



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

SPRENDIMAS

2023 m. balandžio 3 d. Nr. 21RE-227 (AG-125/02-2023)
Vilnius

Lietuvos administracinių ginčų komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš narių Eglės Bilevičiūtės (Komisijos posėdžio pirmininkė), Vilmos Drigotienės (pranešėja) ir Vytauto Kurpuveso, sekretoriaujant Agnei Paluckaitei,

dalyvaujant pareiškėjo uždarnosios akcinės bendrovės „Atgimimo studija“ atstovei advokatei V.E.,

Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka (nuotoliniu būdu) išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo uždarnosios akcinės bendrovės „Atgimimo studija“ skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. sausio 26 d. rašto Nr. A256-85/23(2.15.2.48E-STR) panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

Uždaroji akcinė bendrovė „Atgimimo studija“ (toliau – pareiškėjas, Bendrovė) skundu prašo Komisijos: 1. panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Administracija, atsakovas) Statybos reglamentavimo skyriaus (toliau – ir Skyrius) 2023 m. sausio 26 d. raštą Nr. A256-/23(2.15.2.48E-STR) (Komisijos pastaba – pagal rašto metaduomenis rašto numeris yra A256-85/23(2.15.2.48E-STR)) (toliau – ir 2023 m. sausio 26 d. Raštas, Raštas); 2. įpareigoti atsakovą iš naujo išnagrinėti Bendrovės prašymą išduoti pažymą jos patalpų (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), (duomenys neskelbtini) (toliau – Patalpa), padalijimui į tris turtinius vienetus pagal pateiktą projektą; 3. įvertinti Administracijos Statybos reglamentavimo skyriaus vyresn. specialisto A. M. S. (toliau – Specialistas) veiksmus, sąmoningai varžant Bendrovės nuosavybės teisę ir sudarant Bendrovei nuostolius. Paaiškinu, kad Administracijos Statybos reglamentavimo skyriaus Specialistas 2022 m. spalio 14 d. raštu Nr. A256-1029/22(2.15.2.48E-STR) (toliau – ir Raštas, 2022 m. spalio 14 d. Raštas) informavo, jog nuspręsta nepritarti Bendrovės prašymui išduoti pažymą jos Patalpų padalinimo į tris turtinius vienetus parengtam projektui („Administracinio pastato adresu (duomenys neskelbtini), administracinės patalpos Nr. 32, patalpų padalinimo į tris turtinius vienetus, atliekant paprastojo remonto darbus, schema“) (toliau – Projektas). Bendrovė Raštą apskundė Komisijai, kuri 2022 m. gruodžio 16 d. sprendimu Nr. 21R-(AG-634/04-2022) tenkino Bendrovės skundą ir grąžino Bendrovės prašymą nagrinėti iš naujo. Bendrovės atstovė tuo pačiu iš Projekto panaikino patalpas, kuriose būtų galima įrengti dušus tuo tikslu, kad Specialistui nekiltų abejonių, jog padalintos Patalpos bus naudojamos gyvenamajai paskirčiai. Specialistas 2023 m. sausio 26 d. Raštu ir vėl atsisakė išduoti pažymą Patalpų padalijimui.

Specialistas ne tik nesivadovavo Komisijos Sprendimu, tačiau ir vėl visiškai nemotyvuotai sprendė, jog Patalpos bus naudojamos gyvenamajai paskirčiai, nuroydamas lygiai tuos pačius motyvus (prielaidas), kaip ir Rašte. Nesupranta Specialisto prielaidos, jog Patalpos bus naudojamos gyvenamai paskirčiai. Pareiškėjo teigimu, jei manys, kad jo komercinius tikslus atitinka Patalpų paskirties pakeitimas į gyvenamąsias, tai atliks visas procedūras, kurios tam yra būtinos. Tačiau šiuo metu Pareiškėjas neketina keisti Patalpų paskirties, kadangi turi tikslą jas padalijus į mažesnius vienetus arba išnuomoti, arba parduoti, nes mano, kad tokiu būdu optimaliai išnaudos savo nuosavybę ir gaus didžiausią pelną. Pareiškėjo teigimu, Specialisto elgesys nėra suderinamas su geru viešuoju administravimu; Bendrovės nuosavybės teisės net keturis mėnesius nepagrįstai ribojamos.

Teigia, kad ankstesniame skunde Komisijai dėl Rašto Bendrovė nurodė, jog kategoriškai nesutinka su Specialisto prielaidomis, jog prašomos atidalinti Patalpos bus naudojamos gyvenimui. Bendrovė jai nuosavybės teise priklausančias 150,23 kv. m. patalpas nutarė padalinti, atsižvelgdama į įmonės finansinę padėtį. Bendrovė yra gavusi prašymų išnuomoti dalį patalpų advokatų kontorai, psichologo kabinetui, patalpų dalies nuoma domėjosi užsienio subjektas savo veiklos biurui ir kt. Šie asmenys pageidauja atskirų patalpų dėl klientų privatumo ir konfidencialumo. Be to, išnuomojus dalį patalpų, likusia dalimi naudotųsi pati Bendrovė; atsižvelgė ir į informaciją apie būsimą administracinių patalpų trūkumą Vilniuje. Pažymi, kad Lietuvos Konstitucija garantuoja teisę savininkui nuosavybės teisės įgyvendinimą, teisės aktai įpareigoja viešojo administravimo subjektus netrukdyti jos realizuoti, nesudaryti biurokratinių kliūčių. Projektu Bendrovė bando spręsti įmonės išlikimo ir ekonominės naudos gavimo klausimus; svarstyti ir dalies Patalpų pardavimo klausimą, jei iškiltų tokia būtinybė.

Mano, kad dalis Specialisto nurodytų teisės aktų cituojami nepagrįstai, nes Bendrovė neketina vystyti naujų statybų ir įsiterpti į urbanistinę ir gamtinę aplinką, miesto kraštovaizdį ir pan., bet siekia paprastojo remonto būdu padalinti savo patalpas; Specialisto išvados nesuderinamos su gero viešojo administravimo principu, protingumo kriterijumi, neatitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 8 straipsnio 1 dalies reikalavimų. Specialisto Rašto išvada iš esmės paremta vieninteliu argumentu – jo vaizduote, prielaida, jog Projektas galbūt parengtas Patalpų padalijimui į gyvenamąsias patalpas. Administracinis aktas negali būti paremtas darbuotojo fantazijomis, juo labiau, kad Projekto aiškinamajame rašte nėra nurodyta tokia galimybė, o kartu su Projektu pateiktas Bendrovės akcininkės sprendimas taip pat įrodo Patalpų padalijimo tikslus. Jokie Bendrovės derinimui pateikti dokumentai neleidžia daryti tokios prielaidos, kokią Rašte padarė Specialistas. Pažymi, kad jei Bendrovė nuspręš, kad naudingiau pakeisti Patalpų paskirtį į gyvenamąją, tai bus padaryta laikantis visų reikalavimų, šiuo metu tokių planų neturi.

Bendrovės manymu, Raštu Specialistas išreiškė aiškų nepasitikėjimą Bendrove, kaip galimai siekiančia apgauti Skyrių, nors tam nėra pagrindo, nes ji veikia skaidriai, jos reputacija nepriekaištinga, arba jo atsisakydamas išduoti pažymą turi kitų, galbūt korupcinių apraiškų. Raštas pažeidžia Bendrovės interesus, gali sukelti neigiamas pasekmes, tame tarpe bankrotą. Dėl šių priežasčių Raštas naikintinas. Pažymi, kad 2023 m. sausio 26 d. Raštas yra analogiškas Raštui ir prašo atsižvelgti į minėtame jos skunde Komisijai dėl Rašto nurodytus argumentus ir jų iš naujo nekartoja (1 t., b. l. 1–3).

Komisijos posėdžio metu pareiškėjo atstovė palaikė skunde išdėstytus argumentus ir poziciją.

Administracija su skundu nesutinka, prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą. Paaiškinu, kad planuojant patalpų formavimą, būtinas kompleksiškas požiūris į jo aplinkoje esančias viešąsias erdves. Šį principą diegia 10 architektūros taisyklių (toliau – Taisyklės), kurioms pritaria Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. posėdžio Nr. 41 protokoliniu nutarimu priimant sprendimą dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo. Taisyklės priimtos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 30-3837/22 „Dėl Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių tvirtinimo“. Viena iš šių taisyklių yra „Faktinio turinio viršenybė“ – vertinant sprendinius taikyti faktinio turinio viršenybę prieš biurokratinę formą, t. y. vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir kiti rodikliai. Esant neatitikčių tarp faktinio turinio ir biurokratinės formos, reikalaujama, kad planuojamo statinio poveikis urbanistinei ir gamtinei aplinkai būtų vertinamas pagal turinį, bet ne pagal formą.

Pažymi, kad pareiškėjo patalpos yra negyvenamosios patalpos, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė. Vertinant pareiškėjo 2023 m. sausio 20 d. prašymą buvo atsižvelgta į jo 2022 m. rugsėjo 5 d. prašymą. 2023 m. sausio 20 d. schemos sprendiniai yra labai panašūs į 2022 m. rugsėjo 5 d. schemos sprendinius. Nors 2023 m. sausio 20 d. schemoje galimos dušo kabinos nevaizduojamos (kurios matomos 2022 m. rugsėjo 5 d. schemoje), bet vietos jų įrengimui paliktos. Kaip matyti iš 2023 m. sausio 20 d. schemos, formuojamos mažesnės patalpos galimiems miegamiesiems kambariams bei nišos virtuvėms. Įvertinus visą pateiktą medžiagą, mano, kad schemoje bandoma nuslėpti tikruosius tikslus, kurie numatyti nuo pat pradžių siekiant supaprastinta tvarka gauti pažymą, negaunant statybą leidžiančio dokumento. Norint pakeisti patalpų paskirtį, turi būti rengiamas paskirties keitimo projektas, kuriam išduodamas statybą leidžiantis dokumentas.

Teigia, kad pareiškėjo projekto sprendiniai neatitiko Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytų architektūros kokybės kriterijų: urbanistinio integralumo; atitikties darnaus vystymosi principui; vientisos architektūrinės idėjos; estetikos ir kt. Architektūrinė išraiška bei tūrinis sprendimas turi būti kontekstualūs aplinkai, turi koncentruotis į integralumą, proporcijas, įtaką miestovaizdžiui, ir dėl to savivaldybė, siekdama maksimalaus sprendimų priėmimo skaidrumo ir rinkos dalyvių lygiateisiškumo, remdamasi šiais iš anksto paskelbtais ir visiems statytojams vienodais kriterijais (Taisyklėmis), vertina visų savivaldybei derinti ir tvirtinti pateiktų sprendinių architektūrinių ir urbanistinių sprendinių kokybę. Remiasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. gegužės 18 d. nutarimo Nr. 554 „Dėl Lietuvos Respublikos architektūros politikos krypties aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas) 2 punktu, 33.1 papunkčiu. Teigia, kad priimant sprendimą, vadovaujasi architektūriniais ir urbanistiniais reikalavimais, į kuriuos turi būti atsižvelgiama pagal Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo bei Aprašo reikalavimus.

Remiasi 2016 m. gruodžio 30 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-971 dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas, STR1.07.03:2017) 121 punktu; jei nustatoma, kad naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamojo turto daiktai, arba būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį, įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas visus pateiktus dokumentus grąžina prašymo pateikėjui, raštu nuroydamas atsisakymo išduoti pažymą motyvus; pakartotinai pateikus prašymą, procedūros atliekamos nustatyta tvarka iš naujo.

Nurodo, kad Komisijos 2022 m. gruodžio 16 d. sprendimas Nr. AG-634/04-2022 apskūstas Vilniaus apygardos administraciniam teismui (bylos Nr. e13-2960-484/2023), juo negalima vadovautis, nes jis nėra įsiteisėjęs. Neaišku, kodėl pareiškėjas kreipėsi su nauju prašymu į Administraciją, jei yra įsitikinęs, jog Komisijos 2022 m. gruodžio 16 d. sprendimu situaciją išsprendė.

Pažymi, kad byloje nėra įrodymų, patvirtinančių teiginius dėl prašymų išnuomoti dalį patalpų, pageidaujama atskirų patalpų ir kt., kad Specialistas sąmoningai varžo pareiškėjo nuosavybės teisę.

Akcentuoja, jog pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį galimai nėra susijusi su nuomos draudimo galimybe; nėra nustatyta, kad yra draudžiama nuomoti ar atlikti remonto darbus be tokios pažymos. Neaišku, kodėl pareiškėjas kreipėsi dėl pažymos gavimo, jei planuoja nuomoti patalpas, o nuomai tokia pažyma nėra privaloma. Pažymi, kad pareiškėjui inicijavus bylą Nr. AG-634/04-2022, jis nenurodė, kad planuoja parduoti savo turtą, o šioje byloje nurodo, kad svarstyti ir dalies Patalpų pardavimo klausimą. Teiginiai, kad neva yra varžomos jo teisės yra neįrodyti ir turėtų būti atmestini.

Mano, kad dėl pareiškėjo reikalavimo įvertinti Specialisto veiksmus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 1 punktu, yra pagrindas svarstyti šios ginčo dalies nutraukimo klausimą.

Teigia, kad 2023 m. sausio 26 d. Raštas atitinka VAI 3 straipsnio principus, yra išsamus, jame nurodytas tiek teisinis, tiek faktinis pagrindas, detaliam išdėstytos faktinės aplinkybės ir identifikuoti faktai bei paaiškinta kaip jie koreliuoja su teisiniu reglamentavimu, jis yra teisėtas ir pagrįstas, todėl jo naikinti nėra jokio teisinio pagrindo (1 t., b. l. 74–79).

Administracija atsiliepime prašo skundą nagrinėti Administracijos atstovams nedalyvaujant.

Skundas tenkintinas

Bylos medžiaga nustatyta, kad pareiškėjas prašymu (Administracijoje registruotas 2022 m. rugsėjo 5 d., reg. Nr. A688-219/22, kuris adresuotas Administracijai ir Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir Inspekcija)), prašė išduoti pažymą patalpų padalinimui į tris turtinius vienetus parengtam Projektui; kartu teiktas projektas ir kiti dokumentai (1 t., b. l. 103–105, 160 – 192, 2 t., 1–16).

Administracija 2022 m. rugsėjo 8 d. raštu Nr. A256-901/22(2.15.2.48E-STR) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresu (duomenys

neskelbtini)“ atsisakė išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį (1 t., b. l. 106–108).

Pareiškėjas prašymu (Administracijoje gautas 2022 m. spalio 12 d., reg. Nr. A688-253/22, adresuotas Administracijai ir Inspekcijai) prašė išduoti pažymą patalpų padalinimui į tris turtinius vienetus parengtam Projektui. Iš prašymo matosi, jog kartu teikiamas projektas ir kiti dokumentai (1 t., b. l. 91–93).

Administracija 2022 m. spalio 14 d. raštu Nr. A256-1029/22(2.15.2.48E-STR) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresu (duomenys neskelbtini)“ atsisakė išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį. Informuojama, kad planuojant patalpų formavimą, būtinas kompleksiškas požiūris į jo aplinkoje esančias viešąsias erdves. Šį principą diegia Taisyklės, kurioms pritaria Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. posėdžio Nr. 41 protokoliniu nutarimu, priimant sprendimą dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo. Nurodyta, kad kartu su prašymu pateiktoje schemoje nurodytiems sprendiniams nuspręsta nepritarti, kadangi sprendiniai neatitinka Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytų architektūros kokybės kriterijų: urbanistinio integralumo; atitikties darnaus vystymosi principui; vientisos architektūrinės idėjos; estetikos ir t. t. Pažymima, kad priimant sprendimą vadovaujamosi architektūriniais ir urbanistiniais reikalavimais. Nurodo, kad jei savivaldybės darbuotojas, nagrinėjantis konkretų prašymą mato, kad galbūt formuojamos gyvenamosios paskirties patalpos, tai ir yra taikomas faktinio turinio principas, kuris ir teigia, kad svarbu yra faktinio turinio viršenybė, o ne biurokratinė forma, kad formaliai paskirtis neplanuojama keisti. Remiasi Reglamento 121 punktu, teigia, jog įvertinus, kad norimas suformuoti patalpas galbūt bus siekiama panaudoti gyvenimui, laikytina, kad, siekiant naudoti patalpas pagal numatomą paskirtį, galbūt turėtų būti keičiama ir paskirtis arba pateiktini dokumentai, kad patalpų naudojimui gyvenamajai funkcijai yra įrengta visa reikalinga infrastruktūra (1 t., b. l. 94–96).

Iš prijungtos Komisijos bylos AG-634/04-2022 medžiagos matosi, jog pareiškėjas, nesutikdamas su Administracijos 2022 m. spalio 14 d. Raštu, kreipėsi su skundu į Komisiją dėl šio rašto panaikinimo ir įpareigojimo iš naujo išnagrinėti pareiškėjo prašymą išduoti pažymą Patalpos padalinimui į tris turtinius vienetus pagal pateiktą projektą. Komisija 2022 m. gruodžio 16 d. sprendimu Nr. 21R-657 (AG-634/04-2022) pareiškėjo skundą tenkino, panaikino Administracijos 2022 m. spalio 14 d. sprendimą ir įpareigojo iš naujo išnagrinėti pareiškėjo prašymą. Komisija sprendime priėjo prie išvados, kad byloje ginčijamas Administracijos sprendimas yra iš esmės neteisėtas, jame tik išvardinti Architektūros įstatymo 11 straipsnyje įtvirtinti kriterijai, nurodoma, kad jų neatitinka, be to, remiamasi ir Taisyklėmis, kurios neatitinka norminio teisės akto privalomojo pobūdžio kriterijų, nėra paskelbtos kaip nustatyta Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatyme. Kadangi ginčijamas sprendimas yra grindžiamas oficialiai teisės akto reikalavimų neatitinkančiomis Taisyklėmis, kurios, kaip atsakovė abstrakčiai nurodė, kad vertinant projektus, taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas, tačiau jokio konkretaus vertinimo ir šiuo aspektu neatliko, todėl skundžiamas sprendimas iš esmės savo turiniu prieštarauja VAĮ 10 straipsnio nuostatomis, tai yra absoliutus pagrindas naikinti sprendimą; sprendime turi būti pateikti aiškūs motyvai ir pareiškėjo pateiktos dokumentacijos vertinimas (2 t., b. l. 128 – 135).

Atsakovas atsiliepime nurodė ir Komisija Lietuvos teismų informacinės sistemos LITEKO duomenimis nustatė, jog Vilniaus apygardos administraciniame teisme nagrinėjama byla Nr. eI3-2960-484/2023 pagal Administracijos skundą dėl Komisijos 2022 m. gruodžio 16 d. sprendimo Nr. 21R-657 (AG-634/04-2022) panaikinimo (2 t., b. l. 36–49).

Pareiškėjas prašymu (Administracijoje registruotas 2023 m. sausio 20 d., reg. Nr. A688-15/23, adresuotas Administracijai ir Inspekcijai), prašė išduoti pažymą patalpų padalinimui į tris turtinius vienetus parengtam Projektui; kartu su prašymu pateikė Projektą (1 t., b. l. 5–51, 97–99, 109–159).

Administracija 2023 m. sausio 26 d. Raštu Nr. A256-85/23(2.15.2.48E-STR) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresu (duomenys neskelbtini)“ atsisakė išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį. Informavo, kad rengiant schemą projektuotojas privalo schemas

dokumentuose pagrįsti, kad patalpos, suformuotos atskirais nekilnojamojo turto objektais, bus naudojamos pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, atsižvelgiant į konkrečios paskirties statiniams (patalpoms) taikytinus normatyvinių statybos techninių, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų joms nustatytus reikalavimus. Atkreipė dėmesį į tai, kad remiantis pateiktu Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, nagrinėjamas objektas yra negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė; išanalizavus prašymą matosi, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, kuriuose vėliau galima įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas. Informuoja, kad Vilniaus miesto savivaldybės taryba yra pritarusi Taisyklėms, jos patvirtintos 2022 m. gruodžio 27 d. Administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3837/22 „Dėl Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių tvirtinimo“. Pažymi, kad vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir panašiai. Esant neatitikčių tarp faktinio turinio ir biurokratinės formos, reikalaujama kad planuojamos statybos poveikis urbanistinei ir gamtinei aplinkai būtų vertinamas pagal turinį, bet ne pagal formą. Nurodo, kad norint pakeisti patalpų paskirtį, turi būti rengiamas paskirties keitimo projektas, kuriam pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą (toliau – Statybos įstatymas) išduodamas statybą leidžiantis dokumentas, išdėsto šiuo tikslu reikalingų dokumentų rengimo ir pateikimo tvarką. Informuoja, kad VAĮ 11 straipsnio 3 dalyje 2 ir 3 punktuose nurodoma, kad prašymas gali būti nenagrinėjamas, jeigu jis grindžiamas akivaizdžiai tikrovės neatitinkančiais faktais, paaiškėja, kad dėl to paties klausimo atsakymą yra pateikęs arba sprendimą yra priėmęs viešojo administravimo subjektas, į kurį kreiptasi, arba kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas ir asmuo nepateikia naujų duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą (1 t., b. l. 52–54, 100–102).

Pareiškėjas, nesutikdamas su 2023 m. sausio 26 d. Raštu, pateikė Komisijai skundą, prašydamas šį Raštą panaikinti ir įpareigoti iš naujo nagrinėti jo prašymą bei įvertinti Specialisto veiksmus, sąmoningai varžant Bendrovės nuosavybės teisę ir sudarant Bendrovei nuostolius.

Komisija 2023 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. 21RE-124 priėmė nagrinėti pareiškėjo skundo dalį dėl reikalavimo, kuriuo prašoma panaikinti Administracijos 2023 m. sausio 26 d. Raštą bei dėl išvestinio skundo reikalavimo, kuriuo prašoma įpareigoti atsakovą iš naujo išnagrinėti Bendrovės prašymą išduoti pažymą jos Patalpų padalijimui į tris turtinius vienetus pagal pateiktą projektą, o pareiškėjo skundo dalį dėl reikalavimo, kuriuo prašoma įvertinti Administracijos Statybos reglamentavimo skyriaus Specialisto veiksmus, sąmoningai varžant Bendrovės nuosavybės teisę ir sudarant Bendrovei nuostolius, atsisakė priimti nagrinėti (1 t., b. l. 57–60).

Atsižvelgiant į tai, nagrinėjamoje byloje sprendžiama dėl Administracijos 2023 m. sausio 26 d. Rašto, kuriuo atsisakyta pareiškėjui išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį, teisėtumo ir pagrįstumo bei dėl Administracijos įpareigojimo atlikti veiksmus.

Pareiškėjas skunde nurodė ir pareiškėjo atstovė Komisijos posėdžio metu nesutikimą su ginčijamu Raštu grindė tuo, jog Administracijos atsisakymas pagrįstas prielaidomis, jog prašomos atidalinti Patalpos bus naudojamos gyvenimui bei kad 2023 m. sausio 26 d. Raštas nemotyvuotas ir neatitinka VAĮ reikalavimų.

Atsakovas ginčijamą 2023 m. sausio 26 d. Raštą grindė Reglamento nuostatomis, Taisyklių 13 punktu, Statybos įstatymo nurodytomis nuostatomis dėl statybą leidžiančio dokumento išdavimo tvarkos bei VAĮ 11 straipsnio 3 dalies 2 ir 3 punktais.

Reglamentas (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2022 m. gegužės 1 d.) nustato, be kita ko, naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo (kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas statinyje, statinius ir (ar) patalpas padalijant, atidalijant, sujungiant, perdalijant) tvarką (1.4 papunktis).

Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimas reglamentuojamas Reglamento IX skyriuje, 112 – 122 punktuose.

Pagal Reglamento 113 punktą, formuojant naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus nustatyta tvarka užbaigtuose statyti statiniuose Reglamento 118 punkte nurodytais būdais, rengiama Reglamento 114 punkte nurodytos sudėties naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schema.

Reglamento 118 punkte nustatyti atvejai, kada atliekamos Reglamento 119–122 punktuose nustatytos procedūros. Pagal Reglamento 118.1 papunktį šios procedūros, be kita ko, atliekamos padalijant ar atidalijant patalpą į dvi ar daugiau patalpų, jas formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų patalpų paskirtis tokia pati, kaip ir buvusios prieš padalijimą ar atidalijimą patalpos paskirtis.

Pagal Reglamento 119 punktą, parengus schemą, statinių ar patalpų savininkai ar valdytojai kreipiasi į Subjektą (Komisijos pastaba – savivaldybės administraciją), pateikdami laisvos formos prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį, patvirtinančią, kad nekilnojamojo turto kadastro objektus suformavus kaip naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, jie galės būti naudojami pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo. <...>.

Reglamento 120 punkte nustatyta, kad subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas, gavęs visus 119 punkte nurodytus dokumentus, ne vėliau kaip kitą darbo dieną įregistruoja prašymą. Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas turi patikrinti, ar schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo, ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojantieji daiktai, t. y. ar numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas (statinius), atskirtos (prireikus įrengtos naujos) inžinerinės sistemos, išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimai. Patikrinama, ar dėl schemoje numatytų pertvarkymų reikia keisti statinio (-ių) paskirtį.

Jei patikrinus 119 punkte nurodytus dokumentus nustatoma, kad schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo ir naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojantieji daiktai, ir nebūtina keisti statinio (-ių) paskirties, Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos išduoda Reglamento 12 ar 13 priede nustatytos formos pažymą. Jei nustatoma, kad schemą parengė neturintis teisės rengti tokią schemą asmuo ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojantieji daiktai, arba būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį, Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos visus pateiktus dokumentus grąžina prašymo pateikėjui, raštu nuroydamas atsisakymo išduoti pažymą motyvus. Pakartotinai pateikus prašymą, procedūros atliekamos šiame skyriuje nustatyta tvarka iš naujo (Reglamento 121 punktas).

Pagal Reglamento 122 punktą, gavęs Reglamento 12 ar 13 priede nustatytos formos pažymą, jei būtina, atlikęs statinio paprastojo remonto darbus ir suformuotų naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų kadastrinius matavimus, statinio (patalpos) savininkas ar valdytojas pateikia ją nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui kaip pagrindą įregistruoti nekilnojamojo turto registre patalpų ar statinių kadastro duomenų pakeitimus.

Iš aptarto teisinio reguliavimo matosi, jog savivaldybės administracija išduoda pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį arba motyvuotai atsisako išduoti pažymą Reglamento 121 punkte nurodytais atvejais, t. y. nustačius, kad schemą parengė neturintis teisės rengti tokią schemą asmuo *ar* naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojantieji daiktai, *arba* būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį.

Bylos duomenimis nustatyta, kad pareiškėjas, siekdamas gauti pažymą apie Patalpose naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį, su 2023 m. sausio 20 d. prašymu kreipėsi į Administraciją. Pareiškėjas analogiško turinio prašymus dėl pažymos išdavimo, kaip ir 2023 m. sausio 20 d. teiktas prašymas, teikė Administracijai ir 2022 m. spalio 12 d. bei 2022 m. rugsėjo 5 d., kartu teikdamas ir parengtus Projektus. Komisijos posėdžio metu pareiškėjo atstovė paaiškino, kad su 2023 m. sausio 20 d. prašymu buvo pateiktas pataisytas Projektas, kad atsakovui nekiltų abejonių dėl patalpų paskirties. Administracijos 2023 m. sausio 26 d. Rašte nurodoma, kad „nagrinėjamas objektas yra negyvenamoji patalpa – administracinės patalpos, kurių paskirtis – administracinė, išanalizavus prašymą, kuriame matyti, kad formuojamuose turtiniuose vienetuose atvaizduotos patalpos, kuriuose vėliau galima įrengti sanitarinių mazgų, virtuvių, gyvenamųjų patalpų zonas“, tačiau šios aplinkybės nesusietos su teisiniu reguliavimu, nėra aišku, kokia konkrečia Reglamento norma grindžiamas atsisakymas išduoti pareiškėjo prašomą pažymą. Iš ginčijamo Rašto turinio matosi, jog Administracija nepateikė su pareiškėjo 2023 m. sausio 20 d. prašymu teikto Projekto dokumentacijos išsamaus vertinimo, nepasisakė dėl šio Projekto sprendinių tapatumo/netapatumo su ankstesniu, t. y. 2022 m. spalio 12 d., prašymu teiktu Projektu ir galimai atliktų korekcijų tinkamumo/netinkamumo, nors, Komisijos vertinimu, tokią su prašymu pateikto Projekto analizę ir vertinimą privalėjo atlikti, ypač atsižvelgiant ir į tą aplinkybę, jog dėl 2022 m. spalio 12 d. teikto prašymo Administracija priėmė atitinkamą sprendimą ir dėl Administracijos atsisakymo išduoti pažymą šiuo metu vyksta ginčas teisme. Ginčijamame Rašte nesant pateikto Projekto sprendinių išsamaus vertinimo ir nustatytų faktinių aplinkybių susiejimo su konkrečiu teisiniu reguliavimu, sutiktina su pareiškėju, kad šiuo atveju Administracijos atsisakymas išduoti pažymą grindžiamas tikrai prielaidomis dėl galimos patalpų naudojimo paskirties, nors individualūs administraciniai sprendimai negali būti grindžiami spėjimais ar įtarimais, o turi būti pagrįsti teisės normomis. Tuo labiau, kad pareiškėjo pateikti į bylą duomenys patvirtina, kad Patalpose vykdoma veikla atitinka Patalpų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį (administracinę), t. y. Patalpos naudojamos pagal paskirtį, nurodytą Nekilnojamojo turto registre (Administracijos Būsto administravimo skyriaus 2023 m. kovo 1 d. raštas Nr. A51-38324/23(3.3.2.26-BŪS) ir Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas Nr. A32-968/23(2.1.15-BŪS)) (2 t., b. l. 19–25).

Administracija ginčijamame Rašte vadovaujasi Taisyklėmis, nurodydama, kad joms pritarė Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 2 d. protokoliniu nutarimu ir kad Taisyklės patvirtintos Administracijos direktoriaus įsakymu. Nustatyta, kad Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklės buvo patvirtintos 2022 m. gruodžio 27 d. Administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3837/22 „Dėl Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių tvirtinimo“ (Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainės duomenys: <https://aktai.vilnius.lt/document/30385385>, <https://aktai.vilnius.lt/document/30385386>) ir 2022 m. gruodžio 28 d. paskelbtos Teisės aktų registre (<https://e-tar.lt/portal/lt/legalAct/46aba3e0869b11ed8df094f359a60216>).

Taisyklių 13 punkte nustatyta: „Spręsk pagal turinį, o ne pagal formą“. Vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir panašiai. Esant neatitikčių tarp faktinio turinio ir biurokratinės formos, reikalaujama kad planuojamos statybos poveikis urbanistinei ir gamtinei aplinkai būtų vertinamas pagal turinį, bet ne pagal formą: 13.1. jeigu būstui skirtas pastatas suprojektuotas taip, kad gali būti išparduotas dalimis (neturi bendrų patalpų ar pagal funkciją reikalingos aptarnavimo infrastruktūros): 13.1.2. neleidžiama viršyti gyvenamajai paskirčiai nustatytą užstatymo intensyvumo ir kitų rodiklių; 13.2.2. nepaisant būsto pavadinimo, reikalaujama įrengti visą pastatui reikalingą viešąją infrastruktūrą – želdynus, vaikų žaidimo ir sporto aikšteles, automobilių stovėjimo aikšteles pagal gyvenamiesiems pastatams taikomas normas; <...>“

Vis dėl to, šiuo aspektu pabrėžtina, kad nors ginčijamame 2023 m. sausio 26 d. Rašte cituojamas Taisyklių 13 punktas, tačiau nesusiejamas su konkrečia pareiškėjo situacija ir jo pateiktu Projektu, nepateikiamas Projekto vertinimas cituojamo Taisyklių punkto kontekste.

Atsakovas 2023 m. sausio 26 d. Rašte, be kita ko, vadovaujasi ir VAĮ 11 straipsnio 3 dalies 2 ir 3 punktais ir nurodo, kad „prašymas gali būti nenagrinėjamas, jeigu jis grindžiamas akivaizdžiai tikrovės neatitinkančiais faktais, paaiškėja, kad dėl to paties klausimo atsakymą yra pateikęs arba

sprendimą yra priėmęs viešojo administravimo subjektas, į kurį kreiptasi, arba kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas ir asmuo nepateikia naujų duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą“), tačiau, vėlggi, nurodytas teisinis reglamentavimas nėra susietas su konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis ir konkrečia pareiškėjo situacija.

Administracija, nagrinėdama pareiškėjo prašymą bei jam atsakydama ginčijamu 2023 m. sausio 26 d. Raštu, kuriuo atsisakė išduoti pareiškėjo prašomą pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį, veikė viešojo administravimo srityje, todėl nagrinėjamu atveju taikytinos VAI nuostatos.

Viešojo administravimo subjekto administracinio sprendimo priėmimui keliami reikalavimai įtvirtinti VAI 10 straipsnyje. Pagal VAI 10 straipsnio 5 dalies 5-6 punktus administraciniame sprendime, be kita ko, turi būti nurodytas teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės bei sprendimo motyvai.

Įvertinus ginčijamo Rašto turinį, Komisija sprendžia, jog jis ne tik nėra pakankamai motyvuotas, nepateikiamas Projekto vertinimas Reglamento ir cituojamų Taisyklių kontekste, nurodytas teisinis reguliavimas nesusiejamas su konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis, tačiau šio Rašto turinys yra dviprasmiškas ir apskritai nėra aišku, kokių teisiniu pagrindu atsisakoma išduoti pareiškėjo prašomą pažymą – ar remiantis Reglamentu (nors ginčijamame Rašte konkretus Reglamento punktas, kurio pagrindu atsisakoma išduoti pažymą, nenurodomas) ar dėl to, jog pareiškėjo prašymas grindžiamas, neva, akivaizdžiai tikrovės neatitinkančiais faktais ar jau yra priimtas sprendimas ir nepateikta naujų duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu (nors ginčijamame Rašte nenurodyta, kokie konkretūs faktai nagrinėjamu atveju neatitinka tikrovės bei konkretus Administracijos ar kito subjekto sprendimas, galimai priimtas dėl to paties klausimo, taigi, Komisija neturi galimybės įvertinti ginčijamo Rašto pagrįstumo ir nurodytu VAI 11 straipsnio 3 dalies 2 ir 3 punktų pagrindu).

Individualus administracinis sprendimas turi būti pagrįstas nustatytais faktais ir teisės aktų normomis, t. y. turi būti nurodomi pagrindiniai faktai (juridinių faktų visetas), argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas; turi būti nustatytos ne pavienės faktinės aplinkybės, o būtinas ir pakankamas teisės normai taikyti (žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. birželio 12 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A756-700/2008, 2009 m. balandžio 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A756-422/2009, 2017 m. balandžio 4 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-426-556/2017). Viešojo administravimo subjektas, priėmęs negatyvias pasekmes sukeltą sprendimą, turi pareigą jį pagrįsti tiek teisiniais, tiek faktiniais argumentais, t. y. nurodyti priežastis, lėmusias neigiamo sprendimo priėmimą (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. balandžio 22 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A602-658/2013). Nekonkreči teisinė situacija ir konkrečių teisės normų nesusiejimas su objektyviais duomenimis (faktais) pripažintinas esminiu trūkumu, tokia pažaida ne tik paneigia asmens teisę žinoti teisei priešingos veikos ribas, riboja teises į teisminę gynybą, bet ir ginčui persikėlus į teismą atima galimybę pastarajam suprasti bei apsibrėžti bylos nagrinėjimo apimtį, o kartu visapusiškai bei objektyviai išnagrinėti ginčą (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. rugsėjo 25 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A756-2359/2012).

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, įvertinusi byloje nustatytas aplinkybes ir esančius įrodymus, nurodytą teisinį reglamentavimą ir aptartą administracinių teismų praktiką, Komisija sprendžia, jog ginčijamas 2023 m. sausio 26 d. Raštas nėra aiškus ir motyvuotas, nurodytas teisinis reguliavimas nesusietas su faktinėmis aplinkybėmis, ginčijamas Raštas neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punkto reikalavimų, todėl negali būti pripažįstamas teisėtu ir pagrįstu ir yra pagrindas šį Raštą panaikinti. Atsižvelgiant į tai, pareiškėjo skundo reikalavimas dėl 2023 m. sausio 26 d. Rašto panaikinimo tenkintinas. Panaikinus ginčijamą Raštą, Administracijai kyla pareiga iš naujo išnagrinėti pareiškėjo 2023 m. sausio 20 d. jai pateiktą prašymą ir pateikti teisės aktų reikalavimus atitinkantį atsakymą.

Ginčo šalys procesiniuose dokumentuose išdėstė daugiau argumentų, tačiau, Komisijos vertinimu, jie nėra esminiai sprendžiant šią administracinę bylą ir niekaip nekeičia šiame sprendime padarytos išvados dėl Rašto neatitikimo VAI reikalavimams, todėl Komisija jų nenagrinėja ir plačiau dėl jų nepasisako.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 2 ir 3 punktais, 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

Pareiškėjo uždarnosios akcinės bendrovės „Atgimimo studija“ skundą tenkinti.

Panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. sausio 26 d. raštą Nr. A256-85/23(2.15.2.48E-STR) „Dėl naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo pažymos neišdavimo adresu (duomenys neskelbtini)“.

Įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo 2023 m. sausio 20 d. pateiktą prašymą išduoti pažymą jo patalpų (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), (duomenys neskelbtini), padalijimui į tris turtinius vienetus pagal pateiktą projektą.

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

Komisijos posėdžio pirmininkė

Eglė Bilevičiūtė

Komisijos nariai

Vilma Drigotienė

Vytautas Kurpuvesas