



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA

DĖL TYRIMŲ SAVO INICIATYVA NR. 4D-2024/1-966; 5D-2025/2.2-1125

**DĖL VALSTYBINĖS TERITORIJŲ PLANAVIMO IR STATYBOS INSPEKCIJOS PRIE
APLINKOS MINISTERIJOS VEIKSMŲ (NEVEIKIMO) VYKDANT STATYBOS
VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS FUNKCIJĄ IR DĖL PALANGOS MIESTO
SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS VEIKSMŲ (NEVEIKIMO) VYKDANT STATINIŲ
NAUDOJIMO PRIEŽIŪROS FUNKCIJĄ**

2026-05-13 Nr. PA-63

Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Seimo kontrolierė Erika Leonaitė, vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 13 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Konstitucijos 73 straipsnį ir Seimo kontrolierių įstatymo 3 straipsnį, nusprendė pradėti tyrimą savo iniciatyva siekdama įvertinti, ar Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos (toliau tekste ir prieduose – Inspekcija) tinkamai vykdė statybos valstybinės priežiūros funkciją, t. y., ar gavus informaciją apie galimai savavališkai žemės sklype, esančiame <...>, Palangoje (toliau tekste – Žemės sklypas), vykdomus statybos darbus, ėmėsi teisės aktuose nustatytų veiksmų.

Seimo kontrolierė Jolita Miliuvienė, vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 13 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Konstitucijos 73 straipsnį ir Seimo kontrolierių įstatymo 3 straipsnį, nusprendė pradėti tyrimą savo iniciatyva siekdama įvertinti, ar Palangos miesto savivaldybės administracijos (toliau – ir Savivaldybė) atsakingi pareigūnai tinkamai vykdo (-ė) statinių, esančių Žemės sklype, naudojimo priežiūros funkciją.

TYRIMO IŠVADOS

2. Tyrimų metu Seimo kontrolierės dėl informacijos ir ją patvirtinančių dokumentų gavimo kreipėsi į Inspekciją, Savivaldybę, Aplinkos ministeriją.

3. Seimo kontrolierės gavo Inspekcijos 2024 m. lapkričio 6 d. raštą Nr. 2D-26058, 2025 m. sausio 10 d. raštą Nr. 2D-552, 2025 m. balandžio 2 d. raštą Nr. 2D-7647, Savivaldybės 2025 m. gegužės 12 d. raštą Nr. (4.47 Mr) D3-2300, 2025 m. spalio 3 d. raštą Nr. (4.47 Mr) D3-4486, Aplinkos ministerijos 2025 m. liepos 4 d. raštą Nr. D8(E)-2771 (1 priedas).

4. Tyrimui aktualus teisinis reguliavimas, įtvirtintas Seimo kontrolierių įstatyme (toliau – ir SKĮ), Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatyme (toliau – ir Priežiūros įstatymas), Statybos įstatyme (toliau – ir SI), Vietos savivaldos įstatyme (toliau – ir VSI), Žemės naudojimo būdų turinio apraše, patvirtintame aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 (toliau – ir Žemės naudojimo būdų aprašas), Statybos techniniame reglamente STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, patvirtintame aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 (toliau – ir STR 1.05.01:2017), Statybos techniniame reglamente STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintame aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (toliau – ir STR 1.01.08:2002), Statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“, patvirtintame aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 (toliau – ir STR 1.07.03:2017), Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos apraše, patvirtintame Inspekcijos viršininko 2023 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. 1V-176 (toliau – ir Aprašas), teismų praktika, suformuota Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – ir LVAT) pateikiami pažymos 2, 3 prieduose.

5. Atsižvelgiant į tyrimų metu analizuotą informaciją (1 priedas), teisinį reguliavimą (2 priedas), išvados pateikiamos išskiriant šias dalis:

5.1. dėl Inspekcijos veiksmų (neveikimo) vykdant statybos valstybinės priežiūros funkciją;

5.2. dėl Savivaldybės veiksmų (neveikimo) vykdant statinių naudojimo priežiūros funkciją.

Dėl Inspekcijos veiksmų (neveikimo) vykdant statybos valstybinės priežiūros funkciją

6. Apibendrinus tyrimo, kuriuo buvo siekiama įvertinti, ar Inspekcijos pareigūnai tinkamai vykdė statybos valstybinės priežiūros funkciją, t. y. ar, gavę pranešimą dėl Žemės sklype atliekamų statybos darbų, ėmėsi veiksmų pagal nustatytą kompetenciją, metu gautą informaciją (1 priedas), teisės aktų nuostatas (2 priedas) ir teismų praktiką (3 priedas), atkreiptinas dėmesys į šias aplinkybes:

6.1. Žemės sklype įregistruoti 100 proc. baigtumo statiniai:

- Pastatas – garažas (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir P1);
- Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir P2);
- Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir P3);
- Pastatas – administracinis pastatas (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir P4);
- Pastatas – garažas (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir P5);
- Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir P6);
- Pastatas – garažas (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir P7);
- Kiti inžineriniai statiniai – Grindinys (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir Grindinys);
- Kiti inžineriniai statiniai – tvora (unikalus Nr. <...>) (toliau – ir Tvora) (1 priedo 7

punktas).

6.2. Inspekcijoje 2024 m. gegužės 8 d. gautas ir užregistruotas pranešimas dėl galimai savavališkai Žemės sklype vykdomų statybų (toliau – ir 2024 m. skundas) (1 priedo 1.1 papunktis).

Statybos valstybinę priežiūrą, vadovaujantis Priežiūros įstatymo 7 straipsnio 1 dalimi, atlieka Inspekcija, kuri, be kita ko, apima: statybos vykdymo teisėtumo tikrinimą; privalomųjų nurodymų pateikti reikalingą informaciją ir dokumentus bei pašalinti patikrinimų metu nustatytus teisės aktų pažeidimus teikimą; asmenų prašymų ir skundų dėl statybos proceso nagrinėjimą (Priežiūros įstatymo 7 straipsnio 2 dalis). Vadovaujantis Priežiūros įstatymo 11 straipsnio 6 dalimi, užbaigus statybos patikrinimą, surašomas statybos patikrinimo aktas (2 priedo 2 punktas). Atlikus patikrinimą, vadovaujantis Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos aprašo 18 ir 48 punktais, faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas DVIS užregistruojamas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas po patikrinimo atlikimo (2 priedo 9 punktas).

6.3. Inspekcijoje 2024 m. gegužės 8 d. gautas ir užregistruotas pranešimas dėl galimai savavališkai Žemės sklype vykdomų statybų (toliau – 2024 m. pranešimas) (1 priedo 1.1 papunktis).

6.4. Inspekcijos Vakarų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamentas (toliau – ir Departamentas), gavęs 2024 m. pranešimą:

6.4.1. 2024 m. gegužės 14 d. statytojui [redacted] (toliau – ir Statytojas) išsiuntė Kvietimą Nr. 2D-10197 dalyvauti statybos patikrinime (toliau – ir Kvietimas) ir Privalomąjį nurodymą Nr. PN-565 (toliau – ir Privalomasis nurodymas) dėl informacijos (dokumentų) dėl galimai savavališkai vykdomų / vykdytų statybų Žemės sklype.

Statytojas Inspekcijos Departamento nustatytu terminu pateikė informaciją (dokumentus) dėl Žemės sklype esančių pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 (toliau tekste visi kartu ir – Pastatai), Grindinio ir Tvoros (1 priedo 1.3 papunktis);

6.4.2. 2024 m. gegužės 30 d. atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje ir 2024 m. spalio 30 d. surašė faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. FAK-1566 (toliau – Aktas Nr. FAK-1566), kuriame konstatavo:

- Statytojas 2023 m. suskaidė Žemės sklype esančius Pastatus į turtinius vienetus pagal parengtą schemą (nekeičiant Pastatų paskirties ir neatliekant statybos darbų), kurios pagrindu Savivaldybė 2023 m. kovo 6 d. išdavė Statytojui pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį; pažymos pagrindu naujai suformuoti turtiniai vienetai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre;

- pastatuose P1, P2, P4 iškirstos ir užmūrytos langų / durų angos, nesusilpninant laikančiųjų konstrukcijų ir nepakeičiant pastato ilgio ir pločio; pastatuose P3, P4 įrengti balkonai; Pastatų fasadai apšiltinti, uždėta nauja dekoratyvinio tinko apdaila bei sumontuoti nauji langai ir durys;

- Pastatų užstatymo plotas iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylos statinių plano užstatymo plotą; Pastatų aukštis šio patikrinimo metu nevertintas, kadangi nebuvo suteikta galimybė patekti ant Pastatų stogų;

- Tvoros iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų byloje numatytą tvoros ilgį (pažeidimų nenustatyta);

- Savivaldybė 2024 m. liepos 10 d. išdavė leidimą statyti naują statinį Nr. [redacted] (toliau – ir Leidimas), t. y. lauko baseiną (toliau – ir Baseinas) pagal projektą: „Kito inžinerinio statinio (lauko baseino), Palanga, <...>, supaprastintas statybos projektas“ (toliau – ir Projektas);

- bus atliekamas pakartotinis patikrinimas, nes pirminio patikrinimo metu nebuvo galimybės patekti ant Pastatų stogų ir nustatyti jų aukštį ir kt. (1 priedo 1.4 papunktis);

6.4.3. 2024 m. spalio 30 d. raštais pranešimo pateikėją informavo apie atlikto patikrinimo rezultatus, nurodė priežastis, dėl kurių tyrimas tęsiamas, ir informavo apie pakartotinio patikrinimo atlikimą (1 priedo 3.4 papunktis).

6.4.4. 2024 m. lapkričio 27 d. atliko pakartotinį patikrinimą (toliau tekste – Pakartotinis patikrinimas) (1 priedo 2.1 papunktis). 2024 m. gruodžio 6 d. Statytojui surašė

privalomąjį nurodymą Nr. PN-1604 (toliau – ir Privalomasis nurodymas Nr. PN-1604) dėl papildomos informacijos pateikimo (Statytojas prašomą informaciją pateikė 2024 m. gruodžio 20 d. raštu Nr. 1D-26799; 1 priedo 2.1 papunktis) ir 2024 m. gruodžio 20 d. surašė faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. FAK-1866 (toliau – ir Aktas Nr. FAK-1866), kuriame, be kita ko, konstatavo:

- pakartotinio patikrinimo metu, patikrinus IS „Infostatyba“ ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, duomenų apie baigtą Baseino statybą nerasta; ties pastatu P4, pietine fasado dalimi, įrengto Baseino parametrai iš esmės atitinka Projekto sprendinius;

- vidiniame kieme, ties pastatais P1, P2, P3, P4, P5, įrengtos netaisyklingos formos augalų aikštelės, kurių bendras plotas siekia apie 190 kv. m.;

- nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylos statinių plane Grindinys (3531,75 kv. m. ploto) pavaizduotas vientisas per visą Žemės sklypą. Atlikus augalų aikštelių įrengimo ir Baseino statybos darbus, Grandinio plotas sumažėjo, todėl tyrimas dėl atliktų Grandinio rekonstrukcijos darbų (nekeičiant statinio kategorijos) tęsiamas, norint išsiaiškinti statybos darbų laiką ir patikslinti statytoją;

- pakartotinio patikrinimo metu patekti ant Pastatų stogų nebuvo galimybės; Pastatų aukščiai matuoti nuo žemės paviršiaus ir nustatyta, kad pastatų P3 ir P7 aukščiai iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylose numatytą pastatų aukštį; dėl kitų pastatų aukščio skirtumų tikslinga kreiptis į matininką, prašant paaiškinimo dėl pastatų P1, P2, P4, P5, P6 aukščių nustatymo, todėl tyrimas tęsiamas (1 priedo 2.2 papunktis);

6.4.5. 2025 m. sausio 7 d. surašė faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. FAK-28 (toliau tekste – Aktas Nr. FAK-28), kuriame, be kita ko, konstatavo, kad Statytojas nuo 2023 m. spalio mėn. iki 2024 m. rugpjūčio mėn. pabaigos atliko Grandinio rekonstrukcijos darbus (nekeičiant statinio kategorijos) ir augalų aikštelės bei Baseino įrengimo darbus atliko neturėdamas Savivaldybės išduoto privalomo statybą leidžiančio dokumento (1 priedo 2.3 papunktis);

6.4.6. 2025 m. sausio 8 d. matininkui išsiuntė Privalomąjį nurodymą Nr. PN-13 (toliau – ir Privalomasis nurodymas Nr. PN-13) pateikti informaciją dėl pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 aukštingumo (1 priedo 2.3 papunktis). Matininkas paaiškinimą pateikė 2025 m. sausio 24 d. (1 priedo 3.1 papunktis);

6.4.7. nustatė, kad Statytojas 2023 m. spalio mėn. – 2024 m. rugpjūčio mėn. neturėdamas Savivaldybės privalomo statybą leidžiančio dokumento rekonstravo II grupės nesudėtingąjį statinį – augalų aikšteles.

SĮ 27 straipsnio 1 dalies 2 punkto (redakcija, galiojusi nuo 2023 m. birželio 23 d. iki 2024 m. lapkričio 1 d.) ir STR 1.05.01:2017 3 priedo 2 punkte (redakcija, galiojusi nuo 2024 m. gegužės 1 d. iki 2024 m. spalio 31 d.) nustatyta, kad turi būti gaunamas statybą leidžiantis dokumentas – leidimas rekonstruoti statinį, kai rekonstruojamas II grupės nesudėtingas statinys mieste (2 priedo 3, 6 punktai). SĮ 27 straipsnio 22 dalis nustato, kad statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento, kai jis privalomas, draudžiama (2 priedo 3 punktas).

Priežiūros įstatymo 11 straipsnio 11 dalis ir 14 straipsnio 1–2 dalys reglamentuoja, kad statybos patikrinimo metu, nustatant, jog statyba vykdoma savavališkai, atliekami su savavališkos statybos padarinių šalinimu susiję veiksmai: surašomas savavališkos statybos aktas; per 10 darbo dienų nuo savavališkos statybos akto surašymo dienos statytojui pateikiamas privalomasis nurodymas pašalinti savavališkos statybos padarinius ir nurodomas jų pašalinimo būdas (2 priedo 2 punktas).

Inspekcijos Departamentas, konstatavęs pažeidimą (gėlių aikštelės įrengtos neturint privalomo statybą leidžiančio dokumento), vadovaudamasis Priežiūros įstatymo 11 straipsnio 11 dalimi bei 14 straipsnio 1–2 dalimis, surašė:

– 2025 m. sausio 10 d. savavališkos statybos aktą Nr. SSA-30-250110-00002 (toliau – ir Savavališkos statybos aktas);

– 2025 m. sausio 13 d. Privalomąjį nurodymą nevykdyti jokių gėlių aikštelių (jų dalių) statybos darbų Nr. PNSD-30-250113-00002 (toliau – Privalomasis nurodymas nevykdyti statybos darbų);

– 2025 m. sausio 13 d. privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius Nr. PNSSP-30-250113-00001 (toliau – ir Privalomasis nurodymas pašalinti pažeidimus), kuriame Statytojui nurodė iki 2025 m. liepos 13 d. išardyti Žemės sklype savavališkai pastatytas rekonstruotų augalų aikštelių konstrukcijas (1 priedo 3.1 papunktis).

Inspekcijos Departamentas Savavališkos statybos aktą, Privalomąjį nurodymą nevykdyti statybos darbų ir Privalomąjį nurodymą pašalinti pažeidimus Statytojui pateikė 2025 m. sausio 15 d. (1 priedo 3.1 papunktis);

6.4.8. matininkui 2025 m. sausio 24 d. pateikus informaciją dėl pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 aukštingumo (1 priedo 3.2 papunktis), 2025 m. vasario 6 d. surašė faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. FAK-180 (toliau – ir Aktas Nr. FAK-180), kuriame, be kita ko, konstatavo:

– Pastatų aukščiai iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastro bylose nurodytus pastatų aukščius;

– Pastatams atlikti pastatų apšiltinimo darbai, naujų langų montavimo, išorinėse sienose esančių angų užtaisymo darbai, naujų angų įrengimo darbai nesusilpninant pastato konstrukcijų, parapeto įrengimo darbai, t. y. Pastatuose atlikti remonto darbai atitinka STR 1.01.08:2002 12 punkte nurodytus paprastojo remonto darbus (1 priedo 3.3 papunktis).

6.5. SĮ 27 straipsnis 1 dalies 5 punktas (redakcija, galiojusi nuo 2023 m. birželio 23 d. iki 2024 m. lapkričio 1 d.) nustatė, kad statybą leidžiantis dokumentas – leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą išduodamas: branduolinės energetikos objekto statinių paprastajam remontui; kultūros paveldo statinio paprastajam remontui, kai keičiama statinio išvaizda; įrengiant, pertvarkant, išmontuojant pastato dujų, šildymo ar elektros bendrąsias inžinerines sistemas ir kt. (2 priedo 3 punktas).

SĮ 27 straipsnio 1 dalies 5 punktas (redakcija, galiojusi nuo 2024 m. lapkričio 2 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d.) nustatė, kad statybą leidžiantis dokumentas – leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą išduodamas: a) ypatingajam ar neypatingajam statiniui konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; b) kultūros paveldo statiniui, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; c) ypatingajam ar neypatingajam statiniui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; [...]; f) atliekant nesudėtingojo statinio paprastąjį remontą, kai keičiama statinio kategorija į neypatingąjį ar ypatingąjį statinį; 6) leidimas pakeisti statinio arba jo dalies paskirtį, kai dėl to keičiasi statinio ar jo dalies priskyrimas atitinkamai statinių paskirties grupei (2 priedo 3 punktas).

Pagal STR 1.05.01:2017 3 priedo 4 punktą (redakcija, galiojusi nuo 2022 m. lapkričio 1 d. iki 2024 m. spalio 31 d.) leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą privalomas: atliekant ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo ar viešojo pastato paprastąjį remontą mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda; atliekant nesudėtingojo pastato paprastojo remonto darbus, kai keičiama pastato kategorija į neypatingąjį pastatą ar ypatingąjį pastatą (2 priedo 6 punktas).

STR 1.01.08:2002 12 punktas nustato statinio paprastojo remonto tikslą – atnaujinti esamą statinį, jo nerekonstruojant ir kapitališkai neremontuojant, ir nurodo, kad paprastojo remonto darbams priskiriama: statinio nelaikančiųjų konstrukcijų (tarp jų – laiptų aikštelių, laiptatakių, nepriskiriamų statinio laikančiosioms konstrukcijoms) įrengimas, perstatymas, pertvarkymas ar griovimas; sąramų laikančiose sienose stiprinimas, keitimas jų

nesilpninant; fasadų ar stogo dangos ar apdailos keitimas; angų atitvarose užtaisymas, buvusių laikinai užtaisytų angų atvėrimas; pastatų ar jų dalių apšiltinimas; fasado elementų pakeitimas, nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų ir kt. (2 priedo 7 punktą).

Inspekcijos Departamentas įvertinęs Akto Nr. FAK-1566 (1 priedo 1.4 papunktis), Akto Nr. FAK-1866 (1 priedo 2.2 papunktis), Akto Nr. FAK-28 (1 priedo 2.3 papunktis), Akto Nr. FAK-180 (1 priedo 3.3 papunktis) duomenis, naujas nekilnojamojo turto kadastrines bylas ir remdamasis pirmiau cituotų teisės aktų nuostatomis pateikė išvadą, kad tyrimo (statybos patikrinimų metu) pažeidimų nenustatyta, nes Pastatų, esančių Žemės sklype, paprastojo remonto darbams statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas (1 priedo 3.3 papunktis).

6.6. 2025 m. vasario 24 d. raštu Nr. 2D-4345 informavo pranešimo pateikėją, kad tyrimas, pradėtas 2024 m. pranešimo pagrindu, yra baigtas, ir pateikė informaciją apie priimtus sprendimus (1 priedas 3.4 papunktis).

7. Iš to kas išdėstyta šios pažymos 6.1–6.6 papunkčiuose, pastebėtina, kad Inspekcijos Departamentas, gavęs 2024 m. pranešimą dėl galimai savavališkai vykdomų statybų Žemės sklype, ėmėsi veiksmų pagal nustatytą kompetenciją ir: atliko patikrinimus Žemės sklype bei surašė aktus; teikė Statytojui ir matininkui privalomuosius nurodymus dėl tyrimui reikalingos informacijos (dokumentų) pateikimo; surašė Savavališkos statybos aktą bei pateikė Statytojui Privalomąjį nurodymą nevykdyti statybos darbų ir Privalomąjį nurodymą pašalinti pažeidimus. Pažymėtina, kad Inspekcijos Departamentas nedelsdamas ėmėsi veiksmų dėl 2024 m. pranešime nurodytų aplinkybių išsiaiškinimo: per 4 darbo dienas nuo pranešimo gavimo Statytojui pateikė Kvietimą dalyvauti faktinių aplinkybių patikrinime vietoje bei Privalomąjį nurodymą pateikti informaciją (dokumentus); per 16 darbo dienų nuo pranešimo gavimo Žemės sklype atliko faktinių aplinkybių patikrinimą.

Tačiau Seimo kontrolierė atkreipia dėmesį į tai, kad 2024 m. pranešimo nagrinėjimo metu Inspekcijos Departamentas nesivadovavo Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos aprašo 48 punkto nuostatomis, nustatančiomis, kad faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas turi būti DVIS užregistruojamas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas po atlikto patikrinimo (2 priedo 9 punktą), nes: Aktą Nr. FAK-1566 surašė 2024 m. spalio 30 d., t. y. praėjus 5 mėnesiams nuo atlikto patikrinimo Žemės sklype (6.4.2 papunktis); Aktą Nr. FAK-1866 surašė praėjus beveik mėnesiui nuo 2024 m. lapkričio 27 d. atlikto pakartotinio patikrinimo Žemės sklype (pažymos 6.4.4 papunktis).

8. Tyrimo metu nustatyta:

– Statytojo prašymu, Savivaldybės taryba 2023 m. spalio 5 d. sprendimu Nr. T2-270 pakeitė kitos paskirties Žemės sklypo naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į rekreacinės teritorijos (2 priedo 10 punktą);

– Savivaldybės pateiktame Esamų pastatų turtinių vienetų formavimo, adresu <...> Palangoje, schemos aiškinamajame rašte, be kita ko, nurodyta: Pastatų paskirtis nėra keičiama; pastate P1 (garažų paskirties pastatas) formuojami 20 garažų paskirties turtiniai vienetai, kurių kiekvienas suformuotas iš 3 patalpų; Pastate P2 (sandėliavimo paskirties pastatas) formuojami 4 pagalbinio ūkio paskirties turtiniai vienetai, kurių kiekvienas suformuotas iš 3 patalpų; Pastate P4 (administracinės paskirties pastatas) formuojami 9 administracinės paskirties turtiniai vienetai, kurių kiekvienas suformuotas iš 1 sanitarinio mazgo patalpos ir 1–2 patalpų (1 priedo 5.4.2 papunktis);

– Inspekcijos Departamentas faktinių aplinkybių patikrinimų metu nustatė, kad pastatuose P1 (garažų paskirties pastatas), P2 (sandėliavimo paskirties pastatas), P4 (administracinės paskirties pastas) iškirstos ir užmūrytos langų / durų angos, pastatuose P3

(sandėliavimo paskirties pastatas), P4 (administracinės paskirties pastatas) įrengti balkonai; Pastatuose uždėta nauja dekoratyvinio tinko apdaila, sumontuoti nauji langai ir durys;

– iš viešai prieinamų šaltinių nekilnojamojo turto skelbimų portalo aruodas.lt, interneto svetainės priejuros.lt duomenų matyti, kad Pastatuose, adresu <...>, Palanga, yra parduodamos arba nuomojamos gyvenamosios (poilsio) paskirties patalpos, t. y. negyvenamosios paskirties Pastatai nėra naudojami pagal nustatytą paskirtį (1 priedo 8 punktas);

– tyrimo metu nebuvo gauta duomenų, kad Savivaldybė buvo išdavusi leidimus Pastatų paskirties keitimui.

LVAT nutartyje (administracinė byla Nr. eA-76-492/2025) yra konstatavęs, kad vienučiame gyvenamajame name suformavus izoliuotas patalpas su atskirais įėjimais, įrengus sanitarinius mazgus ir šildymo katilus, faktiškai pasikeičia namo paskirtis, nes taip atsiranda atskiri nekilnojamojo turto objektai. Aplinkybė, kad viešai buvo siūloma nekilnojamojo turto skelbimuose įsigyti butus, bylos nagrinėjimo atveju buvusius vienučiame gyvenamajame name, Teismo nuomone, tik patvirtina prielaidą dėl namo paskirties pasikeitimo. Teismas nutartyje taip pat pažymėjo, kad Priežiūros įstatymo 11 straipsnio 4 dalies 4 punktas įpareigoja Inspekciją patikrinti, ar statinio statyba nepažeidžia teisės aktų reikalavimų, kai statinio projektas nėra privalomas. Inspekcija, nustatydamas, kad faktiškai keičiama statinio paskirtis, privalo įvertinti, ar taip nebuvo pažeisti teisės aktų reikalavimai dėl statinio paskirties pakeitimo, nes SJ 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte numatytas statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas, kai keičiama statinio ar jo dalies paskirtis – keičiant ypatingojo ar neypatingojo pastato (patalpos, patalpų) arba inžinerinio statinio paskirtį, kai atliekami statinio paprastojo remonto darbai arba neatliekami jokie statybos darbai (3 priedo 2.1 papunktis).

Tyrimo metu Aplinkos ministerija nurodė, kad tais atvejais, kai tam tikriems remonto darbams neprivalomas Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 4 ir 5 punktuose nurodytas statybą leidžiantis dokumentas, siekiant surašyti savavališkos statybos aktą dėl atliktų remonto darbų neturint privalomo Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodyto statybą leidžiančio dokumento, turėtų būti surinkti įrodymai, patvirtinantys, kad konkrečiais atliktais statybos darbais faktiškai pakeista statinio (patalpos) paskirtis ir po šių statybos darbų atlikimo nėra galimybės naudoti statinio (patalpos) pagal viešajame registre nurodytą paskirtį (1 priedo 6.4 papunktis).

Atsižvelgus į LVAT suformuotą praktiką, pagal kurią izoliuotų patalpų su atskirais įėjimais, sanitariniais mazgais ir inžineriniais sprendiniais įrengimas, taip pat tokių patalpų pardavimas ar nuoma kaip gyvenamosios (poilsio) paskirties patalpų gali patvirtinti faktinį statinio ar jo dalių paskirties pasikeitimą, taip pat į tai, kad vienas iš statybą leidžiančių dokumentų, vadovaujantis SJ 27 straipsnio 1 dalies 6 punktu (2 priedo 3 punktas), buvo (yra) leidimas pakeisti statinio ar jo dalies paskirtį, Seimo kontrolierė pažymi, kad nagrinėjamu atveju egzistavo objektyvūs duomenys, sudarę pakankamą pagrindą Inspekcijai vertinti ne tik formalius statinių registro duomenis, bet ir jų faktinį naudojimą bei galimą paskirties pasikeitimą.

Šią pareigą papildomai suponavo ir aplinkybė, kad kitos paskirties Žemės sklypo naudojimo būdas buvo pakeistas iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į rekreacinės teritorijos naudojimo būdą, kas objektyviai galėjo rodyti teritorijos ir joje esančių statinių faktinio naudojimo pobūdžio pasikeitimą.

Nepaisant to, Inspekcijos Departamentas, atlikdamas patikrinimus dėl galimų savavališkų statybų ir vertindamas Pastatus, neištyrė visų nagrinėjamam klausimui reikšmingų faktinių ir teisinių aplinkybių, neįvertino tarpusavyje susijusių objektyvių duomenų visumos, galinčios patvirtinti faktinį Pastatų (juose esančių patalpų) paskirties pasikeitimą, taip pat nevertino, ar šis faktinis paskirties pasikeitimas galėjo būti pagrįstas

patalpų faktiniu naudojimu, jų pardavimu ar nuoma kaip gyvenamosios (poilsio) paskirties patalpų, ir ar dėl tokio galimo paskirties keitimo nebuvo (nėra) pažeisti teisės aktų reikalavimai, reglamentuojantys statinio ar jo dalies paskirties keitimą.

Esant šioms aplinkybėms, Seimo kontrolierė daro išvadą, kad Inspekcijos Departamentas nagrinėjamu atveju jam teisės aktais (2 priedo 2 punktas) pavestas statybos valstybinės priežiūros funkcijas vykdė formaliai, nepakankamai rūpestingai ir ne visa apimtimi, neužtikrindamas išsamaus, objektyvaus ir į visų reikšmingų faktinių bei teisinių aplinkybių visumą orientuoto vertinimo, kaip to reikalauja gero administravimo principas ir statybos valstybinę priežiūrą reglamentuojantys teisės aktai.

Įvertinus pirmiau pateiktą informaciją darytina išvada, kad tyrimo metu pasitvirtino aplinkybės, jog Inspekcijos pareigūnai statybos valstybinės priežiūros funkcijas vykdė formaliai ir ne visa apimtimi.

Dėl Savivaldybės veiksmų (neveikimo) vykdant statinių naudojimo priežiūros funkciją

9. Apibendrinus tyrimo, kuriuo buvo siekiama įvertinti, ar Savivaldybės pareigūnai tinkamai vykdė statinių naudojimo priežiūros funkciją, metu gautą informaciją (1 priedas), teisės aktų nuostatas (2 priedas) ir teismų praktiką (3 priedas), atkreiptinas dėmesys į šias aplinkybes:

9.1. viena iš savarankiškųjų (įstatymu nustatytų (priskirtų)) savivaldybių funkcijų, vadovaujantis VSĮ 6 straipsnio 21 dalimi, statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka (2 priedo 4 punktas). Savivaldybė, vadovaudamasi SĮ 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu ir 2 dalimi, atlieka statinių (ir Pastatų), naudojimo priežiūrą, kurios metu tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros, naudojimo ir statinių saugos reikalavimus, taip pat ar naudojant statinius laikomasi architektūros kokybės gairių.

9.2. Savivaldybė, įgyvendindama statinių naudojimo priežiūros funkciją, vadovaudamasi STR 1.07.03:2017 nuostatomis (redakcija, galiojusi nuo 2022 m. gegužės 1 d. iki 2024 m. rugpjūčio 8 d.), išduodavo pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų galimybę naudoti pagal paskirtį (toliau – pažyma), patvirtinančią, kad, nekilnojamojo turto kadastro objektus suformavus kaip naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, jie galės būti naudojami pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo (pvz.: iki patalpos ir (arba) statinio padalijimo ar atidalijimo į dvi (du) ar daugiau patalpų ir (arba) statinių; atliekant dviejų ar daugiau tos pačios paskirties patalpų ir (arba) statinių perdalijimą (amalgamaciją), nekeičiant patalpų ir (arba) statinių paskirties; pastate atskirais nekilnojamojo turto objektais suformuojant tos pačios paskirties, kaip ir pastato paskirtis, patalpas; 2 priedo 8 punktas).

Savivaldybė, gavusi asmens prašymą išduoti pažymą ir kartu su prašymu pateiktą naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemą (toliau – schema), vadovaudamasi STR 1.07.03:2017 120 punkto nuostatomis (redakcija, galiojusi nuo 2022 m. gegužės 1 d. iki 2024 m. rugpjūčio 8 d.), turėdavo patikrinti: ar schemą parengė asmuo, turintis teisę rengti tokią schemą; ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, t. y. ar numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas (statinius), ar atskirtos (prireikus – įrengtos naujos) inžinerinės sistemos, ar išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimai; ar dėl schemoje numatytų pertvarkymų būtina keisti statinių paskirtį (2 priedo 8 punktas).

Savivaldybė, išnagrinėjusi asmens prašymą ir pateiktus dokumentus, vadovaudamasi STR 1.07.03:2017 121 punktu (redakcija, galiojusi nuo 2022 m. gegužės 1 d. iki 2024 m. rugpjūčio 8 d.; 2 priedo 8 punktas), ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos:

- išduodavo pažymą, jeigu tikrinimo metu būdavo nustatoma, kad: schemą parengė asmuo, turintis teisę rengti tokią schemą; naujai suformuotos patalpos (statiniai), kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo; nebūtina keisti statinių (patalpų) paskirties;

- atsisakydavo išduoti pažymą (asmeniui pateikusiam prašymą raštu nurodydavo atsisakymo išduoti pažymą motyvus), jeigu tikrinimo metu buvo nustatoma, kad: schemą parengė asmuo, neturintis teisės rengti tokią schemą; naujai suformuotos patalpos (statiniai), kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, negalės būti naudojami pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo; būtina pakeisti statinių (patalpų) paskirtį.

Taigi, pažyma galėjo būti išduodama tik tada, jeigu, išnagrinėjus prašymą ir pateiktus dokumentus, buvo nustatoma, kad yra įgyvendintos visos STR1.07.03:2017 120 punkte nustatytos sąlygos (schemą parengė turintis teises rengti tokią schemą asmuo ir kt.). Tyrimo kontekste pažymėtina, kad savivaldybės pareigą atlikti išsamų ir visapusišką patikrinimą, siekiant įsitikinti, kad naujai suformuotos patalpos (statiniai), kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, realiai galės būti naudojami pagal paskirtį, kuri įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki STR 1.07.03:2017 118 punkte (2 priedo 8 punktas) nurodytų veiksmų atlikimo, pabrėžiama ir LVAT praktikoje (3 priedo 2.2 papunktis). Pažymėtina ir tai, kad Savivaldybės sprendimai išduoti ar atsisakyti išduoti pažymą buvo susiję ir su darnaus kultūrinio kraštovaizdžio formavimu, Savivaldybės konkrečios teritorijos funkcionavimui reikalinga socialine ar inžinerine infrastruktūra, jos plėtojimu (pvz., automobilių parkavimo aikštelių įrengimo skaičius).

Tyrimo metu nustatyta, kad Savivaldybė 2023 m. vasario 28 d. gavo Statytojo prašymą išduoti pažymą, pagal parengtą Esamų pastatų turtinių vienetų formavimo <...>, Palangoje, schemą (toliau – Schema). Schemą parengė [redaguota], schemos vadovė L. S. (pateiktas architektės bakalauro diplomas) (1 priedo 5.1 papunktis). Vertinant ir tikrinant, ar Pastatuose naujai suformuoti nekilnojamojo turto kadastro objektai (patalpos) galės būti naudojami pagal paskirtį (administracinę, garažų, sandėliavimo), kaip nurodė Savivaldybė, buvo vadovaujamosi pateiktos Schemos sprendiniais ir nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylos duomenimis. Schemoje buvo nurodyta, kad statybos darbai neatliekami, formuojamos tik tokios pat paskirties patalpos, kaip ir VĮ Registrų centre įregistruoti Pastatai. Atsižvelgusi į tai, Savivaldybė 2023 m. kovo 6 d. išdavė pažymą, patvirtinančią, kad naujai suformuotus nekilnojamojo turto kadastro objektus galima naudoti pagal nustatytą paskirtį, t. y. Pastatuose suformuotas patalpas galima naudoti kaip garažo, sandėliavimo ir administracinės paskirties patalpas (1 priedo 1.4 papunktis).

Tačiau Seimo kontrolierė atkreipia dėmesį į tai, kad:

- Statytojo prašymu, Savivaldybės taryba 2023 m. spalio 5 d. sprendimu Nr. T2-270 pakeitė kitos paskirties žemės sklypo naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į rekreacinės teritorijos naudojimo būdą (2 priedo 10 punktas).

Rekreacinės teritorijos - žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai (2 priedo 5 punktas).

Žemės sklypo naudojimo būdas, kaip tyrimo metu nurodė ir Aplinkos ministerija, galėjo būti keičiamas tik tuo atveju, jei planuojamai statybai ir numatomai veiklai vykdyti jį keisti buvo privaloma (1 priedo 6 punktas);

- Savivaldybė 2024 m. liepos 10 d. išdavė Leidimą Baseino statybai žemės sklype, kurį Statytojas įrengė 2024 m. liepos–rugpjūčio mėn. (1 priedo 2 punktas);

- iš viešai prieinamų šaltinių, t. y. interneto svetainės priejuros.lt ir nekilnojamojo turto skelbimų portalo aruodas.lt, paskelbtos informacijos matyti, kad Pastatuose esančios patalpos (minėtuose viešai prieinamuose šaltiniuose nurodytos patalpos) yra įrengtos ir naudojamos kaip gyvenamosios ir (arba) poilsio paskirties patalpos (1 priedo 8.1, 8.2 papunkčiai).

Atsižvelgus į tai, kad Statytojas, gavęs pažymą, netrukus kreipėsi į Savivaldybę dėl Žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į rekreacinės teritorijos, taip pat į tai, kad Statytojas 2024 m. vasarą kreipėsi į Savivaldybę dėl leidimo įrengti baseiną Žemės sklype išdavimo, patvirtina, kad Statytojas, kreipdamasis į Savivaldybę dėl pažymos gavimo, siekė sudaryti prielaidas Pastatuose suformuotus nekilnojamojo turto objektus (patalpas) įrengti ir naudoti kaip gyvenamosios ir (arba) poilsio paskirties patalpas, t. y. ne pagal esamą nustatytą paskirtį.

LVAT praktikoje konstatuojama, kad valdžios institucijos, įgyvendindamos gero viešojo administravimo principą, privalo bet kurioje situacijoje vadovautis fundamentaliais protingumo, teisingumo, sąžiningumo principais, sprendimų priėmimo metu atsižvelgti į susiklosčiusių aplinkybių visumą. Vadovaujantis iš gero administravimo principo kylančiais imperatyvais, viešojo administravimo subjektas turi pareigą imtis aktyvių veiksmų vykdydamas viešojo administravimo funkcijas, veikti nešališkai ir objektyviai, o formaliai ir biurokратиškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos nesiderina su gero administravimo principu (3 priedo 2.2 papunktis).

Įvertinus tai, kas pirmiau išdėstyta, ir atsižvelgus į pirmiau cituotą LVAT praktiką, kyla pagrįstų abejonių, ar Savivaldybė, spręsdama klausimą dėl pažymos išdavimo Statytojui ir siekdama nustatyti, ar Pastatuose (pvz., P1, kurio paskirtis – garažų, suformuota 20 naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų; Pastate P5, kurio paskirtis – garažų, suformuoti 22 nauji nekilnojamojo turto kadastro objektai; 1 priedo 5.4.2 papunktis) suformuotas naujas patalpas realiai, o ne fiktyviai bus galima naudoti pagal nustatytą paskirtį (garažo, sandėliavimo), tinkamai įvertino visas aplinkybes, ėmėsi visų veiksmų, kad nustatytų, ar realiai Pastatuose naujai suformuotas patalpas bus galima naudoti pagal nustatytą paskirtį (pvz.: garažo) ir vadovavosi gero administravimo, protingumo principais ir draudimu piktnaudžiauti teise.

Minėtas abejones papildomai pagrindžia ir aplinkybė, kad Savivaldybei buvo pateikti patalpų kadastrinių matavimų duomenys, kurie galėjo sudaryti pagrindą abejoti, ar naujai suformuotos patalpos faktiškai nebus pritaikytos gyvenamajai ar poilsio paskirčiai.

9.3. SĮ 47 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad statinių naudotojai privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį. Savivaldybė, vykdydama statinių naudojimo priežiūros funkciją, turi įgaliojimus, kaip tai nustato STR 1.07.03:2017 108.4.1 ir 108.6 papunkčiai, patikrinti, ar statinyje vykdoma veikla atitinka statinio paskirtį, ir nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti (2 priedo 8 punktas).

Tyrimo metu Aplinkos ministerija nurodė, kad sandėliavimo, garažų ir administracinės paskirties pastatai (patalpos), nepakeitus jų viešajame registre nurodytos paskirties, negali būti naudojami kaip gyvenamieji pastatai (patalpos) ar viešojo ir (ar) asmeninio poilsio paskirties pastatai (patalpos) (1 priedo 6.2 papunktis).

Kaip buvo minėta anksčiau, iš viešai prieinamų šaltinių, t. y. interneto svetainės priejuros.lt ir nekilnojamojo turto skelbimų portalo aruodas.lt, paskelbtos informacijos matyti, kad Pastatuose esančios patalpos (minėtuose viešai prieinamuose šaltiniuose nurodytos

patalpos) yra įrengtos ir naudojamos kaip gyvenamosios ir (arba) poilsio paskirties patalpos (1 priedo 8.1 ir 8.2 papunkčiai).

Tyrimo metu, 2025 m. balandžio 8 d., Seimo kontrolierė kreipėsi į Savivaldybę, be kita ko, prašydama: informuoti, ar viešai prieinamuose šaltiniuose nurodytos konkrečios patalpos yra įrengtos Pastatuose; jeigu taip, prašė patikrinti, ar Pastatų paskirtis faktiškai atitinka Nekilnojamojo turto registre įregistruotą šių Pastatų paskirtį; patikrinimo metu nustatčius pažeidimų imtis veiksmų pagal nustatytą kompetenciją.

Savivaldybė 2025 m. gegužės 12 d. rašte Seimo kontrolierei nurodė, kad Pastatuose esančių patalpų paskirtis galimai keičiama atliekant patalpose paprastojo remonto darbus, dalyje patalpų darbai nėra baigti, o tiksliai nustatyti, kurios patalpos yra baigtos įrengti, o kurios – nebaigtos, nepavyko dėl didelės darbų apimties, nes patalpas yra įsigijęs 81 savininkas ir kiekvienas jų patalpas įsirengia atskirai (1 priedo 4.1 papunktis).

Pažymėtina, kad tyrimo metu Aplinkos ministerija nurodė, kad siekiant naudoti Žemės sklypą pagal nustatytą būdą (rekreacinės teritorijos), Žemės sklype esančių savarankiškai funkcionuojančių pastatų paskirtis teisės aktų nustatyta tvarka turėtų būti pakeista taip, kad atitiktų Žemės sklypo naudojimo būdą (1 priedo 6 punktas).

Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės pakartotinį kreipimąsi, 2025 m. spalio 3 d. rašte nurodė, kad nėra gavusi prašymų dėl Pastatų ar juose esančių patalpų paskirties keitimo, o Pastatų (patalpų) naudojimo pagal paskirtį patikrinimai bus suplanuoti atlikti 2026 metais. (1 priedo 5.3 papunktis).

Tyrimo kontekste paminėtina, kad Savivaldybė, Seimo kontrolierei kreipusis ir prašant atlikti patikrinimą, kurio metu būtų nustatyta, ar Pastatai, juose esančios patalpos (viešai prieinamuose šaltiniuose nurodytos konkrečios patalpos) yra naudojamos pagal nustatytą paskirtį, nesiėmė jokių veiksmų ir tik po pakartotinio Seimo kontrolierės kreipimosi Savivaldybė nurodė, kad patikrinimas dėl Pastatų ir juose esančių patalpų naudojimo pagal paskirtį bus atliktas 2026 metais.

Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad Savivaldybė 2025 m. gegužės 12 d. rašte nurodė, kad Pastatuose esančių patalpų paskirtis galimai keičiama atliekant paprastojo remonto darbus, nors tuo metu nebuvo išdavusi jokių leidimų keisti patalpų paskirtį. Šį 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte numatyta, kad statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas, kai keičiama statinio ar jo dalies paskirtis – keičiant ypatingojo ar neypatingojo pastato (patalpos, patalpų) arba inžinerinio statinio paskirtį, kai atliekami statinio paprastojo remonto darbai arba neatliekami jokie statybos darbai (2 priedo 3 punktas). Tyrimo metu Seimo kontrolierei nebuvo suteikta informacija, kad Savivaldybė ėmėsi kokių nors veiksmų (pvz.: informavo Inspekciją) dėl galimo Pastatuose esančių patalpų paskirties keitimo neturint privalomo statybą leidžiančio dokumento. Taigi, Savivaldybė nesiimdama veiksmų pagal nustatytą kompetenciją, nesivadovavo gero administravimo principu, kuris LVAT praktikoje išvedamas iš Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalies nuostatų, įtvirtinančių, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, taip pat teisėtumo principu, kuris viešojo administravimo srityje reiškia, kad viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti teisės aktų reikalavimus (3 priedo 1 punktas).

Įvertinus pirmiau pateiktą informaciją, darytina išvada, kad tyrimo metu pasitvirtino aplinkybės, jog Savivaldybės pareigūnai, vykdydami statinių naudojimo priežiūros funkciją, veikė formaliai ir nesiėmė pakankamų veiksmų nustatyti, ar Pastatuose suformuotos patalpos faktiškai nėra naudojamos ne pagal nustatytą paskirtį ir ar dėl to nėra pažeidžiami teisės aktų reikalavimai dėl statinių ar jų dalių paskirties keitimo.

SEIMO KONTROLIERIŲ SPRENDIMAI

10. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierė Erika Leonaitė nusprendžia, kad

savo iniciatyva pradėto tyrimo metu pasitvirtino aplinkybės, kad Inspekcijos pareigūnai statybos valstybinės priežiūros funkcijas vykdė formaliai ir ne visa apimtimi.

11. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierė Jolita Miliuvienė nusprendžia, kad

savo iniciatyva pradėto tyrimo metu pasitvirtino aplinkybės, kad Savivaldybės pareigūnai, vykdydami statinių naudojimo priežiūros funkciją, veikė formaliai ir nesiėmė pakankamų veiksmų nustatyti, ar Pastatuose suformuotos patalpos faktiškai nėra naudojamos ne pagal nustatytą paskirtį ir ar dėl to nėra pažeidžiami teisės aktų reikalavimai dėl statinių ar jų dalių paskirties keitimo.

SEIMO KONTROLIERIŲ REKOMENDACIJOS

12. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 ir 17 punktais, Seimo kontrolierė Erika Leonaitė Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininkui rekomenduoja:

12.1. atkreipti dėmesį į tai, kad Inspekcijos Departamentas nagrinėdamas 2024 m. pranešimą nesivadovavo Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos aprašo 48 punkto nuostatomis, nustatančiomis, kad faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas turi būti DVIS užregistruojamas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas po patikrinimo atlikimo ir Aktą Nr. FAK-1566 surašė praėjus 5 mėnesiams nuo atlikto patikrinimo Žemės sklype; Aktą Nr. FAK-1866 surašė praėjus beveik mėnesiui nuo 2024 m. lapkričio 27 d. atlikto pakartotinio patikrinimo Žemės sklype (pažymos 7 punktas);

12.2. atkreipti dėmesį, kad Inspekcijos Departamentas, vykdydamas patikrinimus dėl galimai savavališkų statybų (remonto) ir vertindamas Pastatus (juose esančias patalpas), jam pavestas statybos valstybinės priežiūros funkcijas vykdė formaliai ir ne visa apimtimi, nes nevertino, ar nėra (nebuvo) faktiškai pakeista Pastatų (juose esančių patalpų) paskirtis be statybą leidžiančio dokumento (pažymos 8 punktas); imtis priemonių užtikrinti, kad ateityje Departamentas, tyrime aptartu atveju, imtųsi veiksmų pagal kompetenciją visa apimtimi;

12.3. atlikti patikrinimą Žemės sklype, adresu <...>, Palangoje, kurio naudojimo būdas rekreacinės teritorijos, siekiant nustatyti, ar Žemės sklypas naudojamas pagal paskirtį; ar Pastatuose ir juose suformuotose patalpose yra (buvo) atliekami statybos (remonto) darbai, kurių atlikimui yra (buvo) reikalingas statybą leidžiantis dokumentas, tai yra leidimas pakeisti statinio ar patalpos paskirtį; nustačius pažeidimų imtis veiksmų pagal kompetenciją.

13. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 ir 17 punktais, Seimo kontrolierė Jolita Miliuvienė Palangos miesto savivaldybės merui rekomenduoja:

13.1. atkreipti dėmesį, kad Savivaldybės pareigūnai, vykdydami statinių naudojimo priežiūros funkciją, veikė formaliai ir nesiėmė pakankamų veiksmų nustatyti, ar Pastatuose suformuotos patalpos faktiškai nėra naudojamos ne pagal nustatytą paskirtį ir ar dėl to nėra pažeidžiami teisės aktų reikalavimai dėl statinių ar jų dalių paskirties keitimo; imtis priemonių užtikrinti tinkamą statinių naudojimo funkcijos vykdymą;

13.2. atlikti patikrinimą Žemės sklype, adresu <...>, Palangoje, kurio naudojimo būdas rekreacinės teritorijos, esančiuose Pastatuose, siekiant nustatyti, ar Pastatai ir juose suformuotos patalpos yra naudojamos pagal Nekilnojamojo turto kadastrę (registre) įregistruotą paskirtį; nustatčius pažeidimų imtis veiksmų pagal kompetenciją.

Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imamasi, atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), **bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašoma informuoti **Seimo kontrolieres** (rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus ir juos pagrindžiančius dokumentus Seimo kontrolierėms pateikti el. p. ombuds@lrski.lt arba per E. pristatymo informacinę sistemą).

Seimo kontrolierė

Erika Leonaitė

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė

TYRIMO METU GAUTA INFORMACIJA

1. Inspekcija 2024 m. lapkričio 6 d. rašte Nr. 2D-26058 (ir rašto prieduose) pateikė šią informaciją:

1.1. „[...] Inspekcijoje 2024-05-08 gautas ir užregistruotas, registracijos Nr. 3D-1428 asmens D. K. 2024-05-08 skundas [...] [toliau ir citatose – 2024 m. skundas] dėl galimai savavališkai vykdomų statybos darbų adresu <...>, Palanga [toliau ir citatose – Žemės sklypas] [...]“

1.2. „Inspekcija laiku ėmėsi teisės aktuose nustatytų veiksmų. Skundo situacija yra reikalaujanti įsigilino ir išnagrinėjimo didelio masto dokumentacijos bei faktinių duomenų.“

„[...] pažymime, jog Inspekcijoje yra didelis statybos valstybinės priežiūros darbuotojų trūkumas, ko pasekoje ne visi sprendimai dėl šios priežasties gali būti priimami optimaliausiais terminais. Atsiprašome, jog ir šį raštą teikiame vėlesniu nei planuota terminu bei tikimės supratingumo.“

1.3. „Inspekcijos Vakarų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamentas (toliau – Departamentas), patikrinęs su 2024 m. skundu susijusią pirminę informaciją, išsiuntė 2024-05-14 Kvietimą Nr. 2D-10197 [...] ir 2024-05-14 Privalomąjį nurodymą Nr. PN-565 [...] galimam statytojui [...] (toliau – Statytojas), prašydamas pateikti dokumentus ir informaciją dėl galimai savavališkai vykdomų ar vykdytų statybų Žemės sklype iki 2024-05-30.“

„Statytojas 2024-05-28 pateikė rašytinį paaiškinimą, Inspekcijoje registruotą 2024-05-28 Nr. 1D-10692 [...] ir [...] elektroniniu paštu pateiktus itin didelės apimties (200 psl.) papildomus dokumentus, inspekcijoje registruotus 2024-05-30 Nr. 1D-10966 [...], kuriuose pateikta informacija apie Žemės sklype esančius 7 įvairios paskirties pastatus bei 2 inžinerinius statinius (pastatų bendras plotas 3278,35 kv. m, inžinerinių statinių plotas 3531,75 kv. m). Dėl didelio pastatų ir statinių masto, papildomi dokumentai bei Inspekcijos kita disponuojama informacija buvo vertinami patikrinimo metu ir atlikus patikrinimą.“

1.4. „[...] Inspekcijos Departamento pareigūnai [...] (toliau – Pareigūnai), 2024-05-30 [...] atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje Žemės sklype [...]“

„[...] 2024-05-30 atliekant patikrinimą, Departamento Pareigūnai nepateko ant Žemės sklype esančių 7 pastatų stogų, kas reikalinga tam, kad būtų tinkamai įvertintas pastatų aukštis, būtinas galimai savavališkai statybai fiksuoti.“

„[...] tyrimo metu taip pat Inspekcijai tapo žinoma, kad 2024-07-10 Savivaldybė išdavė leidimą statyti naują inžinerinį statinį Nr. [...]“

Atlikus faktinių duomenų patikrinimą Žemės sklype, Inspekcijos Departamento Pareigūnai „[...] įvertinę pateiktus itin didelės apimties papildomus dokumentus surašė 2024-10-30 faktinių aplinkybių patikrinimo aktą Nr. FAK-1566 (toliau – Aktas) [...], kuriame, be kita ko, buvo konstatuota:

- „[...] 2023 metais Statytojas suskaidė Žemės sklype esančius pastatus į turtinius vienetus pagal parengtą schemą, nekeičiant pastatų paskirties ir neatliekant statybos darbų. Šios schemos pagrindu, Savivaldybė išdavė Statytojui pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį. 2023-03-06 pažymos apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (18.8.) ATPS1-67 pagrindu naujai suformuoti turtiniai vienetai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Statytojas paaiškino, kad nuo 2022 m. gruodžio mėn. iki patikrinimo vykdomi statinių paprastojo remonto darbai: esamose angose įstatyti langai ir durys, atlikti pastatų apšiltinimo darbai, atliekama patalpų vidaus apdaila, statybos darbai atliekami ūkio būdu. Atliekami paprastojo remonto statybos darbai.

Kiemo aikštelė Žemės sklype yra esama, o 2023 m. spalio mėn. statytojas pakeitė aikštelės viršutinę dangą iš asfalto į betono trinkelį dangą. Darbus atliko ūkio būdu.

Statytojas teigė, kad Žemės sklype tvoros taip pat jau buvo. Žemės sklypo šiaurės rytinėje pusėje esama metalinių segmentų tvora nudažyta pilka spalva. Tvora, esanti pietvakarinėje žemės sklypo pusėje, taip pat buvo. Atliktas šios tvoros remontas, prie esamų metalo stulpų pritvirtintas naujas medinių lentų užpildas (beje, už naujo lentų užpildo matosi buvusios metalinės tvoros segmentai). Kadangi tvoros laikančiosios konstrukcijos nebuvo pakeistos, tvoros užpildo pakeitimas priskirtinas statinio paprastojo remonto darbams. Statytojas tvoros remontą atliko 2023 m. kovo mėn. [...];

- „Patikrinimo metu vizualiai apžiūrėjus statinius bei palyginus *Google Maps* fotofiksacijas, galime teigti, kad pastatuose P1, P2, P4 iškirstos ir užmūrytos langų / durų angos nesusilpninant laikančiųjų konstrukcijų ir nepakeičiant pastato ilgio ir pločio. Pastatų P1, P2, P4 fasadai apšiltinti ir uždėta nauja dekoratyvinio tinko apdaila. Pastate P4 pietinėje pusėje ties antru aukštu įrengtas balkonas.

Vizualiai apžiūrėjus pastatą P3 nustatyta, kad pastate padidintos langų angos, įrengti balkonai ties pastato rytinės pusės fasadu antrame ir trečiame aukštuose. Pastatas apšiltintas ir uždėta nauja dekoratyvinio tinko apdaila.

Apžiūrėjus pastatus P5, P6 ir P7 [...] pastebima, kad pastatai apšiltinti ir uždėta nauja dekoratyvinio tinko apdaila. Visuose pastatuose pastebimi naujai sumontuoti langai ir durys“;

- „Įvertinus faktinę situaciją ir nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylos statinių planą, galima teigti, kad pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6 ir P7 užstatymo plotas iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylos statinių plano užstatymo plotą [...]. Pastatų aukštis šiuo patikrinimu nevertintas, kadangi nesuteikta galimybė patekti ant pastato stogo“;

- „Patikrinimo metu apžiūrėjus Tvorą, pastebėta, kad Tvora ties sklypo šiaurine dalimi yra nepakeitusi savo vietos bei konstrukcijos (lyginant su 2012-06 *Google Maps* fotofiksacija). Tvoros segmentai bei stulpai perdažyti pilka spalva. Tvoros dalis ties pietine sklypo dalimi nepakitusi, Tvoros segmentai apkalti naujomis medinėmis lentomis. Ties įvažiavimu įrengti metaliniai vartai, kurie jau buvo fiksuoti 2022-08 *Google Maps* fotofiksacijoje ir patikrinimo metu rasti nepakitę. [...] Tvora iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų byloje numatytą tvoros ilgį (155,16 m) ir aukštį (1,3 m). Todėl dėl statinio – Tvoros, pažeidimų nustatyta“;

- „Akto surašymo metu paaiškėjo situacija, kad Savivaldybė 2024-07-10 išdavė leidimą statyti naują statinį Nr. [redacted] pagal projektą: „Kito inžinerinio statinio (lauko baseino), Palanga, <...>, supaprastintas statybos projektas“;

- „Įvertinus tai, kad pirminio patikrinimo metu nebuvo galimybės patekti ant pastatų stogo, jog nustatyti pastatų aukštį ir tai, kad baseino statybai išduotas naujas statybą leidžiantis dokumentas bei tai, kad būtina įvertinti aikštelės parametrus, bus atliekamas pakartotinis patikrinimas. Tyrimas dėl pastatų aukščio, aikštelių, baseino tęsiamas.“

2. Inspekcija 2025 m. sausio 10 d. rašte Nr. 2D-552 (taip pat minėto rašto prieduose) pateikė šią informaciją, t. y. tai, kad Inspekcijos Departamentas:

2.1. 2024 m. lapkričio 27 d. atliko pakartotinį patikrinimą ir 2024 m. gruodžio 6 d. surašė privalomąjį nurodymą Nr. PN-1604, kuriuo Statytojas buvo įpareigotas pateikti papildomą informaciją, susijusią su pastatais. Statytojas rašytinį paaiškinimą dėl statinių pateikė 2024 m. gruodžio 20 d. raštu Nr. 1D-26799;

2.2. 2024 m. gruodžio 20 d. surašė faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. FAK- 1866 (toliau ir citatose – Aktas FAK-1866), kuriame, be kita ko, konstatavo:

- „Atliekant pakartotinį patikrinimą SVP pareigūnai turėjo išsiaiškinti: pastatų aukščius, aikštelių plotus, baseino atitiktį projektui“;

- „Savivaldybė 2024-07-10 išdavė leidimą statyti naują statinį Nr. [redacted] pagal projektą: „Kito inžinerinio statinio (lauko baseino), Palanga, <...>, supaprastintas statybos projektas“. Patikrinimo metu patikrinus IS „Infostatyba“ ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą duomenų apie baigtą inžinerinio statinio – baseino statybą nerasta“;

- „Patikrinimo metu, vidiniame kieme ties pastatais P1, P2, P3, P4, P5 įrengtos netaisyklingos formos augalų aikštelės, kurių bendras plotas siekia apie 190 kv. m. Aikštelės įrengtos panaudojant juodžemį ir apsodinant jas želdiniais“;

- „Vidiniame kieme ties pastatu P4 pietine fasado dalimi įrengtas 14 m ilgio, 3 m pločio ir 1,61 m aukščio (matuojant nuo viršutinės konstrukcijos dalies iki giliausios baseino vietos) inžinerinis statinys – baseinas (apie 42 kv. m ploto). Apie baseino perimetrą įrengta kilnojama medinė terasa bendras konstrukcijos ilgis 17,23 m, plotis 4,75 m. Vertinant baseino parametrus – inžinerinis statinys iš esmės atitinka projekto sprendinius“;

- „Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylos statinių plane inžinerinis statinys – grindinys pavaizduotas vientisas per visą Žemės sklypą. Registruotas grindinio plotas – 3531,75 kv. m. Atlikus statybos darbus t. y. augalų aikštelių įrengimo ir inžinerinio statinio – baseino statybos darbus, inžinerinio statinio - grindinio plotas sumažėjo (nuo 3531,75 kv. m sumažėjo iki 3299,75 kv. m), t. y. atitinkamai sumažėjo apie 190 kv. m augalų aikštelių plotu ir apie 42 kv. m įrengto baseino plotu“;

- „Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (toliau – STR 1.05.01:2017) (suvestinė redakcija galiojanti nuo 2024-05-01 – 2024-10-31) 3 priedo 2 punktas numato: Leidimas rekonstruoti statinį privalomas šiais nesudėtingojo statinio rekonstravimo atvejais: [...]; 2.2. rekonstruojant II grupės nesudėtingąjį statinį (išskyrus Ds* kategorijų gatves; 5 m³/per parą ir mažesnio našumo nuotekų valyklas, nuotekų kaupimo rezervuarus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose ir mėgėjų sodo žemės sklypuose; krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose statomą naują nesudėtingąjį statinį) mieste [8.10], konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, gamtos paveldo objekto, valstybinio parko, valstybinio rezervato, draustinio ar biosferos rezervato buferinės apsaugos zonoje (jei pagal Saugomų teritorijų įstatymą [8.18] šioje teritorijoje statyba galima), Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje (jeigu rekonstruojamas ne sodyboje esantis statinys); [...].“

„Statybos įstatymo [...] (suvestinė redakcija galiojanti nuo 2024-11-02 iki 2024-12-31) 27 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatyta: [...] leidimas rekonstruoti statinį: [...] c) nesudėtingajam II grupės statiniui rekonstruoti mieste; [...].“

Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ (toliau – STR 1.01.08:2002) 9 punktas numato: „Statinio rekonstravimo tikslas – perstatyti esamo statinio laikančiąsias konstrukcijas ir tuo pakeičiant (padidinant, sumažinant) bet kuriuos statinio išorės matmenis – ilgį, plotį, aukštį, skersmenį ir pan. Laikoma, kad laikančiosios konstrukcijos perstatomos, kai: 9.1. pastatomi nauji aukštai; 9.2. įrengiamas naujas rūšys, praplečiamas esamas; 9.4. nugriaunama dalis esamų aukštų; 9.5. prie statinio pristatomas (ar pastatomas tarp gretimų statinių) priestatas, jei dėl šio priestato pristatymo keičiamos, silpninamos, stiprinamos ir pan. esamo statinio laikančiosios konstrukcijos; 9.6. pakeičiamos bet kurios laikančiosios konstrukcijos kitomis laikančiosiomis konstrukcijomis, įrengiamos naujos laikančiosios konstrukcijos, pašalinama dalis esančių laikančiųjų konstrukcijų. [...].“

Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (toliau – STR 1.01.03:2017) 5 priedo 2 lentelės 4.1 dalimi plokšti horizontalūs inžineriniai statiniai (terasos, aikštelės ir kt.), kurių plotas >100 kv. m $\leq 10\,000$ kv. m, yra priskiriami II gr. Nesudėtingosios kategorijos inžineriniams statiniams“.

- „Remiantis surinktais duomenimis ir teisiniu reglamentavimu II grupės nesudėtingosios kategorijos statinio [...] [Grindinys] laikančiųjų konstrukcijų plotas sumažėjo dėl įrengtų statinių: augalų aikštelių ir baseino. Grindinio plotas nuo 3531,75 kv. m sumažėjo iki 3299,75 kv. m. Tyrimas dėl galimai atliktų II grupės nesudėtingosios kategorijos inžinerinio statinio [Grindinio] rekonstrukcijos darbų (nekeičiant statinio kategorijos) tęsiamas, norint išsiaiškinti statybos darbų laiką ir patikslinant statytoją“;

- „Patikrinimo metu patekti ant pastatų stogų nebuvo galimybės, kadangi prieš patikrinimą statytojas elektronine žinute informavo, kad statytojo atstovas nedalyvaus, o pastatai parduoti asmenims ir dėl patekimo ant pastatų stogo reikia kreiptis į naujus patalpų savininkus. Patikrinimo metu pastatų aukščiai matuoti nuo žemės paviršiaus: P1 pastato aukštis apie 5,95 m; P2 pastato aukštis apie 3,8 m; P3 pastato aukštis apie 10,00 m; P4 pastato aukštis apie 7,57 m; P5 pastato aukštis apie 6,00 m; P6 pastato aukštis apie 7,7 m, jo priestato aukštis apie 6 m; P7 pastato aukštis apie 5,50 m. Palyginus nekilnojamojo turto kadastrinių matavimo bylų informaciją, pastatų P3; P7 aukščiai iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastrinių matavimo bylose numatytą pastatų aukštį“;

- „Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylose esančios fotofiksacijos iš esmės atitinka patikrinimo metu esamą pastatų išvaizdą. Patikrinimo metu, matuojant pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 aukščius, gauti pastatų P1, P2, P4, P5, P6 aukščio skirtumai, lyginant su pastatų P1, P2, P4, P5, P6 aukščiais, nurodytais kadastrinių matavimų bylose, todėl tikslinga kreiptis į matininką, prašant paaiškinimo dėl pastatų P1, P2, P4, P5, P6 aukščių nustatymo. Tyrimas tęsiamas.“

2.3. 2025 m. sausio 7 d. surašė faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. FAK-28, kuriame, be kita ko, nurodė:

- „2024-12-20 gautas Statytojo rašytinis paaiškinimas [...]. Paaiškiniame Statytojas informavo, kad 2023 m. spalio mėn. ūkio būdu buvo pakeista [...] Grindinio danga, tuo pačiu laikotarpiu vidiniame kieme buvo įrengtos augalų aikštelės. Augalų aikštelių įrengimui projekto ir išpildomosios dokumentacijos nerengė. Statytojas teigė, kad baseiną įrengė [redacted] po statybos leidimo gavimo – 2024 m. liepos–rugpjūčio mėn. [...]. Baseino kadastrinių matavimų byla ir išpildomoji nuotrauka kol kas neparengtos“;

- „[...] Statytojas nuo 2023 spalio mėn. iki 2024 m. rugpjūčio mėn. pabaigos atliko II grupės nesudėtingosios kategorijos statinio [...] [Grindinys] rekonstrukcijos darbus (nekeičiant statinio kategorijos), t. y. įrengiant augalų aikšteles ir inžinerinį statinį – baseiną. [...] Grindinio plotas sumažėjo nuo 3 531,75 kv. m iki 3 299,75 kv. m (sumažėjo apie 190 kv. m augalų aikštelių plotu ir apie 42 kv. m įrengto baseino plotu), be Savivaldybės privalomo statybą leidžiančio dokumento“

2.4. Inspekcijos Departamentas 2025 m. sausio 8 d. matininkui išsiuntė Privalomąjį nurodymą pateikti informaciją Nr. PN-13.

3. Inspekcija 2025 m. balandžio 2 d. rašte Nr. 2D-7647 (ir rašto prieduose), pateikė šią informaciją:

3.1. Statytojas „[...] nuo 2023 m. spalio mėn. iki 2024 m. rugpjūčio mėn. pabaigos rekonstravo II grupės nesudėtingąjį Kitą inžinerinį statinį – Grandinį (unikalus Nr. <...>) [...], neturėdamas Palangos miesto savivaldybės administracijos privalomo statybą leidžiančio dokumento. Šios aplinkybės buvo fiksuotos 2024-10-30 faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte Nr. FAK-1566, 2024-12-06 faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte Nr. FAK-1866 ir

2025-01-07 faktinių duomenų patikrino vietoje akte Nr. FAK-28 [...].“ Atsižvelgus į tai, Inspekcijos Departamentas:

- dėl nustatyto pažeidimo 2025 m. sausio 10 d. surašė savavališkos statybos aktą Nr. SSA-30-250110-00002 (toliau – Savavališkos statybos aktas), 2025 m. sausio 13 d. surašė privalomąjį nurodymą nevykdyti jokių Grindinio ar jo dalies statybos darbų Nr. PNSD-30-250113-00002 (toliau – Privalomasis nurodymas), 2025 m. sausio 13 d. surašė privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius Nr. PNSSP-30-250113-00001, t. y. iki 2025 m. liepos 13 d. „Išardyti savavališkai pastatytas (įrengtas, sumontuotas ir pan.) ar perstatytas Grindinio dalis, jeigu būtina sutvarkyti statybvieta. [...] išardyti augalų aikštes, taip kad Grindinio plotas atitiktų Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė registruotą 3531,75 kv. m plotą ir sutvarkyti statybvieta“ (toliau – Privalomasis nurodymas pašalinti pažeidimus).

Inspekcijos Departamentas 2025 m. sausio 15 d. raštu Nr. 2D-909 Statytojui pateikė Savavališkos statybos aktą, Privalomąjį nurodymą ir Privalomąjį nurodymą pašalinti pažeidimus.“

3.2. „[...] 2025 m. sausio 24 d. gautas matininko V. M. paaiškinimas (Nr. 1D-1793) [...] dėl pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 [...].“

3.3. Inspekcijos Departamentas, įvertinęs surinktą informaciją dėl pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 ir išanalizavusi su paaiškinimu pateiktas nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylas, surašė papildomą 2025 m. vasario 6 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. FAK-180“, kuriame, be kita ko, konstatavo:

- „palyginus privalomajame nurodyme nurodytų pastatų aukščius pamatuotus patikrinimo metu ir pastatų aukščius naujai registruotose nekilnojamojo turto kadastro bylose – išmatuoto pastatų aukščiai iš esmės atitinka nekilnojamojo turto kadastro bylose nurodytus pastatų aukščius“;

- „įvertinus Statytojo pateiktą informaciją (statytojo duomenimis statybos darbai vykdyti nuo 2022 m. gruodžio mėn. iki pirmojo patikrinimo), *Google Maps* viešai prieinamus duomenis, bei patikrinimų metu vizualiai įvertinus pastatus, pastatams [...] atlikti pastatų apšiltinimo darbai, naujų langų montavimas, išorinėse sienose esančių angų užtaisymo darbai, naujų angų įrengimo darbai nesusilpninant pastato konstrukcijų, parapeto įrengimo darbai“;

- „Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ (toliau – STR 1.01.08:2002) 12 punktą numato: „12. Statinio paprastojo remonto tikslas – atnaujinti esamą statinį, jo nerekonstruojant ir kapitališkai neremontuojant. Į šią statybos rūšį patenka visi statybos darbai, nenurodyti VI ir VII skyriuose, tarp jų: 12.1. statinio nelaikančiųjų konstrukcijų (tarp jų – laiptų aikštelių, laiptatakių, nepriskiriamų statinio laikančiosioms konstrukcijoms) įrengimas, perstatymas, pertvarkymas ar griovimas; 12.2. sąramų laikančiose sienose stiprinimas, keitimas jų nesilpninant; pavienių elementų (rąstų, gegnių, plytų ir pan.) laikančiose konstrukcijose pakeitimas, nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų; 12.4. fasadų ar stogo dangos ar apdailos keitimas; 12.5. angų, reikalingų statinio inžinerinių sistemų įrengimui iškirtimas skersai laikančiąsias atitvaras, kai bet kuris angos matmuo ne didesnis už atitvaros storį; 12.6. nišų laikančiose atitvarose iškirtimas, kai nišos gylis neviršija pusės atitvaros storio, o kiti nišos matmenys ne didesni kaip dvigubas atitvaros storis; 12.7. angų atitvarose užtaisyimas, buvusių laikinai užtaisytų angų atvėrimas; 12.8. pastatų ar jų dalių apšiltinimas; 12.9. balkonų, lodžijų įstiklinimas, fasado elementų pakeitimas, nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų; [...].“

Atlikti statybos darbai pastatuose adresu <...> Palanga, atitinka STR 1.01.08:2002 12 punkte nurodytus paprastojo remonto darbus.“

Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 5 punktą (redakcija, galiojusi nuo 2024 m. liepos 1 d. iki 2024 m. spalio 31 d. nustatyta: „[...] leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą

– branduolinės energetikos objekto statinių paprastajam remontui; kultūros paveldo statinio paprastajam remontui, kai keičiama statinio išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai sutvarkyti stichinės nelaimės sukeltus padarinius; įrengiant, pertvarkant, išmontuojant pastato dujų, šildymo ar elektros bendrąsias inžinerines sistemas (išskyrus vienbutį gyvenamąjį namą ir pagalbinio ūkio paskirties statinį, nesudėtingąjį statinį); aplinkos ministro nustatytais atvejais statinio paprastajam remontui mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros ir aplinkos ministrų nustatytais atvejais kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje ar kitoje teritorijoje – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti.“

Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (redakcija, galiojusi nuo 2023 sausio 31 d. iki 2024 m. spalio 31 d. (toliau – STR 1.05.01:2017) 3 priedo 4 punktą numato: „Be Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 4 punkte nurodytų atvejų, leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą privalomas: 4.1. atliekant ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo ar viešojo pastato paprastąjį remontą mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti; 4.2. atliekant valstybei svarbaus kultūrinio objekto statinio, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais Nr. 940, Nr. 1212 ir Nr. 690 paprastąjį remontą; 4.3. atliekant nesudėtingojo pastato paprastojo remonto darbus, kai keičiama pastato kategorija į neypatingąjį pastatą ar ypatingąjį pastatą.

„Remiantis Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 5 punktu ir STR 1.05.01:2017 3 priedo 4 punktu atliktiems paprastojo remonto darbams Žemės sklype „[...]“ statybos darbus leidžiantis dokumentas nereikalingas“;

- „[...]“ įvertinus šio akto ir visų kitų faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktų [...] duomenis bei naujas nekilnojamojo turto kadastrines bylas, atliktiems paprastojo remonto darbams adresu <...>, Palanga statybos darbus leidžiantis dokumentas nereikalingas, todėl pažeidimų nenustatyta.“

3.4. Inspekcijos Departamentas D. K.: 2024 m. spalio 30 d. raštu Nr. 2D-25590 informavo apie atlikto patikrinimo rezultatus bei nurodė, kad tyrimas tęsiamas; 2024 m. spalio 30 d. raštu Nr. 2D-25549 informavo apie planuojamą atlikti pakartotinį patikrinimą Žemės sklype; 2025 m. vasario 24 d. raštu Nr. 2D-4345 informavo, kad tyrimas, pradėtas D. K. 2024 m. skundo pagrindu, yra baigtas bei pateikė informaciją apie priimtus sprendimus.

4. Savivaldybė 2025 m. gegužės 12 d. rašte Nr. (4.47 Mr) D3-2300 (ir rašto prieduose) pateikė šią informaciją:

4.1. „Viešai prieinamuose šaltiniuose nurodytos patalpos [...] galimai yra įrengtos pastatuose P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 [...]. Patikrinant Jūsų nurodytas aplinkybes vietoje, nustatyta, kad minėtų pastatų patalpos yra parduotos kaip Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį atitinkančios patalpos, ką liudija 2023 m. kovo 6 d. lydraščiu Nr. (18.8.) ATPS1-67 išsiųstos UAB „Palangos loftai“ įgaliojamam asmeniui L. S. pažymos apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) galimybę naudoti pagal paskirtį (toliau – Pažymos). Pažymos išduotos dėl patalpų pastatuose pagal Jūsų žymėjimą P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 [...]. Šiuo metu patalpų paskirtis galimai keičiama atliekant patalpose paprastojo remonto darbus, darbai dalyje patalpų nėra baigti, tiksliai nustatyti

kurios patalpos baigtos įrengti, kurios nebaigtos nepavyko dėl didelės darbų apimties, nes patalpas yra įsigiję 81 savininkas, ir patalpas įsirenginėja kiekvienas atskirai“;

4.2. „Šiuo metu negalima tvirtinti, kad patalpų paskirtis faktiškai neatitinka Nekilnojamojo turto registre įregistruotų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 pastatų paskirtį, nes didelė dalis patalpų nėra baigtos įrengti ir nėra naudojamoms“;

4.3. „Svarbu yra tai, kad 2023 m. spalio 5 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota <...>, Palanga žemės sklypo naudojimo paskirtis – „Kita“; naudojimo būdas – „Rekreacinės teritorijos“, kas leistų šiame sklype keisti pastatų ir patalpų paskirtį į „Poilsio“ arba „Viešojo poilsio“;

4.4. „Administracija stebės pastatų P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 ir juose įrengiamų patalpų naudojimo situaciją, reikalui esant suplanuos bei atliks pastatų, ir juose įrengtų patalpų naudojimo pagal paskirtį patikrinimus.“

5. Savivaldybė 2025 m. spalio 3 d. rašte Nr. (4.47 Mr) D3-4486 (ir rašto prieduose) pateikė šią informaciją:

5.1. „[...] Palangos miesto savivaldybės administracija 2023-02-28 gavo [redacted] direktorės J. R. įgalioto asmens, L. S. prašymą reg. Nr. (4.23.) D2-1067 išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį, pagal pateiktą naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemą [...] „Esamų pastatų turtinių vienetų formavimas <...>, Palangoje schema“ [...].“

5.2. „[...] Palangos miesto savivaldybės administracijos tarnautojas patikrino duomenis pateiktus schemeje kuriuose buvo pateiktas architektės bakalauro diplomas. Pagal STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ (Suvestinė redakcija nuo 2022-05-01 iki 2024-08-07) 113 punkte nurodyta, kad „formuojant naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus nustatyta tvarka užbaigtuose statyti statiniuose Reglamento 118 punkte nurodytais būdais, rengiama Reglamento 114 punkte nurodytos sudėties naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schema (toliau – schema), kurią rengti turi teisę Statybos įstatymo 16 straipsnio 1 dalyje nurodyti asmenys“. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (suvestinė redakcija nuo 2023-02-01 iki 2023-03-31) 16 straipsnis nurodo „Teisė būti statinio projektuotoju. Statinio projektuotojo pareigos ir teisės. Būti statinio projektuotoju Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi teisę: Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo; Lietuvos Respublikoje įsteigta statybos, architektūros ar kita su šiomis sritimis susijusi mokslo ir studijų institucija; užsienio valstybės juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos padaliniai (tarp jų statybos, architektūros ar kita su šiomis sritimis susijusi mokslo ir studijų institucija), kurie pagal šios valstybės teisės aktus turi teisę savo šalyje užsiimti statinio projektavimu; architektas ar statybos inžinierius“.

„[...] Vertinant ir tikrinant schemas sprendinius buvo vadovaujamosi pateiktos schemas sprendiniais ir Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų bylos duomenimis.“

„Pateiktoje schemeje nurodyta, kad statybos darbai neatliekami, formuojamos tik patalpos tokios pat paskirties kaip ir Registrų centre registruoti statiniai.“

5.3. „Palangos miesto savivaldybės administracija nėra gavusi prašymų dėl statinių ar patalpų paskirčių keitimo žemės sklype <...>, Palangoje. Pastatų patalpų naudojimo pagal paskirtį patikrinimai bus suplanuoti atlikti 2026 metais, atlikus patikrinimus bus sprendžiama dėl tolimesnių administracinių priemonių taikymo.“

5.4. Esamų pastatų turtinių vienetų formavimo <...>, Palangoje schemas aiškinamajame rašte nurodyta:

5.4.1. „Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. [...]. Sklype pastatyti pastatai, kurių paskirtis administracinė, sandėliavimo, pagalbinio ūkio, garažų. [...]. 2021 metais atliktas pastatų paprastas remontas. Administracinio pastato šildymas – vietinė šildymo sistema. Vandentiekis – komunalinis vandentiekis. Nuotekų šalinimas – komunalinis nuotekų šalinimas, elektra. Kituose pastatuose (garaže, sandėlyje, pagalbinio ūkio) yra elektra. Turtiniai vienetai esamame pastatų tūryje, laikančiosios konstrukcijos nekeičiamos, nekertamos ir nesilpninamos. Pateikimai į pastatus paliekami esami. Inžinerinės sistemos esamos“;

5.4.2. Pastatuose formuojami tokios pat paskirties kaip ir pastatai patalpos:

- Administracinės paskirties pastate (unikalus Nr. <...>) (žymėjimas kadastrinių matavimų byloje 1 B2/p) formuojami 9 administracinės paskirties turtiniai vienetai; kiekvienas administracinės paskirties turtiniame vienetas sudarytas 2 ar 3 patalpų, iš kurių viena patalpa – san. mazgas;

- Garažų paskirties pastate (unikalus Nr. <...>) (žymėjimas kadastrinių matavimų byloje 2 G2/p) formuojami 20 garažų paskirties turtiniai vienetai; kiekvienas garažų paskirties turtinis vienetas sudarytas iš 3 patalpų, įrengtų garažo pirmame ir antrame aukšte;

- Sandėliavimo paskirties pastate (unikalus Nr. <...>) (žymėjimas kadastrinių matavimų byloje 3 F3/p) formuojami 4 sandėliavimo paskirties turtiniai vienetai;

- Pagalbinio ūkio paskirties pastate – sandėlyje (unikalus Nr. <...>) (žymėjimas kadastrinių matavimų byloje 4 I1/p) formuojami 4 pagalbinio ūkio paskirties turtiniai vienetai, kurių kiekvienas sudarytas iš 3 patalpų;

- Garažų paskirties pastate (unikalus Nr. <...>) (žymėjimas kadastrinių matavimų byloje 5 G2/ p) formuojami 22 garažų paskirties turtiniai vienetai; kiekvienas garažų paskirties turtinis vienetas sudarytas iš trijų patalpų, kurios išsidėsčiusios pirmame ir antrame aukštuose (Garažų paskirties pastato (unikalus Nr. <...>) kadastro duomenyse nurodyta, kad minėtas statinys yra 1 vieno aukšto);

- Sandėliavimo paskirties pastate (unikalus Nr. <...>) (žymėjimas kadastrinių matavimų byloje 6 F¹/p) formuojami 25 garažų paskirties turtiniai vienetai, kurių kiekvienas sudaryta iš 3–4 patalpų (viena iš jų antresolė);

- Sandėliavimo paskirties pastate (unikalus Nr. <...>) (žymėjimas kadastrinių matavimų byloje 6 F1/p) formuojami 11 sandėliavimo paskirties turtiniai vienetai, kurių kiekvieną sudaro 3–4 patalpos.

„Privažiavimas prie pastato esama iš <...> gatvės. Sklypo teritorijoje esamo grindinio (asfalto) plotas 3531,75 m² (unikalus Nr. <...>), kuriame numatomas automobilių parkavimas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.“

„Pagalbinio ūkio ir garažų paskirties pastatams parkavimas nereglamentuojamas. Administracinio pastato bendras plotas – 250,40 kv. m, automobilių parkavimo vietų skaičius – 10 vnt. Sandėliavimo paskirties pastato bendras plotas – 792,32 kv. m., automobilių parkavimo vietų skaičius – 4 vnt. Sandėliavimo paskirties pastato bendras plotas – 569,62 kv. m, automobilių parkavimo vietų skaičius – 3 vnt. Atsižvelgiant į esamą kiemo aikštelės plotą, automobilių parkavimas formuojamiems turtiniams vienetais atitinką STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.“

6. Aplinkos ministerija 2025 m. liepos 4 d. rašte Nr. D8(E)-2771 pateikė šią informaciją:

6.1. „Statybos įstatymo 2 straipsnio 59 dalyje nurodyta, kad statinio paskirtis – tai viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomuosius reikalavimus, nustatytus normatyviniuose

statinio saugos ir paskirties dokumentuose. Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punktas įpareigoja statinių naudotojus naudoti statinius pagal viešajame registre nurodytą paskirtį (ne žemės sklypo naudojimo būdą).

Žemės įstatymo 2 straipsnio 22 dalyje nustatyta, kad žemės sklypo naudojimo būdas – teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nurodyta veikla, kuri teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemėje. Žemės įstatymo 21 straipsnio 1 punktas įpareigoja žemės savininkus ir kitus naudotojus naudoti žemę pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą.

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 23 punktu, kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, yra skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai. Aprašo 2 pastaboje nurodyta, kad visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, kuriuose galima savarankiškų statinių statyba, galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba.

Žemės įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žemės sklypams nustatyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai) keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu pagal detaliuosius planus, specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar žemės valdos projektai neparengti, – pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas.

Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodyta, kad šio straipsnio 1 dalyje nurodytu atveju, kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi veiklai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą, jie keičiami ar nustatomi žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu Vyriausybės nustatyta tvarka mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves ir jų poreikį, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą.

Vadovaujantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073, prašyme pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą turi būti nurodyti žemės sklypo naudojimo būdo keitimo motyvai (žemės sklypo <...>, Palanga, (toliau – Žemės sklypas) būdo keitimo metu galiojusios aprašo redakcijos 11 punktas, šiuo metu galiojančios aprašo redakcijos 6 punktas).

Manome, kad Žemės sklypo naudojimo būdas galėjo būti keičiamas tik tuo atveju, jei planuojamai statybai ir numatomi veiklai vykdyti jį keisti buvo privaloma. Siekiant naudoti Žemės sklypą pagal naudojimo būdą, Žemės sklype esančių savarankiškai funkcionuojančių pastatų paskirtis teisės aktų nustatyta tvarka turėtų būti pakeista taip, kad atitiktų Žemės sklypo naudojimo būdą, arba teisės aktų nustatyta tvarka turėtų būti keičiamas esamas Žemės sklypo naudojimo būdas.

Atsižvelgiant į tai, kad teisės aktai nenumato termino, per kurį pakeitus žemės sklypo naudojimo būdą turi būti pakeista šiame žemės sklype esančių statinių paskirtis,

svarstyti, ar aptariamam atvejui būtų pakankamas pagrindas konstatuoti pažeidimą, susijusį su Žemės sklypo naudojimu ne pagal naudojimo būdą. [...]“;

6.2. „Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad statinių naudotojai privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką (šie atvejai ir tvarka nustatyti Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimu Nr. 1178).

Pastatų ir patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais, klasifikavimą pagal jų naudojimo paskirtį, paskirčiai būdingus funkcinius, inžinerinius, socialinius, nekilnojamojo turto kadastro objektų kiekio, užimamo sklypo ir kitus požymius nustato statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtintas aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 (toliau – Reglamentas). Reglamento 1 priede yra nustatyti pastatų klasifikavimo pagal naudojimo paskirtį požymiai, 2 priede yra nustatyti patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais, klasifikavimo pagal naudojimo paskirtį požymiai.

Vadovaujantis nurodytu teisiniu reguliavimu, sandėliavimo, garažų, administracinių pastatų (patalpų) paskirties pastatai (patalpos) nepakeitus jų viešajame registre nurodytos paskirties negali būti naudojami kaip gyvenamieji pastatai (patalpos) ar viešojo/asmeninio poilsio paskirties pastatai (patalpos). Galimybė naudoti pagalbinio ūkio pastatus (patalpas) ne pagal viešajame registre nurodytą paskirtį yra numatyta tik kaimuose ir viensėdžiuose (Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo 32 punktas).“

6.3. „Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 3 ir 4 punktuose nustatyta, kad statytojas (užsakovas) privalo: turėti nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą (kai tai privaloma) statinio projektą; gauti statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas).

Statybos įstatymo 24 straipsnio 1 dalies 4, 5, 8, 9, 12 punktuose nurodyta, kad, atsižvelgiant į statinio kategoriją ir statybos darbų rūšį, rengiami statinio projektai: 4) kapitalinio remonto projektas – ypatingojo ar neypatingojo statinio kapitaliniam remontui; kultūros paveldo statinio kapitaliniam remontui; 5) paprastojo remonto projektas – branduolinės energetikos objekto statinių paprastajam remontui; kultūros paveldo statinio paprastajam remontui; 8) kapitalinio remonto aprašas – nesudėtingojo statinio kapitaliniam remontui; 9) paprastojo remonto aprašas – statinio, išskyrus šios dalies 5 punkte nurodytus branduolinės energetikos objekto ir kultūros paveldo statinius, paprastajam remontui; 12) pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirties keitimo projektas – keičiant pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį, kai atliekami statinio paprastojo remonto darbai arba neatliekami jokie statybos darbai.

Vadovaujantis Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalimi, statinio projektas turi būti parengtas, kai privaloma gauti šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 1–7 punktuose nurodytus statybą leidžiančius dokumentus.

Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 4, 5 ir 6 punktuose yra numatytas statybą leidžiančio dokumento privalomumas:

4) leidimas atlikti statinio kapitalinį remontą: a) ypatingajam ar neypatingajam statiniui konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas (esminiu statinio išvaizdos keitimu laikomi pakeitimai, kurie pagal aplinkos ministro nustatytus kriterijus reikšmingai paveikia statinio architektūrinę išraišką); b) kultūros paveldo statiniui; c) ypatingajam ar neypatingajam statiniui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; d) atliekant nesudėtingojo statinio kapitalinį remontą, kai keičiama statinio kategorija į neypatingąjį ar ypatingąjį statinį;

5) leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą: a) ypatingajam ar neypatingajam statiniui konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kai

atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; b) kultūros paveldo statiniui, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; c) ypatingajam ar neypatingajam statiniui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; d) valstybei svarbaus kultūrinio objekto statiniui, patvirtintam Vyriausybės nutarimu; e) branduolinės energetikos objekto statiniui; f) atliekant nesudėtingojo statinio paprastąjį remontą, kai keičiama statinio kategorija į neypatingąjį ar ypatingąjį statinį;

6) leidimas pakeisti statinio ar patalpos paskirtį, kai dėl to keičiasi: a) pastato priskyrimas atitinkamai pastatų paskirties grupei; b) patalpos priskyrimas atitinkamai patalpų paskirties grupei; c) inžinerinio statinio priskyrimas atitinkamai inžinerinių statinių grupei.

Tais atvejais, kai tam tikriems statybos darbams privalomas statybą leidžiantis dokumentas, jis turi būti gautas iki statybos darbų atlikimo. Atkreiptinas dėmesys, kad Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytas leidimas pakeisti statinio ar patalpos paskirtį gali būti išduodamas ir tais atvejais, kai statinio projekte (pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirties keitimo projekte) numatoma, kad bus neatliekami jokie statybos darbai“;

6.4. „[...] teikiant savivaldybės administracijai prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) galimybę naudoti pagal paskirtį (toliau – pažyma) turėjo būti pateikta naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schema (toliau – schema) (tuo metu galiojusios statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinto aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971, redakcijos 113–115, 118–122 punktai). Pagal nurodytą galiojusį reguliavimą scheme galėjo būti numatyti atliekami statinio paprastojo remonto darbai, jei jiems atlikti buvo neprivalomas statybą leidžiantis dokumentas. Savivaldybės administracija prieš išduodama pažymą turėjo patikrinti: ar naujai suformuotos patalpos galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota Nekilnojamojo turto registre, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, t. y. ar numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas, atskirtos (prireikus įrengtos naujos) inžinerinės sistemos, išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimai; ar dėl scheme numatytų pertvarkymų nereikia keisti statinio (-ių) paskirties.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 46 dalyje nustatyta, kad savavališka statyba – statinio ar jo dalies statyba neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba jį turint, bet pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, kai dėl jų pakeitimų privaloma iš naujo gauti statybą leidžiantį dokumentą.

Vadovaujantis Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 1 dalimi, dėl savavališkos statybos fakto konstatavimo (savavališkos statybos akto surašymo) sprendžia įgaliotas Inspekcijos statybos valstybinės priežiūros pareigūnas, įvertinęs konkrečios situacijos aplinkybes.

Tais atvejais, kai tam tikriems remonto darbams neprivalomas Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 4, 5 punktuose nurodytas statybą leidžiantis dokumentas, siekiant surašyti savavališkos statybos aktą dėl atliktų remonto darbų neturint privalomo Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodyto statybą leidžiančio dokumento, turėtų būti surinkti įrodymai, patvirtinantys, kad konkrečiais atliktais statybos darbais faktiškai pakeista statinio (patalpos) paskirtis ir po šių statybos darbų atlikimo nėra galimybės naudoti statinio (patalpos) pagal viešajame registre nurodytą paskirtį. Visgi paminėtina, kad neretu atveju atlikti Rašto 3.2 papunktyje nurodyti statybos darbai (apšiltinimo įrengimo darbai, sumontuoti nauji langai, išorinėse sienose atlikti angų užtaisymo darbai, naujų angų įrengimo darbai nesusilpninant pastato konstrukcijų, parapeto įrengimo darbai, naujo dekoratyvinio tinko apdailos įrengimo darbai) nepanaikins galimybės naudoti statinio (patalpos) pagal viešajame registre nurodytą paskirtį, todėl nebus teisinio pagrindo konstatuoti savavališką statybą.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad savavališkos statybos aktas negali būti surašomas, jeigu savavališka statyba nustatoma atlikus statybos užbaigimo procedūras ir statinį įregistravus ar jo kadastro duomenis pakeitus nekilnojamojo turto kadastre. Priežiūros įstatymo 14 straipsnio 13 dalyje nustatyta, kad, jeigu savavališka statyba nustatoma atlikus statybos užbaigimo procedūras ir statinį įregistravus ar jo kadastro duomenis pakeitus nekilnojamojo turto kadastre, Inspekcija kreipiasi į teismą dėl statybos užbaigimo akto ar deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimo panaikinimo, jeigu nuo statinio ar jo naujų kadastro duomenų įregistravimo praėjo ne daugiau kaip vieni metai. Teismui panaikinus šiuos dokumentus, Inspekcija atlieka savavališkos statybos padarinių šalinimo procedūras šiame įstatyme nustatyta tvarka.

Nustačius, kad statinys (patalpos) naudojamos ne pagal viešajame registre nurodytą paskirtį, veiksmų pagal kompetenciją turėtų imtis statinio naudojimo priežiūrą atliekantis subjektas. Vadovaujantis Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Statybos įstatymo 49 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo Statybos įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus, taip pat ar naudojant statinius laikomasi architektūros kokybės gairių.

Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“, patvirtinto aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971, 108.4.1, 108.6 papunkčiai numato, kad statinio naudojimo priežiūros vykdytojai turi įgaliojimus: patikrinti, ar statinyje vykdoma veikla atitinka statinio paskirtį; nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti.

Juridinių asmenų atsakomybė už statinio (jo patalpų) naudojimą ne pagal paskirtį numatyta Statybos įstatymo 59 straipsnyje, fizinių asmenų atsakomybė už statinio (jo patalpų) naudojimą ne pagal paskirtį numatyta Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 359 straipsnyje.

Statinių (patalpų) savininkai turi kreiptis į savivaldybės administraciją dėl leidimo pakeisti statinio ar patalpos paskirtį gavimo, jei siekia pakeisti statinio ar patalpos paskirtį, kai dėl to keičiasi: a) pastato priskyrimas atitinkamai pastatų paskirties grupei; b) patalpos priskyrimas atitinkamai patalpų paskirties grupei; c) inžinerinio statinio priskyrimas atitinkamai inžinerinių statinių grupei (pastatų paskirties grupės, patalpų paskirties grupės, inžinerinių statinių grupės nurodytos Reglamento 1–3 prieduose).“

7. Tyrimui aktualūs duomenys gauti iš Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo, pagal kurį Žemės sklype įregistruoti 100 proc. baigtumo statiniai:

- Pastatas – garažas (unikalus Nr. <...>) (toliau – P1);
- Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. <...>) (toliau – P2);
- Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. <...>) (toliau – P3);
- Pastatas – administracinis pastatas (unikalus Nr. <...>) (toliau – P4);
- Pastatas – garažas (unikalus Nr. <...>) (toliau – P5);
- Pastatas – sandėlis (unikalus Nr. <...>) (toliau – P6);
- Pastatas – garažas (unikalus Nr. <...>) (toliau – P7);
- Kiti inžineriniai statiniai – Grindinys (unikalus Nr. <...>) (toliau – Grindinys);
- Kiti inžineriniai statiniai – tvora (unikalus Nr. <...>) (toliau – Tvora).

8. Viešai prieinami šaltiniai:

8.1. interneto svetainėje priejuros.lt skelbiama informacija trumpalaikiai nuomai lofte „Black and White“, adresu <...>, Palanga. Skelbime nurodoma, kad numeryje yra: atskiras įėjimas iš kiemo, dušas ir WC, virtuvė ir kt.

(<https://www.priejuros.lt/lt/apgyvendinimas/apartamentai-loftas-palangoje-24827/>);

8.2. nekilnojamojo turto skelbimų portale aruodas.lt skelbiama informacija apie parduodamą 74,67 kv. m. loftą uždarame kvartale su baseinu, adresu <...>, Palanga ir nurodoma, kad 2024 m. statybos patalpose yra: grindinis šildymas; „pilnai įrengta“ virtuvė ir kt.

(<https://m.aruodas.lt/butai-palangoje-palangoje-<...>g-isskirtinio-interjero-prabangus-loftas-1-3600016/>).

TYRIMUI REIKŠMINGOS TEISĖS AKTŲ NUOSTATOS

1. Seimo kontrolierių įstatymo:

2 straipsnio „Pagrindinės šio įstatymo sąvokos“ 1 dalis – „Biurokratizmas – tokia pareigūno veika, kai vietoj reikalų sprendimo iš esmės laikomasi nereikalingų ar išgalvotų formalumų, nepagrįstai atsisakoma spręsti pareigūno kompetencijai priklausančius klausimus, vilkinama priimti sprendimus ar atlikti savo pareigas bei kitaip blogai ar netinkamai valdoma (atsisakoma informuoti asmenį apie jo teises, sąmoningai pateikiamas klaidinantis ar netinkamas patarimas ir t. t.). Biurokratizmu taip pat laikomas toks pareigūnų darbas, kai nevykdomi arba blogai vykdomi įstatymai ar kiti teisės aktai.“

12 straipsnio „Seimo kontrolierių tiriami skundai“ 1 dalis – „Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje“.

2. Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo (toliau – Priežiūros įstatymas):

7 straipsnio „Statybos valstybinės priežiūros institucija ir jos funkcijos, statybos valstybinės priežiūros pareigūnų pareigos“:

1 dalis – „Statybos valstybinę priežiūrą atlieka Inspekcija“;

2 dalis – „Statybos valstybinė priežiūra apima: [...] 4) statybos vykdymo teisėtumo tikrinimą; 5) privalomųjų nurodymų pateikti reikalingą informaciją, dokumentus, pašalinti patikrinimų metu nustatytus teisės aktų pažeidimus teikimą; [...] 9) asmenų prašymų, skundų dėl statybos proceso nagrinėjimą; [...]“;

11 straipsnio „Statybos patikrinimas“:

2 dalis – „Statybos patikrinimus atlieka statybos valstybinės priežiūros pareigūnai. Į statybos patikrinimus gali būti kviečiami kitų viešojo administravimo subjektų atstovai ir kiti suinteresuoti asmenys“;

3 dalis – „Statybos valstybinės priežiūros pareigūnas iki statybos patikrinimo: [...] 4) apie numatomą statybos patikrinimą ne mažiau kaip prieš 10 darbo dienų raštu informuoja statytoją, jeigu jo nėra, – vieną iš šio įstatymo 14 straipsnio 1 dalyje nurodytų asmenų, prireikus – ir kitus statybos dalyvius, pridėdamas privalomąjį nurodymą statybos patikrinimo dieną pateikti su statyba susijusius dokumentus, jeigu statybos valstybinės priežiūros pareigūnas dar jų negavo“;

4 dalis – „Statybos valstybinės priežiūros pareigūnas kartu su šio straipsnio 2 dalyje nurodytais kitų viešojo administravimo subjektų atstovais patikrinimo metu: [...] 4) patikrina, ar statinio statyba atitinka Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimus, kai statinio projektas neprivalomas“;

6 dalis – „Užbaigus statybos patikrinimą, surašomas statybos patikrinimo aktas. Jeigu statybos patikrinimo metu nustatoma Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų ar statinio projekto sprendinių (išskyrus šio straipsnio 11 dalyje nurodytus atvejus) pažeidimų, statybos valstybinės priežiūros pareigūnas surašo privalomąjį nurodymą statytojui [...] per privalomajame nurodyme nustatytą ne ilgesnį kaip 6 mėnesių terminą šiuos pažeidimus pašalinti: [...] nugriauti statinį ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybvietę, pašalinti kitus pažeidimus“;

9 dalis – „Kai Inspekcija raštu gauna informacijos apie šio straipsnio 6 dalyje nurodyto privalomojo nurodymo įvykdymą iki jo įvykdymo termino pabaigos arba pasibaigus šio straipsnio 6 dalyje nurodyto privalomojo nurodymo įvykdymo terminui, ji ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šios informacijos gavimo dienos arba nuo privalomajame nurodyme nustatyto termino pabaigos patikrina, ar privalomasis nurodymas įvykdytas tinkamai. Jeigu

privalomasis nurodymas įvykdytas tinkamai, Inspekcijos vadovo nustatyta tvarka tai pažymima informacinėje sistemoje, kurioje užregistruotas privalomasis nurodymas. Jeigu privalomasis nurodymas neįvykdytas, įvykdytas iš dalies, įvykdytas netinkamai (toliau – privalomasis nurodymas neįvykdytas), suėjus privalomojo nurodymo įvykdymo terminui Inspekcija jos vadovo nustatyta tvarka perduoda privalomąjį nurodymą priverstinai vykdyti antstoliui, išskyrus atvejus, kai iškelta byla dėl privalomojo nurodymo teisėtumo arba privalomojo nurodymo įvykdymo termino pratęsimo. [...];

11 dalis – „Statybos patikrinimo metu nustatčius, kad statyba vykdoma savavališkai, atliekami šio įstatymo 14 straipsnyje nurodyti su savavališkos statybos padarinių šalinimu susiję veiksmai“;

14 straipsnio „Savavališkos statybos padarinių šalinimas“:

1 dalis – „Statybos valstybinės priežiūros pareigūnas, nustatęs, kad statyba yra savavališka, surašo savavališkos statybos aktą. Aktas įteikiamas pasirašytinai, registruotąja pašto siunta arba kitu būdu aplinkos ministro nustatyta tvarka statytojui, jeigu jo nėra, – vienam iš šių asmenų: 1) statinio ar jo dalies savininkui, valdytojui ar naudotojui; [...];

2 dalis – „Statybos valstybinės priežiūros pareigūnas per 10 darbo dienų nuo savavališkos statybos akto surašymo dienos pateikia šio straipsnio 1 dalyje nurodytam asmeniui privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius. [...]. Be to, asmeniui nurodoma vienu iš šių būdų pašalinti savavališkos statybos padarinius: 1) nugriauti statinį ir sutvarkyti statybviетę; 2) išardyti savavališkai pastatytas (įrengtas, sumontuotas ir panašiai) ar perstatytas statinio dalis ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybviетę; [...];

3. Statybos įstatymo 27 straipsnio „Statybą leidžiantys dokumentai“:

1 dalis (redakcija, galiojusi nuo 2023 m. birželio 23 d. iki 2024 m. lapkričio 1 d.) – „Statybą leidžiantys dokumentai yra: [...]; 2) leidimas rekonstruoti statinį [...] nesudėtingojo statinio rekonstravimui mieste (išskyrus krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose rekonstruojamą nesudėtingąjį statinį), konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kitoje teritorijoje aplinkos ministro nustatytais atvejais; nesudėtingojo statinio rekonstravimui kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo objekto apsaugos zonoje, kultūros paveldo vietovėje ir jos apsaugos zonoje kultūros ministro ir aplinkos ministro nustatytais atvejais“; [...]; 4) leidimas atlikti statinio kapitalinį remontą: a) ypatingajam ar neypatingajam statiniui konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas (esminiu statinio išvaizdos keitimu laikomi pakeitimai, kurie pagal aplinkos ministro nustatytus kriterijus reikšmingai paveikia statinio architektūrinę išraišką); b) kultūros paveldo statiniui; c) ypatingajam ar neypatingajam statiniui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; d) atliekant nesudėtingojo statinio kapitalinį remontą, kai keičiama statinio kategorija į neypatingąjį ar ypatingąjį statinį; 5) leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą – branduolinės energetikos objekto statinių paprastajam remontui; kultūros paveldo statinio paprastajam remontui, kai keičiama statinio išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai sutvarkyti stichinės nelaimės sukeltus padarinius; įrengiant, pertvarkant, išmontuojant pastato dujų, šildymo ar elektros bendrąsias inžinerines sistemas (išskyrus vienbutį gyvenamąjį namą ir pagalbinio ūkio paskirties statinį, nesudėtingąjį statinį); aplinkos ministro nustatytais atvejais statinio paprastajam remontui mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros ir aplinkos ministrų nustatytais atvejais kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje ar kitoje teritorijoje – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti“; 6) leidimas pakeisti statinio ar jo dalies paskirtį – keičiant ypatingojo ar neypatingojo pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio

statinio paskirtį (išskyrus krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose esantį ypatingą ir neypatingą pastatą (patalpą, patalpas) ar inžinerinį statinį), nesudėtingojo pastato paskirtį į gyvenamosios paskirties, kai atliekami statinio paprastojo remonto darbai arba statybos darbai neatliekami;

1 dalis (redakcija, galiojusi nuo 2024 m. lapkričio 2 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d.) – „Statybą leidžiantys dokumentai yra: [...]; 2) leidimas rekonstruoti statinį: [...]; c) nesudėtingajam II grupės statiniui rekonstruoti mieste; [...]; 5) leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą: a) ypatingajam ar neypatingajam statiniui konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; b) kultūros paveldo statiniui, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; c) ypatingajam ar neypatingajam statiniui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje, kai atliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas; d) valstybei svarbaus kultūrinio objekto statiniui, patvirtintam Vyriausybės nutarimu; e) branduolinės energetikos objekto statiniui; f) atliekant nesudėtingojo statinio paprastąjį remontą, kai keičiama statinio kategorija į neypatingą ar ypatingą statinį; 6) leidimas pakeisti statinio arba jo dalies paskirtį, kai dėl to keičiasi statinio ar jo dalies priskyrimas atitinkamai statinių paskirties grupei“;

22 dalis (redakcija, galiojusi nuo 2023 m. birželio 23 d. iki 2024 m. lapkričio 1 d.) – „Statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento, kai jis privalomas, draudžiama.“

22 dalis (redakcija, galiojusi nuo 2024 m. lapkričio 2 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d.) – „Statyba be galiojančio statybą leidžiančio dokumento (kai jis privalomas) ir (ar) nepranešus apie statybos pradžią (kai tai privaloma) draudžiama“;

47 straipsnis „Statinių naudotojų pareigos“ 1 dalis – „Statinių naudotojai privalo: 1) naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką“;

49 straipsnis „Statinių naudojimo priežiūra“:

1 dalis – „Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: 1) energetikos objektų – Valstybinė energetikos reguliavimo taryba pagal Energetikos ministerijos nustatytą tvarką; 2) susisiekimo komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose – Susisiekimo ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos (išskyrus susisiekimo komunikacijas, kurios nepriklauso jos valdymo sričiai) pagal Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą; 3) statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 1, 2 punktuose, – savivaldybių administracijos; [...].“

2 dalis – „Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus, taip pat ar naudojant statinius laikomasi architektūros kokybės gairių.“

4. Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnis „Savarankiškosios savivaldybių funkcijos“ – Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos)) savivaldybių funkcijos: [...]; 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka.

5. Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 23 punktas: „Rekreacinės teritorijos - žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštyvais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai.“

6. *Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“*, patvirtinto aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 (toliau – STR 1.05.01:2017):

3 priedo 2 punktas (redakcija, galiojusi nuo 2023 m. gegužės 1 d. iki 2023 m. lapkričio 1 d.) – „Leidimas rekonstruoti statinį privalomas šiais nesudėtingojo statinio rekonstravimo atvejais: [...]; 2.2. mieste [...] – rekonstruojant II grupės nesudėtingąjį statinį;

3 priedo 2 punktas (redakcijos galiojusi nuo 2024 m. gegužės 1 d. iki 2024 m. spalio 31 d.) – „Leidimas rekonstruoti statinį privalomas šiais nesudėtingojo statinio rekonstravimo atvejais: [...]; 2.2. rekonstruojant II grupės nesudėtingąjį statinį [...] mieste [...]“;

3 priedo 4 punktas (redakcija galiojusi nuo 2022 m. lapkričio 1 d. iki 2024 m. spalio 31 d.) – „Be Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 4 punkte nurodytų atvejų, leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą privalomas: 4.1. atliekant ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo ar viešojo pastato paprastąjį remontą mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti; 4.2. atliekant valstybei svarbaus kultūrinio objekto statinio, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais Nr. 940, Nr. 1212 ir Nr. 690 paprastąjį remontą; 4.3. atliekant nesudėtingojo pastato paprastojo remonto darbus, kai keičiama pastato kategorija į neypatingąjį pastatą ar ypatingąjį pastatą.“

7. *Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“*, patvirtinto aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (toliau – STR 1.01.08:2002):

9 punktas – „Statinio rekonstravimo tikslas – perstatyti esamo statinio laikančiąsias konstrukcijas ir tuo pakeičiant (padidinant, sumažinant) bet kuriuos statinio išorės matmenis – ilgį, plotį, aukštį, skersmenį ir pan. Laikoma, kad laikančiosios konstrukcijos perstatomos, kai: 9.1. pastatomi nauji aukštai; 9.2. įrengiamas naujas rūšys, praplečiamas esamas; 9.4. nugriaunama dalis esamų aukštų; 9.5. prie statinio pristatomas (ar pastatomas tarp gretimų statinių) priestatas, jei dėl šio priestato pristatymo keičiamos, silpninamos, stiprinamos ir pan. esamo statinio laikančiosios konstrukcijos; 9.6. pakeičiamos bet kurios laikančiosios konstrukcijos kitomis laikančiosiomis konstrukcijomis, įrengiamos naujos laikančiosios konstrukcijos, pašalinama dalis esančių laikančiųjų konstrukcijų“;

12 punktas – „Statinio paprastojo remonto tikslas – atnaujinti esamą statinį, jo nerekonstruojant ir kapitališkai neremontuojant. Į šią statybos rūšį patenka visi statybos darbai, nenurodyti VI ir VII skyriuose, tarp jų: 12.1. statinio nelaikančiųjų konstrukcijų (tarp jų – laiptų aikštelių, laiptatakų, nepriskiriamų statinio laikančiosioms konstrukcijoms) įrengimas, perstatymas, pertvarkymas ar griovimas; 12.2. sąramų laikančiose sienose stiprinimas, keitimas jų nesilpninant; pavienių elementų (rąstų, gegnių, plytų ir pan.) laikančiose konstrukcijose pakeitimas, nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų; 12.4. fasadų ar stogo dangos ar apdailos keitimas; 12.5. angų, reikalingų statinio inžinerinių sistemų įrengimui iškirtimas skersai laikančiąsias atitvaras, kai bet kuris angos matmuo ne didesnis už atitvaros storį; 12.6. nišų laikančiose atitvarose iškirtimas, kai nišos gylis neviršija pusės atitvaros storio, o kiti nišos matmenys ne didesni kaip dvigubas atitvaros storis; 12.7. angų atitvarose užtaisymas, buvusių laikinai užtaisytų angų atvėrimas; 12.8. pastatų ar jų dalių apšiltinimas; 12.9. balkonų, lodžijų įstiklinimas, fasado elementų pakeitimas, nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų; 12.10. architektūros detalių pakeitimas; 12.11. statinio bendrųjų, atskirųjų, vartotojo inžinerinių sistemų

įrengimas, keitimas, šalinimas; 12.12. kiti statybos darbai (tarp jų apdailos darbai), atliekami nekeičiant, nešalinant, neįrengiant, nestiprinant ir nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų.“

8. *Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“*, patvirtinto aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 (toliau – STR 1.07.03:2017) (redakcija, galiojusi nuo 2022 m. gegužės 1 d. iki 2024 m. rugpjūčio 8 d.):

108 punktas – „Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 108.4.1. ar statinyje vykdoma veikla atitinka statinio paskirtį; [...]; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti“;

113 punktas – „[...] Formuojant naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus nustatyta tvarka užbaigtuose statyti statiniuose Reglamento 118 punkte nurodytais būdais, rengiama Reglamento 114 punkte nurodytos sudėties naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schema (toliau – schema), kurią rengti turi teisę Statybos įstatymo [9.5] 16 straipsnio 1 dalyje nurodyti asmenys“;

118 punktas – „Reglamento 119–122 punktuose nustatytos procedūros, kurios atliekamos šiais atvejais: 118.1. padalijant ar atidalijant patalpą į dvi ar daugiau patalpų, jas formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų patalpų paskirtis tokia pati, kaip ir buvusios prieš padalijimą ar atidalijimą patalpos paskirtis; 118.2. padalijant ar atidalijant statinį į du ar daugiau statinių, juos formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų statinių paskirtis tokia pati, kaip ir buvusio prieš padalijimą ar atidalijimą statinio paskirtis; [...]; 118.5. atliekant dviejų ar daugiau tos pačios paskirties patalpų perdalijimą (amalgamaciją), nekeičiant patalpų paskirties; 118.6. atliekant dviejų ar daugiau tos pačios paskirties statinių perdalijimą (amalgamaciją), nekeičiant statinių paskirties; 118.7. pastate atskirais nekilnojamojo turto objektais suformuojant tos pačios paskirties, kaip ir pastato paskirtis, patalpas“;

119 punktas – „Parengus schemą, statinių ar patalpų savininkai ar valdytojai kreipiasi į Subjektą, pateikdami laisvos formos prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį (toliau – pažyma), patvirtinančią, kad nekilnojamojo turto kadastro objektus suformavus kaip naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus, jie galės būti naudojami pagal tą pačią paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo. [...]“;

120 punktas – „[...] Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas turi patikrinti, ar schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo, ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, t. y. ar numatyti atskiri įėjimai į šias patalpas (statinius), atskirtos (prireikus įrengtos naujos) inžinerinės sistemos, išspręsti automobilių stovėjimo vietų klausimai [9.35]. Patikrinama, ar dėl schemoje numatytų pertvarkymų reikia keisti statinio (-ių) paskirtį“;

121 punktas – „Jei patikrinus 119 punkte nurodytus dokumentus nustatoma, kad schemą parengė turintis teisę rengti tokią schemą asmuo ir naujai suformuotos patalpos (statiniai) galės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, ir nebūtina keisti statinio (-ių) paskirties, Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos išduoda Reglamento 12 ar 13 priede nustatytos formos pažymą. Jei nustatoma, kad schemą

parengė neturintis teisės rengti tokią schemą asmuo ar naujai suformuotos patalpos (statiniai) negalės būti naudojamos pagal paskirtį, kuri buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre iki 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, arba būtina pakeisti statinio (-ių) paskirtį, Subjekto įgaliotas valstybės tarnautojas ar kitas įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo įregistravimo dienos visus pateiktus dokumentus grąžina prašymo pateikėjui, raštu nuroydamas atsisakymo išduoti pažymą motyvus. Pakartotinai pateikus prašymą, procedūros atliekamos šiame skyriuje nustatyta tvarka iš naujo.“

9. *Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos aprašo*, patvirtinto Inspekcijos viršininko 2023 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. 1V-176 „Dėl Statybos ir ūkio subjektų veiklos patikrinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“:

18 punktas – „Patikrinimo dokumentų registravimas: [...]; 18.2. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas registruojamas Aprašo 48 punkte nustatyta tvarka.“

48 punktas – „FDPV aktas pradedamas pildyti patikrinimo metu, jame nurodomas faktinių duomenų patikrinime dalyvavusių asmenų sąrašas (FDPV akto priedas). SVP pareigūnas FDPV aktą baigia pildyti ir užregistruoja DVIS ne vėliau kaip per 3 darbo dienas po patikrinimo atlikimo.“

10. Palangos miesto savivaldybės taryba, atsižvelgdama į [redacted] 2023 m. liepos 12 d. prašymą, 2023 m. spalio 5 d. sprendimu Nr. T2-270 „Dėl žemės sklypo <...> (kadastrinis Nr. <...>), Palangoje, naudojimo būdo keitimo“ nusprendė pakeisti žemės sklypo <...> (kadastrinis Nr. <...>), Palangoje, naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), plotas – 5 993 kv. m į rekreacinės teritorijos (R), plotas – 5 993 kv.m.“

TYRIMUI REIKŠMINGA TEISMŲ PRAKTIKA

1. *Praktikoje, taikant Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo normas (pritarta Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo teisėjų 2016 m. birželio 1 d. pasitarime), yra konstatuota:*

1.1. „[...] Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje numatytais principais yra grindžiamas geras viešasis administravimas (šiuo aspektu žr. 2012 m. balandžio 30 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A492-1978/2012). Tinkamas, atsakingas valdymas, kaip ne kartą akcentuota Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje, yra neatsiejamas nuo gero administravimo reikalavimų (žr. 2015 m. gruodžio 21 d. išplėstinės teisėjų kolegijos sprendimą administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015). [...]. Nepaisant to, kad Viešojo administravimo įstatyme gero administravimo principas tiesiogiai nėra įtvirtintas, jis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje išvedamas iš Konstitucijos nuostatų. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Viešojo administravimo subjektas yra saistomas *inter alia* gero administravimo principo, kuriuo įgyvendinama Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata, jog visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, reikalavimų (2015 m. liepos 9 d. išplėstinės teisėjų kolegijos nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1245-662/2015).“

1.2. „Kiekviena valstybės ar savivaldybės institucija, per kurią vykdomos valstybės funkcijos, kiekvienas valstybės tarnautojas turi paisyti teisėtumo reikalavimų (Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimas). Teisėtumo principas viešojo administravimo srityje reiškia, kad viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti teisės aktų reikalavimus ir kad jų priimti sprendimai būtų pagrįsti teisės normomis, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus.“

2. *Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT):*

2.1. *2025 m. gegužės 21 d. nutartyje (administracinė byla Nr. eA-76-492/2025) yra konstatavęs:*

„37. Teisėjų kolegija, susipažinusi su Gyvenamojo namo 2022 m. rugsėjo 22 d. atliktų kadastrinių matavimų duomenimis, atkreipia dėmesį, kad paprastojo remonto būdu atlikti vienbučio Gyvenamojo namo pertvarkymai akivaizdžiai patvirtina, kad vienbutis gyvenamasis namas yra pertvarkytas į daugiabutį – suformuotos izoliuotos patalpos, turinčius atskirus įėjimus, kuriose įrengti atskiri sanitariniai mazgai, šildymo katilai, kas leidžia daryti prielaidą, jog faktiškai pasikeitė pastato paskirtis, t. y. suformuoti atskiri nekilnojamojo turto objektai pastate. Pirmosios instancijos teismo nustatyta aplinkybė, kad viešai buvo siūloma nekilnojamojo turto skelbimuose įsigyti butus adresu (duomenys neskelbtini) esančiame Gyvenamajame name, taip pat patvirtina tokią prielaidą.

38. Inspekcija, Akte užfiksavusi minėtus vienbučio gyvenamojo namo pertvarkymo duomenis, nevertino, pvz., jų reikšmės sprendžiant dėl statinio atitikties projekte nurodytai statinio kategorijai ir statybos rūšiai; netyrė, ar keičiantis statinio paskirčiai statinio projekto sprendiniai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams; kitiems teisės aktų reikalavimams (Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 10 str. 3 d. 7 p., 10 p., 4 d.). Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 11 straipsnio 4 dalies 4 punktą įpareigoja Inspekciją patikrinti, ar statinio statyba nepažeidžia teisės aktų reikalavimų, kai statinio projektas nėra privalomas. Nagrinėjamu atveju nustatė, kad atliktais statinio statybos darbais faktiškai keičiama statinio paskirtis, Inspekcija privalo įvertinti, ar tokiu būdu nebuvo pažeisti teisės aktų reikalavimai dėl statinio paskirties

pakeitimo. Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 6 punkte numatytas statybą leidžiantis dokumentas, kai keičiama statinio ar jo dalies paskirtis – keičiant ypatingojo ar neypatingojo pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį (išskyrus krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose esantį neypatingą pastatą (patalpą, patalpas) ar inžinerinį statinį), kai atliekami statinio paprastojo remonto darbai arba neatliekami jokie statybos darbai. Pastato paskirties pasikeitimo fakto objektyvus įvertinimas yra reikšmingas ir visų kitų pasekmių dėl pastate atliktų statybos darbų – dujų, šildymo, elektros, vandentiekio tinklų pertvarkymo, statybą įteisinančių deklaracijų teisėtumo vertinimo, taip pat atitikties teritorijų planavimo dokumentams, paveldosaugos reikalavimams aspektu.

[...].

43. Atsižvelgdama į nutartyje nurodytus motyvus, teisėjų kolegija pripažįsta pagrįsta pirmosios instancijos teismo išvadą, kad Inspekcijos 2022 m. gruodžio 9 d. raštas nepagrįstas objektyviais duomenimis, faktais ir teisės nuostatomis, kad Inspekcija tinkamai neatliko priežiūros funkcijos ir administracinės procedūros dėl galimai savavališkos statybos tyrimo, t. y. nepagrįstai neatliko statybą leidžiančių ir įteisinančių dokumentų patikrinimo ir jų faktinio atitikimo Gyvenamajame name atliktiems statybos darbams, nepatikrino ar statybos dalyvių veiksmai atitiko statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, todėl pateiktas atsakymas į Prašyme nurodytus klausimus negali būti laikomas tinkamai motyvuotu ir pagrįstu faktinėmis aplinkybėmis bei teisės aktų nuostatomis. Nenustačiusi pagrindų apeliaciniam skundui tenkinti, teisėjų kolegija jį atmeta, o pirmosios instancijos teismo sprendimą paliekama nepakeista.“

2.2. 2025 m. birželio 23 d. nutartyje (administracinė byla Nr. eA-339-415/2025), nurodyta:

„18. [...] ginčo patalpa, adresu (duomenys neskelbtini), Vilnius, yra negyvenamoji patalpa – gamybinės patalpos (pagrindinė naudojimo paskirtis – gamybos) [...]. Byloje nustatyta, kad pareiškėjas [...] siekia padalyti ginčo patalpą į 137 patalpas, jas formuojant kaip atskirus nekilnojamojo turto kadastro objektus, kai naujai formuojamų patalpų paskirtis tokia pati, kaip ir buvusios prieš padalijimą patalpos paskirtis (gamybos), t. y. minėto Reglamento 118.1 punkte nurodytu būdu siekia suformuoti naujus nekilnojamojo turto kadastro objektus (patalpas) nustatyta tvarka užbaigtuose statyti statiniuose atliekant paprastąjį remontą ir gauti pažymą apie šių patalpų tinkamumą naudoti pagal paskirtį. [...].

[...].

24. [...] pastato ir kaip atskirų nekilnojamojo turto objektų suformuotų patalpų naudojimo paskirtis iš esmės apibrėžia (nulemia) šio turto naudojimo bei kitų savininko (naudotojo) teisių įgyvendinimo sąlygas (savaržymus), šių asmenų pareigų naudojantis šiuo turto turinį (apimtį) (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2022 m. kovo 30 d. išplėstinės teisėjų kolegijos sprendimas administracinėje byloje Nr. eA-989-502/2022). Atitinkamai šio procesinio sprendimo 20–22 punktuose nurodytos ginčui aktualios Reglamento nuostatos yra glaudžiai susijusios su įstatyme įtvirtinta statinių naudotojų pareiga naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį (Statybos įstatymo 47 str. 1 d. 1 p.) ir sudaro su statyba susijusį viešąjį interesą, *inter alia* kiek tai susiję su darnaus kultūrinio kraštovaizdžio formavimu, savivaldybių funkcijoms ar teritorijų funkcionavimui reikalinga socialine ar inžinerine infrastruktūra, šios infrastruktūros plėtojimu, architektūros kokybe (Statybos įstatymo 521 str. 1, 3, 8 p. (2021 m. gegužės 20 d. įstatymo Nr. XIV-340 redakcija)).

25. [...] Pažymos apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį teisinė reikšmė ir šio administracinio akto sukeliama teisiniai padariniai lemia, jog sprendimas išduoti ar neišduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį negali būti grindžiamas formaliu pateiktų dokumentų atitikties teisės aktų nuostatomis įvertinimu. Aptariamoms procedūroms paskirtis –

nustatyti tikrąją reikalų padėtį užtikrinant turiningųjų šią administracinę procedūrą reglamentuojančių teisės normų tikslų įgyvendinimą, t. y. nagrinėjant prašymą išduoti pažymą apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį, šią administracinę procedūrą vykdančys kompetentingi subjektai (jų įgalioti valstybės tarnautojai ar kiti darbuotojai) turi įvertinti, ar faktiškai numatomas patalpos (-ų) ar statinių naudojimas atitinka deklaruotus tikslus, kurių pagrindu asmuo kreipėsi dėl pažymos išdavimo, ar pateikiant atitinkamų naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemą nesiekiami pridengti nustatytos (įregistruotos) šių objektų naudojimo paskirties realiai neatitinkančio patalpų naudojimo, kas iš esmės prieštarautų šią procedūrą reglamentuojančių teisės normų tikslams.

26. Todėl faktinių aplinkybių konstatavimas, kad patalpos (-ų) ar statiniai bus naudojami arba siekiama juos naudoti ne pagal paskirtį, kai nekeičiama naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų) ar statinių) paskirtis, vadovaujantis gero viešojo administravimo, taip pat bendraisiais sąžiningumo, protingumo ir turinio viršenybės prieš formą principais bei draudimu piktnaudžiauti teise, yra pakankamas pagrindas netenkinti prašymo dėl pažymos išdavimo. Patalpos (-ų) ar statinių naudojimas pagal deklaruojamą paskirtį (tokia galimybė) turi būti realus, bet ne fiktyvus, ir galimybė naudoti patalpas ar statinius pagal konkrečią jų paskirtį, vadovaujantis šiame procesiniame sprendime aptartomis ginčui aktualiomis Reglamento nuostatomis, turi būti nustatyta prieš priimant sprendimą dėl tokios pažymos išdavimo, todėl kompetentingam viešojo administravimo subjektui, vykdančiam aptariamą procedūrą, įvertinus faktinių aplinkybių visumą ir pripažinus, kad pareiškėjo tikslai neatitinka deklaruojamųjų – tokia pažyma neišduodama. Priešingas vertinimas nebūtų suderinamas ir su viešojo administravimo subjektų veikloje taikomu atsakomybės už priimtus sprendimus principu, pagal kurį viešojo administravimo subjektas, vykdydamas administracinę reglamentavimą ar priimdamas administracinius sprendimus, turi prisiimti atsakomybę už administracinio reglamentavimo ar priimtų administracinių sprendimų sukeltus padarinius (VAĮ 3 str. 1 p.).

27. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje ne kartą pažymėta, kad sąžiningumas yra bendrasis teisės principas. Sąžiningas subjektas yra toks, kuris veikia rūpestingai ir teisingai. Sąžiningumas reikalauja atidumo, rūpestingumo bei draudžia piktnaudžiauti teise. Sąžiningo asmens deklaruojami tikslai turi atitikti tuos tikslus, kurių jis iš tikrųjų siekia. Jei asmuo deklaruoja tam tikrą teisėtą tikslą ar siekį, tačiau šiais teisėtais tikslais ar siekiais iš tikrųjų pridengia kitus (neteisėtus) tikslus ir siekius, jis negali būti laikomas sąžiningu. Siekdamas įgyvendinti ir įgyvendindamas deklaruotus teisėtus tikslus, kuriais iš tikrųjų pridengiami neteisėti tikslai ir siekiai, asmuo piktnaudžiauja teise. Piktnaudžiavimu teise ir nesąžiningu elgesiu laikytinas ir naudojimas teise ne pagal jos paskirtį ar tikslą. Visuotinai pripažįstama, kad piktnaudžiaujant teise sukurtos teisinės pasekmės nepripažįstamos ir neginamos. Piktnaudžiavimo draudimas taip pat yra bendrasis teisės principas. Šio principo ignoravimas reikštų, kad tiek teismai, tiek kiti asmenys privalo pripažinti piktnaudžiaujant sudarytus sandorius ar atliktus veiksmus bei ginti piktnaudžiaujant įgytas teises, o tai neabejotinai reikštų viešojo intereso pažeidimą ir neigtų pačios teisės prasmę [...]. Šiame kontekste išplėstinė teisėjų kolegija taip pat pažymi, kad valdžios institucijos, įgyvendindamos gero viešojo administravimo principą, privalo bet kurioje situacijoje vadovautis fundamentaliais protingumo, teisingumo, sąžiningumo principais, sprendimų priėmimo metu atsižvelgti į susiklosčiusių aplinkybių visumą [...]. Vadovaujantis iš gero administravimo principo kylančiais imperatyvais, viešojo administravimo subjektas turi pareigą imtis aktyvių veiksmų vykdančias viešojo administravimo funkcijas, veikti nešališkai ir objektyviai, o formaliai ir biurokратиškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos nesiderina su gero administravimo principu [...].

[...].

29. [...]. Atitinkamai atsakovas, turėdamas teisėtą siekį ir įgyvendindamas jam vykdamą aptariamą administracinę procedūrą tenkančią teisinę pareigą išsamiai bei visapusiškai patikrinti (įsitikinti), ar naujai suformuotos patalpos galės toliau būti naudojamos pagal iki Reglamento 118 punkte nurodytų veiksmų atlikimo nustatytą (įregistruotą) paskirtį kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, ar faktiškai numatomas šių patalpų naudojimas atitinka deklaruotus tikslus, kurių pagrindu pareiškėjas kreipėsi dėl pažymos išdavimo, ar pateikiant naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo schemą nesiekama pridengti nustatytos (įregistruotos) šių objektų naudojimo paskirties realiai neatitinkančio (neatitiksiančio) patalpų naudojimo ir dėl schemoje numatytų pertvarkymų nereikia keisti naujai formuojamų nekilnojamojo turto kadastro objektų paskirties, iš viešai prieinamų šaltinių papildomai surinko duomenis, *inter alia* apie ginčo patalpų, būtent kaip gyvenamosios paskirties loftų, vystymą. Savo ruožtu gyvenamųjų būstų skaičiaus padidėjimas tam tikroje teritorijoje neabejotinai gali lemti ir infrastruktūros naudojimo intensyvumo padidėjimą, kuris neatitiktų gamybos paskirties patalpoms keliamų reikalavimų bei viešojo intereso dėl tinkamo statybą ir statinių (patalpų) naudojimą reglamentuojančių teisės aktų laikymosi. Šiuo aspektu, pavyzdžiui, iš schemų aiškinamųjų raštų matyti, kad ginčo patalpoms automobilių stovėjimo vietos apskaičiuotos pagal gamybos ir pramonės paskirties pastatams taikomą minimalaus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus normą – 1 vieta 100 kv. m darbo patalpų ploto, kai gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatams taikoma norma yra 1 vieta vienam butui.“