



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

SPRENDIMAS

2026 m. birželio 12 d. Nr. 21RE-
(AG-467/05-2026)
Vilnius

Lietuvos administracinių ginčų komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš narių Edvardo Juciaus, Vytauto Kurpuveso (pranešėjas) ir Ingos Lipnickienės (Komisijos posėdžio pirmininkė), sekretoriaujant Ramūnei Misevičiūtei, dalyvaujant pareiškėjui,

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu vaizdo konferencijos būdu išnagrinėjo pareiškėjų skundą dėl atsakovės Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

Pareiškėjai Komisijos prašo: 1) panaikinti Inspekcijos Rytų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamento 2026-04-17 sprendimą Nr. 2D-948 „Dėl įsisteijusio Komisijos sprendimo AG-49/07-2026 (dėl 2026-01-06 Nr. 2D-179 Vilnius, (duomenys neskelbtini) skundo 2025-12-15 DBSIS reg. Nr. 3D-5063 nagrinėjimo pagal kompetenciją“ (toliau – Sprendimas); 2) įpareigoti Inspekciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2025-12-15 skundą iš esmės, laikantis Komisijos 2026-02-25 sprendimo Nr. 21RE-187; 3) įpareigoti Inspekciją, nagrinėjant pareiškėjų skundą iš naujo, atlikti išsamų faktinių aplinkybių vertinimą, įskaitant (duomenys neskelbtini) pastatų fasadų būklės įvertinimą vietoje, nustatyti pažeidimų mastą, pasikartojimą ir sisteminių pobūdį bei motyvuotai įvertinti visus pareiškėjų pateiktus įrodymus; 4) įpareigoti Inspekciją priimti motyvuotą ir teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą, individualizuotai pasisakant dėl pareiškėjų skunde nurodytų aplinkybių.

Pareiškėjai paaiškino, kad 2025-12-15 pareiškėjai pateikė Inspekcijai skundą dėl sisteminių fasado dangos pažeidimų trijuose to paties projekto daugiabučiuose pastatuose: *(duomenys neskelbtini)* Vilniuje. Skunde buvo nurodyta, kad 2025-11-16 atliktos apžiūros metu visų trijų pastatų fasaduose nustatyti pasikartojantys ir vizualiai aiškiai matomi pažeidimai: vertikalūs ir horizontalūs nubėgimo dryžiai, pigmento praradimas tamsiose fasado zonose, spalviniai netolygumai, išblukę ar pašviesėję paviršiai, pažeidimai keliuose aukštuose ir keliose fasado pusėse, taip pat pažeidimų pasikartojimas tiek klinkerio, tiek tinko dangose. Inspekcijos buvo prašoma atlikti faktinių aplinkybių tyrimą dėl sisteminių fasado dangos pažeidimų ir įvertinti, ar šie pažeidimai gali būti susiję su statybos proceso, statybos darbų kokybės ar Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – SI) 4 straipsnyje nustatytų esminių statinio reikalavimų pažeidimais.

Inspekcija 2026-01-06 sprendimu Nr. 2D-179 atsisakė nagrinėti skundą iš esmės. Komisija 2026-02-25 sprendimu Nr. 21RE-187 (AG-49/07-2026) (toliau – ir Komisijos sprendimas) tenkino pareiškėjų skundą, panaikino Inspekcijos 2026-01-06 sprendimą Nr. 2D-179 ir įpareigojo iš naujo nagrinėti 2025-12-15 skundą iš esmės bei pateikti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą. Po Komisijos sprendimo Inspekcija priėmė skundžiamą Sprendimą, tačiau jame faktiškai nebuvo atliktas

skundo nagrinėjimas iš esmės. Inspekcija vėl rėmėsi tuo, kad pastatai yra užbaigti ir įregistruoti, o ginčas esą priskirtinas garantinių santykių sričiai. Sprendimas yra neteisėtas ir nepagrįstas.

Inspekcija neatliko objektų patikrinimo vietoje, neįvertino pateiktų trijų fasadų būklės, nepasisakė, ar nustatyti požymiai gali būti susiję su statybos proceso, statybos darbų kokybės, medžiagų ar technologijos pažeidimais ir ar yra pagrindas vertinti galimą esminių statinio reikalavimų neužtikrinimą. Sprendimas laikytinas ne Komisijos sprendimo įvykdymu, o formaliu ankstesnės pozicijos pakartojimu. Inspekcija ne tik formaliai neįvykdė Komisijos sprendimo, bet ir faktiškai paneigė jo turinį, pakartodama tą pačią esminę argumentaciją, dėl kurios ankstesnis Inspekcijos sprendimas jau buvo panaikintas. Viešojo administravimo subjektas negali laikyti įsiteisėjusio Komisijos sprendimo įvykdytu vien todėl, kad priėmė naują dokumentą, jeigu šio dokumento turinys rodo, kad pareiškėjų skundas nebuvo realiai ir individualizuotai išnagrinėtas.

Pareiškėjų skundo esmė nebuvo reikalavimas išspręsti civilinį ginčą tarp statytojo, rangovo ar butų savininkų. Inspekcijos funkcija nėra vien formaliai patikrinti registro duomenis, bet pagal kompetenciją įvertinti, ar pateikta informacija rodo galimus statybos procesą, statybos darbų kokybę ar statinio esminius reikalavimus liečiančius pažeidimus. Skundo esmė buvo prašymas įvertinti, ar sisteminiai, identiški ir didelio masto fasado pažeidimai trijuose to paties projekto pastatuose gali būti susiję su statybos proceso pažeidimais, statybos darbų kokybės trūkumais arba esminių statinio reikalavimų neužtikrinimu. Tokio pobūdžio aplinkybės negali būti tinkamai įvertintos vien formaliai patikrinus Nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) duomenis ir nustačius, kad statiniai yra 100 procentų baigtumo. Be faktinio patikrinimo nėra įmanoma motyvuotai pasisakyti: ar pažeidimai yra pavieniai, ar sisteminiai; ar jie pasikartoja visuose trijuose pastatuose; ar jie gali būti susiję su technologiniais statybos darbų trūkumais; ar jie gali rodyti statinio normatyvinės kokybės neatitiktį; ar jie gali būti susiję su SĮ 4 straipsnyje nustatytais esminiais statinio reikalavimais. Pareiškėjų skunde nurodytų aplinkybių vertinimas yra būtent Inspekcijai įstatymu pavesta funkcija. Inspekcija, atsisakydama atlikti faktinių aplinkybių patikrinimą vietoje, iš esmės atsisakė įvertinti patį skundo dalyką.

Pareiškėjai neprašo Inspekcijos priteisti žalos atlyginimo, įpareigoti statytoją atlikti garantinius darbus ar išspręsti civilinį ginčą tarp privačių subjektų, o prašo atlikti vertinimą, ar sisteminiai ir pasikartojantys fasado pažeidimai trijuose to paties projekto pastatuose gali rodyti statybos proceso, statybos darbų kokybės ar esminių statinio reikalavimų pažeidimus. Pareiškėjai neginčija, kad defektų šalinimas ir rangovo civilinė atsakomybė gali būti sprendžiami civiline tvarka. Tačiau tai nepaneigia Inspekcijos pareigos įvertinti, ar skunde nurodytos aplinkybės kartu gali rodyti statybos proceso, statybos darbų kokybės ar esminių statinio reikalavimų pažeidimus. Garantinis laikotarpis ir statybos valstybinė priežiūra nėra tapačios teisinės kategorijos. Jeigu statinio garantiniu laikotarpiu išryškėja sisteminiai, identiški ir didelio masto pažeidimai trijuose tuo pačiu projektu pastatytuose pastatuose, tokie požymiai gali būti reikšmingi ne tik civilinės atsakomybės, bet ir statybos proceso teisėtumo vertinimo požiūriu.

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 10 straipsnio 5 dalis reikalauja, kad administracinis sprendimas būtų pagrįstas objektyviais duomenimis, teisės aktų normomis ir motyvais. Sprendimas šių reikalavimų neatitinka, nes jame nėra individualizuotai įvertinti pareiškėjų pateikti fasadų būklės vertinimai; nėra įvertinta fotofiksacija; nėra nustatytos faktinės aplinkybės dėl pažeidimų masto; nėra įvertintas pažeidimų pasikartojimas trijuose pastatuose; nėra paaiškinta, kodėl sisteminiai pažeidimai negali būti siejami su statybos proceso pažeidimais; nėra motyvuotai pasisakyta dėl SĮ 4 straipsnyje nustatytų esminių statinio reikalavimų; nėra paaiškinta, kodėl po Komisijos sprendimo Inspekcija neatliko faktinio patikrinimo vietoje.

Jeigu Inspekcija laikė, kad tam tikra skundo dalis nepriskirtina jos kompetencijai, ji privalėjo aiškiai, remdamasi konkrečiomis teisės normomis nurodyti, kuri skundo dalis ir dėl kokių priežasčių negali būti nagrinėjama. Inspekcija negalėjo viso skundo esmės pakeisti nuoroda į garantinius santykius, nes skundo dalykas buvo galimų statybos proceso ir statinio normatyvinės kokybės pažeidimų įvertinimas. Komisija buvo įpareigojusi Inspekciją nagrinėti pareiškėjų skundą iš esmės.

Todėl Inspekcija, priimdama Sprendimą, negalėjo apsiriboti vien abstrakčia išvada dėl kompetencijos nebuvimo, neįvertinusi konkrečių pareiškėjų nurodytų faktinių aplinkybių.

Komisijos posėdyje pareiškėjas palaikė skundo argumentus, prašė jį tenkinti.

Inspekcija atsiliepiame prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą. Paaiškino, kad pareiškėjai 2025-12-15 skundu kreipėsi dėl sisteminių fasado dangos pažeidimų trijuose skirtinguose, bet to paties projekto pastatuose: (*duomenys neskelbtini*), Vilniuje. Iš šio skundo matyti, kad 2025-11-16 Pastatų pareiškėjų įgaliotiniai atliko fasadų būklės apžiūrą ir parengė tris atskirus fasado būklės įvertinimus. Juose nustatyti identiški, pasikartojantys pažeidimai. Atliekant fasadų būklės įvertinimus, fiksuoti šie požymiai: vertikalūs ir horizontalūs nubėgimo dryžiai, pigmento praradimas tamsesnėse zonose; spalviniai netolygumai, išblukę ar pašviesėję paviršiai, defektai, matomi keliuose aukštuose ir keliose fasadų pusėse, pažeidimai, pasikartojantys tiek klinkerio, tiek tinko dangose. Iš pareiškėjų pateiktų susirašinėjimų matyti, kad 2025-11-16 pareiškėjai kreipėsi į UAB „Citus“ dėl fasadų būklės įvertinimo ir garantinių trūkumų šalinimo organizavimo, tačiau atsakymo iš UAB „Citus“ negavo.

Inspekcijoje asmenų prašymai, skundai nagrinėjami vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymu (toliau – Priežiūros įstatymas), SĮ, VAI nuostatomis bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 (toliau – Taisyklės).

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktikoje konstatuota, jog viešojoje teisėje veikiančios įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, o plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas.

Pagal Priežiūros įstatymo 7 straipsnio 1 dalį, statybos valstybinę priežiūrą atlieka Inspekcija, o šio straipsnio 2 dalyje nurodytas baigtinis statybos valstybinės priežiūros funkcijų sąrašas. SĮ reglamentuoja šias statybos rūšis: naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, statinio kapitalinis remontas, statinio paprastas remontas, statinio griovimas. SĮ 2 straipsnio 46 dalyje nurodyta, kad savavališka statyba – statinio ar jo dalies statyba neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento (toliau – ir SLD) arba jį turint, bet pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius. Vadovaujantis SĮ 49 straipsnio nuostatomis, Inspekcija neatlieka priežiūros veiksmų statiniuose, kurių statyba užbaigta ir kurie įregistruoti NTR, jeigu juose nevykdomi statybos darbai.

Inspekcija, nagrinėdama skundus, vadovaujasi NTR duomenimis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 2, 3 ir 4 punktų nuostatomis, Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys kaupiami ir saugomi NTR bazėje. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į Nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimu NTR, o nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Inspekcija nustatė, kad pagal NTR duomenų bazės išrašą ginčo pastatų (daugiabučių gyvenamųjų namų adresu (*duomenys neskelbtini*) (toliau – ir Pastatai)) statybos pabaigos metai – 2024 m.; baigtumas – 100 %. Pastatams 2024-04-25 išduotas statybos užbaigimo aktas Nr. ACCA-00-240425-00091(2), būseną – galiojantis. Įvertinusi skunde nurodytas aplinkybes, atsižvelgdama į nustatytas aplinkybes, kad Pastatų statyba užbaigta 2024-04-25 ir įregistruota NTR, kad skunde nėra duomenų apie vykdomus statybos darbus, o pateikta informacija apie galimus statybos defektus, pagrįstai vadovaudamasi nurodytu teisiniu reguliavimu Sprendimu informavo, kad Pastatų priežiūra vykdoma pagal statinio garantinio termino ir rangos santykių reglamentavimą, o ne pagal statybos valstybinės priežiūros procedūras. Statinių naudojimo priežiūra, remiantis Statybos įstatymo 49 straipsnio nuostatomis, tokiais atvejais priskirta savivaldybių administracijų kompetencijai. Ši funkcija apima statinių techninės būklės, naudojimo ir priežiūros reikalavimų laikymosi kontrolę. Tuo tarpu Inspekcija vykdo statybos valstybinę priežiūrą ir jos kompetencija siejama su statybos procesais, įskaitant neteisėtos statybos, savavališkų statybos darbų ar statybą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų tyrimą. Pareiškėjų keliama klausimai susiję su statinių fasadų būkle ir statinių

naudojimo priežiūra, o ne su vykdomais statybos darbais ar statybos proceso teisėtumu. Prašomi veiksmai reikalautų specialaus statinių eksploatacinės būklės vertinimo bei naudojimo priežiūros procedūrų atlikimo, o ne statybos valstybinės priežiūros funkcijų vykdymo. Todėl Inspekcija pagrįstai informavo, kad neturi teisinių pagrindų tirti statinio garantinio laikotarpio metu išryškėjusių defektų, įskaitant ir nurodytų fasado dangos pažeidimų. Statinio garantiniu laikotarpiu atsakomybė už statinio kokybę yra statytojo ir rangovo civilinių santykių sritis, kuri nagrinėjama SĮ 41 straipsnio, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.697–6.698 straipsnių ir STR 1.05.01:2017 106 punkto pagrindu. Jeigu statybos darbus atlikę asmenys nepripažįsta atsakomybės dėl nustatytų defektų ar ginčija jų atsiradimo priežastis, tikslinga užsakyti statinio ar statinio dalies ekspertizę.

Aplinkybė, kad Inspekcija pakartotinai nurodė kompetencijos ribas ir atsisakė atlikti pareiškėjų prašomus veiksmus, nereiškia, jog Komisijos sprendimas nebuvo įvykdytas. Komisijos sprendimas nesukūrė Inspekcijai pareigos atlikti veiksmus, kurie pagal įstatymą priskirti kitam viešojo administravimo subjektui. Sprendimas negali būti vertinamas kaip vien formalus ankstesnės pozicijos pakartojimas ar Komisijos sprendimo paneigimas, kadangi Inspekcija, iš naujo įvertinusi pareiškėjų 2025-12-15 skundo turinį ir savo kompetencijos ribas, nors ir priėjo prie tos pačios teisiškai pagrįstos išvados, tačiau išsamiai atsakė į visus penkis jų skunde pateiktus prašymus.

Pareiškėjų argumentai grindžiami prielaida, kad bet kokie statinio defektai suponuoja galimus statybos proceso pažeidimus ir patenka į Inspekcijos kompetenciją. Tačiau ji siejama su statybos procesu, jo teisėtumo priežiūra bei konkrečių statybą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų tyrimu. Fasadų nusidėvėjimo, defektų ar eksploatacinių problemų egzistavimas nesudaro pagrindo pradėti statybos valstybinės priežiūros procedūrą. Pareiškėjai nepateikė objektyvių duomenų apie vykdomus statybos darbus, savavališką statybą ar konkrečius statybos techninių reglamentų pažeidimus, kurie leistų Inspekcijai konstatuoti savo kompetenciją nagrinėjamu klausimu.

Pagal NTR duomenų bazės išrašą pastatų statybos pabaigos metai yra 2024 m., todėl pastatams taikomas garantinis terminas. Pastatai užbaigti ir įregistruoti, jų priežiūra vykdoma pagal Statinio garantinio termino ir rangos santykių reglamentavimą. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra išaiškinta, kad esant sutartinei garantijai, nustatomas darbų rezultato kokybės garantinis terminas, ir nėra reikšminga, ar daikto trūkumas egzistavo darbų rezultato perdavimo metu – svarbu, kad jis paaiškėtų per garantinį laikotarpį. Tokiu atveju užsakovas turi teisę pasirinkti savo teisių gynimo būdą: ginti teises pagal CK 6.665 straipsnį arba pasinaudoti sutartinėje garantijoje nustatytais teisių gynimo būdais, o jei tokie būdai sutartyje nenustatyti – CK 6.664 straipsnio 3 dalyje numatytais teisių gynimo būdais. Be minėtų specialiųjų teisių gynimo būdų, gali būti taikomas ir bendrasis pažeistų teisių gynimo būdas – civilinė atsakomybė. Subjektas, manantis, kad dėl kontrahento netinkamai atliktų darbų ar pažeisto sutarties įvykdymo termino patyrė nuostolių, turi teisę reikalauti jų atlyginimo, tačiau tokiu atveju privalo įrodyti visas civilinės atsakomybės sąlygas, nustatytas CK 6.246–6.249 straipsniuose. CK 6.662 straipsnyje, reglamentuojančiame užsakovo pareigą priimti rangovo atliktus darbus, nėra detalizuota darbų priėmimo tvarka, taip pat nenustatyta užsakovo pareiga atlikti specialius matavimus, bandymus ar kitokią rangovo atliktų darbų ar jų rezultato veikimo patikrą. Atsižvelgiant į tai, pats darbų priėmimo faktas savaime nepanaikina rangovo atsakomybės už darbų rezultato kokybę.

Rangovo pareigos atlikti sutartyje nustatytą darbą sudėtinė dalis yra pareiga užtikrinti tinkamą darbo rezultato kokybę, t. y. garantuoti darbų kokybės atitiktį sutarčiai. Ši pareiga laikytina kokybės garantija pagal įstatymą, kuri statybos rangos santykiuose įtvirtinta CK 6.695 straipsnyje, o bendruosiuose rangos santykiuose – CK 6.663 straipsnyje ir 6.665 straipsnio 1 dalyje. CK 6.698 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad rangovas, jeigu statybos rangos sutartyje nenustatyta kitaip, per visą garantinį laikotarpį privalo užtikrinti, jog statybos objektas atitiktų normatyviniuose statybos dokumentuose nustatytus rodiklius ir būtų tinkamas naudoti pagal sutartyje nustatytą paskirtį. Statinio garantinis terminas negali būti trumpesnis nei CK 6.698 straipsnyje nustatyti terminai: penkeri metai, dešimt metų – esant paslėptiems statinio elementų (konstrukcijų, vamzdinių ir kt.) defektams, ir dvidešimt metų – esant tyčia paslėptiems defektams. Šie terminai pradedami skaičiuoti nuo visų rangovo atliktų statybos darbų rezultatų perdavimo užsakovui dienos. Be įstatyme įtvirtintos kokybės

garantijos, CK taip pat numato ir sutartinę, arba komercinę, garantiją, reglamentuotą CK 6.697 straipsnio 2 ir 3 dalyse bei CK 6.664 straipsnyje.

SĮ 41 straipsnyje numatyta, kad statinio garantinis terminas negali būti trumpesnis už CK 6.698 straipsnyje nustatytą terminą. Statinio projektavimo, rangos ir statinio statybos techninės priežiūros sutartyse statinio garantinis terminas gali būti nustatomas ilgesnis už CK 6.698 straipsnyje nurodytą terminą. Rangovas kartu su rangovo atliktų statybos darbų perdavimo statytojui (užsakovui) aktu turi pateikti dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį. Dokumentas, užtikrinantis garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą pagal pasirašytą rangos sutartį, taip pat turi būti privalomai pateikiamas, kai norima gauti statybos užbaigimo aktą ar deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimą. Nekilnojamojo turto vystytojas atsako statinio (jo dalies) įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Statinio projektuotojas, statinio projekto ekspertizės rangovas, rangovas ir statinio statybos techninis prižiūrėtojas CK nustatyta tvarka ir sąlygomis atsako už statinio sugriuvimą ar atlygina žalą dėl nustatytų defektų per garantinį terminą.

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, patvirtinto 2016-12-12 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-878 (toliau – STR 1.05.01:2017) 106 punktu, statinio garantiniu laiku išryškėję statybos defektai šalinami vadovaujantis CK šeštosios knygos XXIII skyriaus, Statybos įstatymo 41 straipsnio ir šiomis nuostatomis.

CK 6.698 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad rangovas, projektuotojas ar statybos techninis prižiūrėtojas atsako už objekto sugriuvimą ar defektus, jeigu objektas sugriuvo ar defektai buvo nustatyti per: 1) penkerius metus; 2) dešimt metų – esant paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdinių ir kt.); 3) dvidešimt metų – esant tyčia paslėptų defektų. CK 6.697 straipsnio 3 dalyje pažymėta, kad rangovas, projektuotojas ir statybos techninis prižiūrėtojas atsako už defektus, nustatytus per garantinį terminą, jeigu neįrodo, kad jie atsirado dėl objekto ar jo dalių normalaus susidėvėjimo, jo netinkamo naudojimo ar užsakovo arba jo pasamdytų asmenų netinkamai atlikto remonto arba dėl užsakovo ar jo pasamdytų asmenų kitokių kaltų veiksmų.

Taigi statytojas, nustatęs statinio defektus garantiniu laikotarpiu privalo pakviesti rangovą ir surašyti dvišalį defektų aktą, nustatyti defektų pašalinimo terminą. Jeigu rangovas neatvyksta, yra surašomas vienašalis aktas. Visi galimi Inspekcijos veiksmai, rangovui vengiant šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, nurodyti STR 1.05.01:2017 106 punkte.

Inspekcija ne tik išsamiai ir visapusiškai įvertino tyrimo metu nustatytas faktines aplinkybes, tačiau taip pat pateikė išsamią teisės aktų analizę, priimdama Sprendimą vadovavosi statybos procesą reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis. Inspekcija nurodė, kad 2025-12-15 skundo nagrinėjimo procedūra nutraukiama, kadangi keliami klausimai nepriskirtini Inspekcijos kompetencijai. Vertinant kompetencijos klausimą reikšminga ne pareiškėjų pateikiama galimų pažeidimų interpretacija, bet prašomų atlikti veiksmų pobūdis. Pareiškėjai siekė statinių techninės būklės, fasadų eksploatacinių savybių ir galimų defektų vertinimo, tuo tarpu, dėl statinio garantiniu laikotarpiu išryškėjusių statybos defektų, statytojas, atlikęs STR 1.05.01:2017 nurodytus veiksmus, turi informuoti Inspekciją ir kreiptis į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus ar dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalino savo lėšomis. Tolimesni defektų šalinimo veiksmai turi būti vykdomi statytojo ir rangovo, laikantis garantinių prievolių procedūros.

Skundas atmestinas

Pagal byloje esančius dokumentus (Komisijos pastaba – prie šios bylos prijungta ir Komisijos bylos Nr. AG-49/07-2026 medžiaga) nustatyta, kad pareiškėjai 2025-12-14 skundu „Dėl sisteminių fasado dangos defektų (*duomenys neskelbtini*) pastatuose“ (registruotas 2025-12-15 Nr. 3D-5063) kreipėsi į Inspekciją dėl sisteminių fasado dangos pažeidimų trijuose skirtinguose to paties projekto pastatuose: (*duomenys neskelbtini*) Vilniuje. Nurodė, kad pažeidimai fiksuoti 2025-11-16 atliktos

apžiūros metu parengiant trijų pastatų faktinius fasado vertinimo dokumentus. Pažeidimai yra matomi keliuose aukštuose ir dideliuose fasado plotuose, o tai sudaro pagrindą konstatuoti sisteminį defektą, susijusį su fasado dangos kokybe, technologija ar medžiagomis. Statytojo UAB „Citrus“ atstovams 2025-11-18 buvo pateikti visi trijų pastatų fasadų vertinimai ir fotofiksacijos prašant peržiūrėti vertinimus, pateikti poziciją dėl nustatytų defektų, pateikti siūlomus sprendinius ir jų įgyvendinimo terminus, paskirti atsakingą asmenį defektų nagrinėjimui, atsakyti per 10 kalendorinių dienų. Statytojas per nustatytą terminą nepateikė jokio atsakymo. Statytojo teisininkui 2025-12-11 pateikta informacija apie ketinimą kreiptis į Inspekciją, suteikiant papildomą galimybę statytojui imtis veiksmų dėl nustatytų defektų. Statytojas iki skundo pateikimo dienos nepateikė informacijos. Šios aplinkybės patvirtina statytojo neveikimą ir pareigos pagal SĮ 49 straipsnį nevykdymą. SĮ 4 straipsnis nustato esminius statinių reikalavimus, kuriuos pastatytas statinys turi atitikti per ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, įskaitant mechaninį atsparumą, pastovumą, atmosferos poveikio atlaikymą ir išorės atitvarų kokybę. Sisteminiai fasado dangos pažeidimai rodo galimą šių reikalavimų neatitikimą. SĮ 49 straipsnis įpareigoja statytoją, rangovą ir kitus statybos dalyvius užtikrinti, kad pastatytas statinys atitiktų esminius statinių reikalavimus; nustatytus statybos darbų kokybės pažeidimus, privaloma imtis priemonių jiems pašalinti. Fasadų defektai laikytini normatyvinės kokybės neatitikimu. Pareiškėjai Inspekcijos prašė: 1) atlikti faktinių aplinkybių tyrimą dėl sisteminių fasado dangos pažeidimų (*duomenys neskelbtini*) pastatuose; 2) įvertinti, ar statytojas vykdo SĮ 4 ir 49 straipsniuose nustatytą pareigą užtikrinti statinio atitiktį esminiams statinių reikalavimams; 3) įpareigoti statytoją atlikti reikalingas ekspertizes ar tyrimus nustatytų statybos darbų kokybės trūkumų priežastims nustatyti; 4) įpareigoti statytoją parengti ir įgyvendinti statybos darbų kokybės atkūrimo planą, atsižvelgiant į nustatytus sisteminius fasado pažeidimus; 5) informuoti skunde nurodytus įgaliotinius apie atlikto tyrimo rezultatus ir priimtus sprendimus.

Inspekcija 2026-01-06 sprendime Nr. 2D-179 nurodė, kad visi galimi jos veiksmai, rangovui vengiant šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, nurodyti STR 1.05.01:2017 106 punkte. Dėl statinio garantiniu laikotarpiu išryškėjusių statybos defektų, statytojas, atlikęs STR 1.05.01:2017 nurodytus veiksmus, turi informuoti Inspekciją ir kreiptis į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalino savo lėšomis. Inspekcija, vadovaudamasi teisės aktais, nevykdo kontrolės dėl defektų pašalinimo įsipareigojimo garantiniu laikotarpiu. Inspekcija nesprendžia teisinių ginčų dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, pareiškėjų manymu, vykdomos/įvykdytos neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų (tarp jų visuomenės) teises ir teisėtus interesus. Teisės aktuose visais atvejais numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą.

Komisija, išnagrinėjusi pareiškėjų skundą, 2026-02-25 sprendimu Inspekcijos 2026-01-06 sprendimą panaikino ir įpareigojo nagrinėti pareiškėjų 2025-12-15 skundą iš esmės ir pateikti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Šioje byloje ginčas byloje kyla dėl 2026-04-17 Sprendimo, kuris priimtas vykdant Komisijos 2026-02-25 sprendimą, priimtą byloje Nr. AG-49/07-2026.

Komisija sprendime, be kita ko, nurodė, jog Priežiūros įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad statybos valstybinę priežiūrą atlieka Inspekcija. Šio 7 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad statybos valstybinę priežiūrą, be kita ko, apima: statybos dalyvių veiksmų atitikties statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams tikrinimą (3 punktas); statybos vykdymo teisėtumo tikrinimą (4 punktas); privalomųjų nurodymų pateikti reikalingą informaciją, dokumentus, pašalinti patikrinimų metu nustatytus teisės aktų pažeidimus teikimą (5 punktas); statybos užbaigimo procedūros organizavimą (6 punktas); šiame skirsnyje nurodytų dokumentų išdavimą (7 punktas); asmenų prašymų, skundų dėl statybos proceso nagrinėjimą (9 punktas); kitus šiame įstatyme ir kituose statybos valstybinę priežiūrą reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatytus su statybos valstybine priežiūra susijusius Inspekcijos veiksmus (13 punktas). SĮ 28 straipsnio 1 dalyje reglamentuota, kad statyba laikoma užbaigta šiais atvejais: atlikus visus statybos darbus ir išdavus statybos užbaigimo aktą, kuris surašomas tik tuo atveju, kai statytojas pateikia Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo suderintą statinio kadastro duomenų bylą, taip pat atnaujintą žemės sklypo,

kuriame pastatytas ar rekonstruotas statinys, kadastro duomenų bylą, suderintą aplinkos ministro nustatyta tvarka (1 punktas). SĮ 28 straipsnio 9 dalyje reglamentuota, kad statybos užbaigimo akto galiojimą panaikina: Inspekcija statytojo prašymu, išskyrus atvejus, kai NTR daiktinės teisės į statinį įregistruotos ne tik statytojo vardu; Inspekcija, jeigu nustatoma, kad statybos užbaigimo aktas pasirašytas nesilaikant teisės aktų nustatytų šios procedūros reikalavimų ar nustačius techninio pobūdžio klaidų, – iki statinio įregistravimo NTR; teismas (2–3 punktai). SĮ 49 straipsnyje reglamentuota statinių naudojimo priežiūra – ją atlieka nurodyti viešojo administravimo subjektai, tame tarpe – savivaldybių administracijos (3 punktas).

SĮ 41 straipsnyje reglamentuota, kad nekilnojamojo turto vystytojas atsako statinio įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Užtikrindamas šį reikalavimą, nekilnojamojo turto vystytojas turi pateikti statinio (jo dalies) (išskyrus nesudėtingąjį statinį (jo dalį) įgijėjui dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį (3 dalis). Rangovas kartu su rangovo atliktų statybos darbų perdavimo statytojui (užsakovui) aktu turi pateikti dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį. Šis dokumentas rangovo nemokumo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmuosius 3 statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimą statytojui (užsakovui). Dokumentas, užtikrinantis garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą pagal pasirašytą rangos sutartį, taip pat turi būti privalomai pateikiamas, kai norima gauti statybos užbaigimo aktą ar deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimą (2 dalis). Statinio projektuotojas, statinio projekto ekspertizės rangovas, rangovas ir statinio statybos techninis prižiūrėtojas CK nustatyta tvarka ir sąlygomis atsako už statinio sugriuvimą ar atlygina žalą dėl nustatytų defektų per garantinį terminą (4 dalis).

CK 6.698 straipsnio „Garantiniai terminai“ 1 dalyje nurodyta, kad rangovas, projektuotojas, statinio projekto ekspertizės rangovas ar statybos techninis prižiūrėtojas atsako už objekto sugriuvimą ar defektus, jeigu objektas sugriuvo ar defektai buvo nustatyti per: penkerius metus (1 punktas); dešimt metų – esant paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdinių ir kt.) (2 punktas); dvidešimt metų – esant tyčia paslėptų defektų (3 punktas). Šio straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad šio straipsnio 1 dalyje nustatyti terminai pradedami skaičiuoti nuo visų rangovo atliktų statybos darbų rezultatų perdavimo užsakovui dienos (kai statyba vyko rangos būdu) arba nuo statybos užbaigimo dienos (kai statyba vyko ūkio arba mišriu būdu).

STR 1.05.01:2017 106 punkte nurodyta, kad statinio garantiniu laiku išryškėję statybos defektai šalinami vadovaujantis CK šeštosios knygos XXIII skyriaus, SĮ 41 straipsnio ir šiomis nuostatomis: statytojas, per garantinį laiką nustatęs statinio statybos defektą, pakviečia rangovo įgaliotą atstovą ir surašo dvišalį aktą, kuriame nurodo išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderina jų padarinių pašalinimo terminą; jei rangovo įgaliotas atstovas neatvyksta arba atsisako pasirašyti dvišalį aktą, galioja statytojo surašytas vienašalis aktas (106.1 papunktis); jei rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu, statytojas apie tai raštu informuoja Inspekciją ir kreipiasi į teismą dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalina savo lėšomis (106.2 papunktis); Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikia VŠĮ Statybos sektoriaus vystymo agentūrai medžiagą ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo (106.3 papunktis).

Komisija 2026-02-25 sprendime nurodė, kad pareiškėjai ginčija Sprendimą tuo aspektu, kad po statybos užbaigimo pastatuose nustatyti pažeidimai sudaro pagrindą abejoti statybos užbaigimo procedūros teisėtumu, statybos užbaigimo aktas nepanaikina Inspekcijos pareigos įvertinti galimus statybos proceso ir jo užbaigimo pažeidimus. Be kita ko, kelia klausimą dėl statybos užbaigimo akto teisėtumo. Inspekcija Sprendimu atsisakė nagrinėti pareiškėjų skundą, kadangi pastatų, kurių defektai buvo nurodyti pareiškėjų skunde, statybos pabaigos metai yra 2024 m., baigtumas 100 proc., pastatams 2024-06-26 išduotas statybos užbaigimo aktas, o pažeidimai yra fiksuoti 2025-11-16 atliktos apžiūros metu.

Komisija sprendime taip pat pacitavo VAI 11 straipsnio 3 dalies nuostatas dėl prašymų ar skundų nenagrinėjimo, tame tarpe, jei viešojo administravimo subjektui pateiktas ne pagal kompetenciją (6 punktas). Nurodė, kad Priežiūros įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad skundai, pateikti pagal kompetenciją, nenagrinėjami, esant bent vienam iš šių pagrindų, tame tarpe: VAI nustatytais atvejais (1 punktas); dėl iki statybą leidžiančių dokumentų išdavimo priimtų sprendimų – jeigu buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas <...> (6 punktas); dėl statybos procese priimtų sprendimų, išskyrus šio straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytus sprendimus, teisėtumo – jeigu nuo jų priėmimo iki skundo padavimo praėjo daugiau kaip 6 mėnesiai, išskyrus atvejus, kai dėl sprendimo teisėtumo teisėsaugos institucijos atlieka tyrimą arba kai kyla įtarimų, kad pažeistas viešasis interesas (7 punktas); dėl statybos teisėtumo – jeigu paaiškėja, kad statybos darbai atlikti daugiau kaip prieš 2 metus iki skundo pateikimo <...> (8 punktas).

Komisija nurodė, jog iš 2026-01-06 sprendimo matyti, kad jame nurodytos SI 41 straipsnio 3 dalies nuostatos, jog nekilnojamojo turto vystytojas (statytojas (užsakovas)) atsako statinio (jo dalies) įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą, ir vystytojas turi pateikti statinio (jo dalies) įgijėjui dokumentą, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas; Inspekcija vadovavosi ir STR 1.05.01:2017 106 punkto nuostatomis, paaiškindama, kad šiame punkte yra nurodyti visi galimi Inspekcijos veiksmai rangovui vengiant šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus. Iš STR 1.05.01:2017 106 punkto 106.1–106.3 papunkčių nuostatų matyti, kad statytojas nustato per garantinį laiką statinio statybos defektus ir inicijuoja šių defektų pašalinimo procedūras, taip pat statytojas informuoja Inspekciją, jei rangovas nepašalina statybos defektų akte nurodytu terminu. Tačiau nagrinėjamu atveju 2025-12-14 skundu į Inspekciją kreipėsi pareiškėjai, kurie nėra statytojai.

Komisija konstatavo, jog Inspekcija, priimdama administracinį sprendimą, turi pareigą vadovautis VAI, Priežiūros įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatomis, veikti pagal jai suteiktus įgaliojimus ir kompetenciją, o administracinius sprendimus, susijusius su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais pagrįsti įstatymais, nurodyti konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama skundo turinį. Kadangi Inspekcijos 2026-01-06 sprendime nėra nurodytos atsisakymo nagrinėti pareiškėjų skundą priežastys, kurios atitiktų VAI 11 straipsnio 3 dalyje, Priežiūros įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje nurodytus pagrindus, Komisija 2026-01-06 sprendimą panaikino ir Inspekciją įpareigojo nagrinėti pareiškėjų 2025-12-15 skundą iš esmės.

Pakartotinai priimtame 2026-04-17 Sprendime Inspekcija nurodė, kad pagal galiojančius teisės aktus ji nevykdo priežiūros veiksmų naudojamuose pastatuose, kuriuose statybos darbai nevykdomi. Pagal NTR nustatyta, jog Pastatai užbaigti ir įregistruoti, todėl jų (naudojimo) priežiūra vykdoma pagal statinio garantinio termino ir rangos santykių reglamentavimą, o ne pagal statybos valstybinės priežiūros procedūras. Pacitavo SI 41 straipsnį, CK 6.698, 6.697 straipsnius, STR 1.05.01:2017 106 punkto nuostatas bei paaiškino, kad statytojas, nustatęs statinio defektus garantiniu laikotarpiu privalo pakviesti rangovą ir surašyti dvišalį defektų aktą, nustatyti defektų pašalinimo terminą; jeigu rangovas neatvyksta yra surašomas vienašalis aktas; visi galimi Inspekcijos veiksmai, rangovui vengiant šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, nurodyti Reglamento STR 1.05.01:2017 106 punkte. Inspekcija neturi informacijos apie surašytą dvišalį aktą, kuriame nurodyti išryškėję statybos defektai ir su rangovu suderintas jų padarinių pašalinimo terminas. Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, teikia VŠĮ „Statybos sektoriaus vystymo agentūrai“ medžiagą ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo. Inspekcija neturi teisinių pagrindų tirti statinio garantinio laikotarpio metu išryškėjusių defektų, įskaitant ir fasado dangos pažeidimų. Statinio garantiniu laikotarpiu atsakomybė už statinio kokybę yra statytojo ir rangovo civilinių santykių sritis, šių santykių Inspekcija nekontroliuoja. Jeigu statybos darbus atlikę asmenys nepripažįsta atsakomybės dėl nustatytų defektų ar ginčija jų atsiradimo priežastis, tikslinga užsakyti statinio ar statinio dalies ekspertizę, kuri atliekama vadovaujantis STR 1.04.04:2017 nuostatomis. Ekspertizės metu būtų nustatytos faktinės defektų atsiradimo priežastys, įskaitant tai, ar jos susijusios su nekokybiškai

atliktais darbais, netinkamomis medžiagomis ar kitais veiksniais. Ekspertizę turi teisę atlikti ekspertizės įmonės, turinčios VŠĮ „Statybos sektoriaus vystymo agentūra“ išduotus kvalifikacijos atestatus, suteikiančius teisę vykdyti statinio ar statinio dalies ekspertizę.

Inspekcija taip pat paaiškino, kad statybos darbų kokybės užtikrinimas yra statybos dalyvių – statinio statybos vadovo ir statinio statybos techninio priežiūrėtojo – tiesioginė pareiga. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“ 36.8 punktu, statinio statybos vadovas privalo nuolat kontroliuoti, kad statybos darbai būtų atliekami kokybiškai, pagal statinio projektą, statybą leidžiantį dokumentą, normatyvinius statybos techninius dokumentus bei kitus privalomuosius reikalavimus. Pagal SĮ 19 straipsnį, statinio statybos techninis priežiūrėtojas privalo: tikrinti, ar statyba vykdoma pagal projektą; kontroliuoti naudojamų statybos produktų ir įrenginių kokybę; neleisti naudoti produktų, neatitinkančių reikalavimų; tikrinti atliktų darbų kokybę ir mastą; informuoti statytoją apie darbus, neatitinkančius normatyvinės kokybės; reikalauti iš rangovo pašalinti pažeidimus ar statinio normatyvinės kokybės trūkumus. Už šių pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą statinio statybos techninis priežiūrėtojas atsako SĮ, CK ir Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso nustatyta tvarka. Šios nuostatos reglamentuoja pareigas statybos darbų vykdymo metu. Vadovaudamasi VAI 11 straipsnio 4 dalimi, nurodė persiunčianti Vilniaus miesto savivaldybės administracijai pagal kompetenciją įvertinti skunde nurodytas aplinkybes ir apie sprendimus informuoti pareiškėjus.

Sprendimu pareiškėjai taip pat informuoti, kad vadovaujantis Priežiūros įstatymo 31 straipsnio 1 dalies 1 punktu, skundai / prašymai nenagrinėjami, kai nagrinėjamas klausimas nepatenka į Inspekcijos kompetenciją. Kadangi nurodyti statybos defektai yra statinio garantinio laikotarpio klausimas, o Inspekcija pagal galiojančius teisės aktus nevykdo priežiūros dėl garantinių įsipareigojimų, skunde prašytas tyrimas nepradedamas. Nėra teisinio pagrindo atlikti tyrimą, priimti susijusių sprendimų ir informuoti įgaliotinius apie jų rezultatus, nes nagrinėjamo klausimo sprendimas vykdomas statytojo ir rangovo civilinių santykių pagrindu. Vadovaujantis Priežiūros įstatymo 31 straipsnio 1 dalies 1 punkto ir VAI 11 straipsnio 3 dalies 6 punkto nuostatomis, skundo nagrinėjimo procedūra nutraukiama.

Nagrinėjamu atveju šioje byloje sprendama dėl 2026-04-17 Sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo, atsižvelgdama į Priežiūros įstatymo 7 straipsnio 2 dalyje nustatytą funkcijų sąrašą, sistemiškai vertindama Priežiūros įstatymo ir SĮ nuostatas, Komisija daro išvadą, jog Inspekcija, vadovaudamasi teisės aktais, iš esmės vykdo statybos teisėtumo priežiūrą statybos vykdymo laikotarpiu. Vykdoma statybų teisėtumo priežiūra taip pat apima tikrinimą, ar išduoti SLD, ar nepažeidžiamos asmenų teisės statybų vykdymo metu ir kt. Inspekcijos atliekama kontrolė siejama su statybos procesu, jo teisėtumo priežiūra bei konkrečių statybą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų tyrimu. Pareiškėjai nepateikė objektyvių duomenų apie vykdomus statybos darbus, galimą savavališką statybą ar konkrečius statybos techninių reglamentų pažeidimus. Komisija sutinka su Sprendime ir atsiliepime nurodyta pozicija, kad Inspekcijos funkcijos neapima kontrolės dėl galimai atsiradusių defektų šalinimo jau pastačius statinį (jo garantiniu laikotarpiu).

Kaip jau minėta, Inspekcija nustatė, kad 2024-04-25 išduotas statybos užbaigimo aktas, Pastatai (kurių baigtumas 100 proc.) NTR įregistruoti 2024 m. Po statinio įregistravimo NTR statinio statyba laikoma baigta, o išryškėję statybų defektai yra šalinami aukščiau nurodytų CK normų ir STR 1.05.01:2017 106 punkte nurodyta tvarka. Jau minėta, kad pagal SĮ 28 straipsnio 9 dalį, statybos užbaigimo akto galiojimą panaikinti Inspekcija gali tik tuo atveju, jeigu nustatoma, kad statybos užbaigimo aktas pasirašytas nesilaikant teisės aktų nustatytų šios procedūros reikalavimų ar nustačius techninio pobūdžio klaidų, ir tik *iki statinio įregistravimo NTR*. Taigi nagrinėjamu atveju fasadų nusidėvėjimo, defektų ar eksploatacinių problemų egzistavimas nesudaro pagrindo Inspekcijai pradėti statybos valstybinės priežiūros procedūrą. Pažymėtina, kad Inspekcija nurodė, jog neturi informacijos apie surašytą dvišalį aktą, kuriame būtų nurodyti išryškėję statybos defektai ir su rangovu suderintas jų padarinių pašalinimo terminas. Kaip minėta, Inspekcija pagal STR 1.05.01:2017 106 punkto (ir jo papunkčių) nuostatas, gavusi statytojo raštu informaciją apie surašytą defektų aktą, bei informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos

defektus, turi teisę tik teikti VŠĮ Statybos sektoriaus vystymo agentūrai medžiagą ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo. Taigi Inspekcijai nesuteikta kompetencija priimti sprendimus, įpareigojančius statytoją (rangovą) šalinti statinio galimus defektus, atlikti reikalingas ekspertizes ar tyrimus ar įgyvendinti statybos darbų kokybės atkūrimo planus, ko siekė pareiškėjai, kreipdamiesi į Inspekciją su skundu. Defektų šalinimo procedūra išsamiai aprašyta Sprendime, be kita ko, papildomai paaiškinant pareiškėjams, kad jeigu statybos darbus atlikę asmenys nepripažįsta atsakomybės dėl nustatytų defektų ar ginčija jų atsiradimo priežastis, tikslinga užsakyti statinio ar statinio dalies ekspertizę, kuri atliekama vadovaujantis STR 1.04.04:2017 nuostatomis.

Pagal VAĮ 11 straipsnio 3 dalies 6 punktą, prašymas ar skundas gali būti nenagrinėjamas, jeigu pateiktas ne pagal kompetenciją. VAĮ 11 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad jeigu viešojo administravimo subjektas pagal kompetenciją negali spręsti prašyme ar skunde išdėstytų klausimų ar priimti administracinės procedūros sprendimo dėl prašyme ar skunde išdėstyto klausimo, jis jo nenagrinėja ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos persiunčia jį kompetentingam viešojo administravimo subjektui ir apie tai praneša asmeniui. Tokiu būdu darytina išvada, jog Inspekcija pagrįstai nutraukė pareiškėjų skundo nagrinėjimą remdamasi VAĮ 11 straipsnio 3 dalies 6 punktu, o kitą skundo dalį persiuntė nagrinėti Vilniaus miesto savivaldybės administracijai pagal kompetenciją.

Kaip pagrįstai nurodo atsiliepime Inspekcija, tai kad ji Sprendime pakartotinai nurodė kompetencijos ribas ir atsisakė atlikti pareiškėjų prašomus veiksmus, nereiškia, jog Komisijos sprendimas nebuvo įvykdytas. Komisijos sprendimas nesukūrė ir Inspekcijai pareigos atlikti veiksmus, kurie pagal įstatymą nepriskirti jos kompetencijai. Inspekcija, iš naujo įvertinusi pareiškėjų 2025-12-15 skundo turinį ir savo kompetencijos ribas, nors ir priėjo prie tos pačios išvados, tačiau išsamiai atsakė į visus penkis pareiškėjų skunde pateiktus prašymus. Sprendimas priimtas laikantis VAĮ 3 straipsnyje įtvirtinto išsamumo principo, atsisakymo nagrinėti skundą (nagrinėjimo nutraukimo) pagrindai nurodyti aiškiai ir argumentuotai.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a :

Pareiškėjų skundą atmesti kaip nepagrįstą.

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

Komisijos posėdžio pirmininkė

Inga Lipnickienė

Komisijos nariai

Edvardas Jucius

Vytautas Kurpuvesas