



REGIONŲ APYGARDOS ADMINISTRACINIS TEISMAS

SPRENDIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. balandžio 7 d.
Kaunas

Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Ramūno Šarkos, Janinos Vitunskienės ir Nataljos Zelionkienės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja), sekretoriaujant Jūratei Žvinklei, dalyvaujant pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Galinta“ atstovei advokatei Žydruolei Glebavičiūtei, atsakovės Kauno miesto savivaldybės tarybos atstovei Inai Giedrikienei, viešame teismo posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Galinta“ skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės tarybai, trečiajam suinteresuotam asmeniui uždarajai akcinei bendrovei „Santermita“ dėl sprendimo dalies panaikinimo.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

Pareiškėja 2021 m. spalio 22 d. kreipėsi į Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmus su skundu ir prašė panaikinti Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 14 d. sprendimu Nr. T-365 „Dėl Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo patvirtinimo“ (toliau – ir Sprendimas) patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo (toliau – ir Sąrašas) 7 eilutę.

Pareiškėja skunde ir jos atstovė teismo posėdžio metu nurodė, kad 2021 m. rugsėjo 23 d. iš Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus gavo Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 14 d. sprendimą Nr. T-365 „Dėl Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo patvirtinimo“, kuriuo 2021 metais nustatytas padidintas 3 procentų nekilnojamojo turto mokestis. Bendrovei nuosavybės teise priklauso nekilnojamasis turtas, esantis adresu (duomenys neskelbtini), kuris įtrauktas į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašą.

Bendrovei nuosavybės teise priklauso patalpos, esančios pirmame aukšte, pateikiamame priede pažymėtos mėlyna spalva.

Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau – ir NTMI) 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.

Pagal Sprendimo priėmimo metu galiojusio Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo (toliau – ir Aprašas) 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, ar pastatas neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ar kitų teisės aktų reikalavimų). Aprašo 11 punkte nustatyta, kad Finansų ir ekonomikos skyrius, gavęs 10 punkte nurodytą informaciją, ją apibendrina, patikrina ir nustatyta tvarka parengia Savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl Sąrašo patvirtinimo. Savivaldybės taryba iki kiekvienų metų spalio 1 d. patvirtina Sąrašą. Sąrašas taikomas einamajam mokesčiniam laikotarpiui. Sąrašas nėra tikslinamas tuo pagrindu, kad nuosavybės teisės po Sąrašo sudarymo buvo perleistos kitam savininkui.

Pažymėjo, kad nebuvo atliktas statinio (duomenys neskelbtini), techninės priežiūros patikrinimas, todėl patalpos negali būti pripažintos atitinkančiomis NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies nuostatų, nes nėra aiškiai ir konkrečiai nurodyta, kokių veiksmų privalo imtis pareiškėja (suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamąjį turtą, kuris, atsakovės nuomone, kelia pavojų žmonėms ar aplinkai), nenustatytas konkretus terminas, per kurį ginčo statinys turi būti suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas. Įvertinus aptartas aplinkybes nustatyta, kad atsakovė, priimdama Sprendimą, nesilaikė esminių nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūretu nuostatų, įtvirtintų NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje, o tai yra pagrindas panaikinti ginčijamą administracinį sprendimą, nes jis neteisėtas iš esmės, tai yra savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams (Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTI) 91 str. 1 d. 1 p.).

Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas padidintas mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras reglamentuoja Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-169 patvirtintas Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas. 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 savininkus ar valdytojus apie ketinimą įrašyti į Sąrašą jų nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą, tačiau aktas nebuvo surašytas ir pateiktas pareiškėjai vykdyti.

Pareiškėjos patalpos, esančios pirmame namo aukšte, nuo Savanorių gatvės pusės yra tvarkingos, kadangi prieš ketverius metus savo lėšomis buvo atliktas išorinių pastato sienų kosmetinis remontas, – tai įrodo pridėdami priedai, fotonuotraukos. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad pastato dalyje, priklausančioje pareiškėjai, tiek durys, tiek langai yra naujai pakeisti, todėl juos keisti nėra teisinio pagrindo. Pastatą administruoja UAB „Mano būstas“, kuriam pareiškėja moka mokesčius, jie renka kaupiamąsias lėšas, todėl ir turi rūpintis pastato išore, stogų būkle ir t. t. Pastatą administruojanti bendrovė privalo rūpintis pastato išore ir vykdyti atsakingų institucijų nurodymus.

Ginčijamo administracinio akto atitiktis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAI) 8 straipsnio nuostatoms yra vertinimo dalykas, kurį ir turi įvertinti teismas.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017 m. spalio 16 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-4702-858/2017 nurodyta, kad gero administravimo principas apima ir teisę būti išklausytam, tačiau ši teisė nėra savitikslių. Viena vertus, ja siekiama užtikrinti asmens teisę pateikti viešojo administravimo subjektui visą, jo manymu, reikšmingą informaciją ir taip užtikrinti savo teisių gynybą. Kita vertus, ja siekiama užtikrinti, kad, prieš priimdamas individualų sprendimą, viešojo administravimo subjektas būtų nustatęs visas reikšmingas faktines aplinkybes, būtinas tokiam sprendimui priimti, kadangi, priešingai, kiltų abejonė dėl tokio sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo.

Atsakovė prašė pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime į skundą nurodė, taip pat atsakovės atstovė teismo posėdžio metu paaiškino, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo (duomenys neskelbtini) seniūnijos vyriausioji specialistė (duomenys neskelbtini) 2021 m. balandžio 2 d. atliko pastato – gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Pastatas), būklės bei statinio naudotojo atliekamos statinio techninės priežiūros patikrinimą ir surašė 2021 m. balandžio 2 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-65 (toliau – ir Patikrinimo aktas).

Patikrinimo akte užfiksuoti statinio trūkumai / defektai ir nustatytas terminas trūkumams pašalinti (iki 2021 m. birželio 30 d.). Patikrinimo akte užfiksuoti tokie Pastato defektai ir Pastato būklės vertinimas: „<...> pamatų, sienų, balkonų, stogo, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos, kaminų būklė po 2020-05-08 atlikto statinio techninės priežiūros patikrinimo statinio nepagerėjusi: pamatų iš kiemo pusės tinkas cokolio aukštyje sutrūkinėjęs, vietomis gabalais nukritęs; sienų tinkas didesniame sienų plote sutrūkinėjęs, atšokęs, nukritęs, netvarkingai kabo laidai (ryšio ar televizijos); ypatingai bloga sienų būklė iš kiemo pusės: dažų spalva murzina, nublukusi, ant sienų netvarkingai kabo daug laidų ir kabelių, sienose gausu neaiškios paskirties skylių, vietomis pažeistos apdailos vietos užtinkuotos, kieme esančios statinio dalies sienose iš rytų ir vakarų pusių tarp langų daugelyje vietų matosi skilusios sienos, į šiaurės pusę esanti statinio dalis vertikaliai atitrūkusi, matomas plyšys (statinys turi galimos avarijos požymių), stogo danga susidėvėjusi, iš gatvės pusės architektūrinių elementų tinkas sutrūkinėjęs, aptrupėjęs, vietomis nukritęs (matyti atviras mūras), apskardinimas paveiktas korozijos, parapetai sutrūkinėję, iš kiemo pusės skilę, vietomis gabalais iškritę, apskardinimai, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistema stipriai paveikta korozijos (atskirose vietose lietvamzdžiai ir latakai pakeisti, kaminų tinkas nutrupėjęs, matosi atviras mūras, langų mediniai rėmai susidėvėję, nesandarūs, dažų sluoksnis sutrūkinėjęs, vietomis angokraščiai nesutvarkyti (tinkas sutrūkinėjęs, nutrupėjęs), plastikinių langų būklė gera; balkonų laikančiosios konstrukcijos stipriai paveiktos korozijos, pagrindų gelžbetonio plokštės aptrupėjusios, kraštai nuskilę, matosi armatūra, vertikalios atraminės sienelės taip pat stipriai paveiktos korozijos, kieme esančio statinio balkonas iš vakarų pusės aptrauktas apsauginiu tinklu (balkonų būklė bloga); <...> visumoje statinio būklė bloga (turi galimos avarijos požymių).“

Pažymėtina, kad su Patikrinimo aktu susipažino ir Patikrinimo aktą pasirašė statinio techninis prižiūrėtojas (duomenys neskelbtini).

Kaip nustatyta statybos techniniame reglamente STR1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 (toliau – ir Statybos techninis reglamentas arba STR), daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (toliau – valdytojas) paskirdamas techninį prižiūrėtoją. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį (STR 84 p.). Valdytojas ir techninis prižiūrėtojas, vadovaudamiesi Reglamente nurodytais teisės aktais, Reglamento IV skyriuje nurodytais bendraisiais statinių priežiūros reikalavimais, vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą namo naudojimo trukmę (STR 85 p.).

Taigi, pirmiau minėti teisės aktai nustato pareigą daugiabučio namo savininkams užtikrinti statinio techninės priežiūros vykdymą, o statinio techninis prižiūrėtojas įgyvendina būtinas organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei užtikrinti ir atstovauja statinio savininkui.

Kaip matyti iš Patikrinimo akto, ginčo Pastato techninis prižiūrėtojas buvo pasirašytinai supažindintas su 2021 m. balandžio 2 d. Patikrinimo aktu, taip pat jame užfiksuotais Pastato defektais ir Pastato būklės vertinimu. Atitinkamai apie Pastato defektus, kurie įvardyti Patikrinimo akto 3 punkte, ir Pastato būklę, kuri įvertinta kaip bloga ir turinti avarinės būklės požymių, tapo žinoma ir pareiškėjai. Patikrinimo akto 2 punkte nustatyta, kad Pastato naudotojas privalo organizuoti patikrinimo metu pastebėtų defektų šalinimą ir apie Patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą (duomenys neskelbtini) seniūniją iki 2021 m. birželio 30 d.

Pareiškėja nepateikė duomenų, patvirtinančių, kad Pastato būklės atitiktis Aprašo 4 punkto reikalavimams yra nulemta Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose numatytų aplinkybių. T. y. pareiškėja nepateikė nei duomenų, įrodančių, kad kompetentingos institucijos sprendimu būtų nustatytas nuosavybės teisės į turtą valdymo ar naudojimosi ribojimas, dėl kurio pareiškėja negalėtų šalinti statinio defektų, nei duomenų, patvirtinančių, kad turtas buvo įsigytas ne anksčiau kaip prieš tris mėnesius iki turto įrašymo į sąrašą dienos.

Pažymėtina, kad analogiškai defektai dėl ginčo Pastato buvo nustatyti 2020 m. gegužės 15 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-233 (pridedama), kuriuo, 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 siaurės pusę esanti statinio dalis vertikaliai įtrūkusi, matyti plyšys (statinys turi galimos avarijos požymių).

Taigi, akivaizdu, kad pareiškėjai Pastato trūkumai jau buvo nustatyti 2020 m. patikrinimo metu, apie juos pareiškėja buvo informuota – Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas (duomenys neskelbtini) seniūnija 2020 m. gegužės 28 d. raštu Nr. 04-2-490 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini)“ informavo pareiškėją, kad 2020 m. gegužės 8 d. buvo atliktas pastato techninės priežiūros patikrinimas ir kad patikrinimo metu nustatyti pamatų, sienų, stogo, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos ir kiti defektai. Prie minėto rašto pridėtas Patikrinimo aktas. Pastato dalies savininkė informuota, kad, vadovaujantis Apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo 4 punktu, UAB „Galinta“ nuosavybės teise valdomas nekilnojamas turtas – Negyvenamoji patalpa – Parduotuvė (duomenys neskelbtini) – gali būti įrašytas į apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto sąrašą ir jam būtų taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas. Pareiškėja minėtu raštu informuota, kad per 20 kalendorinių dienų nuo šio pranešimo išsiuntimo dienos ji turi teisę pateikti (duomenys neskelbtini) seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamas turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba kad statinio atitiktis Aprašo 4 punkto kriterijams yra nulemta vienos ar keleto aplinkybių, nurodytų Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose.

Taigi, pareiškėjai priklausančio Pastato dalies trūkumai jau buvo nustatyti 2020 m. patikrinimo metu, tačiau pareiškėja minėtų trūkumų nepašalino iki šiol.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, neginčytina, jog atsakovės atsakingi už statinių naudojimo priežiūrą seniūnijos specialistai, įtraukdami Pastatą į Apleisto ir neprižiūravimo nekilnojamojo turto 2021 m. sąrašą, laikėsi Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatų, Aprašo procedūrinių reikalavimų ir Viešojo administravimo įstatymo nuostatų, priėmė teisėtus sprendimus ir apie juos informavo pareiškėją Aprašo nustatytais terminais.

Pareiškėjos argumentai, kad kai kurie Patikrinimo akte išdėstyti defektai yra būdingi visam pastatui (duomenys neskelbtini), kad pastatą administruoja UAB „Mano būstas“, kuriam pareiškėja moka mokesčius, kad administratorius renka iš savininkų kaupiamąsias lėšas, todėl turi rūpintis pastato išore, stogu ir pan., neturi esminės įtakos šio ginčo teisingam išsprendimui, kadangi į ginčijamą tarybos sprendimą (Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 14 d. sprendimo Nr. T-365) patvirtintą Apleisto ar nenaudojamo nekilnojamojo turto sąrašą įtraukti visi pastato (duomenys neskelbtini), dalių savininkai, tarp jų ir pareiškėja. Pareiškėja, būdama nekilnojamojo turto dalies savininke, yra atsakinga už pastato dalies, jai priklausančios nuosavybės teise, priežiūrą.

Kaip nustato Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 4.82 straipsnio 1 dalis, butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos. To paties straipsnio 3 dalis nustato, 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.

Pareiškėja, kaip ir kiti namo (duomenys neskelbtini), 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.

Pareiškėjos argumentai dėl jai priklausančios Pastato fasado į Savanorių prospektą pusės atliktų kosmetinio remonto darbų neeliminuoja (duomenys neskelbtini) seniūnijos nustatytų ir Patikrinimo akte užfiksuotų defektų buvimo fakto.

Nagrinėjamu atveju Sprendimas atitinka VAI 10 straipsnio reikalavimus: Sprendimo preambulėje išvardytų 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 Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nurodo, kad savivaldybės taryba turi įgalinimus tvirtinti tokį sąrašą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifus. Sprendime yra nurodyta jo apskundimo tvarka, jį pasirašo tokia teisę turintis viešojo administravimo subjektas.

Iš to, kas išdėstyta, matyti, kad Sprendimo turinys yra aiškus ir pakankamas, leidžiantis šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti atitinkamų visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymu nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į (galimai) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą (kaip matyti, pareiškėja šią savo teisę realizavo), todėl darytina išvada, kad Sprendimas atitinka VAI 10 straipsnyje nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ pateikė byloje paaiškinimus, kad nagrinėjamu atveju visiškai palaiko pareiškėjos skundą. Paaiškinimuose pažymėjo, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kitokia įranga bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.82 str. 1 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 šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių (CK 4.83 str. 3 d.). Taigi daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriui, kuria šiuo atveju buvo paskirta UAB Mano Būstas Kaunas, įstatymas suteikia bendrojo naudojimo objektų valdytojo statusą. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius skiriamas, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis (CK 4.84 str. 1 d.). Savivaldybės vykdomoji institucija, vadovaudamasi CK 4.84–4.85 straipsniais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 patvirtintu Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašu, skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių penkeriems metams. Bendrojo naudojimo objektų administratorius turtą administruoja CK 4.240 straipsnio pagrindu (CK 4.84 str. 5 d.). Bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus Nuostatus (CK 4.84 str. 8 d.). Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojas, šiuo atveju administratorius, įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.85 str. 8 d.). Administratoriaus veiklai *mutatis mutandis* taikomos CK ketvirtos knygos XIV skyriaus normos (CK 4.84 str. 11 d.). Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip (CK 4.85 str. 1 d.).

Daugiabučio namo techninės priežiūros vykdymas buvo patikėtas šios srities profesionaliui – administratoriui UAB Mano Būstas Kaunas, kuriai tenka visos pastato techninės priežiūros organizavimo ir įgyvendinimo funkcijos bei atsakomybė už šių funkcijų tinkamą vykdymą. Tais atvejais, kai pastato techninė būklė neatitinka privalomųjų reikalavimų (kelia grėsmę aplinkos, žmonių ar turto saugumui), administratoriui pagal Reglamento 96 punktą tenka pareiga veikti skubiai – nedelsiant organizuoti namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarių

lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Tokiais atvejais darbai organizuojami ir atliekami nedelsiant, remiantis pačios administratorės sprendimu ir Nuostatuose numatyta atsiskaitymo už šiuos darbus tvarka. Tais atvejais, kai dėl pastato trūkumų ir deformacijų negresia pavojus ar nuostoliai, administratorė pastato atnaujinimo (remonto) darbus turi numatyti metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane, kurį privalo suderinti su namo savininkais ir tuomet organizuoti jų įgyvendinimą (Reglamento 97–98 punktai). Tiek vienu, tiek kitu atveju pareiga veikti nustatyta išimtinai administratorėi, o ne pavieniams pastato patalpų savininkams. Nėra jokių duomenų, kad administratorė vykdė minėtas jai tenkančias pareigas. Turimi duomenys patvirtina, kad pareigos vykdytos (jeigu vykdytos) nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų, netinkamai ir aplaidžiai.

Netinkamo administratorės veikimo padariniai negali tekti pareiškėjai. Tuo labiau kad pareiškėja pateikė teismui įrodymus, jog: 1) pareiškėja pagal savo galimybes pati ėmėsi aktyvių veiksmų, tvarkė pastatą (pakeisti langai, remontuota dalis namo fasado ir atlikti kiti darbai); 2) bendrosios namo konstrukcijos nuosavybės teise priklauso visiems pastato patalpų savininkams, ne tik pareiškėjai, o šių bendrojo naudojimo objektų valdytoja yra administratorė (aktualiū laikotarpiu ja buvo UAB Mano Būstas Kaunas), todėl pareiškėja savo iniciatyva ir savo lėšomis atlikti bendro turto tvarkymo darbų neprivalo (faktiškai neturi net tokios teisės); 3) pareiškėja pati inicijavo procesus, kuriuos organizuoti pareiga tenka ne pareiškėjai, o administratorėi (t. y. patalpų savininkų sprendimų priėmimas).

Pažymėjo, kad atsakovė įrodinėja, jog pastato techninė būklė pavojinga aplinkai ir žmonėms. Tokiu atveju, vadovaujantis Reglamento 93 punktu, atsakingas už apžiūrą asmuo privalo nedelsdamas apie tai informuoti namo savininkus (naudotojus), valdytoją ir (ar) techninį prižiūrėtoją, jei jis nedalyvauja apžiūroje, savivaldybės administraciją, atsakingą už statinio naudojimo priežiūros vykdymą, o, vadovaujantis Reglamento 96 punktu, valdytojas nedelsdamas organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Šių taikytinų teisės normų kontekste atsakovės teiginiai, kad pareiškėja yra atsakinga už daugiabučio namo nepriežiūrą, atmestini kaip nepagrįsti.

Pareiškėjos skundas tenkintinas.

Ginčas administracinėje byloje kilo dėl Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 14 d. sprendimu Nr. T-365 „Dėl Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo 7 eilutės, kuria į Sąrašą įtrauktas pareiškėjai priklausantis nekilnojamas turtas, pagrįstumo ir teisėtumo.

Bylos duomenimis, pareiškėja 2021 m. rugsėjo 23 d. iš Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus gavo Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 14 d. sprendimą Nr. T-365 „Dėl Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo patvirtinimo“, kuriuo 2021 metais nustatytas padidintas 3 procentų nekilnojamojo turto mokestis. Pareiškėjai nuosavybės teise priklauso nekilnojamas turtas, esantis adresu (duomenys neskelbtini), kuris įtrauktas į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašą.

Pagal NTMI 2 straipsnio 1 dalį, apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamas turtas – nekilnojamas 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 nekilnojamas turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

Pagal Sprendimo priėmimo metu galiojusio Aprašo 4 punktą, į Savivaldybės tarybos sprendimu tvirtinamą Sąrašą gali būti įrašytas fizinių ir juridinių 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 (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, ar pastatas neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ar kitų teisės aktų reikalavimų). Aprašo 11 punkte nustatyta, kad Finansų ir ekonomikos skyrius, gavęs 10 punkte nurodytą informaciją, ją apibendrina, patikrina ir nustatyta tvarka parengia Savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl Sąrašo patvirtinimo. Savivaldybės taryba iki kiekvienų metų spalio 1 d. patvirtina Sąrašą. Sąrašas taikomas einamajam mokesčiniam laikotarpiui. Sąrašas nėra tikslinamas tuo pagrindu, kad nuosavybės teisės po Sąrašo sudarymo buvo perleistos kitam savininkui.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT), aiškindamas NTKĮ 2 straipsnio 1 dalį, 2021 m. balandžio 21 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. 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, NTMĮ 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 subjektas, vykdamas statinių naudojimo priežiūrą, privalo nustatyti terminą, per kurį nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojas turėtų suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamąjį turtą, 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.

Teismo vertinimu, nebuvo atliktas statinio (duomenys neskelbtini), techninės priežiūros patikrinimas, todėl patalpos negali būti pripažintos atitinkančiomis NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies nuostatų, nes nėra aiškiai ir konkrečiai nurodyta, kokių veiksmų privalo imtis pareiškėja (suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamąjį turtą, kuris, atsakovės nuomone, kelia pavojų žmonėms ar aplinkai), nenustatytas konkretus terminas, per kurį ginčo statinys turi būti suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas. Įvertinus aptartas aplinkybes nustatyta, kad atsakovė, priimdama Sprendimą, nesilaikė esminių nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrėtu nuostatų, įtvirtintų NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje, o tai yra pagrindas panaikinti ginčijamą administracinį sprendimą, nes jis neteisėtas iš esmės, tai yra savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams (ABTĮ 91 str. 1 d. 1 p.).

Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas padidintas mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras reglamentuoja Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-169 patvirtintas Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas. 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 savininkus ar valdytojus apie ketinimą įrašyti į Sąrašą jų nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą, tačiau aktas nebuvo surašytas ir pateiktas pareiškėjai vykdyti.

Pagal ginčijamo sprendimo priėmimo metu galiojusios redakcijos VAĮ 8 straipsnį (šiuo metu 10 str.), reglamentuojantį individualaus administracinio akto bendruosius turinio reikalavimus, individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos, individualiame administraciniame akte turi būti aiškiai suformuluotos nustatytos arba suteikiamos teisės ir pareigos ir nurodyta akto apskundimo tvarka. LVAT ne kartą yra konstatavęs, kad individualiame administraciniame akte motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Akte turėtų būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą. Administracinio sprendimo priėmimas ir kiti

oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs, pagrįsti nepiktnaudžiavimo valdžia ir kitais principais (LVAT 2009 m. balandžio 14 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A261-471/2009). Pažymėtina, jog ne visais atvejais visi individualaus administracinio akto motyvai turi būti nurodyti pačiame akte, tačiau tokiu atveju akte turi būti pateikiama nuoroda į kitus dokumentus, kuriuose išdėstyti tokio individualaus administracinio akto priėmimo motyvai.

Pažymėtina, kad administracinių teisinių santykių, susiklostančių tarp privačių asmenų ir valdžios institucijų, ypatumai lemia, kad privatus asmuo juose yra silpnesnioji pusė. Iš to valstybės institucijoms, įstaigoms, pareigūnams ir kitiems atitinkamus įgaliojimus turintiems asmenims kyla pareiga užtikrinti, kad privatūs asmenys galėtų veiksmingai ir tinkamai pasinaudoti jiems Lietuvos Respublikos Konstitucijos, kitų nacionalinės teisės aktų ir tarptautinių dokumentų suteikiamomis teisėmis ir laisvėmis. Tiek valdžios institucijos, tiek teismai, siekdami įgyvendinti gero viešojo administravimo principą, užtikrinti žmogaus teisių ir laisvių bei privataus asmens, kaip silpnesnės santykio su viešąja administracija šalies, apsaugą, privalo bet kurioje situacijoje vadovautis fundamentaliais protingumo, teisingumo, sąžiningumo principais, sprendimų priėmimo metu atsižvelgti į susiklosčiusių aplinkybių visumą (šiais aspektais žr. LVAT 2013 m. kovo 5 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A552-185/2013, 2013 m. gegužės 14 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A444-878/2013 ir kt.).

Vadovaujantis bendraisiais gero administravimo, sąžiningumo ir teisingumo principais, vertintina, jog nustatytų teisiškai svarbių faktinių aplinkybių bei išdėstytų argumentų pagrindu pripažintina, kad ginčo atveju atsakovė 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.

VAĮ 8 straipsnio 1 ir 2 dalių reikalavimus, kad individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos, jame turi būti aiškiai suformuluotos nustatytos arba suteikiamos teisės ir pareigos. Pažymėtina, kad individualaus administracinio akto motyvai negali būti nurodyti vėliau, nei priimtas individualus administracinis aktas. Kilus ginčui teisme dėl individualaus administracinio akto, kuris yra be jokių motyvų, tokį aktą priėmusio viešojo administravimo subjekto (atsakovės) pozicija, kad ji atitinkamu procesiniu būdu (atsiliepiame į pareiškėjos skundą, paaiškinimuose teismo posėdžio metu ir pan.) bando nurodyti tokio akto motyvus, teismui negali būti pagrindas į tai atsižvelgti, nes, kaip jau buvo minėta, VAĮ 8 straipsnio 1 ir 2 dalių reikalavimai turi būti išpildyti priimant individualų administracinį aktą. Skundžiamo individualaus akto priėmimo motyvų nurodymas teismo proceso metu (jei jie nėra nurodyti priimtame akte) negali būti vertinamas ir neturi įtakos nemotyvuoto akto teisėtumo ir pagrįstumo vertinimui (žr., pvz., LVAT 2013 m. birželio 13 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A502-940/2013, 2016 m. gruodžio 22 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A-2074-146/2016).

Pareiškėjai priklausančios patalpos, esančios pirmame namo aukšte, nuo (duomenys neskelbtini) pusės yra tvarkingos, kadangi pareiškėja prieš ketverius metus savo lėšomis atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą, – tai įrodo pateiktos fonuotraukos. Taip pat dalyje, priklausančioje pareiškėjai, tiek durys, tiek langai yra naujai pakeisti, todėl juos keisti nėra pagrindo. Visą pastatą administruoja UAB „Mano būstas“, šiuo metu administruoja UAB „Santermita“, jie renka kaupiamąsias lėšas, todėl ir turi rūpintis pastato išore, stogų ir kt. bendro naudojimo patalpomis. Pastatą administruojanti bendrovė privalo rūpintis pastato išore ir vykdyti atsakingų institucijų nurodymus.

Viešojo administravimo subjektai savo veikla turi nepažeisti teisės aktų reikalavimų, jų sprendimai turi būti pagrįsti, o sprendimų turinys atitikti teisės normų reikalavimus (žr. LVAT 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), Prieštaringas savo turiniu ginčijamas aktas neatitinka Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio. Taigi aplinkybę, ar konkretus administracinis aktas atitinka

reikalavimus, kiekvienu atveju nustato teismas pagal vidinį savo įsitikinimą, pagrįstą visapusišku, išsamiu ir objektyviu bylos aplinkybių viseto išnagrinėjimu, vadovaudamasis įstatymu, taip pat teisingumo ir protingumo kriterijais, vertindamas byloje surinktus įrodymus (ABTĮ 56 str. 6 d.). Todėl ginčijamo administracinio akto atitiktis Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio nuostatomis yra vertinimo dalykas, kurį ir turi įvertinti teismas.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra pažymėjęs, kad individualiame administraciniame akte motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Akte turėtų būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi, priimdamas administracinį aktą (žr., pvz., 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A822-1440/2014, 2014 m. kovo 19 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A662-839/2014, 2009 m. kovo 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A756-420/2009). Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų reikalavimų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (žr., pvz., 2014 m. spalio 20 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A602-827/2014, 2010 m. rugpjūčio 24 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A756-2197/2011). Nurodytos nuostatos taip pat patvirtina, jog individualiam administraciniam aktui keliamas motyvuotumo reikalavimas. Administracinio sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, dėl kurio jis priimamas. Individualus administracinis aktas paprastai turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar tai darant tik iš dalies, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo ir pagrįstumo (žr., pvz., 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A822-1440/2014). Be to, pastebėtina, kad individualiais administraciniais aktais, kuriuos priima viešojo administravimo subjektai, yra sprendžiami klausimai dėl skirtingo pobūdžio teisinių santykių, kuriuos reguliuoja specialios teisės normos, skirtos tik šiems teisiniams santykiams reglamentuoti. Tai lemia, kad ir skirtinguose teisiniuose santykiuose priimamų individualių administracinių aktų turinys gali būti skirtingas (pagal apimtį, struktūrą ir pan.), nes gali būti nulemtas reikalavimų tų specialiųjų teisės normų, kurios reglamentuoja atitinkamus teisinius santykius. Kiekvienu konkrečiu atveju vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama ir į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai, kokios konkrečios materialinės teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas bei sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose (2010 m. spalio 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-1116/2010, Administracinė jurisprudencija Nr. 20, 2010).

LVAT praktikoje yra konstatuota, kad kai iš viešojo administravimo subjekto sprendimo turinio neaišku, koku pagrindu ir kokiais nustatytais objektyviais duomenimis (faktais) nuspręsta pareiškėjui priklausanti statinį įtraukti į nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių sąrašą, tai toks sprendimas neatitinka VAĮ 8 straipsnio reikalavimų ir turi būti panaikintas (žr. 2020 m. vasario 26 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-95-502/2020, 2020 m. gegužės 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-2227-520/2020).

Atsakovė 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. Ginčo pastatas yra išnuomotas ir naudojamas ūkinei veiklai pagal paskirtį. Iš VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo matyti, jog ginčo pastatui (negyvenamoji patalpa – parduotuvė) yra įregistruota pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos. Skundžiamame sprendime nėra pastabų apie tai, kad jis būtų nenaudojamas pagal paskirtį (beje, dėl kitų pastatų, kurie nenaudojami pagal paskirtį, tokios pastabos nurodytos). Taigi, atsižvelgiant į nustatytas aplinkybes, lieka neaišku, koku konkrečiu atveju ginčui aktuali tvarka, kriterijai, kurių pagrindu prekybos paskirties objektas priskiriamas prie apleistų pastatų.

Pagal CK 4.82 straipsnį, butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė techninė ir kitokia įranga, o CK 4.83 straipsnis įpareigoja bendraturčius bendrai rūpintis turtu, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė.

Taigi, Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnyje (šiuo metu 10 str.) yra įtvirtintos bendro pobūdžio taisyklės, kurios keliamos, visų pirma, individualaus administracinio akto turiniui (LVAT 2010 m. spalio 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-1116/2010). Individualių administracinių aktų priėmimas – teisės taikymas, sukeliantis konkrečių teisinių padarinių asmenų teisiniam statusui, todėl privalo būti grindžiamas faktais ir teisės normomis. Tam, kad individualus teisės aktas būtų teisėtas, jis turi apimti faktinių aplinkybių tyrimą, taikytinos teisės normos paiešką, teisinį nustatytų faktų vertinimą (kvalifikavimą). Esminė individualaus administracinio akto pagrįstumo sąlyga – turi būti nustatytos ne pavienės faktinės aplinkybės, o juridinių faktų visetas, būtinas ir pakankamas teisės normai taikyti.

Iš byloje pateikto 2021 m. balandžio 2 d. Patikrinimo akto Nr. 04-7-65 matyti, kad reikalavimai keliami daugiabučio pastato konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklei, t. y. nurodoma, kad prasta yra namo pamatų, sienų, balkonų, stogo, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemų, kaminių būklė. Apskritai statinio būklė įvertinta kaip bloga. Pažymėta, kad reikalingas viso statinio remontas, taip pat pažymėta pranešti apie nustatytų reikalavimų įvykdymo eigą (duomenys neskelbtini) seniūnijai iki 2021 m. birželio 30 d.

Nagrinėjamos bylos kontekste akcentuotini ir šie individualaus administracinio akto požymiai: teisės normų taikymo aktas, t. y. aktas, kuriame išreikštas teisės normų taikymo rezultatas konkrečiam subjektui, turintis įtakos šio subjekto teisiniam statusui (teisėms ir pareigoms), t. y. jis sukelia konkrečių administracinių teisinių santykių atsiradimą, pasikeitimą ar pasibaigimą (pvz., LVAT 2011 m. rugpjūčio 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A662-2780/2011); aktu nustatomos konkrečios teisės ar pareigos suinteresuotiems asmenims, kaip konkretiems subjektams (pvz., LVAT 2009 m. balandžio 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS-201/2009); privalomas konkrečiam suinteresuotam asmeniui arba jų grupei (pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. gruodžio 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS822-737/2011).

Taigi individualiu administraciniu aktu turi būti išreikšta viešojo administravimo subjekto valia, privaloma asmeniui ir sukianti jam ne bet kokių, bet konkrečių tiesioginių padarinių, todėl būtina reikalavimą ne tik pagrįsti objektyviais duomenimis bei teisės normomis, bet ir suformuluoti aiškias nuostatas dėl akto adresato teisinio statuso pasikeitimų ir priimto sprendimo motyvų (aiškumo reikalavimas).

Šioje byloje ir kilo ginčas dėl atsakovės surašyto individualaus administracinio akto atitikties įstatymo reikalavimui, t. y. pareiškėja teigia, kad reikalavimas yra be motyvų, įpareigojimai nustatyti pareiškėjai, nors pati atsakovė teigia, kad pastato bendraturčiai turi įvykdyti įpareigojimus bendrai. Teisėjų kolegija sutinka su šiais pareiškėjos argumentais, nes iš tikrųjų Patikrinimo aktas yra surašytas ir pateiktas pareiškėjai vykdyti visiškai nesilaikant Viešojo administracinio įstatymo 8 straipsnio (šiuo metu 10 str.) reikalavimų, pažeidžiant gero administravimo principą. Pripažintina, kad reikalavimas yra be motyvų, o nustatyto įpareigojimo – atlikti dalinę statinio ekspertizę dėl skilusių sienų statinio būklei įvertinti, statinį suremontuoti pagal ekspertizės išvadas – pareiškėja negali įvykdyti vien dėl to, kad ji nėra viso pastato savininkė, ji yra tik viena iš šio pastato bendraturčių. Kaip matyti, ir tokių darbų atlikimui numatytas iki 2021 m. birželio 30 d. terminas yra nerealus, kadangi vien ekspertizės atlikimas užima gana ilgą laiką, jau nekalbant apie nurodytų darbų apimtį. Taigi, atsakovė pateikė pareiškėjai faktiškai neįvykdomus reikalavimus ir nemotyvavo, kaip pareiškėja turi atlikti jai pateiktus reikalavimus.

Pabrėžtina, kad visiškas motyvų nebuvimas pats savaime yra pagrindu panaikinti administracinį aktą, neanalizuojant kitų su tuo susijusių aplinkybių (pvz., motyvų, kuriais viešojo administravimo subjektas grindžia administracinį aktą, kai kyla ginčas teisme) (žr., pvz., LVAT 2007 m. lapkričio 5 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-990/2007). Tais atvejais, kai nėra pagrindo individualų administracinį aktą pripažinti visiškai nemotyvuotu, kiekvienu konkrečiu atveju, sprendamas dėl tokio akto atitikties Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalies reikalavimams, teismas privalo *ad hoc* įvertinti, ar nustatyti turinio (teisinio ir faktinio pagrindimo,

motyvacijos) trūkumai yra esminiai, sukliudę šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti atitinkamų visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymų nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į galbūt pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą. Kiekvienu konkrečiu atveju vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama ir į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai ir kokios konkrečios materialiosios teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas ir sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2011 m. birželio 27 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A556-336/2011).

Teisėjų kolegija, remdamasi nurodytu teisiniu reglamentavimu, daro išvadą, kad viešojo administravimo subjekto priimtas individualus administracinis aktas turi būti suformuluotas taip, jog asmenys, kuriems yra skirtas aktas, suprastų santykių esmę ir turinį, galėtų įgyvendinti reikalavimus, kuriuos nustato aktas. Dėl to viešojo administravimo subjektas privalo tiksliai ir aiškiai suformuluoti reikalavimus, nurodyti teisės normas ir aplinkybes, kuriomis rėmėsi, priimdamas individualų administracinį aktą. Jei viešojo administravimo subjektas ginčijamame akte nenurodo teisinio, faktinio pagrindo ar aktą suformuluoja taip, kad akto adresatams tampa neįmanoma įgyvendinti įpareigojimų, kuriuos nustato aktas, individualus administracinis aktas turi būti panaikintas.

Nors pareiškėja ginčija Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugšėjo 14 d. sprendimu Nr. T-365 „Dėl Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo 7 eilutę, kuria į Sąrašą įtrauktas pareiškėjai priklausantis nekilnojamasis turtas, tačiau įtraukimo į Sąrašą pagrindu yra Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-65, kuriuo nustatyta nekilnojamojo turto būklė, ir jis sudarė pagrindą pareiškėjai priklausantį nekilnojamąjį turtą įtraukti į Sąrašą.

Taigi, viešojo administravimo subjektas, nagrinėjamu atveju priimdamas administracinį aktą, nesilaikė Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio (šiuo metu 10 str.) reikalavimų, nes priimtame akte nėra nurodyta aiški nustatytų pareiškėjos pareigų apimtis, t. y. įpareigojimams suformuluoti taip, kad pareiškėja jų negali objektyviai įvykdyti, administracinis aktas yra nemotyvuotas (nenurodyta, dėl kokių konkrečių aplinkybių ir kokiomis teisės aktų normomis vadovaujantis buvo suformuluotas minėtas įpareigojimas pareiškėjai). Dėl to pripažintina, kad įtraukimas į Sąrašą yra neteisėtas ir turi būti panaikintas.

Trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Santermita“ atstovė advokatė Dagnė Daukantaitė pateikė prašymą priteisti 1 116,39 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.

Pagal Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 40 straipsnio 1 dalį, proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę gauti iš kitos proceso šalies savo išlaidų atlyginimą. ABTĮ 41 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad dėl išlaidų atlyginimo suinteresuota proceso šalis iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos teismui pateikia prašymą raštu su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu. Prašymus dėl išlaidų atlyginimo teismas išnagrinėja priimdamas sprendimą dėl administracinės bylos. ABTĮ 40 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę reikalauti atlyginti jai išlaidas advokato ar advokato padėjėjo pagalbai. Atstovavimo išlaidų atlyginimo klausimas sprendžiamas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Kiekvienu konkrečiu atveju vertinant, ar trečiasis suinteresuotas asmuo turi teisę į bylinėjimosi išlaidų atlyginimą pagal ABTĮ 40 straipsnio 3 dalį, pirmiausia būtina įvertinti ginčo turinį, nustatyti, kaip pareiškėjo reikšti reikalavimai yra susiję su trečiojo suinteresuoto asmens teisėmis, su kurios ginčo šalies pozicija sutapo trečiojo suinteresuoto asmens interesai byloje, t. y. kurios ginčo šalies poziciją palaikė trečiasis suinteresuotas asmuo, ar teismo sprendimas buvo priimtas tos ginčo šalies naudai, ar atsiranda, pasikeičia, pasibaigia trečiojo suinteresuoto asmens teisės po priimto teismo sprendimo ir ar atitinkamų teisių atsiradimas, pasikeitimas, pabaiga yra palankus (nepalankus) trečiajam suinteresuotam asmeniui, ar patenkintas trečiojo suinteresuoto

asmens interesas, dėl kurio jis dalyvavo ir kurio jis siekė byloje, dėl kokių priežasčių susidarė bylinėjimosi išlaidos ir kt.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ palaikė pareiškėjos skundą ir prašė jį patenkinti. Teismui priėmus sprendimą pareiškėjos skundą patenkinti visiškai, darytina išvada, jog teismo sprendimu buvo apgintos trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Santermita“ teisės, todėl ji įgijo teisę į teismo išlaidų atlyginimą.

CPK 98 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusio nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas. CPK 98 straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio.

Iš 2022 m. kovo 7 d. PVM sąskaitos faktūros matyti, kad prašoma priteisti: už prašymo dėl prieigos prie elektroninės bylos kortelės suteikimo parengimą (0,5 val.), susipažinimą su bylos medžiaga (2 val.), paaiškinimų parengimą ir pateikimą teismui (9 val.), išrašą iš Nekilnojamojo turto registro (2,64 Eur). Pateiktas 2022 m. kovo 7 d. banko mokėjimo nurodymas, patvirtinantis, kad trečiasis suinteresuotas asmuo sumokėjo advokatui 1 116,39 Eur. Taigi trečiojo suinteresuoto asmens prašomas priteisti bylinėjimosi išlaidas sudaro jo realiai patirtos išlaidos advokato teisinėms paslaugoms apmokėti.

Lietuvos Respublikos teisingumo ministras 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 (nagrinėjamu atveju aktuali 2015 m. kovo 20 d. įsakymo redakcija) kartu su Lietuvos advokatų taryba patvirtino Rekomendacijas dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio (toliau – Rekomendacijos), pagal kurių 7 punktą rekomenduojami priteistini užmokesčio už advokato teikiamas teisinės paslaugas maksimalūs dydžiai apskaičiuojami, taikant nustatytus koeficientus, kurių pagrindu imamas Lietuvos statistikos departamento skelbiamas užpraėjusio ketvirčio vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalies ūkyje (be individualių įmonių).

Iš bylos medžiagos matyti, jog trečiojo suinteresuoto asmens atstovė advokatė 2022 m. vasario 28 d. ir 2022 m. kovo 7 d. pateikė teismui prašymą dėl prieigos prie elektroninės bylos kortelės suteikimo ir rašytinius paaiškinimus. Trečiojo suinteresuoto asmens atstovė nurodo, kad prašymo dėl prieigos prie elektroninės bylos kortelės suteikimo parengimui buvo sugaišta 0,5 val., rašytinių paaiškinimų parengimui buvo sugaišta 9 val. Pagal Rekomendacijų 8.16 punktą, už kitą dokumentą, kuriame pareikštas prašymas, reikalavimas, atsikirtimai ar paaiškinimai, nustatytas 0,4 koeficientas. Maksimali galima priteisti suma už rašytinių paaiškinimų parengimą yra 639,24 Eur (1 598,1 Eur (2021 m. III ketv. vidutinis mėnesinis darbo užmokestis)*0,4).

Atsižvelgiant į Rekomendacijų 2 punkto nuostatas, kuriose numatyta, kad, nustatant priteistino užmokesčio už teikiamas teisinės paslaugas dydį, rekomenduojama atsižvelgti ir į bylos sudėtingumą, teisinių paslaugų kompleksiskumą, specialių žinių reikalingumą, sprendžiamų teisinių klausimų naujumą ir t. t. Teisėjų kolegija, įvertinusi pateikto prašymo dėl prieigos prie elektroninės bylos kortelės suteikimo turinį ir vadovaudamasi teisingumo ir protingumo kriterijais, sprendžia, kad atstovo racionaliomis išlaidomis už minėto prašymo parengimą ir pateikimą teismui galima priteisti suma 20 Eur.

Trečiasis suinteresuotas asmuo taip pat prašo priteisti už susipažinimą su bylos medžiaga ir nurodo, kad tai truko 2 val. Pagal Rekomendacijų 8.20 punktą, už tai priteistina maksimali suma yra 319,62 Eur (1 598,1 Eur (2021 m. III ketv. vidutinis mėnesinis darbo užmokestis)*0,1)*2 val.).

Prašo priteisti už išrašą iš Nekilnojamojo turto registro 2,64 Eur, tačiau nepateikė jokių nurodytas išlaidas pagrindžiančių dokumentų, iš kurių būtų matyti, kad būtent tokias išlaidas patyrė.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, trečiajam suinteresuotam asmeniui UAB „Santermita“ iš atsakovės priteistina 978,86 Eur bylinėjimosi išlaidų.

Likusieji tiek pareiškėjos, tiek ir atsakovės argumentai laikytini pertekliniais, neturi lemiamos teisinės reikšmės kilusio ginčo išsprendimui, todėl detalčiau nedėstyti ir neanalizuotini. Be to, LVAT ir Europos Žmogaus Teisių Teismas (toliau – EŽTT) formuoja praktiką, kad pareigos

nurodyti priimto sprendimo motyvus apimtis gali skirtis priklausomai nuo sprendimo prigimties ir turi būti analizuojama konkrečių bylos aplinkybių kontekste (EŽTT 1994 m. balandžio 19 d. sprendimas byloje Nr. 16034/90 *Van de Hurk v Netherlands*, 1997 m. gruodžio 19 d. sprendimas byloje Nr. 20772/92 *Helle v Finland*, 1999 m. sausio 21 d. sprendimas byloje Nr. 30544/96 *Garcia Ruiz v Spain* ir kt.). LVAT jurisprudencijoje aiškinant ABTĮ normas (ABTĮ 13 str. 1 d., 20 str.) taip pat ne kartą buvo imperatyviai pažymėta, kad įstatymo reikalavimas motyvuoti teismo sprendimą nereiškia įpareigojimo teismui atsakyti į kiekvieną proceso dalyvio argumentą (LVAT 2008 m. gruodžio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. P⁴⁴⁴-196/2008, 2009 m. liepos 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. P⁷⁵⁶-151/2009, 2009 m. lapkričio 6 d. nutartis administracinėje byloje Nr. P⁵²⁵-194/2009, 2013 m. vasario 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A146-216/2013 ir kt.).

Teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 84–87 straipsniais, 88 straipsnio 2 punktu,

n u s p r e n d ž i a :

Pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Galinta“ skundą patenkinti.

Panaikinti Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 14 d. sprendimu Nr. T-365 „Dėl Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2021 metų sąrašo 7 eilutę.

Priteisti iš atsakovės Kauno miesto savivaldybės tarybos trečiajam suinteresuotam asmeniui uždarajai akcinei bendrovei „Santermita“ 978,86 Eur bylinėjimosi išlaidų.

Sprendimas per 30 kalendorinių dienų nuo jo paskelbimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos vyriausiajam administraciniam teismui, apeliacinį skundą paduodant per Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmus.

Teisėjai

Ramūnas Šarka

Janina Vitunskienė

Natalja Zelionkienė