



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

### S P R E N D I M A S

2026 m. vasario 20 d.  
(byla Nr. AG1-38/11-2026)  
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Daivos Bereikienės, Lionelos Gelmanienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja) ir Birutės Pranevičienės, Sekretoriaujant J. D., dalyvaujant pareiškėjui V. G.,

viešame 2026 m. vasario 17 d. Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu būdu išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo V. G. skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo (*duomenys neskelbtini*) seniūnijos 2026 m. sausio 7 d. atsakymo Nr. (*duomenys neskelbtini*) panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus. Trečiasis suinteresuotas asmuo – Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos.

Komisija

n u s t a t ė:

*Pareiškėjas V. G. kreipėsi į Komisiją su skundu, prašydamas: 1. Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos 2026 m. sausio 7 d. atsakymą Nr. (duomenys neskelbtini). Įpareigoti atsakovą atlikti išsamų patikrinimą vietoje.*

Skunde paaiškina, kad 2025 m. kreipėsi į atsakovę ir Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija), nurodydamas, kad pastatai (*duomenys neskelbtini*), Kaunas, suprojektuoti kaip dvibučiai, tačiau faktiškai juose galimai yra trys savarankiški gyvenamieji vienetai, turintys atskirus įėjimus, atskirus sanitarinius mazgus ir galintys būti naudojami savarankiškai. Pažymi, kad teritorijoje pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus leidžiama tik vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba, todėl faktinis naudojimas neatitinka nei projekto, nei teritorijų planavimo sprendinių. Atsakovė ginčijamu atsakymu nurodė, kad parkavimo vietos nėra registruotos Nekilnojamojo turto registre, jog Registro centro išrašė matyti, kad vienas butas beveik lygiomis dalimis priklauso dviem savininkams, ir kad papildomų durų įrengimas nelaikytinas esminiu nukrypimu. Pareiškėjo vertinimu, faktiškai atsisakyta atlikti išsamų patikrinimą, taip pažeidžiant Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo bei teismų praktikos reikalavimus.

Nurodo, kad pagal Statybos įstatymo 36 straipsnį valstybinė statybos priežiūra apima statinio atitikties projektui ir teisės aktų reikalavimams kontrolę, kuri, atsižvelgiant į pateiktas konkrečias aplinkybes, negali apsiriboti vien formaliu dokumentų vertinimu. Kai pareiškėjas nurodo galimą faktinį statinio naudojimo neatitikimą projektiniams sprendiniams, viešojo administravimo subjektas privalo įvertinti realią situaciją, o ne vien Nekilnojamojo turto registro duomenis ar statybos užbaigimo dokumentus. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (tolia – LVAT) praktikoje

nuosekliai laikomasi pozicijos, kad sprendžiant dėl statinio paskirties, naudojimo būdo ir atitikties projektui, lemiamą reikšmę turi faktinės aplinkybės, o ne vien formalūs registru įrašai.

Pareiškėjo vertinimu, atsakovė neteisingai sutapatino buto registravimą su faktiniu savarankiškų gyvenamųjų vienetų egzistavimu. Pagal STR 1.01.03:2017 ir Statybos įstatymo 2 straipsnį, gyvenamasis vienetas vertinamas pagal funkcinį savarankiškumą, o ne savininkų skaičių. Pareiškėjas pažymi, kad automobilių stovėjimo vietų skaičius yra statinio projektavimo ir naudojimo reikalavimas (STR 2.06.04:2014), todėl jo laikymosi kontrolė yra viešojo administravimo funkcija. Mano, kad atsakovė nepagrįstai pasiūlė šį klausimą spręsti civiline tvarka. Pareiškėjo vertinimu, statybos užbaigimo pažyma patvirtina projekto atitiktį pateiktiems duomenims, tačiau nepaneigia galimybes, kad vėliau statinys naudojamas pažeidžiant projektinius sprendinius. Pareiškėjas teigia, kad ginčijamas Atsakymas pažeidžia pareiškėjo teisę į teisėtą ir pagrįstą viešąjį administravimą, sudaro sąlygas galimai neteisėtam statinio naudojimui ir daro neigiamą įtaką gyvenamosios aplinkos kokybei.

*Atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija (toliau – ir Administracija) prašo pareiškėjo skundą atmesti kaip nepagrįstą.*

Atsiliepime į pareiškėjo skundą (2026-02-06 reg. Nr. 20R1-151 ir Nr. 20R1-157) nurodo tokias faktines aplinkybes:

1. Iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašų nustatyta, kad žemės sklypas adresu *(duomenys neskelbtini)*, Kaune, priklauso septyniems fiziniams asmenims (25/222 dalys G. S. *(duomenys neskelbtini)*, 25/222 dalys R. T. *(duomenys neskelbtini)*, 97/555 dalys E. J. *(duomenys neskelbtini)*, 25/222 dalys R. M. *(duomenys neskelbtini)*, 25/222 dalys M. G. *(duomenys neskelbtini)* asmeninės nuosavybės teisėmis, 101/370 dalys V. G. ir M. G. *(duomenys neskelbtini)* bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise) ir 113/1110 dalys – juridiniam asmeniui UAB „*(duomenys neskelbtini)*“.

2. Pareiškėjo kvestionuojamas dvibutis gyvenamasis namas adresu *(duomenys neskelbtini)*, Kaune, nuosavybės teise priklauso UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ ir E. J. *(duomenys neskelbtini)* (butas adresu *(duomenys neskelbtini)*), bei R. T. *(duomenys neskelbtini)* ir G. S. *(duomenys neskelbtini)* (butas adresu *(duomenys neskelbtini)*). Pareiškėjui V. G. priklauso butas adresu *(duomenys neskelbtini)*, Kaune.

3. 2022 m. spalio 17 d. buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas statyti du dvibučius gyvenamuosius namus Nr. LSNS-*(duomenys neskelbtini)*.

4. 2024 m. vasario 12 d. pastatui adresu *(duomenys neskelbtini)*, Kaune, registruota pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-*(duomenys neskelbtini)*.

5. 2025 m. liepos 18 d. pastatui adresu *(duomenys neskelbtini)*, Kaune, registruota deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-*(duomenys neskelbtini)*.

6. Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas *(duomenys neskelbtini)* seniūnija (toliau – ir Seniūnija) 2025 m. gruodžio 8 d. ir 2026 m. sausio 5 d. gavo Inspekcijos pranešimus, kuriuos pareiškėjas siuntė pastarajai, dėl galimai netinkamai suprojektuotos automobilių parkavimo aikštelės ties *(duomenys neskelbtini)*, Kaune.

7. Gavusi minėtus pranešimus, Seniūnija nuvykusi į vietą apžiūrėjo žemės sklypą ir pareiškėjui pateikė Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo *(duomenys neskelbtini)* seniūnijos 2026 m. sausio 7 d. atsakymą Nr. *(duomenys neskelbtini)* (toliau – Atsakymas).

8. Atsakyme Seniūnija pareiškėjui nurodė, kad: 1) sklypo dalyje, kurioje turi būti parkuojami automobiliai, yra pažymėtos automobilių parkavimo vietos, tačiau naudojimosi tvarka nėra nustatyta notariškai bei nėra įregistruota VĮ „Registru centro“ duomenų bazėje. 2) Su pastato statyba ir jos užbaigimu susiję dokumentai (statybos leidimas ir pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto) nesudaro teisinio pagrindo įpareigoti atsakingus asmenis tikslinti VĮ „Registru centro“ duomenis ar taikyti atsakomybę dėl išduotame statybos leidime numatytų reikalavimų nesilaikymo.

Atkreipia dėmesį, kad pareiškėjas skunde iš esmės nurodo šiuos pagrindinius argumentus, neva pagrindžiančius jo pasirinktą poziciją, t. y.: 1) Netirtas faktinis statinio naudojimas; 2) Netinkamai aiškinta buto sąvoka; 3) Nepagrįstas parkavimo klausimo perkėlimas į civilinį ginčą; 4) Statybos užbaigimo pažyma nepanaikina vėlesnių pažeidimų galimybes. Pažymi, kad skundas iš

esmės skiriasi nuo pirminio kreipimosi į institucijas, kurios galiausiai buvo persiųstas atsakovei. Pirminiame skunde iš esmės kvestionuojama tik automobilių statymo tvarka, todėl, atsakovės vertinimu, grįsti skundą Komisijai papildomais argumentais pareiškėjas neturi teisinio pagrindo.

Nurodo, kad atsakovė nesutinka su pareiškėjo teiginiais, kad atsakovė netyrė faktinio statinio naudojimo ir apsiribojo vien formaliu dokumentų vertinimu.

Atkreipia dėmesį, kad kaip matyti iš Atsakymo, atsakovė, siekdama išsiaiškinti pareiškėjo pranešime išdėstytas aplinkybes, apsilankė nurodytu adresu ir įvertino faktinę situaciją vietoje. Apžiūros metu buvo apžiūrėtas žemės sklypas bei prašyto patikrinti statinio išorinės konstrukcijos.

Nurodo, kad apžiūrėjus žemės sklypą buvo pastebėta, ir atsakyta pareiškėjui, kad „sklypo dalyje, kurioje turi būti parkuojami automobiliai, yra pažymėtos automobilių parkavimo vietos, tačiau naudojimosi tvarka nėra nustatyta <...> visas sklypas, kuriame pastatai yra pažymėti (*duomenys neskelbtini*) adresais, yra privatus ir tam tikromis dalimis priklauso visiems tame sklype gyvenantiems asmenims.“ Dėl pastato buvo nurodyta, kad, be kita ko, buvo įvertinti ir dokumentai, tačiau ir faktinė pastato būklė, bei konstatuota, kad „[i]vertinus aplinkybes, kad statybos metu buvo įrengtos papildomos durys, šio fakto negalime laikyti itin reikšmingu pažeidžiant statybos projekte numatytus reikalavimus, tą patvirtina ir 2024-02-12 išduota pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto.“

Taip pat atkreipia dėmesį, kad ginčo atveju kalbama apie jau užbaigtą statyti statinį, kuriam, kaip žinoma iš faktinių aplinkybių, 2024 m. vasario 12 d. išduota pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto ir 2025 m. liepos 18 d. pastatui adresu (*duomenys neskelbtini*), Kaune, registruota deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-(*duomenys neskelbtini*).

Cituoja Statybos įstatymo 36 straipsnio nuostatas ir nurodo, kad nagrinėjamu atveju Statinio projekto vykdymo priežiūros normos negali būti taikytinos.

Paaiškina, kad pagal Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalį, statinio naudotojai privalo naudoti statinį pagal jo paskirtį ir nepažeidžiant esminių statinio reikalavimų. Tuo tarpu pagal 48 straipsnio 2 dalį „Nesudėtingųjų statinių, vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų ir jų priklausinių, taip pat įrašytų į Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą žemės ūkio paskirties pastatų techninę priežiūrą gali atlikti patys naudotojai, nepaskirdami statinio techninio priežiūrėtojo.“

Nurodo, kad pagal 2022 m. spalio 17 d. išduotą statybą leidžiantį dokumentą Nr. LSNS-(*duomenys neskelbtini*) buvo leista statyti du dvibučius gyvenamuosius namus, kurių paskirtis – Gyvenamoji (dviejų butų pastatai) (Gyvenamosios paskirties pastatai). Pabrėžia, kad apžiūrėjus žemės sklypą vietoje nebuvo nustatyta, kad gyvenamieji pastatai būtų naudojami ne pagal paskirtį. Be to, pagal atsakovės turimus duomenis abiejų statybos leidimu leistų statyti pastatų butams 2023 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. SN-(*duomenys neskelbtini*) ir 2024 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. SN-(*duomenys neskelbtini*) buvo suteikti adresai (po du butus kiekviename gyvenamajame dvibučiame name), kurie ir yra įregistruoti nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė. Dėl nurodytų aplinkybių atsakovė teigia, kad, gavusi pareiškėjo pranešimą, atliko jai priklausančius veiksmus – apsilankė vietoje ir įvertino faktinę situaciją, tačiau nenustačius objektyvių duomenų apie patalpų naudojimą ne pagal paskirtį, t. y., nenustačius, kad patalpos būtų naudojamos komerciniais, administraciniais ar kitais tikslais, neturėjo teisinio pagrindo taikyti Statybos įstatyme numatytas priemones. Mano, kad toks veikimas atitinka tiek Statybos įstatymo nuostatas, tiek Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje įtvirtintus teisėtumo ir proporcingumo principus. Atitinkamai, nėra pagrindo teigti, kad nagrinėjamu atveju buvo apsiribota vien tik formaliu dokumentų vertinimu, tad šis pareiškėjo argumentas atmestinas.

Atsakovė vertinimu, pareiškėjo teiginiai, kad atsakovė neteisingai sutapatino buto registravimą su faktiniu savarankiškų gyvenamųjų vienetų egzistavimu, neįrodyti ir pagrįsti tik spėlionėmis.

Atkreipia dėmesį, kad priešingai nei teigia pareiškėjas, nei Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, nei Statybos įstatymo 2 straipsnyje nėra įtvirtinta nei buto, nei gyvenamojo vieneto sąvoka. Pastebi, kad skundžiamame Atsakyme jokios sąvokos taip pat nebuvo aiškintos, tad kvestionuotinas pareiškėjo argumentas, kad atsakovė netinkamai taikė šiuose teisės aktuose įtvirtintas sąvokas.

Nurodo, kad atsakovė, nagrinėdama pareiškėjo pranešimą, pagrįstai rėmėsi galiojančiais ir nuginčytais statybos užbaigimo dokumentais bei Nekilnojamojo turto registro duomenimis, pagal kuriuos pastatuose (*duomenys neskelbtini*), Kaune, yra įregistruoti po du butus. Nei pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto, nei deklaracijos apie statybos užbaigimą nėra nuginčytos teisės aktų nustatyta tvarka, jos galioja ir sukelia teisinės pasekmes, todėl viešojo administravimo subjektas neturėjo teisinio pagrindo abejoti jų teisėtumu ar daryti priešingas išvadas.

Paiškina, kad Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.262 straipsnis numato, kad „[i]rašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nuginčijami įstatymų nustatyta tvarka.“ Tai reiškia, kad šiuo atveju nekilnojamojo turto registro duomenys turi prezumpcinę galią ir laikomi teisingais bei išsamiais, kol jie nėra nuginčyti. Taip pat teigia, kad viešojo administravimo subjektai neturi teisės savavališkai paneigti ar ignoruoti registruotų duomenų tikrumo. Atsakovės vertinimu, nuginčijus šių duomenų atsakovė neturėjo teisės savarankiškai konstatuoti kitokio butų ar gyvenamųjų vienetų skaičiaus, nei tai, kas įtvirtinta patvirtintuose projektiniuose sprendiniuose ir oficialiuose registro įrašuose.

Pažymi, kad statybos užbaigimo dokumentų bei pažymų apie statybą be esminių nukrypimų teisėtumo kontrolė pagal teisės aktus priskirta Inspekcijai. Savivaldybės administracijos ar seniūnijos darbuotojai neturi nei įgaliojimų, nei kompetencijos savarankiškai tikrinti šių dokumentų pagrįstumo ar konstatuoti jų neteisėtumo. Kol minėti dokumentai galioja ir nėra panaikinti ar pripažinti neteisėtais įstatymų nustatyta tvarka, atsakovė pagrįstai jais rėmėsi.

Atsakovė, pasisakydama dėl pareiškėjo teiginio, kad „[a]utomobilių stovėjimo vietų skaičius yra statinio projektavimo ir naudojimo reikalavimas (STR 2.06.04:2014), todėl jo laikymosi kontrolė yra viešojo administravimo funkcija. Atsakovas nepagrįstai pasiūlė šį klausimą spręsti civiline tvarka“, pažymi, kad statinys yra baigtas projektuoti, ir kaip minėta, visi statybos darbai žemės sklype yra užbaigti. Atitinkamai, jokie projektavimo metu taikomi teisės aktai ir keliami reikalavimai nagrinėjamu atveju negali būti taikomi ar laikomi aktualiais nagrinėjamos bylos kontekste, kadangi ginčas yra kilęs dėl žemės sklypo naudojimo, o ne statybos teisėtumo.

Atkreipia dėmesį, kad žemės sklypas, adresu (*duomenys neskelbtini*), Kaune, yra privatus, atitinkamai, viešojo administravimo subjektas privačiame žemės sklype negali kontroliuoti kaip ir kur stovi automobiliai ar nustatinėti jų parkavimo tvarkos.

Pažymi, kad nagrinėjant ir atsiliepimo pateikimo dienai aktualų VI „Registru centras“ nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, bei į bylą pateiktus dokumentus, matyti, kad žemės sklypas adresu (*duomenys neskelbtini*), Kaune, konkrečiomis dalimis priklauso abiejų dvibučių gyvenamųjų namų savininkams pagal kiekvieno savininko individualiai sudarytas pirkimo-pardavimo sutartis. Byloje pateikti duomenys patvirtina, kad naudojimosi žemės sklypu tvarkoje išskirtos konkrečios dalys prie kiekvieno buto, tačiau likęs žemės sklypas (dalis „E“ pagal naudojimosi tvarką) nėra išskaidytas konkrečiomis dalimis.

Atsakovės vertinimu, nepagrįstas pareiškėjo teiginys, kad atsakovė nepagrįstai perkėlė automobilių parkavimo klausimą į civilinių santykių sritį. Nurodo, kad STR 2.06.04:2014 iš tiesų nustato automobilių stovėjimo vietų skaičiaus reikalavimus projektavimo stadijoje, tačiau pareiškėjas nepateikė duomenų, jog šie reikalavimai būtų buvę pažeisti išduodant statybos leidimą ar statybos metu. Tuo tarpu naudojimosi automobilių stovėjimo vietomis tvarka, kai jos nėra įregistruotos Nekilnojamojo turto registre ir nėra nustatyta notarine forma, laikytina bendraturčių tarpusavio civilinių teisinių santykių klausimu.

Nurodo, kad CK 4.75 straipsnis nustato, jog bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Vadovaujantis CK 4.81 str. namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamas atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgiant į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Jei savininkai nesusitaria, naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektu tvarką gali nustatyti teismas. Atkreipia dėmesį, kad pats pareiškėjas pirminiame skunde Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai į bylą yra pateikęs duomenis, kad savo pastangomis buvo parengęs stovėjimo aikštelės naudojimo taisykles, tačiau kaimynai šios nei vienas kaimynas nesutiko šių taisyklių

pasirašyti. Tai leidžia teigti, kad pareiškėjas puikiai supranta, kad šie bendraturčių turto valdymo klausimai yra sprendžiami būtent bendru bendraturčių sutarimu, arba, kaip nurodo aukščiau pateikti teisės aktai, civiline tvarka bendrosios kompetencijos teisme. Teigia, kad pareiškėjas pareigą spręsti bendraturčių klausimus nepagrįstai perkelia institucijoms, tačiau toks požiūris ir atsakomybės perkėlimas nepagrįstas ir negali būti laikomas pagrįstu argumentu šiame ginče. Atsakovės vertinimu, viešojo administravimo subjektai neturi teisės spręsti privačių asmenų tarpusavio ginčų dėl nuosavybės naudojimo ar naudojimosi tvarkos nustatymo, o tokie ginčai turi būti sprendžiami civilinio proceso tvarka, todėl atsakovės pasiūlymas pareiškėjui ginti savo teises teisme yra teisėtas ir pagrįstas, o pareiškėjo argumentas atmestinas.

Atsakovė nesutinka su pareiškėjo skundo teiginiu, kad „Statybos užbaigimo pažyma patvirtina projekto atitiktį pateiktiems duomenims, tačiau nepaneigia galimybes, kad vėliau statinys naudojamas pažeidžiant projektinius sprendinius.“ ir laiko jį nepagrįstu. Pažymi, kad atsakovė Atsakyme nenurodė, kad statybos užbaigimo dokumentai savaime eliminuoja bet kokių pažeidimų atsiradimą ateityje, tačiau pagrįstai pažymėjo jų teisinę reikšmę vertinant nagrinėjamą situaciją. Pagal Statybos įstatymo 42<sup>1</sup> straipsnio nuostatas, statybos užbaigimo pažyma patvirtina, kad statinys pastatytas pagal projektą ir be esminių nukrypimų. Kaip žinoma iš faktinių aplinkybių, ši pažyma pateikta registruota 2024 m. vasario 12 d. Vėliau, 2025 m. liepos 18 d. sekė deklaracija apie statybos užbaigimą. Nei pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto, nei deklaracija apie statybos užbaigimą nėra nuginčytos teisės aktų nustatyta tvarka, jos galioja ir sukelia teises pasekmes, todėl viešojo administravimo subjektas neturėjo teisinio pagrindo abejoti jų teisėtumu ar daryti priešingas išvadas.

Atsakovė mano, kad veikė teisėtai, neperžengė jai suteiktos kompetencijos, tinkamai taikė materialinės ir procesinės teisės normas ir nepažeidė pareiškėjo teisės į tinkamą viešąjį administravimą, ginčijamas Atsakymas yra pagrįstas, todėl pareiškėjo skundas turėtų būti atmestas.

*Trečiasis suinteresuotas asmuo Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos prašo dėl pareiškėjo skundo pagrįstumo spręsti Komisijos nuožiūra.*

Inspekcija atsiliepime į pareiškėjo skundą (2026-02-04 reg. Nr. 20R1-145) nurodo, kad 2025 m. spalio 23 d. gavo Valstybinės tarnybos tos pačios dienos pranešimą Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl V. G. prašymo“, kuriuo Inspekcijai perduotas nagrinėti pareiškėjo 2025 m. spalio 16 d. prašymas (toliau – Prašymas). Cituoja Prašymą ir paaiškina, kad atsižvelgdama į tai, kad žemės naudojimo tvarkos nustatymo ar nustatytos žemės naudojimosi tvarkos nesilaikymo klausimai nepriskirtini statybos valstybinei priežiūrai, ir remdamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktu, pagal kurį statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka yra viena iš savarankiškujų savivaldybių funkcijų, Inspekcija 2025 m. lapkričio 20 d. raštu Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl pateikto skundo“ Administracijos prašė „<...> atlikti pastatų esančių sklype *(duomenys neskelbtini)*, Kaune naudojimo priežiūrą, nustatyti ar pastatai naudojami pagal paskirtį ir informuoti pareiškėją“.

Nurodo, kad iš Nekilnojamojo turto registro Nr. *(duomenys neskelbtini)* yra žinoma, kad žemės sklype, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančiame *(duomenys neskelbtini)*, Kaune (toliau – Žemės sklypas), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, o naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, yra pastatas – dvibutis gyvenamasis namas, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, pažymėtas plane 1A2/b, ir pastatas – dvibutis gyvenamasis namas, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, pažymėtas plane 2A2/b (jam suteiktas J*(duomenys neskelbtini)*, Kaunas, adresas). Naudojimosi Žemės sklypu tvarka, be kita ko, nustatyta ir įregistruota 2024 m. sausio 12 d. pirkimo – pardavimo sutarties Nr. VL-*(duomenys neskelbtini)* pagrindu.

Paaiškina, kad Statybos įstatymo 2 straipsnio 56 dalis nustato, kad statinio naudotojas – statinio savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, kuris naudoja statinį (jo dalį) Lietuvos Respublikos įstatymų, administracinių aktų, sutarčių ar teismo sprendimų pagrindu. To paties įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punkte įtvirtinta, kad statinių naudotojai, be kitų pareigų, taip pat privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį. Remiantis Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu ir 3 dalies 4 punktu, statinių, nenurodytų Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos, kurios turi teisę Lietuvos

Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba teikti administracinių nusižengimų bylas teismui. Statybos įstatymo 67 straipsnis reglamentuoja, kad šio įstatymo <...> 59 <...> straipsniuose nurodyti pažeidimai nagrinėjami, priimti sprendimai skundžiami ir vykdomi tokia pačia tvarka kaip atitinkamuose ANK straipsniuose nurodyti administraciniai nusižengimai. Atitinkamai ANK 589 straipsnio 82 dalis įtvirtina, kad dėl šio kodekso 359 straipsnyje numatytų administracinių nusižengimų tyrimą atlieka, administracinių nusižengimų teiseną pradeda, administracinių nusižengimų tyrimą atlieka ir administracinių nusižengimų protokolus surašo savivaldybių administracijos.

Nurodo, kad Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo (toliau – Priežiūros įstatymas) 7 straipsnio 2 dalyje nurodytas baigtinis statybos valstybinės priežiūros funkcijų sąrašas bei cituoja minėto straipsnio 2 dalį. Pažymi, kad pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) 11 straipsnio 4 dalį, 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.

Inspekcijos vertinimu, atsižvelgiant į pirmiau išdėstytą teisinį reglamentavimą ir į tai, kad nurodytos Priežiūros įstatymo, Statybos įstatymo ir ANK nuostatos taikytinos sistemiškai, taip pat į tai, kad Inspekcija administracinius nusižengimus nustato, tiria ir administracinių nusižengimų bylas dėl jų nagrinėja vykdydama statybos valstybinę priežiūrą, kuri neapima statinių (jų patalpų) naudojimo priežiūros, teigtina, kad už galimą Namo naudojimą ne pagal paskirtą administracinių nusižengimų teiseną pradeda, administracinių nusižengimų tyrimą atlieka ir administracinių nusižengimų protokolus surašo, vadovaudamasi ANK 589 straipsnio 82 dalies nuostatomis, Administracija. Pažymi, kad vien ta aplinkybė, kad Statybos įstatymo 67 straipsnis numato Inspekcijos pareigūnų kompetenciją pradėti tam tikrų pažeidimų teiseną, atlikti tyrimą ir teisės aktų nustatyta tvarka surašyti protokolus, nutarimus ir kitus bylos dokumentus <...>, savaime neišplečia statybos valstybinės priežiūros ribų ir nepanaikina Administracijos kompetencijos statinių (jų patalpų) naudojimo priežiūros srityje. Nurodo, kad Inspekcija šiuo atveju veikė teisės aktų – lex specialis, t. y. Priežiūros įstatymo, Statybos įstatymo, nustatytų sąlygų ribose ir laikydamasi viešosios teisės principo.

*Pareiškėjas, susipažinęs su atsakovės atsiliepimu, 2026 m. vasario 6 d. Komisijai pateikė „Atsiliepimą į atsakovės atsiliepimą“.* Nurodo, kad nesutinka su atsakovės teiginiu, kad pareiškėjas neturėjo teisės Komisijai pateikti išsamesnių argumentų nei pirminiame kreipimesi. Teigia, kad LVAT yra ne kartą pažymėjęs, kad pareiškėjas proceso metu turi teisę detalizuoti ir teisiškai pagrįsti savo reikalavimus, jeigu nėra keičiami skundo dalykas ir pagrindas ir kaip pavyzdį nurodo LVAT 2012 m. spalio 18 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A756-2620/2012 [Komisijos pastaba: nutarties tokiu numeriu ir data LVAT praktikoje nerasta]. Nurodo, kad šiuo atveju pareiškėjas nekeičia nei skundo dalyko, nei reikalavimų, o tik išsamiau pagrindžia atsakovės neveikimą.

Pareiškėjas, pasisakydamas dėl atsakovės teiginio, kad faktinė situacija buvo patikrinta, atkreipia dėmesį, kad iš atsakovės atsiliepimo matyti, kad apžiūra apsiribojo sklypo situacija ir pastato išoriniais elementais. Pažymi, kad pareiškėjas nuo pat pradžių kėlė klausimą dėl galimo trečio savarankiško gyvenamojo vieneto suformavimo, kuris gali būti nustatytas tik vertinant patalpų funkcinę struktūrą (atskiri įėjimai, sanitariniai mazgai, virtuvės). Nurodo, kad LVAT savo praktikoje yra pažymėjęs, kad sprendžiant dėl statinio atitikties projektui ir paskirčiai, lemiamą reikšmę turi faktinis statinio naudojimas, o ne vien formalūs dokumentai ir kaip pavyzdį nurodo LVAT 2016 m. vasario 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-46-858/2016 [Komisijos pastaba: nutarties tokiu numeriu ir data LVAT praktikoje nerasta]. Pažymi, kad tokia apimtimi faktinis naudojimas šiuo atveju nebuvo tirtas.

Pareiškėjas, pasisakydamas dėl atsakovės teiginio, kad statinio naudojimas ne pagal paskirtą galimas tik vykdant komercinę ar administracinę veiklą, nurodo, kad tai neatitinka teismų praktikos.

Teigia, kad LVAT yra išaiškinęs, kad statinio naudojimas ne pagal paskirtį gali pasireikšti ir tuo atveju, kai statinys naudojamas kita apimtimi ar struktūra, nei numatyta projektiniuose sprendiniuose kaip pavyzdį nurodo LVAT 2014 m. balandžio 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A502-556/2014 [Komisijos pastaba: nutarties tokiu numeriu ir data LVAT praktikoje nerasta]. Pareiškėjo nuomone, dvibučio pastato faktinis funkcionavimas kaip daugiabučio patenka į šią kategoriją.

Pareiškėjas, pasisakydamas dėl atsakovės teiginio, kad Nekilnojamojo turto registro duomenys patvirtina teisėtą statinio būklę, teigia, jog LVAT praktikoje nuosekliai laikomasi pozicijos, kad NT registro duomenys turi prezumpcinę galią, tačiau jie nepanaikina viešojo administravimo subjekto pareigos tirti galimą faktinį neatitikimą kaip pavyzdį nurodo LVAT 2015 m. birželio 18 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-858-602/2015 [Komisijos pastaba: nutarties tokiu numeriu ir data LVAT praktikoje nerasta]. Pareiškėjo nuomone, registro duomenys neatspindi faktinio patalpų naudojimo.

Pareiškėjo vertinimu, atsakovė parkavimo klausimą nepagrįstai priskiria civiliniams santykiams tarp bendraturčių. Nurodo, kad nekvestionuoja naudojimosi tvarkos, o kelia klausimą dėl galimai neteisingai apskaičiuoto privalomo automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, kuris tiesiogiai susijęs su faktiniu gyvenamųjų vienetų skaičiumi. Mano, kad tokios aplinkybės patenka į viešojo administravimo ir statybos valstybinės priežiūros sritį. Atkreipia dėmesį, kad atsakovės tyrime nėra nurodyta, kad butas adresu (*duomenys neskelbtini*) faktiškai naudojami trimis automobiliais.

Pareiškėjas, pasisakydamas dėl atsakovės teiginio, kad statybos užbaigimo dokumentai patvirtina statinio teisėtumą, teigia, jog LVAT yra pažymėjęs, kad statybos užbaigimo dokumentai patvirtina statinio būklę jų išdavimo momentu, tačiau nepaneigia galimybės, kad vėliau statinys naudojamas pažeidžiant projektinius sprendinius kaip pavyzdį nurodo LVAT 2017 m. kovo 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-317-525/2017 [Komisijos pastaba: nutarties tokiu numeriu ir data LVAT praktikoje nerasta]. Pareiškėjo vertinimu, atsakovė netinkamai įvykdė pareigą išsamiai ištirti skunde nurodytas aplinkybes.

*Atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija 2026 m. vasario 13 d. Komisijai pateikė paaiškinimus, kuriuose atkreipė Komisijos dėmesį į tai, kad pareiškėjo rašytiniuose paaiškinimuose nurodomos LVAT administracinės bylos neegzistuoja arba negali būti identifikuojamos pagal nurodytus bylų numerius ir nutarčių datas. Atsakovė mano, kad pareiškėjas savo teisinius argumentus grindžia neegzistuojančia, neidentifikuojama ar visiškai nesusijusia teismų praktika. Kadangi nurodyti teismų sprendimai nebuvo rasti oficialiuose šaltiniuose, prašoma pareiškėjo išvardintus argumentus laikyti nepagrįstais. Taip pat paaiškina, kad Inspekcijos 2025 m. lapkričio 20 d. raštas Nr. (*duomenys neskelbtini*) „Dėl pateikto skundo“, kuriuo atsakovei persiųstas pareiškėjo skundas, Kauno miesto savivaldybės administracijoje gautas ir užregistruotas tik 2025 m. gruodžio 8 d.*

*Byloje kilo ginčas dėl atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo (*duomenys neskelbtini*) seniūnijos 2026 m. sausio 7 d. atsakymo Nr. (*duomenys neskelbtini*) teisėtumo.*

Remiantis bylos medžiaga nustatytos bylai aktualios faktinės aplinkybės:

1. 2022 m. spalio 17 d. buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas statyti du dvibučius gyvenamuosius namus Nr. LSNS-*(duomenys neskelbtini)*.

2. *(duomenys neskelbtini)* seniūnijos seniūno 2023 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. SN-*(duomenys neskelbtini)* pastatui *(duomenys neskelbtini)* (unikalusis Nr. *(duomenys neskelbtini)*) suteikti numeriai (butai Nr. 1 ir Nr. 2).

3. *(duomenys neskelbtini)* seniūnijos seniūno 2024 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. SN-*(duomenys neskelbtini)* pastatui *(duomenys neskelbtini)* (unikalusis Nr. *(duomenys neskelbtini)*) suteikti numeriai (butai Nr. 1 ir Nr. 2).

4. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2026 m. vasario 3 d. išrašas patvirtina, kad žemės sklype, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančiame *(duomenys neskelbtini)*, Kaune, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, o naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, yra:

4.1. pastatas – dvibutis gyvenamasis namas, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), pažymėtas plane 1A2/b, patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius: 2; gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 2, būklė – nebaigtas statyti, baigtumas – 80 proc.;

4.2. pastatas – dvibutis gyvenamasis namas, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), pažymėtas plane 2A2/b (jam suteiktas (*duomenys neskelbtini*), Kaunas, adresas), patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius: 2; gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 2), baigtumas – 100 proc. Nurodyta, kad nustatyta naudojimosi Žemės sklypu tvarka (7 p.).

5. Pastatui adresu (*duomenys neskelbtini*), Kaune, 2024 m. vasario 12 d. registruota pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto (tvirtina ekspertas) Nr. ACUB2-(*duomenys neskelbtini*) (TPS vartai).

6. Pastatui adresu (*duomenys neskelbtini*), Kaune, 2025 m. liepos 18 d. registruota deklaracija apie statybos užbaigimą (tvirtina ekspertas) Nr. ACCR2-(*duomenys neskelbtini*) (TPS vartai).

7. Pareiškėjas 2025 m. spalio 16 d. kreipėsi į Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybą su Prašymu, kuriame paaiškino, kad [kalba netaisyta]: „Nusipirkus naujos statybos kotedžą, ir atsikrausčius visiems gyventojams, kyla problemų gauti antrą stovėjimo vietą, kuri yra numatyta mūsų pirkimo – pardavimo sutartyje. Prieš perkant namą mums buvo žodiškai patvirtinta, kad mums priklausys dvi sklypo gale esančios stovėjimo vietos. Sklype yra vienas dvibutis ir vienas tributis kotedžas, kuriame papildomas butas yra suformuotas padalinus įprastą dviejų aukštų butą į du atskirus aukštus. Remiantis sklypo planu, nurodytu dokumente „2022-09-07-(*duomenys neskelbtini*)“ (prisegta prie šio prašymo), yra numatytos 8 stovėjimo vietos, tad remiantis šia informacija, trims didesniems butams priklauso po dvi stovėjimo vietas, o dviem mažesniems – po vieną (3 butai x 2 vietos + 2 butai x 1 vieta = 8 vietos). Pasikalbėjus su „(*duomenys neskelbtini*)“ darbuotoju (ar direktoriumi) <...> mes supratome, kad „(*duomenys neskelbtini*)“ savavališkai pakeitė stovėjimo aikštelių projektinius sprendinius, kurie nebuvo suderinti su architektais. <...> 1. Automobilių stovėjimo vietos neatitinka sklypo plane nurodytų vietų, kurios buvo parengtos architektų ir šie pakeitimai nebuvo suderinti su architektais / savivaldybe. 2. Apie šiuos pakeitimus mes nebuvo informuoti prieš pasirašant pirkimo-pardavimo sutartį. Projektiniai pakeitimai su mumis nebuvo derinti, nors esame sklypo bendrasavininkiai. 3. Galimai būtų užblokuotas kelias gretimam automobiliui. 4. Galimai nesilaikoma Statybinio techninio reglamento STR 2.06.04: 2014, 127 punkto reikalavimų <...> 5. Nebūtų išlaikomi minimalūs atstumai tarp automobilių stovėjimo vietos ir varstomų langų (STR 2.06.04:2014, 123 punktas) 6. Būtų užblokuotas privažiavimas avarinėms tarnyboms ir trukdytų laisvai patekti į mūsų sklypą nelaimės atveju. <...>. 7. UAB (*duomenys neskelbtini*), kuri yra statybos kompanija, panašu, neturi atitinkamos kvalifikacijos priimti automobilių stovėjimo aikštelių projektavimo klausimų ir tokiu savavališkumu kelia grėsmę namo gyventojams. <...> Šiuo prašymu siekiu kad būtų aiškiai nustatytos ir teisiškai/notariškai patvirtintos dvi stovėjimo vietos skirtos mano butui“. Prie Prašymo, be kita ko, pridėjo nuotraukas su automobilių statymo vietomis, susirašinėjimą elektroniniais laiškais, 2024 m. sausio 12 d. pirkimo pardavimo sutarties (notarinio registro Nr. VL-(*duomenys neskelbtini*) kopiją, kurios 7.1 punkte nurodyta, kad „2023 m. spalio 24 d. Sutartimi Nr. (*duomenys neskelbtini*) yra nustatyta žemės sklypo, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), kadastrinis adresas (*duomenys neskelbtini*), esančio Kauno m. sav. Kauno m. (*duomenys neskelbtini*), aprašyto šios sutarties 2.3. punkte, naudojimosi tvarka. Pasirašius šią sutartį: 7.1. 1. Pirkėjai atskirai naudosis 188 kv. m. ploto žemės sklypo dalimi, žemės sklypo plane M1:500 2023 m. liepos 13 d. parengtame matininko R. M. [*duomenys neskelbtini*] (toliau – Planas), pažymėta raide A, ir 115 kv. m. iš bendro naudojimo žemės sklypo dalies, Plane pažymėtos raide E, kas iš viso sudaro 303 kv. m.“; Žemės sklypo plano naudojimosi tvarkai nustatyti kopiją; Sklypo plano „2022-09-07-(*duomenys neskelbtini*)“ (A laida) kopiją; Žemės sklypo naudojimosi tvarkos nustatyto sutarties 2025 m. gegužės 29 d. projektą.

8. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba 2025 m. spalio 23 d. raštu Nr. (*duomenys neskelbtini*) „Dėl V. G. prašymo“ pareiškėjo Prašymą persiuntė Inspekcijai nagrinėti pagal kompetenciją.

9. Inspekcija 2025 m. lapkričio 20 d. raštu Nr. (*duomenys neskelbtini*) „Dėl pateikto skundo“, vadovaudamasi tuo, kad žemės naudojimo tvarkos nustatymo ar nustatytos tvarkos laikymosi,

nesprendžia, o Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje nurodytos savarankiškos savivaldybių funkcijos tarp kurių yra statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka, pareiškėjo Prašymą (Inspekcijoje reg. Nr. *(duomenys neskelbtini)*) persiuntė Kauno miesto savivaldybės administracijai prašydama „<...> atlikti pastatų esančių sklype *(duomenys neskelbtini)*, Kaune naudojimo priežiūrą, nustatyti ar pastatai naudojami pagal paskirtį ir informuoti pareiškėją“.

10. Pareiškėjas 2025 m. gruodžio 8 d. elektroniniu laišku, adresuotu [info@vtpsi.lt](mailto:info@vtpsi.lt), kreipėsi į Inspekciją dėl galimos daugiabučio statybos *(duomenys neskelbtini)* (reg. 3D-*(duomenys neskelbtini)*). Nurodė, kad rašo dėl 2025 m. spalio 23 d. dokumento, registruoto Nr. *(duomenys neskelbtini)*. Paaiškino, kad neseniai pastebėjo, kad pastatas adresu *(duomenys neskelbtini)*, Kaunas, yra suprojektuotas kaip dvibutis, bet iš tiesų pastate yra suformuoti trys butai su atskirais įėjimais ir sanitariniais mazgais. Dėl to turėjo būti pakeistas pastato tipas iš dvibučio į daugiabutį. Nurodė, kad pareiškėjo turimais duomenimis, pastatai yra pastatyti sklype, kur leidžiama tik vienbučių ir dvibučių namų statyba. Tai gali būti priežastis, dėl ko trūksta stovėjimo vietų, tad norėtų, kad Inspekcija patikrintų, ar nebuvo įvykdyta savavališka statyba, suformuojant daugiau butų negu numatyta projekte. Pažymėjo, kad toks pat pakeitimas pastebėtas ir *(duomenys neskelbtini)*.

11. Skundžiamu Atsakymu, atsakant į 2025 m. gruodžio 8 d. ir 2026 m. sausio 5 d. pranešimus, persiūstus Inspekcijos dėl galimai netinkamai suprojektuotos automobilių parkavimo aikštelės ties *(duomenys neskelbtini)*, Kaune, pareiškėjas buvo informuotas, kad siekiant išsiaiškinti visas pranešime išdėstytas aplinkybes buvo apsilankyta nurodytu adresu. Nurodyta, kad vadovaujantis pareiškėjo pateikta informacija matyti, kad sklypo dalyje, kurioje turi būti parkuojami automobiliai, yra pažymėtos automobilių parkavimo vietos, tačiau naudojimosi tvarka nėra nustatyta notariškai bei nėra įregistruota VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje. Todėl manytina, kad visi sklype gyvenantys asmenys aikštele disponuoja bendru sutarimu, kadangi visas sklypas, kuriame pastatai yra pažymėti *(duomenys neskelbtini)* adresais, yra privatus ir tam tikromis dalimis priklauso visiems tame sklype gyvenantiems asmenims. Paaiškinta, kad jeigu automobilių parkavimo klausimais nepavyksta susitarti su šalia gyvenančiais kaimynais, ar pažeidžiami ir kiti tam tikri pareiškėjo interesai, savo teises ir pareigas civilinio ieškinio tvarka siūloma ginti teisme.

Atsakyme taip pat nurodyta, kad, vadovaujantis Miesto plėtros ir paveldosaugos skyriaus pateikta informacija, minėtu adresu buvo išduoti leidimai vykdyti dvibučių pastatų statybą. Išnagrinėjus pareiškėjo pranešime minėtą teiginį, kad *(duomenys neskelbtini)*, pastate yra įregistruoti trys butai, praneša, kad VĮ „Registro centras“ išrašė matyti, kad vienas butas beveik lygiomis dalimis priklauso dviem savininkams. Įvertinus aplinkybes, kad statybos metu buvo įrengtos papildomos durys, šio fakto negali laikyti itin reikšmingu pažeidžiant statybos projekte numatytus reikalavimus, tą patvirtina ir 2024 m. gruodžio 12 d. išduota pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto. Šis pirkimo sandoris yra patvirtintas notaro ir įregistruotas VĮ „Registro centras“ duomenų bazėje. Pažymėta, kad dėl aukščiau išvardintų aplinkybių neturi teisinio pagrindo įpareigoti atsakingus asmenis tikslinti VĮ „Registro centras“ duomenis ar taikyti atsakomybę dėl išduotame statybos leidime numatytų reikalavimų nesilaikymo.

*Ginčo teisinius santykius reglamentuoja* VAI, Vietos savivaldos įstatymas, Statybos įstatymas, Statybos techninis reglamentas STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ (toliau – STR 1.07.03:2017), patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971, Statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ (toliau – STR 1.01.03:2017), patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713.

Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punkte nustatyta, kad statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka yra viena iš savarankiškujų savivaldybių funkcijų (Konstitucijos ir įstatymų nustatytų (priskirtų)).

Pagal Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktą, statinių, nenurodytų Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. To paties straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad 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, taip pat ar naudojant statinius laikomasi architektūros kokybės gairių. Viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę: savo funkcijoms atlikti netrukdomai patekti į naudojamą statinį, išskyrus butus ir kitas gyvenamąsias patalpas, apžiūrėti jį, gauti su statinio naudojimu ir jo technine priežiūra susijusius dokumentus (Statybos įstatymo 49 straipsnio 3 dalies 5 punktas); kartu su statinio techniniu prižiūrėtoju patekti į butus ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti statinio laikančiąsias konstrukcijas, kai statinio apžiūros akte užfiksuotos neleidžiamos statinio laikančiųjų konstrukcijų deformacijos arba gautas statinio bendraturčių pagrįstas pranešimas, kad butas ar kitos gyvenamosios patalpos naudojamos ne pagal paskirtį, dėl statybos darbų bute ar kitose gyvenamosiose patalpose gali būti susilpnintas statinio mechaninis atsparumas ir pastovumas ir dėl to gali kilti statinio griūties grėsmė. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pareigūnas gali patekti į butą ir kitas gyvenamąsias patalpas jų naudotojų sutikimu, o atsisakius įsileisti, – pateikęs teismo nutartį dėl leidimo įeiti į butą ir (ar) kitas gyvenamąsias patalpas. Butų ir kitų gyvenamųjų patalpų naudotojams ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas turi būti raštu pranešta apie numatytą apžiūros laiką (Statybos įstatymo 49 straipsnio 3 dalies 6 punktas).

*Statinio naudojimo priežiūra* apibrėžiama kaip – viešojo administravimo subjekto veikla, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka šio įstatymo ir kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus ir ar statinys naudojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatomis (Statybos įstatymo 2 straipsnio 55 dalis). *Statinio naudojimas* apibrėžiamas kaip – esminių statinių reikalavimų pagrindu sukurto statinio panaudojimas statinio naudotojo poreikiams tenkinti. (Statybos įstatymo 2 straipsnio 54 dalis). *Deklaracijos apie statybos užbaigimą tvirtinimas* apibrėžiamas kaip – dalis statinio statybos užbaigimo procedūros, per kurią statinio projekto (jo dalies) ekspertizės rangovas <...> ar statinio (jo dalies) ekspertizės rangovas <...> savo ekspertine išvada pritaria statytojo (užsakovo) parengtai statinio užbaigimo deklaracijai, kuria deklaruojama, kad pastatytas statinys atitinka statinio projektą, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus (Statybos įstatymo 2 straipsnio 7<sup>1</sup> dalis). *Esminiai statinio projekto sprendiniai* apibrėžiami kaip – statinio projekto sprendiniai, kuriais nustatoma statinio vieta žemės sklype (teritorijoje), statinio ar jo dalių paskirtis, statinio išvaizda, statinio laikančiosios konstrukcijos ir jų išdėstymas, statinio išorės matmenys (aukštis, ilgis, plotis ir pan.), nekilnojamojo turto kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų) ir įgyvendinami specialieji architektūros reikalavimai, specialieji saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai, specialieji paveldosaugos reikalavimai (Statybos įstatymo 2 straipsnio 11 dalis). *Pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių tvirtinimas* apibrėžiamas kaip – esant nebaigtai statinio statybai atliekama procedūra, per kurią statinio projekto (jo dalies) ekspertizės rangovas <...> ar statinio (jo dalies) ekspertizės rangovas, <...> savo ekspertine išvada pritaria statytojo (užsakovo) parengtai pažymai apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių, kuria patvirtinama, kad statomas statinys atitinka statinio projektą, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus (Statybos įstatymo 2 straipsnio 42<sup>1</sup> dalis).

Statinio projekto vykdymo priežiūrą (statybos metu) statinio projektuotojo pavedimu atlieka statinio projekto rengėjas pagal statytojo (užsakovo) ir statinio projektuotojo sutartį (Statybos įstatymo 36 straipsnio 3 dalis).

Statinių naudotojai privalo: 1) naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką; <...> 5) leisti statinių naudojimo priežiūrą atliekančių viešojo administravimo subjektų pareigūnams, atliekantiems savo funkcijas, Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka patekti 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 įstatymo 47 straipsnio 1 dalis).

Statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 nustatyta, kad naudojimo priežiūrą atlieka: savivaldybių administracijos – gyvenamųjų namų ir kitų statinių (išskyrus išvardytus

Reglamento 102.1 ir 102.2 papunkčiuose) (102.3 papunktis). Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: ar statinyje vykdoma veikla atitinka statinio paskirtį (108.4.1. papunktis).

Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 13 punkte nustatyta, kad statinio paskirtimi laikomas viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas, kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomuosius reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose. <...>

Dvibutis namas – pastatas, kurį sudaro du butai, butų pagalbinės, garažo, rūšio patalpos ir prireikus – bendro naudojimo patalpos. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (pastatas) formuojamas pastatas, kuriame atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais formuojamos dvi patalpos (butai). Į daugiau atskirų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpų) neskaidomas (Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 1 priedas „Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį“).

Statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarka numatyta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“ patvirtiname STR 1.07.03:2017, o tiksliau jo VIII skyriuje. Pagal STR 1.07.03:2017 statinio naudojimo priežiūrą atliekantis subjektas privalo patikrinti: 108.2.1. ar statinio techniniame pase (techninės apskaitos kortelėje), pastato techniniame energetiniame pase įrašyti statinio techninių, ekonominių, konstruktyvinių, gaisrinės saugos ir energetinių charakteristikų pakeitimai po statinio kapitalinio remonto, paskirties keitimo, rekonstravimo ar bendrųjų statinio inžinerinių sistemų įrengimo, pertvarkymo, išmontavimo (jei tokie darbai atlikti); 108.2.2. ar laiku ir išsamiai pildomas statinio techninės priežiūros žurnalas; 108.2.3. ar atliekamos statinio periodinės ir specialiosios apžiūros; 108.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 108.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį; 108.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, jei juos turėti privaloma. Nustaćius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 108.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; 108.4.3.1. ar statinį naudojant laikomasi STR 2.03.01:2019 [9.34] ir (ar) statinio projekte numatytų statinių prieinamumo reikalavimų, prieinamumo užtikrinimui įrengti keltuvai ir kiti įrenginiai tvarkingi ir veikiantys; 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 pp. nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas); jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) Naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 108.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą. 109. Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).

Pagal Vietos savivaldos įstatymo 35 straipsnio 5 dalį seniūnijos – savivaldybės administracijos filialo – veiklą nustato savivaldybės administracijos direktoriaus tvirtinami seniūnijos nuostatai. Seniūno funkcijos nustatytos Vietos savivaldos įstatymo 36 straipsnyje, seniūnijos – 37 straipsnyje.

Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo (*duomenys neskelbtini*) seniūnijos nuostatuose, patvirtintuose Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio mėn. 29 d. įsakymu Nr. A-(*duomenys neskelbtini*), nustatyta, kad Seniūnija, vykdydama pavestus uždavinius, atlieka šias funkcijas statinių naudojimo priežiūros srityje: atlieka statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas ir su jomis susijusius kitus inžinerinius statinius, taip pat hidrotechnikos statinius Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose) naudojimo priežiūrą (12.15.1 p.); įgyvendina teisės aktuose nustatytas statinių naudotojų (techninių prižiūrėtojų) atliekamos statinių techninės priežiūros kontrolės priemones (12.15.2 p.); sudaro patikrintų ir būtinų tikrinti statinių, kurių naudojimo priežiūrą pagal teisės aktus atlieka Savivaldybės administracija, naudotojų sąrašą ir jį

nuolat papildo, rengia ir teikia Savivaldybės administracijos direktoriui ir kitoms institucijoms statinių naudojimo priežiūros ataskaitas (12.15.3 p.); kaupia informaciją apie statinių naudojimo priežiūrą, nagrinėja fizinių ir juridinių asmenų skundus dėl netinkamos statinių priežiūros, konsultuoja statinių techninės priežiūros ir naudojimo klausimais (12.15.4 p.); išduoda pažymą, patvirtinančias nekilnojamojo daikto žuvimo (sugriovimo, sunykimo, sudegimo) faktą (12.15.5 p.); atlieka kitas teisės aktuose nustatytas statinių naudojimo priežiūros funkcijas, priskirtas Savivaldybės administracijai (12.15.6. p.).

VAĮ nustato kreipimosi į viešojo administravimo subjektus formas – prašymą bei skundą. Prašymas – su asmens teisių ar teisėtų interesų pažeidimu nesusijęs asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą prašant atlikti teisės aktuose nustatytus veiksmus (VAĮ 2 straipsnio 10 dalis). Skundas – asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą dėl pažeistos asmens teisės ar teisėtų interesų, prašant juos apginti (VAĮ 2 straipsnio 12 dalis). Prašymų ir skundų administraciniam sprendimui priimti pateikimą ir nagrinėjimą reglamentuoja VAĮ 11 straipsnis. Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles (11 straipsnio 1 dalis). VAĮ 11 straipsnio 3 dalies 3 punktas nustato, kad prašymas ar skundas viešojo administravimo subjekto vadovo arba jo įgalioto pareigūno ar valstybės tarnautojo, kito įstatymų nustatytą specialų statusą turinčio fizinio asmens sprendimu gali būti nenagrinėjamas, jeigu paaiškėja, kad dėl to paties klausimo atsakymą yra pateikęs arba sprendimą yra priėmęs viešojo administravimo subjektas, į kurį kreiptasi, arba kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas ir asmuo nepateikia naujų duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą.

Prašymų ir skundų nagrinėjimas yra reglamentuotas Prašymų nagrinėjimo taisyklių ketvirtame skyriuje. Pagal Prašymų nagrinėjimo taisyklės 35 punktą, prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją. Į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį: į prašymą suteikti administracinę paslaugą atsakoma suteikiant prašomą vieną iš Viešojo administravimo įstatymo 19 straipsnio 1 dalyje nurodytų administracinių paslaugų (ar prašomas kelias administracines paslaugas) arba pateikiant motyvuotą atsisakymą tą padaryti (45.1 p.); į prašymą pakonsultuoti asmenį jam aktualiu klausimu atsakoma suteikiant konsultaciją pagal institucijai nustatytą kompetenciją arba pateikiant motyvuotą atsisakymą tą padaryti (45.2 p.); į prašymą priimti administracinį sprendimą atsakoma Viešojo administravimo įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka (45.3 p.); į prašymą, nenurodytą Taisyklių 45.1–45.3 papunkčiuose, atsakoma laisva forma (45.4 p.).

Komisija pažymi, kad būtent atsakovei kyla pareiga identifikuoti pareiškėjo kreipimąsi ir nustatyti, kokiais pareiškėjo keliamais aktualiais klausimais pateikti atsakymą pareiškėjui yra atsakovės pareiga pagal jai nustatytą kompetenciją arba pateikti motyvuotą atsisakymą tą padaryti.

Komisijoje nagrinėjamos bylos ribas apibrėžia suinteresuoto asmens kreipimasis dėl tam tikro sprendimo priėmimo ir viešojo administravimo subjekto priimtas sprendimas ar atlikti veiksmai. Komisija sprendžia dėl administracinio sprendimo ar veiksmų teisėtumo atsižvelgdama į tai, koks prašymas buvo paduotas institucijai ir kokį sprendimą turėjo teisę priimti institucija nagrinėdama jai paduotą prašymą, ar priimtas sprendimas atitinka aukštesnės galios teisės aktus, ar šis sprendimas priimtas surinkus pakankamai faktinių duomenų, ar nagrinėjant klausimą nebuvo pažeistos procedūrinės taisyklės, o kartu ir besikreipiančio asmens teisės.

Iš bylos medžiagos nustatyta, kad pareiškėjas 2025 m. spalio 16 d. kreipėsi į Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybą su prašymu, kuriame išdėstė argumentus dėl jam turinčių priklausyti dviejų parkavimo vietų bei išdėstė tokius vartotojo reikalavimus: „Prašome pateikti patikslintą automobilių stovėjimo aikštelės planą, kuris remtųsi „2022-09-07-(duomenys neskelbtini)“ laida A sklypo planu ir 2025-05-28 dieną architekto (duomenys neskelbtini) matmenų išaiškinimu. Patikslintame plane prašome, kad kiekvienam namui būtų priskirta konkreti stovėjimo vieta ir stovėjimo vietos būtų pažymėtos plane su matmenimis, ir planas būtų notariškai patvirtintas. Jeigu to įvykdyti negalite, prašome atlyginti teismo išlaidas, kad būtų nustatyta automobilių stovėjimo aikštelės naudojimosi tvarka.“

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybą šį pareiškėjo prašymą 2025 m. spalio 23 d. raštu Nr. (*duomenys neskelbtini*) „Dėl V. G. prašymo“ pareiškėjo Prašymą persiuntė Inspekcijai nagrinėti pagal kompetenciją.

Inspekcija 2025 m. lapkričio 20 d. raštu Nr. (*duomenys neskelbtini*) „Dėl pateikto skundo“, pareiškėjo prašymą (Inspekcijoje reg. Nr. (*duomenys neskelbtini*)) persiuntė atsakovei, paaiškindama, kad žemės naudojimo tvarkos nustatymo ar nustatytos tvarkos laikymosi, nesprenžia, bei prašydama atlikti pastatų esančių sklype (*duomenys neskelbtini*), Kaune naudojimo priežiūrą, nustatyti ar pastatai naudojami pagal paskirtį

Pareiškėjas 2025 m. gruodžio 8 d. elektroniniu laišku, adresuotu info@vtpsi.lt, papildė savo prašymą, kuris Inspekcijoje buvo registruotas Nr. (*duomenys neskelbtini*), paaiškindamas, kad pastatas adresu (*duomenys neskelbtini*), Kaunas, yra suprojektuotas kaip dvibutis, bet iš tiesų pastate yra suformuoti trys butai su atskirais įėjimais ir sanitariniais mazgais. Nurodė, jog norėtų, kad Inspekcija patikrintų, ar nebuvo įvykdyta savavališka statyba, suformuojant daugiau butų negu numatyta projekte (toliau – ir Prašymo papildymas).

Atsakovė skundžiamu Atsakymu informavo pareiškėją, kad buvo apsilankyta nurodytu adresu. Nurodė, jog matyti, kad sklypo dalyje, kurioje turi būti parkuojami automobiliai, yra pažymėtos automobilių parkavimo vietos, tačiau naudojimosi tvarka nėra nustatyta notariškai bei nėra įregistruota VĮ „Registų centras“ duomenų bazėje. Mano, kad visi sklype gyvenantys asmenys aikštele disponuoja bendru sutarimu, kadangi visas sklypas, kuriame pastatai yra pažymėti (*duomenys neskelbtini*) adresais, yra privatus ir tam tikromis dalimis priklauso visiems tame sklype gyvenantiems asmenims. Paaiškino, kad jeigu automobilių parkavimo klausimais nepavyksta susitarti su šalia gyvenančiais kaimynais, ar pažeidžiami ir kiti tam tikri pareiškėjo interesai, savo teises ir pareigas civilinio ieškinio tvarka siūloma ginti teisme. Taip pat nurodė, kad vadovaujantis Miesto plėtros ir paveldosaugos skyriaus pateikta informacija minėtu adresu buvo išduoti leidimai vykdyti dvibučių pastatų statybą. Paaiškino, kad VĮ „Registro centras“ išrašė matyti, kad vienas butas beveik lygiomis dalimis priklauso dviem savininkams. Nurodė, kad vertinus aplinkybes, kad statybos metu buvo įrengtos papildomos durys, šio fakto negali laikyti itin reikšmingu pažeidžiant statybos projekte numatytus reikalavimus, tą patvirtina ir 2024 m. gruodžio 12 d. išduota pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto. Šis pirkimo sandoris yra patvirtintas notaro ir įregistruotas VĮ „Registro centras“ duomenų bazėje. Pažymėjo, kad dėl aukščiau išvardintų aplinkybių neturi teisinio pagrindo įpareigoti atsakingus asmenis tikslinti VĮ „Registro centras“ duomenis ar taikyti atsakomybę dėl išduotame statybos leidime numatytų reikalavimų nesilaikymo.

Pareiškėjas savo nesutikimą su skundžiamu raštu argumentuoja tuo, kad, pareiškėjo vertinimu, buvo faktiškai atsisakyta atlikti išsamų patikrinimą, netirtas faktinis statinio naudojimas, netinkamai aiškinta buto sąvoka, nepagrįstas parkavimo klausimo perkeltas į civilinį ginčą, mano, kad statybos užbaigimo pažyma nepanaikina vėlesnių pažeidimų galimybes. Pareiškėjas 2026 m. vasario 6 d. papildydamas savo argumentus nurodė, kad turėjo būti įvertinta patalpų funkcinė struktūra, statinio naudojimas ne pagal paskirtį gali pasireikšti ir tuo atveju, kai statinys naudojamas kita apimtimi ar struktūra, nei numatyta projektiniuose sprendiniuose, pažymėjo, kad kelia klausimą dėl galimai neteisingai apskaičiuoto privalomo automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, kuris tiesiogiai susijęs su faktiniu gyvenamųjų vienetų skaičiumi. Mano, kad tokios aplinkybės patenka į viešojo administravimo ir statybos valstybinės priežiūros sritį.

Atsakovė nesutikimą su pareiškėjo skundu grindžia tuo, kad gavusi pareiškėjo pranešimą, atliko jai priklausančius veiksmus – apsilankė vietoje ir įvertino faktinę situaciją, tačiau nenustačius objektyvių duomenų apie patalpų naudojimą ne pagal paskirtį, t. y., nenustačius, kad patalpos būtų naudojamos komerciniais, administraciniais ar kitais tikslais, neturėjo teisinio pagrindo taikyti Statybos įstatyme numatytas priemones. Mano, kad toks veikimas atitinka tiek Statybos įstatymo nuostatas, tiek VAĮ 3 straipsnyje įtvirtintus teisėtumo ir proporcingumo principus. Pažymi, kad nei Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, nei Statybos įstatymo 2 straipsnyje nėra įtvirtinta nei buto, nei gyvenamojo vieneto sąvoka. Mano, kad pagrįstai rėmėsi galiojančiais ir nenuginčytais statybos užbaigimo dokumentais bei Nekilnojamojo turto registro duomenimis, pagal kuriuos pastatuose (*duomenys neskelbtini*), Kaune, yra įregistruoti po du butus.

Nurodo, kad statybos užbaigimo dokumentų bei pažymų apie statybą be esminių nukrypimų teisėtumo kontrolė pagal teisės aktus priskirta Inspekcijai. Savivaldybės administracijos ar seniūnijos darbuotojai neturi nei įgaliojimų, nei kompetencijos savarankiškai tikrinti šių dokumentų pagrįstumo ar konstatuoti jų neteisėtumo. Pažymi, kad statinys yra baigtas projektuoti, visi statybos darbai žemės sklype yra užbaigti, todėl jokie projektavimo metu taikomi teisės aktai ir keliami reikalavimai nagrinėjamu atveju negali būti taikomi ar laikomi aktualiais nagrinėjamos bylos kontekste, kadangi ginčas yra kilęs dėl žemės sklypo naudojimo, o ne statybos teisėtumo. Viešojo administravimo subjektas privačiame žemės sklype negali kontroliuoti kaip ir kur stovi automobiliai ar nustatinėti jų parkavimo tvarkos. Atsakovės vertinimu, kad ji veikė teisėtai, neperžengė jai suteiktos kompetencijos, tinkamai taikė materialinės ir procesinės teisės normas ir nepažeidė pareiškėjo teisės į tinkamą viešąjį administravimą.

Komisija, nagrinėdama pareiškėjo skundą ir sprendama dėl skundžiamo Atsakymo teisėtumo, be kita ko, turi nustatyti, ar jis priimtas ir pasirašytas kompetentingo subjekto, ar turi kitus formaliuosius rekvizitus, ar jame nurodyta apskundimo tvarka, ar nurodytas tinkamas teisinis pagrindas ir jo taikymą bei administracinio akto priėmimą pagrindžiantys pagrindiniai faktai. Komisija skundžiamą Atsakymą taip pat vertina išsamumo ir motyvuotumo aspektu, ar nurodyta individuali priimto sprendimo argumentacija.

Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. To paties straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad statinių naudojimo priežiūrą atliekantys subjektai informaciją apie statinių naudojimo priežiūros vykdymą aplinkos ministro nustatyta tvarka teikia Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos, o 6 dalyje nurodyta, kad statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato aplinkos ministras. Taigi pagal Statybos įstatymą už statinių naudojimo priežiūrą yra atsakinga atsakovė Administracija (žr. ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2025 m. gegužės 21 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-292-525/2025).

Komisija, įvertinusi faktinę aplinkybę, kad pareiškėjo Prašymas ir jo papildymas Inspekcijos buvo persiųstas Administracijai nagrinėti tikslu „<...> atlikti pastatų esančių sklype (*duomenys neskelbtini*), Kaune naudojimo priežiūrą, nustatyti ar pastatai naudojami pagal paskirtį ir informuoti pareiškėją“ (Inspekcijos 2025 m. lapkričio 20 d. raštas Nr. (*duomenys neskelbtini*) „Dėl pateikto skundo“), įvertinusi aptartą teisinį reglamentavimą, pagal kurį statinių, nenurodytų Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos, prieina prie išvados, jog nuspręsti, ar pradėti pastatų, esančių sklype (*duomenys neskelbtini*), Kaune, naudojimo priežiūrą, siekiant nustatyti, ar pastatai naudojami pagal paskirtį, ar ne, yra priskirta Administracijos diskrecijai.

LVAT savo praktikoje yra nurodęs, jog administracinės institucijos diskrecijos teisė suprantama kaip galia, suteikianti administravimo subjektui tam tikrą veiklos laisvę priimant sprendimus, įgalinanti jį iš keleto teisiškai galimų elgesio variantų pasirinkti tą, kuris, jo nuomone, yra tinkamiausias (žr., pvz., LVAT 2006 m. gruodžio 18 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A415-2203/2006). Diskrecijos teisė neturi būti aiškinama kaip absoliučiai nemotyvuotas ir niekuo nesaistomas pasirinkimas (žr., pvz., 2012 m. gegužės 31 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A492-1570/2012). Diskrecijos teisė teisinėje valstybėje negali būti absoliuti, ja besinaudojantys subjektai yra suvaržyti bendrųjų teisėtumo principo reikalavimų ir kriterijų (žr., pvz., LVAT 2007 m. kovo 5 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A14-231/2007, 2014 m. vasario 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A662-563/2014). Įgyvendindamos diskrecines galias viešojo administravimo institucijos, be kita ko, turi nepiktnaudžiauti joms suteiktais įgaliojimais, laikytis objektyvumo ir nešališkumo, lygybės prieš įstatymą ir proporcingumo principų. Diskrecija turi būti pagrindžiama objektyviais faktais bei bendraisiais teisės principais – įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, efektyvumo, numatytais VAĮ 3 str. (žr., pvz., LVAT 2013 m. kovo 21 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A492-596/2013). Pagal suformuotą LVAT praktiką (žr., pvz., 2015-01-15 sprendimą administracinėje byloje Nr. A-36-662/2015, 2020-11-11 sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-2984-662/2020) viešojo administravimo subjektas savo sprendimą privalo grįsti tik tinkamais, patikimais, teisėtu būdu,

procesiška tinkamai įformintais duomenų šaltiniais ir / ar įrodymais, kurie nekeltų jokių abejonių dėl dokumentuose pateiktų duomenų tikslumo ir patikimumo.

Skundžiamame Atsakyme nurodyta: „<...> Įvertinus aplinkybes, kad statybos metu buvo įrengtos papildomos durys, šio fakto negali laikyti itin reikšmingu pažeidžiant statybos projekte numatytus reikalavimus, tą patvirtina ir 2024 m. gruodžio 12 d. išduota pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto. Šis pirkimo sandoris yra patvirtintas notaro ir įregistruotas VĮ „Registro centras“ duomenų bazėje.“ Komisijos vertinimu, iš Atsakymo nėra galimybės nustatyti, kokias viešojo administravimo subjektui priskirtas procedūras atliko Seniūnija, dėl kurių padarė šią Atsakyme nurodytą išvadą. Taip pat nėra galimybės nustatyti, koku teisiniu pagrindu ir koku būdu Seniūnija nustatė bei užfiksavo faktą, kad „statybos metu buvo įrengtos papildomos durys“, ir kokias procedūras Seniūnija atliko nustatant, ar tai buvo padaryta galimai „pažeidžiant statybos projekte numatytus reikalavimus“.

Komisijos vertinimu, skundžiamu Atsakymu pareiškėjas nebuvo tinkamai informuotas apie Administracijos (kuriai pareiškėjo Prašymas ir Prašymo papildymas buvo persiųsti nagrinėti) ir Seniūnijos kompetencijos ribas pareiškėjo teiktų prašymų kontekste. Atsakyme nėra nurodyta, ar atsakovė Administracija atliko jai priskirtas funkcijas statinių naudojimo priežiūros srityje, nenurodyta kokia apimtimi ir koku teisiniu pagrindu remiantis buvo įvertintos atsakovei persiųstuose nagrinėti pareiškėjo Prašyme ir Prašymo papildyme nurodytos aplinkybės. Iš Atsakymo nėra aišku, į kokius pareiškėjo prašymus ir keliamus klausimus yra atsakyta, ar buvo atliktos (jei buvo – kokia apimtimi) gyvenamųjų namų ir kitų statinių naudojimo priežiūros funkcijos bei teisės aktuose nustatytos statinių naudotojų atliekamų statinių techninės priežiūros kontrolės priemonės.

Aptarto teisinio reglamentavimo kontekste Komisija pažymi, kad pagal kompetenciją būtent Administracija turėtų nagrinėti klausimus, susijusius su pastatų naudojimu pagal paskirtį ir turėtų kontroliuoti, kad pareiškėjo nurodytas pastatas (*duomenys neskelbtini*), Kaune, būtų naudojamas pagal paskirtį, įregistruotą nekilnojamojo turto registre, t. y. kaip dviejų butų gyvenamasis namas.

Konstatuotina, kad atsakovė tinkamai neatliko savo pareigos išsamiai įvertinti pareiškėjo nurodytas aplinkybes ir skundžiamame Atsakyme aiškiai motyvuoti nagrinėjant Prašymą ir Prašymo papildymą nustatytų aplinkybių reikšmę, pateikiant aiškų situacijos teisinį vertinimą. Pažymėtina ir tai, kad nagrinėjamu atveju atsakovė nepagrindė Seniūnijai deleguotos kompetencijos priimti sprendimus statinių naudojimo priežiūros srityje (Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktas, Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktas).

LVAT nuosekliai formuoja praktiką, aiškindamas, kad viešojo administravimo sistemai priklausantių kompetentingų institucijų sprendimai turi būti aiškūs, tikslūs, nedviprasmiški, leidžiantys suinteresuotam subjektui suvokti, kokios priežastys lėmė vienokį ar kitokį valdžios institucijos sprendimą (žr., pvz., 2008 m. liepos 25 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A-556-1395/2008, 2021 m. sausio 6 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-3526-624/202). Sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kurio atžvilgiu jis priimamas. Individualus administracinis aktas turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, būtų aiškūs tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar laikantis tik iš dalies, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo, įgalinanti teismą, nagrinėjantį tokią bylą, skundžiamą viešojo administravimo subjekto individualų administracinį aktą panaikinti (LVAT 2008 m. lapkričio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-1898/2008, 2008 m. gruodžio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A756-2036/2008). Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, jog viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (LVAT 2010 m. rugpjūčio 24 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A756-450/2010; 2010 m. lapkričio 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A556-15/2010).

Komisija konstatuoja, kad skundžiamas Atsakymas neatitinka VAĮ 3 straipsnyje numatytų viešojo administravimo subjektų veiklos principų, t. y. įstatymo viršenybės, išsamumo ir objektyvumo principų, taip pat VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų nuostatų, apibrėžiančių

administracinio sprendimo turinį, tai yra, kad administraciniame sprendime turi būti nurodytas pagrįstas administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas, kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės ir administracinio sprendimo motyvai, o tai reiškia, jog individualus administracinis aktas turi būti motyvuotas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis.

Atsakovė savo argumentus dėl administracinio ginčo faktinių aplinkybių ir skundžiamam Atsakymui taikytino teisinio reglamentavimo iš dalies išdėstė atsiliepime į pareiškėjo skundą. Komisija pažymi, kad administracinio akto priėmimo motyvai pagal įstatymą privalo būti nurodomi pačiame administraciniame akte, o skundžiamo Atsakymo priėmimo motyvų nurodymas ginčo nagrinėjimo Komisijoje metu neturi būti vertinamas ir nedaro įtakos nemotyvuoto Atsakymo teisėtumui.

Komisijos vertinimu, individualaus administracinio akto motyvų ar konkretaus teisinio pagrindo nenurodymas pačiame akte ir jų papildymas ginčą nagrinėjant Komisijoje iš principo nėra toleruotini, nes kliudo suinteresuotam asmeniui pasirinkti būdus bei priemones dėl savo teisių ar interesų gynimo. Atsakovės paaiškinimai dėl byloje kilusio ginčo negali būti laikomi skundžiamo Atsakymo pagrindimu ir motyvais. Be to, byloje nepateikta įrodymų, kad skundžiamą Atsakymą priėmė kompetentingas viešojo administravimo subjektas. Šiame kontekste, dėl viešojo administravimo subjekto priimamo sprendimo privalomo motyvavimo, pasakytina ir tai, kad LVAT yra konstatavęs, jog viešojo administravimo subjektui tenkanti pareiga motyvuoti savo priimamus sprendimus negali būti perkelta teisingumą vykdančiai institucijai; administracinis teismas (šiuo atveju – Komisija), sprenddamas visuomeninius konfliktus, neturi pareigos už viešojo administravimo sistemos subjektą parinkti teisinį kvalifikavimą, bei po to pats tą teisinį kvalifikavimą vertinti (žr., pvz., 2014 m. kovo 25 d. sprendimą, priimtą administracinėje byloje Nr. A-556-34/2014). Be to, teismas (šiuo atveju – Komisija) nėra įgalintas atsižvelgti į skundžiamų teisės aktų priėmimo pagrindų papildymus, teikiamus atsiliepimų ar kitokių procesinių veiksmų metu, jei tie papildymai savo esme yra visiškai nauji teisės aktų priėmimo pagrindimo pagrindai. Priešingu atveju teisminės gynybos besikreipusiam asmeniui taptų sunku apsiginti, o teismui (šiuo atveju – Komisijai) – apibrėžti bylos nagrinėjimo ribas bei priimti sprendimą (žr., pvz., LVAT 2014 m. balandžio 9 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A556-1068/2014, 2021 m. liepos 28 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-1668-789/2021, 2022 m. rugsėjo 14 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-3040-968/2022). Komisijos vertinimu, nurodyti LVAT išaiškinimai yra aktualūs ir šioje byloje nagrinėjant pareiškėjo skundu keliamą ginčą dėl skundžiamo Atsakymo teisėtumo.

Apibendrinama nustatytas faktines aplinkybes ir nurodytus teisinius argumentus, Komisija konstatuoja, kad skundžiamas Atsakymas neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalyje ir 6 dalyje įtvirtintų administraciniams sprendimams keliamų reikalavimų, priimtas pažeidžiant VAI 3 straipsnyje įtvirtintą įstatymo viršenybės principą, gero administravimo principą, nesilaikant pagrindinių procedūrų, turėjusių užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei priimto administracinio sprendimo pagrįstumą. Komisijos nustatyti skundžiamo Atsakymo priėmimo procedūrų ir turinio trūkumai laikytini esminiais, nulėmusiais neteisėto ir nepagrįsto administracinio sprendimo priėmimą, todėl skundžiamas Atsakymas naikintinas kaip neteisėtas iš esmės, tai yra savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams, ir neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą ir sprendimo pagrįstumą.

Skundžiamo sprendimo panaikinimas suponuoja institucijos, kaip viešojo administravimo subjekto, kuriam taikomas gero administravimo principas, pareigą išnagrinėti klausimą iš naujo pagal teisės aktų reikalavimus ir priimti naują administracinį sprendimą (pvz., žr. LVAT 2024 m. spalio 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-250-822/2024). Komisijai pripažinus, jog skundžiamas Atsakymas, kuriuo įformintas priimtas administracinis sprendimas dėl atsakovei Administracijai persiūtų nagrinėti pareiškėjo Prašymo ir Prašymo papildymo, neatitinka teisės aktų reikalavimų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 94 straipsnyje numatytais akto panaikinimo pasekmėmis, atsakovė privalo tinkamai išnagrinėti pareiškėjo Prašymą ir Prašymo papildymą jai priskirtos kompetencijos ribose ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį motyvuotą sprendimą, todėl toks įpareigojimas atsakovei Administracijai nustatytinas.

Dėl pareiškėjo skundo reikalavimo, kuriuo pareiškėjas prašo įpareigoti atsakovę atlikti išsamų patikrinimą vietoje, t. y. įpareigoti atsakovę atlikti konkrečius pareiškėjo nurodytus veiksmus, pažymėtina, kad Komisija negali už viešojo administravimo subjektą spręsti, kokias jis turi atlikti procedūras ir kokio turinio administracinį sprendimą turi priimti (žr., pvz. pagal analogiją, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2009 m. rugsėjo 7 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A146-603/2009; kt.).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra konstatavęs, kad administracinis teismas, nagrinėdamas skundus dėl individualių administracinių aktų teisėtumo, vykdo viešojo administravimo subjektų kontrolę, t. y. teismas kontrolės modelio bylose vykdo objektyvios teisinės tvarkos apsaugos funkcijas. Materialines teisės normas taiko ne teismas, o viešojo administravimo subjektas, kuris sprendžia klausimą dėl administracinio sprendimo priėmimo, o administracinis teismas tik sprendžia klausimą, ar viešojo administravimo subjektas teisingai taikė materialinės teisės normas (pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. gruodžio 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A602-1902/2013, 2014 m. gruodžio 29 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A602-1536/2014). Taigi, materialinės teisės normas taiko ne Komisija, ikiteismine tvarka nagrinėdama skundus dėl individualių administracinių aktų teisėtumo, o viešojo administravimo subjektas (šiuo atveju – Administracija), kuris sprendžia klausimą dėl administracinio sprendimo priėmimo, o Komisija tik sprendžia klausimą, ar viešojo administravimo subjektas teisingai taikė materialinės teisės normas. Pagal formuojamą teismų praktiką, viešojo administravimo srityje kylančius ginčus nagrinėjančios ikiteisminės institucijos, tarp jų ir Komisija, pagal savo kompetenciją priimtu sprendimu neįpareigoja atsakovo (viešojo administravimo subjekto) priimti konkretaus turinio administracinį sprendimą. Komisija, išnagrinėjusi skundą ir nustatiusi atsakovo priimto sprendimo ar veiksmų (neveikimo) neteisėtumą, gali įpareigoti atsakovą atlikti veiksmus, kurie būtų pripažinti neatliktais ar atliktais nesilaikant teisės aktų reikalavimų, pvz., iš naujo išnagrinėti pareiškėjo kreipimąsi ir priimti dėl jo administracinį sprendimą.

Atsižvelgiant į tai, jog Komisijos kompetencijai nėra priskirta nagrinėti pareiškėjo reikalavimų dėl įpareigojimų Administracijai priimti konkretų sprendimą ir įpareigojimų vykdyti Administracijai priskirtas funkcijas konkrečiu pareiškėjo nurodytu būdu, pareiškėjo skundas dalyje, kuria prašoma įpareigoti atsakovę Administraciją atlikti išsamų patikrinimą vietoje, Komisijos kompetencijai nepriskirtinas, todėl šioje dalyje byla nutrauktina (IAGNTĮ 20 straipsnio 2 dalies 1 punktas).

Komisijos vertinimu, likę neaptarti ginčo šalių nurodyti argumentai teisiniam bylos išnagrinėjimo rezultatui esminės reikšmės neturi, todėl detaliau neanalizuotini ir Komisija dėl jų atskirai nepasisako.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 19 straipsniu, 20 straipsnio 1 dalies 3 punktu ir 2 dalies 1 punktu ir 22 straipsniu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

1. Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo (*duomenys neskelbtini*) seniūnijos 2026 m. sausio 7 d. atsakymą Nr. (*duomenys neskelbtini*) kaip nepagrįstą ir įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo V. G. prašymus (reg. 2025 m. gruodžio 8 d. ir 2026 m. sausio 5 d.) ir per 20 darbo dienų nuo įsiteisėjusio Komisijos sprendimo gavimo priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

2. Likusioje dalyje bylą nutraukti.

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

Komisijos narės

Daiva Bereikienė  
Birutė Pranevičienė