Administracinė byla Nr. eI3-353-780/2023

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

Procesinio sprendimo kategorijos:

12.17; 55.1.1; 55.1.3.



**REGIONŲ APYGARDOS ADMINISTRACINIS TEISMAS**

**SPRENDIMAS**

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. kovo 13 d.

Kaunas

Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Rimanto Giedraičio, Jolantos Medvedevienės ir Ramūno Šarkos (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas),

sekretoriaujant Andriui Antanui Višniakui,

dalyvaujant pareiškėjos atstovei advokatei Žydruolei Glebavičiūtei,

atsakovės atstovei Rūtai Trakanavičienei,

viešame teismo posėdyje išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjos UAB ,,Galinta“ skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės tarybai, trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“, dėl sprendimo panaikinimo.

 Teisėjų kolegija

nustatė:

Pareiškėja UAB ,,Galinta“ skundu prašo panaikinti Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 metų rugsėjo 13 dienos sprendimu Nr. T-420 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo“ patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo 27 eilutę.

Pareiškėja skunde nurodo ir jos atstovė teismo posėdžio metu paaiškino, kad Bendrovei nuosavybės teise priklauso nekilnojamas turtas, esantis adresu (duomenys neskelbtini), Kaunas, kuris skundžiamu sprendimu įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamo turto 2022 metų sąrašą. Bendrovei nuosavybės teise priklauso patalpos esančios pirmame aukšte ir pateikiamame priede pažymėtos mėlyna spalva.

Pagal ginčijamo 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 ar pastatas neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ar kitų teisės aktų reikalavimų).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, aiškindamas NTKĮ 2 straipsnio 1 dalį, 2021 m. balandžio 21 d. nutartyje priimtoje 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, 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.

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 preliminarius 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 pareiškėjui vykdymui.

Pagal VAI 8 straipsnį, 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.

Ginčo atveju atsakovė neatliko įstatymais ir įstatymo įgyvendinamaisiais aktais nustatytų veiksmų (nepagrindė administracinio akto konkrečiais ir objektyviais duomenimis), todėl pažeidė imperatyvias VAI 8 straipsnio nuostatas, įpareigojančias viešojo administravimo subjektus priimti motyvuotus, faktinėmis aplinkybėmis pagrįstus sprendimus, bei nesilaikė gero viešojo administravimo principo.

Pareiškėjos patalpos, esančios pirmame namo aukšte, nuo Savanorių gatvės pusės yra tvarkingos, kadangi prieš keturis metus, savo lėšomis atliko išorinių pastato sienų kosmetinį remontą, tai įrodo pridedami priedai, nuotraukos. Atkreipia dėmesį, kad pareiškėjos dalyje tiek durys, tiek langai yra naujai pakeisti, todėl jų keisti nemato teisinio pagrindo. Pastatą administruoja UAB „Santermita“, kuriai 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.

Pareiškėja nurodo, kad 2021 metų balandžio mėnesį 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, iš kurių tik penki pritarė, kad būtų atliktas techninis projektas, todėl sprendimas nebuvo priimtas.

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 (tuo tarpu dėl kitų pastatų, kurie nenaudojami pagal paskirtį, tokios pastabos nurodytos). Taigi, esant nustatytoms aplinkybėms, lieka neaišku kokiu konkrečiu atveju ginčui aktuali tvarka, kriterijai, kurių pagrindu prekybos paskirties objektas priskiriamas prie apleistų pastatų. Skundžiamas Sprendimas buvo priimtas nesilaikant gero administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principų, nėra tinkamai motyvuotas (jame neišdėstyti konkretūs faktiniai pagrindai), todėl tai akivaizdžiai nesuderinama su Viešojo administravimo įstatymo reikalavimais.

Remiantis teisiniu reglamentavimu, 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. 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. įpareigojimai 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.

Teismo posėdžio metu pareiškėjos atstovė papildomai paaiškino, kad pareiškėjai priklauso tik patalpa pastate ir ši patalpa yra prižiūrėta, o bendra pastato nuosavybė nėra vien pareiškėjos, bendrą priežiūrą vykdo UAB „Santermita“. Pareiškėjai nebuvo nustatytas protingas terminas pastato trūkumams suremontuoti, nes dėl bendraturčių skaičiaus tai trunka ilgai. Pastato remonto organizavimas vyksta, bendraturčiai pakeitė namo administratorių, balsavo dėl remonto, tačiau atsakovė į tai neatsižvelgė. Pareiškėja po seniūnijos rašto dėl užfiksuotų pastato trūkumų gavimo neinformavo atsakovės, kad bendraturčiai balsavo dėl remonto organizavimo, nes su seniūnija bendrauja administratorius UAB „Santermita“.

Atsakovė atsiliepime į skundą nesutinka su pareiškėjos argumentais ir laiko, kad skundas yra nepagrįstas ir atmestinas. Nurodo, kad pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-l69 patvirtinto Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo (toliau - 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, 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).

Vadovaujantis Aprašo 6 punktu, Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas Centro seniūnijos (toliau - Centro seniūnija) vyriausioji specialistė (duomenys neskelbtini) ir UAB „Santermita“ techninės priežiūros inžinierius (duomenys neskelbtini) 2022 m. kovo 23 d. atliko pastato-gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), (toliau - Pastatas) 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 - Patikrinimo aktas). Patikrinimo akte užfiksuoti statinio būklė, trūkumai/defektai, konstatuotas būtinumas atlikti viso pastato remontą bei nustatytas terminas trūkumams pašalinti (iki 2022-07-29).

Iš Patikrinimo akte užfiksuotų defektų gausos bei pridedamų nuotraukų akivaizdžiai matyti, jog pastato būklė ženkliai blogėja. Pažymima, kad su Patikrinimo aktu susipažino ir pasirašė statinio techninis prižiūrėtojas (duomenys neskelbtini).

Centro seniūnija 2022 m. balandžio 28 d. raštu Nr. 04-2-581 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini)“ informavo pareiškėją, kad 2022-03-23 buvo atliktas pastato (duomenys neskelbtini), techninės priežiūros patikrinimas su tikslu ar įgyvendinti 2021-04-02 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-65 nustatytus reikalavimus. Prie minėto rašto pridėtas Patikrinimo aktas. Pastato dalies savininkė informuota, kad, įvertinus patikrinimo metu vizualiai nustatytus defektus, vadovaujantis Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo 4 punktu, UAB „Galinta“ nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas - Negyvenamoji patalpa-Parduotuvė (duomenys neskelbtini), gali būti įrašytas į Apleisto ar neprižiūrimo turto sąrašą ir jam būtų taikomas nekilnojamojo turto padidintas mokesčio tarifas. Pareiškėja minėtu raštu informuota, kad per 20 kalendorinių dienų nuo šio pranešimo išsiuntimo dienos Pareiškėja turi teisę pateikti Centro seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba statinio atitikimas Aprašo 4 punkto kriterijams yrą sąlygotas vienos ar keleto aplinkybių, nurodytų Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose.

Pareiškėja nepateikė duomenų, patvirtinančių, kad pastato būklės atitikimas Aprašo 4 punkto reikalavimams yra sąlygotas 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.

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 Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2022-07-29 dienos.

Pareiškėja 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.). 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. Tačiau pareiškėja po Centro seniūnijos rašto išsiuntimo nesikreipė į atsakovę ir jokių duomenų dėl pastato būklės gerinimo, defektų šalinimo jai neteikė.

Pažymėtina, kad 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 pareiškėja minėtų trūkumų nepašalino iki šiol. Pareiškėja nei kiti pastato savininkai nesiima jokių esminių priemonių pastato būklei gerinti. Tą aplinkybę patvirtina ir pareiškėjos 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. Pareiškėja nepateikė jokių duomenų, kad po 2022 m. kovo 23 d. įvykusio patikrinimo būtų buvę spręsti klausimai dėl pastato būklės gerinimo.

Suėjus Patikrinimo akte nustatytam trūkumų šalinimo terminui, Centro seniūnija 2022 m. rugpjūčio 4 d. atliko pakartotinį statinio būklės patikrinimą su tikslu atlikti 2022 m. kovo 28 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 04-7-66 nustatytų reikalavimų įgyvendinimo kontrolę. 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 - 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 „Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo“, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T- 169 kriterijus, kuo remiantis nutarta statinį siūlyti įtraukti į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto preliminarų sąrašą (Akto 3 p.). Akte konstatuota, jog bendra pastato techninė būklė yra bloga.

Pastato neprižiūrėta ir apleista būklė yra aiškiai užfiksuota Patikrinimo akte, Akte ir fotonuotraukose, o UAB „Galinta“ valdomas turtas Aprašo kriterijus, numatytus 4 punkte, todėl Centro seniūnija nusprendė, kad Pastatas yra trauktinas į Apleisto nekilnojamojo turto 2022 m. sąrašą. Taigi, atsakovės specialistai, įtraukdami Pastatą į Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 m. sąrašą, laikėsi LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatų, Aprašo procedūrinių reikalavimų ir LR viešojo administravimo įstatymo nuostatų bei priėmė teisėtus sprendimus ir apie juos informavo pareiškėją Aprašo nustatytais terminais.

Kaip nustato 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. Taigi, pareiškėja, kaip pastato bendrojo naudojimo patalpų ir pagrindinių namų konstrukcijų bendrasavininkė yra atsakinga už minėtų pastato dalių išlaikymą, priežiūrą, būklę. Nors pareiškėja pateikė daugiabučio namo savininkų balsavimo protokolą, iš kurio matyti, kad sprendimui dėl statinio remonto darbų ir ekspertizės atlikimo nebuvo pritarta, tačiau pažymėtina, kad 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.).

Pareiškėja, kaip ir kiti namo (duomenys neskelbtini), Kaune, 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, kad pastato fasadas nuo Savanorių prospekto pusės yra neva tvarkingas nevisiškai atspindi patikrinimo akte konstatuotą realią situaciją ir visiškai neatspindi ypač blogos statinio fasado būklės iš kiemo pusės.

Atsakovės atsakingi darbuotojai atliko Pastato techninės būklės apžiūrą, nustatė eilę statinio defektų, kurie surašyti Patikrinimo akte, jame nurodyti šalintini trūkumai ir būtinybė atlikti statinio remontą bei nustatytas terminas trūkumams pašalinti. Pareiškėja apie tai 2022-04-28 raštu informuota, prie rašto pridėtas Patikrinimo aktas. Todėl atsakovė nesutinka dėl pareiškėjos skunde nurodytų argumentų, jog patikrinimo aktas nebuvo surašytas, jog pareiškėja neinformuota ir buvo pažeisti gero administravimo principai ir jos teisė būti išklausytai.

Atsakovė nesutinka su pareiškėjos argumentais, kad Sprendimas priimtas nesilaikant gero administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principų, nėra tinkamai motyvuotas, todėl prieštarauja Viešojo administravimo įstatymo reikalavimams. VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktuose detalizuojama, kad administracinis sprendimas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, jame turi būti nurodomi motyvai.

Nagrinėjamu atveju Sprendimas atitinka VAĮ 10 straipsnio reikalavimus: Sprendimo preambulėje išvardintų teisės normų turinys atskleidžia tokio sprendimo priėmimo teisinį ir faktinį pagrindą, jo motyvus: apibrėžia koks nekilnojamasis 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 bei nekilnojamojo turto mokesčio tarifus. Sprendime yra nurodyta jo apskundimo tvarka bei jį pasirašo tokius įgalinimus turintis viešojo administravimo subjektas. 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, todėl Sprendimas atitinka VAĮ 10 straipsnyje nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui.

Teismo posėdyje atsakovės atstovė skundą prašė atmesti atsiliepime nurodytais motyvais. Paaiškino, kad po seniūnijos rašto gavimo pareiškėja privalėjo imtis priemonių pastato trūkumams šalinti ir pripažįsta, kad pareiškėja galimai ėmėsi tam tikrų veiksmų, tačiau apie tai nebuvo žinoma savivaldybei. Pareiškėja per 20 dienų nuo seniūnijos rašto gavimo nepateikė jokių duomenų, kad yra kokios nors aplinkybės, dėl kurių Pastatas neturėtų būti traukiamas į Sąrašą, neprašė pratęsti termino remonto darbams, o ginčo dėl Pastato būklės nėra. Todėl pakartotinai patikrinus Pastato būklę ir nenustačius jokių pokyčių visi Pastato savininkai buvo įtraukti į Sąrašą.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ pateikė rašytinius paaiškinimus dėl skundo ir nurodė, kad Kauno miesto savivaldybės administratoriaus direktoriaus 2021 m. lapkričio 12 d. įsakymu Nr. A-4026 (toliau – Įsakymas) penkerių metų laikotarpiui buvo paskirta daugiabučio namo, esančio adresu (duomenys neskelbtini) (toliau – daugiabutis namas) bendrojo naudojimo objektų administratore. Faktiškai administravimo funkcijos vykdymas ir administravimo objektas buvusios administratorės UAB „Mano būstas Kaunas“ buvo perduoti tik 2022-02-28.

 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. Kaip matyti iš 2022-03-15 Balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 03/15 buvo nutarta pritarti svarstomam klausimui. Pareiškėja 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 2022-11-08 raštu pranešė UAB „Santermita“, kartu pateikdami 2022-11-08 Pasiūlymą projektavimo darbams atlikti, kuriuo 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. Kaip matyti iš 2022-11-28 Balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 11/28 siūlomam sprendimui pritarta. Pareiškėja 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.

 Kaip matyti iš įsakymo turinio, daugiabučiame name 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 pareiškėjai. Pareiškėja yra viena iš 15 daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčių.

Trečiojo suinteresuoto asmens nuomone, pareiškėjos skundas yra pagrįstas, todėl tenkintinas.

 Iš 2022-03-23 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto matyti, kad buvo tikrinamas statinys, esantis adresu (duomenys neskelbtini), pastatas – gyvenamasis namas, kurio unikalus (duomenys neskelbtini), ir vertinama šio nekilnojamojo turto objekto būklė, tačiau į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą įtrauktas kitas nekilnojamojo turto vienetas, t. y. pareiškėjai nuosavybės teise priklausančios negyvenamosios paskirties patalpos, esančios adresu (duomenys neskelbtini), todėl pareiškėjai nuosavybės teise priklausančios patalpos į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą įtrauktos nepagrįstai.

Pareiškėjai priklausančios negyvenamosios patalpos, esančios pirmame namo aukšte, nuo Savanorių gatvės pusės yra tvarkingos, pareiškėja prieš kelis metus savo lėšomis atliko net išorinių pastato sienų kosmetinį remontą. Be to, pareiškėja savo dalyje yra savo pastangomis ir lėšomis pasikeitusi tiek duris, tiek langus, todėl juos keisti nėra pagrindo. Tuo tarpu daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektai, įskaitant visas pastato konstrukcijas, stogą ir kitus, bendrosios nuosavybės teise priklauso visiems bendraturčiams. Pareiškėja yra tik viena iš šių bendraturčių.

Pagal įstatymą, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso butų ir kitų patalpų savininkams (CK 4.82 str. 1 d.), kurie proporcingai savo daliai privalo apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti (CK 4.82 str. 3 d.). Visi sprendimai dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma (CK 4.85 str. 1 d.). Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektai butų ir kitų patalpų savininkų yra valdomi per šiuo tikslu įsakymu paskirtą bendrojo naudojimo objektų administratorių (CK 4.83 str. 3 d.), kuris turtą administruoja CK 4.240 str. pagrindu, vadovaudamasis teisės aktais ir butų bei kitų patalpų savininkų sprendimais.

Pagal nurodytą teisinį reguliavimą, pareiškėja neturi nei pareigos, nei teisės pati savarankiškai spręsti dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remonto ir tvarkymo. Pareiškėja negali ir neprivalo savarankiškai bei savo lėšomis remontuoti daugiabučio namo konstrukcijas, stogą ir kitus objektus, kurie bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso konkretiems jų savininkams. Pareiškėjai nepagrįstai pritaikytos poveikio priemonės už tariamą nepriežiūrą statinio, kuris nepriklauso pareiškėjai privačios nuosavybės teise, o yra bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomas kartu su kitais bendraturčiais (viso 15). Pareiškėja neturi pareigos savo iniciatyva, sprendimu ir lėšomis remontuoti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų.

Svarbu tai, kad 2022-03-23 patikrinimo atlikimo ir pareiškėjos informavimo apie jo rezultatus 2022-04-28 raštu metu, jau buvo suorganizuotas ir įvykęs daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų bendraturčių balsavimas raštu bei buvo priimtas jų 2022-03-15 sprendimas dėl daugiabučio namo fasadų ir stogo paprastojo remonto projekto parengimo, o 2022-09-13 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimo priėmimo metu ir pareiškėjos informavimo apie jį 2022-09-22 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.

Dėl nurodytų aplinkybių pripažintina, kad atsakovė, priimdama ginčijamą sprendimą, nesilaikė esminių nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrėtu nuostatų, įtvirtintų NTMĮ 2 str. 1 d., o tai yra pagrindas naikinti ginčijamą administracinį sprendimą, kuris yra neteisėtas iš esmės, t. y. savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios aktams (ABTĮ 91 str. 1 d. 1 p.).

Be to, pagal Viešojo administracinio įstatymo 10 straipsnį, 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.

Nagrinėjamu atveju atsakovė nesilaikė Viešojo administracinio įstatymo 10 straipsnio reikalavimų, pažeidė gero administravimo principą, nemotyvavo pareiškėjai reiškiamo reikalavimo, nustatė pareiškėjai neįvykdomus reikalavimus, nenurodė jų reiškimo pareiškėjai pagrindo ir nepateikė motyvų. Kai 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.

Teisėjų kolegija

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

Administracinėje byloje esančiais įrodymais nustatyta, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Centro seniūnijos (toliau - Centro seniūnija) vyriausioji specialistė (duomenys neskelbtini), dalyvaujant UAB „Santermita“ techninės priežiūros inžinieriui (duomenys neskelbtini), 2022 m. kovo 23 d. atliko pastato-gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) (toliau - Pastatas), statinio naudotojo atliekamą statinio techninės priežiūros patikrinimą ir surašė 2022 m. kovo 23 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 04-7-66 (toliau - Patikrinimo aktas).

Patikrinimo akto 3 punkte užfiksuota: „bendro naudojimo objektų: pamatų, sienų, balkonų, stogo, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos, kaminų būklė po 2021-04-02 atlikto statinio techninės priežiūros patikrinimo nepagerėjusi: pamatų iš kiemo pusės tinkas cokolio aukštyje sutrūkinėjęs, vietomis gabalais nukritęs; sienų - pietinės statinio dalies I-II a. tinkas didesniame sienų plote sutrūkinėjęs, atšokęs, nukritęs, karnizų tinkas taip pat vietomis sutrūkinėjęs, vietomis atskiromis juostomis karnizai nukritę, netvarkingai kabo laidai (ryšio ar televizijos), architektūrinės detalės suskilinėjusios, vietomis nukritusios, fasadų dažų spalva murzina, papilkėjus, iš kiemo pusės sienose gausu neaiškios paskirties skylių, vietomis pažeistos tinko vietos užtinkuotos: vakarinės statinio dalies sienų tinkas sutrūkinėjęs per visą statinio aukštį, daugelyje vietų tinkas dideliais lopais nukritęs, matosi atviras mūras, tarp langų sienos įstrižai sutrūkusios, į šiaurės pusę esanti statinio dalis vertikaliai atitrūkusi, matomas plyšys (statinys turi galimos avarijos požymių), apskardinimai susilankstę, stipriai paveikti korozijos, stogo danga susidėvėjusi, asbestcemenčio lakštai vietomis suskilinėję (galimai nesandarūs), karnizų tinkas sutrūkinėjęs, aptrupėjęs, vietomis nukritęs (matosi atviras mūras), apskardinimai paveikti korozijos, iš gatvės pusės ant stogo esančio architektūrinio elemento tinkas suskilinėjęs, nutrupėjęs, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistema stipriai paveikta korozijos (atskirose vietose lietvamzdžiai ir latakai pakeisti), latakuose iš kiemo pusės gausu senos žolės, kaminų tinkas nutrupėjęs, matosi atviras mūras, langų mediniai rėmai susidėvėję, nesandarūs, dažų sluoksnis sutrūkinėjęs, vakarinės statinio dalies langų angokraščiai nesutvarkyti (tinkas sutrūkinėjęs, nutrupėjęs); balkonų g/b plokščių kraštai aptrupėję, vietomis nuskilę, metalo konstrukcijos stipriai paveiktos korozijos, vertikaliosios atraminės sienelės taip pat paveiktos korozijos, ant balkonų plokščių įrengti apsauginiai tinklai, ant vieno balkono pado (virš įvažos esančio balkono) kraštu pritvirtinta skarda (Balkonų būklė bloga); laiptinė - apžiūrėtos laiptinės iš gatvės pusės laiptų pakopų kraštai vietomis nuskilę, vidaus patalpos tvarkingos, prižiūrimos, sienos, lubos tinkuotos, dažytos, dalis sienų apklijuota sienų apdailos plytelėmis; rūsio patalpos - nebuvo sudarytos sąlygos apžiūrėti; elektros skydinė - elektros įvado spinta įrengta iš kiemo pusės sienoje.<...> Visumoje statinio būklė bloga (turi galimos avarijos požymiu).“.

Patikrinimo akto 4.3 punkte nurodyta: „-reikalingas viso statinio remontas.“.

Patikrinimo akto rezoliucinėje dalyje pateikti reikalavimai, tarp jų ir: „2. Organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (akto 3 p. ir 4.3 p.) defektų šalinimą“; „4. Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą Centro seniūniją iki 2022-07-29“.

Centro seniūnija 2022 m. balandžio 28 d. raštu Nr. 04-2-581 „Dėl statinio (duomenys neskelbtini)“ (toliau – seniūnijos raštas) informavo UAB „Galinta, kad 2022-03-23 buvo atlikta pastato (duomenys neskelbtini) techninės priežiūros patikrinimas su tikslu patikrinti, ar įgyvendinti 2021-04-02 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 04-7-65 reikalavimai. Nurodyta, kad patikrinimo metu vizualiai nustatyta, kad Statinio bendrojo naudojimo objektų: pamatų, sienų, balkonų, stogo, lietaus surinkimo ir nuvedimo sistemos, kaminų būklė po 2021-04-02 atlikto statinio techninės priežiūros patikrinimo nepagerėjusi, Akto reikalavimai neįvykdyti, netaikytos profilaktinės priemonės, siekiant saugoti nuo ankstyvojo susidėvėjimo statinį ir jo konstrukcijas. Nurodyta, kad surašytas Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 04-7-66 ir kad UAB „Galinta“ nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas - Negyvenamoji patalpa - Parduotuvė (duomenys neskelbtini), gali būti įrašytas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą (toliau - Sąrašas) padidintam nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymui. Išaiškinta, kad jeigu nesutinka su šiuo sprendimu, gali per 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie valdomo nekilnojamojo turto ketinimą įrašyti į Sąrašą išsiuntimo dienos pateikti Seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba kad atitikimas Aprašo 4 punkto reikalavimams yra sąlygotas vienos ar keleto šių aplinkybių, nurodytų Aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose. Prie rašto pridėtas Patikrinimo aktas.

Centro seniūnija 2022 m. rugpjūčio 4 d. atliko statinio būklės patikrinimą su tikslu Patikrinimo akto reikalavimų įgyvendinimo kontrolę ir surašė 2022 m. rugpjūčio 4 d. Statinio faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 04-7-226 (toliau - Aktas), kurio Išvadose nurodoma: „1. Neįgyvendinti statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimai“; „2. Statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai“; „3. Statinys atitinka „Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo“, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T- 169, kriterijus“. Aktu nutarta įtraukti į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto preliminarų sąrašą.

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 metų rugsėjo 13 dienos sprendimu Nr. T-420 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo“ (toliau - Sprendimas) patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašą, kurio 27 eilute įtrauktas pareiškėjai UAB „Galinta nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas, esantis adresu (duomenys neskelbtini).

*Dėl ginčijamo sprendimo teisėtumo*

Pastato įtraukimą į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą (toliau - Sąrašas) reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau – Įstatymas) 2 straipsnio 1 dalis, kuri nustato, jog apleistu ar neprižiūrimu laikomas 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.

Aiškinant Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą normą Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra suformavęs aiškią praktiką dėl šios teisės normos dvejopo pobūdžio ir joje numatytų visų sąlygų privalomumo, norint nekilnojamąjį turtą įtraukti į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą.

Kaip išaiškino Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, pagal Įstatymo 2 straipsnio 1 dalį tam, kad nekilnojamasis turtas būtų įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, turi būti išpildytos šios sąlygos: 1) jei nekilnojamojo turto būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai; 2) jei nekilnojamasis turtas 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. Pabrėžtina, jog Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra išaiškinęs, kad 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, Nekilnojamojo turto įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtintos ir esminės nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu procedūros nuostatos. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje nuosekliai pasisakoma, kad 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, 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. spalio 13 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-1807-629/2021; 2021 m. spalio 20 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-2754-624/2021*).

Atsakovė akcentuoja, kad ginčijamas Sprendimas buvo priimtas iš esmės nepažeidžiant Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-l69 patvirtintame Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos apraše (toliau - Aprašas) numatytų procedūrinių reikalavimų ir nebuvo pažeistos Viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 10 straipsnio nuostatos, tačiau Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pabrėžiama, jog savivaldybės taryba negali nepaisyti tų sąlygų, kurios nustatytos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, t. y. kad turi būti nustatytas nekilnojamojo turto keliamas pavojus jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, ir toks turtas per viešojo administravimo subjekto nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas (*Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2021 m. spalio 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eA-1807-629/2021*). Kitaip tariant, net ir nekylant abejonių, kad nekilnojamojo turto būklė kelia pavojų, privaloma sąlyga norint įtraukti jį į Sąrašą yra nustatymas savininkui aiškaus termino, per kurį pastato trūkumai turi būti pašalinti po to, kai šie trūkumai yra pripažįstami keliančiais pavojų, ir šio reikalavimo neįvykdymas per nustatytą terminą. Tai yra antrosios sąlygos, iš minėtų trijų, esmė, todėl tinkamas šios sąlygos įvykdymas atsakovei yra privalomas norint teisėtai įtraukti Pastatą į Sąrašą.

Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad Centro seniūnija Patikrinimo aktu užfiksavo Pastato trūkumus ir pripažino, jog „visumoje statinio būklė bloga (turi galimos avarijos požymių)“ (3 p.) bei konstatavo, kad „reikalingas viso statinio remontas“ (4.3 p.), ir kartu pareikalavo „organizuoti tikrinimo metu pastebėtų (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.).

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

Byloje taip pat nustatyta, kad 2022 m. rugpjūčio 4 d. pakartotinai atlikusi Pastato būklės patikrinimą Centro seniūnija 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.).

Sprendimu, kurio dalį pareiškėja ginčija šioje byloje, patvirtintas Sąrašas, į kurį įtrauktas ir pareiškėjai priklausantis Pastatas. Sprendime nurodyta, kad jis priimtas vadovaujantis, be kita ko, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 straipsnio 1 dalimi ir 6 straipsnio 2 dalimi, taip pat atsižvelgiama į Aprašo 4, 11 ir 14 punktus.

Įvertinęs minėtų dokumentų turinį, teismas pažymi, kad nei ginčijamame Sprendime, nei Patikrinimo akte, nei seniūnijos rašte, kuriuo pareiškėja buvo informuota 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 Įstatymo 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.

Teismas atkreipia 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 (akto 3 p. 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 2022-07-29) reikalaujama ne rezultato - suremontuoti Pastatą - o tik informacijos apie siekiamo rezultato eigą – „informuoti apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą“. Kitaip tariant, atsakovė iš pareiškėjos per nustatytą terminą nepareikalavo suremontuoti Pastatą, o reikalavo tik pradėti remontą ir informuoti apie jo eigą. Tai patvirtina ir pati atsakovė savo atsiliepime į skundą, nurodydama, 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“. Tačiau teismas konstatuoja, kad reikalavimas „imtis realių veiksmų statinio būklei gerinti“ neatitinka Įstatymo 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. Tuo tarpu nagrinėjamu atveju atsakovė jokio termino Patikrinimo akte nurodytam Pastato trūkumų pašalinimo būdui (suremontavimui) įvykdyti iš viso nenustatė ir pareiškėja nežino iki kada ji turi suremontuoti Pastatą. Tai reiškia, kad atsakovė nenustatė būtinos sąlygos Pastatui įtraukti į Sąrašą.

Be to, teismas pažymi, kad Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje, kaip išaiškino Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, yra įtvirtintos ir esminės nekilnojamojo turto pripažinimo apleistu ar neprižiūrimu procedūros nuostatos, pagal kurias, visų pirma, turi būti nustatyta, kad nekilnojamojo turto būklė kelia pavojų ir po to atitinkamas viešojo administravimo subjektas privalo nustatyti terminą, per kurį nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojas turėtų suremontuoti, rekonstruoti ar nugriauti nekilnojamąjį turtą. Tai reiškia, kad nekilnojamojo turto savininkas pirmiausiai turi būti informuojamas, kad jo statiniai kelia pavojų ir būtent todėl po šio informavimo jam nustatomas aiškus terminas, per kurį jis turi pareigą atitinkamu būdu statinius sutvarkyti. Tačiau nagrinėjamu atveju Patikrinimo akte, kuriame vieninteliame kalbama nors ir ne apie terminą Pastato suremontavimui, bet bent jau apie aiškų terminą informacijos pateikimui apie remonto organizavimo eigą, nėra konstatuota, kad Pastatas dėl jo būklės kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Patikrinimo akte Pastato trūkumai apibendrinami terminu „visumoje statinio būklė bloga (turi galimos avarijos požymių)“, tačiau tai neatitinka Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje numatyto terimo „nekilnojamojo turto būklė kelia pavojų žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai“. Tokios išvados dėl keliamo pavojaus Patikrinimo akte nėra, o pareiškėja negali žinoti, ką atsakovė turi mintyse naudodama Įstatymo neatitinkančias formuluotes. Tokios išvados (dėl Pastato keliamo pavojaus) nėra ir minėtame seniūnijos rašte, kuriuo pareiškėjai buvo pateiktas Patikrinimo aktas.

Įstatymo 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 pareiškėjai nebuvo nustatytas terminas Pastatą suremontuoti po to, kai jis buvo pripažintas keliančiu pavojų. Be to, Aktas iš viso nebuvo įteiktas pareiškėjai iki Skundžiamo sprendimo priėmimo, todėl ji net nežinojo, kad Pastato būklė šios administracinės procedūros metu yra vertinama kaip kelianti pavojų. Tai reiškia, kad atsakovė neįvykdė Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtintų procedūrų, kad galėtų Įstatymo nustatyta tvarka Pastatą įtraukti į Sąrašą.

Teismas, įvertinęs aptartą teisinį reglamentavimą, teisminę praktiką, seniūnijos rašto ir jame nurodyto Patikrinimo akto turinį, konstatuoja, jog šiuose dokumentuose nurodyti įpareigojimai pareiškėjai negali būti pripažinti atitinkančiais Įstatymo 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, šiame Patikrinimo akte nebuvo konstatuota, kad Pastatas kelia pavojų. Tuo tarpu po to, kai ši aplinkybė buvo konstatuota Akte, pareiškėjai po šio konstatavimo nebuvo nustatytas joks terminas Pastatui suremontuoti.

Atsižvelgiant į nustatytas aplinkybes teismas konstatuoja, jog atsakovė, priimdama Sprendimą (pareiškėjo skundžiamą jo dalį), nesilaikė nuostatų, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje 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, nes jis neteisėtas iš esmės, tai yra savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios Įstatymui ir jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą ir sprendimo pagrįstumą (ABTĮ 91 str. 1 d. 1 p. ir 3 p.).

Pareiškėja skunde nurodo ir tai, kad viešojo administravimo subjektas, vadovaudamasis Viešojo administravimo įstatymo 10 straipsnio 5 dalies nuostatomis, privalo nurodyti ir atitinkamų veiksmų atlikimo tiek teisinį tiek faktinį pagrindą, tačiau Spendimas nėra tinkamai motyvuotas.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje yra konstatuota, kad kai iš viešojo administravimo subjekto sprendimo turinio neaišku, kokiu pagrindu ir kokiais nustatytais objektyviais duomenimis (faktais) nuspręsta pareiškėjui priklausantį statinį įtraukti į Nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių sąrašą, tai toks sprendimas neatitinka Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio (aktualios redakcijos 10 straipsnio 5 dalies) reikalavimų ir turi būti panaikintas (*žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2020 m. vasario 26 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-95-502/2020*).

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

Be to, kaip savo atsiliepime pripažino ir pati atsakovė, Patikrinimo akte nebuvo reikalaujama, kad visi Pastato defektai iki nustatytos datos būtų pašalinti, o buvo reikalaujama, kad savininkai/bendrasavininkai imtųsi veiksmų statinio būklei gerinti ir pateiktų informaciją apie tai seniūnijai. Tačiau trečiojo suinteresuoto asmens, kuris vykdo Pastato administratoriaus funkcijas, pateikti duomenys patvirtina, kad tiek prieš Patikrinimo akto surašymą, tiek po to, Pastato savininkai ne tik inicijavo, bet ir realiai sprendė Pastato suremontavimo klausimus. Iš 2022-03-15 Balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolo Nr. 03/15 matyti, kad Pastato savininkai pritarė daugiabučio namo fasadų ir stogo paprastojo remonto projekto parengimui ir jo kainai, o pareiškėja šiame balsavime užpildė ir grąžino balsavimo raštu biuletenį, kuriuo pritarė svarstomam klausimui. Gavus šį pritarimą 2022 m. birželio 8 d. buvo sudaryta Projektavimo darbų sutartis Nr. 22-159, parengta ir patvirtinta Techninė projektavimo užduotis ir Pastato administratorius nurodo, kad projektuotojai vykdė užsakytus darbus, pradėjo rengti projektą, ėmėsi atlikti architektūrinius tyrimus. Vadinasi, Pastatas skundžiamo Sprendimo priėmimo metu nebuvo neprižiūrimas, nes jos savininkai organizavo ir atlikinėjo remontui būtinus veiksmus. Nepaisant to, ginčijamu Sprendimu atsakovė Pastatą įtraukė į Sąrašą, nors faktiškai Pastato savininkai vykdė atsakovės įpareigojimą organizuoti Pastato remontą. Ir nors formaliai atsakovė yra teisi dėl tos aplinkybės, kad pareiškėja iki Patikrinimo akte nustatyto termino (2022-07-29) neinformavo Centro seniūnijos apie pastato remonto organizavimą ir priimtus spendimus, tačiau, kaip minėta, pareigos pateikti informaciją apie remonto organizavimą ir jo eigą nevykdymas nėra Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta sąlyga įtraukti Pastatą į Sąrašą. Norėdama įtraukti Pastatą į Sąrašą atsakovė privalėjo nustatyti terminą pastatui suremontuoti, kurio nesilaikymas ir būtų pagrindas įtraukti Pastatą į Sąrašą. Tai reiškia, kad kitokios nei Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje numatytos pareigos nevykdymas negali būti pagrindas įtraukti Pastatą į Sąrašą remiantis šia Įstatymo nuostata.

*Dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo*

Pareiškėja skunde prašė priteisti bylinėjimosi išlaidas.

ABTĮ 40 straipsnio 1 dalis numato, kad proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę gauti iš kitos proceso šalies savo išlaidų atlyginimą. Tačiau ABTĮ 41 straipsnio 1 dalis numato, kad dėl išlaidų atlyginimo suinteresuota proceso šalis iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos teismui pateikia prašymą raštu su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu.

 Šioje byloje pareiškėja nei su skundu, nei vėliau, iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos, teismui nepateikė prašymo raštu su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu, todėl teismas neturi nei teisinio pagrindo nei galimybės priteisti pareiškėjai bylinėjimosi išlaidas advokato pagalbai apmokėti.

Pareiškėja su skundu yra pateikusi tik žyminio mokesčio sumokėjimą patvirtinantį dokumentą, todėl patenkinus jos skundą, pareiškėjai iš atsakovės priteistina tik dokumentais pagrįsta bylinėjimosi išlaidų dalis - 23 Eur žyminis mokestis.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Santermita“ kartu su savo rašytiniais paaiškinimais 2023 m. sausio 27 d. byloje pateikė prašymą turėtas bylinėjimosi išlaidas priteisti iš atsakovės, o šias išlaidas pagrindžiančius dokumentus pateikė tik 2023 m. vasario 9 d., po teismo posėdžio, motyvuojant tuo, kad dėl techninių banko sistemų sutrikimų negalėjo 2023 m. vasario 8 d. sumokėti advokatei, o pastaroji tą pačią 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 2023-02-09.

ABTĮ 40 straipsnio 3 dalyje nurodyta, jog 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. Proceso šalis, kurios naudai priimtas sprendimas, turi teisę reikalauti atlyginti jai išlaidas advokato ar advokato padėjėjo pagalbai apmokėti. Atstovavimo išlaidų atlyginimo klausimas sprendžiamas Civilinio proceso kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka (ABTĮ 40 str. 5 d.).

Nors UAB „Santermita“ šioje byloje palaikė pareiškėjos poziciją ir prašė skundą patenkinti, tačiau vien ta aplinkybė, kad trečiasis suinteresuotas asmuo palaikė bylą „laimėjusios“ šalies poziciją savaime nereiškia, kad yra visos būtinos sąlygos priteisti jam bylinėjimosi išlaidas iš bylą „pralaimėjusios“ šalies.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. rugpjūčio 29 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. A662-2374/2013 išaiškinta, kad skundo atmetimas ar patenkinimas nereiškia, jog tai savaime apgina ar patenkina trečiojo suinteresuoto asmens teises taip pat, kaip šalies, kuriai yra palankus teismo sprendimas, o būtina vertinti visas teisiškai reikšmingas aplinkybes.

Nagrinėjamu atveju vien tai, kad UAB „Santermita“ taip pat prašė patenkinti skundą ir jis buvo patenkintas nereiškia, kad teismo sprendimu yra patenkinamos ar apginamos šio trečiojo suinteresuoto asmens teisės. Ginčo dalykas byloje buvo Sprendimas, kuriuo pareiškėjos patalpos, esančios Pastate, buvo įtrauktos į Sąrašą ir dėl to pareiškėja būtų turėjusi mokėti padidintą nekilnojamojo turto mokesčio tarifą. Taigi, teismo sprendimas teisines pasekmes sukelti gali tik pareiškėjai, nes tik ji yra nekilnojamojo turto mokesčio mokėtoja ir nuo teismo sprendimo priklauso tik tai, kokio dydžio nekilnojamojo turto mokestį ji turės mokėti 2022 metais. Jeigu teismo sprendimas pareiškėjai palankus ir ginčijamas Sprendimas panaikinamas, tai pareiškėjai priklausantis turtas yra išbraukiamas iš Sąrašo, o dėl to pareiškėjai nebus taikomas padidintas nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, ir priešingai, atmetus skundą, pareiškėja turėtų mokėti padidintą mokestį. Tačiau UAB „Santermita“ niekaip nesusijusi su nekilnojamojo turto mokesčio mokėjimu, nes ji nėra šio mokesčio mokėtoja. Ji tik administruoja Pastatą, o bet kokio teismo sprendimo atveju jai nėra ir negali būti sukuriama jokių naujų teisių ar pareigų, nėra keičiamos ar panaikinamos jos teisės ir pareigos. 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.

Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes teismas konstatuoja, kad šiuo atveju nėra būtinos ABTĮ 40 straipsnio 3 dalyje nurodytos sąlygos priteisti bylinėjimosi išlaidas trečiajam suinteresuotam asmeniui UAB „Santermita“, nes išnagrinėjus bylą ir skundą patenkinus nėra apginamos jos teisės ir interesai, kadangi šių teisių apimtis niekaip nepasikeis.

Pažymėtina ir tai, kad skunde pareikšti reikalavimai iš viso negalėjo pažeisti UAB „Santermita“ teisių bet kuriuo bylos baigties atveju ir pareiškėja aiškiai suvokė, kad bet koks teismo sprendimas neturės įtakos jos teisėms ir pareigoms, todėl patirdama išlaidas advokato paslaugoms bendrovė turėjo suvokti ir tai, kad šios išlaidos nebus priteistos iš „pralaimėjusios“ šalies. Taip pat svarbu pažymėti, kad teismo 2022-10-12 nutartimi teismas nebuvo nustatęs prievolės UAB „Santermita“ teikti atsiliepimą byloje, nes trečiasis suinteresuotas asmuo, skirtingai nuo atsakovės, tokios pareigos pagal ABTĮ neturi. Todėl dalyvavimas byloje trečiajam suinteresuotam asmeniui savaime nesukuria būtinybės nei teikti procesinius dokumentus, nei patirti papildomų išlaidų advokato paslaugoms, o atsakovei nesukuria pareigos atlyginti už perteklines ir savo rizika patirtas trečiojo suinteresuoto asmens bylinėjimosi išlaidas.

Be to, 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.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas suformavo teisės normos aiškinimo praktiką, kad aptariamas terminas, ABTĮ 41 straipsnio 1 dalyje nustatytas prašymui dėl bylinėjimosi išlaidų priteisimo su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu paduoti, yra naikinamasis (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. gegužės 8 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-769-624/2019, 2019 m. gegužės 15 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-51-624/2019, 2019 m. lapkričio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-804-415/2019). Vadinasi, šio termino praleidimas eliminuoja galimybę priteisti bylinėjimosi išlaidas, dėl kurių priteisinimo šalis pavėlavo pateikti prašymą su atitinkamu pagrindimu.

Be to, nors UAB „Santermita“ nurodė priežastis dėl kurių 2023 m. vasario 8 d. (teismo posėdžio išvakarėse) negalėjo sumokėti advokatei, o pastaroji teismo posėdžio dieną (2023 m. vasario 9 d.) neturėjo galimybės pateikti teismui įrodymų apie patirtas teisinių paslaugų išlaidas, už kurias mokėjimas buvo gautas 2023 m. vasario 9 d., ir nurodė teismų praktiką, jog terminas 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, tačiau teismas sprendžia, kad nurodytos priežastys nėra reikšmingos.

 To paties Kasacinio teismo, kuriuo remiasi trečiasis suinteresuotas asmuo, praktikoje pripažįstama, 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 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, 22 punktas). Tačiau Kasacinis teismas nurodo, kad 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. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-378-701/2017, 29 punktas).

Nagrinėjamu atveju iš pateiktos PVM sąskaitos faktūros matyti, kad UAB „Santermita“ visas bylinėjimosi išlaidas patyrė dėl jos rašytinių paaiškinimų parengimo, kurie teismui buvo pateikti dar 2023 m. sausio 27 d. ir kuriuose buvo iš karto nurodyta, kad 2023 m. vasario 9 d. teismo posėdyje advokatė nedalyvaus, todėl bylą prašo nagrinėti trečiojo suinteresuoto asmens atstovei nedalyvaujant. Taigi, akivaizdu, kad suteiktų teisinių paslaugų apimtis ir kaina buvo aiški jau 2023 m. sausio 27 d. ir buvo aišku, kad advokatė teismo posėdyje nedalyvaus. Todėl teismas sprendžia, kad UAB „Santermita“ ir pati 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 vertina 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.

Teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 84, 86, 87 straipsniais, 88 straipsnio 2 punktu, 91 straipsnio 1 dalies 1, 3 punktais,

n u s p r e n d ž i a :

Pareiškėjos UAB ,,Galinta“ skundą patenkinti.

Panaikinti Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 metų rugsėjo 13 dienos sprendimu Nr. T-420 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo“ patvirtinto Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2022 metų sąrašo eilutę Nr. 27, kuria į šį sąrašą įtraukta pareiškėjai UAB ,,Galinta“ priklausanti patalpa, (duomenys neskelbtini), esanti (duomenys neskelbtini).

Priteisti pareiškėjai UAB ,,Galinta“ 23 Eur (dvidešimt tris eurus) su bylos nagrinėjimu susijusių išlaidų iš atsakovės Kauno miesto savivaldybės.

Trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Santermita“ prašymo priteisti bylinėjimosi išlaidas iš atsakovės netenkinti.

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

Teisėjai Rimantas Giedraitis

 Jolanta Medvedevienė

 Ramūnas Šarka