Dokumentas atspausdintas iš teismų praktikos paieškos sistemos INFOLEX. Praktika ([www.teismupraktika.lt](http://www.teismupraktika.lt/))

Kortelė:

**2227272\_RegNr\_eA-425-662/2024**

<http://www.infolex.lt/tp/2227272>

Administracinė byla Nr. eA-425-662/2024

Teisminio proceso Nr. 3-62-3-02452-2022-3

Procesinio sprendimo kategorijos: 12.17; 24.7; 57.3

 (S)

LIETUVOS VYRIAUSIASIS ADMINISTRACINIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2024 m. vasario 21 d.

Vilnius

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Audriaus Bakavecko (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas), Beatos Martišienės ir Mildos Vainienės,

teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal atsakovo Kauno miesto savivaldybės tarybos ir trečiojo suinteresuoto asmens uždarosios akcinės bendrovės „Santermita“ apeliacinius skundus dėl Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2023 m. kovo 13 d. sprendimo administracinėje byloje pagal pareiškėjo uždarosios akcinės bendrovės ,,Galinta“ skundą atsakovui Kauno miesto savivaldybės tarybai dėl sprendimo panaikinimo (trečiasis suinteresuotas asmuo – uždaroji akcinė bendrovė „Santermita“).

Teisėjų kolegija

nustatė:

I.

1. Pareiškėjas uždaroji akcinė bendrovė (toliau – ir UAB) ,,Galinta“ (toliau – ir pareiškėjas, Bendrovė) skunde prašė panaikinti Kauno miesto savivaldybės tarybos (toliau – ir atsakovas, Taryba) 2022 m. rugsėjo 13 d. sprendimu Nr. T-420 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo patvirtinimo“ (toliau – ir Sprendimas) patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo 27 eilutę. Pareiškėjas taip pat prašė priteisti bylinėjimosi išlaidas.

2. Pareiškėjas skunde nurodė, kad:

2.1. Bendrovei nuosavybės teise priklauso nekilnojamas turtas, esantis adresu (duomenys neskelbtini), kuris skundžiamu Sprendimu įtrauktas į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamo turto 2022 metų sąrašą. Bendrovei nuosavybės teise priklauso patalpos, esančios pirmame aukšte ir pateiktame priede pažymėtos mėlyna spalva. Pareiškėjo patalpos, esančios pirmame namo aukšte, nuo Savanorių pr. pusės yra tvarkingos, kadangi prieš keturis metus savo lėšomis jis atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą, tai įrodo pridedami priedai, nuotraukos. Pareiškėjo pastato dalyje tiek durys, tiek langai yra naujai pakeisti, todėl jų keisti nėra pagrindo. Minėtą pastatą administruoja UAB „Santermita“, kuriai pareiškėjas moka mokesčius, todėl ji ir turi rūpintis pastato išore, stogu ir t. t. Pastatą administruojanti bendrovė privalo rūpintis pastato išore ir vykdyti atsakingų institucijų nurodymus.

2.2. 2021 metų balandžio mėnesį pareiškėjas inicijavo, kad būtų atliktas balsavimas raštu, kurio metu būtų išspręstas klausimas, kad namo bendrasavininkų lėšomis būtų parengtas namo stogo ir visų sienų (fasado) techninis darbo projektas ir kiti reikalingi dokumentai namo remontui atlikti (ekspertizės, polichrominiai tyrimai). Buvo įteikta 15 biuletenių, tačiau tik penki namo bendrasavininkai pritarė, kad būtų atliktas techninis projektas, todėl sprendimas nebuvo priimtas.

2.3. Atsakovas nepateikė specialaus teisės akto, kuris reglamentuotų konkrečias pastatų įrašymo į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą (toliau – ir Sąrašas) 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 valstybės įmonės (toliau – ir 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 ginčo pastatas būtų nenaudojamas pagal paskirtį. Taigi, esant nustatytoms aplinkybėms, lieka neaišku, kokiu konkrečiu atveju ginčui aktuali tvarka, kriterijai, kurių pagrindu prekybos paskirties objektas priskiriamas prie apleistų pastatų.

2.4. Skundžiamas Sprendimas priimtas nesilaikant gero administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principų, nėra tinkamai motyvuotas (jame neišdėstyti konkretūs faktiniai pagrindai), todėl tai nesuderinama su Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAĮ) reikalavimais. Dėl to pripažintina, kad pareiškėjo pastato dalies įtraukimas į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašą yra neteisėtas ir turi būti panaikintas.

3. Atsakovas Taryba atsiliepime į skundą prašė jį atmesti.

4. Atsakovas atsiliepime į skundą nurodė, kad:

4.1. Pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-l69 „Dėl Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo (toliau – ir Aprašas) 4 punktą, į 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).

4.2. Vadovaujantis Aprašo 6 punktu, Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos (toliau – ir Centro seniūnija) vyriausioji specialistė V. L. ir UAB „Santermita“ techninės priežiūros inžinierius P. P. M. 2022 m. kovo 23 d. atliko pastato-gyvenamojo namo (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), žymėjimas plane 1 A2p), esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Pastatas, daugiabutis namas), būklės bei statinio naudotojo atliekamos statinio techninės priežiūros patikrinimą ir surašė 2022 m. kovo 23 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-66 (toliau – ir Patikrinimo aktas). Patikrinimo akte užfiksuoti statinio būklė, trūkumai / defektai, konstatuotas būtinumas atlikti viso Pastato remontą bei nustatytas terminas trūkumams pašalinti (iki 2022 m. liepos 29 d.). Iš Patikrinimo akte užfiksuotų defektų gausos bei pridedamų nuotraukų yra akivaizdžiai matyti, jog Pastato būklė ženkliai blogėja.

4.3. Centro seniūnija 2022 m. balandžio 28 d. raštu Nr. 04-2-581 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini)“ pareiškėją informavo, kad 2022 m. kovo 23 d. buvo atliktas pastato (duomenys neskelbtini), techninės priežiūros patikrinimas su tikslu, ar įgyvendinti 2021 m. balandžio 2 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-65 nustatyti reikalavimai. Prie minėto rašto pridėtas Patikrinimo aktas. Pareiškėjas informuotas, kad, įvertinus patikrinimo metu vizualiai nustatytus defektus, vadovaujantis Aprašo 4 punktu, UAB „Galinta“ nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas – negyvenamoji patalpa-parduotuvė (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), (duomenys neskelbtini), gali būti įrašytas į Sąrašą ir jam būtų taikomas nekilnojamojo turto padidintas mokesčio tarifas. Pareiškėjas minėtu raštu informuotas, kad per 20 kalendorinių dienų nuo šio pranešimo išsiuntimo dienos jis turi teisę pateikti Centro seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba statinio atitikimas Aprašo 4 punkto kriterijams yrą nulemtas vienos ar keleto aplinkybių, nurodytų Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose.

4.4. Pareiškėjas nepateikė duomenų, patvirtinančių, kad pastato būklės atitikimas Aprašo 4 punkto reikalavimams yra nulemtas Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose 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.

4.5. Patikrinimo akto reikalavimų 2 punkte nustatyta, kad Pastato naudotojas privalo organizuoti patikrinimo metu pastebėtų defektų šalinimą bei 4 punkte nurodyta apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Centro seniūniją iki 2022 m. liepos 29 d. Pareiškėjas neinformavo Centro seniūnijos Patikrinimo akte nustatytais terminais apie atliktus Pastato būklės gerinimo, remonto darbus, nepateikė ir jokių duomenų, kad yra vykdomi tam tikri veiksmai dėl Pastato defektų šalinimo, remonto atlikimo (kreiptasi dėl Pastato remontui reikalingų statybą leidžiančių dokumentų išdavimo, ekspertizių, specialistų išvadų ar pan.). Atsakovas, Patikrinimo akte nustatydamas terminą (iki 2022 m. liepos 29 d.) jokiu būdu nereikalauja, kad visi defektai iki nustatytos datos būtų pašalinti, tačiau Pastato savininkai / bendrasavininkai turi imtis realių veiksmų statinio būklei gerinti ir pateikti informaciją apie tai statinio naudojimo priežiūrą atliekančiai seniūnijai. Tačiau pareiškėjas po Centro seniūnijos rašto išsiuntimo nesikreipė į atsakovą ir jokių duomenų dėl Pastato būklės gerinimo, defektų šalinimo neteikė.

4.6. Analogiški defektai dėl ginčo Pastato buvo nustatyti 2020 m. gegužės 15 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-233 ir 2021 m. balandžio 2 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-65, tačiau pareiškėjas minėtų trūkumų nepašalino iki šiol. Nei pareiškėjas, nei kiti Pastato savininkai nesiima jokių esminių priemonių Pastato būklei gerinti. Tą aplinkybę patvirtina ir pareiškėjo pateiktas 2021 m. balandžio 9 d. Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. BAL-021146, iš kurio matyti, kad Pastato stogo ir fasado techninio darbo projekto ir kitų namo remontui reikalingų dokumentų parengimo klausimui bendrasavininkai nepritarė, kas rodo jų nenorą tvarkyti Pastato bendrojo naudojimo konstrukcijas. Pareiškėjas nepateikė jokių duomenų, kad po 2022 m. kovo 23 d. įvykusio patikrinimo būtų spręsti klausimai dėl Pastato būklės gerinimo.

4.7. Suėjus Patikrinimo akte nustatytam trūkumų šalinimo terminui, Centro seniūnija 2022 m. rugpjūčio 4 d. atliko pakartotinį statinio būklės patikrinimą. Patikrinimo metu nustatyta eilė Pastato konstrukcijų (pamatų, sienų, stogo, balkonų) defektų / deformacijų, kurie buvo nustatyti jau ankstesnio 2022 m. kovo 23 d. patikrinimo metu. Patikrinimo rezultatai surašyti 2022 m. rugpjūčio 4 d. Statinio faktinių duomenų patikrinimo akte Nr. 04-7-226 (toliau – ir Aktas), kurio išvadoje nurodoma, jog neįgyvendinti statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimai (Akto 1 p.); Statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai (Akto 2 p.); Statinys atitinka Aprašo kriterijus, todėl nutarta statinį siūlyti įtraukti į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto preliminarų sąrašą (Akto 3 p.). Akte konstatuota, jog bendra Pastato techninė būklė yra bloga.

4.8. Pastato būklė yra užfiksuota Patikrinimo akte, Akte ir fotonuotraukose, o UAB „Galinta“ valdomas turtas atitinka Aprašo 4 punkto kriterijus, todėl Centro seniūnija nusprendė, kad Pastatas yra trauktinas į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašą. Atsakovo specialistai, įtraukdami Pastatą į minėtą sąrašą, laikėsi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau – ir NTMĮ) nuostatų, Aprašo procedūrinių reikalavimų ir VAĮ nuostatų, priėmė teisėtus sprendimus ir apie juos informavo pareiškėją Apraše nustatytais terminais.

4.9. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 4.82 straipsnio 1 dalis nustato, kad 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. Taigi, pareiškėjas, kaip Pastato bendrojo naudojimo patalpų ir pagrindinių namų konstrukcijų bendrasavininkas, yra atsakingas už minėtų Pastato dalių išlaikymą, priežiūrą, būklę. Nors pareiškėjas pateikė daugiabučio namo savininkų balsavimo protokolą, iš kurio matyti, kad sprendimui dėl statinio remonto darbų ir ekspertizės atlikimo nebuvo pritarta, tačiau tai neužkerta kelio pakartotinai organizuoti Pastato patalpų savininkų susirinkimus ar kitokių sprendimų dėl Pastato būklės tvarkymo darbų priėmimą, nes 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.). Pareiškėjo argumentai, kad Pastato fasadas nuo Savanorių prospekto pusės yra neva tvarkingas, ne visiškai atspindi Patikrinimo akte konstatuotą realią situaciją ir visiškai neatspindi ypač blogos statinio fasado būklės iš kiemo pusės.

4.10. Atsakovas nesutinka su pareiškėjo argumentais, kad Sprendimas priimtas, nesilaikant gero administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principų, nėra tinkamai motyvuotas, todėl prieštarauja VAĮ reikalavimams. Atsakovo teigimu, Sprendimo preambulėje išvardintų teisės normų turinys atskleidžia tokio sprendimo priėmimo teisinį ir faktinį pagrindą, jo motyvus, Sprendime yra nurodyta jo apskundimo tvarka, jį pasirašo tokius įgalinimus turintis viešojo administravimo subjektas. Sprendimo turinys yra aiškus ir pakankamas. Todėl Sprendimas atitinka VAĮ 10 straipsnyje nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui.

5. Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ (toliau – ir trečiasis suinteresuotas asmuo) rašytiniuose paaiškinimuose prašė pareiškėjo skundą tenkinti ir priteisti iš atsakovo bylinėjimosi išlaidas.

6. Trečiasis suinteresuotas asmuo rašytiniuose paaiškinimuose nurodė, kad:

6.1. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 12 d. įsakymu Nr. A-4026 penkerių metų laikotarpiui jis buvo paskirtas daugiabučio namo, esančio adresu (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų administratoriumi. Faktiškai administravimo funkcijos vykdymas ir administravimo objektas buvusio administratoriaus UAB „Mano būstas Kaunas“ buvo perduoti tik 2022 m. vasario 28 d.

6.2. 2022 m. kovo mėnesio pradžioje UAB „Santermita“ ėmėsi organizuoti daugiabučio namo savininkų balsavimą raštu, siekiant išspręsti klausimą dėl daugiabučio namo fasadų ir stogo paprastojo remonto projekto parengimo. Iš 2022 m. kovo 15 d. Balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 03/15 matyti, kad buvo nutarta pritarti svarstomam klausimui. Pareiškėjas šiame balsavime dalyvavo aktyviai, užpildė ir grąžino balsavimo raštu biuletenį, kuriuo pritarė svarstomam klausimui. Gavus šį pritarimą, buvo pradėtas priimto sprendimo vykdymas, t. y. buvo kreiptasi į projektuotojus, kad šie parengtų nustatytos apimties ir turinio projektą. 2022 m. birželio 8 d. buvo sudaryta Projektavimo darbų sutartis Nr. 22-159, parengta ir patvirtinta Techninė projektavimo užduotis. Projektuotojai vykdė užsakytus darbus, pradėjo rengti projektą, ėmėsi atlikti architektūrinius tyrimus. Darbų eigoje paaiškėjo nenumatytos aplinkybės, dėl kurių nutarta, kad turi būti atlikti papildomi darbai ir įvertinta statinio konstrukcijų būklė. Projektuotojai apie tai 2022 m. lapkričio 8 d. raštu pranešė UAB „Santermita“, pateikdami 2022 m. lapkričio 8 d. pasiūlymą projektavimo darbams atlikti, kuriame numatyti papildomi reikalingi darbai bei jų kaina. UAB „Santermita“ suorganizavo daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu, kuriuo siūlė spręsti klausimą – daugiabučio namo bendraturčiai pritaria Pastato fasadų ir stogo paprastojo remonto projekto parengimui, tačiau, pasikeitus projektavimo užduočiai į kapitalinio remonto, padidėjo projektavimo darbų apimtys, kurioms reikalingas bendraturčių pritarimas. Iš 2022 m. lapkričio 28 d. Balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 11/28 matyti, kad siūlomam sprendimui pritarta. Pareiškėjas šiame balsavime dalyvavo, užpildė ir grąžino balsavimo raštu biuletenį, kuriuo pritarė svarstomam klausimui. Gavus bendraturčių pritarimą dėl pasikeitusios apimties ir turinio projekto rengimo, projektavimo darbai buvo pratęsti.

6.3. Daugiabučiame name iš viso yra 15 patalpų, iš kurių 4 yra gyvenamosios paskirties ir 11 yra negyvenamosios paskirties. Taigi, daugiabučiame name yra suformuota 15 atskirų patalpų (atskirų turtinių vienetų), iš kurių tik vienos patalpos nuosavybės teise priklauso pareiškėjui.

6.4. Iš 2022 m. kovo 23 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto matyti, kad buvo tikrinamas statinys, esantis adresu (duomenys neskelbtini), pastatas-gyvenamasis namas, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir vertinama šio nekilnojamojo turto objekto būklė, tačiau į Sąrašą įtrauktas kitas nekilnojamojo turto vienetas, t. y. pareiškėjui nuosavybės teise priklausančios negyvenamosios paskirties patalpos, esančios adresu (duomenys neskelbtini), kurių unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), todėl pareiškėjui nuosavybės teise priklausančios patalpos į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą įtrauktos nepagrįstai.

6.5. Pareiškėjui priklausančios negyvenamosios patalpos, esančios pirmame daugiabučio namo aukšte, nuo Savanorių pr. pusės yra tvarkingos, pareiškėjas prieš kelis metus savo lėšomis atliko išorinių Pastato sienų kosmetinį remontą. Be to, pareiškėjas savo Pastato dalyje pakeitė tiek duris, tiek langus, todėl juos keisti nėra pagrindo. Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektai, įskaitant visas Pastato konstrukcijas, stogą ir kitus, bendrosios nuosavybės teise priklauso visiems bendraturčiams, pareiškėjas yra tik vienas iš šių bendraturčių. Pareiškėjas neturi nei pareigos, nei teisės pats savarankiškai spręsti dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remonto ir tvarkymo. Pareiškėjas negali ir neprivalo savarankiškai bei savo lėšomis remontuoti daugiabučio namo konstrukcijas, stogą ir kitus objektus, kurie bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso konkretiems jų savininkams. Pareiškėjui nepagrįstai pritaikytos poveikio priemonės už tariamą nepriežiūrą statinio, kuris nepriklauso pareiškėjui nuosavybės teise, o yra bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomas kartu su kitais bendraturčiais (viso 15).

6.6. 2022 m. kovo 23 d. patikrinimo atlikimo ir pareiškėjo informavimo apie jo rezultatus 2022 m. balandžio 28 d. raštu metu jau buvo suorganizuotas ir įvykęs daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčių balsavimas raštu bei buvo priimtas 2022 m. kovo 15 d. sprendimas dėl daugiabučio namo fasadų ir stogo paprastojo remonto projekto parengimo, o 2022 m. rugsėjo 13 d. Sprendimo priėmimo metu ir pareiškėjo informavimo apie jį 2022 m. rugsėjo 22 d. raštu metu jau buvo kreiptasi į projektavimo darbus atliekančius specialistus ir šie jau vykdė projektavimo ir architektūrinių tyrimų atlikimo darbus. Nurodytos aplinkybės patvirtina, kad Pastatas minėtų veiksmų ir sprendimų priėmimo metu nebuvo nei apleistas, nei neprižiūrimas.

6.7. Atsakovas, priimdamas Sprendimą, nesilaikė esminių nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrėtu nuostatų, įtvirtintų NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje, o tai yra pagrindas naikinti Sprendimą. Atsakovas nesilaikė ir VAĮ 10 straipsnio reikalavimų, pažeidė gero administravimo principą, nemotyvavo pareiškėjui reiškiamo reikalavimo, nustatė pareiškėjui neįvykdomus reikalavimus, nenurodė jų pagrindo ir nepateikė motyvų.

II.

7. Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmai 2023 m. kovo 13 d. sprendimu pareiškėjo UAB ,,Galinta“ skundą patenkino – panaikino Tarybos Sprendimu patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo eilutę Nr. 27, kuria į šį sąrašą įtraukta pareiškėjui priklausanti patalpa, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esanti (duomenys neskelbtini); priteisė pareiškėjui 23 Eur su bylos nagrinėjimu susijusių išlaidų iš Kauno miesto savivaldybės; netenkino trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Santermita“ prašymo priteisti bylinėjimosi išlaidas iš atsakovo.

8. Teismas, be kita ko, nustatė, kad:

8.1. Centro seniūnija Patikrinimo aktu užfiksavo Pastato trūkumus ir pripažino, jog „visumoje statinio būklė bloga (turi galimos avarijos požymių)“ (Patikrinimo akto 3 p.) bei konstatavo, kad „reikalingas viso statinio remontas“ (Patikrinimo akto 4.3 p.) ir kartu pareikalavo „organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (Patikrinimo akto 3 p. ir 4.3 p.) defektų šalinimą“ (Patikrinimo akto reikalavimų 2 p.) bei „apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2022-07-29“ (Patikrinimo akto reikalavimų 4 p.).

8.2. Centro seniūnija 2022 m. balandžio 28 d. raštu pareiškėjui išsiuntė Patikrinimo aktą ir informavo, kad Pastatas gali būti įrašytas į Sąrašą bei išaiškino, kad, jeigu nesutinka su šiuo sprendimu, pareiškėjas gali per 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie valdomo nekilnojamojo turto ketinimą įrašyti į Sąrašą išsiuntimo dienos pateikti Centro seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba kad atitikimas Aprašo 4 punkto reikalavimams yra nulemtas vienos ar keleto šių aplinkybių, nurodytų Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose.

8.3. Centro seniūnija, 2022 m. rugpjūčio 4 d. pakartotinai atlikusi Pastato būklės patikrinimą, surašė Aktą, kuriuo konstatavo, kad „neįgyvendinti statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimai“ (Akto išvadų 1 p.), o „statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai“ (Akto išvadų 2 p.).

8.4. Sprendimu, kurio dalį pareiškėjas ginčija šioje byloje, patvirtintas Sąrašas, į kurį įtrauktas ir pareiškėjui priklausantis pastatas. Sprendime nurodyta, kad jis priimtas, vadovaujantis, be kita ko, NTMĮ 2 straipsnio 1 dalimi ir 6 straipsnio 2 dalimi, taip pat atsižvelgiant į Aprašo 4, 11 ir 14 punktus.

9. Įvertinęs minėtų dokumentų turinį, teismas pažymėjo, kad nei Sprendime, nei Patikrinimo akte, nei Centro seniūnijos rašte, kuriuo pareiškėjas informuotas apie ketinimą įtraukti Pastatą į Sąrašą, nei Akte nėra nurodytas joks aiškus terminas, per kurį Pastatas turėjo būti suremontuotas. Tai reiškia, kad nagrinėjamu atveju nėra NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje numatytos vienos iš privalomų sąlygų įtraukti Pastatą į Sąrašą, t. y. nebuvo nustatyta, kad Pastatas per nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas.

10. Teismas atkreipė dėmesį, kad Patikrinimo akto 4.3 punkte nurodytas Pastato trūkumų pašalinimo būdas – „reikalingas viso statinio remontas“, ir šio akto reikalavimų 2 punkte nurodytas reikalavimas „organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (Patikrinimo akto 3 ir 4.3 p.) defektų šalinimą“, t. y. vykdyti Pastato remontą, nėra susietas nei su reikalaujamo rezultato (suremontavimo) pasiekimu, nei su aiškiu terminu, per kurį rezultatas turi būti pasiektas, nes Patikrinimo akto reikalavimų 4 punktu iki nustatyto termino (iki 2022 m. liepos 29 d.) reikalaujama ne rezultato – suremontuoti Pastatą, o tik informacijos apie siekiamo rezultato eigą – „informuoti apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą“. Teismas vertino, kad atsakovas iš pareiškėjo per nustatytą terminą nepareikalavo suremontuoti Pastatą, o reikalavo tik pradėti remontą ir informuoti apie jo eigą. Tai patvirtina ir pats atsakovas savo atsiliepime į skundą, nurodydamas, kad „atsakovė, nustatydama Patikrinimo akte terminą (iki 2022-07-29) jokiu būdu nereikalauja, kad visi defektai iki nustatytos datos būtų pašalinti, tačiau pastato savininkai / bendrasavininkai turi imtis realių veiksmų statinio būklei gerinti ir pateikti informaciją apie tai statinio naudojimo priežiūrą atliekančiai seniūnijai“.

11. Teismas konstatavo, kad reikalavimas „imtis realių veiksmų statinio būklei gerinti“ neatitinka NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje numatytos sąlygos, kad nekilnojamasis turtas per nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, nes įrašymo į Sąrašą būtina sąlyga yra tai, kad statinio savininkas pavojų keliančio statinio nesuremontavo per jam nustatytą terminą. Nagrinėjamu atveju atsakovas jokio termino Patikrinimo akte nurodytam Pastato trūkumų pašalinimo būdui (suremontavimui) įvykdyti iš viso nenustatė ir pareiškėjas nežino iki kada jis turi suremontuoti Pastatą. Tai reiškia, kad atsakovas nenustatė būtinos sąlygos Pastatui įtraukti į Sąrašą.

12. Teismas akcentavo, kad NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies prasme Pastato būklė kaip pavojinga pirmą kartą šioje administracinėje procedūroje yra įvertinta tik po pakartotinio patikrinimo surašytame Akte, kurio išvadų 2 punkte jau yra konstatuota, jog „statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai“. Tačiau nei šiame Akte, nei jokiame kitame dokumente pareiškėjui nebuvo nustatytas terminas Pastatą suremontuoti po to, kai jis buvo pripažintas keliančiu pavojų. Be to, Aktas iš viso nebuvo įteiktas pareiškėjui iki skundžiamo Sprendimo priėmimo, todėl jis net nežinojo, kad Pastato būklė šios administracinės procedūros metu yra vertinama kaip kelianti pavojų. Tai reiškia, kad atsakovas neįvykdė NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtintų procedūrų, kad galėtų NTMĮ nustatyta tvarka Pastatą įtraukti į Sąrašą.

13. Teismas darė išvadą, kad Centro seniūnijos 2022 m. balandžio 28 d. rašte ir Patikrinimo akte nurodyti įpareigojimai pareiškėjui negali būti pripažinti atitinkančiais NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies nuostatas, nes juose nėra aiškiai ir konkrečiai nurodytas terminas, per kurį Pastatas turėjo būti suremontuotas. Patikrinimo akte nustatytas tik terminas informuoti apie remonto organizavimo eigą, bet ne terminas Pastatui suremontuoti. Be to, Patikrinimo akte nebuvo konstatuota, kad Pastatas kelia pavojų. Po to, kai ši aplinkybė buvo konstatuota Akte, pareiškėjui nebuvo nustatytas joks terminas Pastatui suremontuoti.

14. Teismas konstatavo, kad atsakovas, priimdamas Sprendimą (pareiškėjo skundžiamą dalį), nesilaikė NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies nuostatų, įtvirtinančių sąlygas ir privalomas procedūras dėl nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu ir įtraukimo į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, t. y. nenustatė konkretaus termino, per kurį Pastatas turi būti suremontuotas, nei iki to, nei po to, kai jį pripažino keliančiu pavojų. Toks įstatymo pažeidimas yra pagrindas panaikinti ginčijamą administracinį sprendimą.

15. Teismas pripažino, kad skundžiamas Sprendimas (jo dalis dėl Pastato įtraukimo į Sąrašą) yra nemotyvuotas, nepagrįstas faktiniais duomenimis, iš jo turinio, taip pat ir atsižvelgiant į kitų pareiškėjui pateiktų dokumentų turinį, negalima suprasti, kodėl Pastatas įtrauktas į Sąrašą, jeigu nebuvo nustatyta, kad pareiškėjas pažeidė pareigą per tam tikrą terminą suremontuoti Pastatą. Todėl skundžiama Sprendimo dalis neatitinka VAĮ 10 straipsnio 5 dalyje įtvirtintų reikalavimų individualiam administraciniam aktui dėl tinkamo jo pagrindimo ir pakankamų motyvų.

16. Teismas atkreipė dėmesį, kad Pastatas Sprendimo priėmimo metu nebuvo neprižiūrimas, nes jo savininkai organizavo ir atliko remontui būtinus veiksmus. Nors formaliai atsakovas yra teisus dėl tos aplinkybės, kad pareiškėjas iki Patikrinimo akte nustatyto termino (2022 m. liepos 29 d.) neinformavo Centro seniūnijos apie Pastato remonto organizavimą ir priimtus spendimus, tačiau pareigos pateikti informaciją apie remonto organizavimą ir jo eigą nevykdymas nėra NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta sąlyga įtraukti Pastatą į Sąrašą. Norėdamas įtraukti Pastatą į Sąrašą, atsakovas privalėjo nustatyti terminą pastatui suremontuoti, kurio nesilaikymas ir būtų pagrindas įtraukti Pastatą į Sąrašą. Tai reiškia, kad kitokios nei NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje numatytos pareigos nevykdymas negali būti pagrindas įtraukti Pastatą į Sąrašą remiantis šia NTMĮ nuostata.

17. Spręsdamas dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo pareiškėjui, teismas nustatė, kad pareiškėjas iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos teismui nepateikė prašymo raštu su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu, pareiškėjas su skundu yra pateikęs tik žyminio mokesčio sumokėjimą patvirtinantį dokumentą, todėl, patenkinus skundą, pareiškėjui iš atsakovo priteistina tik dokumentais pagrįsta bylinėjimosi išlaidų dalis – 23 Eur žyminis mokestis.

18. Spręsdamas dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo trečiajam suinteresuotam asmeniui UAB „Santermita“, teismas nustatė, kad trečiasis suinteresuotas asmuo su rašytiniais paaiškinimais 2023 m. sausio 27 d. pateikė prašymą priteisti bylinėjimosi išlaidas iš atsakovo, o šias išlaidas pagrindžiančius dokumentus pateikė tik 2023 m. vasario 9 d., po teismo posėdžio, motyvuodamas tuo, kad dėl techninių banko sistemų sutrikimų negalėjo 2023 m. vasario 8 d. sumokėti advokatei, o pastaroji 2023 m. vasario 9 d. dalyvavo teismo posėdyje kitame teisme ir neturėjo galimybės pateikti teismui įrodymų apie patirtas teisinių paslaugų išlaidas, už kurias mokėjimas buvo gautas 2023 m. vasario 9 d.

19. Teismas pažymėjo, kad teismo sprendimas teisines pasekmes gali sukelti tik pareiškėjui, nes tik jis yra nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojas ir nuo teismo sprendimo priklauso tik tai, kokio dydžio nekilnojamojo turto mokestį jis turės mokėti 2022 metais. UAB „Santermita“ niekaip nesusijusi su nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimu, nes ji nėra šio mokesčio mokėtoja, ji tik administruoja Pastatą. Nepriklausomai nuo bylos baigties ir teismo sprendimo trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ toliau vykdys tas pačias administratoriaus funkcijas ir pareigas, o teismo sprendimas jų niekaip nepakeis ir negalėtų pakeisti. Atsižvelgęs į tai, teismas konstatavo, kad šiuo atveju nėra būtinos Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTĮ) 40 straipsnio 3 dalyje nurodytos sąlygos priteisti bylinėjimosi išlaidas trečiajam suinteresuotam asmeniui UAB „Santermita“, nes, išnagrinėjus bylą ir skundą patenkinus, nėra apginamos jo teisės ir interesai, kadangi šių teisių apimtis niekaip nepasikeis. Be to, teismas pažymėjo, kad 2022 m. spalio 12 d. nutartimi teismas nebuvo nustatęs prievolės UAB „Santermita“ teikti atsiliepimą byloje. Todėl dalyvavimas byloje trečiajam suinteresuotam asmeniui savaime nesukuria būtinybės nei teikti procesinius dokumentus, nei patirti papildomų išlaidų advokato paslaugoms, o atsakovui nesukuria pareigos atlyginti už perteklines ir savo rizika patirtas trečiojo suinteresuoto asmens bylinėjimosi išlaidas.

20. Teismas taip pat pažymėjo, kad prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu UAB „Santermita“ pateikė po teismo posėdžio, o ne iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos, todėl, remiantis ABTĮ 41 straipsnio 1 dalimi, bylinėjimosi išlaidos nepriteistinos ir šiuo pagrindu. Teismas konstatavo, kad trečiojo suinteresuoto asmens nurodytos priežastys dėl prašymo priteisti atstovavimo išlaidas ir jų dydį pagrindžiančių įrodymų pavėluoto pateikimo nėra reikšmingos. Teismas pažymėjo, kad iš pateiktos PVM sąskaitos faktūros matyti, jog UAB „Santermita“ visas bylinėjimosi išlaidas patyrė dėl jos rašytinių paaiškinimų parengimo, kurie teismui buvo pateikti 2023 m. sausio 27 d. ir kuriuose nurodyta, kad 2023 m. vasario 9 d. teismo posėdyje advokatė nedalyvaus, todėl bylą prašo nagrinėti trečiojo suinteresuoto asmens atstovei nedalyvaujant. Taigi, suteiktų teisinių paslaugų apimtis ir kaina buvo aiški jau 2023 m. sausio 27 d. ir buvo aišku, kad advokatė teismo posėdyje nedalyvaus. Atsižvelgęs į tai, teismas sprendė, kad UAB „Santermita“ ir advokatė turėjo pakankamai laiko nuo 2023 m. sausio 27 d. iki 2023 m. vasario 9 d. tiek atsiskaityti už suteiktas paslaugas, tiek pateikti teismui prašymą dėl atstovavimo išlaidų ir jų dydį pagrindžiančius įrodymus, nelaukiant paskutinės dienos iki teismo posėdžio. Todėl vien tai, kad UAB „Santermita“ tik paskutinę dieną iki teismo posėdžio nusprendė sumokėti advokatei ir nesuspėjo to padyti dėl techninių trukdžių, teismas vertino kaip neatidumą ir nerūpestingumą, o ne kaip reikšmingas aplinkybes, įrodančias, kad ji neturėjo galimybės pateikti prašymo dėl atstovavimo išlaidų ir jų dydį pagrindžiančių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos.

III.

21. Atsakovas Taryba apeliaciniame skunde prašo panaikinti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2023 m. kovo 13 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – pareiškėjo UAB „Galinta“ skundą atmesti.

22. Atsakovas apeliaciniame skunde nurodo, kad pirmosios instancijos teismas nesivadovavo Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo suformuota praktika tokio pobūdžio bylose, neteisingai konstatavo, jog Patikrinimo akte nebuvo nustatytas terminas pareiškėjui, nevertino Pastato defektų atitikties Aprašo 4 punkto kriterijams, nepagrįstai nurodė, kad Pastato būklė nėra konstatuota, kaip kelianti pavojų, netinkamai taikė materialiosios teisės normas (NTMĮ 2 str. 1 d., Aprašo 4 p.), todėl padarė nepagrįstas išvadas ir priėmė nepagrįstą ir neteisėtą sprendimą, kuris turi būti naikinamas.

22.1. Patikrinimo akto 3 punkte užfiksuota eilė Pastato defektų, o Patikrinimo akto 4.1 papunktyje pažymėta, kad 2021 m. gruodžio 22 d. atlikta neeilinė apžiūra: laikotarpiu nuo 2021 m. gruodžio 22 d. iki 2022 m. vasario 24 d. remonto darbai nebuvo atlikti, 4.3 papunktyje nurodyta, jog reikalingas viso statinio remontas. Patikrinimo akto reikalavimų 2 punkte nustatyta, kad Pastato naudotojas privalo organizuoti patikrinimo metu pastebėtų (Patikrinimo akto 3 p. ir 4.3 p.) defektų šalinimą bei Patikrinimo akto reikalavimų 4 punkte nurodyta apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Centro seniūniją iki 2022 m. liepos 29 d. Iš Patikrinimo akto turinio aiškiai matyti, kad buvo konstatuota eilė Pastato defektų, bloga, galbūt avarinė Pastato būklė, įvardinta, kad reikalingas viso Pastato remontas ir nustatytas terminas iki 2022 m. liepos 29 d. informuoti Centro seniūniją apie remonto būdu pašalintus statinio defektus. Pirmosios instancijos teismas nepagrįstai konstatavo, kad tokia Patikrinimo akto reikalavimų 4 punkto formuluotė negali būti traktuojama kaip termino nustatymas. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2022 m. lapkričio 23 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-588-662/2022, kurios aplinkybės labai panašios kaip nagrinėjamoje byloje, padarė priešingas išvadas. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas rėmėsi analogiška termino formuluote, kuri buvo įrašyta Patikrinimo akte, ir vertino ją kaip aiškią ir pakankamą bei atitinkančią NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies reikalavimus. Pirmosios instancijos teismas, spręsdamas bylą, turėjo vadovautis minėta Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo nutartimi (Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 33 str. 4 d.).

22.2. Pirmosios instancijos teismas nepagrįstai atsakovo atsiliepime išdėstytus argumentus, kad nebūtinai pareiškėjas privalėjo pašalinti visus trūkumus iki nustatyto termino, interpretavo kaip termino nenustatymo faktą. Atsakovas atsiliepimo argumentais –„atsakovė, nustatydama Patikrinimo akte terminą (iki 2022-07-29) jokiu būdu nereikalauja, kad visi defektai iki nustatytos datos būtų pašalinti, tačiau pastato savininkai / bendrasavininkai turi imtis realių veiksmų statinio būklei gerinti ir pateikti informaciją apie tai statinio naudojimo priežiūrą atliekančiai seniūnijai“ – siekė atkreipti teismo dėmesį, jog pareiškėjas neinformavo Centro seniūnijos Patikrinimo akte nustatytais terminais apie atliktus Pastato būklės gerinimo, remonto darbus, nepateikė ir jokių duomenų, kad yra vykdomi tam tikri veiksmai dėl Pastato defektų šalinimo, remonto atlikimo (kreiptasi dėl Pastato remontui reikalingų statybą leidžiančių dokumentų išdavimo, ekspertizių, specialistų išvadų ar pan.). Teismas nepagrįstai atsakovo pastangas priversti pareiškėją šalinti ir „imtis realių veiksmų statinio būklei gerinti“ vertino kaip termino buvimo / nebuvimo faktą NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies prasme.

22.3. Aprašo 4 punkte yra išvardinti kriterijai, kuriais vadovaujamasi vertinant ar nekilnojamojo turto būklė pripažintina kaip kelianti pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Pirmosios instancijos teismas net nevertino nustatytų Pastato defektų ir jų atitikties Aprašo 4 punkto kriterijams, tačiau padarė nepagrįstą išvadą, jog Pastato būklės pavojingumas nebuvo konstatuotas. Pastato būklės pavojingumą atsakovas grindė Patikrinimo akte fiksuotais aprašytais defektais, foto nuotraukomis, kuriose matyti akivaizdžiai pavojinga Pastato būklė, bei kitais rašytiniais įrodymais. Be to, Pastato būklė kaip kelianti pavojų, ir analogiški defektai dėl ginčo Pastato buvo nustatyti ir ankstesniais metais: 2020 m. gegužės 15 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-233 ir 2021 m. balandžio 2 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-65, tačiau pareiškėjas minėtų trūkumų nepašalino iki šiol, nei pareiškėjas, nei kiti Pastato savininkai nesiėmė jokių esminių priemonių Pastato būklei gerinti.

22.4. Pirmosios instancijos teismas nevertino trečiojo suinteresuoto asmens pateiktų papildomų įrodymų byloje, t. y. 2022 m. kovo 15 d. Gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini) balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 03/15, Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenio, 2022 m. birželio 8 d. Projektavimo darbų sutarties su mažąja bendrija (toliau – ir MB) „Archcentras“, projektuotojo MB „Archcentras“ 2022 m. lapkričio 8 d. raštų dėl (duomenys neskelbtini) pastato fasadų ir stogo kapitalinio remonto darbų, 2022 m. lapkričio 28 d. Balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 11/28, kuriuose nurodoma, kad Pastatui remontuoti nepakako paprastojo remonto darbų ir teko rengti projektavimo dokumentus kapitaliniam remontui. Teismas nevertino projektuotojo MB „Archcentras“ 2022 m. lapkričio 8 d. rašto dėl papildomų darbų, kuriame nurodyta, kad, atlikus statinio konstrukcijų tyrimą, iškilo būtinybė vietoje planuoto Pastato paprastojo remonto atlikti statinio kapitalinį remontą. Minėti bylos dokumentai patvirtina aplinkybes, jog pastatas (duomenys neskelbtini) yra prastos būklės, kas sudaro pagrindą jį laikyti kaip keliantį pavojų aplinkiniams.

22.5. Tarybos Sprendimas atitinka VAĮ 10 straipsnyje nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui – Sprendimo preambulėje yra išdėstytas jo priėmimo teisinis pagrindas, Sprendimo turinys yra aiškus ir pakankamas, o pirmosios instancijos teismo argumentai šiuo aspektu yra nepagrįsti.

23. Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ apeliaciniame skunde prašo: 1) priimti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams pateiktą prašymą dėl bylinėjimosi išlaidų priteisimo ir šio prašymo priedus (DOK-6297); 2) pakeisti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2023 m. kovo 13 d. sprendimo dalį, kuria išspręstas klausimas dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo, priteisiant trečiajam suinteresuotam asmeniui visas pirmosios instancijos teisme patirtas bylinėjimosi išlaidas iš atsakovo; 3) priteisti trečiojo suinteresuoto asmens naudai apeliacinės instancijos teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.

24. Trečiasis suinteresuotas asmuo apeliaciniame skunde nurodo, kad:

24.1. Vadovaujantis ABTĮ 40 straipsnio 1 dalimi, proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę gauti iš kitos šalies savo išlaidų atlyginimą. Kai išnagrinėjus bylą yra patenkinamos ar apginamos trečiųjų suinteresuotų asmenų teisės, šie asmenys turi tokias pačias teises į išlaidų atlyginimą, kaip ir proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas (ABTĮ 40 str. 3 d.). Proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę reikalauti atlyginti jai išlaidas advokato ar advokato padėjėjo pagalbai apmokėti (ABTĮ 40 str. 5 d.). Nagrinėjamu atveju trečiasis suinteresuotas asmuo į bylą buvo įtrauktas pareiškėjo iniciatyva. Taigi, pareiškėjas, teikdamas skundą, laikėsi tos nuomonės, kad bylos išsprendimas gali turėti įtakos trečiojo suinteresuoto asmens teisėms ir pareigoms. Bylą nagrinėjęs teismas neįvertino / nenustatė trečiojo suinteresuoto asmens teisinio suinteresuotumo bylos baigtimi nebuvimo fakto ir nepašalino šio trečiojo suinteresuoto asmens iš nagrinėjamos administracinės bylos.

24.2. Pagal galiojantį teisinį reguliavimą (CK 4.84 str. 5 ir 8 d., 4.242 str. 5 d., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 831 redakcija) patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 6.2 p.) namo administratorius (trečiasis suinteresuotas asmuo) laikytinas turinčiu teisinį suinteresuotumą bylose dėl klausimų, susijusių su administruojamu daugiabučiu namu. Teismui priėmus sprendimą pareiškėjo skundą atmesti, pagal CK 4.82 straipsnio 1 ir 3 dalis, 4.83 straipsnio 3 dalį, 4.85 straipsnio 1 dalį, pareiškėjas įgytų teisę imtis teisinių priemonių trečiojo suinteresuoto asmens atžvilgiu. Šią teisę pareiškėjas galėtų įgyvendinti Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) nustatyta tvarka pareikšdamas atgręžtinį reikalavimą dėl nuostolių atlyginimo trečiajam suinteresuotam asmeniui, įrodinėjant, kad pareiškėjo sumokėtas padidinto tarifo nekilnojamojo turto mokestis yra pareiškėjo nuostoliai, patirti dėl trečiojo suinteresuoto asmens kaltės, kadangi trečiasis suinteresuotas asmuo (daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius), turėdamas įstatyme nustatytą pareigą veikti įstatyme nustatytu būdu, laiku nesiėmė priemonių, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai būtų tinkamai tvarkomi ir remontuojami. Kitaip tariant, pareiškėjas įgytų teisę į trečiąjį suinteresuotą asmenį nukreipti reikalavimą atlyginti žalą, kurios dydis lygus pareiškėjo mokėtino padidinto tarifo nekilnojamojo turto mokesčio sumai. Būtent dėl šios priežasties trečiasis suinteresuotas asmuo teikė rašytinius paaiškinimus ir įrodymus, kurie patvirtina, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų tvarkymo ir remonto darbai yra pradėti ir vykdomi, priešingai nei nurodo atsakovas. Patenkinus pareiškėjo skundą, nebelieka minėto reikalavimo trečiajam suinteresuotam asmeniui pareiškimo galimybės, taigi skundžiamu pirmosios instancijos teismo sprendimu buvo apgintos ir trečiojo suinteresuoto asmens teisės ir teisėti interesai.

24.3. Pirmosios instancijos teismas neturėjo nukrypti nuo savo paties aiškinimų, išdėstytų Regionų apygardos administracinio teismo 2022 m. balandžio 7 d. sprendime administracinėje byloje Nr. eI3-473-402/2022, kurioje buvo nagrinėjamas ginčas tarp tų pačių šalių, esant tapačioms faktinėms aplinkybėms ir tapatiems pareikštiems reikalavimams. Toje byloje nurodyta, kad, teismui priėmus sprendimą pareiškėjo skundą patenkinti visiškai, darytina išvada, jog teismo sprendimu buvo apgintos trečiojo suinteresuoto asmens teisės, todėl jis įgyja teisę į išlaidų atlyginimą.

24.4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje nurodyta, jog CPK 98 straipsnio 1 dalies nuostatos, kad advokato ar advokato padėjėjo pagalbos išlaidos negali būti priteisiamos, jeigu prašymas jas priteisti ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai nepateikti iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos, gali būti netaikomos, nustačius reikšmingas aplinkybes, įrodančias, kad asmuo neturėjo galimybės pateikti prašymo dėl atstovavimo išlaidų ir jų dydį pagrindžiančių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. sausio 13 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-130-1075/2022 76 p.; 2022 m. balandžio 13 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-88-916/2022 56 p.; 2015 m. balandžio 15 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-207-313/2015). Siekiant užtikrinti vienodą teismų praktiką, šioje byloje taikytinas teisės aiškinimas, suformuotas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje, taikant CPK 98 straipsnio 1 dalies nuostatas.

24.5. Proceso įstatymas nenustato terminų, kuriais privaloma organizuoti atsiskaitymą už byloje suteiktas teisines paslaugas. Įstatyme nustatyta tik bendroji taisyklė, numatanti terminą, kuriuo teismui turi būti pateiktas prašymas dėl bylinėjimosi išlaidų priteisimo ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai (t. y. iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos). Viena darbo diena įprastomis sąlygomis yra protingas ir pakankamas terminas mokėjimui pagal gautą sąskaitą atlikti ir bylinėjimosi išlaidų įrodymams teismui pateikti. Taigi, advokatei išrašius sąskaitą už suteiktas teisines paslaugas ir pateikus sąskaitą klientui apmokėti 2023 m. vasario 8 d. (likus vienai darbo dienai iki paskirto teismo posėdžio dienos), šie veiksmai negali būti vertinami kaip neatidumas ir nerūpestingumas. 2023 m. vasario 8 d. sąskaita už byloje suteiktas teisines paslaugas buvo išrašyta laiku ir, nesant nenumatytų objektyvių trikdžių, bylinėjimosi išlaidų įrodymai teismui būtų pateikti laiku. Šiuo atveju įvykę objektyvūs nenumatyti techniniai trikdžiai yra susiję ne su trečiojo suinteresuoto asmens ar jo atstovės kaltais veiksmais ar neveikimu, o su banko veiklos sutrikimais, kurių nei trečiasis suinteresuotas asmuo, nei jo atstovė negalėjo iš anksto numatyti, daryti jiems kokią nors įtaką ar jų išvengti. Būtent dėl šių aplinkybių trečiasis suinteresuotas asmuo neturėjo objektyvios galimybės apmokėti sąskaitą jos gavimo dieną (2023 m. vasario 8 d.), todėl sąskaitą apmokėjo tik kitą dieną (2023 m. vasario 9 d.). Nurodytos aplinkybės, priešingai nei konstatuota pirmosios instancijos teismo sprendime, negali būti vertinamos kaip trečiojo suinteresuoto asmens neatidumas ir nerūpestingumas.

24.6. Kadangi trečiasis suinteresuotas asmuo ne dėl savo kaltės tik 2023 m. vasario 9 d. objektyviai galėjo atlikti ir atliko mokėjimą pagal gautą sąskaitą, atitinkamai trečiojo suinteresuoto asmens atstovė tik 2023 m. vasario 9 d. gavo įrodymą apie atliktą mokėjimą, kurį pateikė teismui nedelsiant po to, kai grįžo iš teismo posėdžio civilinėje byloje Nr. e2-802-528/2023. Bylinėjimosi išlaidų įrodymų pateikimo teismui terminas praleistas labai nežymiai, t. y. įrodymai apie patirtas bylinėjimosi išlaidas pateikti praėjus tik kelioms valandoms po bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos. Vadovaujantis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais bei pirmosios instancijos teismui pateiktais rašytiniais įrodymais (DOK-6297), išdėstytos aplinkybės pripažintinos objektyviomis ir reikšmingomis aplinkybėmis, nepriklausančiomis nuo trečiojo suinteresuoto asmens valios ir / ar veiksmų, dėl kurių trečiasis suinteresuotas asmuo neturėjo galimybės teismui pateikti bylinėjimosi išlaidas pagrindžiančius įrodymus iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos.

25. Pareiškėjas UAB „Galinta“ atsiliepime į apeliacinius skundus prašo Kauno miesto savivaldybės apeliacinį skundą atmesti, UAB „Santermita“ apeliacinį skundą patenkinti. Pareiškėjas taip pat prašo priteisti iš Kauno miesto savivaldybės 300 Eur bylinėjimosi išlaidų už advokato suteiktas paslaugas (atsiliepimo į apeliacinį skundą parengimą).

26. Pareiškėjas atsiliepime į apeliacinius skundus nurodo, kad Patikrinimo akte nurodyti pažeidimai yra susiję su visu Pastatu, kuriame yra 15 butų. Bendrovei priklauso vienas butas, esantis pirmame aukšte, ir pateiktame priede Nr. 1 pažymėtas mėlyna spalva. Pareiškėjo patalpos nuo Savanorių pr. pusės yra tvarkingos, kadangi jis pats prieš keturis metus savo lėšomis atliko išorinių Pastato sienų kosmetinį remontą. Pareiškėjo Pastato dalyje tiek durys, tiek langai yra naujai pakeisti, todėl jų keisti nėra pagrindo. Pareiškėjas negali atsakyti už kitų savininkų neprižiūrimas patalpas. Patikrinimo aktą surašęs specialistas viso Pastato statybinius pažeidimus priskyrė vienam savininkui, net nesigilindamas kam ir kas priklauso. Pareiškėjas, sutikdamas su pirmosios instancijos teismo sprendimo motyvais, taip pat remdamasis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika, teigia, kad ginčijamas Sprendimas neatitinka VAĮ 10 straipsnio reikalavimų, nes jame nėra nurodyta aiški nustatytų pareiškėjo pareigų apimtis, t. y. įpareigojimai suformuluoti taip, kad pareiškėjas jų negali objektyviai įvykdyti, administracinis aktas yra nemotyvuotas (nenurodyta, dėl kokių konkrečių aplinkybių ir kokiomis teisės aktų normomis vadovaujantis buvo suformuluotas minėtas įpareigojimas pareiškėjui). Pareiškėjas prašo trečiojo suinteresuoto asmens apeliacinį skundą tenkinti jame išdėstytais argumentais.

27. Atsakovas Taryba atsiliepime į trečiojo suinteresuoto asmens apeliacinį skundą prašo jį atmesti, o Regionų apygardos administracinio teismo 2023 m. kovo 13 d. sprendimo dalį dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo palikti nepakeistą.

28. Atsakovas atsiliepime į trečiojo suinteresuoto asmens apeliacinį skundą sutinka su pirmosios instancijos teismo motyvais, kad teismo sprendimu nėra patenkinamos arba apginamos trečiojo suinteresuoto asmens teisės, taigi, nėra ABTĮ 40 straipsnio 3 dalyje nustatytos sąlygos, nėra ir teisinio pagrindo priteisti trečiajam suinteresuotam asmeniui bylinėjimosi išlaidas. Taip pat bylinėjimosi išlaidos nepriteistinos ir dėl to, kad prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu UAB „Santermita“ pateikė po teismo posėdžio, o ne iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos. Trečiasis suinteresuotas asmuo apeliaciniame skunde remiasi Regionų apygardos administracinio teismo 2022 m. balandžio 7 d. sprendimu administracinėje byloje Nr. eI3-473-402/2022, tačiau minėtas teismo sprendimas nėra įsiteisėjęs, jis yra apskųstas ir nagrinėjamas apeliacinės instancijos teisme. Trečiasis suinteresuotas asmuo 2023 m. sausio 27 d. teikė tik vieną procesinį dokumentą byloje, nuo kurio pateikimo byloje iki paskirto teismo posėdžio datos (2023 m. vasario 9 d.) buvo pakankamas laiko tarpas pasirūpinti, jog sąskaita faktūra ne tik būtų pateikta klientui laiku, bet ir būtų apmokėta ir pateikta teismui iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos. Trečiojo suinteresuoto asmens atstovė nesiėmė veiksmų, kad sąskaita faktūra UAB „Santermita“ būtų išrašyta protingais terminais, be to, nenurodė, kodėl ji negalėjo išrašyti sąskaitos faktūros anksčiau, o ne paskutinę termino dieną, todėl ji privalo prisiimti visą riziką, susijusią su įvykusiomis banko pavedimo kliūtimis, jeigu tokių buvo.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV.

29. Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo dėl Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 13 d. sprendimo Nr. T-420 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria pareiškėjui UAB „Galinta“ priklausančios patalpos (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), esančios Pastate, įtrauktos į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašą (eil. Nr. 27), teisėtumo ir pagrįstumo.

30. Pirmosios instancijos teismas 2023 m. kovo 13 d. sprendimu pareiškėjo skundą patenkino – panaikino skundžiamą Sprendimo dalį ir priteisė pareiškėjui iš Kauno miesto savivaldybės 23 Eur su bylos nagrinėjimu susijusių išlaidų, o trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Santermita“ prašymo priteisti bylinėjimosi išlaidas iš atsakovo netenkino. Teismas konstatavo, kad atsakovas, priimdamas Sprendimą (pareiškėjo skundžiamą dalį), nesilaikė NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies nuostatų, nes nenustatė konkretaus termino, per kurį Pastatas turi būti suremontuotas, nei iki to, nei po to, kai jį pripažino keliančiu pavojų. Teismas sprendė, kad Sprendimas (jo dalis dėl Pastato įtraukimo į Sąrašą) yra nemotyvuotas. Teismas atmetė trečiojo suinteresuoto asmens prašymą priteisti bylinėjimosi išlaidas, konstatavęs, kad, skundą patenkinus, nėra apginamos trečiojo suinteresuoto asmens teisės ir interesai, be to, prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu UAB „Santermita“ pateikė po teismo posėdžio, o ne iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos.

31. Atsakovas Taryba apeliaciniame skunde prašo panaikinti pirmosios instancijos teismo sprendimą ir priimti naują sprendimą, kuriuo pareiškėjo skundą atmesti. Atsakovas apeliaciniame skunde teigia, kad pirmosios instancijos teismas netinkamai taikė materialiosios teisės normas (NTMĮ 2 str. 1 d., Aprašo 4 p.), neteisingai vertino arba iš viso nevertino byloje pateiktų įrodymų, nesivadovavo Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo suformuota praktika tokio pobūdžio bylose, t. y. 2022 m. lapkričio 23 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. eA-588-662/2022, todėl padarė nepagrįstas išvadas ir priėmė nepagrįstą ir neteisėtą sprendimą.

32. Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ apeliaciniame skunde nesutinka su pirmosios instancijos teismo sprendimo dalimi, kuria atmestas jo prašymas priteisti bylinėjimosi išlaidas, prašo šią teismo sprendimo dalį pakeisti ir priteisti iš atsakovo visas pirmosios instancijos teisme patirtas bylinėjimosi išlaidas. Trečiasis suinteresuotas asmuo apeliaciniame skunde laikosi pozicijos, kad bylos išsprendimas gali turėti įtakos jo teisėms ir pareigoms, o bylinėjimosi išlaidas pagrindžiančių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos negalėjo pateikti dėl objektyvių, nuo jo valios nepriklausiusių aplinkybių.

33. Teisėjų kolegija, tikrindama skundžiamo pirmosios instancijos teismo sprendimo pagrįstumą ir teisėtumą, pirmiausia pažymi, kad byloje nenustatytos aplinkybės, dėl kurių turėtų būti peržengtos apeliacinių skundų ribos, bei sprendimo negaliojimo pagrindai, nurodyti ABTĮ 146 straipsnio 2 dalyje (ABTĮ 140 str. 2 d.), todėl apeliacinės instancijos teismas šią bylą apeliacine tvarka nagrinėja ir patikrina pirmosios instancijos teismo sprendimo pagrįstumą ir teisėtumą neperžengdamas apeliacinių skundų ribų (ABTĮ 140 str. 1 d.).

34. NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad 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 įtraukas 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.

35. 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).

36. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pažymėta, 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 būt pripažintas apleistu ar neprižiūrimu NTMĮ prasme. Kita vertus, NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtintos ir esminės nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu procedūros nuostatos. 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, vykdantis 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 (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2021 m. balandžio 21 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-1889-442/2021, 2021 m. gruodžio 29 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-3175-624/2021).

37. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad:

37.1. Pareiškėjui nuosavybės teise priklauso Pastato dalis – negyvenamoji patalpa-parduotuvė (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), (duomenys neskelbtini), esanti Pastato pirmame aukšte.

37.2. Atlikus Pastato (statinio) patikrinimą, Patikrinimo akto reikalavimuose nurodyta: 1) statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47, 48, 49, 50 ir 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 (Patikrinimo akto 3 ir 4.3 p.) defektų šalinimą; 3) užtikrinti faktiškai naudojamos teritorijos priežiūrą, tvarkymą ir švarą pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 6 d. sprendimu Nr. T-559 „Dėl Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse nustatytus reikalavimus. Teritoriją sutvarkyti iki 2022 m. gegužės 12 d.; 4) apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2022 m. liepos 29 d.

37.3. Centro seniūnija 2022 m. balandžio 28 d. raštu Nr. 04-2-581 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini)“ pareiškėjui išsiuntė Patikrinimo aktą ir 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 seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba kad atitikimas Aprašo 4 punkto reikalavimams yra nulemtas vienos ar keleto aplinkybių, nurodytų Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose.

37.4. Kauno miesto savivaldybės taryba, vadovaudamasi, be kita ko, NTMĮ 2 straipsnio 1 dalimi ir 6 straipsnio 2 dalimi, atsižvelgdama į Aprašo 4, 11 ir 14 punktus, 2022 m. rugsėjo 13 d. sprendimu Nr. T-420 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtino Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašą, į kurį (eil. Nr. 27) įtraukė ir pareiškėjui priklausančias patalpas. Apie šį Sprendimą pareiškėją informavo 2022 m. rugsėjo 22 d. raštu Nr. 29-2-1126 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio“.

37.5. Pareiškėjas nagrinėjamoje byloje paaiškino, kad jo patalpos, esančios Pastato pirmame aukšte, nuo Savanorių pr. pusės yra tvarkingos, kadangi prieš keturis metus savo lėšomis jis atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą, pakeitė duris, langus ir tai įrodo pridedami priedai, nuotraukos.

38. Teisėjų kolegija, įvertinusi aptartą teisinį reguliavimą, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktiką, Patikrinimo akto ir Centro seniūnijos 2022 m. balandžio 28 d. rašto Nr. 04-2-581 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini)“ turinį, konstatuoja, jog šiuose dokumentuose nurodyti įpareigojimai pareiškėjui negali būti pripažinti atitinkančiais NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies nuostatas, nes juose nėra aiškiai ir konkrečiai nurodyta, kokių veiksmų pareiškėjas privalo imtis (suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamąjį turtą, 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, sutinka su pirmosios instancijos teismo išvada, kad atsakovas, priimdamas Sprendimą, nesilaikė esminių nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrėtu nuostatų, įtvirtintų NTMĮ 2 straipsnio 1 dalyje, dėl ko jis negali būti laikomas teisėtu (ABTĮ 91 str. 1 d. 1 p.).

39. Atsakovas apeliaciniame skunde teigia, kad Lietuvos vyriausiais administracinis teismas 2022 m. lapkričio 23 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-588-662/2022 rėmėsi analogiška Patikrinimo akte nurodyta termino formuluote ir vertino ją kaip aiškią ir pakankamą bei atitinkančią NTMĮ 2 straipsnio 1 dalies reikalavimus. Tačiau, teisėjų kolegijos vertinimu, atsakovo nurodyta Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo nutartimi nėra pagrindo remtis kaip analogiška, kadangi šios bylos ir apeliaciniame skunde nurodytos bylos faktinės aplinkybės nėra tapačios.

40. Teisėjų kolegija sutinka su atsakovo apeliacinio skundo argumentais, jog pareiškėjas, kaip bendrasavininkas, yra atsakingas už Pastato dalies išlaikymą, priežiūrą, būklę. Šiuo aspektu pažymėtina, 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. 4 d.). Atsižvelgusi į aptartas namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teises, jų teises ir pareigas naudojantis bendrąja daline nuosavybe, apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija prieina prie išvados, kad nei vieno iš Pastato butų ir kitų negyvenamųjų patalpų savininkų pareiga, susijusi su bendrojo naudojimo objektų valdymu, tinkama prižiūra, remontu ar kitokiu tvarkymu, negali būti suabsoliutinama ir NTMĮ numatytos priemonės už apleistą ar neprižiūrimą 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 (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2021 m. gruodžio 29 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-3175-624/2021, 2023 m. gegužės 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-580-815/2023). Nagrinėjamu atveju pareiškėjui buvo nurodyta organizuoti patikrinimo metu pastebėtų Pastato defektų šalinimą (žr. Patikrinimo aktą), neatsižvelgiant į tai, kad pareiškėjui visas Pastatas nuosavybės teise nepriklauso.

41. Pasisakydama dėl pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies, kuria nepriteistos bylinėjimosi išlaidos trečiajam suinteresuotam asmeniui UAB „Santermita“, teisėjų kolegija pažymi, jog vadovaujantis ABTĮ 40 straipsnio 1 dalimi, proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę gauti iš kitos proceso šalies savo išlaidų atlyginimą. Kai išnagrinėjus bylą yra patenkinamos ar apginamos trečiųjų suinteresuotų asmenų teisės, šie asmenys turi tokias pačias teises į išlaidų atlyginimą, kaip ir proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas (ABTĮ 40 str. 3 d.). Proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę reikalauti atlyginti jai išlaidas advokato ar advokato padėjėjo pagalbai apmokėti (ABTĮ 40 str. 5 d.). ABTĮ 41 straipsnio 1 dalis nustato, jog dėl išlaidų atlyginimo suinteresuota proceso šalis iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos teismui pateikia prašymą raštu su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu. Prašymus dėl išlaidų atlyginimo teismas išnagrinėja priimdamas sprendimą dėl administracinės bylos.

42. Vertindama trečiojo suinteresuoto asmens apeliacinio skundo argumentus, kad teismų praktikoje tam tikrais atvejais nustačius, jog asmuo neturėjo galimybės pateikti prašymo dėl atstovavimo išlaidų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos, CPK 98 straipsnio 1 dalyje nustatyti ribojimai gali būti netaikomi, teisėjų kolegija pažymi, kad Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2019 m. lapkričio 13 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-804-415/2019, aiškindamas ABTĮ 41 straipsnio 1 dalies nuostatas, pažymėjo, jog ši procesinė teisės norma (ABTĮ 41 str. 1 d.), siekiant unifikuoti tapačių procesinių santykių teisinį reglamentavimą, buvo pakeista ir pakartoja CPK 98 straipsnio 1 dalies nuostatas, siekiant užtikrinti vienodą teismų praktiką, taikytinas teisės aiškinimas, suformuotas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje, taikant CPK 98 straipsnio 1 dalies nuostatas.

43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje pripažįstama, jog CPK 98 straipsnio 1 dalyje nustatytas teisinis reguliavimas negali būti aiškinamas ir taikomas taip, kad būtų paneigta asmens, kurio naudai priimtas sprendimas, teisė gauti jo patirtų bylinėjimosi išlaidų, be kita ko, išlaidų advokato pagalbai, atlyginimą. Dėl to CPK 98 straipsnio 1 dalies nuostatos, kad advokato ar advokato padėjėjo pagalbos išlaidos negali būti priteisiamos, jeigu prašymas jas priteisti ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai nepateikti iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos, gali būti netaikomos, nustačius reikšmingas aplinkybes, įrodančias, kad asmuo neturėjo galimybės pateikti prašymo dėl atstovavimo išlaidų ir jų dydį pagrindžiančių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. balandžio 15 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-207-313/2015; 2016 m. vasario 3 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-35-248/2016).

44. Taigi, turi būti nustatomos reikšmingos aplinkybės, įrodančios, kad asmuo neturėjo galimybės pateikti prašymo dėl atstovavimo išlaidų ir jų dydį pagrindžiančių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos, o jeigu tokių nenustatoma, pripažįstama, kad asmuo prašymo dėl atstovavimo išlaidų ir jų dydį pagrindžiančių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos nepateikė dėl neatidumo ir nerūpestingumo, tai nulemia tokio prašymo netenkinimą (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 2 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-378-701/2017). Pažymėtina, kad analogiškos praktikos laikosi ir Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2020 m. vasario 19 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-594-575/2020; 2020 m. vasario 5 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-1350-575/2019; 2019 m. lapkričio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-804-415/2019, 2021 m. sausio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-3-492/2021).

45. Pirmosios instancijos teismas nustatęs, kad prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu trečiasis suinteresuotas asmuo pateikė po teismo posėdžio, o ne iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos, remdamasis ABTĮ 41 straipsnio 1 dalimi, pagrįstai netenkino trečiojo suinteresuoto asmens prašymo dėl bylinėjimosi išlaidų priteisimo. Kaip matyti iš pirmosios instancijos teismo sprendimo, teismas detaliai pasisakė dėl trečiojo suinteresuoto asmens nurodytų aplinkybių, lėmusių pavėluotą bylinėjimosi išlaidas pagrindžiančių įrodymų pateikimą teismui. Apeliacinės instancijos teisėjų nuomone, pirmosios instancijos teismas pagrįstai vertino šias aplinkybes, kaip neatidumą ir nerūpestingumą, o ne kaip reikšmingas aplinkybes, įrodančias, kad trečiojo suinteresuoto asmens atstovė neturėjo galimybės pateikti prašymo dėl atstovavimo išlaidų ir jų dydį pagrindžiančių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos.

46. Teisėjų kolegijos vertinimu, šiuo atveju pakako nustatyti, kad trečiasis suinteresuotas asmuo iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos nepateikė prašymo su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu, todėl nebuvo pagrindo vertinti, ar, išnagrinėjus bylą ir skundą patenkinus, buvo apgintos trečiojo suinteresuoto asmens teisės. Atsižvelgiant į tai teisėjų kolegija nepasisako dėl trečiojo suinteresuoto asmens apeliacinio skundo argumentų šiuo aspektu, kaip neturinčių teisinės reikšmės ABTĮ 41 straipsnio 1 dalies taikymo prasme. Atitinkamai, nėra pagrindo remtis apeliaciniame skunde nurodomu Regionų apygardos administracinio teismo 2022 m. balandžio 7 d. sprendimu administracinėje byloje Nr. eI3-473-402/2022 (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. gegužės 10 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-580-815/2023) dėl bylinėjimosi išlaidų, kadangi šios bylos ir apeliaciniame skunde nurodytos bylos faktinės aplinkybės nėra tapačios (toje byloje nebuvo nustatyta, kad trečiasis suinteresuotas asmuo prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu pirmosios instancijos teismui pateikė pavėluotai).

47. Teisėjų kolegija, patikrinusi bylą įrodymų vertinimo aspektu, konstatuoja, kad pirmosios instancijos teismas ABTĮ 56 straipsnio 7 dalies nuostatų nepažeidė. Pažymėtina, jog tai, kad pirmosios instancijos teismas kitaip vertino atsakovo ir trečiojo suinteresuoto asmens pateiktus argumentus ir bylos duomenis ar jiems nepritarė (su jais nesutiko), nesudaro pagrindo konstatuoti, jog pirmosios instancijos teismas netinkamai taikė įrodymų vertinimą reglamentuojančias proceso normas ir padarė bylos faktais ir galiojančiomis teisės normomis nepagrįstas išvadas.

48. Apibendrindama išdėstytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad pirmosios instancijos teismas tinkamai taikė teisės aktus, reguliuojančius ginčo santykius, priėmė teisėtą bei pagrįstą sprendimą, kurį naikinti ar keisti apeliaciniuose skunduose nurodytais ar kitais argumentais nėra jokio pagrindo, todėl atsakovo ir trečiojo suinteresuoto asmens apeliaciniai skundai atmetami, o pirmosios instancijos teismo sprendimas paliekamas nepakeistas.

49. Pareiškėjas ir trečiasis suinteresuotas asmuo apeliacinės instancijos teismui pateikė prašymus priteisti bylinėjimosi išlaidas. Kadangi netenkintas trečiojo suinteresuoto asmens apeliacinis skundas, netenkinamas ir jo prašymas priteisti bylinėjimosi išlaidas (ABTĮ 40 str. 1 d.). Pareiškėjas atsiliepime į apeliacinius skundus palaikė trečiojo suinteresuoto asmens poziciją ir nesutiko su atsakovo pozicija. Netenkinus atsakovo apeliacinio skundo, pareiškėjas įgijo teisę į bylinėjimosi išlaidų atlyginimą iš atsakovo. Pareiškėjas prašo priteisti iš Kauno miesto savivaldybės 300 Eur bylinėjimosi išlaidų už advokato suteiktas paslaugas (atsiliepimo į apeliacinį skundą parengimą) bei pateikė tai pagrindžiančius įrodymus.

50. Atstovavimo išlaidų atlyginimo klausimas sprendžiamas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka (ABTĮ 40 str. 5 d.). CPK 98 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad 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, nei nustatyta Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 patvirtintose Rekomendacijose dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio patvirtinimo (teisingumo ministro 2015 m. kovo 19 d. įsakymo Nr. 1R-77 redakcija) (toliau – ir Rekomendacijos).

51. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į Rekomendacijose nurodytus priteistinus dydžius už advokato teisinę pagalbą apeliacinės instancijos teisme, ginčo pobūdį, į pareiškėjo atstovo suteiktų paslaugų apimtį ir darbo laiko sąnaudas, teikiant teisines paslaugas pareiškėjui šioje byloje, taip pat tai, kad išlaidos už advokato teisines paslaugos buvo patirtos, rengiant atsiliepimą tiek į atsakovo, tiek į trečiojo suinteresuoto asmens apeliacinius skundus (pareiškėjas įgijo teisę į bylinėjimosi išlaidų atlyginimą tik už atsiliepimo į atsakovo apeliacinį skundą parengimą), vadovaudamasi protingumo, sąžiningumo, teisingumo principais, sprendžia, kad pareiškėjui iš atsakovo Kauno miesto savivaldybės tarybos priteistina 150 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų bylą nagrinėjant apeliacinės instancijos teisme.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 41 straipsniu, 144 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 148 straipsnio 1 dalimi, teisėjų kolegija

nutaria:

Atsakovo Kauno miesto savivaldybės tarybos apeliacinį skundą atmesti.

Trečiojo suinteresuoto asmens uždarosios akcinės bendrovės „Santermita“ apeliacinį skundą atmesti.

Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2023 m. kovo 13 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Priteisti pareiškėjui uždarajai akcinei bendrovei „Galinta“ iš atsakovo Kauno miesto savivaldybės tarybos 150 Eur (šimtą penkiasdešimt eurų) bylinėjimosi išlaidų, patirtų bylą nagrinėjant apeliacinės instancijos teisme.

Nutartis neskundžiama.

TeisėjaiAudrius Bakaveckas

Beata Martišienė

Milda Vainienė