**Blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums būvniecībai pirms būvprojekta izstrādes**

Nav saskatāmi principiāli šķēršļi, kas liegtu kaimiņa saskaņojumu būvniecībai sniegt pirms būvprojekta izstrādes. Īpaši ņemot vērā būvniecības procesa uzbūvi un būvprojekta izstrādes izmaksas, būtu loģiski vispirms panākt vienošanos par būvniecību un tikai pēc tam ieguldīt līdzekļus tālākā būvniecības procesā, tostarp būvprojekta izstrādē. Būtiski ir, vai persona, kuras saskaņojums nepieciešams, ņemot vērā tās rīcībā esošās ziņas par būvniecības ieceri, ir varējusi saprast, ko tieši tā saskaņo. Var būt arī situācijas, kad personai, kura sniedz saskaņojumu, subjektīvu apsvērumu dēļ nav būtiski, kādi būs konkrētas būves parametri, un tā var izvēlēties sniegt arī vispārīgu piekrišanu.

**Latvijas Republikas Senāta
Administratīvo lietu departamenta
2024.gada 31.oktobra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420194320, SKA‑121/2024**

 [ECLI:LV:AT:2024:1031.A420194320.21.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/542484.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Vēsma Kakste, senatori Diāna Makarova un Jānis Pleps

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par Saulkrastu novada domes 2020.gada 6.aprīļa lēmuma Nr. 1684 atcelšanu, Saulkrastu novada domes 2019.gada 21.augusta lēmuma Nr. 8.10.4/2019/IZ1664 atzīšanu par prettiesisku, pienākuma uzlikšanu Saulkrastu novada domei pieņemt lēmumu par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu nekustamajā īpašumā [adrese A], kā arī zaudējumu un nemantiskā kaitējuma atlīdzināšanu, sakarā ar [pers. B] kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2022.gada 30.jūnija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Saulkrastu novada būvvalde 2011.gada 26.decembrī izsniedza būvatļauju vasarnīcas un saimniecības ēkas būvniecībai [adrese B]. Kopš 2018.gada būvatļaujas adresāte ir [pers. B] (lietā piedalās trešās personas statusā).

Pieteicējai [pers. A] pieder blakus esošais nekustamais īpašums. Pieteicēja 2018. un 2019.gadā vērsusies Saulkrastu novada būvvaldē un domē ar iesniegumiem, kuros lūgts izvērtēt trešās personas veiktās būvniecības tiesiskumu un pieņemt lēmumu par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu. Būvvalde šādu lēmumu nepieņēma. Savukārt dome 2019.gada 21.augusta vēstulē Nr. 8.10.4/2019/IZ1664 pieteicējai izskaidroja, ka iepriekš konstatētie pārkāpumi būvniecības procesā (trešās personas saimniecības ēkas jumta pārkare projicējās pieteicējas zemes vienībā) ir novērsti.

2019.gada 22.novembrī būvvalde sagatavoja aktu par vasarnīcas un saimniecības ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. Šo lēmumu pieteicēja apstrīdēja Saulkrastu novada domē, taču dome ar 2020.gada 6.aprīļa lēmumu Nr. 1684 aktu atstāja negrozītu.

[2] Pieteicēja iesniedza tiesā pieteikumu par domes 2020.gada 6.aprīļa lēmuma atcelšanu, administratīvā akta izdošanu, ar kuru trešajai personai tiktu uzdots novērst patvaļīgas būvniecības sekas, domes 2019.gada 21.augusta vēstules (lēmuma) atzīšanu par prettiesisku, kā arī par zaudējumu un nemantiskā kaitējuma atlīdzināšanu.

Pieteicēja norādīja, ka saimniecības ēkas stūris šķērso zemes vienību robežu un daļēji atrodas pieteicējas zemesgabalā. Ēkas novietojums neatbilst būvprojektam un Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – noteikumi Nr. 240) 132. un 133.punktam.

[3] Apgabaltiesa ar 2022.gada 30.jūnija spriedumu pieteikumu daļēji apmierināja. Tiesa uzlika būvvaldei pienākumu pieņemt lēmumu par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu, atzina par prettiesisku domes 2019.gada 21.augusta lēmumu, kā arī atcēla domes 2020.gada 6.aprīļa lēmumu. Spriedumā, daļēji pievienojoties pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, norādīti turpmāk minētie apsvērumi.

[3.1] Izvērtējot pierādījumus, secināms, ka trešās personas saimniecības ēka uzbūvēta 0,03 metru attālumā no pieteicējas zemesgabala robežas, lai gan saskaņā ar būvprojektu ēka bija izvietojama 0,5 metru attālumā no robežas. Tādējādi trešā persona veikusi patvaļīgu būvniecību.

[3.2] Saskaņā ar noteikumu Nr. 240 132.punktu būvniecība tuvāk par četriem metriem no zemes vienības robežas pieļaujama vienīgi tad, ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums. Pieteicēja šādu saskaņojumu nav sniegusi.

Trešās personas arguments, ka pieteicēja jau 2001.gadā ir piekritusi saimniecības ēkas būvniecībai uz zemes vienību robežas, ir noraidāms. Minētā piekrišana nav uzskatāma par būvprojekta saskaņojumu. No Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” (zaudējuši spēku 2014.gada 30.septembrī) 102.punkta izriet, ka visiem būtiskajiem saskaņojumiem jābūt uz būvprojekta ģenerālplāna lapas. Tā kā pieteicējas saskaņojums sniegts uz topogrāfiskā plāna un saskaņojuma sniegšanas laikā būvprojekts vēl nebija izstrādāts, pieteicējai nevarēja būt pietiekama skaidrība, kādas sekas iecerētā būvniecība radīs. Tādēļ pieteicējas saskaņojums bija jāsaņem arī pēc būvprojekta izstrādes.

[3.3] Tā kā trešā persona ir veikusi patvaļīgu būvniecību, būvvaldei ir jālemj par šīs būvniecības seku novēršanu, izvēloties kādu no Būvniecības likuma 18.panta piektajā daļā paredzētajiem patvaļīgas būvniecības seku novēršanas veidiem atkarībā no tā, vai pieteicēja sniegs saskaņojumu būves faktiskajai atrašanās vietai.

[3.4] Arī lēmums par ēku pieņemšanu ekspluatācijā ir atzīstams par prettiesisku un atceļams. Ēkas pieņemtas ekspluatācijā, neraugoties uz to, ka būvniecība neatbilst būvprojektam. Arī ēku ekspluatācijā pieņemšanas komisijas locekļu sastāvs nebija atbilstošs tiesību normu prasībām.

[4] Trešā persona iesniedza kasācijas sūdzību. Tajā norādīts turpmāk minētais.

[4.1] Apgabaltiesa kļūdaini secinājusi, ka būvniecības ieceres īstenošanai bija jāsaņem atkārtots pieteicējas saskaņojums pēc tam, kad bija izstrādāts būvprojekts. Tiesību normas nenošķir vispārīgu civiltiesisku vienošanos un kaimiņa saskaņojumu būves atrašanās vietai. Šajā gadījumā pieteicēja 2001.gadā ne tikai vārdiski piekritusi ēkas izvietošanai tieši uz zemes vienību robežas, bet arī sniegusi savu piekrišanu attēla veidā uz inženiertopogrāfiskā plāna. Tas izslēdz šaubas par pieteicējas patieso gribu. Pašreizējais saimniecības ēkas novietojums, izmērs un konfigurācija atbilst pieteicējas 2001.gadā sniegtajam saskaņojumam. Tādēļ minētais saskaņojums ir jāņem vērā. Kā atzīts Senāta 2019.gada 5.jūnija spriedumā lietā Nr. SKA-30/2019, vienreiz sniegta personas piekrišana citas personas būvniecības iecerei nav vienpusēji atceļama, neizvirzot prasījumus kopā ar pierādījumiem par gribas īstuma trūkumu.

[4.2] Tiesa nepareizi iztulkojusi noteikumu Nr. 240 132.punktu un nepamatoti novērtējusi kā būtiskas iespējamās atkāpes no saskaņotā būvprojekta.

Motīvu daļa

[5] Ievērojot kasācijas sūdzības argumentus, Senātam jāizšķir, vai apgabaltiesa pamatoti secinājusi, ka pieteicējas piekrišana būvniecībai uz zemes vienību robežas nav uzskatāma par pienācīgu saskaņojumu, jo tās sniegšanas laikā nebija izstrādāts ēkas būvprojekts.

[6] Vispirms jāuzsver, ka šīs lietas priekšmets ir administratīvā akta izdošana par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu, kā arī lēmuma, ar kuru ēkas pieņemtas ekspluatācijā, atcelšana. Izskatāmās lietas priekšmets nav būvatļaujas tiesiskums. Tādēļ secinājumi par pieteicējas piekrišanas būvniecībai esību (derīgumu) nevar ietekmēt tās tiesiskās attiecības, kas nodibinātas ar būvatļauju. Jautājumam par pieteicējas piekrišanu šajā lietā ir nozīme vienīgi attiecībā uz to, vai faktiski uzbūvētais atbilst pieteicējas piekrišanai (ja tā atzīstama par derīgu), un tādējādi – kādā veidā ir novēršamas patvaļīgās būvniecības sekas.

Apgabaltiesa secinājusi, ka pieteicējas piekrišana būvniecībai uz zemes vienību robežas ar trešo personu nav uzskatāma par pienācīgu saskaņojumu, jo tās sniegšanas laikā nebija izstrādāts ēkas būvprojekts. Tālāk norādīto apsvērumu dēļ Senāts atzīst, ka šāds secinājums nav pietiekami pamatots.

[7] Saskaņā ar noteikumu Nr. 240 132.punktu būvniecība tuvāk par četriem metriem no zemes vienību robežas ir pieļaujama vienīgi tad, ja to saskaņojis blakus esošās zemes vienības īpašnieks.

Kā Senāts norādījis jau iepriekš, piekrišanas (saskaņojuma) došanas būtība ir tāda, ka personai, kuras tiesības būvniecība var skart, pietiekami detalizēti ir zināmi un saprotami attiecīgi apbūves risinājumi, kuriem var būt ietekme uz viņas tiesībām (*Senāta 2016.gada 2.februāra sprieduma lietā Nr. SKA-8/2016, A42839709, 11.punkts*). Ja nepieciešama citu personu piekrišana (saskaņojums), tad tai ir jābūt pietiekami informētai piekrišanai, proti, šo personu rīcībā ir jābūt visām tām būtiskajām ziņām, kas ļautu objektīvi apsvērt – piekrist vai nepiekrist būvniecībai (*Senāta 2010.gada 22.oktobra sprieduma lietā Nr. SKA-436/2010, A42440807, 18.punkts*).

Vispārīgi var uzskatīt, ka tad, kad ir izstrādāts būvprojekts un persona ar to iepazinusies, tās rīcībā parasti ir pietiekamas ziņas, lai izšķirtos, vai piekrist būvniecībai. Senāts arī iepriekš norādījis: ja saskaņojums sniegts pēc iepazīšanās ar konkrētiem būvprojektā paredzētiem risinājumiem, tad secināms, ka piekrišana būvniecībai ir saistīta un izriet tieši no šiem risinājumiem (*Senāta 2024.gada 27.augusta sprieduma lietā Nr. SKA‑97/2024,*[*ECLI:LV:AT:2024:0827.A420109321.11.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2024%3A0827.A420109321.11.S)*, 9.punkts*).

Tomēr minētais nenozīmē, ka trešo personu saskaņojumu būvniecībai principā iespējams sniegt tikai pēc iepazīšanās ar būvprojektu. Piemēram, aplūkojot kopīpašnieku piekrišanu būvniecībai, Senāts atzinis, ka piekrišana var tikt dota, ne tikai saskaņojot konkrēto būvniecības ieceri, bet arī ar iepriekšēju vienošanos par kopīpašuma izmantošanu, piemēram, ietverot to lietošanas kārtības noteikšanas līgumā (*Senāta 2012.gada 16.marta sprieduma lietā Nr. SKA-49/2012, A42569306, 11.punkts*).

Senāts nesaskata principiālus šķēršļus, kas liegtu kaimiņa saskaņojumu būvniecībai tuvāk par četriem metriem no zemes vienību robežas sniegt pirms būvprojekta izstrādes. Jo vairāk tāpēc, ka, ņemot vērā būvniecības procesa uzbūvi un būvprojekta izstrādes izmaksas, būtu loģiski vispirms panākt vienošanos par būvniecību tiešā robežas tuvumā ar blakus esošās zemes vienības īpašnieku un tikai pēc tam ieguldīt līdzekļus tālākā būvniecības procesā, tostarp būvprojekta izstrādē. Būtiski ir, vai persona, kuras saskaņojums nepieciešams, ņemot vērā tās rīcībā esošās ziņas par būvniecības ieceri, ir varējusi saprast, ko tieši tā saskaņo. Vienlaikus jāatzīmē, ka var būt arī situācijas, kad personai, kura sniedz saskaņojumu, subjektīvu apsvērumu dēļ nav būtiski, kādi būs konkrētas būves parametri, un tā var izvēlēties sniegt arī vispārīgu piekrišanu, piemēram, konceptuāli piekrist, ka tuvāk par četriem metriem no zemes vienību robežas tiks izvietota noteiktas funkcijas ēka, piemēram, dzīvojamā ēka vai saimniecības ēka.

Tādēļ Senāts nevar piekrist no apgabaltiesas sprieduma izrietošajam secinājumam, ka piekrišana būvniecībai, kas sniegta pirms būvprojekta izstrādes, viennozīmīgi liedz to atzīt par derīgu.

[8] Arī no apgabaltiesas spriedumā minētā Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” (zaudējuši spēku 2014.gada 30.septembrī) 102.punkta neizriet, ka saskaņojums nevar tikt sniegts pirms būvprojekta izstrādes. Minētā tiesību norma noteica: izstrādātā būvprojekta oriģinālu trijos eksemplāros (ar atbildīgo vadītāju un pasūtītāja oriģināliem parakstiem, saskaņojumiem un zīmogu nospiedumiem uz būvobjekta ģenerālplāna rasējuma lapas) un, ja nepieciešams, būvprojekta ekspertīzes atzinumu iesniedz būvvaldē plānošanas un arhitektūras uzdevuma derīguma termiņa laikā. Būvvalde 15 darbdienu laikā pieņem lēmumu akceptēt būvprojektu vai sniedz pamatotu rakstisku atteikumu. Akceptētā būvprojekta viens eksemplārs tiek glabāts būvvaldē.

Minētā tiesību norma iekļauta noteikumu 4.9.apakšnodaļā „Būvprojekta akcepts”, un tās mērķis nebija regulēt to, kurā brīdī vai kādā formā sniedzams trešo personu, kuru tiesiskās intereses var skart būvniecība, saskaņojums būvniecībai.

Noteikumos bija ietverta atsevišķa apakšnodaļa, kas attiecās tieši uz būvprojekta saskaņojumiem (4.7.apakšnodaļa). No tās regulējuma redzams, ka šo noteikumu izpratnē ar būvprojekta saskaņojumiem domāti, piemēram, atbildīgo institūciju saskaņojumi būvprojekta tehniskajiem risinājumiem un pasūtītāja saskaņojums (noteikumu 95. un 97.punkts). Tātad būvprojektā vispirmām kārtām atspoguļojami tie saskaņojumi, kas minēti noteikumu attiecīgajā apakšnodaļā.

Tas, protams, neizslēdz, ka būvprojektā varēja būt arī citi saskaņojumi, piemēram, blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums, ja tas sniegts pēc būvprojekta izstrādes. Taču šāda saskaņojuma neesība tieši būvprojektā nenozīmē, ka saskaņojums nav sniegts vispār.

[9] Apgabaltiesa spriedumā uzsvaru likusi uz to, ka pieteicējas piekrišanas sniegšanas laikā nebija izstrādāts būvprojekts, un nemaz nav aplūkojusi citus apstākļus, kuri var ļaut novērtēt, kāda ir bijusi sniegtās piekrišanas jēga un kāda informācija pieteicējas rīcībā bija piekrišanas sniegšanas laikā.

Piemēram, no 2001.gadā veiktās atzīmes par piekrišanu būvniecībai uz zemes vienību robežas ir acīmredzams, ka pieteicēja piekritusi noteiktas funkcijas ēkas – saimniecības ēkas – izvietošanai uz robežas. Topogrāfiskajā plānā, uz kura izdarīta attiecīgā atzīme, ir arī atzīmēta aptuvenā būves atrašanās vieta. Faktiski izskatāmajā gadījumā ir uzbūvēta saimniecības ēka, un tās izvietojums, kā skaidro trešā persona, atbilst topogrāfiskajā plānā norādītajam.

Būvvalde sniegusi ziņas par to, kā notikusi saskaņojuma sniegšana, proti, pieteicēja un toreizējā blakus esošās zemes vienības īpašniece vienlaikus sniegušas piekrišanu viena otras ēku izvietošanai uz kopējās robežas. Pieteicēja piekritusi kaimiņienes saimniecības ēkas būvniecībai uz robežas, savukārt kaimiņiene piekritusi, ka arī pieteicēja uz zemes vienības robežas izvieto būves. Tātad, abām personām īstenojot būvniecību, kurai sniegta savstarpējā piekrišana, uz kopējās robežas tiktu izvietotas vairākas ēkas. Tas nozīmē, ka personas, iespējams, pirms saskaņojuma sniegšanas ir pārrunājušas, kurā vietā katra no ēkām atrastos.

Senāts arī vērš uzmanību uz to, ka trešās personas veiktajai būvniecībai 2011.gadā tika izsniegta būvatļauja un saskaņā ar akceptēto būvprojektu būvniecība bija iecerēta tuvāk par četriem metriem no zemes vienību robežas. Būvatļauja nav apstrīdēta vai pārsūdzēta. Kā norāda trešā persona, būvniecība faktiski pabeigta 2013.gadā. Tātad pieteicēja tobrīd nevarēja nezināt, ka būvniecība tiek īstenota tuvāk par četriem metriem no zemes vienību robežas. Tomēr iebildumus pret būvniecību, tostarp par saskaņojuma neesību, pieteicēja sākusi izvirzīt tikai 2018.gadā. Ja reiz pieteicēja apgalvo, ka saskaņojumu būvniecībai nav sniegusi, tad lietā būtu jārod izskaidrojums arī tam, kāpēc pieteicēja uz būvniecību nereaģēja jau tad, kad tika izsniegta būvatļauja (kuras izsniegšanas priekšnosacījums arī bija saskaņojuma esība) vai kad tika veikti būvdarbi. Jāpiezīmē arī, ka laiks, kad pieteicēja sāka izteikt iebildumus, norādot, ka būvniecība nav saskaņota, sakrīt ar laiku, kad mainījās būvatļaujas adresāts un tiesības veikt būvniecību iepriekšējās zemesgabala īpašnieces vietā ieguva trešā persona.

Minētie apstākļi ir ņemami vērā, novērtējot, vai pieteicējas piekrišana 2001.gadā tik tiešām sniegta, neapzinoties būvniecības ietekmi uz pieteicējas tiesībām un tiesiskajām interesēm un pieteicēja vēlējusies sniegt vienīgi konceptuālu piekrišanu, vai arī pieteicēja, šobrīd apgalvojot, ka saskaņojums ir pārlieku vispārīgs, pēc būtības cenšas no tā atkāpties.

[10] Tā kā apgabaltiesa nav novērtējusi visus lietā būtiskos apstākļus, spriedums ir atceļams un lieta nosūtāma apgabaltiesai jaunai izskatīšanai.

[11] Abos gadījumos – gan tad, ja pieteicējas 2001.gadā sniegtais saskaņojums tiek atzīts par nederīgu, gan arī tad, ja par derīgu, – tālāk tiesai ir jāizdara attiecīgs secinājums par to, vai faktiski uzbūvētais, kas neatbilst būvprojektam, ir pamatoti pieņemts ekspluatācijā un vai trešajai personai ir uzliekams pienākums šajā daļā uzbūvēto nojaukt. Šeit jāņem vērā, ka pieteicēja var iebilst vienīgi pret tādu būvprojektam pretēju būvniecību, kam pieteicēja nav piekritusi un kas pretēji pieteicējas piekrišanai būvniecībai (ja tāda bijusi) aizskar pieteicējas tiesības.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.1panta pirmās daļas 1.punktu, 348.panta pirmās daļas 2.punktu un 351.pantu, Senāts

**nosprieda**

atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2022.gada 30.jūnija spriedumu un nosūtīt lietu Administratīvajai apgabaltiesai jaunai izskatīšanai;

atmaksāt [pers. C] drošības naudu 70 *euro* (septiņdesmit eiro).

Spriedums nav pārsūdzams.