

Kortelė:

2050003\_RegNr\_eA-3175-624/2021

<http://www.infolex.lt/tp/2050003>

Administracinė byla Nr. eA-3175-624/2021  
Teisminio proceso Nr. 3-62-3-02436-2020-3  
Procesinio sprendimo kategorija 12.17  
(S)

## LIETUVOS VYRIAUSIASIS ADMINISTRACINIS TEISMAS

### N U T A R T I S LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. gruodžio 29 d.  
Vilnius

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Arūno Dirvono (pranešėjas), Artūro Drigoto (kolegijos pirmininkas) ir Mildos Vainienės, teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal atsakovo Kauno miesto savivaldybės apeliacinį skundą dėl Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2021 m. balandžio 1 d. sprendimo administracinėje byloje pagal pareiškėjo uždarnosios akcinės bendrovės „Galinta“ skundą atsakovui Kauno miesto savivaldybei dėl sprendimo panaikinimo.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė:

#### I.

1. Pareiškėjas uždaroji akcinė bendrovė (toliau – ir UAB) „Galinta“ su skundu kreipėsi į teismą, prašydamas panaikinti Kauno miesto savivaldybės (toliau – ir Savivaldybė) tarybos 2020 m. rugsėjo 15 d. sprendimu № T-378 (toliau – ir Sprendimas) patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2020 metų sąrašo (toliau – ir Sąrašas) 23 punktą.

2. Pareiškėjas skundą grindė šiais pagrindiniais argumentais:

2.1. Pareiškėjas 2020 m. birželio 3 d. iš Kauno miesto savivaldybės administracijos Centro seniūnijos (toliau – ir Seniūnija) gavo pranešimą dėl statinio techninės priežiūros patikrinimo kartu su 2020 m. gegužės 15 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktu № 04-7-233 (toliau – ir Aktas). Akte nurodyti pažeidimai yra susiję su visu gyvenamuoju namu (unikalus № *(duomenys neskelbtini)*, žymėjimas plane IA2p), esančiu *(duomenys neskelbtini)*, Kaune (toliau – ir Pastatas), kuriame yra septyni butai. Pareiškėjui priklauso vienas butas, esantis pirmame aukšte. Patalpos pirmame namo aukšte, nuo *(duomenys neskelbtini)* pusės, yra tvarkingos, kadangi prieš ketverius metus savo lėšomis pareiškėjas atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą, durys ir langai yra naujai pakeisti. Akte nustatyti kitos Pastato dalies (balkonų, laiptų pakopų, kitų langų, elektros laidų, sienų ir kt.) pažeidimai nevertintini, kadangi jie nepriklauso pareiškėjui. Seniūnijos specialistas, apžiūrėjęs statinį, viso pastato statybinius pažeidimus priskyrė vienam savininkui, nors pastatą administruoja uždaroji akcinė bendrovė (toliau – ir UAB) „Mano būstas“, kuri taip pat privalo rūpintis tiek pastato išore, stogu, tiek kitomis bendro naudojimo patalpomis.

2.2. Sprendimas yra prieštaringas savo turiniu ir neatitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAĮ) 8 straipsnio reikalavimų. Iš viešojo administravimo subjekto sprendimo turinio neaišku, koku pagrindu ir kokiais nustatytais objektyviais duomenimis (faktais) nuspręsta pareiškėjui priklausančią Pastato dalį įtraukti į Sąrašą.

2.3. Savivaldybė nepateikė specialaus teisės akto, kuris reglamentuotų konkrečias pastatų įrašymo į Sąrašą procedūras, jų tvarką, nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių nustatymo kriterijus. Pastatas yra išnuomotas ir naudojamas ūkinei veiklai pagal paskirtį, todėl Akte nurodyti defektai nėra esminiai ir nesudarė pagrindo įtraukti pastatą į Sąrašą. Iš valstybės įmonės (toliau – ir VĮ) Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo matyti, jog ginčo pastato (negyvenamoji patalpa – parduotuvė) įregistruota pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos. Nei Akte, nei Sprendime nėra pastabų apie tai, kad pastatas (parduotuvė) būtų nenaudojamas pagal paskirtį. Taigi, esant nustatytoms aplinkybėms, yra neaišku, kokia konkrečiu atveju yra aktuali tvarka, kriterijai, kurių pagrindu naudojamas prekybos paskirties objektas (suremontuotas) priskiriamas prie apleistų ar neprižiūrimų pastatų.

3. Atsakovas Savivaldybė atsiliepime į pareiškėjo skundą prašė jį atmesti. Savivaldybė atsiliepimą į pareiškėjo skundą grindė šiais pagrindiniais argumentais:

3.1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau – ir Įstatymas) 4 straipsnyje nustatyta, jog mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikoje, o mokesčio mokėtojai yra nekilnojamojo turto savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys (3 str. 1 d.). Įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta savivaldybės prerogatyva nustatyti konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje. Šioje normoje taip pat suteikta teisė nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes, priežiūros būklę, mokesčių mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį) ar nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Mokesčio tarifas nuo 0,3 procento iki 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip (6 str. 1 d.).

3.2. Savivaldybės taryba 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu № T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ 5 punktu nustatė, kad nekilnojamojo turto mokesčio už nekilnojamąjį turtą, įtrauktą į Nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių sąrašą, tarifas – 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas padidintas mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras reglamentuoja Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu № T-169 patvirtintas Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas (toliau – ir Aprašas).

3.3. Pagal Aprašo 4 punktą, į savivaldybės tarybos sprendimu tvirtinamą Sąrašą gali būti įrašytas fizinis ir juridinis asmuo apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Aprašo 6 punkte nustatyta, kad iki kiekvienų metų birželio 1 d. savivaldybės administracijos seniūnijos, savo teritorijoje įvertinusios nekilnojamojo turto techninės priežiūros būklę, nustato statinius ir patalpas, kurie yra apleisti ar neprižiūrimi, surašydamos patikrinimo aktus, sudaro jų preliminarinius sąrašus ir registruotais laiškais per 10 darbo dienų informuoja

savininkas ar valdytojus apie ketinimą įrašyti į Sąrašą jų nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifą šiam turtui nustatymą.

3.4. Seniūnijos vyriausioji specialistė 2020 m. gegužės 8 d. atliko Pastato būklės patikrinimą ir surašė Akta. Akte užfiksuoti statinio trūkumai / defektai bei nustatytas terminas trūkumams pašalinti (iki 2020 m. liepos 22 d.). Be kitų trūkumų nustatyta: pamatai – tinkuoti, iš kiemo pusės cokolio aukštyje tinkas sutrūkinėjęs, vietomis gabalais nukritęs, nuogrindą iš gatvės pusės atstoja šaligatvio plytelės, iš kiemo pusės – betono ir asfalto danga; sienos – plytų mūras, tinkuotos, dažytos, tinkas didesniame sienų plote sutrūkinėjęs, atšokęs, nukritęs, netvarkingai kabo laidai; ypač bloga sienų būklė iš kiemo pusės, ant sienų kabo daug laidų ir kabelių, sienose gausu neaiškios paskirties skylių, tarp langų daugelyje vietų matyti skilusios sienos, į šiaurės pusę esanti statinio dalis vertikaliai įtrūkusi, matyti plyšys (statinys turi galimos avarijos požymių).

3.5. Pareiškėjas buvo informuotas, jog jo nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas – negyvenamoji patalpa – parduotuvė (unikalus № (duomenys neskelbtini)), esantis (duomenys neskelbtini), Kaune, gali būti įrašytas į Sąrašą ir jam būtų taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas. Pareiškėjas 2020 m. birželio 11 d. raštu Seniūnijai pateikė paaiškinimus ir nurodė, kad pareiškėjui priklausančių patalpų nuo (duomenys neskelbtini) pusės būklė yra tvarkinga, nes pareiškėjas prieš ketverius metus atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą, yra pakeisti langai ir durys, kiti nustatyti defektai yra ne pareiškėjui priklausančioje pastato dalyje.

3.6. Pareiškėjo argumentai, kad Akte nurodyti defektai yra būdingi visam Pastatui, neturi esminės įtakos šio ginčo išsprendimui, kadangi į Sąrašą įtraukti visi Pastato dalių savininkai, tarp jų ir pareiškėjas. Pareiškėjas, kaip nekilnojamojo turto dalies savininkas, yra atsakingas už pastato dalies, jam priklausančios nuosavybės teise, priežiūrą.

3.7. Sprendimas atitinka VAĮ reikalavimus, yra tinkamai motyvuotas, pagrįstas objektyviais duomenimis ir teisės aktų normomis.

## II.

4. Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmai 2021 m. balandžio 1 d. sprendimu pareiškėjo UAB „Galinta“ skundą tenkino ir panaikino Sprendimu patvirtinto Sąrašo 23 punktą.

5. Teismas nurodė, kad byloje nagrinėjamas ginčas kilo dėl Sprendimu patvirtinto Sąrašo 23 punkto, kuriuo pareiškėjui priklausančių patalpų, esanti (duomenys neskelbtini), Kaune, įrašyta į Sąrašą, pagrįstumo ir teisėtumo.

6. Teismas, atsižvelgęs į bylos medžiagą, nustatė, kad:

6.1. Seniūnijos vyriausioji specialistė 2020 m. gegužės 8 d. atliko Pastato būklės patikrinimą ir surašė Akta. Akte užfiksuoti statinio trūkumai/defektai bei nustatytas terminas trūkumams pašalinti (iki 2020 m. liepos 22 d.). Aktu buvo nustatyti trūkumai: pamatai – tinkuoti, iš kiemo pusės cokolio aukštyje tinkas sutrūkinėjęs, vietomis gabalais nukritęs, nuogrindą iš gatvės pusės atstoja šaligatvio plytelės, iš kiemo pusės – betono ir asfalto danga; sienos – plytų mūras, tinkuotos, dažytos, tinkas didesniame sienų plote sutrūkinėjęs, atšokęs, nukritęs, netvarkingai kabo laidai; ypač bloga sienų būklė iš kiemo pusės, ant sienų kabo daug laidų ir kabelių, sienose gausu neaiškios paskirties skylių, tarp langų daugelyje vietų matyti skilusios sienos, į šiaurės pusę esanti statinio dalis vertikaliai įtrūkusi, matyti plyšys (statinys turi galimos avarijos požymių); stogo danga susidėvėjusi, iš gatvės pusės architektūrinių elementų tinkas sutrūkinėjęs, aprupėjęs, vietomis nukritęs, apskardinimas paveiktas korozijos, parapetai sutrūkinėję, iš kiemo pusės skilę, vietomis gabalais iškritę, apskardinimai, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistema stipriai paveikta korozijos, latakuose gausu senų žolių, kaminų tinkas nutrupėjęs; mediniai langų rėmai susidėvėję, nesandarūs, dažų sluoksnis sutrūkinėjęs, vietomis angokraščiai nesutvarkyti, plastikinių langų būklė gera, daugelio langų stiklai nevalyti; balkonų laikiniosios konstrukcijos stipriai paveiktos korozijos, pagrindų plokštės aprupėjusios, kraštai nuskilę, matyti armatūra, vertikalios atraminės sienelės stipriai paveiktos korozijos; iš gatvės pusės prie įvažos nulipimo į patalpas laiptų pakopos aprupėjusios, mediniai pakalimai paveikti puvinio, metalinė apsaugos tvorelė paveikta korozijos, dažai nublukę, ant laiptų gausu stiklo duženu.

6.2. Seniūnija 2020 m. gegužės 28 d. raštu № 04-2-490 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini), Kaune“ informavo pareiškėją, kad 2020 m. gegužės 8 d. buvo atliktas Pastato techninės priežiūros patikrinimas, jo metu nustatyti pamatu, sienų, stogo, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos ir kiti defektai. Prie rašto pridėtas Aktas, pastato dalies savininkas (pareiškėjas) informuotas, kad vadovaujantis Aprašo 4 punktu, pareiškėjo nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas – negyvenamoji patalpa – parduotuvė (unikalus № (duomenys neskelbtini)), esantis (duomenys neskelbtini), Kaune, gali būti įrašytas į Sąrašą ir jam būtų taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas.

6.3. Pareiškėjas 2020 m. birželio 11 d. raštu Seniūnijai pateikė paaiškinimą, jog nesutinka su Akte nustatytais defektais, informavo, kad pareiškėjui priklausančių patalpų iš (duomenys neskelbtini) pusės būklė yra gera, tvarkinga, nes bendrovė prieš ketverius metus atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą, yra pakeisti langai ir durys, kiti defektai susiję ne su pareiškėjo, o kitų savininkų patalpomis.

6.4. Savivaldybės taryba Sprendimu patvirtino Sąrašą, kurio 23 punktu pareiškėjui priklausančias nekilnojamas turtas įrašytas į Sąrašą.

7. Teismas nurodė, kad ginčo teisinius santykius reglamentuoja Įstatymas. Teismas aptarė Įstatymo nuostatas (3 str. 1 d., 4 str., 6 str. 1 ir 2 d.), Lietuvos Respublikos vietos savivaldos Įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktą, Savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimo Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ 5 punktą, Aprašo nuostatas (4 p., 6 p.)

8. Teismas konstatavo, kad Pastato faktinė situacija buvo užfiksuota Aktu ir vaizdine medžiaga (nuotraukomis). Teismas pažymėjo, kad Savivaldybė, priimdama Sprendimą dėl pareiškėjo, galima įvertinti faktinių aplinkybių visumą, tačiau pabrėžė, jog pateiktos nuotraukos neidentifikuoja, jog būtent pareiškėjui priklausančią statinio dalį yra neprižiūrima ir apleista. Priešingai, nuotraukos patvirtina, kad pareiškėjui priklausančią pastato dalį 1-ame aukšte nuo (duomenys neskelbtini) pusės nėra apleista, yra pakeisti langai ir durys, fasadas nudažytas. Apie tai, kad pakeisti langai ir durys, yra pažymėta Akte. Tačiau nei Aktas, nei nuotraukos nepatvirtina, kuri pastato dalis iš kiemo pusės priklauso pareiškėjui ir kurie Akte nustatyti defektai yra pareiškėjo nuosavybės teise valdomoje pastato dalyje, ir viso pastato statybinius pažeidimus priskyrė vienam savininkui. Teismas atkreipė dėmesį į tai, kad pagal Aprašo 4 punktą, į Sąrašą gali būti įrašytas fizinis ir juridinis asmenų apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamas turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Duomenų, kad pastatas (jo dalis) kelia pavojų kitų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, byloje nėra. Teismas padarė išvadą, kad Savivaldybė nesurinko jokių kitų objektyvių statinio dalies apleistumą įrodančių dokumentų. Atsižvelgęs į tai, teismas konstatavo, kad Sprendimo dalis neatitinka VAĮ 8 straipsnio reikalavimų, kadangi nėra pagrįsta objektyviais duomenimis (faktais).

9. Teismas akcentavo, kad Savivaldybė pareiškėjui pateikė 2020 m. gegužės 28 d. pranešimą № 04-2-490, kuriame įspėjo apie ketinimą įtraukti Pastatą (jo dalį) į Sąrašą, tačiau šiame pranešime nenurodė jokių konkrečių būtent pareiškėjui priklausančios statinio dalies trūkumų, t. y. nedetalizavo, kokius Aprašo nuostatų pažeidimus pareiškėjas turi pašalinti. Pareiškėjas į bylą pateikė duomenis, iš kurių matyti, jog jis atliko tam tikrus jam priklausančios statinio dalies tvarkymo (remonto) darbus, kurie, jo nuomone, buvo būtini (pakeitė langus, duris, atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą).

10. Atsižvelgęs į išdėstytas aplinkybes ir ginčo situacijos teisinį reglamentavimą, teismas pareiškėjo skundą tenkino ir Sprendimu patvirtinto Sąrašo 23 punktą panaikino.

## III.

11. Atsakovas Savivaldybė apeliaciniame skunde prašo panaikinti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2021 m. balandžio 1 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – pareiškėjo skundą atmesti. Savivaldybė apeliaciniame skunde pakartoja bylos faktines aplinkybes ir jį grindžia šiais pagrindiniais argumentais:

11.1. Pareiškėjas nepateikė duomenų, patvirtinančių, kad Pastato būklės atitikimas Aprašo 4 punkto reikalavimams yra nulemtas Aprašo 8.1 ir 8.2 punktuose numatytų aplinkybių, t. y., pareiškėjas nepateikė nei duomenų, įrodančių, kad kompetentingos institucijos sprendimu būtų nustatytas nuosavybės teisės į turtą valdymo ar naudojimosi ribojimas, dėl kurio pareiškėjas negalėtų šalinti statinio defektų, nei duomenų, patvirtinančių, kad turtas buvo įsigytas ne anksčiau kaip prieš tris mėnesius iki turto įrašymo į sąrašą.

- dienos.
- 11.2. Kadangi nustatyta, kad pareiškėjo valdomas turtas atitinka Aprašo kriterijus, numatytus Aprašo 4 punkte, o Aprašo 8.1 ir 8.2 punktuose nustatyti aplinkybių taikyti pagrindo nėra, Seniūnija 2020 m. liepos 16 d. raštu № 04-2-693 pareiškėją informavo, kad Pastatas bus siūlomas įtraukti į Sąrašą.
- 11.3. Seniūnijos specialistai, atsakingi už statinių naudojimo priežiūrą, įtraukdami Pastatą į Sąrašą laikėsi Įstatymo nuostatų, Aprašo procedūrinių reikalavimų ir VAĮ nuostatų bei priėmė teisėtus sprendimus ir apie juos informavo pareiškėją Aprašo nustatytais terminais.
- 11.4. Teismas visiškai nevertino Savivaldybės 2021 m. kovo 4 d. pateiktų rašytinių paaiškinimų dėl daugiabučio namo savininkų prievolės prižiūrėti bendrojo naudojimo objektus ir konstrukcijas, ir dėl jų nepasisakė. Teismas padarė klaidingą išvadą, kad pareiškėjas yra atsakingas už neva jai priklausančios statinio dalies būklę, kas prieštarauja Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 4.83 straipsnio nuostatomis.
- 11.5. Pareiškėjas, kaip pastato bendrojo naudojimo patalpų ir pagrindinių namų konstrukcijų bendrasavininkas, yra atsakingas už minėtų pastato dalių išlaikymą, priežiūrą, būklę. Pareiškėjas kaip ir kiti Pastato butų ir kitų patalpų savininkai turi pareigą išlaikyti bendrojo naudojimo objektus, proporcingai jų turimos nuosavybės daliai, turi pareigą šaukti savininkų susirinkimus, priimti sprendimus dėl bendrosios nuosavybės objektų tvarkymo ir priežiūros. Pareiškėjas nepateikė jokių įrodymų, kad būtų inicijuotas pastato ekspertizės atlikimas kaip nurodyta Akte, nepateikė jokių duomenų, kad būtų inicijuoti kokie savininkų susirinkimai ir jų metu priimti sprendimai dėl pastato būklės gerinimo. Pareiškėjas pats pripažįsta, kad tai kas išvardinta Patikrinimo akte, gali būti pasiekama veikiant bendrai visiems savininkams.
- 11.6. Pirmosios instancijos teismas nepagrįstai nurodė, kad viso statinio statybiniai pažeidimai buvo priskirti pareiškėjui, aplinkybę, kad visi Pastato butų ir kitų negyvenamųjų patalpų savininkai Sprendimu buvo įtraukti į Sąrašą (Sąrašo 18–28 p.), patvirtina Sprendimo išrašas.
- 11.7. Pareiškėjui nėra priskirta konkreti bendraja daline nuosavybės teise valdoma pastato fasado dalis, todėl jis yra atsakingas už pastato bendrųjų konstrukcijų ir pastato elementų išlaikymą ir priežiūrą solidarai su kitais savininkais. Atsižvelgiant į tai, visi Pastato butų ir kitų negyvenamųjų patalpų savininkai Sprendimu buvo įtraukti į Sąrašą (Sąrašo 18–28 p.). Pirmosios instancijos teismas minėtu aplinkybių iš esmės neanalizavo ir neįvertino, o rėmėsi tik pareiškėjo skunde nurodyta informacija, todėl atliko nevisapusišką ir neišsamų įrodymų vertinimą, taip pažeisdamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTĮ) 57 straipsnio 6 dalies nuostatas.
- 11.8. Akte dalis užfiksuotų pastato defektų atitinka Aprašo 4 punkte nustatytus kriterijus: pažeista, nesandari pastato stogo danga, pažeista, neveikianti pastato kritulių surinkimo sistema, apskardinimas, pažeistas, atšokęs, ištrupėjęs pastato fasado tinkas, plytos ar kitos sienų apdailos medžiagos, pažeisti, suirę, trupantys balkonų pagrindai ar architektūros elementai ir kt., kas sudaro pagrindą Pastatą įtraukti į Sąrašą.
- 11.9. Pirmosios instancijos teismas nepagrįstai konstatavo, kad Sprendimas neatitinka VAĮ 8 straipsnio nuostatų, nes byloje esantys įrodymai neginčijamai patvirtina aplinkybę, kad Pastato defektai buvo Seniūnijos nustatyti ir užfiksuoti. Šią aplinkybę patvirtina Aktas ir fotonuotraukos.
- 11.10. Jokių duomenų apie atliktus Pastato remonto ar rekonstrukcijos darbus pareiškėjas byloje nepateikė, išskyrus, tai, kad pareiškėjas nurodė skunde, jog prieš ketverius metus atliko pastato fasado pirmo aukšto dalies kosmetinį remontą. Šie pareiškėjo teiginiai neeliminuoja bendros Pastato būklės, kuri vertintina kaip apleista ar neprižiūrima, fakto. Byloje nėra pateikta jokių duomenų apie tai, kad po Seniūnijos atlikto 2020 m. gegužės 15 d. patikrinimo būtų pašalinta bent dalis Akte užfiksuotų pastato trūkumų per Akte nustatytą terminą.
- 11.11. Pirmosios instancijos teismas neobjektyviai ir neišsamiai vertino byloje esančius įrodymus, pripažinęs, kad pastato trūkumai yra nustatyti ir užfiksuoti Akte, trūkumai nebuvo pašalinti per seniūnijos Akte nustatytą terminą, kas sudarė pagrindą Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies pagrindu pripažinti pastato būklę keliančia pavojų aplinkiniams. Teismas, nenustatęs Savivaldybės atsakingų darbuotojų procedūrinių pažeidimų, nevertino Pastato būklės atitikties Aprašo 4 punkte nustatytiems kriterijams. Teismas ignoravo byloje pateiktas fotonuotraukas, kur matyti pastato fasado, esančio kiemo pusėje, prasta būklė, motyvuodamas tuo, kad neįmanoma nustatyti, kuri dalis fasado yra pareiškėjos. Tokie teismo argumentai yra nepagrįsti, prieštaraujantys CK 4.82 straipsnio nuostatomis, įpareigojantiems butų ir kitų patalpų savininkus tvarkyti, prižiūrėti pastato bendrąsias konstrukcijas ir bendrojo naudojimo objektus. Tai, kad pareiškėjas pakeitė savo buto langus, duris, nudažė dalį fasado iš (*duomenys neskelbtini*) pusės, neeliminuoja savininko pareigos prižiūrėti stogą, fasadą, kitus bendrojo naudojimo objektus ir konstrukcijas. Pats pareiškėjas ir pirmosios instancijos teismas pripažino, kad kai kurie patikrinimo akte išdėstyti defektai yra būdingi visam Pastatui, todėl teismo išvados, kad pareiškėjas už juos neatsako, yra ydingi ir prieštaraujantys CK 4.82 straipsnio bei Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatomis.
- 11.12. Sprendimas atitinka VAĮ 8 straipsnyje nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui – preambulėje išdėstytas Sprendimo priėmimo teisinis pagrindas, Sprendimo preambulėje išvardintų teisės normų turinys atskleidžia tokio sprendimo priėmimo teisinį ir faktinį pagrindą, jo motyvus: apibrėžia koks nekilnojamas turtas yra laikomas apleistu ar neprižiūrimu, kada toks turtas gali būti įtraukiamas į Sąrašą, nurodo, kad savivaldybės taryba turi įgalinimus tvirtinti tokį sąrašą bei nekilnojamojo turto mokesčio tarifus. Sprendime yra nurodyta jo apskundimo tvarka bei jį pasirašo tokius įgalinimus turintis viešojo administravimo subjektas.
- 11.13. Pirmosios instancijos teismo argumentai, kad Savivaldybė neatliko įstatymais ir įstatymo įgyvendinamaisiais aktais nustatytų veiksmų (nepagrindė administracinio akto konkrečiais ir objektyviais duomenimis), todėl pažeidė imperatyvias VAĮ 8 straipsnio nuostatas, įpareigojančias viešojo administravimo subjektus priimti motyvuotus, faktinėmis aplinkybėmis pagrįstus sprendimus, bei nesilaikė gero viešojo administravimo principo, yra nepagrįsti.
12. Pareiškėjas UAB „Galinta“ atsiliepime į apeliacinį skundą prašo jį atmesti. Pareiškėjas atsiliepime į apeliacinį skundą pakartoja pirmosios instancijos teismo išvadas dėl VAĮ 8 straipsnio pažeidimo ir papildomai nurodo šiuos argumentus:
- 12.1. Pareiškėjui priklauso vienas butas, esantis pirmame aukšte. Šios patalpos, esančios pirmame namo aukšte, nuo (*duomenys neskelbtini*) pusės yra tvarkingos, kadangi pareiškėjas prieš keturis metus savo lėšomis atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą.
- 12.2. Pareiškėjas negali atsakyti už kitų savininkų neprižiūrimas patalpas. Pareiškėjui nepriklauso balkonai, tačiau atsakovo darbuotojai pažeidimus išvardino ir nurodė sutvarkyti pareiškėjui, kaip ir nukarę laidai, tačiau jie yra virš pareiškėjo pastato dalies ir jie nėra susiję su pareiškėjo pastato dalies elektrifikacija. Pareiškėjo patalpų išorinės sienos dalis baigiasi ties betonine linija ir grotuoti langai jau nėra pareiškėjo nuosavybė. Pastatą administruoja UAB „Mano būstas“, kuriam pareiškėjas moka mokesčius, jie renka kaupiamąsias lėšas, todėl ir turi rūpintis pastato išore, stogu ir t. t.
- 12.3. Pastatą administruojanti bendrovė privalo rūpintis Pastato išore ir vykdyti atsakingų institucijų nurodymus. Tai, kas išvardinta Akte, gali būti pasiekama veikiant bendrai visiems Pastato savininkams, o ne kiekvienam atskirai.
- 12.4. 2021 m. balandžio 9 d. buvo paskelbti balsavimo rezultatai, iš kurių pareiškėjui tapo žinoma, kad:
- 12.4.1. Balsavimo raštu tikslas išsiaiškinti ar pritariate (*duomenys neskelbtini*). Kaunas, namo bendras aviniuku lėšomis būtų parengtas namo stogo ir visu sienų (fasado) techninis darbo projektas, ir kiti reikalingi dokumentai namo remontui atlikti (ekspertizės, polichrominiai tyrimai ir kt.). Už šį pasiūlymą balsavo 15, pritarė 5, nepritarė 2, negaliojantys 0, nepareiškė nuomonės 8. Sprendimas nepriimtas.
- 12.4.2. Balsavimo raštu tikslas išsiaiškinti ar (*duomenys neskelbtini*). Kaunas, namo bendrasavininkai pritaria tiksliniu kaupiamųjų lėšų kaupimui 12 mėn. namo remontui nuo 2021 metų kovo mėnesio po 1,5 Eur/ kv. m). Už šį pasiūlymą balsavo 15, pritarė 7, nepritarė 1, negaliojantys 0, nepareiškė nuomonės 7. Sprendimas nepriimtas.
- 12.5. Iš nurodytų rezultatų matyti, kad pareiškėjas pats vienas negali atlikti remonto darbų, kuriuos nurodė atsakovas.

Teisėjų kolegija

k o n s t a t u o j a:

13. Byloje nagrinėjamas ginčas dėl Sprendimu patvirtinto Sąrašo 23 punkto, kuriuo pareiškėjui priklausanti parduotuvė, esanti (*duomenys neskelbtini*), Kaune, įrašyta į Sąrašą, teisėtumo ir pagrįstumo.

14. Pirmosios instancijos teismas pareiškėjo skundą tenkino, be kita ko, konstatavęs, kad ginčijama Sprendimo dalis neatitinka VAĮ 8 straipsnio reikalavimų, kadangi nėra pagrįsta objektyviais duomenimis (faktais): pateiktos nuotraukos neidentifikuoja, jog būtent jam (pareiškėjui) priklausanti statinio dalis yra neprižiūrima ir apleista; nei Aktas, nei nuotraukos nepatvirtina, kuri pastato dalis iš kiemo pusės priklauso pareiškėjui ir kurie Akte nustatyti defektai yra pareiškėjo nuosavybės teise valdomoje pastato dalyje; duomenų, jog Pastatas (jo dalis) kelia pavojų kitų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, byloje nėra.

15. Atsakovas, nesutikdamas su pirmosios instancijos teismo sprendimu, pateikė apeliacinį skundą, kuriame nurodo, jog pirmosios instancijos teismas netinkamai vertino bylos faktines aplinkybes, nepagrįstai nurodė, kad viso Pastato statybinius pažeidimus priskyrė vienam savininkui, taip pat pirmosios instancijos teismas nepagrįstai neatsižvelgė į CK nuostatas (4.82 str., 4.83 str.), reglamentuojančias butų ir kitų patalpų savininkų teises ir pareigas naudojantis bendrąja daline nuosavybe.

16. Apeliacinės instancijos teismas, patikrinęs skundžiamo pirmosios instancijos teismo sprendimo pagrįstumą ir teisėtumą, nenustatė pagrindų jį naikinti ar keisti ABTĮ 140 str. 1 ir 2 d.).

17. Byloje nustatyta, kad:

17.1. 2020 m. gegužės 8 d. atlikus ginčo statinio naudojimo priežiūros patikrinimą, 2020 m. gegužės 8 d. surašytas Aktas, kuriame buvo nustatyti esami Pastato trūkumai ir defektai, suformuluoti tokie reikalavimai ir rekomendacijos: 1) Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 12 skirsnio 47–51 straipsnių ir STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ nustatyta tvarka; 2) organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (Akto 3 p. ir 4.3 p.) defektų šalinimą; 3) rekomenduota atlikti dalinę Pastato ekspertizę dėl skilusių sienų statinio būklei įvertinti. Statinį suremontuoti pagal ekspertizės išvadą; 4) apie Aktu nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Seniūniją iki 2020 m. liepos 22 d. ir pateikti ekspertizės išvadą; 5) nevykdydam reikalavimų, gali būti taikomos administracinio poveikio priemonės pagal ANK 360 straipsnį už statinį naudotojo pareigų nevykdymą ir statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimą; 6) pasibaigus Akto reikalavimų įgyvendinimo terminui, be atskiro pranešimo gali būti atliekama Akto reikalavimų įgyvendinimo kontrolė.

17.2. Seniūnija 2020 m. gegužės 28 d. raštu № 04-2-490 pareiškėjui pranešė apie ketinimą, vadovaujantis Aprašo nuostatomis, Pastatą įtraukti į Sąrašą. Taip pat paaiškino, kad pareiškėjas turi teisę per 20 kalendorinių dienų nuo šio rašto išsiuntimo dienos pateikti Vilijampolės seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad ginčo pastatas atitinka Aprašo 8.1 ir 8.2 punktų kriterijus.

17.3. Pareiškėjas 2020 m. birželio 11 d. raštu informavo Seniūniją, kad pareiškėjo atstovai, apžiūrėję patalpų išorę ir įvertinę Akte išdėstytus argumentus, nustatė, kad Akte nurodyti pažeidimai yra susisiję su visu pastatu, kuriame yra septyni butai, o pareiškėjui priklauso vienas butas, esantis pirmame aukšte. Pareiškėjui priklausančios patalpos, esančios pirmame namo aukšte, nuo (*duomenys neskelbtini*) pusės yra tvarkingos, kadangi pareiškėjas prieš keturis metus savo lėšomis atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą. Pareiškėjas akcentavo, kad Akte nustatyti pažeidimai (pvz., netvarkingi balkonai, nukarę laidai ir kt.) nėra susiję su pareiškėjui priklausančiomis patalpomis, o už kitų savininkų patalpas pareiškėjas negali atsakyti, be to, pastato išore, stogu ir kt. turi rūpintis namo administratorius UAB „Mano Būstas Kaunas“

17.4. Seniūnija 2020 m. liepos 16 d. raštu № 04-2-693 „Dėl statinio (*duomenys neskelbtini*), Kaune“ nurodė, kad patikrinimo metu vertinama viso namo bendrojo naudojimo objektų (pamatų, sienų, stogo, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos, balkonų ir kt.) būklė ir vizualiai nustatomi jų defektai, surašomas patikrinimo aktas ir nurodomi namo naudotojui, ar paskirtam techniniam prižiūrėtojui reikalavimai ir terminas defektams pašalinti. Seniūnija pažymėjo, kad Akto kopija registruotu laišku pateikta visiems gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų namo (*duomenys neskelbtini*), Kaune, savininkams (naudotojams), t. y. fiziniams ir juridiniams asmenims, kurių nekilnojamoji turta ketinama įrašyti į Sąrašą, į kurį įrašomi fiziniai ir juridiniai asmenys, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą turintys pareigą mokėti įrašyto į Sąrašą nekilnojamojo turto mokesį. Seniūnija pabrėžė, kad Akto egzempliorius buvo pateiktas UAB „Mano Būstas Kaunas“ 2020 m. gegužės 28 d. raštu № 04-2-498 (registruotu laišku) ir UAB „Mano Būstas Kaunas“ įpareigotas informuoti raštu Seniūniją apie Akte nurodytų reikalavimų vykdymo eigą iki Akte nurodytos datos t. y. iki 2020 m. liepos 22 d.

17.5. Sprendimu Pastatas buvo įtrauktas į Sąrašą (Sąrašo 23 p.). Sprendimas buvo priimtas vadovaujantis Įstatymo 2 straipsnio 1 dalimi ir 6 straipsnio 2 dalimi, atsižvelgus į Aprašo 4 ir 11 punktų nuostatas.

18. Pagal Įstatymo 2 straipsnio 1 dalį, apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas – nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

19. Pagal Sprendimo priėmimo metu galiojusio Aprašo 4 punktą, į Savivaldybės tarybos sprendimu tvirtinamą Sąrašą gali būti įrašytas fizinių ir juridinių asmenų apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai (statiniai ir patalpos apdegę, apgriuvę ar kitaip fiziškai pažeisti, pažeista, nesandari pastato stogo danga, pažeista, neveikianti pastato kritulių surinkimo sistema, apskardinimas, pažeistas, atšokęs, ištrupėjęs pastato fasado tinkas, plytos ar kitos sienų apdailos medžiagos, pažeisti, suirę, trupantys balkonų pagrindai ar architektūros elementai; atviri langai, durys ar kitos angos, leidžiančios netrukdomai patekti į neprižiūrimą pastatą, langų ar kitų statinio angų sandarinimui panaudotos kitokios nei statinio projekte numatytos medžiagos, ar pastatas neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ar kitų teisės aktų reikalavimų).

20. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, aiškindamas Įstatymo 2 straipsnio 1 dalį, 2021 m. balandžio 21 d. nutartyje priimtoje administracinėje byloje № eA-1889-442/2021, išaiškino, kad tam, jog nekilnojamasis turtas būtų pripažintas apleistu ar neprižiūrimu, toks turtas turi atitikti šias sąlygas: 1) jo būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai; 2) jis per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas; 3) savivaldybės tarybos sprendimu yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Šios sąlygos yra kumuliatyvios, t. y. tais atvejais, kai netenkinama bent viena iš jų, atitinkamas nekilnojamasis turtas negali būti pripažintas apleistu ar neprižiūrimu Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo prasme. Kita vertus, Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtintos ir esminės nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu procedūros nuostatos. Visų pirma turi būti nustatyta, kad nekilnojamojo turto būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Po to, viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, privalo nustatyti terminą, per kurį nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojas turėtų suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamoji turta, kuris pagal viešojo administravimo subjekto surinktus duomenis kelia pavojų žmonių sveikatai ar aplinkai. Tik atlikus minėtus veiksmus, savivaldybės taryba gali spręsti dėl nekilnojamojo turto įtraukimo į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą.

21. Teisėjų kolegija, įvertinusi aptartą teisinį reglamentavimą, teisminę praktiką, Akto ir Seniūnijos 2020 m. gegužės 28 d. rašto № 04-2-490 turinį, konstatuoja, jog šiuose dokumentuose nurodyti įpareigojimai pareiškėjui negali būti pripažinti atitinkančiais Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatas, nes juose nėra aiškiai ir konkrečiai nurodyta, kokių veiksmų privalo imtis pareiškėjas (suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamoji turta, kuris, atsakovo nuomone, kelia pavojų žmonėms ar aplinkai), nenustatytas konkretus terminas, per kurį ginčo statinys turi būti suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas. Teisėjų kolegija, įvertinusi aptartas aplinkybes, sprendžia, kad atsakovas, priimdamas Sprendimą, nesilaikė esminių nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu nuostatų,

įvirtintų įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje, dėl ko jis negali būti laikomas teisėtu (ABTĮ 91 str. 1 d. 1 p.).

22. Nors apeliacinės instancijos teismas iš esmės sutinka atsakovo apeliacinio skundo argumentais, jog pareiškėjui nėra priskirta konkrečiai bendraja daline nuosavybės teise valdoma pastato fasado dalis, dėl ko jis yra atsakingas už pastato bendrųjų konstrukcijų ir pastato elementų išlaikymą ir priežiūrą kartu su kitais savininkais (CK 4.82 str. 1 d., 4.83 str. 3 d.), visgi primintina, kad butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas (CK 4.82 str. 3 d.). Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių (CK 4.83 str. 3 d.). Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka (CK 4.83 str. 3 d.). Taigi, atsižvelgiant į aptartas namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teises, jų teises ir pareigas naudojantis bendraja daline nuosavybe, apeliacinės instancijos teismas iš esmės sutinka su pirmosios instancijos teismo padaryta netiesiogine išvada, kad nei vieno iš pastato butų ir kitų negyvenamųjų patalpų savininkų pareiga, susijusi su bendrojo naudojimo objektų valdymu, tinkama priežiūra, remontu ar kitokiu tvarkymu, negali būti suabsoliutinama ir įstatyme numatytos priemonės už apleistą ar neprižiurimą nekilnojamąjį turtą taikymo kontekste, t. y. tokia priemonė gali būti taikoma tik tokiu atveju, jei yra sąlygos ją taikyti visiems namo butų ir kitų patalpų savininkams. Pažymėtina, kad byloje nėra duomenų, jog visiems Pastato butų ir kitų negyvenamųjų patalpų savininkams, Sprendimu įtrauktiems į Sąrašą, tokia priemonė gali būti taikoma, t. y. ar jų dalis nėra atleisti nuo mokesčio mokėjimo (įstatymo 7 str. 1 d.).

23. Kiti šalių procesiniuose dokumentuose nurodyti argumentai nėra svarbūs nagrinėjamo ginčo kontekste, todėl dėl jų atskirai nėra pasisakoma.

24. Apibendrindama, teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinio skundo argumentais naikinti ar keisti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2021 m. balandžio 1 d. sprendimo nėra pagrindo, todėl jis (apeliacinis skundas) netenkinamas.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 144 straipsnio 1 dalies 1 punktu, teisėjų kolegija

n u t a r i a:

Atsakovo Kauno miesto savivaldybės apeliacinį skundą atmesti.

Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2021 m. balandžio 1 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Nutartis neskundžiama.

Teisėjai Arūnas Dirvonas

Artūras Drigotas

Milda Vainienė