duomenys neskelbtini), Kaune, yra valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Statinyje negyvenamąją patalpą – Klubą (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)) (duomenys neskelbtini) nuosavybės teise valdo (duomenys neskelbtini), kurios bendras plotas 171,59 kv. m. Negyvenamąją patalpą – Boilerinę (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)) (duomenys neskelbtini), kurios bendras plotas 117,26 kv. m, valdo – (duomenys neskelbtini).

Paaiškina, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijai (toliau – Seniūnija), vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsniu, Seniūnijos nuostatais, patvirtintais Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. A-4164, pavesta atlikti gyvenamųjų ir kitų statinių naudojimo priežiūrą ir įgyvendinti teisės aktuose nustatytas statinių naudotojų atliekamas statinių techninės priežiūros kontrolės priemonės, tai yra tikrinti, kaip statinių naudotojai vykdo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus.

Pažymi, kad Seniūnija 2023-11-06 atliko Statinio naudotojo vykdomos statinio techninės priežiūros kontrolę. Patikrinimo metu dalyvavo (duomenys neskelbtini) atsakingas darbuotojas, (duomenys neskelbtini) atstovas nedalyvavo. Patikrinimo metu Statinys buvo vizualiai apžiūrėtas iš išorės ir apžiūrėta Boilerinė. Surašytas Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-376 (toliau - Patikrinimo aktas1). Patikrinimo akte1 užfiksuota esama Statinio situacija, tame tarpe: sienos – tinkas didesniame pamatų plote suskilinėjęs, vietomis dideliais gabalais nukritęs, matosi atviras mūras,

plytos suaižėjusios, nuskilusios. Stogas – stogo danga nesandari, atmosferos krituliai gadina stogo vidaus konstrukcijas: keraminės čerpės padrikai išsiklaipę, nestabilios, daugelio čerpių nėra, galimai sukritę į vidų, prie pastato iš vakarų pusės mėtosi čerpių duženos, medžio pakalimai supuvę, sulūžę, matosi plyšiai, vietomis pakalimų nėra, iškritę (krintančios čerpės kelia realią grėsmę greta Statinio būnantiems žmonėms).

Taip pat pažymi, kad Seniūnija, dalyvaujant (duomenys neskelbtini) atstovui, 2024-04-22 atliko Pastato techninės priežiūros patikrinimą ir surašė Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-118 (toliau – Patikrinimo aktas²). Patikrinimo akte² užfiksuota Statinio būklė bei visa eilė trūkumų ir defektų: pamatų tinkas didesniame pamatų plote suskilinėjęs ir didesniais lopais nukritęs, matosi atviras mūras, plytos suaižėjusios, iš vakarų pusės prie pamatų gausu savaiminių želdinių, sienų (fasadų) tinkas didesniame fasadų plote sudrėkęs, suskilinėjęs, dideliais plotais nukritęs, atviro mūro plytos suaižėjusios, ištrupėjusios, iš pietų pusės prie įėjimo į rūso patalpą metalo konstrukcijų vartai, metalo stogelis stipriai paveikti korozijos, betono atraminė siena trūkusi, stogo danga nesandari, keraminės čerpės padrikai išsiklaipę, nestabilios daugelio čerpių nėra (krintančios čerpės kelia realią grėsmę, greta Statinio būnantiems žmonėms), lietaus surinkimo ir suvedimo sistema tinkamai nefunkcionuoja, latakai galimai užsinešę lapais, latakuose auga medeliai; langų mediniai rėmai susidėvėję, langų stiklai išdužę, langų grotos stipriai paveiktos korozijos; įėjimo į pastatą durų nėra, anga užkalta OSB plokšte.

Atkreipia dėmesį, kad Patikrinimo akto² 4.4 punkte nustatyta, kad 2023-11-06 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-376 reikalavimai neįvykdyti. Minėtu aktu Statinio savininkams buvo pateiktas pakartotinis reikalavimas Statinio techninę priežiūrą vykdyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsniu ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka, Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, nustatyta tvarka. Iš pareiškėjos buvo pareikalauta organizuoti Patikrinimo akte² 5 ir 6.3 punktuose konstatuotų pažeidimų pašalinimą, tame tarpe įėjimo laiptų į Boilerinės patalpas remontą. Be to, konstatuota, kad visumoje Statinio būklė, galimai neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytų esminių statinio mechaninio atsparumo ir pastovumo, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo reikalavimų (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 4 straipsnis). Iš Patikrinimo akte² užfiksuotų defektų bei pridėdamų nuotraukų akivaizdžiai buvo matyti, jog Statinio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, nes Statinys pažeistas, ištrupėjusios plytos, dalis statinio langų be stiklų, o atviro langų angos ne tik užaklintos, bet jų sandarinimui panaudotos kitokios medžiagos nei tai numatyta statinio projekte. Aplink Statinį aplinka nesutvarkyta, gausu atliekų. Pažymėtina, kad su minėtu Patikrinimo aktu² susipažino ir jį pasirašė patikrinimo metu dalyvavęs (duomenys neskelbtini) atstovas (duomenys neskelbtini).

Nurodo, kad Seniūnija 2024-08-05 pakartotinai atliko patikrinimą, tikslu įvertinti kaip vykdomi 2024-04-22 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-118 reikalavimai bei surašė Faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 04-7-254. Nustatyti Statinio defektai per patikrinimo aktuose nustatytus terminus (iki 2024-05-24) nebuvo pašalinti. Statinio būklė buvo aiškiai užfiksuota fotonuotraukomis 2023-11-06, 2024-04-24 ir 2024-08-05, surašant patikrinimo aktus. Apie minėtus patikrinimo aktus bei juose nustatytus reikalavimus Statinio bendrasavininkams buvo žinoma.

Pažymi, kad 2025-11-03 (praėjus 2 metams nuo pirminio Statinio patikrinimo), buvo atlikta pakartotinė bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo Statinio naudotojo arba jo paskirto techninio prižiūrėtojo vykdomos techninės priežiūros atlikimo kontrolė. Po patikrinimo 2025-11-04 surašytas Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-279 (toliau – Patikrinimo aktas³), kuriame pareikalauta: „1) Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsnių, ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, nustatyta tvarka. 2) Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025 m. gruodžio 18 d. imtis priemonių trupiančių karnizų ir sienų vietų tvirtinimui; 3) Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025 m. gruodžio 18 d. imtis priemonių skilusias, išlinkusias sienutes, į boilerinės patalpas, sutvirtinimui; 4) Užtikrinti faktiškai naudojamos teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse, patvirtintose Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 6 d. sprendimu Nr. T-559, nustatytus reikalavimus, organizuoti sutvarkymą iki 2025 m. gruodžio 8 d.; 5) Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų 3 p., 4.3. p. defektų šalinimą; 6) Apie

patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2026 m. vasario 4 d.“.

Atsakovė nesutinka su pareiškėjos teiginiais, kad Seniūnija Patikrinimo akto³ reikalavimu imtis priemonių trupanečių Statinio karnizų ir sienų vietų tvirtinimui (3 punktas) ne vėliau, kaip iki 2025-12-18, visiškai neatsižvelgė į aplinkybę, kad: „1) Pareiškėja yra perkantysis subjektas, kuris rangos darbus privalo įsigyti vadovaudamasis Lietuvos Respublikos pirkimų, atliekamų vandentvarkos, energetikos, transporto ar pašto paslaugų srities perkančiųjų subjektu, įstatymo nuostatomis, t. y. vykdyti viešojo pirkimo procedūras. Be to, nustatant terminus nebuvo įvertinta ir tai, kad vien viešojo pirkimo procedūrų atlikimas paprastai trunka ilgiau nei vieną mėnesį, neįvertinant faktinio projektavimo ir statybos rangos darbų atlikimo laikotarpio; 2) Statinys yra nekilnojamojų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje, tad Pastato remonto darbų atlikimui galimai būtų reikalingas ne tik statybą leidžiantis dokumentas, bet ir kiti papildomi veiksmai, taip pat Bendraturčio sutikimas tokiems darbams atlikti, kas taip pat turėtų įtakos reikalavimų įvykdymo terminams. Dėl šių priežasčių nustatyti terminai reikalavimų įgyvendinimui akivaizdžiai neatitinka protingumo, proporcingumo ir realumo principų, kurie taikomi nustatant prievolių įvykdymo terminus viešojo administravimo subjektams. Tokie terminai laikytini nepagrįstais ir objektyviai neįgyvendinamais per nurodytus terminus, nes nustatyti neatsižvelgiant į teises ir procedūrinę pareigą, kurias Bendrovei privalomai nustato specialieji teisės aktai.“, kadangi nuosavybės teisę įgyvendinančio asmens pareiga – nepažeisti įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų, todėl statinių savininkai turi pareigą rūpintis, kad statinyje nebūtų trūkumų, o jeigu jų yra - juos pašalinti. Pareiškėja, kaip Statinio bendrojo naudojimo patalpų ir pagrindinių namų konstrukcijų bendrasavininkė yra atsakinga už Statinio išlaikymą, priežiūrą, būklę. Pareiškėja kaip ir kitas (duomenys neskelbtini), Kaune, patalpų savininkas turi pareigą išlaikyti bendrojo naudojimo objektus, proporcingai jų turimos nuosavybės daliai priimti sprendimus dėl bendrosios nuosavybės objektų tvarkymo ir priežiūros.

Atkreipia dėmesį, kad vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 8 punktu, statinio naudojimas ir priežiūra prasideda užbaigus jo statybą ir tęsiasi iki statinio naudojimo pabaigos (statinio išregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos) arba iki statinio griovimo darbų pradžios. Pabrėžia, kad pareiškėjos pareiga rūpintis Statiniu ir jame esančiomis patalpomis turi būti siejama ne su statinių valstybinę priežiūrą atliekančio subjekto patikrinimais, o su Patalpos įsigijimo momentu – 1998-07-09.

Taip pat atkreipia dėmesį į tai, kad pati pareiškėja byloje yra pateikusi įrodymus, kad inicijavo dalies Statinio remonto darbų, nurodytų Patikrinimo akte¹ bei Patikrinimo akte² atlikimą. 2024-11-26 raštu pareiškėja informavo atsakovę, kad atsižvelgiant į Patikrinimo aktą¹ ėmėsi priemonių pagerinti nuosavybės teise valdomas rūšio patalpas: 1) rūšio langai uždengti ventiliacinėmis grotelėmis, atliko galimų rangovų apklausą dėl laiptų, kurie veda į pareiškėjai priklausančias patalpas, remonto. Pažymi, kad pareiškėja dar 2024 m. lapkričio mėnesį buvo pateikusi Seniūnijai paaiškinimus, kad yra iniciavusi viešųjų pirkimų procedūras rangos darbams įsigyti, tačiau pareiškėja nepaneigė nustatytų faktinių aplinkybių, kad Pastatas iš esmės neprižiūrimas ir neremontuojamas, jo būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, savaime įrodo pareiškėjos neveikimą tinkamai prižiūrėti Statinį. Nurodo, kad pareiškėja, kaip bendrasavininkė, yra atsakinga už Statinio išlaikymą, priežiūrą, būklę, tačiau esminių sprendimų ar veiksmų dėl Statinio būklės gerinimo nuo 2023 m. lapkričio taip ir nepriėmė. Atsakovės nuomone, pareiškėja nuo 2023-11-06 turėjo pakankamai laiko imtis priemonių, susijusių su Statinio techninės priežiūros vykdymu ir nustatytų pažeidimų pašalinimu.

Cituodama teisės aktus, atsakovė nurodo šiuo atveju aktualų teisinį reglamentavimą bei pabrėžia, kad pareiškėjos teiginys, jog Seniūnija kviečia tik pareiškėjos paskirtą statinio techninį prižiūrėtoją dėl administracinės nuobaudos taikymo, nepagrįstas, kadangi 2025-11-14 raštu Nr. 04-2-1086 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“ analogiško turinio dokumentas buvo išsiųstas (duomenys neskelbtini) Statinio bendraturčiui, su reikalavimu (duomenys neskelbtini) vadovui arba paskirtam atsakingam už Statinio priežiūrą asmeniui 2025-12-15 10.00 val. atvykti į Seniūniją dėl administracinių nuobaudų taikymo pagal ANK 360 straipsnio 5 dalį už statinio naudotojo pareigų nevykdymą, statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių 3 teisės aktų pažeidimą ir nustatytų priemonių netaikymą, paaiškęjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Pažymi,

kad Statinio bendraturčio atstovas Seniūnijos nustatytu metu atvyko, jam ANK nustatyta tvarka 2025-12-15 surašytas administracinio nusižengimo protokolas (ROIK: (duomenys neskelbtini)).

Atsakovė remdamasi Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika (toliau – ir LVAT) ir cituodama aktualius Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTĮ) straipsnius, nurodo, kad Skundžiamas raštas priimtas įvertinus visas faktines situacijos aplinkybes ir surinktus įrodymus, o vien tai, jog pareiškėja nesutinka su Skundžiamu raštu priėmusios institucijos atliktu jos veiksmų vertinimu ir teisės normų taikymu, nėra pagrindas naikinti skundžiamo informacinio pobūdžio rašto, ar tokį laikyti neatitinkančiu teisės aktuose numatytų reikalavimų administracinio akto turiniui, kadangi iš pareiškėjos skunde pateikiamų argumentų nėra aišku, koku pagrindu, turėtų būti naikinamas Skundžiamas raštas.

Atkreipia dėmesį į tai, kad vertinant pareiškėjos skundo turinį, jos keliamus reikalavimus ir pateikiamus argumentus, akivaizdu, kad pareiškėja siekia panaikinti Skundžiamą raštą vien dėl to, kad jos manymu Skundžiamas raštas yra adresuotas tik jai, o ne abiem Statinio bendraturčiams, ką paneigia byloje pateikti rašytiniai įrodymai - Statinio bendraturčiui išsiųstas kitas analogiško turinio raštas. Atsakovės vertinimu, subjektyvus pareiškėjos nepasitenkinimas susidariusia situacija, nelaikytinas teisiniu pagrindu naikinti teisėtą, teisingą ir aukštesnės galios teisės aktų reikalavimų nepažeidžiantį viešojo administravimo subjekto sprendimą.

Trečiasis suinteresuotas asmuo uždaroji akcinė bendrovė (duomenys neskelbtini) atsiliepimo nepateikė.

Byla nutrauktina

Byloje ginčas kilo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos 2025-11-14 rašto Nr. 04-2-1085 ir 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-279 teisėtumo.

Iš byloje esančių dokumentų nustatyta, kad nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis, statinys (duomenys neskelbtini), Kaune, yra valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Statinyje negyvenamą patalpą – Klubą (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)) (duomenys neskelbtini) nuosavybės teise valdo (duomenys neskelbtini), kurios bendras plotas 171,59 kv. m. Negyvenamą patalpą – Boilerinę (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)) (duomenys neskelbtini), kurios bendras plotas 117,26 kv. m, valdo – (duomenys neskelbtini).

Taip pat nustatyta, kad pareiškėja gavo atsakovės 2025-11-14 raštą Nr. 04-2-1086 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“ kartu su 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktu Nr. 04-7-279, kuriame pareikalauta: „1) Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsnių, ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, nustatyta tvarka. 2) Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025 m. gruodžio 18 d. imtis priemonių trupančių karnizų ir sienų vietų tvirtinimui; 3) Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025 m. gruodžio 18 d. imtis priemonių skilusios, išlinkusios sienutės, į boilerinės patalpas, sutvirtinimui; 4) Užtikrinti faktiškai naudojamos teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse, patvirtintose Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 6 d. sprendimu Nr. T-559, nustatytus reikalavimus, organizuoti sutvarkymą iki 2025 m. gruodžio 8 d.; 5) Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų 3 p., 4.3. p. defektų šalinimą; 6) Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2026 m. vasario 4 d.“.

Pareiškėja nesutinka su Skundžiamu raštu bei Aktu ir dėl jų panaikinimo kreipėsi į Komisiją.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (toliau – CK), Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (toliau – Statybos įstatymas), Reglamentas, Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas (toliau – ANK), Lietuvos Respublikos Vietos savivaldos įstatymas (toliau – Vietos savivaldos įstatymas), ABTĮ ir kiti teisės aktai.

CK 4.37 straipsnyje įtvirtinta bendro pobūdžio taisyklė, pagal kurią, asmuo teise valdyti, naudoti ir disponuoti nuosavybės teisės objektą naudojasi savo nuožiūra, tačiau nepažeisdamas įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų.

CK 4.75 str. 1 d. nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Kol ginčas bus išspręstas, teismas ginčo objektui gali skirti administratorių. CK 4.76 str. nustatyta, kad kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą.

CK 4.82 straipsnio 1 dalis nustato, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos. LVAT yra pažymėta, kad „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 str. 3 d.). Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių (CK 4.83 str. 3 d.)“.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 21 punkte nustatyta, kad savarankiškajai savivaldybių funkcijai yra priskiriama statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka. Atitinkamai Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus (Statybos įstatymo 49 str. 2 d.).

Pagal Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalį, Statinių naudotojai privalo: 1) naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką; 2) laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios Reglamente (ES) 2024/3110 nustatytus esminius statinių reikalavimus; 3) šio ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą; 4) suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinius, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai; 5) leisti statinių naudojimo priežiūrą atliekančių viešojo administravimo subjektų pareigūnams, atliekantiems savo funkcijas, Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka pateikti į naudojamą statinį, butą ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti juos; pateikti šiems pareigūnams su statinio, buto ir kitų gyvenamųjų patalpų naudojimu ir jų technine priežiūra susijusius dokumentus; <...>.

Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 6 punkte numatyta, kad Statinius prižiūrintys juridiniai ir fiziniai asmenys privalo laikytis Statybos įstatymo, kitų jų prižiūrimų statinių grupės priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų ir teisės aktų, reglamentuojančių statinių naudojimą; 8 punkte numatyta, kad Statinio naudojimas ir priežiūra prasideda užbaigus jo statybą, ir tęsiasi iki statinio naudojimo pabaigos (statinio išregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos) arba iki statinio griovimo darbų pradžios.

ANK 360 straipsnio 5 dalyje numatyta, jog statinių techninės priežiūros taisyklėse nustatytų priemonių netaikymas, kai yra pavojinga statinio deformacija ir griūties grėsmė, priemonių žmonėms apsaugoti, avarijai išvengti nesiėmimas ar Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytų prievolių nevykdymas įvykus naudojamam statinio avarijai, paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, užtraukia baudą statinio naudotojams ir (ar) statinio techniniams prižiūrėtojams nuo trijų šimtų iki vieno tūkstančio penkių šimtų eurų. Šio straipsnio 5 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo vieno tūkstančio iki trijų tūkstančių eurų.

ANK 366 straipsnio 1 dalies nuostatose nurodyta, kad savivaldybių tarybų patvirtintų tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimas užtraukia įspėjimą arba baudą nuo dvidešimt iki vieno šimto

keturiasdešimt eurų. Šio straipsnio 1 dalyje numatytas administracinis nusižengimas, padarytas pakartotinai, užtraukia baudą nuo vieno šimto keturiasdešimt iki šešių šimtų eurų.

Pagal ANK 608 straipsnio 2 dalies 1 punktą, administracinio nusižengimo protokolas gali būti surašytas administracinėn atsakomybėn traukiamam asmeniui nedalyvaujant, kai administracinėn atsakomybėn traukiamas asmuo šaukiamas neatvyko ir nedalyvavo surašant protokolą.

Nagrinėjamu atveju, administracinės bylos duomenys patvirtina, kad Seniūnija 2025-11-14 raštu Nr. 04-2-1085 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“ informavo pareiškėją, kad Seniūnija, vadovaudamasi Statybos įstatymo 49 straipsniu, Seniūnijos nuostatais, patvirtintais Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. A-4164, atlieka gyvenamųjų namų ir kitų statinių naudojimo priežiūrą ir įgyvendina teisės aktuose nustatytas statinių naudotojų atliekamas statinių techninės priežiūros kontrolės priemonės. Taip pat informavo, kad dalyvaujant pareiškėjos atstovams 2025-11-03, nuo 09.00 val. atliko bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomo Statinio (duomenys neskelbtini), Kaune, naudotojo arba jo paskirto techninio priežiūrėtojo vykdomos techninės priežiūros atlikimo kontrolę, kadangi Statinyje yra pareiškėjai nuosavybės teise priklausanti negyvenamoji patalpa – Boilerinė, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) (pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) ir pažymėjimas plane: (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini)). Vadovaujantis Reglamento nuostatomis, surašytas Aktas Nr. 04-7-279.

Rašte taip pat informavo apie tai, kad duomenys apie Pastatą ir faktinė situacija užfiksuota Akte, kuriame nurodyta, kad Statinys vizualiai buvo apžiūrėtas ir nustatyta, kad po 2024-04-22 statinio techninės priežiūros patikrinimo (2024-04-22 Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-118), pamatų, sienų (fasadų), langų, durų, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos būklė nepagerėjusi, šlaitinio stogo dalis sugriuvusi, visumoje statinio būklė turinti avarinės būklės požymių, neatitinka Statybos įstatyme ir kituose statinių priežiūrą reglamentuojančiuose teisės aktuose keliamų esminių statinių reikalavimų, reikalingas viso Statinio remontas, šlaitinio stogo dalies atstatymas, reikalingas negyvenamosios patalpos – klubo visų vidaus patalpų remontas, boilerinės patalpos reikalingas įėjimo laiptų, vidaus patalpų sienų, perdangų, grindų remontas. Reikalinga nedelsiant imtis priemonių trupančių vietų sutvirtinimui, skilusios ir išlinkusios sienutės į boilerinės patalpas sutvirtinimui.

Rašte nurodyta, kad vadovaujantis Reglamento 108.5 punktu, Aktas siunčiamas pareiškėjai ir prašoma vykdyti Akte išdėstytus reikalavimus. Taip pat Rašte nurodytas priminimas, apie tai, kad nevykdant reikalavimų bus taikomos administracinės nuobaudos pagal ANK 360 straipsnį, už statinio naudotojo pareigų nevykdymą ir statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimą ir pagal ANK 366 straipsnį už tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimus bei nurodytas kvietimas (duomenys neskelbtini) atsakingam už Statinio nepriežiūrą asmeniui 2025-12-15 11.00 val. atvykti į Seniūniją dėl administracinių nuobaudų taikymo pagal ANK.

Rašte taip pat paminėta, kad pagal ANK 608 straipsnį, administracinio nusižengimo protokolas gali būti surašytas administracinėn atsakomybėn traukiamam asmeniui nedalyvaujant, kai administracinėn atsakomybėn traukiamas asmuo šaukiamas neatvyko ir nedalyvavo surašant protokolą.

Akto baigiamojoje dalyje nurodyti reikalavimai: Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsnių, ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, nustatyta tvarka; Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025-12-18 imtis priemonių trupančių karnizų ir sienų vietų tvirtinimui; Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025-12-18 imtis priemonių skilusios, išlinkusios sienutės, į boilerinės patalpas, sutvirtinimui; Užtikrinti faktiškai naudojamos teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse, patvirtintose Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 6 d. sprendimu Nr. T-559, nustatytus reikalavimus, organizuoti sutvarkymą iki 2025-12-08; Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų 3 p., 4.3. p. defektų šalinimą; Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2026-02-04. Aktas adresuotas pareiškėjai, pasirašytas patikrinimą atlikusio Seniūnijos vyriausiojo specialisto (duomenys neskelbtini).

Sistemiškai aiškinant išdėstytas teisės aktų nuostatas, reglamentuojančias atsakovės kompetenciją statinių naudojimo priežiūros srityje, šios priežiūros organizavimui ir atlikimui nustatytą tvarką, darytina išvada, kad atsakovė nustačiusi statinio techninės priežiūros trūkumus, kompetentinga reikalauti tokių trūkumų pašalinimo, kurie susiję su esminių statinio priežiūros reikalavimų nesilaikymu ar pažeidimu.

Nagrinėjama atveju įvertinus Skundžiamo rašto turinį, Komisija sprendžia, kad Skundžiamas raštas nesukelia teisinių pasekmių viešojo administravimo srityje. Skundžiamame rašte pateikta informacija apie atliktą statinio, pareiškėjai priklausančio bendrosios dalinės nuosavybės teise, patikrinimą ir surašytą Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą. Taip pat nurodyti atitinkami teisės aktai, reglamentuojantys statinių naudotojų pareigas, atsakomybę už minėtų pareigų nevykdymą bei kvietimas atvykti į Seniūniją dėl administracinių nuobaudų taikymo pagal ANK, paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai.

Lietuvos Vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) yra pasisakęs, kad tuo atveju, jeigu suinteresuotam subjektui yra teikiama informacija, tai iš čia kildinami reikalavimai laikytini nepriskirtiniais administracinių teismų kompetencijai (žr., pvz., LVAT 2004 m. sausio 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A7-121/2004, 2009 m. kovo 4 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A556-308/2009 ir kt.). Tuo pačiu atkreiptinas dėmesys, kad kai viešojo administravimo subjekto raštas yra informacinio pobūdžio ir jame viešojo administravimo subjekto patvarkymų (įpareigojimų), skirtų pareiškėjui, nėra, toks raštas pats savaime kokių nors teisinių pasekmių nesukelia, o teismas (šiuo atveju Komisija) turi priimti nagrinėti tik tokį reikalavimą dėl teisės akto, kuriame aiškiai bei imperatyviai suformuluotos visuomeninio santykio dalyviams privalomos elgesio taisyklės, jų teisės bei pareigos (žr., pvz., LVAT 2011 m. gruodžio 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS822-727/2011).

Pažymėtina, kad Skundžiamo rašto kvalifikavimo ir teisinio vertinimo negali lemti vien tam tikri formalūs kriterijai – jo pavadinimas, nurodyta apskundimo tvarka ir pan., o išvada, ar dėl akto gali būti paduotas skundas administraciniuose teismuose, turi būti daroma atsižvelgiant į tokio sprendimo turinį (žr., pvz., LVAT 2020 m. gruodžio 9 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-772-492/2020, 2021 m. spalio 20 d. administracinėje byloje Nr. eAS-581-520/2021).

Komisijos vertinimu, Skundžiamas raštas pareiškėjai nesukelia jokių teisių ar pareigų, tokias teises ir pareigas jai sukeltų nuobaudos skyrimas ANK nustatyta tvarka. Administracinio nusižengimo teiseną yra reglamentuojama ANK normomis, kurios apibrėžia asmens patraukimo atsakomybėn, bylos iškėlimo, administracinio pažeidimo tyrimo, bylos nagrinėjimo ir kt. procedūras, taip pat teisejoje dalyvaujančius subjektus; administracinių teisės pažeidimų bylose priimamus sprendimus, jų įforminimą, apskundimą, vykdymą ir kt. Išdėstyti argumentai leidžia daryti išvadą, kad administracinių teisės pažeidimų teiseną ir joje dalyvaujantys subjektai nepatenka į viešojo administravimo sistemą (žr., pvz., LVAT 2003-12-15 nutartis administracinėje byloje Nr. A4-689-03).

Komisija Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo (toliau – IAGNTĮ) nustatyta tvarka nagrinėja ginčus, kilusius būtent viešojo administravimo srityje, t. y. ginčus dėl individualių administracinių teisės aktų, taip pat veiksmų (neveikimo), darančių įtaką asmenų teisėms ar įstatymų saugomiems interesams, teisėtumo. Tuo tarpu, administracinių nusižengimų teisejoje pareigūnų atliekami veiksmai nėra viešasis administravimas, ši teiseną yra vykdoma ir jos metu procesiniai veiksmai atliekami pagal ANK, pagal kurią administracinėje teisejoje priimami sprendimai revizuojami *bendrosios kompetencijos teisme* (žr., pvz., Specialiosios teisėjų kolegijos 2014-08-01 nutartį teisingumo byloje Nr. T-85/2014, 2015-01-23 nutartį teisingumo byloje Nr. T-10/2015, 2016-06-21 nutartį teisingumo byloje Nr. T-30/2016, 2020-07-07 nutartį teisingumo byloje Nr. T-57/2020; Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017-09-06 nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-549-822/2017, 2017-10-18 nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-874-662/2017).

IAGNTĮ 20 str. 2 d. 1 p. nustatyta, kad Administracinių ginčų komisija priima sprendimą nutraukti bylą, jeigu byla nepriskirtina administracinių ginčų komisijos kompetencijai.

Komisija, atsižvelgusi į byloje nustatytas aplinkybes ir ginčo klausimą reglamentuojančius teisės aktus, daro išvadą, kad skundžiamas 2025-11-14 Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos 2025-11-14 raštas Nr. 04-2-1085 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“, yra informacinis tarpinis procedūrinis dokumentas ir savaime nėra sukeliantis pareiškėjai teises pasekmes viešojo administravimo srityje, o skundžiamame 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-279 iš esmės yra konstatuota pastato konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė, nustatyti defektai, t. y. konstatuoti faktai. Pagal LVAT suformuotą praktiką, administraciniuose teismuose (Komisijoje) nėra nagrinėjami ginčai dėl viešojo administravimo subjektų priimtų konstatuojamojo pobūdžio aktų, tam tikrą juridinę reikšmę turinčių aplinkybių ar faktų nustatymo, kai tai nėra susiję su pareiškėjo galbūt pažeistų materialinių teisių apgynimu teismo sprendimu. Skundžiamame 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-279 suformuluoti

reikalavimai pareiškėjai 1) „*Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsnių, ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“*, nustatyta tvarka. 2) *Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025-12-18, imtis priemonių trupančių karnizų ir sienų vietų tvirtinimui* 3) *Nedelsiant, bet ne vėliau kaip iki 2025-12-18, imtis priemonių skilusios, išlinkusios sienutės, į boilerinės patalpas, sutvirtinimui;* 4) *Užtikrinti faktiškai naudojamos teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse, patvirtintose Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559, nustatytus reikalavimus, organizuoti sutvarkymą iki 2025-12-08;* 5) *Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų 3 p., 4.3. p. defektų šalinimą;* 6) *Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2026-02-04“* savo pobūdžiu negali būti laikomi sukeliančiais pareiškėjai materialines teises pasekmes, nes už jų neįvykdymą skundžiamu aktu nėra nustatyta teisinė atsakomybė. Minėta, kad Statybos įstatymo 49 straipsnio 3 dalies 4 punkte numatyta, kad viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba teikti administracinių nusižengimų bylas teismui. Administracinio nusižengimo bylos dėl statinio (jo patalpų) naudojimo pažeidžiant nustatytus reikalavimus ar kt. teisenoje turėtų būti sprendžiama, ar pareiškėjas tinkamai įgyvendina teisės aktuose nustatytas statinio naudotojo pareigos. Tokiu atveju statybos techninės priežiūros patikrinimo aktas vertintinas kaip tarpinis viešojo administravimo subjekto aktas, kurio pagrįstumas būtų patikrinamas administracinio nusižengimo teisenos metu (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2021 m. sausio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-15-575/2021, 2021 m. vasario 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-276-492/2021, 2021 m. balandžio 21 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-254-556/2021). Taigi, Komisijos vertinimu, skundžiamas 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-279 negali būti administracinės bylos dalyku.

Esant tokioms aplinkybėms, byla pagal pareiškėjos skundą, kuriuo Komisijos prašo panaikinti 2025-11-14 Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos raštą Nr. 04-2-1085 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini)“ ir 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-279 nutrauktina, nes nepriskirtina Komisijos kompetencijai (IAGNTĮ 20 str. 2 d. 1 p.).

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

n u s p r e n d ž i a :

Nutraukti administracinę bylą pagal pareiškėjos akcinės bendrovės (duomenys neskelbtini) skundą dėl 2025-11-14 Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos rašto Nr. 04-2-1085 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“ ir 2025-11-04 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-279 kaip nepriskirtiną administracinių ginčų komisijos kompetencijai.

Sprendimas per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo dienos gali būti skundžiamas Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkė

Birutė Pranevičienė

Komisijos nariai

Daiva Bereikienė

Lionela Gelmanienė