**Kopīpašnieka subjektīvās tiesības iebilst pret būvdarbu veikšanu īpašumā**

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2018.gada 11.janvāra**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. A420169416, SKA-755/2018**

ECLI:LV:AT:2018:0111.A420169416.3.L

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese Līvija Slica,

tiesnese Dzintra Amerika,

tiesnese Ieva Višķere

rakstveida procesā izskatīja SIA „PB17A” blakus sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 4.oktobra lēmumu, ar kuru izbeigta tiesvedība administratīvajā lietā.

**Aprakstošā daļa**

[1] Pieteicēja SIA „PB17A” (pārņemot SIA „Ariba Group” tiesības) ir viena no dzīvojamās mājas [adrese], Rīgā, kopīpašniecēm. Trešā persona – biedrība „[nosaukums]” – ir šīs dzīvojamās mājas pārvaldniece.

Trešā persona būvvaldē iesniedza būvprojektu divu dzīvokļu ūdensapgādes pieslēgšanai minētajā īpašumā. Rīgas pilsētas būvvalde izdarīja atzīmi par būvniecības ieceres akceptu. Pieteicēja šo atzīmi apstrīdēja, bet ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2016.gada 5.februāra lēmumu Nr. DA-16-815-nd tā atstāta negrozīta.

Iebilstot pret minēto lēmumu, pieteicēja vērsās tiesā.

[2] Ar Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 4.oktobra lēmumu tiesvedība lietā izbeigta. Lēmumā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[2.1] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta pirmo un otro daļu dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, un tās sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmo daļu dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Atbilstoši minētā panta trešajai daļai dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja „par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

Judikatūrā atzīts, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma kopīga pārvaldīšana ir īpašs īpašuma tiesību īstenošanas veids, kura ietvaros katrs dzīvokļa īpašnieks nav pilnībā patstāvīgs subjekts, bet tiesības var īstenot tikai kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem. Proti, mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, jo iekļaujas tiesību subjektā – dzīvokļu īpašnieku kopībā.

[2.2] Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki 2015.gada 6.augusta kopsapulcē nolēma risināt jautājumu par ūdensapgādi un šo jautājumu uzdot kārtot jaunajam pārvaldniekam – trešajai personai. Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki ir nodibinājuši biedrību – trešo personu – un ar 2015.gada 23.oktobra līgumu nodevuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanu trešajai personai, tostarp, dzīvojamās mājas komunikāciju tehnisko apkopi un kārtējo remontu. Trešā persona pārvalda dzīvojamo māju visu kopīpašnieku vārdā. Tādējādi trešā persona vērsās būvvaldē ar būvprojektu divu dzīvokļu ūdensapgādes pieslēgšanai kā kopīpašnieku pilnvarotā persona.

Tā kā ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam kopīpašnieku kopsapulcē pieņemtais lēmums ir saistošs neatkarīgi no tā, kā tas balsojis lēmuma pieņemšanas procesā, pieteicējai kā daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniecei un nekustamā īpašuma kopīpašniecei nav subjektīvu tiesību publisko tiesību jomā iebilst pret trešās personas lēmumiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jomā un pārsūdzēt tiesā pēc trešās personas iniciatīvas pieņemtos būvvaldes lēmumus. Pret pārsūdzēto lēmumu pieteicēja varētu iebilst vienīgi tad, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nebūtu pieņēmusi attiecīgu lēmumu (šis lēmums būtu pieņemts, neievērojot likumā noteikto kārtību) un būvvaldes akcepts (iecerētā būvniecība) skartu tieši pieteicējas kā atsevišķa dzīvokļa īpašnieces tiesības vai tiesiskās intereses. Šajā gadījumā tas nav konstatējams.

[2.3] Tā kā pieteicējai nav subjektīvo tiesību pārsūdzēt tiesā būvvaldes lēmumu, tiesvedība ir izbeidzama, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 282.panta 2.punktu, jo pieteikumu iesniegusi persona, kurai nav tiesību iesniegt pieteikumu.

[3] Par apgabaltiesas lēmumu pieteicēja iesniedza blakus sūdzību, norādot turpmāk minētos argumentus.

[3.1] Trešajai personai nebija tiesību vērsties būvvaldē konkrētajā jautājumā, jo šāds pilnvarojums neizriet no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma. Konkrētajā gadījumā netika remontētas esošās komunikācijas un netika veikta to apkope, bet tika veikta būvniecība. Fakts, ka būvniecības iecere saistīta ar ūdensapgādi, nenozīmē, ka konkrētajiem dzīvokļiem nebija ūdens, attiecīgi šo darbību nevar saistīt vienīgi ar apsaimniekošanas jautājumiem. Pārvaldīšanas līgumā nav paredzēti uzdevumi vai tiesības veikt būvniecību nekustamajā īpašumā.

[3.2] Trešā persona atsaucas uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.pantā norādītajām pārvaldīšanas darbībām. Tomēr neviena no tām nav saistīta ar tiesībām veikt būvniecību dzīvojamajā mājā. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir norādīts, kas tiek saprasts ar ūdensapgādes un kanalizācijas nodrošināšanu, proti, līgumu slēgšana ar attiecīgo pakalpojumu sniedzēju (nevis inženierkomunikāciju pārbūve). Tā bija jauna būvniecība, kurai bija jāsaņem attiecīgs pilnvarojums.

[3.3] Tā kā trešajai personai nav nepieciešamā pilnvarojuma būvniecības ieceres īstenošanai, nav konstatējami likumā paredzētie apstākļi, lai tai ļautu vērsties iestādē, pārstāvot tās biedrus – dzīvokļu īpašniekus. Šādos apstākļos nav piemērojamas judikatūrā pastāvošās atziņas. Tā kā būvniecības veikšana trešajai personai nav uzticēta, tā nevar būt saistoša visiem nekustamā īpašuma īpašniekiem.

**Motīvu daļa**

[4] Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 31.panta otrajai daļai pieteikumu administratīvajā tiesā var iesniegt privātpersona, kuras tiesības vai tiesiskās intereses ir aizskartas vai var tikt aizskartas.

Apgabaltiesa, vērtējot pieteicējas subjektīvās tiesības iesniegt pieteikumu, nav ņēmusi vērā, ka pieteicēja ir kopīpašniece dzīvojamā mājā, kas nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, nevis dzīvokļa īpašniece. Šajā gadījumā dzīvojamā māja kā nedalīta lieta pieder visiem kopīpašniekiem. Šīs mājas koplietošanas telpas, kā arī dzīvojamo un nedzīvojamo telpu grupas pieder visiem kopīpašniekiem domājamās daļās.

Minētais nozīmē, ka vispārīgi uz lēmumu pieņemšanas procesu par rīcību ar kopīpašumā esošo nekustamo īpašumu nav attiecināms Dzīvokļa īpašuma likumā paredzētais regulējums, jo šā likuma uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību (1.pants). Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos. Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki (15.panta pirmā un otrā daļa). Savukārt kopīpašnieku lēmumu pieņemšanu vispārīgi regulē Civillikums.

[5] Civillikuma 1068.pants primāri noteic, kā kopīpašnieki drīkst rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu. Rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu (panta pirmā daļa), neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt; katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu (panta otrā daļa).

Līdz ar to vispārīgi rīcība ar kopīpašumā esošo priekšmetu (tostarp būvniecība kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā) ir pieļaujama tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu un jebkuram kopīpašniekam ir no Civillikuma 1068.panta izrietošas subjektīvas tiesības iebilst pret šādu rīcību.

[6] Trešā persona vērsusies iestādē ar būvniecības ierosinājumu kā dzīvojamās mājas pārvaldniece. Jautājumus, ka saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu, regulē speciāls likums – Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

Likuma 5.panta otrā daļa noteic, ka ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi dzīvokļu īpašumu mājā tiek pieņemti [Dzīvokļa īpašuma likumā](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums) noteiktajā kārtībā. Savukārt panta trešā daļa paredz, ka uz kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu attiecināmi [Civillikumā](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktie īpašuma aprobežojumi, ciktāl šā panta ceturtā un piektā daļa nenosaka citādi.

No minētā izriet, ka uz pieteicējas kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas pārvaldīšanu attiecināmi Civillikumā noteiktie aprobežojumi, izņemot to, ka lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā — pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot [Dzīvokļa īpašuma likuma](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums) noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam (sk. 5.panta ceturto daļu). Atbilstoši panta piektajai daļai, ja kopīpašnieki atbilstoši Civillikuma 1070.panta pirmās daļas noteikumiem vienojušies par dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā, šā panta ceturtās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar kopīpašnieku noteikto dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību.

Attiecībā uz Dzīvokļa īpašuma likuma kārtībā pieņemtiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem Augstākā tiesa vairākkārt ir atzinusi, ka situācijā, kad dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir pieņemts likumā noteiktajā kārtībā, šis lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam neatkarīgi no tā, kā tas balsojis lēmuma pieņemšanas procesā. Šādos apstākļos administratīvā akta adresāts ir dzīvokļu īpašnieku kopība, kas aptver ikvienu dzīvokļa īpašnieku. Secīgi atsevišķa dzīvokļa īpašnieks pret administratīvo aktu varētu iebilst vienīgi tad, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nebūtu pieņēmusi attiecīgu lēmumu (šis lēmums būtu pieņemts, neievērojot likumā noteikto kārtību) un būvvaldes akcepts (iecerētā būvniecība) skartu tieši pieteicēja kā atsevišķa dzīvokļa īpašnieka tiesības vai tiesiskās intereses (piemēram, *Augstākās tiesas 2016.gada 1.februāra lēmuma lietā Nr. SKA-572/2016 (A420245815) 9.punkts*).

Ņemot vērā minēto, secināms, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtā daļa noteic konkrētus gadījumus, kad ar kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi ir pieņemami atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumiem par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un pieņemtie lēmumi ir saistoši ikvienam mājas kopīpašniekam.

[7] Pieteicēja blakus sūdzībā norāda, ka kopīpašnieki nav akceptējuši konkrēto būvniecības ieceri un ka trešā persona, iesniedzot būvvaldē būvprojektu, ir rīkojusies ārpus tai ar kopīpašnieku lēmumu piešķirtās pārvaldīšanas kompetences.

Kā jau minēts iepriekš, pieteicējai kā nekustamā īpašuma kopīpašniecei ir no Civillikuma 1068.panta izrietošas tiesības iebilst pret rīcību ar savu kopīpašumu, tostarp būvdarbu veikšanu tās kopīpašumā. Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtā daļa noteic atsevišķus izņēmuma gadījumus, kad pieteicējai ir saistoši arī kopīpašnieku vairākuma pieņemtie lēmumi un nav subjektīvo tiesību pret tiem iebilst.

Līdz ar to pieteicējai ir subjektīvās tiesības iebilst pret būvniecības ieceri. Tas, vai konkrētajai būvniecības iecerei ir nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana, ir pārbaudāms, skatot lietu pēc būtības.

[8] Ievērojot minēto, apgabaltiesas lēmums ir atceļams un lieta nododama izskatīšanai Administratīvajā apgabaltiesā.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.1panta pirmās daļas 1.punktu, 323.panta pirmās daļas 2.punktu un 324.panta pirmo daļu, Augstākā tiesa

**nolēma:**

atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 4.oktobra lēmumu un nosūtīt lietu izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai;

atmaksāt SIA „PB17A” samaksāto drošības naudu 15 *euro*.

Lēmums nav pārsūdzams.