



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2023 m. vasario 2 d. Nr. 21RE3-18(AG3-5/25-2023)

Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas), Lino Dagio (pranešėjas), Vaidos Paurienės ir Svetlanos Sinkevičienės, sekretoriaujant Ingridai Mačiulienei, dalyvaujant Valstybės įmonės Turto bankas atstovams A. B. (*duomenys neskelbtini*) ir A. S. (*duomenys neskelbtini*),

Komisijos posėdyje išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos Valstybės įmonės Turto bankas skundą atsakovei Šiaulių rajono savivaldybės administracijai dėl 2022 m. lapkričio 30 d. statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr. TV16-165(11.58) dalies panaikinimo,
Komisija

n u s t a t ė:

Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – ir Pareiškėja arba Turto bankas) Komisijos 2023 m. sausio 4 d. skundu (toliau – ir skundas) prašo panaikinti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos (toliau – ir Atsakovė arba Administracija) 2022 m. lapkričio 30 d. statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr. TV16-165(11.58) (toliau – ir Skundžiamas aktas arba Aktas) dalį, kurioje nurodytas reikalavimas Nr.1 „Užtikrinti stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardantysis poveikis“.

Skunde nurodyta, kad Turto bankas 2022 m. gruodžio 7 d. gavo Atsakovės 2022 m. gruodžio 1 d. raštą Nr. S-3228(3.39E) „Dėl informacijos apie atliktą patikrinimą“ (toliau – ir Raštas) ir Skundžiamą aktą, kuris sudarytas Atsakovei patikrinus gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*) unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (toliau – ir Pastatas), nuosavybės teise priklausančio Lietuvos Respublikai ir valdomo Turto banko patikėjimo teise, būklę. Pažymima, kad Turto bankas, pranešimo apie Atsakovės 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 Pareiškėjos atstovas patikrinime nedalyvavo ir neturėjo galimybės pateikti pastabų.

Tarp nustatytų faktinių duomenų, Skundžiamame akte nurodyta, kad patikrinimo metu Pastatas nebuvo naudojamas, nepastebėta pamatų, cokolio pažeidimų, deformacijų, įtrūkimų, sienos patenkinamos būklės; stogas patenkinamos būklės, stogo konstrukcijų deformacijų nėra, ne visur įrengta lietaus nuvedimo sistema, o Akto išvadoje pažymėta, kad Pastato būklė patenkinama, vietomis reikalingas remontas. Tarp Turto bankui privalomų vykdyti reikalavimų Atsakovė nurodė „užtikrinti stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo Pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardantysis poveikis“ (reikalavimas Nr. 1) ir „įstatyti į langus stiklus arba kitaip užtaisyti visas pastato angas, kad krituliai ir pašaliniai asmenys nepatektų į statinio vidų“ (reikalavimas Nr. 2). Reikalavimams įvykdyti buvo nustatytas 6 mėnesių terminas.

Turto bankas pažymi, kad įvykdys reikalavimą Nr. 2 ir užtaisys langų stiklus ir kitas Pastato angas, kad krituliai nepatektų į vidų, bet nesutinka su Atsakovės nuomone, kad pastato neužtaisytos angos yra tokio dydžio, kad per jas į Pastatą galėtų patekti pašaliniai asmenys.

Tačiau Turto bankas nesutinka su Akto reikalavimu Nr.1 „užtikrinti stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo Pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardantysis poveikis“.

Pasak Pareiškėjos, apžiūrėjus Pastato stogą, jo nesandarumų nustatyta nebuvo – jų vietos bei pobūdžio Akte nenurodė ir pati Atsakovė, o tarp Skundžiamo akto faktinių duomenų dėl stogo trūkumų pažymėta tik – „ne visur įrengtą lietaus nuvedimo sistemą“. Todėl reikalavimas užtikrinti stogo dangos sandarumą, kai stogas yra sandarus, Pareiškėjos vertinimu yra nepagrįstas.

Pagal Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo (toliau – ir Turto valdymo įstatymas) 4 straipsnio 1 dalies 5 punktą, valstybės paveldėto turto administravimas yra viena iš pagrindinių Turto banko funkcijų. Pagal minėto 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 – ir 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 visuomenei“.

Pastatas su priklausiniais yra įtrauktas į Turto banko generalinio direktoriaus 2022 m. vasario 7 d. įsakymu Nr. P1-66 „Dėl valstybės paveldėto nekilnojamojo turto pardavimo“ patvirtinto parduodamo valstybės paveldėto nekilnojamojo turto sąrašą. Pradėta sklypo formavimo Pastatui procedūra, ją užbaigus nedelsiant bus paskelbtas aukcionas. Pastatas yra aptvertoje teritorijoje, šiuo metu nenaudojamas, jo durys tvarkingos. Pagal Akta, pastato būklė yra patenkinama, nekyla grėsmė žmonių gyvybei, sveikatai, aplinkai ir lietaus nuvedimo vamzdžių nebuvimas kai kuriose Pastato dalyse, grėsmės nepadidina. Atsakovės įpareigojimas įrengti parduotino Pastato dalyse lietaus nuvedimo vamzdžius, pareikalauti iš Turto banko remonto darbų pirkimo procedūros vykdymo, sutarties sudarymo, jos administravimo išlaidų ir, svarbiausia, papildomų lėšų remonto darbų atlikimui. Šios, Turto banko patirtos išlaidos, nepadidins Pastato vertės rinkoje ir nebus atgautos, todėl prieštarauja Disponavimo įstatymo 9 straipsnyje nurodytam turto valdymo efektyvumo principui.

Atsakovė atsiliepiu nesutinka su Pareiškėjos skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą

Atsiliopime nurodoma, kad ginčo dalyką reglamentuoja Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (toliau – ir Savivaldos įstatymas), Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – ir Statybos įstatymas) ir Statybos techninio reglamento 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 (toliau – ir Techninis reglamentas) nuostatos.

Savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punkte įtvirtinta, kad statinių naudojimo priežiūra yra savivaldybių funkcija. Statybos įstatyme, tarp kitų statinių naudotojų pareigų nurodyta (47 straipsnis), kad statinių naudotojai privalo organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą; suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinius, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai; leisti statinių naudojimo priežiūrą atliekančių viešojo administravimo subjektų pareigūnams patekti į naudojamą statinį ir jį apžiūrėti. Statinių, (išskyrus energetikos objektus ir susisiekimo komunikacijų ir kitų su jomis susijusių inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose) priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos (49 straipsnis) ir tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. Siekiant užtikrinti statinių priežiūros funkciją, savivaldybės atstovai turi teisę netrukdomai patekti į naudojamą statinį, o paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų aplinkiniams, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių

žmonėms apsaugoti ir nustatyti terminus trūkumams pašalinti. Techniniame reglamente nurodyta, kad statinio priežiūros tikslas yra užtikrinti nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. Siekiant įgyvendinti pagrindinius statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždavinius (vienas iš jų – laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus ir siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai) ir mažinant ardančiuosius klimato poveikius, prižiūrėti, kad būtų tvarkingi išorės atitvarų (sienų, stogų, cokolių ir kita), pamatų ir kitų konstrukcijų drėgmę izoliuojantys įrenginiai (izoliacija, drenažiniai sluoksniai ir kita) bei liūčių metu ir tirpstant sniegui ar ledui nesusidarytų vėjo blaškomi vandens srautai, šlakstantys statinių atitvaras ar kitas konstrukcijas.

Atsakydama į Pareiškėjos skundo argumentus, Atsakovė pažymi, kad apie numatomą statinio, esančio (*duomenys neskkelbtini*), patikrinimą, kaip tai numato Techninio reglamento 107 punktą, Pareiškėja buvo informuota Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 14 d. raštu Nr. S-3074(3.39E).

Atlikus Pastato patikrinimą, 2022 gruodžio 1 d. buvo išsiųstas raštas Nr. S-3228(3.39E) „Dėl informacijos apie atliktą patikrinimą“ bei susipažinimui 2022 m. lapkričio 30 d. Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktas Nr. TV16-165(11.58).

Pažymėtina, kad Šiaulių rajono savivaldybės 2022 gruodžio 1 d. raštas Nr. S-3228(3.39E) yra pagrįstas teisės aktais, argumentuotas, todėl atitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 10 straipsnyje atsakymui keliamus reikalavimus, o jį priimdama Atsakovė veikė pagal priimamų sprendimų teisėtumo principą, kad visi priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos specialistas nustatė ir Akte užfiksavo, kad stogas patenkinamos būklės, stogo konstrukcijos deformacijų nėra, ne visur įrengta lietaus nuvedimo sistema ir, be kita ko, pareikalavo „užtikrinti stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo Pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardančiosios poveikis“. Kartu Atsakovė atkreipia dėmesį, kad nebuvo konstatuota, jog stogo danga nesandari, o dangos sandarumą privalu užtikrinti visą statinio naudojimo laiką. Tas pats teigiama ir apie besišlakstantį vandenį – nebuvo konstatuota ir nurodyta, kad jis yra, tiesiog, yra nurodyta, kad atliekant statinio techninės būklės apžiūrą ir stebėjimus, būtų prižiūrima ir užtikrinama, kad toks besišlakstančio vandens ardančiosios poveikis nesusidarytų (Techninio reglamento 13.4 punktą).

Byla nutrauktina.

Kaip jau minėta, skundu prašoma panaikinti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos (minėta, toliau – ir Atsakovė arba Administracija) 2022 m. lapkričio 30 d. statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr. TV16-165(11.58) (minėta, toliau – ir Skundžiamas aktas arba Aktas) dalį dėl nustatyto reikalavimo užtikrinti gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskkelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskkelbtini*)); minėta, toliau – ir Pastatas) stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardančiosios poveikis.

Byloje nustatyta, kad Pastatas nuosavybės teise priklausančio Lietuvos Respublikai ir patikėjimo teise yra valdomas Turto banko (b. l. 10-11). Pastato pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji, pastato baigtumas – 100 proc. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (toliau – ir VSI) 6 straipsnio 21 punktu, Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-407, Administracija nusprendė 2022 m. lapkričio 29 d. atlikti Pastato naudojimo priežiūros patikrinimą (b. l. 24). Administracijos Turto valdymo skyriaus vyriausiasis specialistas atliko Pastato būklės faktinių duomenų patikrinimą ir surašė Skundžiamą aktą (b. l. 3-5). Iš Akto nustatyta, kad viešojo administravimo subjektas Pareiškėjai suformulavo tokius reikalavimus: 1) užtikrinti stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardančiosios poveikis; 2) įstatyti į langus stiklus arba kitaip užtaisyti visas pastato angas, kad krituliai ir pašaliniai asmenys nepatektų į statinio vidų; 3) prižiūrėti statinį taip, kad būtų kuo ilgiau išlaikomos statinio savybės, atitinkančios nustatytus esminius statinio reikalavimus be tolesnis statinio naudojimas nekeltų grėsmės žmonių sveikatai, gyvybei ir aplinkai.

Apie atliktą Pastato patikrinimą ir surašytą Aktą Pareiškėja buvo informuota Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. gruodžio 1 d. raštu Nr. S-3228(3.39E), kuriame, be kita ko, buvo nurodyta reikalavimus įvykdyti per 6 mėnesius (toliau – ir Raštas; b. l. 6-8).

Iš skunde išdėstytų argumentų matyti, kad Pareiškėja iš esmės nesutinka tik su vienu iš trijų reikalavimų, o būtent – užtikrinti stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardantysis poveikis. Savo nesutikimą su minėtu reikalavimu Turto bankas argumentuoja tuo, kad patikrinimo metu nebuvo nustatytas Pastato stogo nesandarumas, Akte nenurodytos nei nesandarios stogo vietos, nei nesandarumo pobūdis, todėl mano, kad toks reikalavimas, yra nepagrįstas.

Šios bylos kontekste pažymėtina, kad viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų, numatytų VSI 6 straipsnio 21 punkte, yra statinių, išskyrus energetikos objektų, susisiekimo komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose, naudojimo priežiūra, atliekama įgyvendinant Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punkte ir Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – ir Statinių priežiūros reglamentas) 102.3 punkte nustatytą kompetenciją. Statinio naudojimo priežiūra – viešojo administravimo subjekto atliekama kontrolė, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka šio įstatymo ir kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus (SĮ 2 straipsnio 55 dalis). Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų, hidrotechnikos statinių ir kitų statinių, techninės priežiūros reikalavimus, kvalifikacinius reikalavimus statinių techniniams prižiūrėtojams, šių statinių techninės priežiūros dokumentų formas bei jų pildymo ir saugojimo tvarką, <...> viešojo administravimo subjektų, išvardytų Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje, atliekamos statinių naudojimo priežiūros, atliekant naudojimo priežiūrą rengiamų statinių naudojimo priežiūros dokumentų formas ir informacijos apie atliktą Naudojimo priežiūrą teikimą <...> nustato Statinių priežiūros reglamentas.

SĮ 49 straipsnio 2 dalyje aiškiai nustatyta, kad statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. Atkreiptinas dėmesys, kad SĮ 49 straipsnio 3 dalyje išdėstytas visas sąrašas viešojo administravimo subjekto, atliekančio statinio naudojimo priežiūrą, teisių. Kiekviena SĮ 49 straipsnio 3 dalyje statinių naudojimo priežiūrą atliekančio subjekto teisių yra skirtingos, savarankiškos. Viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę: 1) paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsizvelgdamas 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); 2) nustatyti terminus visiems 1 punkte išvardytiems veiksams įvykdyti ir nedelsiant pranešti statinio savininkui (kai naudotojas nėra statinio savininkas); 3) 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; 4) 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; 5) 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; 6) kartu su statinio techniniu prižiūrėtoju patekti į butus ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti statinio laikančiąsias konstrukcijas, kai statinio apžiūros akte užfiksuotos neleidžiamos statinio laikančiųjų konstrukcijų deformacijos arba gautas statinio bendraturčių pagrįstas pranešimas, kad butas ar kitos gyvenamosios patalpos naudojamos ne pagal paskirtį, dėl statybos darbų bute ar kitose gyvenamosiose patalpose gali būti susilpnintas statinio mechaninis atsparumas ir pastovumas ir dėl to gali kilti statinio griūties grėsmė. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pareigūnas gali patekti į

butą ir kitas gyvenamąsias patalpas jų naudotojų sutikimu, o atsisakius įsileisti, – pateikęs teismo nutartį dėl leidimo įeiti į butą ir (ar) kitas gyvenamąsias patalpas; 7) kreiptis į teismą 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. Viešojo administravimo subjektų, atliekančių statinio naudojimo priežiūrą, pareigūnai turi teisę reikalauti, kad statinio naudotojas pateiktų privalomuosius statinio priežiūros dokumentus, nurodytus šio įstatymo 50 straipsnyje, ir leistų atlikti jiems pavestas kitas statinio naudojimo priežiūros funkcijas (SĮ 49 straipsnio 4 dalis).

Pagal Statinių priežiūros reglamento 105 punktą, savivaldybių administracijos turi atlikti konkrečių statinių (jo dalių) naudojimo priežiūrą vietoje. Statinių priežiūros reglamento 11 punktas statinio priežiūros tikslą apibrėžia kaip – užtikrinti Statybos įstatymo bei statybos techninių dokumentų nustatytus statinių esminius reikalavimus [9.1] [9.16] per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę [9.1], maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. Statinių priežiūros reglamento 12 ir 13 punktuose yra išdėstyti pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo siekiai ir uždaviniai, tarp kurių – siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai (12.5 papunktis), o taip pat mažinant ardančiuosius klimato (vėjo, lietaus, drėgmės, temperatūrinių pokyčių, saulės radiacijos) poveikius, būtina prižiūrėti, kad būtų tvarkingi išorės atitvarų (sienų, stogų, cokolių ir kita), pamatų ir kitų konstrukcijų drėgmę izoliuojantys įrenginiai (izoliacija, drenažiniai sluoksniai ir kita), būtų tvarkingi įrenginiai, skirti vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų (apskardinimai, latakai, lietvamzdžiai, įlajos, nuogrindos ir kita) (13.1, 13.2 papunkčiai), atitvarų elementų sujungimo siūlėse ir kitose vietose neatsirastų pavojingų deformacijų požymių (plyšių, apsauginių sluoksnių arba ekranų pažeidimų, drenažinių latakų ar vamzdelių užakimo ir kita), laiku būtų pašalinti atitvarinių konstrukcijų apsauginio sluoksnio erozijos židiniai, ypač vyraujančiųjų vėjų kryptimis (13.5, 13.6 papunkčiai) ir kt.

Savo skunde Pareiškėja nekelia klausimo dėl Atsakovės teisės ir pareigos nustatyta tvarka ir priemonėmis vykdyti statinių priežiūrą. Kartu Pareiškėja neneigia savo prievolės visą statinių naudojimo laikotarpį: 1) naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką; 2) laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus; 3) šio ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka organizuoti ir (ar) atlikti statinio techninę priežiūrą; 4) suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinius, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai; 5) leisti statinių naudojimo priežiūrą atliekančių viešojo administravimo subjektų pareigūnams, atliekantiems savo funkcijas, Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka patekti į naudojamą statinį, butą ir kitas gyvenamąsias patalpas ir apžiūrėti juos; pateikti šiems pareigūnams su statinio, buto ir kitų gyvenamųjų patalpų naudojimu ir jų technine priežiūra susijusius dokumentus (SĮ 47 straipsnio 1 dalis). Skundu Pareiškėja taip pat neginčija Aktu nustatytos Pastato faktinės būklės ir patikrinimą atlikusio specialisto padarytų išvadų (pvz. kad Pastato būklė patenkinama, kad vietomis reikalingas remontas), sutinka ir su reikalavimu užtaisyti langų angas, kad pašaliniai asmenys, krituliai nepatektų į statinio vidų.

Turto bankas, kaip minėta, nesutinka su vienu reikalavimu, o būtent užtikrinti Pastato stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardantysis poveikis ir atitinkamai prašo Komisijos šį Aktu nustatytą reikalavimą panaikinti.

Pirmiausia dėl Pareiškėjos ginčijamo reikalavimo pažymėtina, jog juo jokios Pareiškėjos teisės ir pareigos nėra modifikuojamos. Aptariamas reikalavimas pagal pobūdį, iš esmės, atitinka bendras Statybos įstatymo 49 straipsnyje nustatytas statinio naudotojo pareigas, kurių esmė – visą statinio naudojimo laikotarpį užtikrinti, kad būtų laikomasi 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) esminės savybės, prižiūrėti statinį taip (jei reikia remontuoti, rekonstruoti ar nugriauti), kad jis nekeltų

pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai ir kt. Kartu atkreiptinas dėmesys, kad Skundžiamu aktu nebuvo konstatuota, jog dabartinės Pastato būklė yra kritinė, kad Pastato eksploatavimas negalimas ar kad net buvimas šalia jo galbūt kelia grėsmę žmonių sveikatai, gyvybei bei aplinkai. Šias išvadas, susijusias su ginčijamu reikalavimu, be kita ko, aiškiai atsiliepiame patvirtino ir Atsakovė, nurodydama, kad Aktu nebuvo konstatuota, jog Pastato stogo danga nesandari, nebuvo nustatytas ir besišlakstančio vandens ardantysis poveikis, tik Skundžiamu aktu Turto bankui nurodyta, kad Pastatas būtų prižiūrimas ir užtikrinamas stogo dangos sandarumas, vandens nuvedimo sistemos visą pastato naudojimo laiką. Iš Pareiškėjos skundo ir Komisijos posėdyje Turto banko atstovų pozicijos galima spręsti, kad ginčijamą reikalavimą Pareiškėja suprato klaidingai.

Kita vertus, apskritai kalbant apie Skundžiamą aktą, pažymėtina, kad juo buvo konstatuoti faktiniai Pastato būklės trūkumai, išdėstyti nurodymai Pastato priežiūrai ir Raštu nustatytas jų įvykdymo terminas, tačiau juo nebuvo realizuota nė viena iš Statybos įstatymo 49 straipsnio 3 dalyje numatytų viešojo administravimo subjekto, atliekančio statinio naudojimo priežiūrą, teisių. Jau šiame sprendime minėta, kad Administracija, įvertinusi naudojamo statinio keliamos grėsmės pobūdį, gali parinkti ir taikyti atitinkamą įpareigojimą statinio naudotojui pagal SĮ 49 straipsnio 3 dalies 1 punktą. Šiame kontekste taip pat būtina pažymėti, kad savivaldybių administracijos gali taikyti ir administracinę atsakomybę už statinio (jo patalpų) naudojimą pažeidžiant Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir kituose įstatymuose nustatytus reikalavimus ir (ar) naudojimą ne pagal paskirtį, pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksą. Tačiau konkrečiu atveju Skundžiamu aktu jokia teisinė atsakomybė Pareiškėjai netaikoma.

Aktu buvo konstatuoti Pastato faktiniai duomenys apie pastato konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklę, bendrą Pastato būklę (būklė patenkinama), kad Pastatas patikrinimo metu nenaudojamas ir kt. Šiame kontekste atkreiptinas dėmesys, kad administraciniuose teismuose, kaip 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 materialijų teisių apgynimu.

Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akte suformuluoti reikalavimai savo pobūdžiu negali būti laikomi sukeliančiais realias materialines teises pasekmes Pareiškėjai, nes už jų neįvykdymą Akte nėra nustatyta teisinė atsakomybė. Tas pats paminėtina ir apie Raštą, kuriame tik atkartotos kiekvieno statinio naudotojo pareigos, kylančios iš Statybos įstatymo ir atitinkamų Statybos techninių reglamentų, ir nurodyta Pareiškėjai vadovautis pridedamu Aktu. Taigi, Skundžiamas aktas pats savaime nesukelia teisinių pasekmių, t. y. tokių asmens teisių ir teisėtų interesų pažeidimų, kurie galėtų būti ginami Komisijoje. Tai reiškia, kad net tenkinus Pareiškėjos skundą ir panaikinus Akto dalį dėl reikalavimo užtikrinti Pastato stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, Komisijos sprendimas neturėtų realios įtakos nei faktų apie pastato būklę konstatavimui, kurių Pareiškėja ir neginčija, nei Turto bankui teisės aktų pagrindu kylančių pareigų, susijusių su naudojamo pastato priežiūra, vykdymui.

Šioje byloje nekeliamas ginčas dėl Pastato naudojimo pažeidžiant Statinių priežiūros reglamento ar Statybos įstatyme nustatytus, ar kt. reikalavimus, todėl nesprendžiama, ar Pareiškėja tinkamai įgyvendina teisės aktuose nustatytas Pastato naudotojo pareigas. Kitu atveju Statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo aktas galėtų būti vertinamas kaip tarpinis viešojo administravimo subjekto aktas, kurio pagrindumas būtų patikrinamas pvz. administracinio nusižengimo teisenos metu. Tokią teisės normų taikymo praktiką formuoja Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT) panašaus pobūdžio bylose (žr., pvz., LVAT 2021 m. sausio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS-15-575/2021, 2021 m. vasario 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-276-492/2021). Kartu, jei būtų sprendžiama dėl tinkamo/netinkamo teisės aktuose nustatytų statinio naudotojo pareigų vykdymo, tokioje byloje galėtų būti patikrintas ir įgaliotų savivaldybės administracijos atstovų veiksmų organizuojant ir vykdant statinio naudojimo priežiūros patikrinimo teisėtumas. Kadangi Pareiškėjos skundo argumentai, jog 2022 m. lapkričio 30 d. Pastato patikrinimas buvo atliktas jos neinformavus ir patikrinime nedalyvaujant, šiuo atveju neturi įtakos Komisijos sprendimui, todėl jie plačiau neaptarinėtini.

Komisija, atsižvelgusi į anksčiau išdėstytas aplinkybes, daro išvadą, kad Skundžiamo akto dalies teisėtumas negali būti savarankišku administracinės bylos dalyku, kadangi Aktas, o tuo labiau bendro pobūdžio iš teisės aktų statinių naudotojams kylantis reikalavimas užtikrinti Pastato stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardantysis poveikis – savaime nesukelia realių materialinių teisinių pasekmių Pareiškėjai. Kadangi ginčo dėl Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 30 d. statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr. TV16-165(11.58) dalies, kuria Pareiškėjai nustatyta užtikrinti Pastato stogo dangos sandarumą bei tinkamą vandens nuvedimą nuo pastato, kad nesusidarytų besišlakstančio vandens ardantysis poveikis, panaikinimo nagrinėjimas nepriskirtinas Komisijos kompetencijai, todėl administracinė ginčo byla nutraukta.

Kiti Pareiškėjos skunde išdėstyti argumentai, Komisijos vertinimu, nėra aktualūs sprendžiant šią administracinę bylą ir nekeičia šiame sprendime padarytų išvadų, todėl Komisija jų šiame sprendime detaliau neaprašinėja. Šiame kontekste paminėtina, kad Europos Žmogaus Teisių Teismo ir LVAT praktikoje ne kartą pažymėta, jog teismo pareiga pagrįsti priimtą sprendimą neturėtų būti suprantama kaip reikalavimas detaliai atsakyti į kiekvieną argumentą (EŽTT 1994-04-19 sprendimas Van de Hurk prieš Olandiją; 1997-12-19 sprendimas Helle prieš Suomiją; 2011 m. lapkričio 14 d. LVAT administracinė byla Nr. A261-3555/2011).

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 Valstybės įmonės Turto bankas skundą dėl Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 30 d. statinio būklės faktinių duomenų patikrinimo akto Nr. TV16-165(11.58) dalies panaikinimo nutraukti.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo dienos bylos šalys gali skųsti 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