



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS PANEVĖŽIO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. gegužės 19 d. Nr. 21RE4-147 (AG4-109/21-2026)

Panevėžys

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Panevėžio apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Remigijaus Kalašnyko, Vestos Šliogerytės (posėdžio pirmininkė) ir Karinės Zavgorodnajos (pranešėja),

Komisijos 2026 m. gegužės 14 d. posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos (duomenys neskelbtini) skundą atsakovei Visagino savivaldybės administracijai dėl atsakovės rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus (tretieji suinteresuoti asmenys – uždaroji akcinė bendrovė „Visagino būstas“, (duomenys neskelbtini)).

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja (duomenys neskelbtini) skundu Komisijos prašo: 1) panaikinti Visagino savivaldybės administracijos (toliau – Administracija) 2026 m. kovo 27 d. raštą Nr. (4.26 E) 1-1115 „Dėl skundo nagrinėjimo ir informacijos pateikimo“ (toliau – Raštas); 2) įpareigoti Administraciją iš naujo išnagrinėti 2026 m. vasario 27 d. skundą ir priimti naują, išsamų bei motyvuotą sprendimą, kuriame būtų: savarankiškai įvertintas uždarosios akcinės bendrovės „Visagino būstas“ (toliau – UAB „Visagino būstas“, Administratorius) reagavimo į 2026 m. vasario 25 d. avarinę situaciją savalaikiškumas ir tinkamumas; išreikalausiti ir įvertinti visi reikšmingi dokumentai, įskaitant pranešimo registracijos duomenis, pavedimo atlikti darbus duomenis, apžiūrų aktus, duomenis apie stogo ir kitų konstrukcijų būklę, nuotraukas ir kitą reikšmingą medžiagą; aiškiai ir motyvuotai nurodyta, koku teisiniu ir faktiniu pagrindu padaryta išvada dėl vandens patekimo priežasties; pateiktas aiškus vertinimas, ar administratoriaus delsimas buvo suderinamas su jo pareiga tinkamai organizuoti bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir avarinių situacijų šalinimą.

Pareiškėja paaiškino, kad yra buto, esančio adresu (duomenys neskelbtini), (toliau – Butas) savininkė. Bute 2026 m. vasario 25 d. apie 14 val. prasidėjo intensyvus vandens pratekėjimas per balkono lubas. Susidarė avarinė situacija. Buvo daroma žala pareiškėjos Butui. Apie avarinę situaciją tą pačią dieną telefonu nedelsiant pranešta UAB „Visagino būstas“ dispečerinei ir pareikalauta imtis neatidėliotinų veiksmų. Pagal Rašte nurodytus duomenis sniegas nuo stogo ir viršutinio buto balkono pašalintas tik 2026 m. vasario 26 d. apie 15.15 valandą. 2026 m. vasario 26 d. elektroniniu paštu UAB „Visagino būstas“ pateiktas rašytinis kreipimasis, kuriuo reikalauta skubiai pašalinti avarinę situaciją, organizuoti apžiūrą, remontą ir pateikti atsakymą. Į šį kreipimąsi buvo neatsakyta. 2026 m. vasario 27 d. elektroniniu paštu Administracijai pateiktas skundas, prašant įvertinti UAB „Visagino būstas“ veiksmus, neveikimą ir delsimą. Į šį skundą atsakovė atsakė ginčijamu Raštu, kuriame nurodyta, kad vanduo į Butą

patenka ne per bendrąsias namo konstrukcijas, o per viršutinio aukšto buto individualią balkono konstrukciją.

Pareiškėjos teigimu, atsakovė neatliko savarankiško skundo išnagrinėjimo. Rašto turinys patvirtina, kad atsakovė apsiribojo Administratoriaus paaiškinimų gavimu ir jų perpasakojimu. Toks veikimas neatitinka realaus administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės vykdymo. Pareiškėjos skundu buvo keliami Administratoriaus veiksmų teisėtumo, tinkamumo, savalaikiškumo ir pareigų vykdymo klausimai. Atsakovė jų savarankiškai nevertino.

Išvada dėl vandens patekimo priežasties yra prieštaringa ir nepakankamai motyvuota. Skundžiamame Rašte kategoriškai nurodyta vandens patekimo priežastis. Rašte kartu nurodyta, kad Administratoriaus komisija artimiausiu metu dar tik atliks specializuotą namo apžiūrą ir pagal jos išvadas spęs dėl defektų pašalinimo. Tai reiškia, kad galutinė techninė priežastis Rašto priėmimo metu dar nebuvo tinkamai nustatyta. Tokia išvada, pareiškėjos nuomone, yra nepagrįsta ir naikintina.

Rašte neįvertintas Administratoriaus reagavimo savalaikiškumas. Pagal pačios atsakovės nurodytus duomenis, pranešimas apie vandens pratekėjimą gautas 2026 m. vasario 25 d. 14.23 val., o veiksmai atlikti tik 2026 m. vasario 26 d. apie 15.15 val. Ši aplinkybė buvo esminė. Skundžiamame Rašte ji neįvertinta. Atsakovė tik perėmė Administratoriaus aiškinimą dėl darbų organizavimo, tačiau nevertino, ar toks reagavimas buvo suderinamas su pareiga operatyviai šalinti avarinės situacijos priežastis ir mažinti žalą.

Pareiškėjos teigimu, Raštas grindžiamas nepakankamais duomenimis. Atsakovė rėmėsi 2023 m. vasario 13 d. ir 2024 m. vasario 13 d. apžiūrų aktais. Šie duomenys neįrodo, kokia buvo konkrečios 2026 m. vasario 25 d. – 2026 m. vasario 26 d. situacijos priežastis, kokia buvo tuo metu stogo, išorinių konstrukcijų ir kitų galimai bendrojo naudojimo objektų būklė, bei ar Administratorius tinkamai vykdė pareigas ginčo momentu. Ankstesniuose kreipimuose buvo nurodyta informacija apie konstrukcijų trūkius ir intensyvų vandens tekėjimą. Šios aplinkybės neištirtos ir neįvertintos.

Pareiškėjos nuomone, į skundą neatsakyta pagal tikrąjį jo turinį. Atsakovė iš esmės apsiribojo teiginiu, kad negali atlikti UAB „Visagino būstas“ darbuotojų tarnybinių patikrinimų. Toks atsakymas reiškia atsisakymą išnagrinėti skundą pagal jo tikrąjį turinį. Pareiškėja prašė įvertinti, ar Administratorius tinkamai vykdė savo funkcijas, ar delsimas buvo pateisinamas ir ar buvo pakankamas pagrindas teigti, kad žalos priežastis nėra susijusi su bendrojo naudojimo objektais. Į šiuos klausimus atsakovė motyvuoto atsakymo nepateikė.

Pareiškėja pažymėjo, kad 2026 m. vasario 26 d. ir 2026 m. vasario 27 d. kreipimaisi dėl avarinės situacijos Bute buvo pateikti pareiškėjos interesais. Skundžiamas Raštas priimtas neatlikus savarankiško ir išsamaus pareiškėjos skundo išnagrinėjimo, neįvertinus visų reikšmingų faktinių aplinkybių ir neatsakius į esminius skundo klausimus pagal atsakovės kompetenciją.

Pareiškėja 2026 m. gegužės 6 d. Komisijai pateikė papildomus paaiškinimus. Nurodė, kad ginčijamas Raštas yra nepakankamai motyvuotas, neišsamus ir priimtas neatlikus savarankiško pareiškėjos skundo išnagrinėjimo. Atsakovė iš esmės apsiribojo UAB „Visagino būstas“ paaiškinimų gavimu ir jų perpasakojimu, tačiau savarankiškai neįvertino pareiškėjos skunde nurodytų aplinkybių, nepatikrino Administratoriaus reagavimo į avarinę situaciją savalaikiškumo ir nepateikė motyvuoto vertinimo dėl vandens patekimo priežasties. Rašte padaryta kategoriška išvada dėl vandens patekimo priežasties, nors tame pačiame Rašte kartu nurodyta, jog specializuota apžiūra dar tik bus atliekama. Tai patvirtina, kad atsakymas buvo priimtas nepakankamai ištyrus faktines aplinkybes.

Pareiškėja 2026 m. gegužės 8 d. Komisijai pateikė paaiškinimus ir prieštaravimus dėl atsakovės atsiliepimo. Nurodė, kad atsakovė teigdama, jog pareiškėja nesikreipė į Administraciją, nes į ją kreipėsi (duomenys neskelbtini), vengia atsakyti į skundo esmę ir formaliai mėgina paneigti pareiškėjos procesinį ryšį su ginču. Pareiškėja skunde aiškiai nurodė, kad ji yra buto savininkė, o 2026 m. vasario 26 d. ir 2026 m. vasario 27 d. kreipimaisi dėl avarinės situacijos buvo pateikti pareiškėjos interesais. Dėl atsakovės

teiginio, kad skundas buvo išnagrinėtas savarankiškai, pareiškėja nurodė, kad vien kreipimasis į Administratorių dėl paaiškinimo savaime nereiškia savarankiško, visapusiško ir objektyvaus skundo išnagrinėjimo. Jeigu papildoma specializuota apžiūra dar tik turėjo būti atliekama, kategoriška galutinė išvada dėl techninės priežasties rašto priėmimo metu buvo akivaizdžiai per ankstyva ir nepakankamai motyvuota. Atsakovė neįvertino, ar daugiau kaip paros trukmės delsimas buvo suderinamas su pareiga operatyviai šalinti galimą avarinę situaciją ir mažinti žalą. Atsakovė taip pat nepateikė jokio savarankiško vertinimo, kodėl tęstinis vandens patekimas į Butą, dėl kurio buvo daroma žala turtui, nelaikytinas situacija, reikalaujančia skubeseio reagavimo. Atsakovės teiginys, kad gyventoja dėl paslaugų netinkamumo ar darbų kokybės tiesiogiai į paslaugas teikiančią bendrovę nesikreipė, neatitinka bylos medžiagos ir akivaizdžiai prieštarauja pateiktiems dokumentams. 2026 m. vasario 26 d. (duomenys neskelbtini) kreipėsi į UAB „Visagino būstas“, reikalaudama skubiai pašalinti avarinę situaciją, atlikti pilną patikrinimą ir informuoti raštu apie priemones bei terminus. Atsakovės teiginys, kad bendraujant telefonu (duomenys neskelbtini) atsisakė įsileisti Administracijos darbuotoją į vidų, neatitinka tikrųjų pokalbio aplinkybių – (duomenys neskelbtini) aiškiai nurodė, kad, jeigu darbuotoja pageidauja, ji gali atvykti ir apžiūrėti balkoną.

Pareiškėja papildomai pažymėjo, kad 2026 m. balandžio 22 d. į Butą atvyko UAB „Visagino būstas“ Pastatų techninės priežiūros ir eksploatacijos skyriaus vadovas, Pastatų administravimo vadybininkas ir jų pakviestas asmuo. Visiems trims asmenims buvo sudaryta galimybė patekti į Butą, apžiūrėti pareiškėjos balkoną, vėliau (duomenys neskelbtini) buto balkoną ir namo stogą. Pareiškėjos ir trečiojo suinteresuoto asmens pusė netrukdė faktinių aplinkybių nustatymui, o priešingai – sudarė visas galimybes išsamiai apžiūrai atlikti. Tačiau po šios apžiūros nei pareiškėjai, nei trečiajam suinteresuotam asmeniui nebuvo pateiktas joks apžiūros aktas, išvados ar informacija apie nustatytus defektus ir numatytas priemones. Pareiškėja prašo Komisijos išreikalausiti iš Administracijos ir (ar) UAB „Visagino būstas“ visus dokumentus, susijusius su 2026 m. balandžio 22 d. atlikta apžiūra, įskaitant apžiūros aktą, techninės priežiūros žurnalo įrašus, duomenis apie nustatytus defektus ir po apžiūros priimtus sprendimus.

Pareiškėja 2026 m. gegužės 12 d. Komisijai pateikė atsikirtimus į trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Visagino būstas“ 2026 m. gegužės 11 d. rašytinius paaiškinimus, kuriuose, be kita ko, pažymėjo, kad UAB „Visagino būstas“ pateikti paaiškinimai yra nepagrįsti, neatitinka nagrinėjamo ginčo dalyko ir neatsako į esminius pareiškėjos skundo argumentus. Bendrovė iš esmės vengia pasisakyti dėl faktinių aplinkybių, dėl kurių buvo paduotas skundas, ir vietoje to mėgina nukreipti ginčo nagrinėjimą į klausimus, kurie šioje byloje apskritai nėra sprendžiami. Šioje byloje nėra sprendžiama nei UAB „Visagino būstas“ civilinė atsakomybė, nei žalos atlyginimo klausimas civilinio proceso tvarka. Panaikinus skundžiamą raštą ir įpareigojus Administraciją iš naujo išnagrinėti 2026-02-27 skundą, atsirastų konkretūs teisiniai padariniai viešojo administravimo srityje. Atsakovė turėtų pareigą savarankiškai ir išsamiai įvertinti pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes, išreikalausiti reikšmingus dokumentus, patikrinti faktinius duomenis ir priimti naują, motyvuotą sprendimą pagal savo kompetenciją. Esminis UAB „Visagino būstas“ paaiškinimų trūkumas yra tas, kad juose nėra pateikta jokio atsakymo į pagrindinius skundo argumentus. UAB „Visagino būstas“ paaiškinimuose nepateikė jokių naujų duomenų ar dokumentų, kurie galėtų paneigti pareiškėjos skundo argumentus.

Atsakovė atsiliepimu į pareiškėjos skundą prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą. Atkreipė dėmesį, kad į Administraciją kreipėsi ne pareiškėja, o Buto gyventoja (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Buto gyventoja). Administracijos atsakymas yra pateiktas Buto gyventojai. Buto gyventojos 2026 m. vasario 27 d. skundą atsakovė išnagrinėjo vadovaudamasi Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875, 32 ir 42 punktais, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 10 straipsnio 4 dalimi.

Gavusi skundą, Administracija 2026 m. kovo 18 d. raštu Nr. (4.21E)1-998 kreipėsi į UAB „Visagino būstas“ ir prašė: nurodyti, kokių veiksmų ir kada buvo imtasi gavus pranešimą apie avariją; paaiškinti, dėl kokių priežasčių operatyvūs veiksmai nebuvo atlikti nedelsiant; informuoti, kokios priemonės buvo ir bus taikomos siekiant išvengti panašių situacijų ateityje. UAB „Visagino būstas“ 2026 m. kovo 25 raštu Nr. 74-98(1.38E) pateikė atsakymą atsakovei. Administracija Buto gyventojai atsakė ginčijamu Raštu, nepraleisdama skundo nagrinėjimo terminų. Nurodė, kaip numatyta, visas administraciniam sprendimui būtinas sudėtinės dalis, todėl Buto gyventojos reikalavimas atsakyti į skundą per 5 dienas nėra pagrįstas.

Dėl pareiškėjos skundo argumento, kad atsakovė neatliko savarankiško skundo išnagrinėjimo, paaiškino, kad Administracija, nagrinėdama skundą, surinko ir įvertino UAB „Visagino būstas“ pateiktą informaciją apie įvykio aplinkybes, nustatė pranešimo gavimo laiką, darbų atlikimo terminą, įvertino situacijos pobūdį bei pritaikė aktualų teisinį reglamentavimą. Atsakovė pažymėjo, kad Administracija neturi įgaliojimų atlikti statinio konstrukcijų techninių ekspertizių, todėl vertinimas grindžiamas turimais duomenimis, o informacijos gavimas iš Administratoriaus yra būtina, o ne pakaitinė nagrinėjimo dalis, todėl teigti, kad skundas nebuvo nagrinėtas savarankiškai, nėra pagrindo.

Dėl pareiškėjos skundo argumento, kad išvada dėl vandens patekimo priežasties yra prieštaringa ir nepakankamai motyvuota, atsakovė paaiškino, kad ši išvada buvo padaryta remiantis nagrinėjimo metu turėta informacija, o papildomos apžiūros nurodymas reiškia ne prieštaravimą, bet techninių aplinkybių detalizavimą, nes statinių priežiūros praktikoje įprasta, kad pirminės išvados gali būti tikslinamos atlikus išsamesnę apžiūrą, todėl pirminis vertinimas laikytinas pagrįstu, o jo tikslinimas – įprasta procedūra.

Dėl skundo argumento, kad buvo neįvertintas Administratoriaus reagavimo savalaikiškumas, atsakovė paaiškino, kad buvo nustatyta, jog pranešimas gautas 2026 m. vasario 25 d. apie 14.23 val., o darbai atlikti 2026 m. vasario 26 d. apie 15.15 val., t. y. per maždaug 24–25 valandas, ir šis laikotarpis buvo vertintas atsižvelgiant į situacijos pobūdį. Vadovaujantis STR 1.07.03:2017 nuostatomis, neatidėliotini veiksmai privalomi tik esant avarinei būklei ar jos grėsmei, tuo tarpu nagrinėjamu atveju pagal gyventojos pateiktas nuotraukas (bendraujant su gyventoja telefonu, į vidų įsileisti Administracijos darbuotoją (duomenys neskelbtini) atsisakė) nustatytas lokalus vandens lašėjimas į balkono zoną, nekėlė grėsmės pastato konstrukcijų stabilumui ar gaisro pavojui (elektros instaliacijai) ar grėsmės žmonių saugumui, todėl situacija nepriskirtina avarinei, o reagavimo terminas atitinka protingumo kriterijų ir nelaikytinas netinkamu.

Dėl skundo argumento, kad skundžiamas Raštas grindžiamas nepakankamais duomenimis, atsakovė nurodė, kad vertinimas buvo grindžiamas visuma duomenų, įskaitant Administratoriaus pateiktą informaciją apie konkretų įvykį, pranešimo aplinkybes ir darbų atlikimo laiką, o ankstesnių apžiūrų duomenys buvo naudojami tik kaip kontekstinė informacija, todėl nėra pagrindo teigti, kad sprendimas priimtas neturint pakankamų duomenų.

Dėl skundo argumento, kad į 2026 m. vasario 27 d. skundą neatsakyta pagal tikrąjį jo turinį, atsakovė nurodė, kad Administracija įvertino esminius pareiškėjos keliamus klausimus – ar Administratorius reagavo į pranešimą, per kiek laiko atliko darbus, ar situacija atitinka avarinės būklės kriterijus ir ar jo veiksmai atitinka teisės aktų reikalavimus, todėl skundas buvo išnagrinėtas pagal esmę. Tai, kad Administracija neatlieka Administratoriaus darbuotojų tarnybinių patikrinimų, nepaneigia atlikto funkcijų vykdymo vertinimo. Ar inicijuoti tarnybinių patikrinimų dėl UAB „Visagino būstas“ yra savivaldybės, kaip UAB „Visagino būstas“ savininkės, teisė, o ne pareiga. Šiuo konkrečiu atveju pagal gyventojos skundą UAB „Visagino būstas“ atliko sniego nuvalymą, todėl nekilo prielaidų dėl galimo UAB „Visagino būstas“ darbuotojų teisės aktų pažeidimo. Be kita ko, Buto gyventoja dėl paslaugų netinkamumo ar UAB „Visagino būstas“ darbuotojų, faktiškai atlikusių darbus, atlikto darbo kokybės nesikreipė tiesiogiai į paslaugas teikiančią bendrovę.

Atsakovės nuomone, nėra pagrindo panaikinti Raštą, kadangi skundas yra išnagrinėtas pagal tuo metu turimus ir gautus duomenis, teisėtas ir pagrįstas galiojančiais teisės aktais, neprieštarauja aukštesnės galios teisės aktams, yra išnagrinėtas laiku, nepažeidžiant nustatytų procedūrų. Taip pat nėra pagrindo

pareiškėjos prašymą nagrinėti iš naujo, kadangi Administratorius įsipareigojo surengti specialistų statinio apžiūros komisiją ir spręsti problemą toliau, bei Administracija numato šiais metais atlikti daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), statinio naudojimo ir techninės priežiūros patikrinimą.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Visagino būstas“ pateikė Komisijai 2026 m. gegužės 11 d. rašytinius paaiškinimus. Nurodė, kad pareiškėja reikalauja panaikinti skundžiamą Raštą ir priimti naują sprendimą, tačiau niekaip argumentuotai neformuluoja, kokių būdu skundžiamas Raštas sukūrė pareiškėjai naujas teises ir pareigas, kurios įtakojo pastarosios neproporcingą, nesąžiningą teisių suvaržymą ir/ar pareigų kilimą. Taip pat visiškai neaišku, kokių būdu bus modifikuotos pareiškėjos subjektinės teisės ar pareigos, panaikinus skundžiamą Raštą, viešojo administravimo kontekste. Savo skunde pareiškėja nurodo, kad atsakovė netinkamai išnagrinėjo skundą, nes nenurodė, kad jai padarytos žalos priežastis – tai netinkamas UAB „Visagino būstas“ savo pareigų vykdymas. Pažymėjo, kad pareiškėjos dukros Administracijai pateiktame 2026 m. vasario 27 d. skunde taip pat akcentuojama Administratoriaus atsakomybė pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.82–4.85 straipsnius ir 6.245–6.266 straipsnius. Administracija yra viešojo administravimo subjektas, kuriam nėra suteikti įgaliojimai spręsti Administratoriaus turtinės atsakomybės klausimus pagal CK nuostatas. Tai prerogatyva bendrosios kompetencijos teismų, kurie vertina, kaip administratorius atliko jam teisės aktais pavestas funkcijas. Teismų praktikoje vadovaujamasi nuostata, kad būtent šalis, teigianti, kad administravimo paslaugos nesuteiktos ar suteiktos netinkamai, nesutinkanti su paslaugų mokesčio dydžiu ar apskaičiavimu, turi nurodyti ir pateikti įrodymus, pagrindžiančius šių teiginių pagrįstumą. Panašiuose ginčiuose savivaldybės vykdomoji institucija nėra ginčo šalis ir niekaip negali įtakoti administratoriaus civilinės atsakomybės klausimus.

Trečiasis suinteresuotas asmuo pažymėjo, kad tais atvejais, kai asmuo kreipiasi į Komisiją su reikalavimu, kurio patenkinimas nesukelia jam materialiuųjų teisinių padarinių viešojo administravimo srityje, Komisija priklausomai nuo procesinės situacijos turi arba nustatyti terminą skundo trūkumams pašalinti, įpareigodama asmenį suformuluoti skundo dalyką, arba atsisakyti priimti tokį reikalavimą kaip nenagrinėtiną Komisijoje, arba nutraukti administracinę bylą tuo pačiu pagrindu, jeigu ji jau iškelta, arba atmesti skundą kaip nepagrįstą.

Trečiasis suinteresuotas asmuo (duomenys neskelbtini) pateikė Komisijai 2026 m. gegužės 10 d. rašytinius paaiškinimus. Paaiškinimuose „Dėl 2026-04-22 atliktos apžiūros, jos rezultatų neatskleidimo ir reikšmingų bylos aplinkybių tinkamo neįforminimo“ nurodė, kad 2026 m. balandžio 21 d. (duomenys neskelbtini) telefonu paskambino UAB „Visagino būstas“ pastatų administravimo vadybininkas ir informavo, kad 2026 m. balandžio 22 d. 11.00 val. ketinama atvykti apžiūrėti Buto balkono lubų. Tačiau iki apžiūros negavo jokio rašytinio pranešimo, jokio elektroninio laiško ar kito oficialaus dokumento, kuriame būtų aiškiai nurodyta, kas konkrečiai atvyks, kokių pagrindų bus atliekama apžiūra, kokia bus jos apimtis, kokie objektai bus apžiūrimi ir ar jos rezultatai bus oficialiai fiksuojami. 2026 m. balandžio 22 d. 11.00 val. į Butą atvyko UAB „Visagino būstas“ atstovai ir jų pasitelktas asmuo, kurie atliko Buto balkono, taip pat (duomenys neskelbtini) buto balkono ir namo stogo apžiūrą. Po minėtos apžiūros nebuvo pateiktas nė vienas oficialus dokumentas, kuriuo būtų užfiksuota, kas konkrečiai buvo apžiūrėta, kokios faktinės aplinkybės buvo nustatytos, kokie defektai buvo identifikuoti, kokios išvados buvo padarytos ir kokių priemonių nuspręsta imtis. Taip pat nebuvo pateikta jokio dokumento, patvirtinančio, kokių faktinių pagrindų po šios apžiūros byloje buvo arba galėjo būti daromi teiginiai apie vandens patekimo priežastį. Jeigu tokie rezultatai apskritai nebuvo tinkamai įforminti, tai kelia pagrįstą abejonių dėl pačios apžiūros rezultatų patikimumo ir dėl vėliau byloje reiškiamų kategoriškų teiginių faktinio pagrįstumo. (duomenys neskelbtini) prašo Komisijos išreikalauti iš Administracijos ir (ar) UAB „Visagino būstas“ visus dokumentus, susijusius su 2026 m. balandžio 22 d. atlikta apžiūra, įskaitant duomenis apie apžiūros inicijavimą, jos dalyvius, apžiūros aktą, techninės priežiūros žurnalo įrašus, duomenis apie nustatytus defektus ir po apžiūros priimtus sprendimus.

Paaškinimuose „Dėl atsakovės argumento, kad neva nebuvo kreiptasi tiesiogiai į UAB „Visagino būstas“, ir dėl šio argumento akivaizdaus nepagrįstumo“ nurodė, kad 2026 m. vasario 26 d. pateikė tiesioginį rašytinį kreipimąsi UAB „Visagino būstas“, kuriame aiškiai reikalavo nedelsiant imtis priemonių avarinei situacijai pašalinti, organizuoti sniego valymą nuo stogo, atlikti namo konstrukcijų patikrinimą ir informuoti raštu apie priemones, kurių imtasi. Atsakovės teiginys, kad gyventoja tiesiogiai į paslaugas teikiančią bendrovę nesikreipė, yra ne vertinimo klausimas, o faktiškai neteisingas bylos medžiagos atpasakojimas. Pakartotinis kreipimasis į tą patį subjektą nėra ir negali būti laikomas būtina sąlyga tam, kad savivaldybė išnagrinėtų jai pagal kompetenciją pateiktą skundą dėl administratoriaus veiksmų vertinimo. Atsakovės teiginys, kad vien ta aplinkybė, jog UAB „Visagino būstas“ galiausiai atliko sniego nuvalymą, savaime pašalina prielaidas dėl galimo teisės aktų pažeidimo, yra logiškai nepagrįstas. Vien pavėluotai atliktas sniego nuvalymas pats savaime nepaneigia galimo netinkamo pareigų vykdymo. Priešingai, būtent delsimo aplinkybė ir buvo viena iš pagrindinių skundo dalių. Jeigu atsakovė būtų vertinusi skundą iš esmės, ji negalėtų apsiriboti vien nuoroda, kad vėliau buvo atliktas sniego nuvalymas, nes tai savaime neatsako į klausimą, ar reakcija buvo savalaikė ir ar iki tol nebuvo pažeistos Administratoriaus pareigos. Atsakovės atsiliepimo argumentacija atskleidžia ne skundo išnagrinėjimą pagal esmę, o priešingai – selektyvų faktų pasirinkimą, akivaizdžių bylos duomenų ignoravimą ir bandymą formaliomis nuorodomis uždengti tai, kad į esminius skundo klausimus atsakyta nebuvo.

Paaškinimuose „Dėl neįrodyto teiginio apie tariamą atsisakymą įleisti Administracijos darbuotoją, pavėluoto bandymo apžiūrėti Butą ir šio argumento nepagrįstumo“ nurodė, kad praėjus maždaug dviem savaitėms po 2026 m. vasario 27 d. skundo pateikimo Administracijai, (duomenys neskelbtini) telefonu paskambino asmuo, kuris prisistatė savivaldybės darbuotoja. Asmuo nenurodė savo vardo, pavardės, pareigų, struktūrinio padalinio, taip pat nepateikė jokių duomenų, leidžiančių patikrinti jo tapatybę, įgaliojimus ir veikimo pagrindą. Po šio pokalbio (duomenys neskelbtini) negavo jokio rašytinio pranešimo, jokio elektroninio laiško, jokio tarnybinio paaškinimo, jokio vizito derinimo patvirtinimo ar kito dokumento, kuriuo būtų buvęs užfiksuotas pats kontaktas ir jo turinys. Pokalbio metu (duomenys neskelbtini) nurodė, kad jeigu pageidaujama atvykti, galima atvykti, tačiau taip pat aiškiai nurodė, kad praėjus tokiam laikui tikrosios 2026 m. vasario 25 d. – 2026 m. vasario 26 d. situacijos objektyviai pamatyti jau nebebus įmanoma, nes po maždaug dviejų savaitių saulėtų orų visas buvo išdžiūvęs. Todėl atsakovės mėginimas pateikti šį pokalbį kaip tariamą kliūtį faktinėms aplinkybėms nustatyti yra nepagrįstas. (duomenys neskelbtini) prašo Komisijos išreikalauti iš Administracijos duomenis apie asmenį, kuris tariamai su (duomenys neskelbtini) bendravo telefonu: vardą, pavardę, pareigas, struktūrinį padalinį, skambučio datą ir laiką, taip pat tarnybinių pranešimų, vidinį įrašą ar kitą dokumentą, kuriuo būtų patvirtintas šio kontakto turinys; išreikalauti iš atsakovės konkrečius duomenis ir dokumentus, kuriais grindžiamas teiginys, kad (duomenys neskelbtini) neva atsisakė įleisti Administracijos darbuotoją į Butą.

Skundas tenkintinas.

Bylos duomenimis nustatyta, kad pareiškėja 1998 m. rugpjūčio 26 d. dovanojimo sutarties, reg. Nr. 1-5111, pagrindu įsigijo Butą asmeninės nuosavybės teise.

Buto gyventoja (duomenys neskelbtini) UAB „Visagino būstas“ pateikė 2026 m. vasario 26 d. kreipimąsi „Skubus reikalavimas pašalinti stogo sniego sukeltą potvynį ir avariją bute“, kuriuo prašė: 1) nedelsiant (per 24 valandas nuo šio rašto gavimo) organizuoti sniego valymą nuo stogo ir avarinį remontą, kad potvynis būtų sustabdytas; 2) atlikti pilną namo konstrukcijų (įtrūkimų) patikrinimą ir remontą; 3) informuoti raštu per 3 darbo dienas apie imtas priemones ir terminus“. Paaškinio, kad būdama Buto naudotoja, kreipiasi oficialiu rašytiniu prašymu nedelsiant imtis priemonių avarinei situacijai pašalinti Bute, kuri kilo dėl netinkamos UAB „Visagino būstas“, kaip namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, pareigų vykdymo. Nurodė, kad 2026 m. vasario 25 d. popietę Buto balkono lubose per mažą skylutę pradėjo intensyviai lašėti vanduo iš viršutinio aukšto, sukeldamas

nuolatinį potvynį. Vandens kiekis toks didelis, kad kas 4 valandas tenka išpilti pilną kibirą, įskaitant nakties laiką, o situacija tęsiasi iki 2026 m. vasario 26 d. ryto. Anksčiau asmens matytas namo konstrukcijos įtrūkimas (patvirtinta alpinisto nuotraukomis nuo stogo) leidžia vandeniui sklisti nuo 5 aukšto kaimynės balkono sienos žemyn per grindis iki Buto. Buto gyventoja 2026 m. vasario 25 d. nedelsiant paskambino į UAB „Visagino būstas“ dispečerinę, pranešė apie problemą ir paprašė nedelsiant nuvalyti sniegą nuo stogo, tačiau ar pažadas – perduoti brigadai – buvo, ar nebuvo įvykdytas, nežinoma, bet situacija tik pablogėjo. Pagal CK 4.82–4.85 straipsnius butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrosios konstrukcijos (įskaitant stogą), o savininkai privalo tinkamai jas prižiūrėti ir išlaikyti. UAB „Visagino būstas“ privalo organizuoti bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, įskaitant stogo sniego šalinimą siekiant užkirsti kelią grėsmei saugumui ir turtui, kaip patvirtinta teismų praktikoje ir teisės aktuose. Administratorius pareigos apima avarinių situacijų šalinimą, lėšų kaupimą darbams ir savininkų interesų gynimą pagal Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą bei Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatas. Netinkamas pareigų vykdymas kelia grėsmę turtui (balkono ir Buto pažeidimai), sveikatai (drėgmės sukeltos pasekmės) ir saugumui, užtraukdamas atsakomybę pagal Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį.

Buto gyventoja (duomenys neskelbtini) Administracijos direktoriui pateikė 2026 m. vasario 27 d. skundą „Dėl UAB „Visagino būstas“ delsimo šalinti avarinę situaciją daugiabutyje (duomenys neskelbtini)“, kuriuo prašė: 1) inicijuoti tarnybinį patikrinimą dėl UAB „Visagino būstas“ veiksmų ir delsimo; 2) užtikrinti namo stogo ir konstrukcijų pilną apžiūrą bei remontą; 3) informuoti raštu per 5 darbo dienas apie priimto sprendimo rezultatus. Paaiškino, kad būdama Buto gyventoja, kreipiasi su oficialiu skundu dėl UAB „Visagino būstas“ kaip namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus netinkamo pareigų vykdymo, pažeidžiančio Lietuvos Respublikos įstatymus ir keliančio grėsmę besikreipiančio asmens turtui bei sveikatai. Nurodė, kad 2026 m. vasario 25 d. popietę Buto balkono lubose per skylutę pradėjo intensyviai lašėti vanduo iš viršutinio aukšto dėl sniego tirpimo ant stogo ir namo konstrukcijų įtrūkimų (patvirtinta ankstesnėmis pasamdyto alpinisto nuotraukomis). Vandens kiekis buvo toks didelis, kad kas 4 valandas tekdavo išpilti po 10 l kibiro, įskaitant naktį. Asmuo nedelsiant paskambino į UAB „Visagino būstas“ dispečerinę, pranešė apie avariją ir paprašė nuvalyti sniegą nuo stogo – buvo pažadėta perduoti brigadai. Tačiau priemonių buvo imtasi tik po paros – 2026 m. vasario 26 d. 15.15 val., per tą laiką padaryta žala Butui (drėgmės pažeidimai). Šis delsimas laikotarpis pažeidžia CK 4.82–4.85 straipsnius, nustatančius administratoriaus atsakomybę už bendrojo naudojimo objektų (stogo) išlaikymą tvarkingoje būklėje. Teismų praktika patvirtina griežtąją atsakomybę už tokį delsimą sukeltą žalą pagal CK 6.245–6.266 straipsnius. Be to, Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnis numato baudą už netinkamą pastatų priežiūrą.

Administracija ginčijamu Raštu pateikė atsakymą Buto gyventojai (duomenys neskelbtini). Informavo, kad pagal savo kompetenciją kreipėsi į Administratorių su reikalavimu pateikti paaiškinimus dėl skunde nurodytų aplinkybių, įvertino Administratoriaus pateiktą informaciją ir turimus dokumentus. Dėl tarnybinio patikrinimo pažymėjo, kad savivaldybė, kaip bendrovės steigėja (akcininkė), vykdo bendrovės veiklos priežiūrą bendrąja prasme, tačiau pagal galiojančius teisės aktus neturi įgaliojimų atlikti Administratoriaus darbuotojų tarnybinių patikrinimų ar vertinti jų drausminės atsakomybės. Vidaus kontrolė, darbo organizavimas ir darbuotojų veiklos vertinimas priskiriami pačios bendrovės vadovo kompetencijai. Dėl avarijos likvidavimo terminų nurodė, kad Administratoriaus pateiktais duomenimis, pranešimas apie vandens pratekėjimą gautas 2026 m. vasario 25 d. 14.23 val. Bendrovė nurodė, kad neturi visą parą budinčios avarinės tarnybos bendro pobūdžio darbams (įskaitant sniego valymą), todėl darbai vykdomi pagal gautų pranešimų eilę. Sniegas nuo stogo ir viršutinio buto balkono buvo pašalintas 2026 m. vasario 26 d. apie 15.15 val. Dėl drėgmės priežasčių ir atsakomybės informavo, kad remiantis Administratoriaus atliktų apžiūrų aktais (2023 m. vasario 13 d. Nr. 68-988 ir 2024 m. vasario 13 d. Nr. 68-88), nustatyta, jog vanduo į Butą patenka ne per bendrąsias namo konstrukcijas (stogą), o per viršutinio aukšto (duomenys neskelbtini) buto balkono stogelio apskardinimą bei

nekokybiškai įstatytus plastikinius langus. Pagal CK, butų savininkai privalo prižiūrėti jiems nuosavybės teise priklausančius objektus (individualius balkonų įstiklinimus, stogelius) taip, kad nedarytų žalos kitiems asmenims. Kadangi nurodyta konstrukcija nėra bendrojo naudojimo objektas, už jos techninę būklę ir padarytą žalą tiesiogiai atsako to buto savininkas. Priimti sprendimai: Administratorius (komisija) artimiausiu metu atliks namo specializuotą apžiūrą; pagal apžiūros išvadas viršutinio (duomenys neskelbtini) buto savininkui bus pateiktas nurodymas susitvarkyti individualią balkono konstrukciją, kad būtų užkirstas kelias tolimesniam vandens patekimui į Buto patalpas; Administracija šiais metais numato atlikti daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), statinio naudojimo ir techninės priežiūros patikrinimą. Administracija rekomenduoja žalos atlyginimo klausimą dėl drėgmės pažeidimų spręsti civiline tvarka su viršutinio buto savininku, o nepavykus susitarti – kreiptis į teismą.

Tarp šalių kilo ginčas dėl Rašto, priimto išnagrinėjus Buto gyventojos 2026 m. vasario 27 d. skundą, teisėtumo.

Dėl bylos šalių procesinių prašymų

Pareiškėja ir trečiasis suinteresuotas asmuo (duomenys neskelbtini) paaiškinimuose pateikė procesinį prašymą išreikalauti iš Administracijos ir (ar) UAB „Visagino būstas“ visus dokumentus, susijusius su 2026 m. balandžio 22 d. atlikta apžiūra, įskaitant apžiūros aktą, techninės priežiūros žurnalo įrašus, duomenis apie nustatytus defektus ir po apžiūros priimtus sprendimus.

Kaip minėta, nagrinėjamos bylos dalykas – Rašto teisėtumas ir su tuo susijęs pareiškėjos reikalavimas įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti Buto gyventojos skundą. Bylos šalių prašomi išreikalauti dokumentai yra susiję su UAB „Visagino būstas“ darbuotojų 2026 m. balandžio 22 d. atlikta apžiūra, t. y. apžiūra, kuri buvo atlikta po skundžiamo Rašto priėmimo. Rašte nėra remiamasi 2026 m. balandžio 22 d. atliktos apžiūros rezultatais. Šioje byloje nėra vertinamas 2026 m. balandžio 22 d. apžiūros atlikimo teisėtumas ar apžiūros metu padarytų išvadų pagrįstumas. Komisijos vertinimu, bylos šalių procesinis prašymas dėl dokumentų išreikalavimo nėra tiesiogiai susijęs su nagrinėjamos bylos dalyku, todėl netenkinamas.

Trečiasis suinteresuotas asmuo (duomenys neskelbtini) paaiškinimuose taip pat pateikė šiuos procesinius prašymus: išreikalauti iš Administracijos duomenis apie asmenį, kuris tariamai su (duomenys neskelbtini) bendravo telefonu: vardą, pavardę, pareigas, struktūrinį padalinį, skambučio datą ir laiką, taip pat tarnybinį pranešimą, vidinį įrašą ar kitą dokumentą, kuriuo būtų patvirtintas šio kontakto turinys; išreikalauti iš atsakovės konkrečius duomenis ir dokumentus, kuriais grindžiamas teiginys, kad (duomenys neskelbtini) neva atsisakė įleisti Administracijos darbuotoją į Butą.

Pažymėtina, kad šie procesiniai prašymai pateikti atsižvelgiant į atsakovės atsiliepime nurodytą teiginį, kad bendraujant su Buto gyventoja telefonu, į vidų įsileisti Administracijos darbuotoją gyventoja atsisakė. Tuo tarpu ginčijamame Rašte nėra minimos jokios aplinkybės dėl telefoninio skambučio ar Buto gyventojos išreikšto sutikimo / nesutikimo įsileisti Administracijos darbuotoją į Butą. Komisijos vertinimu, prašomi išreikalauti įrodymai nėra tiesiogiai susiję su ginčijamo Rašto teisėtumo vertinimu, todėl (duomenys neskelbtini) prašymas dėl įrodymų išreikalavimo netenkinamas.

Dėl pareiškėjos suinteresuotumo ginčyti Raštą

Pagal Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) suformuotą praktiką į administracinį teismą (šiuo atveju – į Komisiją) kreipęsis asmuo, norėdamas, jog jo skundas (reikalavimas) būtų patenktas, turi įrodyti savo teisių ar įstatymu saugomų interesų pažeidimo faktą, jis turi būti realus, o ne numanomas (žr., pvz., LVAT 2011 m. rugsėjo 1 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-502-2488/2011, 2011 m. gruodžio 16 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A492-12/2011, kt.). Administracinių teismų praktikoje asmens suinteresuotumas suvokiamas kaip subjekto materialinis teisinis suinteresuotumas, t. y. asmuo turi turėti aiškiai identifikuojamą siekį apginti materialinės teisės normų saugomą teisę ar interesą (žr., pvz., LVAT 2013 m. birželio 13 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A-492-922/2013). Teisme gali būti ginama tik objektyviai egzistuojanti subjektinė teisė, įgyta

teisės akto pagrindu, o ne tariama teisė, pagrįsta vien asmens subjektyviu suvokimu (žr., pvz. LVAT 2014 m. balandžio 17 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-502-364/2014). Neturint materialinio teisinio suinteresuotumo, skundas atmetamas (žr., pvz., LVAT 2022 m. gruodžio 7 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-727-662/2022).

Byloje esantys įrodymai patvirtina, kad Butas priklauso pareiškėjai asmeninės nuosavybės teise. Pažymėtina, kad byloje nėra ginčo dėl to, jog pareiškėja yra Buto savininkė. Ginčijamu Raštu atsakovė atsakė į Buto gyventojos 2026 m. vasario 27 d. skundą, pateiktą dėl Administratoriaus galimo delsimo šalinti avarinę situaciją Bute. Pareiškėja Komisijai pateiktuose paaiškinimuose nurodė, kad jos dukra (duomenys neskelbtini) 2026 m. vasario 27 d. skundą Administracijai pateikė pareiškėjos interesais dėl pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio Buto.

Įvertinusi nustatytas aplinkybes, Komisija daro išvadą, kad Raštas turi įtakos pareiškėjos, kaip Buto savininkės, teisėms ir teisėtiems interesams. Taigi, pareiškėja turi materialinį teisinį suinteresuotumo ginčyti Raštą, kuriuo, pareiškėjos nuomone, buvo netinkamai išnagrinėtas Buto gyventojos skundas.

Dėl Rašto teisėtumo

CK 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.

Pagal CK 4.84 straipsnį, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius (1 dalis). Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija (2 dalis). Bendrojo naudojimo objektų administratoriai administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus (8 dalis).

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu prie savarankiškųjų (Konstitucijos ir įstatymų nustatytų (priskirtų)) savivaldybių funkcijų priskirta butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus, reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (toliau – Nuostatai). Nuostatų 3 punkte nustatyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Nuostatų 4 punkte nurodytos administratoriaus funkcijos, kurias administratorius atlieka vykdydamas pagrindinį uždavinį. Nuostatų 21 punktą numato, kad administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybė.

Administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 20 d. įsakymu Nr. IV-E-282 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ UAB „Visagino būstas“ 5 metams (nuo 2022 m. liepos 1

d. iki 2027 m. birželio 30 d.) paskirta Visagino savivaldybėje esančio daugiabučio namo (duomenys neskelbtini) bendrojo naudojimo objektų administratoriumi.

Taigi, minėtos teisės aktų nuostatos suteikia Administracijai įgaliojimus atlikti UAB „Visagino būstas“ veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal teisės aktais įtvirtintą specialią tvarką ir procedūras, kurios nustatytos Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintose pavyzdinėse taisyklėse. Pažymėtina, jog Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė turi būti vykdoma atsakovei teisės aktais suteiktos kompetencijos ribose, laikantis nustatytų procedūrų.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. birželio 25 d. nutarimo Nr. 605 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“ pagrindu, įgyvendinant Vietos savivaldos įstatyme nustatytas funkcijas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 buvo patvirtintos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinės taisyklės, pagal kurias rekomenduota savivaldybių taryboms patvirtinti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisyklės.

Visagino savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-3 patvirtintos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės (toliau – Kontrolės taisyklės).

Kontrolės taisyklių 2 punkte nurodyta, kad priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriami ne mažiau kaip du valstybės tarnautojai (toliau – kontrolierius). Kontrolės taisyklių antrame ir trečiame skyriuje reglamentuoti planiniai ir neplaniniai CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos patikrinimai. Nagrinėjamu atveju aktualios Kontrolės taisyklių nuostatos, reglamentuojančios neplaninį patikrinimą.

Kontrolės taisyklių 15 punkte nustatyta, kad neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti.

Pagal Kontrolės taisyklių 16 punktą, neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Visagino savivaldybės vykdomajai institucijai (toliau – Vykdomoji institucija) gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas Vykdomosios institucijos ar jos įgaliojamo asmens motyvuotu sprendimu.

Pagal Kontrolės taisyklių 17 punktą, Vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais Vykdomosios institucijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas.

Pagal Kontrolės taisyklių 18 punktą, Vykdomoji institucija, vertindama skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Terminas informacijai, duomenims ir juos pagrindžiantiems dokumentams ir paaiškinimams pateikti negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų nuo tokio prašymo valdytojui įteikimo dienos.

Kontrolės taisyklių 19 punkte nustatyta, kad Vykdomoji institucija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.

Pagal Kontrolės taisyklių 21 punktą, neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas Vykdamosios institucijos sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį.

Kontrolės taisyklių 24 punkte nurodyta, kad apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą Vykdomoji institucija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusį asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydama atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas ar nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus.

Kontrolės taisyklių 25 punktas numato, kad atlikus neplaninį patikrinimą taikomi taisyklių 13 ir 14 punktai. Pagal Kontrolės taisyklių 13 punktą planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio forma pateikta taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalino, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų.

Vadovaujantis aptartomis Kontrolės taisyklių nuostatomis, viena iš administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės formų yra neplaniniai patikrinimai. Kontrolės taisyklės numato Administracijos direktoriaus įgaliotų specialistų teisę atlikti neplaninį patikrinimą, gavus patalpų savininko skundą, arba atsisakyti pradėti neplaninį patikrinimą, jeigu pažeidimas yra mažareikšmis arba skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Neplaninis patikrinimas užbaigiamas patikrinimo akto surašymu. Apie atliktą neplaninį patikrinimą informuojamas skundą pateikęs asmuo, kuriam paaiškinami atlikto patikrinimo rezultatai ir išvados.

Taigi, nagrinėjamoje byloje vertinama, ar atsakovė, kaip UAB „Visagino būstas“ veiklą prižiūrinti ir kontroliuojanti institucija, tinkamai atliko jai pavestas pareigas, ar ėmėsi veiksmų dėl Buto gyventojos 2026 m. vasario 27 d. skunde nurodytų aplinkybių, ar laikėsi Kontrolės taisyklėse nustatytų procedūrų ir taisyklių.

Pareiškėja Rašto neteisėtumą grindžia argumentu, kad Raštas priimtas neatlikus savarankiško ir išsamaus skundo išnagrinėjimo, neįvertinus visų reikšmingų faktinių aplinkybių ir neatsakius į esminius skundo klausimus pagal atsakovės kompetenciją.

Byloje esantys įrodymai patvirtina, kad atsakovė dėl Buto gyventojos skundo ėmėsi Kontrolės taisyklių 18 punkte nurodytų veiksmų – 2026 m. kovo 18 d. raštu Nr. (4.21 E)1-998 „Dėl skundo“ kreipėsi į Administratorių dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Šiuo raštu atsakovė prašė: 1) nurodyti, kokių veiksmų ir kada buvo imtasi gavus pranešimą apie avariją; 2) paaiškinti, dėl kokių priežasčių operatyvūs veiksmai nebuvo atlikti nedelsiant; 3) informuoti, kokios priemonės buvo ir bus taikomos siekiant išvengti panašių situacijų ateityje. Atsakovė prašė atsakymą pateikti per 5 darbo dienas.

Administratorius 2026 m. kovo 25 d. raštu Nr. 74-98(1.38 E) „Dėl (duomenys neskelbtini) gyventojų skundo“ informavo atsakovę, kad UAB Visagino būstas“ dispečeris 2026 m. vasario 25 d. 14.23 val. gavo pranešimą apie tai, kad Buto balkone, per lubas nuo tirpstančio sniego prateka vanduo. Kadangi UAB „Visagino būstas“ neturi avarinės tarnybos bendro pobūdžio darbams, kuri budėtų visą parą, įmonės darbuotojų brigada sniegą nukasinėjo gautų prašymų pateikimo eilės tvarka. 2026 m. vasario 26 d. apie 15.15 val. sniegas nuo stogo ir (duomenys neskelbtini) buto balkono buvo nukastas. Buto balkono stogelio ruloninės dangos remontas atliktas 2022 m. liepos mėn. Statinio apžiūros 2022 m.

spalio 27 d. akte Nr. 68-640(10.88) konstatuota, kad remontas atliktas kokybiškai, defektų nėra. Vanduo į (duomenys neskelbtini) butus patenka per nekokybiškai įrengtą (duomenys neskelbtini) buto balkono stogelio apskardinimą ir balkone įstatytus plastikinius langus (Statinio apžiūros aktai 2023 m. vasario 13 d. Nr. 68-988(10.88) ir 2024 m. vasario 13 d. Nr. 68-88 (10.88)). Ši konstrukcija priklauso (duomenys neskelbtini) buto savininkui, ji nėra bendrojo naudojimo pastato konstrukcija. Artimiausiu metu UAB „Visagino būstas“ surengs specialistų statinio apžiūros komisiją ir (duomenys neskelbtini) buto savininkui pateiks išvadas kaip sutvarkyti balkono įstiklinimo konstrukciją.

Iš ginčijamo Rašto turinio matyti, kad jame atsakovė išdėstė UAB Visagino būstas“ 2026 m. kovo 25 d. raštu Nr. 74-98(1.38 E) atsakovei pateiktą informaciją: nurodė Administratoriaus nustatytas aplinkybes ir pakartotoj Administratoriaus įvardintą vandens pratekėjimo priežastį – vanduo į (duomenys neskelbtini) butus patenka ne per bendrąsias namo konstrukcijas (stogą), o per nekokybiškai įrengtą (duomenys neskelbtini) buto balkono stogelio apskardinimą ir balkone įstatytus plastikinius langus. Taip pat atsakovė Rašte nurodė, kad Administratorius (komisija) artimiausiu metu atliks namo specializuotą apžiūrą. Darytina išvada, kad atsakovė Rašte nurodė faktines aplinkybes remdamasi Administratoriaus 2026 m. kovo 25 d. pateiktais duomenimis ir paaiškinimais, t. y. atsakovė atliko pirminį faktinių aplinkybių vertinimą, šios aplinkybės bus tikslinamos namo specializuotos apžiūros metu. Tačiau Rašte atsakovė nepaaiškino, kad išvados dėl galimo vandens pratekėjimo yra pirminės (preliminarijos), bei kad jos bus tikslinamos pagal namo specializuotos apžiūros rezultatus. Iš Rašto turinio nėra aišku, kodėl atsakovė, remdamasi iš esmės preliminaromis išvadomis, rekomenduoja Buto gyventojai žalos atlyginimo klausimą dėl drėgmės pažeidimų spręsti civiline tvarka su viršutinio buto savininku. Aplinkybę, kad skundžiamo Rašto turinys nėra išsamus bei aiškus, patvirtina ir pareiškėjos Komisijai pateiktame skunde nurodyti argumentai: pareiškėjos teigimu, atsakovė apsiribojo Administratoriaus paaiškinimų gavimu ir jų perpasakojimu, Raštą priėmė neatlikusi savarankiško ir išsamaus Buto gyventojos skundo išnagrinėjimo.

Kaip minėta, Kontrolės taisyklių 17 punktas numato, kad Vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar ne pradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį.

Nagrinėjamu atveju atsakovė Rašte nurodė, kad Administracija šiais metais numato atlikti daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), statinio naudojimo ir techninės priežiūros patikrinimą. Tačiau iš Rašto turinio nėra aišku, ar tai planinis, ar neplaninis Administratoriaus veiklos patikrinimas, ir ar patikrinimas bus atliekamas Buto gyventojos skundo pagrindu. Kaip minėta, Kontrolės taisyklėse reglamentuota, kad neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai, apie atlikto patikrinimo rezultatus Vykdomoji institucija informuoja skundą pateikusį asmenį (Kontrolės taisyklių 21, 24 punktai). Atsakovė Rašte nurodė, kad patikrinimą numatoma atlikti šiais metais, tačiau nepateikė jokios informacijos dėl planuojamo atlikti patikrinimo pradžios, trukmės ir patikrinimo rezultatų pateikimo tvarkos. Komisijos vertinimu, toks Buto gyventojos informavimas apie priimtą sprendimą dėl jos pateikto skundo neatitinka Kontrolės taisyklėse nustatytos skundų nagrinėjimo tvarkos.

Dėl Buto gyventojos prašymo inicijuoti tarnybinių patikrinimą atsakovė Rašte nurodė, kad pagal galiojančius teisės aktus atsakovė neturi įgaliojimų atlikti Administratoriaus darbuotojų tarnybinių patikrinimų ar vertinti jų drausminės atsakomybės. Įvertinus aukščiau aptartą teisinį reglamentavimą, sutiktina su šiais Rašto teiginiais. Tačiau, Komisijos vertinimu, atsakovė Rašte turėjo nurodyti esmines Kontrolės taisyklių nuostatas, reglamentuojančias atsakovės veiksmus gavus Buto gyventojos skundą. Kaip matyti, pareiškėjai liko neaiški Buto gyventojos skundo nagrinėjimo tvarka ir atsakovės kompetencija atliekant Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę Buto gyventojos skundo pagrindu.

Kaip minėta, atsakovė Administratoriaus veiklos patikrinimą turi vykdyti atsakovei teisės aktais suteiktos kompetencijos ribose, laikydamasi teisės aktuose nustatytų procedūrų ir taisyklių. Vadovaujantis Kontrolės taisyklių nuostatomis, atsakovė, priėmusi sprendimą pradėti neplaninį patikrinimą dėl Buto gyventojos skunde nurodytų aplinkybių, apie tai turėjo aiškiai informuoti skundą

pateikusį asmenį. Taip pat atsakovė turėjo nurodyti, kad papildomai informuos apie atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus.

Pažymėtina, kad Administracija yra viešojo administravimo subjektas ir jos veiklai taikomos VAI nuostatos. VAI 3 straipsnyje nustatyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi viešojo administravimo principais. VAI 3 straipsnio 5 punkte įtvirtintas išsamumo principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodymas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.

Vadovaujantis VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimais, administraciniame sprendime, be kita ko, turi būti nurodyta: administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės (5 punktas); administracinio sprendimo motyvai (6 punktas).

LVAT yra išaiškinęs, kad minėtos VAI nuostatos reiškia, jog individualiame administraciniame akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (žr., pvz., LVAT 2022 m. rugpjūčio 31 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-367-502/2022, 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A-822-1440/2014, kt.). Tam, kad individualus teisės aktas būtų teisėtas, jis turi apimti faktinių aplinkybių tyrimą, taikytinos teisės normos paiešką, teisinį nustatytų faktų vertinimą (kvalifikavimą) (žr., pvz., LVAT 2015 m. vasario 18 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-398-442/2015, 2012 m. liepos 20 d. nutartį administracinėje byloje A-520-2294/2012, kt.).

LVAT taip pat yra pasisakęs, kad viešojo administravimo institucijos yra saistomos gero administravimo principo, kuris reikalauja, jog valdžios institucijos, priimdamos administracinius sprendimus, veiktų rūpestingai ir atidžiai, taip pat užtikrintų, kad administracinėje procedūroje būtų laikomasi visų teisės aktų nuostatų (žr., pvz., LVAT 2012 m. spalio 4 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A502-134/2012).

Nagrinėjamu atveju Rašte aiškiai nesuformuluotas atsakovės priimtas sprendimas dėl Buto gyventojos skundo, nenurodytas joks teisinis pagrindas, kuriuo atsakovė rėmėsi nagrinėdama Buto gyventojos skundą ir priimdama Raštą. Be to, Raštu Buto gyventojai pateikiama informacija yra nenuosekli ir prieštaringa. Įvertinusi faktines bylos aplinkybes ir teisinį reglamentavimą, Komisija daro išvadą, kad Raštas neatitinka Kontrolės taisyklėse ir VAI nustatytų reikalavimų, todėl naikintinas.

Pareiškėja skundo antru reikalavimu prašo įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti 2026 m. vasario 27 d. skundą ir priimti naują, išsamų bei motyvuotą sprendimą, kuriame būtų: savarankiškai įvertintas UAB „Visagino būstas“ reagavimo į 2026 m. vasario 25 d. avarinę situaciją savalaikiškumas ir tinkamumas; išreikalausiti ir įvertinti visi reikšmingi dokumentai, įskaitant pranešimo registracijos duomenis, pavedimo atlikti darbus duomenis, apžiūrų aktus, duomenis apie stogo ir kitų konstrukcijų būklę, nuotraukas ir kitą reikšmingą medžiagą; aiškiai ir motyvuotai nurodyta, koku teisiniu ir faktiniu pagrindu padaryta išvada dėl vandens patekimo priežasties; pateiktas aiškus vertinimas, ar administratoriaus delsimas buvo suderinamas su jo pareiga tinkamai organizuoti bendrojo naudojimo objektų priežiūrą ir avarinių situacijų šalinimą.

Dėl šio skundo reikalavimo pasisakytina, kad teismai (šiuo atveju Komisija) nėra viešojo administravimo institucijos ir neatlieka viešojo administravimo atitinkamoje srityje, todėl jie negali įpareigoti viešojo administravimo subjektą priimti konkreta turinio administracinį sprendimą, o gali tik pavesti iš naujo atlikti veiksmus, kurie pripažinti atliktais nesilaikant teisės aktų reikalavimų (žr., pvz., LVAT 2021 m. lapkričio 24 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-3069-629/2021).

Nagrinėjamu atveju pripažinus, kad ginčijamas Raštas neatitinka teisės aktų reikalavimų, ir jį panaikinus, atsakovė įpareigotina teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais iš naujo išnagrinėti Buto

gyventojos 2026 m. vasario 27 d. skundą ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą (atsakymą).

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 19 straipsniu, 20 straipsnio 1 dalies 2, 4 punktais, 22 straipsniu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos (duomenys neskelbtini) skundą tenkinti.

Panaikinti Visagino savivaldybės administracijos 2026 m. kovo 27 d. raštą Nr. (4.26 E) 1-1115 „Dėl skundo nagrinėjimo ir informacijos pateikimo“.

Įpareigoti Visagino savivaldybės administraciją teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais iš naujo išnagrinėti (duomenys neskelbtini) 2026 m. vasario 27 d. skundą „Dėl UAB „Visagino būstas“ delsimo šalinti avarinę situaciją daugiabutyje (duomenys neskelbtini)“ ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo bylos šalys turi teisę apskųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkė

Vesta Šliogerytė

Komisijos nariai

Remigijus Kalašnykas

Karine Zavgorodnaja