



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

### SPRENDIMAS

2023 m. vasario 2 d. Nr. 21RE3-16(AG3-6/24-2023)  
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas ir pranešėjas), Lino Dagio, Vaidos Paurienės ir Svetlanos Sinkevičienės, sekretoriaujant Ingridai Mačiulienei,

dalyvaujant pareiškėjos atstovams A. B. (*duomenys neskelbtini*) ir A. S. (*duomenys neskelbtini*), viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal Valstybės įmonės Turto bankas skundą atsakovei Šiaulių rajono savivaldybės administracijai dėl Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr.TV16-163(11.58) reikalavimų panaikinimo.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – Pareiškėja ar Turto bankas) Komisijai pateikė skundą „Dėl statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto“, kuriuo prašo panaikinti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos (toliau – ir Atsakovė) 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr.TV16-163(11.58) (toliau – ir Aktas, b. l. 1-3) reikalavimus.

Skunde Turto bankas nurodo, jog 2022 m. gruodžio 7 d. gavo Atsakovės 2022m. gruodžio 1 d. raštą Nr. S-3226(3.39E) „Dėl informacijos apie atliktą patikrinimą“ (toliau – ir Raštas) ir susipažinimui 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr.TV16-163(11.58). Aktas sudarytas Atsakovei patikrinus gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), Šiaulių r., unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (toliau – Pastatas), ½ dalimi nuosavybės teise priklausančio Lietuvos Respublikai ir patikėjimo teise valdomo Turto banko, būklę. Kita ½ Pastato dalis nuosavybės teise priklauso trečiajam asmeniui.

Pažymi, kad Turto bankas pranešimo apie Atsakovo numatomą Pastato patikrinimą, kaip tai numato Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 107 punktą, negavo, todėl Turto banko atstovas patikrinime nedalyvavo ir pateikti pastabas neturėjo galimybės. Akte, tarp nustatytų faktinių duomenų, Atsakovė nurodė: pastatas patikrinimo metu nebuvo naudojamas, dalyje statinio viduje atliekamas remontas; pamatai prastos būklės, daug kur iškritę pamatiniai akmenys; sienos patenkinamos būklės, sienų medinės konstrukcijos vietomis deformuotos, paveiktos drėgmės; stogas patenkinamos būklės, stogo konstrukcijų deformacijų nepastebėta, lietaus nuvedimo sistema įrengta, bet vietomis sulūžusi ir nesandari; langai ir durys patenkinamos būklės, nesandarios angos uždengtos. Akto išvadoje Atsakovė nurodė, kad Pastato būklė patenkinama, vietomis reikalingas remontas. Tarp privalomų vykdyti Pastato savininkams, tarp jų Turto bankui, reikalavimų, Atsakovė nurodė šiuos: organizuoti pamatų remonto darbus, siekiant išvengti tolesnio pamatų irimo ir kitų konstrukcijų deformacijų; atlikti supuvusių ir pažeistų sienų

medinių konstrukcijų keitimo darbus bei apsaugoti nuo tolesnio drėgmės poveikio; atlikti lietaus nuvedimo sistemos remonto darbus bei užtikrinti tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato.

Atsakovė Raštu nustatė 6 mėnesių terminą Akto reikalavimų įvykdymui. Turto bankas nesutinka su nurodytais vykdyti Akto reikalavimais (Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3) dėl žemiau nurodytų priežasčių:

Pirma, ½ Pastato dalį, kartu su ½ dalimi greta esančių priklausinių (ūkiniai ir kiemo statiniais), Turto bankas valdo patikėjimo teise, šių pastatų paveldėjimo teisei perėjus valstybei. Pagal Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo (toliau – Įstatymas) 4 straipsnio 1 dalies 5 punktą, valstybės paveldėto turto administravimas yra viena iš pagrindinių Turto banko funkcijų. Pagal Įstatymo 4 straipsnio 6 dalies 4 punktą, Turto bankas administruodamas valstybės paveldėtą turtą, organizuoja jo pardavimą viešo aukciono būdu Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – Disponavimo įstatymas) 21 straipsnio 4 dalies nustatyta tvarka. Pagal Disponavimo įstatymo 9 straipsnį, valstybės turtas turi būti valdomas vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Efektyvumo principas pagal Disponavimo įstatymo 9 straipsnį reiškia, kad „sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomene“.

Antra, Pastatas su priklausiniais yra įtrauktas į Turto banko generalinio direktoriaus 2022 m. birželio 2d. įsakymu Nr. P1-173 „Dėl valstybės paveldėto nekilnojamojo turto pardavimo“ patvirtinto parduodamo valstybės paveldėto nekilnojamojo turto sąrašą (įsakymo išrašas pridedamas). Pastato pardavimo aukcionas planuojamas 2023 m. I ketvirtį. Aukcione Pastatas bus parduodamas esamos būklės, pirkėjai turi galimybę Pastatą apžiūrėti. Pastatas yra aptvertoje teritorijoje, Turto banko valdoma Pastato dalis nenaudojama. Kaip nurodyta Akte, Pastate neuždengtų angų nėra. Todėl pašalinių asmenų patekimas prie Pastato ar į jo vidų, apribotas. Pagal Akta, pastato būklė yra patenkinama. Nurodytos aplinkybės suponuoja išvadą, kad Pastatas nekelia grėsmės žmonių gyvybei, sveikatai, aplinkai. Akte nurodyti Pastato trūkumai nesudaro kliūčių Pastato pardavimui.

Trečia, Atsakovo įpareigojimas atlikti remonto darbus pagal pirmiau nurodytus 1, 2 ir 3 reikalavimus pareikalauja iš Turto banko remonto darbų apimties ir jų kainos suderinimo su trečiuoju asmeniu – Pastato bendraturčiu, pirkimo procedūros vykdymo, sutarties sudarymo, jos administravimo išlaidų ir papildomų lėšų remonto darbų atlikimui. Šios, Turto banko patirtos išlaidos, nepadidins Turto banko valdomos Pastato dalies vertės rinkoje arba gali ją padidinti neženkliai ir Turto banko nebus atgautos iš viso arba, geriausiu atveju - tik iš dalies. Planuojamą Pastato pardavimo aukcioną, reikės perkelti vėlesniam, neapibrėžtam terminui. Tokiu būdu, Turto banko sprendimas atlikti remonto darbus vykdant Akto reikalavimus, bus nuostolingas ir dėl neatgautų remonto išlaidų ir dėl pajamų už valstybei nereikalingo turto pardavimą gavimo atidėjimo, todėl prieštarauja Disponavimo įstatymo 9 straipsnyje nurodytam turto valdymo efektyvumo principui.

Pareiškėja prašo panaikinti Akto reikalavimus: organizuoti pamatų remonto darbus, siekiant išvengti tolesnio pamatų irimo ir kitų konstrukcijų deformacijų; atlikti supuvusių ir pažeistų sienų medinių konstrukcijų keitimo darbus bei apsaugoti nuo tolesnio drėgmės poveikio; atlikti lietaus nuvedimo sistemos remonto darbus bei užtikrinti tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato

*Atsakovė Šiaulių rajono savivaldybės administracija atsiliepimu (b. l. 27-31) skundą prašo atmesti kaip nepagrįstą.*

Atsakovė atsiliepime cituoja teisės aktų nuostatas, kurios, Atsakovės nuomone, aktualios ginčo nagrinėjimui: Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 21 p., Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 47, 49 straipsnius; Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 (toliau – Reglamentas) 11, 12, 13 punktus.

Atkreipia dėmesį, jog apie numatomą statinio, esančio (*duomenys neskelbtini*) patikrinimą, kaip tai numato Reglamentas 107 punktas, Pareiškėja buvo informuota Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 14 d. raštu Nr. S-3073(3.39E) (b. l. 32-33).

Atlikus statinio, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančio (*duomenys neskelbtini*), patikrinimą priklausančių ½ nuosavybės teise Lietuvos Respublikai ir patikėjimo teise valdomo Turto banko, ir R. Š. (*duomenys neskelbtini*) išsiųstas Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. gruodžio 1 d. raštas Nr. S-3226(3.39E) „Dėl informacijos apie atliktą patikrinimą“ (minėta, toliau – Raštas) ir susipažinimui 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktas Nr. TV16-163(11.58) (minėta, toliau – Aktas).

Pažymi, kad Šiaulių rajono savivaldybės Raštas yra pagrįstas teisės aktais, argumentuotas, todėl atitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) 10 straipsnyje atsakymui keliamus reikalavimus.

Pabrėžia, kad vienas iš pagrindinių Vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 6 punkte įtvirtintų vietos savivaldos principų – savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo principas, vadovaujantis kuriuo, savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Pažymi, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje turi vadovautis VAĮ nustatytais principais, iš kurių vienas yra įstatymo viršenybės principas, reiškiantis, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas savo jurisprudencijoje ne kartą yra išaiškinęs, kad viešojo administravimo subjektas turi teisę atlikti tik tuos veiksmus, kuriuos numato teisės aktų normos, viešojoje teisėje priimta, kad administravimo subjektų veikla yra tiksliai sureguliuota, o galimybės pasirinkti elgesio modelį, nenumatytą teisės aktuose, nėra (2021 m. birželio 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-1828-662/2021, 2012 m. rugsėjo 20 d. nutartis administracinėje byloje A<sup>552</sup>-2853/2012).

Atkreipia dėmesį, kad vadovaujantis Statybos įstatymo 47 straipsniu statinio naudotojas privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus bei suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinį, jeigu tolesnis jo naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. Statinius būtina prižiūrėti taip, kad būtų pasiekti Reglamento 12 punkte nurodyti pagrindiniai statinių techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai: siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploatavimo normų; laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus; profilaktinėmis priemonėmis tausoti (saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo) statinius ir jų konstrukcijas; išvengti statinių griūčių, o joms įvykus arba įvykus stichinėms nelaimėms, išvengti papildomų padarinių ir nuostolių; siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai

Reglamento 13 punkte yra nurodytos statinio konstrukcijos ir elementai, kuriuos būtina prižiūrėti, kad būtų sumažintas klimato ardantysis poveikis ir būtų išlaikomos statinio savybės, atitinkančios esminius statinio reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, maksimaliai sumažinta avarių tikimybė, grėsmė žmonių gyvybei, sveikatai ir aplinkai.

Pažymi, jog Šiaulių rajono savivaldybės administracijos specialistas nustatė ir Akte užfiksavo, kad pamatai prastos būklės, daug kur iškritę pamatiniai akmenys, sienos patenkinamos būklės, sienų medinės konstrukcijos vietomis deformuotos, paveiktos drėgmės, lietaus nuvedimo sistema įrengta, bet vietomis sulūžusi ir nesandari, todėl buvo suformuoti reikalavimai Statinį valdantiems asmenims.

Pažymi, kad už statinio, esančio (*duomenys neskelbtini*), priklausančio ½ nuosavybės teise Lietuvos Respublikai ir patikėjimo teise valdomo Turto banko, būklę ir techninę priežiūrą atsako Turto bankas ir privalo vadovautis Reglamento 12.2 papunkčiu, t. y. turi pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus. Jei nebus atliekami minimi darbai šioje stadijoje (pamatų, supuvusių sienų konstrukcijų ir lietaus nuvedimo sistemos remontas), tai išsaus

didesnes išlaidas ateityje bei padidins statinio avarijos tikimybę. Reglamento 12.3 papunktyje nurodyta, kad reikalinga profilaktinėmis priemonėmis tausoti (saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo) statinius ir jų konstrukcijas. Dėl lietaus nuvedimo sistemos remonto, vadovaujantis Reglamento 13.2 papunkčiu reikalinga, kad būtų tvarkingi įrenginiai, skirti vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų (apskardinimai, latakai, lietvamzdžiai, įlajos, nuogrindos ir kita).

*Byla nutrauktina.*

Ginčas byloje kilo dėl Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr. TV16-163(11.58), teisėtumo.

Pareiškėja nesutinka su Akte nurodytais reikalavimais ir prašo panaikinti Akte nustatytus reikalavimus.

Kaip teigiama atsiliepime, Atsakovė 2022 m. lapkričio 14 d. raštu Nr. S-3073(3.39E) „Dėl numatomo patikrinimo“ (b. l. 32-33) informavo Pareiškėją, jog atsižvelgiant į 2022 m. kovo 18 d. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą Nr. A-407, 2022 m. lapkričio 29 d. 9:30 val. numatomas statinio (unikalus numeris 9195-1003-3017), esančio (*duomenys neskelbtini*), naudojimo priežiūros patikrinimas.

Vykdydama viešojo administravimo funkcijas statinių priežiūros srityje (Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktas), Atsakovė 2022 m. lapkričio 30 d. atliko statinio, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), priklausančio ½ nuosavybės teise Lietuvos Respublikai ir patikėjimo teise valdomo Turto banko, esančio (*duomenys neskelbtini*), patikrinimą. Patikrinimo metu nustatyti statinio faktiniai duomenys nurodyti Akte.

Nustatyti ir Akte užfiksuoti šie statinio faktiniai duomenys: statinys patikrinimo metu nebuvo naudojamas, dalyje statinio viduje atliekamas remontas; pamatai prastos būklės, daug kur iškritę pamatiniai akmenys; sienos patenkinamos būklės, sienų medinės konstrukcijos vietomis deformuotos, paveiktos drėgmės; stogas patenkinamos būklės, stogo konstrukcijų deformacijų nepastebėta, lietaus nuvedimo sistema įrengta, bet vietomis sulūžusi ir nesandari; langai ir durys patenkinamos būklės, nesandarios angos uždengtos; vizualiai apžiūrėjus, statinio būklė patenkinama.

Atsakovė taip pat Akte suformulavo išvadą, jog statinys patikrinimo metu nebuvo naudojamas, statinio būklė patenkinama, vietomis reikalingas remontas.

Atsižvelgiant į nustatytus faktinius duomenis, Pareiškėjai suformuluota rekomendacija: užtikrinti stogo dangos sandarumą bei duoti privalomi reikalavimai: organizuoti pamatų remonto darbus, siekiant išvengti tolesnio pamatų irimo ir kitų konstrukcijų deformacijų; atlikti supuvusių ir pažeistų sienų medinių konstrukcijų keitimo darbus bei apsaugoti nuo tolesnio drėgmės poveikio; atlikti lietaus nuvedimo sistemos remonto darbus bei užtikrinti tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato; prižiūrėti statinį taip, kad būtų kuo ilgiau išlaikomos statinio savybės, atitinkančios nustatytus esminius statinio reikalavimus bei tolesnis statinio naudojimas nekeltų grėsmių žmonių sveikatai, gyvybei ir aplinkai.

Atlikus statinio, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančio (*duomenys neskelbtini*), patikrinimą, Pareiškėjai išsiųstas Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. gruodžio 1 d. raštas Nr. S-3226(3.39E) „Dėl informacijos apie atliktą patikrinimą“ ir susipažinimui 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktas Nr. TV16-163(11.58).

Taigi, Pareiškėja nesutinka su Akte nurodytais tam tikrais reikalavimais ir prašo juos panaikinti. Posėdžio metu Pareiškėjos atstovai nurodė, jog nesutinka dėl to, jog nurodyti defektai nėra tokie, jog būtina remontuoti Pastatą.

Pagrindiniai argumentai, kuriais remiasi Pareiškėja, prašydama panaikinti Akto reikalavimus yra šie. Visų pirma Pareiškėja teigia, jog pagal Disponavimo įstatymo 9 straipsnį, valstybės turtas turi būti valdomas vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Efektyvumo principas pagal Disponavimo įstatymo 9 straipsnį reiškia, kad „sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei“.

Antra, Pareiškėja teigia, jog atsižvelgiant į Akte nustatytus faktinius duomenis, Pastatas nekelia grėsmės žmonių gyvybei, sveikatai, aplinkai. Akte nurodyti Pastato trūkumai nesudaro kliūčių Pastato pardavimui.

Trečia, įpareigojimas atlikti remonto darbus pareikalaus iš Pareiškėjos remonto darbų apimties ir jų kainos suderinimo su trečiuoju asmeniu – Pastato bendraturčiu, pirkimo procedūros vykdymo, sutarties sudarymo, jos administravimo išlaidų ir papildomų lėšų remonto darbų atlikimui, o terminas, per kurį bus realizuotas patikėjimo teise valdomas turtas (Pastatas), bus užvilktas. O tai prieštarautų Disponavimo įstatymo 9 straipsnyje nurodytam turto valdymo efektyvumo principui.

Pareiškėja neginčija Akte nustatytų faktinių duomenų, tačiau prašo naikinti reikalavimus, įpareigojančius Pareiškėją atlikti tam tikrus remonto darbus. Posėdžio metu Pareiškėjos atstovai tvirtino, jog Pastato būklė nėra tokia, jog būtų būtina atlikti Akte nurodytus remonto darbus, Pastato būklė nekelia pavojaus statinyje ar arti jo gyvenantiems, dirbantiems ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. O visais atvejais, kuomet būtina, vykdo viešojo administravimo subjektų nurodymus dėl pastatų mechaninio atsparumo ir atlieka kitus būtiniausius darbus, mažinančius ardančiuosius klimato poveikius. Kaip tai patvirtinančius įrodymus Pareiškėja posėdžio metu pateikė to paties Pastato 2019 m. gruodžio 3 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. TV16-94(11.58) (b. l. 54) ir 2021 m. sausio 28 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. TV16-1(11.58) (b. l. 65).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (minėta, toliau – Statybos įstatymas); Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (toliau – VAĮ); Statybos techninis reglamentas STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 (minėta, toliau – Reglamentas); Šiaulių rajono teritorijoje esančių statinių naudojimo priežiūros taisyklės (toliau – Taisyklės), patvirtintos Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-161 (Suvestinė redakcija nuo 2022-04-29).

Aktas, kuriuo Pareiškėjai nustatyti reikalavimai, surašytas remiantis Taisyklėmis, patvirtintomis Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-161. Taisyklės patvirtintos vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 36 punktu, Statybos įstatymu, VAĮ, Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, Reglamentu.

Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalyje nustatytos, be kita ko, šios statinių naudotojų pareigos: laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus (2 punktas); šio ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą (3 punktas); suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinius, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai (4 punktas).

Statybos įstatymo 49 straipsnio 3 dalyje nustatytos viešojo administravimo subjekto, atliekančio statinio naudojimo priežiūrą, teisės: paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių žmonėms apsaugoti, jeigu būtina, pareikalauti, kad būtų organizuota jų evakuacija, sustabdytas statinio naudojimas, uždrausta bet kokia veikla statinyje (jeigu reikia – ir statinio sklype ar teritorijoje) (1 punktas); nustatyti terminus visiems 1 punkte išvardytiems veiksams įvykdyti ir nedelsiant pranešti statinio savininkui (kai naudotojas nėra statinio savininkas) (2 punktas); kreiptis į policiją, kad būtų laikinai apribotas patekimas į statinio teritoriją ar patalpą, būtų sustabdyti vykdomi darbai, apribotas ar uždraustas transporto eismas, jeigu kyla pavojus aplinkai, viešajai tvarkai, asmens ar valstybės saugumui (3 punktas); Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba teikti administracinių nusižengimų bylas teismui (4 punktas); savo funkcijoms atlikti netrukdomai patekti į naudojamą statinį, išskyrus butus ir kitas gyvenamąsias patalpas, apžiūrėti jį, gauti su statinio naudojimu ir jo technine priežiūra susijusius dokumentus (5 punktas); kartu su statinio techniniu prižiūrėtoju patekti į butus ir kitas

gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti statinio laikančiąsias konstrukcijas, kai statinio apžiūros akte užfiksuotos neleidžiamos statinio laikančiųjų konstrukcijų deformacijos arba gautas statinio bendraturčių pagrįstas pranešimas, kad butas ar kitos gyvenamosios patalpos naudojamos ne pagal paskirtį, dėl statybos darbų bute ar kitose gyvenamosiose patalpose gali būti susilpnintas statinio mechaninis atsparumas ir pastovumas ir dėl to gali kilti statinio griūties grėsmė. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pareigūnas gali pateikti į butą ir kitas gyvenamąsias patalpas jų naudotojų sutikimu, o atsisakius įsileisti, – pateikęs teismo nutartį dėl leidimo įeiti į butą ir (ar) kitas gyvenamąsias patalpas. Butų ir kitų gyvenamųjų patalpų naudotojams ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas turi būti raštu pranešta apie numatytą apžiūros laiką (6 punktas); kreiptis į teismą dėl leidimo įeiti į butą ir (ar) kitas gyvenamąsias patalpas (7 punktas).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas ne kartą konstatavo, kad administraciniai aktai, dėl kurių galima pateikti skundą, pagal Administracinių bylų teisenos įstatymo 5 straipsnio 3 dalies 1 punktą ir 23 straipsnio 1 dalį, yra visi viešojo administravimo subjektų priimti teisės aktai, nepaisant tų aktų formos, taip pat veiksmai (neveikimas), sukeltys asmeniui teisinės pasekmės, t. y. darantys įtaką asmenų teisėms ar įstatymų saugomiems interesams. Remiantis šiomis teisės normomis, administraciniams teismams priskirta nagrinėti administracines bylas dėl viešojo administravimo subjektų priimtų teisės aktų, taip pat veiksmų (neveikimo), darančių įtaką asmenų teisėms ar įstatymų saugomiems interesams, teisėtumo (žr., pvz., 2008 m. rugsėjo 25 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS<sup>525</sup>-540/2008; 2012 m. sausio 9 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS<sup>756</sup>-868/2011; 2016 m. lapkričio 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-881-492/2016). Tuo atveju, kai skundo priėmimo nagrinėti stadijoje akivaizdu, jog skundžiamas aktas negali būti ginčo administraciniame teisme objektu, skundą galima atsisakyti priimti nagrinėti, kadangi, nagrinėdamas skundus dėl teisinių pasekmių negalinių sukelti ir nesukeliančių aktų ar veiksmų, teismas asmens teisių apginti negalėtų, nes net ir skundo tenkinimo atveju asmens teisių ir pareigų apimtis nepasikeistų, o pats procesas būtų iš esmės beprasmis (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. balandžio 6 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS<sup>822</sup>-172/2010, 2015 m. gruodžio 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-1370-624/2015).

Šioje byloje Pareiškėja ginčija Administracijos 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. TV16-163(11.58), kuriame Pareiškėjai suformuluoti reikalavimai: organizuoti pamatų remonto darbus, siekiant išvengti tolesnio pamatų irimo ir kitų konstrukcijų deformacijų; atlikti supuvusių ir pažeistų sienų medinių konstrukcijų keitimo darbus bei apsaugoti nuo tolesnio drėgmės poveikio; atlikti lietaus nuvedimo sistemos remonto darbus bei užtikrinti tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato; prižiūrėti statinį taip, kad būtų kuo ilgiau išlaikomos statinio savybės, atitinkančios nustatytus esminius statinio reikalavimus bei tolesnis statinio naudojimas nekeltų grėsmių žmonių sveikatai, gyvybei ir aplinkai.

Ginčijamu Aktu buvo konstatuoti faktiniai Pastato būklės trūkumai, nustatyti reikalavimai, tačiau juo nebuvo realizuota nė viena iš minėtų Statybos įstatymo 49 straipsnio 3 dalyje numatytų viešojo administravimo subjekto, atliekančio statinio naudojimo priežiūrą, teisių.

Komisija pažymi, jog teismuose ir administracinių ginčų komisijoje nėra nagrinėjami ginčai dėl viešojo administravimo subjektų priimtų konstatuojamojo pobūdžio aktų, juridinę reikšmę turinčių aplinkybių ar faktų nustatymo, kai tai nėra susiję su pareiškėjo galbūt pažeistų materialinių teisių apgynimu teismo sprendimu. Skundžiamo akto kvalifikavimo ir teisinio vertinimo negali lemti vien tam tikri formalūs kriterijai – jo pavadinimas, nurodyta apskundimo tvarka ir pan., o išvada, ar dėl akto gali būti paduotas skundas administraciniuose teismuose, turi būti daroma atsižvelgiant į tokio sprendimo turinį (žr., pvz., 2020 m. gruodžio 9 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-772-492/2020; kt.).

Iš to galima daryti išvadą, jog Akte suformuluoti reikalavimai savo pobūdžiu negali būti laikomi sukeliančiais realias materialines teisinės pasekmes, nes už jų neįvykdymą Akte nėra nustatyta teisinė atsakomybė, Pareiškėjai nėra taikytos sankcijos ar kito pobūdžio apribojančios priemonės. Priešingai, Pareiškėjos atstovai posėdžio metu pabrėžė, jog Aktas neapriboja disponavimu patikėtu turtu, nevaržo Pareiškėjos veiksmų realizuojant Pastatą nustatyta tvarka. Pagrindinis argumentas dėl ko siekiama panaikinti Akto reikalavimus yra tas, jog bus patirtos papildomos

išlaidos, Pastato realizavimo terminas gali prasižesti ir daroma prielaida, jog gali sumažėti Pastato vertė. Ta aplinkybė, jog Pareiškėja, tikėtina, patirs tam tikras materialines išlaidas ateityje, t. y. įgyvendinant Akto reikalavimus bus patirtos realios išlaidos, nesudaro pagrindo išvadai, jog patys reikalavimai savaime sukėlė materialines teisines pasekmes Pareiškėjai.

Taigi, Aktas pats savaime nesukelia teisinių pasekmių, t. y. tokių asmens teisių ir teisėtų interesų pažeidimų, kurie galėtų būti apginti tiek administracinių ginčų komisijoje, tiek teisme. Tai reiškia, kad netgi Pareiškėjo skundo tenkinimo atveju, Komisijos sprendimas neturėtų realios įtakos nei faktų apie pastato būklę konstatavimui, nei pastato savininko / valdytojo teisės aktų pagrindu kylančių pareigų, susijusių su naudojamu pastato priežiūra, vykdymui. Šios išvados nepaneigia ir ateityje galbūt kilsiančios teisinės pasekmės (pvz. civiliniai ginčai su pirkėjais).

Pareiškėja, be kita ko, skunde teigia, jog nebuvo informuota apie numatomą patikrinimą ir pateikė Komisijai Turto banko gautų raštų iš Šiaulių rajono savivaldybės laikotarpiu nuo 2022-11-01 iki 2022-11-30 ataskaitą (b. l. 48). Ataskaitoje nėra duomenų apie tai, jog Atsakovės 2022 m. lapkričio 14 d. raštas Nr. S-3073(3.39E) „Dėl numatomo patikrinimo“ (b. l. 32-33) buvo gautas. Tuo tarpu Atsakovė į bylą pateikė minėto rašto kopiją su metaduomenimis, iš kurių matyti, jog toks raštas buvo parengtas, pasirašytas įgaliotų asmenų, tačiau duomenų, jog toks raštas buvo išsiųstas ar įteiktas Pareiškėjai į bylą nepateikta.

Komisija pažymi, jog ši aplinkybė, ar Atsakovė informavo Pareiškėją apie numatomą patikrinimą, ar ne, šiuo atveju neturi įtakos šiam sprendimui.

Taigi, Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, Komisija sprendžia, jog byla nutrauktina.

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

n u s p r e n d ž i a:

Bylą, pagal pareiškėjos Valstybės įmonės Turto bankas skundą dėl Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr.TV16-163(11.58) reikalavimų panaikinimo, nutraukti.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo dienos bylos šalys gali skusti Regionų apygardos administracinio teismo Šiaulių rūmams Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkas

Giedrius Jakubėnas

Komisijos nariai

Linas Dagys

Vaida Paurienė

Svetlana Sinkevičienė