

Administracinė byla Nr. I-527-57/2011
Teismo proceso Nr. 3-63-3-00310-2011-3
Procesinio sprendimo kategorija: 38.;74.



KLAIPĖDOS APYGARDOS ADMINISTRACINIS TEISMAS

SPRENDIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2011 m. gruodžio 2 d.
Klaipėda

Klaipėdos apygardos administracinio teismo teisėjų kolegija, susidedanti teisėjų - Irenos Stulpinienės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja), Aušrelės Mažrimienės ir Remigijaus Armino, sekretoriaujant Vidai Rutkauskienei, dalyvaujant pareiškėjos UAB „Baltisches Haus“ atstovui advokatui Audriui Vaičiūnui, atsakovės Šilutės rajono savivaldybės administracijos atstovams Linai Pašinskytei ir Eugenijui Bistrickui, trečiojo suinteresuoto asmens UAB „Top Sport“ atstovui advokatui Gyčiui Mekioniui, 2011 m. lapkričio 23 d. viešame teismo posėdyje išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjos UAB „Baltisches Haus“ skundą atsakovei Šilutės rajono savivaldybės administracijai, tretiesiems suinteresuotiems asmenims UAB „Dervira“ ir partneriai, UAB „Top Sport“ dėl 2011-07-26 statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 808 dalies panaikinimo ir

n u s t a t ė :

2011-09-05 priimtas pareiškėjos UAB „Baltisches Haus“ (toliau – ir pareiškėja) skundas (b.l. 3), kuriuo prašo panaikinti Šilutės rajono savivaldybės administracijos (toliau - ir atsakovė) statinio techninės priežiūros aktą Nr. 808 dalyje, kurioje konstatuojama, jog „Pastatas, išskyrus patalpas 1-54, nurodytas kadastrinėje byloje Nr. (registro Nr.) naudojamas pagal paskirtį“ ir reikalaujama „nutraukti patalpų 1-54, nurodytų kadastrinėje byloje Nr. (registro Nr.) naudojamų ne pagal paskirtį arba suformuoti patalpas, kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą, kurio pagrindinė tikslinė paskirtis - kita“.

Pareiškėja skundu ginčijamą aktą laiko nepagrįstu ir neteisėtu, todėl naikintinu. Tai grindžia iš esmės tuo, kad viso pastato - Prekybos centro pagrindinė naudojimo paskirtis yra prekybos. Nurodo į STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ 6.1. p., 8.2. p. nuostatas ir daro išvadą, kad šis reglamentas neįpareigoja visas prekybos paskirties pastato patalpas naudoti tik prekybos veiklai vykdyti, o statinio paskirtis - statinio viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas - gali būti nustatomas pagal vyraujančią paskirtį. Paaiškina, kad pareiškėja tretiesiems asmenims yra išnuomojusi 4713 kv.m. Prekybos centro patalpų, iš kurių daugiau nei 4.100 kv.m. - subjektams vykdančioms mažmeninės prekybos veiklą, o likusios - nuomininkams kitoms veiklos rūšims naudoti. Taigi daugiau kaip 87 procentai Prekybos centro patalpų naudojama prekybos veiklai vykdyti ir tai yra vyraujanti statinio paskirtis, todėl ir Prekybos centro pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis yra prekybos. Taip pat remiasi Statybos įstatymo 40 str. 1 p. ir teigia, kad ginčo patalpos buvo naudojamos pagal paskirtį, o tai, kad šiose patalpose veikia lažybų punktas, negali būti laikoma įstatymo pažeidimu. Teisės aktai nenumato pareigos statinio savininkui ar naudotojui nesuformuoti atskiru turiniu vienetu patalpai, t.y. vidaus patalpai, nustatyti atskirą naudojimosi paskirtį. Nurodo į Azartinių lošimų įstatymo 10 str. 2 d. 15 p., numatantį išimtį, t.y. įstatymas leidžia steigti lošimų punktus prekybos centruose, kurie pagal savo paskirtį yra pritaikyti ne vien parduotuvių veiklai ir kuriuose pagal projekcinį išplanavimą yra

Nuoroda
Nurodo į STR 1.01.09:2003

įrengtos atskiros patalpos. Ginčo patalpa yra atskira nuo kitų patalpų, turi atskirą įėjimą. Be to, atliekant ginčo patikrinimą, statinių naudojimo priežiūros vykdytojas netyrė ar ginčo patalpos, įrengtos pagal reikalavimus, o to nepadarius nebuvo jokio teisėto pagrindo konstatuoti, kad ginčo patalpos yra naudojamos ne pagal paskirtį.

Nesutinka su ginčo patikrinimo akto reikalavimu suformuoti patalpas, kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą, kurio pagrindinė tikslinė paskirtis – kita. Paaiškina, kad yra patalpų naudotoja, bet ne savininkė, savininkė yra UAB „Dervira“ ir partneriai. Nuomos sutartimi pareiškėjai nėra suteikta teisė disponuoti Prekybos centru. Taigi minėto reikalavimo, kuris susijęs su teise disponuoti daiktu, pareiškėja negali ir negalėtų įvykdyti. Be to, mano, kad tokiu reikalavimu atsakovė neteisėtai suvaržė pareiškėjos nuosavybės teisę į daiktą. Tai argumentuoja CK 4.37 str. 1 d. ir 4.39 str. 1 d. nuostatomis ir teigia, kad nesant įstatymo reikalavimo ar teismo sprendimo, niekas negali nurodyti savininkui kaip jis turi elgtis su savo daiktu (b.l. 4-6).

Pareiškėjos atstovas teismo posėdžio metu prašo skundą tenkinti iš esmės jame išdėstytų motyvų ir aplinkybių pagrindu.

Atsakovė atsiliepimu su skundu nesutinka, prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą. Nurodo, kad skundžiamas aktas surašytas vadovaujantis STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“, patvirtintu Aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr. D1-825 ir Valstybinės priežiūros komisijos 2011-03-15 raštu Nr. 2-L-273. Šiuo komisijos raštu, kuri atsakovė nurodo gavusi 2011-03-22, nurodyta, kad UAB „Top Sport“ priklausančio lažybų punkto, esančio Dariaus ir Girėno g. 11, Šilutėje, patalpos galimai naudojamos ne pagal tikslinę patalpų naudojimo paskirtį; komisijos paprašyta įvertinti ginčo patalpų naudojimo atitikimą Statybos įstatymo nuostatomis. Skundžiamo akto motyvacija nurodyta atsakovės 2011-07-27 rašte Nr. R3(5.14)-6035. Paaiškina, kad sutinkamai su reglamento 10.3. p., atsižvelgdama į gautą pranešimą iš minėtos komisijos, atsakovė ėmėsi veiksmų - pradėjo ginčo patalpų naudojimo priežiūrą. Skundžiamą aktą surašė laikydamasi minėto reglamento 12.5. p. nuostatų, jo 2 priede numatytos formos, išsiuntė patikrinimo aktą statinio naudotojui, t.y. pareiškėjai. Patikrinimo metu nustatė, kad: pastatas, esantis Dariaus ir Girėno g. 11, Šilutės m., naudojamas pagal paskirtį, išskyrus patalpas pažymėtas 1-54; pastate nėra suformuota atskirų nekilnojamo turto objektų, kurių tikslinė paskirtis – kita. Nurodo į STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintą Aplinkos ministro 2003-06-11 įsakymu Nr. 289, 8.3., 8.22 p., Statybos įstatymo 40 str. 1 p. nuostatas ir daro išvadą, kad *lošimų namai priskiriami prie kitos paskirties pastatų, todėl ginčo patalpos, kuriose įrengtas lošimų punktas, akivaizdžiai naudojamos ne pagal paskirtį*. Nurodo, kad nuomos sutarties, registruotos viešajame registre, pagrindu, pareiškėja turi ginčo statinio naudotojos statusą. Dėl pastato ūkio priežiūros pareiškėja yra sudariusi sutartį su UAB „Rubikon apskaitos sistemos“ ir tai patvirtina, kad pareiškėja yra atsakinga už pastato (jo patalpų) naudojimą pagal paskirtį. Taip pat nurodo į nuomos ir subnuomos sutarčių sudarymo datas ir teigia, kad subnuomos sutartis ir jos priedas, sudarytos tarp pareiškėjos ir UAB „Top Sport“ yra negaliojantys (b.l. 42-45).

Atsakovės atstovai teismo posėdyje prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą. Palaiko atstovaujamos institucijos poziciją atsiliepime į skundą nurodytų motyvų pagrindu.

Tretysis suinteresuotas asmuo UAB „Top Sport“ atsiliepimu pareiškėjo skundą palaiko ir prašo tenkinti. Paaiškina, kad 2004-06-11 subnuomos sutarties pagrindu iš pareiškėjos subnuomoja ginčo patalpas pažymėtas indeksu 1-54, 29,95 kv.m. ploto, esančių pirmame pastato, adresu Dariaus ir Girėno g. 11, Šilutės m., aukšte. 2010-11-25 Valstybinė lošimų priežiūros komisija priėmė nutarimą Nr. N-291 „Dėl leidimo UAB „Top Sport“ steigti lažybų punktą Dariaus ir Girėno g. 11 Šilutėje“, kuriuo leido įmonei steigti lažybų punktą ginčo pastate – Prekybos centre, kuriame veikia ne tik prekybos centras, tačiau paslaugas teikia ir kiti asmenys. Paaiškina, kad teisės aktai nedraudžia steigti lažybų punkto prekybos centre. Pagal Azartinių lošimų įstatymo 10 str. 2 d. 15 p. nuostatas, nedraudžiama steigti lažybų ir totalizatoriaus punktus prekybos centruose, kurie pagal savo paskirtį yra pritaikyti ne vien parduotuvių veiklai ir kuriuose pagal projektinį išplanavimą yra įrengtos atskiros patalpos. Remiasi Konstitucinio Teismo 2011-06-21 nutarimu ir teigia, kad įstatymų leidėjas ribodamas azartinių lošimų veiklą, draudimo lažybų punktą steigti prekybos centre, kai yra įrengta atskira patalpa su atskiru įėjimu, nenumato. Teigia, kad atsakovė skundžiamame akte suformuluodama reikalavimą pakeisti patalpų paskirtį nesilaikė Viešojo administravimo įstatymo 3

Girėno g. 11, Šilutėje, patalpos galimai naudojamos ne pagal tikslią patalpų naudojimo paskirtį, todėl paprašė įvertinti šių patalpų naudojimo atitikimą Statybos įstatymo nuostatomis (b.l. 48-49). Atsakovė 2011-03-28, pakartotinai 2011-04-08 raštu, kreipėsi į UAB „Dervira“ ir partneriai informuodama, kad bus atliekama ginčo pastato techninės priežiūros patikrinimas, prašė pateikti reikalingus tam dokumentus (b.l. 50-52). 2011-05-11 atsakovė gavo UAB „Dervira“ ir partneriai atsakymą, kad ginčo patalpų valdytoja nuo 2004-09-20 yra UAB „Baltisches Haus“ (b.l. 53). 2011-05-31 raštu atsakovė kreipėsi ir į pareiškėją, ir į UAB „Dervira“ ir partneriai, prašydama iki 2011-06-13 pateikti reikalingus patikrinimui dokumentus (b.l. 54). 2011-06-17, 2011-06-22 atsakovė gavo iš pareiškėjos raštus, kuriais informuojama apie reikalingos dokumentacijos pateikimo aplinkybes (b.l. 55, 56). Atsakovė 2011-08-18 rašte pareiškėjai nurodė, kad pagal pateiktus dokumentus – sutartį Nr. 04-07-03-2310, Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų bylą, istorinę medžiagą, statinio techninės priežiūros žurnalą, statinio techninį energetinį pasą ir techninį projektą, bei remiantis nekilnojamojo turto registro duomenimis buvo surašytas skundžiamas aktas (b.l. 63,9). Sutartis Nr. 04-07-03-2310, tai tarp pareiškėjos - UAB „Baltisches Haus“ ir UAB „Rubikon apskaitos sistemos“ sudaryta teikti pareiškėjo valdomų pastatų ūkio priežiūros paslaugas, aptarnauti šiuos pastatus (b.l. 57-62).

Atsakovė 2011-07-27 rašte „Dėl statinių naudojimo priežiūros vykdymo“, adresuotame Valstybinei lošimų priežiūros komisijai, UAB „Baltisches haus“, UAB „Dervira“ ir partneriai, nurodo, kad vadovaudamasi STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“, minėtu Valstybinės lošimų priežiūros komisijos 2011-03-15 raštu Nr. 2-L-273 „Dėl lažybų punktų patalpų paskirties“, patikrino pareiškėjos naudojamo ginčo statinio atliekamą techninę priežiūrą ir surašė skundžiamą aktą su privalomaisiais reikalavimais pašalinti trūkumus (b.l. 46 - 47).

Šilutės rajono savivaldybės administracijos Ūkio skyriaus vyriausiasis specialistas Eugenijus Bistrickas, dalyvaujant statinio techniniam prižiūrėtojui Audriui Pociui, 2011-07-26 patikrinęs pastato - Prekybos centro su kavine ir boulingo sale, esančio adresu Dariaus ir Girėno g. 11, Šilutės m., naudotojo (pareiškėjo) atliekamą statinio techninę priežiūrą, surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 808 (toliau – ir aktas) (b.l. 9). Akto 3.1. p. nurodyta, kad pastatas, išskyrus patalpas 1-54, nurodytas kadastrinėje byloje Nr. (registro Nr.) naudojamas pagal paskirtį; pastate nėra suformuota atskirų nekilnojamojo turto objektų, kurių pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis - kita. Akto baigiamojoje dalyje nurodyti ginčo reikalavimai - nutraukti patalpų 1-54, nurodytą kadastrinėje byloje Nr. (registro Nr.) naudojimą ne pagal paskirtį arba suformuoti patalpas, kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą, kurio pagrindinė tikslinė paskirtis – kita. Remiantis Statybos įstatymu surašyti aktą apie pažeidimų pašalinimą ir iki 2011-09-10 informuoti statinių naudojimo priežiūros vykdytoją. Aktas adresuotas statinio naudotojui UAB „Baltisches Haus“, pasirašytas patikrinimą atlikusio Eugenijaus Bistricko ir jame dalyvavusio statinio techninio prižiūrėtojo Audriaus Pociaus.

Teisinis ginčo situacijos vertinimas ir išvados.

Administracinis teismas sprendžia ginčus dėl teisės viešojo administravimo srityje (ABTĮ 3 str. 1 d.). Teismas nevertina ginčijamo administracinio akto bei veiksmų (ar neveikimo) politinio ar ekonominio tikslingumo požiūriu, o tik nustato, ar konkrečiu atveju nebuvo pažeistas įstatymas ar kitas teisės aktas, *ar administravimo subjektas neviršijo kompetencijos, taip pat ar aktas (veika) neprieštaruoja tikslams bei uždaviniams, dėl kurių institucija buvo įsteigta ir gavo atitinkamus įgaliojimus (ABTĮ 3 str. 2 d.)*. Atsižvelgusi į šias nuostatas, kolegija nevertina skundžiamo akto politinio ar ekonominio tikslingumo požiūriu, o tik sprendžia, ar atsakovė, priimdama šioje byloje skundžiamą aktą, nepažeidė galiojančių teisės aktų reikalavimų.

Taigi sprendžiant ginčą, būtina įvertinti, ar skundžiamas aktas pagrįstas faktiniais duomenimis ir teisės normomis, t.y. ar akte nurodyti duomenys ir reikalavimai yra pakankami, pagrįsti ir teisėti, tam, kad pareiškėja juos įvykdytų akte nurodytais būdais, ar ginčo situacijoje atsakovė tinkamai laikėsi ir vykdė statinių naudojimo priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus.

Savivaldybių administracijos kompetencija, atliekant jai Statybos įstatymo 42 str. 1 d. 2 p. pavestą statinių naudojimo priežiūros funkciją, nustatyta šio įstatymo 42 str. 3 d. 1-7 punktuose bei

detalizuojama Statybos valstybinės priežiūros tvarkos aprašo, patvirtinto Aplinkos ministro 2010-09-28 įsakymu Nr. D1-829, 3.1.-3.25 punktuose.

Statinio priežiūra - šio ir kitų teisės aktų nustatytų techninių, organizacinių ir viešojo administravimo priemonių visuma vykdamas statinio techninę priežiūrą ir statinio naudojimo priežiūrą (Statybos įstatymo 2 str. 74 p.).

Statinio techninė priežiūra - statinio naudotojo organizuojama šio ir kitų įstatymų bei kitų teisės aktų nustatytų techninių, organizacinių priemonių visuma, užtikrinanti šio įstatymo 4 str. 1 d. (*Statinys (jo dalis) turi būti suprojektuotas ir pastatytas iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę užtikrintų šiuos esminius statinio reikalavimus: 1) mechaninio atsparumo ir pastovumo; 2) gaisrinės saugos; 3) higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos; 4) saugaus naudojimo; 5) apsaugos nuo triukšmo; 6) energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo*) nustatytus statinio esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę (Statybos įstatymo 2 str. 75 p.). Statinio techninę priežiūrą organizuoja statinio naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas statinio techninį prižiūrėtoją. Statinio techninis prižiūrėtojas, atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti įstatymo 4 str. 1 d. nustatyti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę (Statybos įstatymo 41 str. 1, 3 d.).

Statinio naudojimo priežiūra – viešojo administravimo subjekto atliekama kontrolė, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka šio ir kitų įstatymų bei kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus (Statybos įstatymo 2 str. 76 p.). Statinio paskirtis - statinio viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomus reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose (Statybos įstatymo 2 str. 77 p.).

Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai (taigi ir atsakovė) tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. *Viešojo administravimo subjektas, atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, turi teisę: 1) paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį, pareikalauti, kad statinio naudotojas imtųsi priemonių žmonėms apsaugoti, jei būtina, pareikalauti, kad būtų organizuota jų evakuacija, sustabdytas statinio naudojimas, uždrausta bet kokia veikla statinyje (jei reikia – ir statinio sklype ar teritorijoje); 2) nustatyti terminus visiems 1 punkte išvardytiems veiksams įvykdyti ir nedelsiant pranešti statinio savininkui (kai naudotojas nėra statinio savininkas); 3) kreiptis į policiją, kad būtų laikinai apribotas patekimas į statinio teritoriją ar patalpą, būtų sustabdyti vykdomi darbai, apribotas ar uždraustas transporto eismas, jei kyla pavojus aplinkai, viešajai tvarkai, asmens ar valstybės saugumui; 4) Administracinių teisės pažeidimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus, nagrinėti administracinių teisės pažeidimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba teikti administracinių teisės pažeidimų bylas teismui; 5) savo funkcijoms atlikti netrukdomai patekti į naudojamą statinį, išskyrus butus ir kitas gyvenamąsias patalpas, apžiūrėti jį, gauti su statinio naudojimu ir jo technine priežiūra susijusius dokumentus* (Statybos įstatymo 42 str. 2, 3 d.). Statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato Aplinkos ministerija (Statybos įstatymo 42 str. 6 d.).

Statinių naudojimo priežiūros tvarką, atliekant šią priežiūrą rengiamų statinių naudojimo priežiūros dokumentų formas ir informacijos apie atliktą priežiūrą teikimo tvarką, taip pat patalpų ir pastatų paskirties keitimo ir naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo reikalavimus nustato statybos techninis reglamentas STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“, patvirtintas Aplinkos ministro 2010-09-27 įsakymu Nr. D-825. Šio aprašo 8.1.-8.7. p. nustatyta, kad statinių naudojimo priežiūrą atliekantys subjektai: sudaro statinių, kurių priežiūrą atliks, naudotojų sąrašą; paskiria priežiūros vykdytojus; rengia seminarus; aprūpina priežiūros vykdytojus reikalinga dokumentacija; kontroliuoja priežiūros vykdytojų veiklą; atlieka statinių pripažinimo bešeimininkiais procedūras; pagal kompetenciją išduoda 9, 10 prieduose nustatytos

[Handwritten signature]

formos pažymas apie patalpų ar pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį – pagal viešojo administravimo subjekto pateiktus prašymus. Apžiūrėjęs statinį ar jo dalį priežiūros vykdytojas privalo nustatyti: ar statinys naudojamas pagal paskirtį; ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti inspekcijai; ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą (Aprašo 12.4.1.-12.4.4. p.); surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 2 priedas); jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) statinio naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti priežiūrą atliekančioje institucijoje (Aprašo 12.5. p.); nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti (Aprašo 12.6. p.); kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą (Aprašo 12.7. p.); statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą (Aprašo 12.8. p.); apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas) (Aprašo 13. p.).

Sistemiškai aiškinant virš išdėstytas teisės aktų nuostatas, reglamentuojančias atsakovės kompetenciją statinių naudojimo priežiūros srityje, šios priežiūros organizavimui ir atlikimui nustatytą tvarką, darytina išvada, kad atsakovė tokios priežiūros metu nustačiusi statinio techninės priežiūros trūkumus, kompetentinga reikalauti tokių trūkumų pašalinimo, kurie susiję su esminių statinio reikalavimų nesilaikymu ar pažeidimu.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT) yra ne kartą konstatavęs, kad Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio nuostatos reiškia, jog akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų reikalavimų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (žr. *LVAT 2008 m. birželio 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A756-700/2008*, *2009 m. balandžio 2 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A756-422/2009 ir kt.*).

Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnyje suformuluoti bendrieji aiškumo, teisėtumo, pagrįstumo bei motyvuotumo reikalavimai individualiam administraciniam aktui. Tokius reikalavimus turi atitikti visi viešojo administravimo funkcijas vykdančių subjektų sprendimai. Tačiau administracinių teismų praktikoje pripažįstama, kad byloje vertinant individualų administracinį aktą privalu atsižvelgti į konkretaus jį priėmusio viešojo administravimo subjekto veiklą, sprendimų priėmimo procedūras reglamentuojančius teisės aktus. Individualus administracinis aktas paprastai turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar laikantis tik iš dalies, pavyzdžiui, neįvardijant, kokiais teisės aktais remiantis ginčijamas administracinis aktas yra priimamas, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo, įgalinanti teismą, nagrinėjantį tokią bylą, skundžiamą viešojo administravimo subjekto individualų administracinį aktą panaikinti (žr. *LVAT 2008 m. lapkričio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-1898/2008*, *2008 m. gruodžio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A756-2036/2008*).

Atsižvelgiant į paminėtą teismo išvadą, individualiam administraciniam aktui keliamus reikalavimus, analizuojant ir vertinant skundžiamo akto turinį ir formą, laikytina, kad formalūs reikalavimai šio akto formai išlaikyti, tačiau jo turinys, o būtent jame suformuluotas ginčo reikalavimas, neatitinka atsakovės kompetencijos statinių naudojimo priežiūros srityje ir (ar) tokiais reikalavimais atsakovė akivaizdžiai viršija jai minėtais teisės aktais nustatytus įgalinimus ginčo priežiūros srityje. Šias aplinkybes teismas pripažįsta svarbiomis tam, kad panaikinti skundžiamo akto dalį ir ABTĮ 89 str. 2 d. pagrindu. Be to, tiriamuoju atveju iš skundžiamo akto turinio neaišku (akte nenurodyta), kokių konkrečių teisės aktų reikalavimų neatitinka ginčo patalpa ir (ar) kodėl šią patalpą reikalinga suformuoti kaip atskirą nekilnojamojo turto vienetą keičiant jos paskirtį į kita.

Atsakovės atsiliepimo motyvacija, jog *lošimų namai* priskiriami prie kitos paskirties pastatų, todėl ginčo patalpos, kuriose įrengtas lošimų punktas, akivaizdžiai naudojamos ne pagal paskirtį ir pan., neatitinka tikrovės. Iš priedo Nr. STOP 445/10/10 prie 2004-06-11 Negyvenamųjų patalpų subnuomos sutarties Nr. STOP 04/06 2 punkto matyti, kad ginčo patalpų paskirtis – lažybų organizavimas (b.l. 22). Atsakovė nepateikė jokių duomenų ar kitų įrodymų kokiu pagrindu teigia, jog ginčo patalpoje veikia lošimų namai, o ne lažybų punktas. Atkreiptinas atsakovės dėmesys į tai, kad minėtu 2010-11-25 Valstybinė lošimų priežiūros komisijos nutarimu Nr. N-291 UAB „Top Sport“ leista steigti *būtent lažybų punktą, o ne lošimų namus* (šiems steigti teisės aktais nustatyta kita tvarka) ginčo pastate, t.y Dariaus ir Girėno g. 11, Šilutės m., esančiose ginčo patalpose. Šis nutarimas galioja ir dabar (žr. <http://www.vlpk.lt/lt/losimu-organizatoriai/licencijos-leidimai/Lazybos/>). Pažymėtina, kad steigti lažybų punktą leidžiama Priežiūros komisijos nutarimu, o lažybų punktas gali pradėti savo veiklą kitą dieną po nutarimo leisti steigti lažybų punktą priėmimo, jeigu nutarime nenurodyta kitaip (žr. *Valstybinės lošimų priežiūros komisijos 2009-12-30 nutarimu Nr. N-437 patvirtintą Totalizatoriaus ir lažybų punktų steigimo tvarkos 5 p.*). Azartinių lošimų organizavimo sąlygas ir tvarką Lietuvos Respublikoje nustato Azartinių lošimų įstatymas (žr. *Valstybės Žinios, 2001, Nr. 43-1495*). Šio įstatymo 10 str. 2 d. 15 p., nustato draudimą organizuoti lošimus parduotuvėse, išskyrus lažybų ir totalizatoriaus punktų steigimą prekybos centruose, kurie pagal savo paskirtį yra pritaikyti ne vien parduotuvių veiklai ir kuriuose pagal projektinį išplanavimą yra įrengtos atskiros patalpos. Ginčo atveju teismas nevertina minėto lažybų punkto veiklos teisėtumo ginčo patalpose, nes tai nėra šios bylos dalykas, tačiau atkreipia dėmesį į tai, kad nustatytos faktinės aplinkybės patvirtina, kad ginčo patalpos yra pastate, kurio pagrindinė tikslinė naudojimo ir vyraujanti paskirtis yra prekybos, o šiame pastate esančios ginčo patalpos yra atskiros nuo kitų patalpų, turi atskirą įėjimą ir yra naudojamos lažybų punkto veiklai. Atsakovės argumentai dėl ginčo patalpų subnuomos sutarties negaliojimo ir pan., atmestini, kaip iš esmės nesusiję su bylos dalyku.

Išdėstytų ir įvertintų aplinkybių pagrindu, skundžiamo akto dalis teismo pripažintina neteisėta ir nepagrįsta, todėl naikintina ABTĮ 89 str. 1 d. 3 p. (skundžiamas aktas (ar jo dalis) gali būti panaikintas jeigu jis yra neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei sprendimo pagrįstumą) ir ABTĮ 89 str. 2 d. (skundžiamas aktas (ar jo dalis) gali būti panaikintas ir kitais pagrindais, kuriuos administracinis teismas pripažino svarbiais) pagrindais.

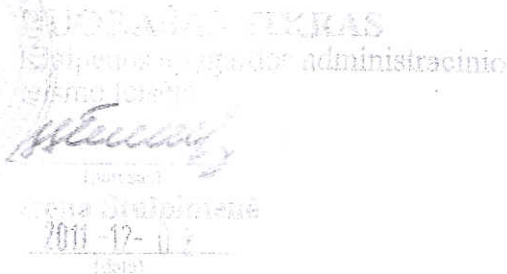
Remdamasis tuo, kas išdėstyta, ir vadovaudamasis Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 85-87 str., 88 str.1 d. 2 p., 89 str., teismas

n u s p r e n d ė :

pareiškėjos UAB „Baltisches Haus“ skundą tenkinti ir panaikinti atsakovės Šilutės rajono savivaldybės administracijos 2011-07-26 statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 808 dalį, kurioje konstatuojama, jog „Pastatas, išskyrus patalpas 1-54, nurodytas kadastrinėje byloje Nr. (registro Nr.) naudojamas pagal paskirtį“ ir reikalaujama „nutraukti patalpų 1-54, nurodytų kadastrinėje byloje Nr. (registro Nr.) naudojamų ne pagal paskirtį arba suformuoti patalpas, kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą, kurio pagrindinė tikslinė paskirtis - kita“.

Sprendimą per 14 dienų nuo paskelbimo dienos galima apskųsti Lietuvos vyriausiajam administraciniam teismui, paduodant apeliacinį skundą per Klaipėdos apygardos administracinį teismą arba tiesiogiai apeliacinės instancijos teismui.

Teisėjai



 Klaipėdos apygardos administracinio teismo teisėja

Irena Stulpinienė

Aušrelė Mažrimienė

Remigijus Arminas