

Dokumentas atspausdintas iš teismų praktikos paieškos sistemos INFOLEX.
Praktika (www.teismupraktika.lt)

Administracinė byla Nr. eA-241-556/2025
Teisminio proceso Nr. 3-61-3-08981-2022-5
Procesinio sprendimo kategorija 17.4
(S)

LIETUVOS VYRIAUSIASIS ADMINISTRACINIS TEISMAS

N U T A R T I S LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2025 m. gruodžio 10 d.
Vilnius

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Ramūno Gadliausko, Ričardo Piličiausko (kolegijos pirmininkas) ir Arūno Sutkevičiaus (pranešėjas),

teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal atsakovų uždarnosios akcinės bendrovės „Dubingiai diamond resort“ ir bendrovės Estageguru tagatisagent, OÜ apeliacinius skundus dėl Vilniaus apygardos administracinio teismo (nuo 2024 m. sausio 1 d. Regionų administracinis teismas) 2023 m. spalio 27 d. sprendimo administracinėje byloje pagal pareiškėjos Vilniaus apygardos prokuratūros prokurorės, ginančios viešąjį interesą, pareiškimą atsakovams Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos, uždarajai akcinei bendrovei „Dubingiai diamond resort“, bendrovei Estageguru tagatisagent OÜ (tretieji suinteresuoti asmenys – likviduojama dėl bankroto uždaroji akcinė bendrovė „Dubingių žirgynas“, valstybės įmonė Registrų centras, Vilniaus rajono 6-ojo notaro biuro notaras E. N.) dėl pažymų apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto panaikinimo, nebaigto statyti statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre panaikinimo, hipotekos dalių pripažinimo negaliojančiomis.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė:

I.

1. Pareiškėja Vilniaus apygardos prokuratūros prokurorė D. K., ginanti viešąjį interesą (toliau – ir prokurorė, pareiškėja), kreipėsi į teismą su pareiškimu, prašydama: 1) panaikinti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir Inspekcija) Rytų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamento išduotą 2020 m. liepos 15 d. pažymą apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių Nr. ACUB-00-200715-00420 (toliau – ir 2020 m. liepos 15 d. pažyma); 2) panaikinti Inspekcijos Rytų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamento išduotą 2021 m. sausio 29 d. pažymą apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių Nr. ACUB-20-210129-00312 (toliau – ir 2021 m. sausio 29 d. pažyma); 3) panaikinti Inspekcijos Vidurio Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamento išduotą 2021 m. liepos 1 d. pažymą apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių Nr. ACUB-20-210701-02025 (toliau – ir 2021 m. liepos 1 d. pažyma); 4) panaikinti Inspekcijos Vidurio Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamento išduotą 2022 m. balandžio 25 d. pažymą apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių Nr. ACUB-20-220425-01456 (toliau – ir 2022 m. balandžio 25 d. pažyma); 5) panaikinti nebaigto statyti pastato – sveikatingumo-paslaugų centro, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), žemės sklype, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Pastatas, Paslaugų paskirties pastatas), įregistravimą Nekilnojamojo turto registre; 6) pripažinti negaliojančiomis 2020 m. lapkričio 25 d. sutartinės hipotekos (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) (hipotekos identifikavimo kodas (duomenys neskelbtini)) dalį, kuria uždaroji akcinė bendrovė (toliau – ir UAB) „Dubingiai diamond resort“ įkeitė Pastatą, kreditoriui Estateguru tagatisagent OÜ (toliau – ir Estateguru) ir 2022 m. birželio 23 d. susitarimo dėl maksimaliosios hipotekos sutarties pakeitimo Nr. (duomenys neskelbtini) (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) dalį dėl Pastato įkeitimo ir išregistruoti nurodyto pastato hipoteką ir jos susitarimą iš Sutarčių ir teisių suvaržymo registro.

2. Pareiškimas grindžiamas šiais argumentais:

2.1. Patikrinusi Inspekcijos išduotos 2020 m. liepos 15 d. pažymos teisėtumą, Inspekcija surašė 2022 m. spalio 17 d. pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių patikrinimo aktą

Nr. UTA-73, kuriame konstatavo, kad 2020 m. liepos 15 d. pažyma išduota neteisėtai. Statytojo su 2020 m. liepos 15 d. prašymu buvo pateiktas projektuotojo UAB „BIO-RIDA“ parengto statinio projekto „Paslaugų paskirties sveikatingumo-paslaugų centras „Diamond Resort“ (duomenys neskelbtini), statybos projektas, 1 statybos etapas“ Nr. 2015-05/1-TP-AD (toliau – ir 2015 m. Projektas, Projektas) architektūrinės dalies techninis projektas. Pagal Inspekcijos viršininko 2016 m. birželio 8 d. įsakymu Nr. 1V-73 patvirtinto Pažymos apie statinio (-ių) statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių išdavimo tvarkos aprašo (toliau – ir Pažymos išdavimo aprašas) 4.2 punkto reikalavimus su 2020 m. liepos 15 d. prašymu nebuvo pateiktas darbo projektas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738 patvirtintu STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas. Projekto ekspertizė“ (toliau – ir STR 1.04.04:2017) 43 punkto nuostatomis, nepateikta konstrukcijų dalies projekto ekspertizė. Šiuo atveju pateikta UAB „Avinida“ 2020 m. liepos 10 d. parengta nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byla Nr. (duomenys neskelbtini), kurioje nenurodyti atstumai iki sklypo ribos.

2.2. Vadovaujantis 2020 m. liepos 15 d. pažymos išdavimo metu galiojusio Pažymos išdavimo aprašo 4.7 papunkčio nuostatomis, turėjo būti pateikta (-os) sklypo su statiniais geodezinė (-ės) nuotrauka (-os), jei statinių kadastro duomenų bylose nėra nurodyti atstumai nuo statinių iki sklypo ribų ir statinių aukštis. Pateiktoje 2020 m. liepos 10 d. kadastrinių matavimų bylos dalyje „Statinių išdėstymo planas“ nurodyti Paslaugų paskirties pastato pločio išoriniai matmenys vakarinėje pastato pusėje į pietinę Paslaugų paskirties pastato pusę ($8,78+8,02+0,6=17,40$ m), o 2015 m. Projekto dalies „Statinio konstrukcijos“ 3 laidos 0 brėžinį Nr. 2015-05/01-TP-SK-I „Rūsio, pamatų ir rostverkų planas“ nustatyta, kad šie Paslaugų paskirties pastato pločio matmenys vakarinėje pusėje į pietinę Paslaugų paskirties pastato pusę yra 15,09 m – Brėžinyje ašyje „1“ tarp ašių L-J ir 1-5 nurodytas matmuo – 15,09 m. Nebaigto statyti Pastato išoriniai pločio matmenys vakarinėje pusėje į pietinę Pastato pusę padidinti 2,31 m, tai yra daugiau kaip 1 metrą, taip pakeičiant Pastato laikančiųjų konstrukcijų išdėstymą ir Pastato vietą žemės sklype daugiau kaip 1 metrą. Šiuo atveju su 2020 m. liepos 15 d. prašymu nebuvo pateiktas naujas statybą leidžiantis dokumentas, privalomi pateikti dokumentai.

2.3. Patikrinusi Inspekcijos išduotos 2021 m. sausio 29 d. pažymos teisėtumą, Inspekcija surašė 2022 m. spalio 17 d. pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių patikrinimo aktą Nr. UTA-74, kuriame konstatavo, kad pažyma ACUB-20-210129-00312 išduota neteisėtai. Pagal 2021 m. sausio 21 d. UAB „Avinida“ parengtą

kadastrinių matavimų bylą (reg. Nr. (duomenys neskelbtini)), 19 procentų baigtumo statyti Paslaugų paskirties pastato (jo dalies) išoriniai matmenys vakarinėje paslaugų paskirties pastato pusėje į pietinę paslaugų paskirties pastato pusę padidinti apie 2,57 m ir rytinėje pastato pusėje (1-ame ir 2-ame aukštuose) apie 11,79 m, t. y. daugiau kaip 1 metrą, taip pakeičiant paslaugų paskirties pastato matmenis bei vietą žemės sklype daugiau kaip 1 metrą. Su 2021 m. sausio 28 d. prašymu nebuvo pateiktas naujas statybą leidžiantis dokumentas, nepateikta pakeisto projekto ekspertizė.

2.4. Patikrinusi Inspekcijos išduotos 2021 m. liepos 1 d. pažymos teisėtumą, Inspekcija surašė pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių patikrinimo aktą 2022 m. spalio 17 d. Nr. UTA-78, kuriame konstatavo, kad 2021 m. liepos 1 d. pažyma išduota neteisėtai. Kartu su 2021 m. birželio 28 d. prašymu buvo pateikta 2015 m. Projekto architektūrinė dalis. Taip pat pateikta Darbo projekto A laida. Vadovaujantis 2021 m. liepos 1 d. pažymos išdavimo metu galiojusio STR 1.04.04:2017 43 punkto nuostatomis, nepateikta Darbo projekto A laidos ekspertizė. Be to, palyginus 2021 m. birželio 1 d. sudarytos kadastro duomenų bylos (reg. Nr. (duomenys neskelbtini)) duomenis su 2015 m. Projekto duomenimis, pakeistas statinio laikančiųjų konstrukcijų išsidėstymas 2015 m. Projekto ašyje K tarp ašių 1 ir 9. Tarp kolonų, esančių ašyse L, K ir J, projekte numatytas atstumas – 6,85 m. Pateiktoje Darbo projekto A laidoje (brėžiniuose 2015-05/01-DP-SK_B-02 – 2015-05/01-DK-SK_B-05) ir 2022 m. balandžio 1 d. kadastro duomenų byloje atstumas tarp kolonų, esančių L ir K, ašyje – 8,16 m, t. y. atstumas pakito – 1,31 m. 2015 m. Projekto, pagal kurį išduotas 2015 m. rugsėjo 11 d. leidimas Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – ir 2015 m. rugsėjo 11 d. leidimas, Statybos leidimas), 2 ir 3 aukšto plano brėžiniuose tarp ašių J ir 1-5 ir tarp ašių J ir 9-10 nenumatyti statinio išorės matmenų pakeitimai, kurie nurodyti 2021 m. birželio 1 d. sudarytoje kadastro duomenų byloje ir Darbo projekto A laidoje (brėžiniuose 2015-05/01-DP-SK_B-02 – 2015-05/01-DK-SK_B-05). Lyginant 2021 m. birželio 1 d. kadastro duomenų bylos duomenis su 2015 m. Projekto duomenimis, statinio išorės matmenys (ilgis, plotis) paslaugų paskirties pastato pietinio fasado pusėje keičiami – 2,69 m (plotis) ir 29,32 m (ilgis). Taip pat nustatyta, kad statinio dalyje 2 ir 3 aukšte paslaugų paskirties pastato išoriniai matmenys pakeisti į 11,90 m (plotis) (turėtų būti 12,06 m) ir 34,47 m (ilgis) (turėtų būti 34,23 m). Pietrytinėje statinio dalyje statybos darbai yra numatyti 2015 m. projekto 2 statybos etapo sprendiniuose, kuriems nėra išduotas statybą leidžiantis dokumentas. Su 2021 m. birželio 28 d. prašymu nebuvo pateiktas naujas statybą leidžiantis dokumentas, nepateikta pakeisto projekto ekspertizė.

2.5. Patikrinusi Inspekcijos išduotos 2022 m. balandžio 25 d. pažymos teisėtumą, Inspekcija pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių patikrinimo akte 2022 m. spalio 17 d. Nr. UTA-76 nustatė, kad pažyma ACUB-20-220425-01456 išduota neteisėtai. Pagal Pažymos išdavimo aprašo reikalavimus buvo pateiktas 2015 m. Projekto architektūrinės dalies techninis projektas. Pateikta UAB „Pavliidi ir Ko“ parengto Paslaugų paskirties sveikatingumo paslaugų centro „Diamond Resort“ (duomenys neskelbtini), statybos projekto statinio konstrukcijų dalis, darbo projekto A laida. Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 43 punkto nuostatomis, nepateikta Darbo projekto A laidos ekspertizė. Pateikta 2021 m. birželio 21 d. geodezinė kontrolinė nuotrauka, kurios duomenys neatitinka 2022 m. balandžio 1 d. sudarytos kadastro duomenų bylos Nr. (duomenys neskelbtini) duomenų, t. y. geodezinėje nuotraukoje neparodyti statybos darbai, atlikti paslaugų paskirties pastato pietinėje ir šiaurės vakarų pusėse. Su 2022 m. balandžio 21 d. prašymu pateiktas statinio statybos civilinės atsakomybės privalomasis draudimas galiojo iki 2021 m. liepos 1 d., t. y. su 2022 m. balandžio 21 d. prašymu nebuvo pateiktas statinio statybos civilinės atsakomybės privalomasis draudimas nuo 2021 m. liepos 1 d. iki 2022 m. balandžio 21 d. prašymo pateikimo datos. Be to, 2015 m. Projekto, pagal kurį išduotas 2015 m. rugsėjo 11 d. leidimas, 2 ir 3 aukšto plano brėžiniuose tarp ašių J ir 1-5 ir tarp ašių J ir 9-10 nenumatyti statinio išorės matmenų pakeitimai, kurie nurodyti su 2022 m. balandžio 21 d. prašymu pateiktuose dokumentuose – 2022 m. balandžio 1 d. kadastro duomenų byloje ir Darbo projekto A laidoje (brėžiniuose 2015-05/01-DP-SK_B-02 – 2015-05/01-DK-SK_B-05). Lyginant 2022 m. balandžio 1 d. kadastro duomenų bylos duomenis su 2015 m. projekto duomenimis, statinio išorės matmenys (ilgis, plotis) paslaugų paskirties pastato pietinio fasado pusėje keičiami – 2,69 m (plotis) ir 29,32 m (ilgis). Taip pat nustatyta, kad statinio dalyje 2 ir 3 aukšte paslaugų paskirties pastato išoriniai matmenys pakeisti: 11,90 m (plotis) (turėtų būti 12,06 m) ir 34,47 m (ilgis) (turėtų būti 34,23 m). Su 2022 m. balandžio 21 d. prašymu Inspekcijai nebuvo pateiktas naujas statybą leidžiantis dokumentas, nepateikta pakeisto projekto ekspertizė.

2.6. Inspekcija minėtas pažymas išdavė neteisėtai, kadangi nebuvo pateikti visi privalomi pateikti dokumentai ir su esminiais nukrypimais nuo 2015 m. Projekto, pagal kurį išduotas statybos leidimas, sprendinių, pakeitus pastato išorės matmenis virš 1 m, iki 1 m pakeitus statinio vietą žemės sklype, pakeitus statinio laikančiųjų konstrukcijų išdėstymą statinio viduje, kuriuos pakeitus reikėjo gauti naują statybos leidimą.

2.7. Panaikinus neteisėtas pažymas ir jų pagrindu nekilnojamojo daikto – Pastato – registraciją Nekilnojamojo turto registre, reikalinga pašalinti ir teises pasekmes – pripažinti negaliojančiomis sutartinės hipotekos ir susitarimo dėl sutartinės hipotekos dalis. Įvertinus tai, kad pažymos, kurių pagrindu Nekilnojamojo turto registre įregistruotas Pastatas ir UAB „Dubingiai diamond resort“ (toliau – ir Statytojas) nuosavybės teisės į jį, buvo išduotos neteisėtai, UAB „Dubingiai diamond resort“, nebūdama teisėta šio daikto savininke, ginčijama sutartinės hipotekos sutartimi nepagrįstai užtikrino skolininkės UAB „Dubingių žirgynas“ prievolių kreditoriui Estateguru tagatisagentui OÜ įvykdymą, todėl sutartinės hipotekos dalis ir susitarimo dėl sutartinės hipotekos dalis dėl pastato laikytinos prieštaraujančiomis imperatyvioms įstatymo normoms (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 4.37 str., 4.185 str., 4.186 str.) ir pripažintinos niekinėmis ir negaliojančiomis nuo sudarymo momento (CK 1.80 str. 1 d.), o hipoteka ir jos susitarimas išregistruotini iš registro (CK 4.197 str. 6 d.).

2.8. Pabrėžtina, kad Pastatas – sudėtingos konstrukcijos paslaugų, viešbučių paskirties sveikatingumo centras. Pagal aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 1 priedą Pastatas priskirtinas prie visuomeninės paskirties pastatų, kurie skirti visuomenės poreikiams tenkinti, grupei. Šiuo atveju Prokurorės reikalavimai dėl viešojo intereso gynimo reiškiami siekiant užtikrinti, kad nuosavybės teisė į visuomeninės paskirties statinį būtų įgyta laikantis įstatymų, kad būtų pašalinti statybos pažeidimai visuomeninės paskirties pastate, kad būtų išvengta galimos statinių griūties rizikos. Kartu siekiama užtikrinti, kad būtų įgyvendinti visuomenės interesai būti informuotiems apie statybą ir dalyvauti statybos procese planuojant visuomeninės paskirties statinio statybą.

3. Atsakovas Inspekcija atsiliepime prašė Prokurorės pareiškimą tenkinti. Inspekcija nurodo, kad su pareiškėjos pareiškimu sutinka, ir prašo jį patenkinti. Inspekcija atsiliepime nurodė, kad:

3.1. Atsižvelgiant į statomo pastato visuomeninę paskirtį, taip pat siekiant, kad nurodyto pastato statybos būtų vykdomos laikantis teisės aktuose nustatytų reikalavimų, kartu užtikrinant, kad asmenų nuosavybės teisė į pastatą būtų įgyta teisėtai, nagrinėjamu atveju neabejotinai egzistuoja viešasis interesas, kuris byloje yra ginamas subjekto – prokuroro, kuriam įstatymas suteikia išimtinę teisę kreiptis į teismą dėl viešojo intereso pažeidimų pašalinimo. Inspekcija, atlikusi pažymų patikrinimą ir nustačiusi, kad pažymos išduotos pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, nedelsdama kreipėsi į

pareiškėją su prašymu ginti viešąjį interesą ir kreiptis į teismą dėl ginčo pažymų panaikinimo.

3.2. Statytojo 2020 m. liepos 15 d. prašymas neatitiko Pažymos išdavimo aprašo nuostatų, t. y. su nurodytu prašymu nebuvo pateikti visi Pažymos išdavimo aprašo 4 punkte privalomi pateikti dokumentai, o vykdant statybas, pakeitus esminius 2015 m. Projekto sprendinius, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 43 punkto nuostatomis, buvo privaloma atlikti ekspertizę ir rengti naujos laidos projektą, kuriam atitinkamai turėjo būti gautas naujas statybą leidžiantis dokumentas. Statytojui neatlikus nurodytų veiksmų ir atitinkamai pateikus nurodytų teisės aktų nuostatas neatitinkantį 2020 m. liepos 15 d. prašymą, 2020 m. liepos 15 d. pažyma negalėjo būti išduota, todėl prokurorės reikalavimas panaikinti pažymą yra pagrįstas.

3.3. Kartu su 2021 m. sausio 28 d. prašymu nebuvo pateikti duomenys apie atliktą pakeisto projekto ekspertizę, taip pat, vykdant statybas pakeitus esminius pastato sprendinius, nebuvo gautas naujas statybą leidžiantis dokumentas, atitinkamai patikslintame pareiškime dėstomi argumentai dėl 2021 m. sausio 29 d. pažymos neteisėtumo laikytini pagrįstais.

3.4. Atliekant 2020 m. spalio 17 d. pažymos išdavimo teisėtumo patikrinimą, nustatyta, kad kartu su 2021 m. birželio 28 d. prašymu buvo pateikta 2015 m. Projekto architektūrinė dalis, taip pat pateikta Darbo projekto A laida. Tačiau esant anksčiau nustatytiems aplinkybėms dėl esminių projekto sprendinių pakeitimo vykdant statybas ir vadovaujantis anksčiau minėtomis STR1.04.04:2017 43 punkto nuostatomis, nustatyta, kad nebuvo atlikta projekto ekspertizė ir nebuvo gautas naujas statybą leidžiantis dokumentas. Nurodyti duomenys patvirtina, kad 2020 m. spalio 17 d. pažyma išduota pažeidžiant anksčiau nurodytas teisės aktų nuostatas ir prokurorės pareiškime keliamas reikalavimas dėl jos panaikinimo yra pagrįstas.

3.5. Pakeitus statinio ar jo dalių išorės matmenis daugiau nei 1 m, t. y. pakeitus esminius statinio projekto sprendinius, vadovaujantis STR 1.04.04:2017 43 punkto nuostatomis, turėjo būti parengta nauja projekto laida, atlikta pakeisto projekto ekspertizė, pakeistam projektui gautas naujas statybą leidžiantis dokumentas. Su 2022 m. balandžio 21 d. prašymu nebuvo pateiktas naujas statybą leidžiantis dokumentas, nepateikti 2015 m. Projekto ekspertizės duomenys. Be to, patikrinimo metu nustatyta, kad su 2022 m. balandžio 21 d. prašymu pateiktas statinio statybos civilinės atsakomybės privalomasis draudimas galiojo iki 2021 m. liepos 1 d., o pateiktas statinio statybos techninio prižiūrėtojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas galiojo iki 2020 m. lapkričio 30 d., t. y. su 2022 m. balandžio 21 d. prašymu nebuvo pateiktas statinio statybos techninio prižiūrėtojo civilinės atsakomybės privalomasis

draudimas nuo 2020 m. lapkričio 30 d. iki 2022 m. balandžio 21 d., t. y. prašymo pateikimo datos. Taip pat nepateikti šių dokumentų apmokėjimą patvirtinantys duomenys, taip pažeidžiant Pažymos išdavimo aprašo 4.11.2 papunkčio nuostatas. Taigi, 2022 m. balandžio 25 d. pažyma išduota pažeidžiant anksčiau nurodytas teisės aktų nuostatas, todėl turi būti panaikinta.

3.6. Statytojo UAB „Dubingiai diamond resort“ nuosavybės teisė į pastatą įregistruota šiuo pareiškimu prašomų panaikinti neteisėtai išduotų pažymų pagrindu ir, panaikinus nuosavybės teisės į pastatą teisinę registraciją, hipotekos nustatymas pastatui yra negalimas ir neatitinka imperatyvių CK nuostatų. Atsižvelgiant į nurodytus argumentus, prokurorės prašymas dėl hipotekos ir susitarimo dėl hipotekos pakeitimo panaikinimo turėtų būti patenkintas.

4. Atsakovas bendrovė Estateguru tagatisagent OÜ atsiliepime prašė pareiškimą atmesti. Estateguru paaiškino, kad:

4.1. Pažymų išdavimas nepažeidė viešojo intereso, kadangi ginčo pastato statybos savaime nėra neteisėtos. Pastato statyba žemės sklype yra galima, kadangi nei prokurorė, nei Inspekcija nekvestionuoja statytojui išduoto statybos leidimo teisėtumo ir nereikalauja jį panaikinti. Todėl, nors vykdant pastato statybos darbus, tikėtina, buvo nukrypta nuo 2015 m. Projekto sprendinių, tačiau nukrypimai itin nežymūs, Inspekcijos išduotomis pažymomis patvirtinus tokius pastato statybos darbus, savaime nebuvo ir nėra pažeistas viešasis interesas, kadangi statytojas tokius pastato statybos darbus gali įteisinti. Inspekcija dar 2022 m. gruodžio 9 d. Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ (toliau – ir Infostatyba) yra pateikusi pranešimą, kurio pagrindu Pastatui yra įregistruota savavališkos statybos žyma. Atsižvelgus į tai ir vadovaujantis Priežiūros įstatymo 14 straipsniu, statytojas turi teisę parengęs naujos laidos projektą, kuriame būtų perprojektuoti nustatyti esminių 2015 m. Projekto sprendinių pakeitimai vykdant pastato statybos darbus bei pagal šį naujos laidos projektą gavus naują statybą leidžiantį dokumentą, įteisinti pažymomis patvirtinus pastato statybos darbus bei toliau tęsti pastato statybos darbus.

4.2. Prokuroras pareiškime nenurodo jokių argumentų, kaip reiškiami reikalavimai (panaikinti pažymas ir Pastato registraciją Nekilnojamojo turto registre bei pripažinti negaliojančia hipotekos dalį) apgintų viešąjį interesą ir būtų proporcinga deklaruojamiems tikslams.

4.3. Dėl aplaidžių Inspekcijos pareigūnų veiksmų išduodant pažymas, būtų panaikinta statytojo nuosavybės teisė į pastatą ir hipotekos kreditoriaus daiktinė teisė, o tai lemtų ne tik hipotekos kreditoriaus daiktinės teisės išnykimą, tačiau taip pat paskolos davėjų teisių ir teisėtų interesų pažeidimą,

todėl prokurorės pasirinktas teisių gynimo būdas yra neproporcingas. Šiuo atveju pažymų panaikinimas, kai tokio reikalavimo patenkinimas neleistų apginti neva pažeisto intereso, būtų savitiksli.

4.4. Sudarant hipotekos sutartį, nebuvo jokių suvaržymų ir (ar) apribojimų įkeisti pastatą hipotekos kreditoriui, prokurorė pareiškime taip pat nenurodo jokių hipotekos sutarties negaliojimo pagrindų, todėl pasikeitus pastato teisiniam statusui, t. y. pripažinus, jog pastatas (jo dalis) yra pastatytas pažeidžiant 2015 m. Projekto sprendinius, darytina išvada, kad nėra jokių teisinių pagrindų pripažinti negaliojančia hipotekos sutarties dalį ir susitarimą dėl hipotekos, kadangi toks pastato teisinio statuso pasikeitimas lemia tik draudimą naudotis ar disponuoti pastatu. Be to, prokurorės pareiškimo reikalavimų patenkinimas padarys gerokai didesnę žalą kitoms viešojo intereso sferoms, kadangi paskolų davėjai ir (ar) hipotekos kreditorius įgis teisę iš valstybės biudžeto reikalauti žalos atlyginimo.

4.5. Pareiškėjo pasirinktas neva pažeisto viešojo intereso gynimo būdas, nesiejant jo su atitinkamų materialinių teisinių padarinių pašalinimu ir tuo pačiu pradinės situacijos (iki Pastato statybos darbų) atstatymu, yra nepagrįstas, prieštarauja Priežiūros įstatymo 14 straipsniui. Be to, prokurorės pareikšti reikalavimai nėra proporcingi siekiamam tikslui pasiekti, taip pat neapgintų viešojo intereso, tačiau hipotekos kreditoriui ir tuo pačiu grupei paskolos davėjų (19 135 asmenų, kurie sutelktinio finansavimo tvarka suteikė lėšas UAB „Dubingių žirgynas“) lemtų didžiulis nuostolius, kadangi būtų panaikinta teisė atgauti paskolintas lėšas iš Pastato.

4.6. Vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo suformuota praktika tokio pobūdžio bylose (žr. 2022 m. kovo 30 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-989-502/2022) tais atvejais, kai Inspekcija iš esmės siekia pašalinti viešosios valdžios institucijos galimai padarytą klaidą, nulemtą galimai netinkamo valstybės tarnautojo pareigų vykdymo, riziką, atsirandančią dėl valstybės institucijos klaidų, privalo prisiimti pati valstybė, ir klaidų negalima taisyti suinteresuotų asmenų sąskaita. Kartu pažymėtina, kad prokurorės pareiškime turėtų būti nurodytos hipotekos kreditoriaus ir paskolų davėjų praradimų, kurių atsiradimą lėmė neteisėti Inspekcijos pareigūnų veiksmai išduodant pažymas, kompensavimo (žalos atlyginimo) priemonės. Todėl pareiškimas atmestinas remiantis vien šiuo pagrindu.

5. Trečiasis suinteresuotas asmuo valstybės įmonė (toliau – ir VĮ) Registrų centras atsiliepiame prašė sprendimą priimti teismo nuožiūra. Registrų centras paaiškino, kad šiuo atveju visi Nekilnojamojo turto registro įrašė Nr. (duomenys neskelbtini) įrašyti duomenys apie pastatą ir nuosavybės teises į jį atitinka dokumentus, kurių pagrindu šie duomenys buvo įrašyti (t. y. ginčijamas

pažymas), todėl laikomi teisingais ir išsamiais, kol pažymos nėra nugincytos įstatymų nustatyta tvarka, o pareiškėjos pareiškimė išdėstytas reikalavimas panaikinti pastato įregistravimą Nekilnojamojo turto registre yra išvestinio pobūdžio reikalavimas kitų (pagrindinių) pareiškimė išdėstytų reikalavimų (panaikinti pažymas) atžvilgiu.

II.

6. Vilniaus apygardos administracinis teismas 2023 m. spalio 27 d. sprendimu pareiškėjos pareiškimą tenkino, t. y. panaikino skundžiamas pažymas apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių, Pastato įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, pripažino negaliojančiomis 2020 m. lapkričio 25 d. sutartinės hipotekos (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) (hipotekos identifikavimo kodas (duomenys neskelbtini)) dalį, kuria UAB „Dubingiai diamond resort“ įkeitė Pastatą kreditoriui Estateguru, ir 2022 m. birželio 23 d. susitarimo dėl maksimaliosios hipotekos sutarties pakeitimo Nr. (duomenys neskelbtini) (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) dalį dėl Pastato įkeitimo ir išregistruoti nurodyto pastato hipoteką ir jos susitarimą iš sutarčių ir teisių suvaržymo registro.

7. Teismas nustatė šias bylai reikšmingas aplinkybes:

7.1. Infostatyba duomenimis Molėtų rajono savivaldybės administracija 2015 m. rugsėjo 11 d. išdavė leidimą statyti statinį Nr. (duomenys neskelbtini), kuriuo suteikta teisė UAB „Dubingiai diamond resort“ pagal projektuotojos UAB „BIO-RIDA“ parengtą statinio projektą Nr. 2015-05/1-TP-AD „Paslaugų paskirties sveikatingumo–paslaugų centras „Diamond Resort“ (duomenys neskelbtini), statybos projektas, 1 statybos etapas“ statyti ypatingosios kategorijos paslaugų paskirties pastatą.

7.2. Dėl ginčo objekto – Pastato – statybos Inspekcijos pareigūnai patvirtino šias pažymas apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių: 2020 m. liepos 15 d. pažymą, 2021 m. sausio 29 d. pažymą, 2021 m. liepos 1 d. pažymą ir 2022 m. balandžio 25 d. pažymą.

7.3. Inspekcija, vadovaudamasi Pažymos išdavimo tvarkos aprašu, atliko pažymų išdavimo teisėtumo patikrinimus, kurių tikslas nustatyti, ar pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių (kurias išduoda Inspekcija) išduotos teisėtai, ar atitinka Priežiūros įstatymo, Pažymos išdavimo aprašo ir kitų pažymų išdavimo metu galiojusių teisės aktų nuostatas.

7.4. Inspekcija, nustačiusi, kad pažymos išduotos neteisėtai ir šiuos duomenis užfiksavusi patikrinimo aktuose, 2022 m. lapkričio 10 d. raštu Nr. 2D-

20296 pateikė prašymą Vilniaus apygardos prokuratūrai ir Kauno apygardos prokuratūrai, ginant viešąjį interesą ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos prokuratūros įstatymo 19 straipsnio nuostatomis, kreiptis į teismą dėl pažymų panaikinimo.

8. Teismas akcentavo sąlygas, kurioms esant ginamas viešasis interesas, analizavo Prokuratūros įstatymo 19 nuostatas. Buvo atkreiptas dėmesys, kad Lietuvos įstatymų leidėjas nepateikia viešojo intereso apibrėžimo ir teismas kiekvieną kartą turi ad hoc (esant konkrečiai situacijai) nustatyti viešojo intereso buvimo faktą.

9. Teismas analizavo aktualias statybos procesą reguliuojančias teisės normas, pabrėžė, kad jos yra imperatyvios viešosios teisės normos, taigi, statytojas, įgyvendindamas savo privatų interesą, turi jį suderinti su viešaisiais tikslais, nepažeisti kitų asmenų teisių ir interesų. Atsižvelgęs į teismų praktiką ir teisinio reguliavimo imperatyvumą, teismas darė išvadą, kad šiuo reguliavimu juo siekiama apsaugoti pamatines, visai visuomenei ir valstybei svarbias vertybes, o šių nuostatų pažeidimas yra viešasis interesas, kurį prokuroras privalo ginti pasinaudodamas priemonėmis, nustatytomis Prokuratūros įstatymo 19 straipsnio 3 dalyje.

10. Teismas atkreipė dėmesį, kad Statybos įstatymo 521 straipsnio 1 dalies 2, 5 ir 6 punktuose nustatyta, jog su statyba susijusį viešąjį interesą sudaro statyba visuomeninės paskirties statiniuose, visuomenės informavimas ir jos dalyvavimas priimant sprendimus, galima statinių griūtis rizika. Teismas konstatavo, kad ginčo pastatas yra sudėtingos konstrukcijos paslaugų, viešbučių paskirties sveikatingumo centras, kuris pagal STR 2.02.02:2004 nuostatas priklauso visuomeninės paskirties pastatų, skirtų visuomenės poreikiams tenkinti, grupei. Teismas pripažino, kad prokurorės reiškiamu reikalavimu dėl viešojo intereso gynimo siekiama užtikrinti, kad nuosavybės teisė į visuomeninės paskirties statinį būtų įgyta laikantis įstatymų, pašalinti statybos pažeidimus visuomeninės paskirties pastate, išvengti galimos statinių griūtis rizikos. Kartu siekiama užtikrinti, kad būtų įgyvendinti visuomenės interesai būti informuotiems apie statybą ir dalyvauti statybos procese planuojant visuomeninės paskirties statinio statybą.

11. Teismas analizavo Priežiūros įstatymo 17 straipsnį, Inspekcijos viršininko 2013 m. sausio 16 d. įsakymu Nr. IV-1021 patvirtinto Statybos užbaigimo aktų, deklaracijų apie statybos užbaigimą ir pažymų apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių tikrinimo tvarkos aprašo (toliau – ir Tikrinimo tvarkos aprašas) nuostatas. Buvo konstatuota, kad ginčijamos pažymos yra išduotos Inspekcijos pareigūnų, todėl Inspekcija, esant pareiškėjo ir atsakovo sutapčiai, negalėjo kreiptis į teismą dėl pažymų

panaikinimo, todėl pagal minėto aprašo nuostatas teisėtai ir pagrįstai kreipėsi į prokuratūrą, kad ši ginčytų dokumentus, pažeidžiančius viešąjį interesą.

12. Teismas darė išvadą, kad prokurorė, vadovaudamasi Prokuratūros įstatymo 19 straipsnio 1 dalyje įtvirtintais kriterijais, turėjo pagrindą gindama viešąjį interesą kreiptis į teismą su pareiškimu dėl pažymų panaikinimo, nebaigto statyti statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre panaikinimo, hipotekos sandorių dalių pripažinimo negaliojančiomis ir hipotekos išregistravimo.

13. Teismas konstatavo, kad prokurorė į teismą kreipėsi nepraleidusi Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ir ABTĮ) 29 straipsnyje nustatyto vieno mėnesio pareiškimo padavimo termino. Teismas taip pat pažymėjo, kad ginče dominuoja administraciniai teisiniai santykiai ir ginčas turi būti nagrinėjamas administraciniame teisme.

14. Pasisakydamas dėl to, ar pagrįstai statytojui buvo išduotos ginčo pažymos, teismas pabrėžė, kad pagal Priežiūros įstatymo 17 straipsnio 3 dalies nuostatas pažyma neišduodama, jeigu nepateikti visi privalomi pateikti dokumentai. Teismas analizavo šias įstatymo nuostatas įgyvendinančio Pažymos išdavimo aprašo nuostatas (4–5 p. ir 8 p.).

15. Iš į bylą pateikto Nekilnojamojo turto registro išrašo (registro Nr. (duomenys neskelbtini)) buvo nustatyta, kad išduotų pažymų pagrindu įregistruota statytojo nuosavybės teisė į nebaigtos statybos ypatingos kategorijos pastatą – sveikatingumo-paslaugų centrą, kurio paskirtis – paslaugų. Teismo vertinimu, bylos duomenys patvirtino, jog Inspekcija, vadovaudamasi Pažymos išdavimo aprašu, atliko pažymų išdavimo teisėtumo patikrinimus, kurių tikslas nustatyti, ar pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių (kurias išduoda Inspekcija) išduotos teisėtai, ar atitinka Priežiūros įstatymo, Pažymos išdavimo tvarkos aprašo ir kitų, pažymų išdavimo metu galiojusių, teisės aktų nuostatas.

16. Išanalizavęs byloje esančius įrodymus, dokumentaciją, kuri privalo būti pateikta pagal Pažymos išdavimo aprašo reikalavimus (teismas išsamiai detalizavo aplinkybes, susijusias su kiekvienos ginčo pažymos išdavimu, teiktais prašymais, dokumentais), teismas darė išvadą, kad statytojo teikti prašymai neatitiko teisės aktų reikalavimų, todėl ginčijamos pažymos (t. y. 2020 m. liepos 15 d. pažyma, 2021 m. sausio 29 d. pažyma, 2021 m. liepos 1 d. pažyma ir 2022 m. balandžio 25 d. pažyma) apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių jam negalėjo būti išduotos.

17. Atsižvelgdamas į Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo jurisprudenciją, teismas pažymėjo, kad jei neteisėti administraciniai aktai jau yra sukėlę materialinių teisinių padarinių, vien administracinio akto

panaikinimas, nesiejant to su atitinkamų materialinių teisinių padarinių pašalinimu, savaime neleistų apginti viešojo intereso.

18. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 39 straipsniu, teismas konstatavo, kad pažyma apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių yra reikalinga įregistruoti nebaigtą statyti ar rekonstruoti statinį ir daiktines teises į jį Nekilnojamojo turto registre. Pagal Pažymų išdavimo aprašo 15 punkto nuostatas, būtent pažyma apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių yra pagrindas įregistruoti statinį (-ius) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre. Teismas sprendė, kad panaikinus neteisėtas pažymas, būtina panaikinti ir jų pagrindu kilusias teises pasekmes – atliktą nekilnojamojo daikto – Pastato –registraciją Nekilnojamojo turto registre.

19. Pasisakydamas dėl reikalavimo pripažinti hipotekos dalis negaliojančiomis, teismas nustatė, kad 2020 m. lapkričio 25 d. sutartine hipoteka (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) (hipotekos identifikavimo kodas (duomenys neskelbtini)) įkaito davėjas UAB „Dubingiai diamond resort“ įkeitė Pastatą kreditoriui Estageguru ir 2022 m. birželio 23 d. susitarimu dėl maksimalios hipotekos sutarties pakeitimo Nr. (duomenys neskelbtini) (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) šalys padidino Sutartinėje hipotekoje nurodytą maksimalia hipoteka užtikrintą įsipareigojimų sumą. Įvertinęs tai, kad pažymos buvo išduotos neteisėtai, UAB „Dubingiai diamond resort“ daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota taip pat neteisėtai, teismas nurodė, kad UAB „Dubingiai diamond resort“ ginčijama sutartinės hipotekos sutartimi nepagrįstai užtikrino skolininko UAB „Dubingių žirgynas“ prievolių kreditoriui Estageguru įvykdymą. Atsižvelgęs į tai, teismas sutartinės hipotekos dalis ir susitarimo dėl sutartinės hipotekos dalis dėl Pastato laikė prieštaraujančiomis imperatyvioms įstatymo normoms (CK 4.37, 4.185, 4.186 str.), todėl pripažino niekinėmis ir negaliojančiomis nuo sudarymo momento (CK 1.80 str. 1 d.), o hipoteka ir jos susitarimas išregistruotini iš Nekilnojamojo turto registro (CK 4.197 str. 6 d.).

20. Dėl atsakovų UAB „Dubingiai diamond resort“ ir Estageguru argumentų, kad, jų teigimu, UAB „Dubingiai diamond resort“ atlieka veiksmus, kuriais siekia įteisinti savavališką statybą, o tai paneigia prokurorės reikalavimų pagrįstumą ir proporcingumą, teismas pažymėjo, kad tai, jog atsakovas (statytojas) turi galimybę (siekia) įteisinti savavališką statybą, nepaneigia aplinkybės, jog pažymos išduotos neteisėtai, kadangi vadovaujantis bendruoju teisės principu neteisės pagrindu teisė neatsiranda (ex injuria jus non oritur).

21. Teismas nurodė, kad šiuo atveju neteisėtai išduotų pažymų ir jų pagrindu kilusių teisinių pasekmių panaikinimas neužkerta kelio statytojui,

atsižvelgus į teisinį reguliavimą, įteisinti atliktus Pastato statybos darbus. Teismas darė išvadą, kad aptariamais atsakovų argumentais nepaneigiamas prokurorės pareiškimo reikalavimų pagrįstumo ir jų proporcingumo.

22. Kartu teismas pažymėjo, kad Estageguru atsiliepime cituojama Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo nutartis administracinėje byloje Nr. eA-989-502/2022, kurioje pasisakyta dėl būtinumo pareiškėjos pareiškime nurodyti praradimų kompensavimo priemonės, nagrinėjamoje situacijoje netaikytina, kadangi minima byla nuo nagrinėjamos skiriasi faktinėmis aplinkybėmis.

23. Nurodęs, kad dėl kitų šalių argumentų, kurie nelaikytini esminiais, teismas nepasisakys, teismas prokurorės pareiškimą tenkino.

III.

24. Atsakovas UAB „Dubingiai diamond resort“ apeliaciniame skunde prašo panaikinti Vilniaus apygardos administracinio teismo 2023 m. spalio 27 d. sprendimą ir perduoti bylą nagrinėti bendrosios kompetencijos teismui arba priimti naują sprendimą ir prokurorės pareiškimą atmesti.

25. Apeliacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

25.1. Byla buvo išnagrinėta pažeidžiant rūšinio teisingumo taisykles, todėl šis pažeidimas yra pagrindas sprendimą panaikinti. Byloje neginčytinai nustatyta, kad prokurorė reikalavimą ginti viešąjį interesą grindžia statybos procesą reglamentuojančių teisės normų pažeidimu, t. y. ginčas kilo iš statybos teisinių santykių, kurie savo esme yra civiliniai teisiniai santykiai, nežiūrint į tai, kad juose dalyvauja valdžios viešojo administravimo subjektai.

25.2. Kadangi ginčijamos pažymos buvo išduotos jau pradėjus statybą ir jomis buvo nustatyti tam tikri juridiniai faktai bei įvykiai (statybų baigtumo procesas ir kt.), tai joms ginčyti ir teisingumas turėjo būti nustatytas taikant Statybos įstatymo 33 straipsnio 1 dalyje numatytą teisės normos analogiją – viešojo intereso gynimui kreipiantis su ieškiniu į bendrosios kompetencijos teismą (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 3 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-1075/2022).

25.3. Atsižvelgiant į tai, kad valstybėje egzistuoja vieninga teisminė praktika, paminėta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis priimta aiškinant ir taikant bendrąsias rūšinio teisingumo taisykles ginčiuose, kylančiuose iš statybos teisinių santykių, todėl teismas privalėjo atsižvelgti į šias kasacinio teismo teisės normų aiškinimo ir taikymo taisykles, kadangi priešingu atveju susidaro ydinga situacija, kuomet bendrosios ir specialiosios kompetencijos teismai tą pačią teisės normą aiškina skirtingai.

25.4. Nesutiktina su teismo išvada, kad prokuratūros prašymas visiškai atitinka viešojo intereso gynimo požymius. Prokuroro pareikštas reikalavimas savo esme nėra savavališkos statybos padarinių šalinimas. Net darant prielaidą, kad reikalavimu yra šalinami savavališkos statybos padariniai, negalima sutikti, kad reikalavimas atitinka viešojo intereso gynybos sąvoką.

25.5. Savavališkos statybos sąvoka nurodyta Statybos įstatymo 2 straipsnio 46 dalyje. Apeliantas (statytojas) pripažįsta, kad statybos procese jis pažeidė statinio projektinius sprendinius. Tačiau reiškiama prokuratūros reikalavimai yra susiję ne su esminių statinio projekto sprendinių pažeidimų ištaisymu, kurie pagal Priežiūros įstatymo 11 ir 14 straipsnių nuostatas gali būti ištaisyti arba pakeičiant statinio projektą, susimokant nustatyto dydžio mokestį ir gaunant naują dokumentą, leidžiantį statybą per 6 mėnesius nuo privalomojo nurodymo surašymo, arba neatlikus šių veiksmų nugriaunant savavališkai pastatytą statinį (jo dalį) ir sutvarkant statybvietę. Taigi, tai, kad prokuratūros reiškiamas reikalavimas neatitinka Priežiūros įstatyme nustatytų savavališkos statybos padarinių šalinimo būdų, neginčytinai įrodo, kad reiškiamas reikalavimas nėra susijęs su savavališkos statybos padarinių šalinimu.

25.6. Panaikintomis keturiomis pažymomis buvo konstatuoti tam tikri juridiniai faktai, kurių pagrindu buvo atlikta statinio teisinė registracija. Taigi, akivaizdu, jog panaikinant pažymas buvo pašalintas ir jų išdavimu sukeltos teisinės pasekmės – nuosavybės teisės išviešinimas, kuris nėra neteisėtos statybos tiesioginis padarinys. Dėl to teismo išvados, kad reiškiamu reikalavimu prokuratūra siekė pašalinti savavališkos statybos padarinius, yra nepagrįstos, kaip ir nepagrįsta išvada, jog šis reikalavimas yra susijęs su viešojo intereso gynyba.

25.7. Reiškiamas reikalavimas, priešingai nei sprendė teismas, neatitinka viešojo intereso gynybos sąlygų, suformuotų teisminėje praktikoje bei oficialiojoje konstitucinėje doktrinoje. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas išaiškino, kad teismas baigiamajame akte privalo motyvuoti ir pagrįsti, jog byloje yra sprendžiami viešojo intereso gynybos klausimai, nes priešingu atveju kiltų pagrįstų abejonių, kad tai, kas teismo yra ginama ir saugoma kaip viešasis interesas, iš tikrųjų yra ne viešasis, bet privatus tam tikro asmens interesas.

25.8. Teismo sprendimu buvo apgintas ne viešasis interesas, bet išspręstas apelianto nuosavybės teisių išviešinimo galimų trūkumų klausimas, o taip pat panaikintas dviejų juridinių asmenų civilinis–teisinis sandoris, kuris savaime niekuo nesusijęs su viešojo intereso gynimu. Taigi, skundžiamas sprendimas naikintinas, o byla perduotina nagrinėti iš naujo bendrosios

kompetencijos teismui arba nustačius, kad teisingumo taisyklės nepažeistos, prokuroro pareiškimas turėtų būti atmestas nesant viešojo intereso požymių.

26. Atsakovas Estageguru tagatisagent OÜ prašo panaikinti Vilniaus apygardos administracinio teismo 2023 m. spalio 27 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – prokurorės pareiškimą atmesti arba pirmosios instancijos teismo sprendimą pakeisti nusprendžiant Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 6 dalies pagrindu palikti galioti hipoteką (identifikavimo kodas (duomenys neskelbtini)). Estageguru prašo priteisti bylinėjimosi išlaidas.

27. Apeliacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

27.1. Skundžiamas Sprendimas priimtas neatsižvelgiant į Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimus dėl nuosavybės teisės ribojimo proporcingumo ir viešojo intereso egzistavimo pagrindimo (žr. 2020 m. kovo 9 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-43-602/2020; 2020 m. spalio 19 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-3134-502/2020; kt.), kadangi viešojo intereso gynimas prokuroro prašomu būdu yra betikslis, nesukelia relių teisinių pasekmių viešajam interesui ginti, neadekvatus ir nebūtinus, nepagrįstai paneigiantis hipotekos kreditoriaus daiktines teises ir darantis turtinę žalą, kai yra galimas ir pradėtas vykdyti Pastato statybų pažeidimų taisymas kitomis priemonėmis, kurios nepaneigia hipotekos kreditoriaus daiktinių teisių.

27.2. Teismas sprendimu panaikindamas Pastato teisinę registraciją Nekilnojamojo turto registre ir apeliando hipotekos teises į Pastatą, apeliando hipotekos teisę panaikino iš esmės formaliu pagrindu. Teismas ignoravo nepagrįstai nevertino, kad tokie ribojimai yra neproporcingi Pastato statybos darbų metu atliktiems pažeidimams bei egzistuojančiai galimybei pažeidimus ištaisyti mažiau ribojančiomis priemonėmis.

27.3. Primintina, kad Statybos leidimas yra išduotas teisėtai, yra galiojantis bei jo pagrindu Statytojas galėjo vykdyti Pastato statybos darbus konkrečiame žemės sklype (žemės sklypas nepatenka į saugomą ar kultūros paveldo objektų teritoriją), Pastato statybos savaime nėra neteisėtos. Statytojui atlikus Pastato ekspertizę, parengus naujos laidos Projektą, kuriame būtų suprojektuoti statybos darbų metu atlikti Pastato pakeitimai nuo Projekto, bei pagal šį naujos laidos Projektą gavus naują statybą leidžiantį dokumentą, Statytojas galėtų įteisinti šiuo metu pastatytą Pastatą ir toliau teisėtai tęsti Pastato statybos darbus. Tai konstatavo ir pirmosios instancijos teismas.

27.4. Statybos įstatymo 27 straipsnio 33 dalyje ir STR 1.04.04:2017 43 punkte įtvirtintas reglamentavimas reiškia, kad esminių projekto sprendinių pakeitimai nedaro statybų neteisėtomis, bet įpareigoja atlikti papildomus projektinius veiksmus, kurie suteikia teisę gauti naują statybą leidžiantį dokumentą.

27.5. Estrateguru atsiliepime buvo atkreiptas dėmesys, kad atliekant tokio dydžio Pastato (bendras plotas – 7 877,80 kv. m) statybos darbus buvo nukrypta nuo esminių Projekto sprendinių nereikšmingai. Kaip matyti iš nurodytų pažeidimų išduodant pažymas, Pastato išorės matmenų ir / ar Pastato laikančiųjų konstrukcijų išdėstymo neleistini pakitimai dauguma atveju svyruoja nuo 0,16 cm iki 2,57 m. Praktikoje neretai pasitaiko, kad vykdant didelių pastatų statybos darbus įvyksta tokie nukrypimai. Tokio pobūdžio nukrypimai šiuo atveju nesudarys Statytojui kliūčių teisės aktų nustatyta tvarka gauti naują statybą leidžiantį dokumentą.

27.6. Statytojas pateikė į bylą įrodymus apie tai, kad Inspekcijai 2022 m. gruodžio 13 d. priėmus privalomąjį nurodymą Nr. PNSSP-00-221213-00154 pašalinti savavališkos statybos padarinius, Statytojas pradėjo Projekto sprendimų pakeitimo darbus, kurie nėra baigti. Privalomasis nurodymas yra vykdomas priverstinai, o byloje nenustatyta, kad Pastato statybų pažeidimai negali būti pašalinti Priežiūros įstatyme nustatyta tvarka.

27.7. Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, darytina išvada, jog Sprendimas pažeidžia proporcingumo principą, kadangi susidariusią situaciją dėl Pastato statybų trūkumų galint Statytojui ištaisyti kitomis, mažiau ribojančiomis priemonėmis, Teismas, ignoruodamas šias Pastato statybos darbų įteisinimo galimybes, nors pats tai pripažino priimtame Sprendime, nepagrįstai ir neteisėtai vien formaliais pagrindais paneigė hipotekos kreditoriaus daiktines teises į Pastatą.

27.8. Teismas nevertino, kaip šioje byloje prokuroro pareikšti reikalavimai realiai leistų apginti viešąjį interesą ir kodėl tai būtų proporcinga deklaruojamiems tikslams pasiekti. Pagal minėtą teismų praktiką nuosavybės ribojimas gali būti pateisinamas, jeigu tai yra daroma dėl viešojo intereso, sukeltų realias pasekmes viešojo intereso gynimui ir yra proporcinga siekiamam tikslui, t. y. adekvatu ir būtina. Šiuo atveju taikomas viešojo intereso gynimo būdas neatitinka nei vienos šių sąlygų, kadangi: 1) pažymų panaikinimo nulemtas Pastato registracijos panaikinimas nesukuria jokių pasekmių, kurios šalintų viešąjį interesą pažeidžiančių Pastato statybų pasekmes; 2) neadekvatus, nes negrįžtamai panaikina apelianto hipotekos teises; 3) nebūtinus, nes viešas interesas gali būti apgintas ir yra ginamas kitomis priemonėmis – šalinant neteisėtų statybų padarinius.

27.9. Teismui panaikinus pažymas, Pastato teisinę registraciją ir tuo pačiu Statytojo nuosavybės teises į Pastatą bei apelianto hipotekos teises į Pastatą, faktinė situacija dėl nukrypus nuo tam tikrų teisės aktų reikalavimų pastatyto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto Pastato nesikeičia. Pastatas, kaip Statytojo atliktų statybos darbų rezultatas, lieka toliau stovėti, o

Statytojas toliau turi teisę įteisinti Pastato statybos darbus kaip ir prieš teismo sprendimo priėmimą. Tokiu atveju prokuroro pareikštų reikalavimų patenkinimas yra betikslis, kadangi Statytojui įgyvendinus pirmiau nurodytus teisės aktuose nustatytus reikalavimus, kurie nėra susiję su Pastato perstatymu ir / ar jo faktinės situacijos koregavimu, ateityje galės iš naujo Nekilnojamojo turto registre įregistruoti tą patį su atliktais nukrypimais Pastatą ir savo nuosavybės teise į jį.

27.10. Tačiau tokių betikšlių ir realių teisinių pasekmių viešajam interesui nesukuriančių prokuroro reikalavimų tenkinimo pagrindu panaikinama apelianto daiktinė teisė į Pastatą, kurios Apeliantas pats negali iš naujo sukurti. Tuo atveju, jeigu Statytojas iš naujo įregistruos Pastatą, apeliantas neturės jokių teisinių priemonių įgyti naujai įregistruoto Pastato hipoteką, priversti statytoją sudaryti naują hipotekos sutartį ir pan. Todėl teismo argumentai dėl to, kad Statytojas gali įteisinti Pastato statybos darbus, neapsaugo hipotekos kreditoriaus teisių ir teisėtų interesų bei nepateisina apelianto hipotekos teisių panaikinimo.

27.11. Taigi, tenkinant pareiškimą Pastato registracijos panaikinimas yra betikslis, nes neišsprendžia Pastato statybų pažeidimų, nepakeičia Pastato statybų esamo fakto (nešalina statybų rezultato), ir sukelia neadekvačias pasekmes – apelianto hipotekos negrįžtamą panaikinimą. Sprendime nurodomo viešojo intereso gynimas sukeliant tokias pasekmes yra neteisėtas ir neproporcingas, nes savavališkos statybos padariniai gali būti pašalinti be žalos hipotekos kreditoriui.

27.12. Atsižvelgiant į tai, kad Inspekcija yra pradėjusi Pastato savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūrą Priežiūros įstatymo 14 straipsnio pagrindu, ši procedūra nėra baigta, prokuroro atskirai pradėtas procesas siekiant tų pačių tikslų, bet nesukuriant realaus rezultato viešajam interesui apginti ir sukeliant neproporcingas ir apelianto daiktines teises ribojančias pasekmes, byloje turėjo būti pripažintas neteisėtu.

27.13. Apibendrinant darytina išvada, jog Sprendimu patenkintas Prokuroro pasirinktas neva pažeisto viešojo intereso gynimo būdas, nesiejant jo su atitinkamų materialinių teisinių padarinių pašalinimu ir tuo pačiu pradinės situacijos (iki Pastato statybos darbų) atstatymu, yra nepagrįstas, nes neatitinka teismų praktikoje nustatytų proporcingumo reikalavimų bei prieštarauja Priežiūros įstatymo 14 straipsniui.

27.14. Sprendimu patenkintas prokuroro pasirinktas neva pažeisto viešojo intereso gynimo būdas padarytų ženkliai didesnę žalą kitoms viešojo intereso sferoms, kadangi panaikinus apelianto hipotekos teises į Pastatą,

apeliantui padaroma turtinė žala, dėl kurios atlyginimo galima valstybės atsakomybė.

27.15. Valstybinės valdžios institucijos siekis atgaline data įsiterpti į jau susiklosčiusius teisinius santykius, įskaitant reguliuojamus privatinės teisės normų, lemia, kad šioje byloje (pagal analogiją) taip pat yra aktuali administracinių teismų jurisprudencija, pagal kurią kreipimasis į teismą ginant viešąjį interesą su reikalavimu panaikinti deklaraciją apie statybos užbaigimą, kurios pagrindu yra ne tik atlikta naujai sukurto nekilnojamojo turto bei statytojo daiktinių teisių į jį registracija, bet ir yra sudaryti daiktinių teisių į šį turtą perleidimo, daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai, negali būti savitikslis, o turi būti skirtas apginti viešąjį interesą (žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2020 m. spalio 19 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-3134-502/2020; kt.).

27.16. Teismas savo sprendime nenurodė jokių argumentų, jog nepanaikinus Pažymų, Pastato teisinės registracijos ir hipotekos, būtų pažeidžiamos kitų asmenų teisės ir / ar teisėti interesai, Konstitucijos įtvirtintos visuotinai saugotinos vertybės ar būtų padaryta žala įstatymų saugotinai teritorijai ir pan. Teismui tenkinus prokuroro reikalavimus, yra nepagrįstai paneigti asmens teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio tikrumo ir teisinio saugumo principai ir tuo pačiu yra paneigtas asmenų pasitikėjimas valstybe ir teisine sistema.

27.17. Pastato hipoteka užtikrina skolininko prievolės maksimaliai 3 500 000 Eur sumai. Todėl Pastato hipotekos panaikinimas lemtų hipotekos kreditoriaus bei paskolų davėjų turtinės teisės praradimą ir padėties pablogėjimą minėtai sumai, nebent faktinė skolininko skola būtų mažesnė. Tai būtų Hipotekos kreditoriaus nuostoliai, kuriuos atlyginti apeliantas reikalautų iš valstybės, kadangi Pastatas (hipotekos sutarties objektas) buvo sukurtas neteisėtų Inspekcijos pažymų pagrindu. Manytina, kad egzistuoja visos CK 6.271 straipsnyje įtvirtintos sąlygos viešajai atsakomybei kilti.

27.18. Akcentuoti Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimai, išdėstyti 2022 m. kovo 30 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-989-502/2022 (65–66 p.), kuriais pirmosios instancijos teismas nepagrįstai nesivadovavo. Apelianto vertinimu, cituojamos bylos ir šios bylos faktinės aplinkybės yra labai panašios – pareiškimu siekiama apginti viešąjį interesą, siekiant pašalinti viešosios valdžios institucijos padarytas klaidas, panaikinti administracinius aktus, kurių pagrindu Nekilnojamojo turto registre įregistruoti nekilnojamieji turto objektai, bei panaikinti tokių objektų teisinę registraciją, pareikštais reikalavimais siekiama panaikinti trečiųjų asmenų daiktines į nekilnojamojo turto objektą išvestinių reikalavimų pagrindu.

27.19. Darytina išvada, jog aptariamoje byloje priimtas sprendimas turi precedento galią ir šioje byloje, todėl teismas nepagrįstai nesivadovavo pateiktu minėtu. Kadangi pareiškimе prokuroras nenurodė jokių apeliando ir paskolų davėjų praradimų kompensavimo (žalos atlyginimo) priemonių, nors patenkinus pareiškimo reikalavimus šiems asmenims bus padaryta tiesioginė turtinė žala, kurios atsiradimą lėmė Inspekcijos neteisėti veiksmai išduodant pažymas, vien šiuo pagrindu teismas turėjo atmesti pareiškimą.

27.20. Nepagrįsta teismo išvada, kad prokuroras siekia apsaugoti pamatines, visai visuomenei ir valstybei svarbias vertybes, kadangi statybos santykius reglamentuojančių teisės aktų pažeidimas yra viešasis interesas. Šiuo atveju ne bet koks teisės akto (šiuo atveju – statybą reglamentuojančių teisės aktų) pažeidimas kartu lemia ir viešojo intereso pažeidimą. Inspekcijai išdavus pažymas, kurių pagrindu yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Pastatas bei statytojo nuosavybės teisės į jį, nebuvo pažeistas viešasis interesas, kadangi Pastato statybos žemės sklype nėra savaime neteisėtos. Minėta, kad teisės aktai numato statytojui teisę įteisinti atliktus Pastato statybos darbus ir toliau tęsti šio Pastato statybos darbus.

27.21. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas savo praktikoje yra išaiškinęs, kokias sąlygas turi atitikti (o teismas privalo tai įvertinti) pareiškimas, kuriuo siekiama apginti viešąjį interesą. Teismo sprendime yra neatskleistas prokuroro neva ginamas viešasis interesas, taip pat nepateikta argumentacija, kad nepanaikinus pažymų, Pastato teisinės registracijos ir hipotekos sandorių dalyje dėl Pastato, bus apgintos pažeistos kitų asmenų teisės ir / ar teisėti interesai, konstitucinės, visuotinai saugotinos vertybės ir pan.

27.22. Sprendime nurodoma argumentacija, jog pateiktais reikalavimais prokuroras siekia apginti viešąjį interesą, nes Pastatas yra priskirtinas visuomeninės paskirties statinių kategorijai ir pan., nėra pakankamai motyvuota. Vien tai, kad Pastatas yra priskirtinas visuomeninės paskirties statinių kategorijai, nepagrindžia prokuroro pareikštų reikalavimų būtinumo, proporcingumo bei kad tokių reikalavimų patenkinimas visa apimtimi yra būtinas siekiant apginti neva pažeistą viešąjį interesą.

27.23. Pastato statybos nėra baigtos – jos sustabdytos pagal Inspekcijos privalomąjį nurodymą. Todėl Pastato eksploatacija nėra galima. Byloje nėra pateikta jokių įrodymų, kad atlikti Pastato statybos darbai nežymiai nukrypus nuo projektinių sprendinių ar nepateikus pagal teisės aktų reikalavimus nustatytų dokumentų, gali lemti dabartinio baigtumo Pastato griūtį. Tokių aplinkybių nėra nustatyta, t. y. pagal bylos medžiagą aiškiai matyti, kad neegzistuoja objektyvi grėsmė visuomenei. Statytojui siekiant įteisinti

Pastatą, jis privalės parengti naujos laidos Projektą, o rengiant šį naujos laidos Projektą tektų apie šiuos projektavimo darbus taip pat informuoti visuomenę.

27.24. Taigi darytina išvada, jog Inspekcijai išdavus pažymas, kurių pagrindu yra įregistruotas Pastatas bei statytojo nuosavybės teisės, pareiškime nurodytais nukrypimais nuo esminių Projekto sprendinių nebuvo pažeistas viešasis interesas, kadangi išduodant pažymas nebuvo pažeistos reikšmingos visuomenei ar jos daliai vertybės ir / ar itin saugomi interesai, o būtų padarytas tik tam tikro teisinio reglamentavimo statybos srityje pažeidimas, kurį statytojas gali ištaisyti.

27.25. Nepagrįstos teismo išvados, jog panaikinus pažymas yra būtina iš esmės automatiškai pašalinti ir jų pagrindu kilusias teises pasekmes – panaikinti Pastato registraciją Nekilnojamojo turto registre bei pripažinti hipotekos sandorių negaliojimą dalyje dėl Pastato. Tokios išvados prieštarauja Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo suformuotai praktikai (žr. 2020 m. spalio 19 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-3134-502/2020). Be to, teismas iš esmės nenurodo jokių šių sandorių negaliojimo ir /a r neteisėtumo pagrindų, o Pastato teisinės registracijos panaikinimą grindžia Pažymos išdavimo tvarkos aprašo 15 punktu, nors šis aprašas neteko galios dar 2022 m. gegužės 1 d.

27.26. Statytojas UAB „Dubingiai diamond resort“ šioje byloje yra pagrįstai nurodęs, kad nuosavybės teisę į Pastatą įgijo CK 4.47 straipsnio 1 dalies 4 punkto pagrindu, t. y. pagaminant (pastatant) naują daiktą, o ne pažymų pagrindu. Nuosavybės teisės atsiradimo ar pasibaigimo pagrindas yra ne teisinės registracijos faktas, o įstatyme nustatyta aplinkybė (sandoris, įvykis, aktas ar kt.). Pagal CK 4.103 straipsnį tokiu statiniu, kuris statomas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, draudžiama tik naudotis ar juo disponuoti, bet įstatyme nėra nurodytas draudimas valdyti tokį daiktą. Pagal šį teisinį reguliavimą nėra suvaržymų įkeisti tokį statinį.

27.27. Todėl nepagrįsta teismo išvada, kad Inspekcijai išdavus pažymas neteisėtai, statytojo suteikta apeliantui Estageguru hipotekos teisė į Pastatą viešame registre taip pat yra įregistruota neteisėtai, todėl yra pagrindas ginčyti hipotekos sandorius. Hipotekos sandorio sudarymo metu nebuvo nustatyta jokių Pastato statybų trūkumų, nebuvo taikomi jokie nuosavybės teisės apribojimai, kurie draustų įkeisti Pastatą, todėl hipotekos sutarties sudarymas nepažeidė nė vieno draudimo. Hipotekos sutartis taip pat yra niekaip nesusijusi su pažymomis ir galimais jų trūkumais. Manytina, kad pasikeitus Pastato teisiniam statusui, t. y. pripažinus, jog Pastatas (jo dalis) yra pastatytas pažeidžiant Projekto sprendinius, darytina išvada, jog nėra jokių

teisinių pagrindų pripažinti negaliojančia dalyje hipotekos sutartį ir susitarimą dėl Hipotekos pakeitimo, kadangi toks Pastato teisinio statuso pasikeitimas lemia tik į ateitį galiojančią draudimą naudotis ar disponuoti tokiu Pastatu. Šie argumentai patvirtina, kad apelianto hipotekos teisė į Pastatą negali būti teisėtai ir pagrįstai panaikinta, kad kaip išvestinė pažymų negaliojimo pasekmė.

27.28. Apeliantas (hipotekos kreditorius), kaip atsakovas, nuo pareiškimo reikalavimų pripažinti negaliojančia hipotekos sutartį gynėsi taip pat Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 6 dalyje įtvirtinta sąžiningo hipotekos teisių apsaugos nuostata. Bylą nagrinėjant teisme ir statytojo, ir hipotekos kreditoriaus atstovas paprašė palikti galioti hipotekos kreditoriaus hipotekos teisę į Pastatą net ir tuo atveju, jeigu tenkinant prokuroro reikalavimus tektų pripažinti negaliojančiais hipotekos sandorius dalyje dėl Pastato. Hipotekos kreditorius teismui pateikė argumentus dėl savo sąžiningumo, kadangi sudarant hipotekos sutartį pagal viešus registrus nebuvo jokių suvaržymų ir / ar apribojimų įkeisti Pastatą. Pastatui išduotų pažymų trūkumus Inspekcija nustatė praėjus beveik 2 metams nuo Hipotekos sutarties sudarymo.

27.29. Taigi, nagrinėjamu atveju yra būtinybė ginti hipotekos kreditoriaus teises, paliekant galioti Pastato hipoteką, nes hipotekos kreditorius yra sąžiningas įgijėjas ir neatsako už Pastato registracijos trūkumus, kurie byloje įvertinti kaip hipotekos sutarties negaliojimo pagrindas. Todėl teismas nepagrįstai atsisakė ginti hipotekos kreditoriaus teises Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 6 dalies pagrindu, tiksliau tariant, teismas dėl šio prašymo visiškai nepasisakė ir šio prašymo nesprenė.

28. Pareiškėja prokurorė, ginanti viešąjį interesą, atsiliepime į apeliacinius skundus prašo juos atmesti, o pirmosios instancijos teismo sprendimą palikti nepakeistą. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:

28.1. Byla teisinga administraciniam teismui – pažymų išdavimas yra viešasis administravimas, o reikalavimai, susiję su Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo veiksmais pagal savo pobūdį taip pat yra viešojo administravimo veikla (žr. Specialiosios teisėjų kolegijos bylos rūšinio teisingumo klausimams spręsti 2016 m. vasario 9 d. nutartį byloje Nr. T-8/2016). Nors byloje reiškiamas civilinio pobūdžio reikalavimas dėl hipotekos sutarčių pripažinimo negaliojančiomis, tačiau jis nekeičia byloje dominuojančio administracinio teisinio santykio.

28.2. Pažymėtina, kad Inspekcija kreipėsi į prokuratūrą, prieš tai nesurašiusi savavališkos statybos akto ir privalomųjų nurodymų, o prokuroras kreipėsi į teismą, neturėdamas duomenų apie Inspekcijos surašytus dokumentus.

28.3. Dėl apelianto Estateguru vertinimo, kad buvo nukrypta nuo esminių Projekto sprendinių nereikšmingai, pastebėtina, kad patikrinus pažymas nustatyta, jog laikančiųjų konstrukcijų išdėstymo pokytis – 1,31 m (8,16 m–6,85 m), išorės matmenys padidinti iki 11,90 m pločio ir 34,47 m ilgio. Toks ženklus Pastato išorės matmenų pasikeitimas negali būti laikomas nereikšmingu, atsižvelgiant į tai, kad esminiais statinio projekto sprendiniais laikomi statinio išorės matmenys pasikeitę daugiau nei 1 metrą.

28.4. Dėl apeliančių teiginių, kad prokuroro pareikšti reikalavimai neproporcingi, nesusiję su savavališkos statybos padarinių šalinimu ir kt., viešojo intereso sąvoka yra vertinamoji. Statybos įstatymo 521 straipsnio 1 dalies 2 punkte, 5 punkte, 6 punkte įtvirtinta, kad su statyba susijusį viešąjį interesą sudaro statyba visuomeninės paskirties statiniuose, visuomenės informavimas ir jos dalyvavimas priimant sprendimus, galima statinių griūties rizika. Statomas Pastatas – sudėtingos konstrukcijos paslaugų, viešbučių paskirties sveikatingumo centras, priskirtinas visuomeninės paskirties pastatų grupei. Pastatytu 4 aukštų 7 877,80 kv. m bendro ploto viešuoju pastatu – paslaugų paskirties sveikatingumo centro Pastatu visuomenės poreikiams tenkinti galės naudotis pakankamai didelė visuomenės dalis. Todėl prokuroro reiškiama reikalavimai dėl viešojo intereso gynimo siekiant užtikrinti, kad nuosavybės teisė į visuomeninės paskirties statinį būtų įgyta laikantis įstatymų ir pašalintos kliūtis bei sudarytos teisinės prielaidos pašalinti savavališkos statybos padarinius visuomeninės paskirties pastate, išvengti galimos statinių griūties rizikos, užtikrinti, kad būtų įgyvendinti visuomenės interesai būti informuotiems apie tokią statybą ir dalyvauti statybos procese planuojant visuomenės poreikiams tenkinti skirtą statinį statybą, neabejotinai atitinka viešąjį interesą.

28.5. Atsižvelgiant į imperatyvų statybų teisės normų pobūdį, byloje yra nustatytas teisės aktų pažeidimas, laikomas viešojo intereso pažeidimu ir kompetentingai institucijai (Inspekcijai) negalint ginti viešojo intereso, prokuroras, gindamas viešąjį interesą, kreipėsi į teismą su tinkamais ir pakankamais reikalavimais viešajam interesui apginti (Prokuratūros įstatymo 19 str.).

28.6. Nepagrįsta apeliančių pozicija, kad prokuroro reikalavimai betiksliai, netinkami ir neskirti viešajam interesui ginti. Teismų praktikoje išaiškinta, kad savavališkai ar pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus pastatytas statinys negali būti civilinės apyvartos objektu, atitinkamai negali būti ir nuosavybės teisės objektu. Vadovaujantis Statybos įstatymo 39 straipsnio 1 ir 3 dalimis, pažyma apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių yra reikalinga įregistruoti

nebaigtą statyti ar rekonstruoti statinį ir daiktines teises į jį Nekilnojamojo turto registre. Inspekcija Pažymas išdavė neteisėtai, kadangi nebuvo pateikti visi privalomi pateikti dokumentai ir su esminiais nukrypimais nuo Projekto, pagal kurį išduotas statybos leidimas, pakeitus Pastato išorės matmenis virš 1 m, virš 1 m pakeitus statinio vietą žemės sklype, pakeitus statinio laikančiųjų konstrukcijų išdėstymą statinio viduje, kuriems atlikti reikėjo gauti naują statybos leidimą. Atsakovui UAB „Dubingiai diamond resort“ nuosavybės teisės į minėtą ginčo statinį negali atsirasti neteisėtų aktų pagrindu. Nesant konkrečiam objektui išduoto teisėto statybą leidžiančio dokumento, negali būti išduodama ir pažyma apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių. Taigi, UAB „Dubingiai diamond resort“ nėra statytojas Statybos įstatymo prasme ir neįgijo nuosavybės teises CK 4.47 straipsnio 4 punkte nurodytu pagrindu.

28.7. Būtent, kaip ir nurodė apeliantas Estateguru, panaikinus pažymas bei teises pasekmes, statytojas, siekdamas daiktą sukurti teisėtai ir įgyti nuosavybės teises, bus įpareigotas pašalinti savavališkos statybos teises pasekmes ir įteisinti pastatytą statinį. Priešingu atveju sukuriama regimybė, kad net ir padarius esminius nukrypimus nuo projekto, asmuo gali turėti neteisėtai sukurtą daiktą ir įregistruotas nuosavybės teises, kurios turi būti saugomos ir ginamos įstatymų, o neteisėtos statybos padarinių šalinimas taptų komplikuotas dėl prieš tai Inspekcijos išduotų neteisėtų aktų, kuriais neteisėta statyba buvo pripažinta teisėta.

28.8. Šiuo atveju nors ir galiojo pažymos, bet Inspekcija, siekdama užkirsti kelią toliau tęsti neteisėtą statybą, savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūrą pradėjo, tačiau šių procedūrų teisėtumas kelia tam tikrų abejonių. Kilus ginčui dėl savavališkos statybos proceso teisėtumo, prokuroro vertinimu, pažymų galiojimas būtų akivaizdi kliūtis tinkamai pašalinti savavališkos statybos padarinius. O tokiu atveju kiltų grėsmė, kad viešasis interesas liktų neapgintas dėl prokuroro delsimo kreiptis į teismą dėl pažymų ir teisinės registracijos galiojimo panaikinimo. Kartu pažymėtina, kad šios bylos dalykas nėra savavališkos statybos padarinių šalinimo būdo parinkimas ir vertinimas. Todėl apelianto Estateguru argumentai, kad prokuroro reikalavimas nesusijęs su materialiuju teisiniu padarinių pašalinimu, neturi reikšmės pareikštų prokuroro reikalavimų apimtyje.

28.9. Dėl proporcingumo reikalavimų pažeidimo teismui panaikinus Pastato teisinę registraciją ir Estateguru hipotekos teisę į pastatą, pažymėtina, kad ginčo nėra, jog buvo padaryti esminiai nukrypimai nuo Projekto sprendinių ir kad nebuvo pateikti visi privalomi pažymoms išduoti dokumentai, pažymos išduotos neteisėtai. Apeliaciniuose skunduose nėra nurodyta prieštaravimų dėl

šių aplinkybių. Nustačius, kad pažyma surašyta ir patvirtinta neteisėtai, įstatymų leidėjas įtvirtino tik vieną elgesio variantą - pažymą panaikinti. Statybos įstatymo 39 straipsnio 7 dalyje nurodant asmenis, kurie gali kreiptis į teismą dėl pažymos teisėtumo, tuo pačiu imperatyviai nustatytas ir reikalavimų pobūdis, įtvirtinant reikalavimų formuluotes – dėl pažymos galiojimo ir jos bei statinių registracijos panaikinimo.

28.10. Teisės aktuose nustatyti reikalavimai yra pagrįsti pažymos reikšme – Pažymos pagrindu yra registruojamas statinys ir daiktinės teisės į jį. Jeigu po pažymų patikrinimo būtų nustatyti techninio pobūdžio ar mažareikšmiai procedūriniai pažeidimai, Priežiūros įstatymo 17 straipsnis numato galimybę juos ištaisyti pateikiant statytojui privalomąjį nurodymą pašalinti nustatytus pažeidimus ar trūkumus, tačiau toks nurodymas negali būti surašytas nustačius esminius nukrypimus nuo projekto. Tokiam sprendimui priimti neturi ir negali turėti įtakos aplinkybė, jog statybos leidimas yra išduotas teisėtai ar kad žemės sklypas nepatenka į saugomą ar kultūros paveldo teritoriją.

28.11. Nepagrįsti apelianto Estateguru teiginiai, kad pagal Civilinio kodekso 4.103 straipsnio 1 dalį nėra suvaržymų įkeisti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus pastatytą statinį, kadangi toks statinys negali būti civilinės apyvartos objektu, taigi, negalimas ir jo įkeitimas. Sutiktina su pirmosios instancijos teismo argumentais dėl hipotekos sandorių panaikinimo. Nagrinėjamoje byloje, priešingai nei aptariamoje administracinėje byloje, prokuroras pareiškė visus būtinus reikalavimus, susijusius su materialiaisiais teisiniais padariniais ir būtent todėl prašė teismo išspręsti klausimą dėl hipotekos sandorio galiojimo ir jo registracijos panaikinimo.

28.12. Pareiškėja sutinka, kad statytojas turi galimybę gavus naują statybos leidimą, įteisinti statybą. Tokiu atveju statytojas vėl galėtų įregistruoti pastatą Nekilnojamojo turto registre bei nuosavybės teises į jį. Atitinkamai statytojas galėtų sudaryti su Hipotekos kreditoriumi atitinkamą sutartį. Tačiau prokuroro vertinimu, galiojančios pažymos, kuriomis yra patvirtinta, kad statyba buvo teisėta ir vykdyta be nukrypimų nuo projekto, yra kliūtis surašyti savavališkos statybos akta, duoti privalomuosius nurodymus dėl tų pačių statytojo veiksmų, kurie pažymomis buvo patvirtinti kaip teisėti. Savavališkos statybos aktu konstatuoti pažeidimai ir privalomasis nurodymas juos pašalinti negalėtų būti įgyvendinti prieš tai nepanaikinus Pažymų. Atitinkamai panaikinus pažymas negali likti galioti pastato įregistravimas bei nuosavybės teisės įregistravimas, kurie atlikti panaikintų pažymų pagrindu. Tik teismui priėmus tokį sprendimą, galima imtis įgyvendinti savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūras.

28.13. Priešingai apelianto Estageguru teiginiams apie pradėtus projekto pakeitimo darbus, statytojo pateikti dokumentai, prokuroro vertinimu, nepagrindžia statytojo aktyvių ir tinkamų veiksmų siekiant pašalinti neteisėtos statybos padarinius.

28.14. Kartu pastebėtina, kad nagrinėjamu atveju kyla pagrįsta abejonė, ar žala dėl daiktinės teisės praradimo turi būti kildinama dėl neteisėtų Inspekcijos pareigūnų priimtų administracinių aktų, o ne statytojo veiksmų, kuriais buvo esminiai nukrypta nuo projekto ir nepateikti būtini dokumentai statybų teisėtumą patvirtinančioms pažymoms gauti. Sudarydamas sandorį su UAB „Dubingiai diamond resort“, tiek jo papildymą, pakeitimą, hipotekos kreditorius (apeliantas) turėjo ir privalėjo įsi vertinti riziką dėl sutartinių įsipareigojimų nevykdymo.

28.15. Hipotekos kreditoriaus interesų gynimas nesudaro viešojo intereso, ginamo prokuroro taikomomis priemonėmis, srities. Pastaruoju atveju santykiai tarp hipotekos kreditoriaus ir statytojo yra sutartiniai bei ginami ir užtikrinami sutarties sąlygomis. Esant nurodytai situacijai pastato statybų teisėtumas bei tinkamas pažeidimų dėl tokių statybų pašalinimas yra viešasis interesas, kurį užtikrinti turi prokuroras. Šioje byloje pareikšti visi tinkami ir reikalingi reikalavimai dėl priimtų administracinių aktų ir sandorių, sukėlusių materialinius teisinius padarinius, kurių apimtis būtina viešajam interesui apginti.

28.16. Nagrinėjamu atveju nėra pagrindo taikyti CK 4.197 straipsnio 6 dalį siekiant apginti sąžiningo hipotekos kreditoriaus interesus. Nagrinėjamu atveju sprendžiant dėl hipotekos kreditoriaus sąžiningumo yra reikšmingi duomenys iš Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išnagrinėtos administracinės bylos Nr. eA-387-525/2023. Aplinkybės dėl Pastato statybos darbų, kurie faktiškai nebuvo atlikti, tačiau darbai buvo deklaruoti ir už juos apmokėta, bei apie aplinkybes dėl Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų bendrai finansuojamo projekto Nr. 03.3.1-LVPA-K-803-03-0010 „Sveikatingumo centro Diamond resort steigimas“ nutraukimą ir lėšų susigrąžinimą Lietuvos verslo paramos agentūrai, tokiu būdu apie skolininko ir įkaito davėjo problemas finansinėje srityje, susijusias su Pastato statyba ir jo tikimybe būti užbaigtam, Estageguru hipotekos sutarties sudarymo metu ir vėliau sudarant susitarimą dėl hipotekos sutarties pakeitimo turėjo būti žinomos. Be to hipotekos sutarties sąlygos, tai, kad prievolei užtikrinti įkeistas ne tik Pastatas, nagrinėjamu atveju nepagrindžia hipotekos kreditoriaus sąžiningumo, kaip ir nepagrindžia būtinybės ginti jo interesus (jei subjektas būtų pripažintas sąžiningu kreditoriumi).

29. Atsakovas Inspekcija atsiliepime į apeliacinius skundus prašo juos atmesti, o pirmosios instancijos teismo sprendimą palikti nepakeistą. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:

29.1. Pirmosios instancijos teismas pripažino, kad Inspekcijos pažymos buvo išduotos pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, o byloje nėra ginčo, kad pažymos yra neteisėtos ir naikintinos.

29.2. Nesutiktina su apelianto UAB „Dubingiai diamond resort“ teiginiu, kad ši byla yra išnagrinėta pažeidžiant rūšinį teisingumą, nes byla turėjo būti nagrinėjama bendrosios kompetencijos teisme. Pirmosios instancijos teismas vadovaudamasis Specialiosios teisėjų kolegijos bylos rūšinio teisingumo bendrosios kompetencijos ar administraciniam teismui klausimams spręsti suformuota praktika ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika, pagrįstai nustatė, kad viešojo administravimo subjekto veikla priimant administracinius sprendimus (šiuo atveju – Inspekcijos išduotų pažymų teisėtumo klausimas), priskiriama viešojo administravimo sričiai, o ginčas, kilęs šioje srityje, nagrinėjamas administraciniame teisme.

29.3. Dėl viešojo intereso egzistavimo pažymėtina, kad teritorijų planavimą ir statybų procesą reglamentuojančiuose teisės aktuose yra išreikštas viešasis interesas, kad teritorijų planavimas ir statybos būtų vykdomi griežtai laikantis teisės aktų. Sutiktina su pirmosios instancijos teismu, kad Statybos įstatymo 521 straipsnio 1 dalies 2, 5 ir 6 punktuose nustatyta, kad su statyba susijusį viešąjį interesą sudaro visuomeninės paskirties statinių statyba, visuomenės informavimas ir jos dalyvavimas priimant sprendimus, galima statinių griūtis rizika. Kaip teisingai nurodė teismas ginčo pastatas yra sudėtingos konstrukcijos paslaugų-viešbučių paskirties sveikatingumo centras, t. y. visuomeninės paskirties pastatas. Todėl teismas pagrįstai sprendė, kad prokurorės reiškiamu reikalavimu dėl viešojo intereso gynimo siekiama užtikrinti, kad nuosavybės teisė į visuomeninės paskirties statinį būtų įgyta laikantis įstatymų, pašalinti statybos pažeidimus visuomeninės paskirties pastate, išvengti galimos statinių griūtis rizikos, užtikrinti, kad būtų įgyvendinti visuomenės interesai būti informuotiems apie statybą ir dalyvauti statybos procese.

29.4. Vadovaujantis Priežiūros įstatymo ir Pažymos išdavimo tvarkos aprašo nuostatomis, Inspekcija būdama institucija, kuriai yra pavesta prižiūrėti statybos teisėtumą ir statinių atitikimą teisės aktų reikalavimams, nustačiusi, kad pažyma apie ypatingų ir neypatingų statinių statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių yra išduota neteisėtai, privalo spręsti dėl šios pažymos panaikinimo t. y. teisės aktuose nustatytais atvejais savo iniciatyva naikinti neteisėtą pažymą, esant sąlygoms pačiai kreiptis į teismą dėl

pažymos panaikinimo ar esant pareiškėjo ir atsakovo sutapčiai kreiptis į prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo. Teisės aktai nenumato, kad Inspekcijai nustačius, kad pažyma yra išduota pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, jos nenaikinti, o spręsti dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo Priežiūros įstatymo 14 straipsnyje nustatyta tvarka. Taigi Inspekcijai nustačius, kad pažymos buvo išduotos, pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, Inspekcija pagrįstai ėmėsi veiksmų dėl neteisėtų pažymų panaikinimo.

29.5. Nors apeliantui UAB „Dubingiai diamond resort“ teisės aktai ir numato galimybę įteisinti savavališką statybą vadovaujantis Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 5 dalyje nustatyta tvarka, tačiau savavališkos statybos įteisinimas nepanaikins pažymų galiojimo, kurios yra išduotos pažeidžiant teisės aktų reikalavimus. Taigi, tokiu būdu būtų pažeista Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro 4 straipsnyje nustatyta taisyklė, kad visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais. Todėl teismas pagrįstai konstatavo, kad statytojo UAB „Dubingiai diamond resort“ galimybė (siekis) įteisinti savavališką statybą, nepaneigia aplinkybės, kad pažymos išduotos neteisėtai, kartu pažymėdamas statytojui neužkertamas kelias teisės aktų nustatyt tvarka įteisinti savavališką statybą.

29.6. Teismas pagrįstai panaikino Pastato įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, pripažino negaliojančiomis 2020 m. lapkričio 25 d. sutartinės hipotekos (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) (hipotekos identifikavimo kodas (duomenys neskelbtini)) dalį ir 2022 m. birželio 23 d. susitarimo dėl maksimaliosios hipotekos sutarties pakeitimo Nr. 4 (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) dalį, bei pagrįstai nusprendė išregistruoti nurodyto pastato hipoteką ir jos susitarimą iš sutarčių ir teisių suvaržymo registro.

29.7. Atsižvelgus į Statybos įstatymo 39 straipsnio 1 dalies nuostatas, teismų praktiką, pareiškėjui kreipiantis į teismą dėl dokumentų, kurių pagrindu atlikta nekilnojamųjų daiktų ir nuosavybės teisių į juos teisinė registracija panaikinimo ir teismui juos panaikinus, atsiranda teisinis pagrindas panaikinti ir šio dokumento pagrindu atliktą registraciją.

29.8. Nagrinėjamu atveju pripažinus Inspekcijos išduotas pažymas neteisėtomis ir naikintinomis, kartu buvo panaikinta ir jų pagrindu Nekilnojamojo turto registre įregistruota Pastato teisinė registracija. Tai reiškia, kad išnyko hipotekos objektas.

29.9. Pasisakant dėl apelianto Estageguru apeliaciniame skunde nurodyto prašymo panaikinus pastato teisinę registraciją Nekilnojamojo turto registre palikti galioti hipoteką, pažymėtina, kad apeliantai byloje neginčijo ir

sutiko, kad Inspekcijos išduotos pažymos pažeidžia teisės aktų reikalavimus, todėl teismo buvo pripažintos kaip naikintinos. Šių pažymų pagrindu Nekilnojamojo turto registre neteisėtai buvo įregistruotas Pastatas, todėl hipotekos sutartis, sudaryta dėl neteisėtai įregistruoto statinio yra niekinė ir negaliojanti nuo jos sudarymo momento (CK 1.80 str.), nes statytojas ginčijama sutartinės hipotekos sutartimi nepagrįstai užtikrino skolininko UAB „Dubingių žirgynas“ prievolių kreditoriui Estateguru įvykdymą. Kita vertus, patenkinus tokį apelianto hipotekos kreditoriaus reikalavimą, nėra aišku, kaip būtų įgyvendinama hipoteka nesant Nekilnojamojo turto registre įregistruoto hipotekos objekto.

29.10. Apeliacinių skundų argumentai nepaneigia teismo sprendimo išvadų pagrįstumo ir teisėtumo, jis yra motyvuotas, pagrįstas byloje esančių įrodymų ir juose konstatuotų faktų įvertinimu.

30. Trečiasis suinteresuotas asmuo VĮ Registrų centras atsiliepime į apeliacinius skundus prašo teismo ginčą spręsti savo nuožiūra. VĮ Registrų centro įsitikinimu, negali būti tenkinamas apelianto Estateguru prašymas pakeisti pirmosios instancijos teismo sprendimą nusprendžiant Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 6 dalies pagrindu palikti galioti hipoteką. Jeigu būtų tenkinamas šis reikalavimas, taptų negalimas teismo sprendimo dalies, kurioje teismas nusprendė panaikinti Pastato teisinę registraciją Nekilnojamojo turto registre, įvykdymas, nes hipoteka suvaržytas nekilnojamasis daiktas gali būti išregistruojamas tik tuo atveju, kai kartu su prašymu išregistruoti tokį nekilnojamąjį daiktą (bei kartu su prašymu pateiktus daikto pasibaigimą patvirtinančius dokumentus) yra teikiamas ir prašymas išregistruoti hipoteką (bei kartu su prašymu teikiami hipotekos pasibaigimą patvirtinantys dokumentai). Nurodytu atveju teismas spręsdamas klausimą dėl hipoteka suvaržyto pastato išregistravimo pagrįstai išsprendė klausimą ir dėl hipotekos pasibaigimo bei jos išregistravimo.

Teisėjų kolegija

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

IV.

31. Apeliaciniuose skunduose, nesutinkant su pirmosios instancijos teismo sprendimu ir prašant atmesti prokuroro pareiškimą, iš esmės yra teikiami argumentai susiję su viešojo intereso gynimu, nuosavybės teisės ribojimo proporcingumu.

32. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija pažymi, jog Administracinių bylų teisenos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kiekvienas suinteresuotas subjektas turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas. Tačiau įstatymų leidėjas numatė ne tik suinteresuotų asmenų, kurių interesai yra pažeisti, teisę kreiptis į teismą. Teisiniu būdu gintini ir viešieji interesai.

33. Administracinių bylų teisenos įstatymo 5 straipsnio 3 dalies 2 punkte nustatyta, kad teismas imasi nagrinėti administracinę bylą, be kita ko, pagal prokuroro kreipimąsi įstatymų nustatytais atvejais dėl valstybės ar kitų viešųjų interesų gynimo. To paties įstatymo 55 straipsnio 1 dalis numato, kad įstatymų nustatytais atvejais prokuroras, administravimo subjektai, organizacijos ar fiziniai asmenys gali kreiptis į teismą su pareiškimu, kad būtų apgintas viešasis interesas arba apgintos valstybės, savivaldybės ir asmenų teisės bei įstatymų saugomi interesai.

34. Tikrinamoje administracinėje byloje, vienas iš pirmiau nurodytų subjektų, t. y. prokuroras ir kreipėsi į teismą, siekdamas apginti viešąjį interesą (žr. nutarties 1 p.). Pareiškimas buvo patenkintas (žr. nutarties 6 p.), tačiau, nesutinkant su priimtu sprendimu iš atsakovų uždarnosios akcinės bendrovės „Dubingiai diamond resort“ ir bendrovės Estateguru tagatisagent, OÜ pusės buvo pateikti apeliaciniai skundai dėl Vilniaus apygardos administracinio teismo 2023 m. spalio 27 d. sprendimo administracinėje byloje pagal pareiškėjos Vilniaus apygardos prokuratūros prokurorės, ginančios viešąjį interesą, pareiškimą atsakovams Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos, uždarajai akcinei bendrovei „Dubingiai diamond resort“, bendrovei Estateguru tagatisagent OÜ (tretieji suinteresuoti asmenys – likviduojama dėl bankroto uždaroji akcinė bendrovė „Dubingių žirgynas“, valstybės įmonė Registrų centras, Vilniaus rajono 6-ojo notaro biuro notaras E. N.) dėl pažymų apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto panaikinimo, nebaigto statyti statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre panaikinimo, hipotekos dalių pripažinimo negaliojančiomis.

35. Pasisakant viešojo intereso gynimo aspektu pastebėtina, jog Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo jurisprudencijoje formuojama pozicija, kad viešuoju interesu laikytinas ne bet koks teisėtas asmens ar grupės asmenų interesas, o tik toks, kuris atspindi ir išreiškia pamatines visuomenės vertybes, kurias įtvirtina, saugo ir gina Lietuvos Respublikos Konstitucija. Todėl kiekvienu atveju, kai kyla klausimas, ar tam tikras interesas laikytinas viešuoju, būtina nustatyti aplinkybę, kad, nepatenkinus tam tikro asmens ar grupės asmenų intereso, būtų pažeistos Konstitucijoje įtvirtintos, jos saugomos ir

ginamos vertybės (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. liepos 25 d. išplėstinės teisėjų kolegijos nutartį administracinėje byloje Nr. A146-335/2008). Atsižvelgus į tai, kad įstatymų leidėjas yra nepateikęs viešojo intereso sampratos, ir, įvertinus, kad Konstitucinis Teismas viešąjį interesą supranta plačiai, bylą nagrinėjantiems administraciniams teismams suteikiama diskrecija nustatyti, ar interesas, į kurį kėsiamasi, pripažintinas viešuoju interesu. Įstatymų leidėjas suteikia teisę prokurorui spręsti, yra konkrečiu atveju viešasis interesas inicijuoti administracinę bylą, ar ne, tačiau galutinai apie viešojo intereso buvimą ar nebuvimą sprendžia teismas, nagrinėjantis administracinę bylą, iškeltą pagal prokuroro prašymą. Tokioje byloje teismas kiekvieną kartą turi ad hoc (esant konkrečiai situacijai) nustatinėti viešojo intereso buvimo faktą, atsižvelgdamas į visas konkrečios bylos aplinkybes, joje nagrinėtinų klausimų pobūdį ir reikšmę (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007 m. lapkričio 5 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A17-742/2007).

36. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pripažįstama, kad viešasis interesas, taikant Administracinių bylų teisenos įstatymą, paprastai turėtų būti suvokiamas kaip tai, kas objektyviai yra reikšminga, reikalinga, vertinga visuomenei ar jos daliai, o asmens teisė ginti viešąjį interesą administracinių bylų teisenoje apibrėžiama kaip įstatymu numatytų asmenų teisė įstatymo numatytais atvejais kreiptis į administracinį teismą ginant tai, kas objektyviai yra reikšminga, reikalinga, vertinga visuomenei ar jos daliai. Ši išvada suformuota administracinėje byloje Nr. A3-11/2004, remiantis semantine žodžių „viešas“ ir „interesas“ reikšmių analize: teisėjų kolegija pažymėjo, kad Dabartinės lietuvių kalbos žodyne žodis „viešas“ aiškinamas kaip visiems skirtas, visuomenės naudojamas, atviras, neslaptas; žodis „interesas“ aiškinamas kaip svarbus, rūpinamas dalykas, reikalas, nauda, susidomėjimas (Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000. P. 215, 931).

37. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, paskesnėje savo praktikoje, pavyzdžiui, 2022 m. kovo 30 d. sprendime (administracinė byla Nr. eA-989-502/2022) taip pat yra nurodęs, kad iš administracinių teismų nuoseklios jurisprudencijos matyti, jog pareiškimas dėl viešojo intereso gynimo, be kita ko, turi atitikti šias sąlygas ir reikalavimus:

37.1. Pareiškėjo, ginančio viešąjį interesą, pareikšti materialieji reikalavimai turi būti tinkami pažeistam viešajam interesui apginti. Pareiškimo, kuriuo ginamas viešasis interesas, dalykas yra viešojo intereso gynimas, o administracinių aktų panaikinimas ar kitų gynybos priemonių taikymas (uždraudimas atlikti veiksmus, žalos atlyginimo priteisimas ir pan.) yra būdas,

kuriuo viešasis interesas gali būti apginamas. Kai viešojo intereso pažeidimas pasireiškia priimtais neteisėtais administraciniais aktais, reikalavimas šiuos aktus panaikinti iš tiesų reiškia reikalavimą apginti viešąjį interesą, panaikinant atitinkamus administracinius aktus (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2009 m. vasario 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A822-65/2009; 2013 m. lapkričio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A822-1542/2013; 2021 m. spalio 13 d. nutarties administracinėje byloje Nr. eA-2222-415/2021 22 p.).

37.2. Nenustačius, kad administracinių aktų panaikinimas ar kitų gynybos priemonių taikymas sukeltų realias teises pasekmes viešajam interesui ginti, pareiškėjo reikalavimas turi būti netenkinamas, nes keliamų reikalavimų apimtimi nebūtų apgintas viešasis interesas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. balandžio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-1517/2012; 2013 m. spalio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A520-1559/2013).

37.3. Jei neteisėti administraciniai aktai jau yra sukėle materialinius teisinius padarinius, vien administracinio akto panaikinimas, nesiejant to su atitinkamų materialinių teisinių padarinių pašalinimu, savaime neleis apginti viešojo intereso (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. birželio 6 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-1076/2011; 2015 m. sausio 19 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A822-87/2014; 2020 m. lapkričio 11 d. nutarties administracinėje byloje Nr. eA-124-602/2020 64 p.).

37.4. Ginant viešąjį interesą yra svarbu, kad būtų panaikinti visi teisės aktai, kurie laikytini neteisėtų veiksmų teisinėmis pasekmėmis (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. gruodžio 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A146-1353/2014; 2020 m. lapkričio 11 d. nutarties administracinėje byloje Nr. eA-124-602/2020 72 p.).

38. Gautoje patikrinti administracinėje byloje pareiškėja su pareiškimu kreipėsi siekiant užtikrinti, kad nuosavybės teisė į visuomeninės paskirties statinį būtų įgyta laikantis įstatymų, jog būtų pašalinti statybos pažeidimai visuomeninės paskirties pastate, kad būtų išvengta galimos statinių griūties rizikos, jog būtų įgyvendinti visuomenės interesai būti informuotiems apie statybą ir dalyvauti statybos procese planuojant visuomeninės paskirties statinio statybą (žr. nutarties 2.8 p.).

39. Statybos įstatymo 39 straipsnio 1 dalyje buvo nurodyta, kad nebaigtas statyti ar rekonstruoti ypatingasis ar neypatingasis statinys ir daiktinės teisės į jį, taip pat nebaigtas rekonstruoti į ypatingąjį ar neypatingąjį statinį nesudėtingasis statinys ir daiktinės teisės į jį ne vėliau kaip per 3 metus nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo pradžios turi būti įregistruoti

Nekilnojamojo turto registre Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos išduotos pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių pagrindu.

40. Pažymos išdavimo aprašo 15 punkte buvo nustatyta, kad pažyma yra pagrindas įregistruoti statinį (-ius) Nekilnojamojo turto registre, kas ir buvo padaryta.

41. Tikrinamoje administracinėje byloje nekilo ginčas dėl to, kad prašomos panaikinti pažymos negalėjo būti išduotos, todėl pirmosios instancijos teismui buvo būtina nuspręsti, ar buvo viešasis interesas, ir jei taip, ar panaikinus ginčo pažymą bei patenkinus kitus reikalavimus, bus apgintas viešasis interesas, į ką, sprendžiant pagal byloje esančius faktinius duomenis, formuojamą administracinę jurisprudenciją, buvo atsakyta visiškai teisingai, t. y. pirmosios instancijos teismas pagrįstai padarė išvadą, kad viešasis interesas buvo ir jis buvo pažeistas bei jo apgynimas yra galimas tik panaikinus ginčo pažymą, o taip pat ir patenkinus kitus pareiškėjo (prokuroro) reikalavimus.

42. Kitokia išvada paneigtina, kadangi palikus galioti ginčo pažymą, nepašalinus savavališkos statybos padarinių, būtų sukurta bazė (tiek faktinė, tiek teisinė), kurios pagrindu galėtų būti užbaigtas statyti statinys neatitinkantis Projekto, taip pažeidžiant ne tik pareigą laikytis įstatymų statybos srityje, bet ir sukeltant grėsmę naudojantis pastatu, neatitinkančiu projektinių sprendinių.

43. UAB „Dubingiai diamond resort“ 2023 m. spalio 4 d. buvo pateikusi prašymą prie administracinės bylos pridėti dokumentus, įrodančius, kad atsakovas – Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, atliko teisės aktų numatytus veiksmus dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo ir šiuo metu jie yra realiai šalinami. Tačiau iki apeliacinės instancijos teismui išeinant priimti galutinio procesinio sprendimo į administracinę bylą nebuvo pateikti jokie faktiniai duomenys, patvirtinantys aplinkybę, jog Projektas yra pataisytas, t. y. gauta kita projektinė laida ir statyba toliau bus tęsiama pagal paskesnį projektą, atitinkantį realią faktinę padėtį. Tai tik patvirtina ginčo pažymų naikinimo pagrįstumą – apie situacijos pasikeitimą duomenų nėra.

44. Kaip jau buvo minėta, pareiškimo, kuriuo ginamas viešasis interesas, dalykas yra viešojo intereso gynimas, o administracinių aktų panaikinimas ar kitų gynybos priemonių taikymas (uždraudimas atlikti veiksmus, žalos atlyginimo priteisimas ir pan.) yra būdas, kuriuo viešasis interesas gali būti apginamas. Kai viešojo intereso pažeidimas pasireiškia priimtais neteisėtais administraciniais aktais, reikalavimas šiuos aktus panaikinti iš tiesų reiškia reikalavimą apginti viešąjį interesą, panaikinant atitinkamus administracinius aktus. Pirmosios instancijos teismas,

nagrindamas prokuroro reikalavimą panaikinti administracinius aktus, pagrįstai nustatė, kad ginčo aktų panaikinimas sukels siekiamas teises pasekmes – bus atkurta teisinė padėtis iki ginčo pažymų išdavimo, t. y. statytojas turės įgyvendinti Projektą arba jį keisti, ko, sprendžiant pagal byloje esančius duomenis, pasikartotina, nebuvo padaryta (ABTĮ 56 str.).

45. Konstitucinis Teismas savo jurisprudencijoje yra konstatavęs, kad viešasis interesas yra dinamiškas, kintantis (Konstitucinio Teismo 2005 m. liepos 8 d., 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimai); jis yra labai įvairus, todėl iš esmės neįmanoma a priori pasakyti, kokiose gyvenimo srityse, dėl kurių gali kilti teisinių ginčų arba kuriose gali prireikti taikyti teisę, viešajam interesui gali atsirasti grėsmių arba gali prireikti viešąjį interesą užtikrinti įsikišant viešosios valdžios institucijoms ar pareigūnams (Konstitucinio Teismo 2007 m. gegužės 15 d. nutarimas). Kiekvieną kartą, kai teismui nagrinėjant bylą kyla klausimas, ar tam tikras interesas laikytinas viešuoju, turi būti įmanoma pagrįsti, kad, nepatenkinus tam tikro asmens ar grupės asmenų intereso, būtų pažeistos ir tam tikros Konstitucijoje įtvirtintos, jos saugomos ir ginamos vertybės (Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas).

46. Tinkamas teisės normų laikymasis, priimtų administracinių aktų neprieštaravimas aukštesnės galios teisės aktams, atsižvelgiant į konkrečias bylos aplinkybes, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pripažinti gintiniais viešojo intereso objektais (pvz., ir administracinėje byloje Nr. A575-1576/2008 teisėjų kolegija nustatė, kad prokuroras gynė viešąjį interesą – teisės normų turi būti laikomasi, valstybės valdžią įgyvendinančios ir kitos valstybės bei savivaldybių institucijos, visi pareigūnai turi veikti remdamiesi teise (2008 m. rugsėjo 26 d. nutartis).

47. Aptariant kitų pareikštų reikalavimų patenkinimą, t. y. atsakant į kitus apeliacinio skundo argumentus (proporcingumas ir kt.), reikia pabrėžti, kad siekiant atkurti situaciją, kuri buvo iki ginčo pažymų išdavimo, turėjo būti tenkinami ir likę pareiškėjo reikalavimai – panaikintas įregistravimas Nekilnojamojo turto registre; pripažintos negaliojančiomis 2020 m. lapkričio 25 d. sutartinės hipotekos (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) (hipotekos identifikavimo kodas (duomenys neskelbtini)) dalis, kuria uždaroji akcinė bendrovė „Dubingiai diamond resort“ įkeitė Pastatą, kreditoriui Estateguru tagatisagent OÜ ir 2022 m. birželio 23 d. susitarimo dėl maksimaliosios hipotekos sutarties pakeitimo Nr. (duomenys neskelbtini) (notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini)) dalis dėl Pastato įkeitimo ir reikalavimas išregistruoti nurodyto pastato hipoteką ir jos susitarimą iš Sutarčių ir teisių suvaržymo registro – visų reikalavimų patenkinimas sukels siekiamas teises pasekmes, t. y. realiai leis apginti viešąjį interesą. Nėra jokio pagrindo

konstatavimui, kad pirmosios instancijos teismo sprendimu pažeidžiama pusiausvyra tarp teisėtų lūkesčių ir teisinių santykių stabilumo bei viešojo intereso apsaugos, ar nesilaikoma proporcingumo principo.

48. Kaip nuosekliai pažymima Konstitucinio Teismo doktrinoje, teisėtų lūkesčių apsauga, teisinis tikrumas ir teisinis saugumas yra neatsiejami teisinės valstybės principo elementai. Šių principų paskirtis – laiduoti asmens pasitikėjimą savo valstybe ir teise. Neužtikrinus teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio tikrumo ir teisinio saugumo, nebūtų užtikrintas asmens pasitikėjimas valstybe ir teise. Šie teisiniai principai suponuoja valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti asmenų teises, gerbti teisėtus interesus ir teisėtus lūkesčius. Jie siejasi su visų valstybės institucijų pareiga vykdyti priimtus įsipareigojimus asmeniui. Įstatymais nustatytas asmenims tam tikrą teisę, tos teisės suteikimo pagrindus, sąlygas ir tvarką, valstybei kyla pareiga santykiuose laikytis teisėtų lūkesčių apsaugos ir teisinio tikrumo konstitucinių principų. Šie principai taip pat reiškia įgytų teisių apsaugą, t. y. asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad jų pagal galiojančius teisės aktus įgytos teisės bus išlaikytos nustatytą laiką ir galės būti realiai įgyvendinamos. Tačiau ir pats asmuo, siekdamas pasitikėjimo valstybe ir teise, turi laikytis teisinio reguliavimo, o jį paneigdamas ar ignoruodamas, negali tikėtis, kad valstybė netaikys poveikio priemonių, siekiant užtikrinti Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, konstitucinio proporcingumo principo laikymąsi.

49. Dėl išdėstytų priežasčių pirmosios instancijos teismo sprendimas paliktinas nepakeistu, o apeliaciniai skundai atmestini.

50. Atmetus apeliacinius skundus, atsakovo bendrovės Estateguru tagatisagent, OÜ prašymas dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo netenkintinas (ABTĮ 40 str. 1 d.).

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

n u t a r i a:

Atsakovų uždarnosios akcinės bendrovės „Dubingiai diamond resort“ ir bendrovės Estateguru tagatisagent, OÜ apeliacinius skundus atmesti.

Vilniaus apygardos administracinio teismo (nuo 2024 m. sausio 1 d. Regionų administracinis teismas) 2023 m. spalio 27 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Nutartis neskundžiama.

Teisėjai Ramūnas Gadliauskas
Ričardas Piličiauskas
Arūnas Sutkevičius