**Atsevišķa dokumenta formā sniegta kopīpašnieka piekrišana būvniecībai**

1. Atsevišķa dokumenta formā sniegtam kopīpašnieka saskaņojumam jābūt noformētam tādējādi, lai no tā izrietētu nepārprotama piekrišana būvdarbiem. Minētais, vērtējot kopīpašnieku saskaņojumu būvniecībai kopīpašumā, nav saprotams tādējādi, ka atsevišķajā procesuālajā dokumentā obligāti jābūt uzskaitītiem konkrētiem būvniecības darbiem, kuriem kopīpašnieki piekrīt. Tomēr prasība noformēt saskaņojumu nepārprotami paredz, ka no saskaņojuma jābūt saprotamam, ka kopīpašnieks patiešām piekritis konkrēta veida būvdarbiem konkrētajā kopīpašuma daļā.

2. Primāri vērtējums par to, vai būvniecības iecere atbilst normatīvo aktu prasībām, ir tās iestādes kompetencē, kas izsniedz būvniecību atļaujošo administratīvo aktu. Savukārt kopīpašnieka saskaņojuma esība pati par sevi neapstiprina, ka plānotā būvniecība atbilst normatīvo aktu prasībām, jo saskaņojuma mērķis ir apliecināt, ka kopīpašnieks piekrīt tieši konkrēta veida izmaiņām savā nekustamajā īpašumā. Būvniecībai ir jāatbilst normatīvo aktu prasībām neatkarīgi no tā, vai minētais ir tieši noteikts, kopīpašniekiem vienojoties par nekustamā īpašuma lietošanu un apbūvi.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2019.gada 28.februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420198416, SKA-254/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0228.A420198416.2.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2019:0228.A420198416.2.S)

Tiesa šādā sastāvā: senatores Ieva Višķere, Vēsma Kakste, Veronika Krūmiņa

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, sakarā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta un [pers. B] kasācijas sūdzībām par Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 11.maija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicējai [pers. A] un trešajai personai [pers. B] kopīpašumā pieder nekustamais īpašuma Rīgā, [adrese]. Pieteicējas un trešās personas starpā ir noslēgtas vairākas vienošanās par kopīpašuma lietošanas kārtību, kā arī kārtību, kādā atsevišķā lietošanā nodotajās daļās ir veicama būvniecība.

Pieteicēja vērsās Rīgas pilsētas būvvaldē (turpmāk – būvvalde) ar būvniecības iesniegumu tās lietošanā nodoto dzīvokļa Nr. 1A telpu pārbūvei 1.stāva telpu grupā 001. Minētā būvniecības iecere citstarp paredzēja ieejas durvju izbūvi no fasādes puses pieteicējas lietošanā nodoto telpu izmantošanai.

Būvvalde ar 2016.gada 12.janvāra lēmumu atteica izskatīt būvniecības iesniegumu un izdot būvatļauju, norādot, ka pieteicēja nav iesniegusi trešās personas piekrišanu plānotajai būvniecībai. Minētais lēmums atstāts negrozīts ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk – departaments) 2016.gada 31.marta lēmumu (turpmāk – pārsūdzētais lēmums), kurā uzsvērts, ka, tā kā pieteicējas būvniecības iecere skar nesošās konstrukcijas, pieteicējai jāsaņem otras kopīpašnieces piekrišana būvprojektā paredzētajiem būvniecības darbiem.

[2] Pieteicēja vērsās Administratīvajā rajona tiesā ar pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta – būvatļaujas pieteicējas ierosinātajai būvniecībai – izdošanu.

[3] Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2017.gada 11.maija spriedumu uzdeva Rīgas pilsētas būvvaldei pienākumu viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās izskatīt pieteicējas būvniecības iesniegumu, ņemot vērā šajā spriedumā izdarītos secinājumus.

Spriedums, ievērojot pievienošanos rajona tiesas sprieduma motīvu daļai, pamatots ar turpmāk minētajiem apsvērumiem.

[3.1] Būvniecības likuma 15.panta pirmā daļa citstarp paredz, ka būvatļauju izdod, ja būvniecības iecere ir saskaņota ar zemesgabala īpašnieku un būves īpašnieku gadījumā, kad būvniecība paredzēta esošā būvē, vai zemesgabala īpašnieks ir informēts gadījumā, kad to prasa normatīvie akti.

Pieteicējas un trešās personas starpā 2013.gada 4.martā noslēgta vienošanās par lietošanas tiesībām, 2014.gada 5.septembrī noslēgta vienošanās par remontu un pārbūvju veikšanu nekustamajā īpašumā, bet 2014.gada 11.septembrī noslēgta vienošanās par lietošanas tiesībām. Minētās vienošanās paredz, ka pieteicēja un trešā persona privāttiesiskā kārtā ir noteikušas dalītu nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, kas paredz pušu piekrišanu remontu un pārbūvju veikšanai ar nosacījumiem, par kuriem puses ir vienojušās.

Pārsūdzētajā lēmumā secināts, ka minētās vienošanās neparedz trešās personas piekrišanu pieteicējas ierosinātajai būvniecībai.

[3.2] Būvprojekts, ar kuru pieteicēja vērsusies būvvaldē, paredz ieejas durvju izbūvi no fasādes puses pieteicējai atsevišķā lietošanā nodotajā dzīvokļa Nr. 1A daļā.

2014.gada 5.septembra vienošanās, uz kuru atsaukusies iestāde, satur atsauci uz 2013.gada 4.marta vienošanos par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību. Tomēr minētās vienošanās nesatur noteikumus par dzīvokļa Nr. 1A lietošanas tiesībām. Noteikumi, kas attiecas uz dzīvokļa Nr. 1A lietošanas tiesībām un apbūvi, noteikti ar 2014.gada 11.septembra vienošanos. Līdz ar to 2014.gada 5.septembra vienošanās (un tajā ietvertie noteikumi īpašuma apbūvei) nav tieši saistāmi ar dzīvokļa Nr. 1A lietošanu un apbūvi.

2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunks paredz, ka trešā persona „apliecina, ka piekrīt un arī turpmāk izsniegs visus nepieciešamos saskaņojumus, lai [pers. A] izbūvētu ieejas durvis no fasādes puses [pers. A] atsevišķā lietošanā nodotā dzīvokļa 1A daļā”. No minētā punkta izriet, ka pieteicēja un trešā persona ar pienācīgu konkretizācijas pakāpi ir vienojušās, ka trešā persona piekrīt, ka pieteicēja izbūvē ieejas durvis no fasādes puses pieteicējas atsevišķā lietošanā nodotajā dzīvokļa Nr. 1A daļā.

Trešā persona pareizi norāda, ka 2014.gada 11.septembra vienošanās 7. un 8.punktā (šajos punktos pieteicēja un trešā persona vienojušās par citu (ne šajā lietā ierosināto) ieejas durvju izbūvi nekustamajā īpašumā) trešās personas piekrišana noformulēta citādi, lietojot vārdus „piekrīt un atļauj [veikt konkrētos darbus]”. Tomēr gan no 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunkta atsevišķi, gan no vienošanās teksta kopumā ir iespējams gūt pārliecību, ka trešā persona ir devusi piekrišanu pieteicējas plānotajai būvniecībai. Minētajā vienošanās punktā ietvertās norādes uz nepieciešamo saskaņojumu izsniegšanu vērtējamas kā trešās personas piekrišana sniegt nepieciešamos saskaņojumus arī gadījumā, ja tādi papildus jau pielīgtajam saskaņojumam būs nepieciešami, bet šī norāde nekādā gadījumā nav saprotama tādējādi, ka trešā persona kādu apstākļu dēļ ir tiesīga atteikties no dotās piekrišanas.

[3.3] 2014.gada 11.septembra vienošanās nosacījums, ka pārbūve jāveic atbilstoši normatīvo aktu prasībām, nenozīmē to, ka 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunktā paredzētajai pārbūvei ir nepieciešams atsevišķs saskaņojums ar kopīpašnieku. Vienošanās noslēgšana par kopīpašuma lietošanas kārtību atbilst būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem.

Tāpat arī apstāklis, ka pieteicēja 2015.gada 13.oktobrī nosūtījusi trešajai personai notariālu paziņojumu par būvprojekta saskaņošanu, neietekmē pieteicējai ar 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunktu piešķirtās tiesības uz durvju izbūvi.

Uz šo lietu nav attiecināmi arī administratīvās lietas Nr. A420323915 ietvaros izteiktie secinājumi, jo minētajā lietā tiesa vērtēja trešās personas tiesības veikt dzīvokļa Nr. 4 pārbūvi un dzīvokļa Nr.1A lietošanas kārtība tika pieminēta vienīgi saistībā pieteicējas iebildumiem par piekļūšanas iespējām tās dzīvoklim.

[3.4] Apkopojot minēto, 2014.gada 11.septembra vienošanās satur trešās personas piekrišanu jeb saskaņojumu attiecīgo ieejas durvju izbūvei nekustamajā īpašumā. Līdz ar to pārsūdzētajā lēmumā pieteicējai nepamatoti noteikts pienākums atkārtoti saskaņot būvprojektu, jo šāds trešās personas saskaņojums jau ir sniegts.

[4] Departaments iesniedza kasācijas sūdzību par minēto apgabaltiesas spriedumu. Kasācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem.

[4.1] Apgabaltiesa spriedumā secinājusi, ka trešās personas piekrišana pieteicējas būvdarbiem izriet no 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunkta, kā arī cita starpā no minētās vienošanās 7. un 8.punkta. Tomēr vienošanās 7. un 8.punkts attiecas uz trešās personas piekrišanu pieteicējai izbūvēt citas ieejas durvis.

[4.2] 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunkts nepārprotami nosaka, ka trešā persona apliecina, ka turpmāk izsniegs visus nepieciešamos saskaņojumus pieteicējas plānotajai būvniecībai. Tātad pieteicējas vēlamajai būvniecībai – ieejas durvju izbūvei no fasādes puses – ir nepieciešams trešās personas saskaņojums.

[4.3] No tiesvedības gaitā izskanējušā izriet, ka trešā persona noliedz, ka ar 2014.gada 11.septembra vienošanos devusi piekrišanu būvprojektā paredzētajiem būvniecības darbiem. Lai arī būvvalde nav ierobežota strīda gadījumā pārbaudīt Civillikuma 1068.panta prasību ievērošanu, proti, pārbaudīt, vai būves īpašnieki devuši piekrišanu vēlamajai būvniecības iecerei, tomēr būvvaldei nav pienākuma interpretēt starp kopīpašniekiem noslēgtās vienošanās saturu. Ja starp pusēm rodas strīds par noslēgtās vienošanās saturu, tad minētās domstarpības risināmas civiltiesiskā kārtā vispārējās jurisdikcijas tiesā.

[5] Arī trešā persona iesniedza kasācijas sūdzību par minēto apgabaltiesas spriedumu. Kasācijas sūdzība pamatota ar turpmāk minētajiem apsvērumiem.

[5.1] Pieteicēja un trešā persona ar 2014.gada 5.septembra un 11.septembra vienošanos ir vienojušās par dalītu nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, kas paredz pušu piekrišanu remonta un būvdarbu veikšanai, ievērojot nosacījumus, par kuriem puses ir vienojušās. Tomēr abu vienošanos teksti neparedz vienas puses bezierunu piekrišanas došanu otras puses būvniecības iecerēm, bet to sniegšanu „atbilstoši normatīvo aktu prasībām”, kas tostarp paredz arī kopīpašnieka interešu ievērošanu attiecībā uz kopīpašumu. Turklāt 2014.gada 5.septembra vienošanās 1. un 2.punkts tieši noteic, ka katra no pusēm ir tiesīga bez otras puses piekrišanas pārplānot un pārbūvēt, kā arī katra puse apliecina, ka dod savu piekrišanu pārbūvju veikšanai attiecīgās puses atsevišķā lietošanā nodotos dzīvokļos un telpās, kas nav nedalāmi saistītas ar visa namīpašuma ekspluatāciju, un pārbūve jāveic atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Apgabaltiesa nav ņēmusi vērā, ka būvprojekts skar nekustamā īpašuma fasādi un nesošās sienas, groza lietošanas tiesību apjomu trešās personas lietošanā nodotajām telpām, kā arī paredz telpu grupas lietošanas veida maiņu (no dzīvokļa uz biroja telpām), kas arī saskaņojama ar trešo personu kā kopīpašnieci. Turklāt apgabaltiesa nav vērtējusi, ka saskaņā ar pieteicējas būvniecības ieceri zem ierīkošanai plānotajām fasādes ieejas durvīm atrodas trešās personas lietošanā nodotais pagrabs. Būvprojektam jāparedz zem projektētajām durvīm izveidot pamatni uz gaismas šahtas. Tāpēc tehniskais risinājums fasādes durvju ierīkošanai jāizstrādā kopīgi.

[5.2] Atbilstoši 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunktam trešā persona apliecināja, ka turpmāk izsniegs nepieciešamos saskaņojumus.

Apgabaltiesa nav pievērusies tam, kā izskatās pušu vienošanās par piekrišanas sniegšanu (minētās vienošanās 7. un 8.punkts, kurā puses vienojas, ka dod piekrišanu un atļauju sētas ārdurvju ierīkošanai). Konkrētajā gadījumā skaidri redzams, ka 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunktā puses vienojas, ka nākotnē dos vajadzīgos saskaņojumus, iepriekš izvērtējot tieši konkrētu būvniecības ieceri. Trešā persona nav saņēmusi no pieteicējas konkrētās būvniecības ieceres projektu, un apgabaltiesa nav vērtējusi to, ka trešā persona 2015.gada 13.oktobrī saņēma vienīgi zvērinātas notāres paziņojumu, ar kuru nosūtīta vienīgi veidlapa trešās personas piekrišanai, kurai nebija pievienots pats būvprojekts. Trešā persona tiesvedības gaitā konsekventi uzsvērusi, ka piekritīs saskaņot būvniecības ieceri tikai pēc tam, kad būs iepazinusies ar būvprojekta saturu un pārliecinājusies, ka tajā ievērotas trešās personas kā nekustamā īpašuma kopīpašnieces intereses.

[5.3] Apgabaltiesa nav ņēmusi vērā, ka pieteicējai, pirms tai tiek izsniegta būvatļauja, nepieciešams saņemt Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas piekrišanu iecerēto būvdarbu veikšanai. Tas, trešās personas ieskatā, nozīmē, ka apgabaltiesas sprieduma rezolutīvajā daļā iestādei noteikts tāds pienākums, kas neatbilst tiesību normām.

[5.4] Apgabaltiesa nav ņēmusi vērā arī to, ka pieteicējas iebildumi nonāk pretrunā ar pieteicējas iebildumiem administratīvajā lietā Nr. A420323915.

Turklāt jebkurā gadījumā, ja starp pusēm ir radies strīds par privāttiesiska līguma saturu vai šā līguma izpildi, šāds strīds izšķirams civiltiesiskā kārtā vispārējās jurisdikcijas tiesā. Administratīvā apgabaltiesa, izdarot secinājumu par to, kā šo vienošanos interpretēt, ir pārkāpusi savas kompetences robežas.

**Motīvu daļa**

[6] Pieteicējas ierosinātā būvniecība citstarp paredz ieejas durvju izbūvi no fasādes puses pieteicējai atsevišķā lietošanā nodotajās dzīvokļa Nr. 1A telpās.

Izskatāmās lietas ietvaros nav strīda, ka ierosinātā būvniecība ir pieļaujama vienīgi tad, ja tās veikšanai ir saņemts trešās personas kā nekustamā īpašuma kopīpašnieces saskaņojums.

Apgabaltiesa pārsūdzētajā spriedumā secinājusi, ka konkrētajā gadījumā ir konstatējams trešās personas saskaņojums pieteicējas plānotajai būvniecībai un tas ir ietverts pieteicējas un trešās personas 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunktā. Savukārt trešās personas un iestādes iesniegto kasācijas sūdzību centrālais iebildums ir, ka minētais punkts nepieciešamo saskaņojumu neparedz un tajā vienīgi ietverts apsolījums, ka nākotnē, kad pieteicēja izpildīs normatīvo aktu prasības, trešā persona piekritīs pieteicējas plānotajai būvniecībai.

Līdz ar to kasācijas tiesvedības ietvaros izšķirams, vai apgabaltiesa pamatoti secinājusi, ka pieteicējas un trešās personas starpā 2014.gada 11.septembrī noslēgtās vienošanās 1.6.apakšpunkts paredz trešās personas piekrišanu pieteicējas ierosinātajai būvniecībai – ieejas durvju izbūvei no ēkas fasādes puses iekļūšanai pieteicējas lietošanā nodotajās telpās.

[7] Atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumu Nr. 529 „Ēku būvnoteikumi” 9.punktam trešo personu saskaņojumu noformē uz būvprojekta ģenerālplāna (uz derīga topogrāfiskā plāna pamatnes izstrādāts projektējamās teritorijas vispārīgais plāns būvprojekta sastāvā ar būvju, labiekārtojuma elementu un inženiertīklu piesaisti zemesgabalam) vai kā atsevišķu dokumentu (piemēram, vienošanās, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums, balsošanas protokols), lai no tā izrietētu nepārprotama šo personu piekrišana katram konkrētam apgrūtinājumam, kas skar attiecīgo personu.

No minētās normas izriet, ka saskaņojumu būvniecībai var izteikt gan saistībā ar konkrētu būvniecības ieceri, saskaņojumu noformējot uz būvniecības ieceres dokumentācijas, gan vispārīgi piekrītot iecerētajai būvniecībai, saskaņojumu noformējot atsevišķa dokumenta veidā. Attiecībā uz pēdējo Senāta praksē jau iepriekš atzīts, ka kopīpašnieki saskaņojumu būvniecībai var izteikt ar iepriekšēju vienošanos par kopīpašuma izmantošanu, kurā paredzēts, ka kopīpašnieki piekrīt citu kopīpašnieku būvniecībai atsevišķā lietošanā nodotajā kopīpašuma daļā (*Senāta 2012.gada 16.marta spriedums lietā Nr. SKA-49/2012 (A42569306),* sal. arī *2018.gada 25.maija sprieduma lietā Nr. SKA-29/2018 (A420430912) 8.punkts*). Vienlaikus minētā norma skaidri noteic, ka atsevišķa dokumenta formā sniegtam saskaņojumam jābūt noformētam tādējādi, lai no tā izrietētu nepārprotama piekrišana būvdarbiem. Minētais, vērtējot kopīpašnieku saskaņojumu būvniecībai kopīpašumā, nav saprotams tādējādi, ka atsevišķajā procesuālajā dokumentā obligāti jābūt uzskaitītiem konkrētiem būvniecības darbiem, kuriem kopīpašnieki piekrīt. Tomēr prasība noformēt saskaņojumu nepārprotami paredz, ka no saskaņojuma jābūt saprotamam, ka kopīpašnieks patiešām piekritis konkrēta veida būvdarbiem konkrētajā kopīpašuma daļā.

[8] Pieteicēja un trešā persona 2014.gada 11.septembrī noslēdza vienošanos, kurā citstarp vienojās par nekustamajā īpašumā ietilpstošā dzīvokļa Nr. 1A sadalījumu un lietošanu. Atbilstoši minētās vienošanās 1.1.apakšpunktam pieteicēja iegūst tiesības lietot un apsaimniekot daļu no dzīvokļa 1A ar kopējo platību 25,82 m2 (pieteicējas lietošanā nodotas telpas 1G un 2G), savukārt atbilstoši vienošanās 1.3.apakšpunktam trešā persona iegūst tiesības lietot un apsaimniekot daļu no dzīvokļa 1A ar kopējo platību 5,46 m2 (trešās personas lietošanā nodotas telpas 1V un 2V).

Vienošanās ietverti arī noteikumi par kopīpašnieču atsevišķā lietošanā nodoto telpu izmantošanu. Attiecībā uz pieteicējas lietošanā nodoto telpu apbūvi vienošanās 6.punkts paredz, ka katrai no pusēm ir tiesības izmantot viņas atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā esošās telpas, tai skaitā veikt telpu remontu un pārbūvi. Savukārt vienošanās 1.6.apakšpunkts noteic: „[pers. B] apliecina, ka piekrīt un arī turpmāk izsniegs visus nepieciešamos saskaņojumus, lai [pers. A] izbūvētu ieejas durvis no fasādes puses [pers. A] atsevišķā lietošanā nodotā dzīvokļa 1a daļā. Puses vienojas, ka [pers. A] ieejas durvis savā lietošanā nodotā dzīvokļa 1a daļā ierīkos 4 (četru) mēnešu laikā no šīs vienošanās noslēgšanas dienas [..]”.

Senāta ieskatā, šādos apstākļos apgabaltiesa pamatoti konstatējusi, ka no minētā vienošanās punkta izriet, ka trešā persona ir piekritusi pieteicējas plānotajai ieejas durvju izbūvei. Proti, pieteicēja un trešā persona ar pietiekamu detalizācijas pakāpi ir vienojušās par to, kurā vietā un kādai konkrētai pieteicējas veiktai būvniecībai trešā persona piekrīt. Lai arī vienošanās gramatiskais teksts patiešām paredz, ka trešā persona „ izsniegs” (nākotnes formā) visas nepieciešamās piekrišanas pieteicējas iecerētajiem būvdarbiem, tas nav pamats lūkoties uz minēto vienošanos formāli. Uzskatot, ka puses ir vienojušās vienīgi par to, ka saskaņojums tiks sniegts nākotnē, apstākļos, kuros vienošanās neparedz atkāpes no šāda saskaņojuma sniegšanas iespējas, zūd jēga tam, kāpēc šāda vienošanās vispār ir panākta. Tādējādi konkrētajos apstākļos būtiski, ka tādā formā, kādā vienošanās ir noslēgta, tā skaidri pauž trešās personas gribu – piekrišanu pieteicējas plānotajai būvniecībai –, un vienošanās neparedz citas prasības, kas pieteicējai būtu jāizpilda, lai tā varētu ierosināt to būvniecību, kurai trešā persona piekritusi.

[9] Trešā persona kasācijas sūdzībā uzsvērusi, ka 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunkts nav saprotams tādējādi, ka trešā persona sniegusi bezierunu piekrišanu (saskaņojumu) pieteicējas plānotajai ieejas durvju izbūvei.

Pamatojot minēto, trešā persona uzsver, ka pieteicējas un trešās personas 2014.gada 5.septembra vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanu un apbūvi paredz, ka puses piekrīt viena otras plānotajiem būvdarbiem tiktāl, ciktāl remonta darbi neskar nekustamā īpašuma nesošās konstrukcijas vai komunikācijas, kas nedalāmi saistītas ar nekustamā īpašuma ekspluatāciju. Šajā sakarā Senāts norāda, ka apgabaltiesa pamatoti secinājusi, ka no 2014.gada 5.septembra vienošanās skaidri izriet, ka tā attiecas uz tieši šajā dokumentā minētajiem pušu atsevišķā lietošanā nodotajiem objektiem, kuru starpā nav dzīvokļa Nr. 1A. Savukārt 2014.gada 11.septembra vienošanās paredz konkrētus noteikumus tieši dzīvokļa Nr. 1A lietošanai un apbūvei un šīs vienošanās 1.6.apakšpunktā konkrēti atrunāti noteikumi pieteicējas plānotajai būvniecībai saistībā ar ieejas durvju izbūvi no fasādes puses. Tātad 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunkts risina konkrētu jautājumu par trešās personas piekrišanu pieteicējas plānotajai rīcības ar kopīpašuma daļu – ēkas fasādi.

Minēto iemeslu dēļ nav pamatota arī trešās personas atsaukšanās uz to, ka 2014.gada 5.septembra vienošanās paredz, ka būvniecība atsevišķā lietošanā nodotajā nekustamā īpašuma daļā veicama atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Turklāt saistībā ar minēto Senāts uzskata par nepieciešamu uzsvērt, ka primāri vērtējums par to, vai būvniecības iecere atbilst normatīvo aktu prasībām, ir tās iestādes kompetencē, kas izsniedz būvniecību atļaujošo administratīvo aktu. Savukārt kopīpašnieka saskaņojuma esība pati par sevi neapstiprina, ka plānotā būvniecība atbilst normatīvo aktu prasībām, jo saskaņojuma mērķis ir apliecināt, ka kopīpašnieks piekrīt tieši konkrēta veida izmaiņām savā nekustamajā īpašumā. Būvniecībai ir jāatbilst normatīvo aktu prasībām neatkarīgi no tā, vai minētais ir tieši noteikts, kopīpašniekiem vienojoties par nekustamā īpašuma lietošanu un apbūvi.

Vienlaikus, pretēji trešās personas kasācijas sūdzībā norādītajam, tas, ka būvniecībai ir jāatbilst normatīvo aktu prasībām, automātiski nenozīmē, ka pēc tam, kad kopīpašnieki jau ir vienojušies par nekustamā īpašuma lietošanu un konkrētu apbūvi, kopīpašniekam, kas ierosina būvniecību, ir pienākums saņemt vēl atsevišķi noformētu saskaņojumu. Pastāvot šādam noteikumam, par formālām kļūtu Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumu Nr. 529 „Ēku būvnoteikumi” 9.punktā ietvertās tiesības citstarp vienošanās formā apliecināt piekrišanu būvniecībai. Tāpēc, ja kopīpašnieki vēlas noteikt, ka saskaņojums plānotajiem būvdarbiem tiks sniegs tikai pēc tam, kad kopīpašnieki būs iepazinušies ar konkrētu būvprojektu, tas, vienojoties par lietošanas kārtību un būvdarbu veikšanu, ir pietiekami skaidri jānosaka. Tas, ka konkrētajā gadījumā 2014.gada 11.septembra vienošanās 1.6.apakšpunkts gramatiski formulēts, izmantojot vārdu „izsniegs [nepieciešamos saskaņojumus]” nākotnes formā, nav pietiekams pamats, lai uzskatītu, ka tātad puses vienojušās par to, ka konkrēts saskaņojums plānotajai būvniecībai tiks sniegts tikai pēc iepazīšanās ar konkrētu būvprojektu. Turklāt minētais vienošanās punkts neparedz, ka trešā persona kādu iemeslu dēļ varētu nepiekrist pieteicējas plānotajai būvniecībai, tādējādi šis punkts nerada pamatu uzskatīt, ka, iestājoties konkrētiem apstākļiem, iznākums varētu būt citāds kā trešās personas piekrišana plānotajai būvniecībai.

[10] Gan trešā persona, gan iestāde kasācijas sūdzībā uzsver, ka iestādes kompetencē nav risināt civiltiesiska rakstura strīdus. Tāpēc situācijā, kurā pieteicējas un trešās personas starpā pastāv strīds par 2014.gada 11.septembra vienošanās saturu, iestāde nav tiesīga interpretēt vienošanos.

Vispārīgi minētajam varētu piekrist tiktāl, ka iestādes uzdevums administratīvā procesa ietvaros, lemjot par būvniecību atļaujošā administratīvā akta izdošanu, nav risināt kopīpašnieku starpā radušos strīdus par nekustamā īpašuma izmantošanu. Tomēr konkrētajā gadījumā, kā pamatoti secinājusi apgabaltiesa, ir konstatējama trešās personas piekrišana pieteicējas plānotajai būvniecībai, proti, atsevišķa dokumenta (2014.gada 11.septembra vienošanās) formā noformēts saskaņojums, kurā trešā persona pauž piekrišanu konkrēta veida rīcībai ar konkrētu kopīpašuma daļu. Trešā persona tikai vēlāk ir izvirzījusi argumentus, ka tās griba patiesībā ir bijusi piekrist plānotajai būvniecībai tikai pēc tam, kad tā būs iepazinusies ar attiecīgo būvprojektu. Pašai trešajai personai, ja tā saskata tādu pamatu un nepieciešamību, ir civiltiesiskā kārtībā jārisina jautājums par to, kādas tiesiskās attiecības izriet no noslēgtās vienošanās. Būtu nepamatoti uzskatīt, ka tāpēc, ka trešā persona vēlāk ir izvirzījusi iebildumus pret pašas sniegtā saskaņojuma saturu, iestādei būtu pamats uzskatīt, ka šāds saskaņojums nepastāv.

[11] Trešā persona kasācijas sūdzībā arī iebilst, ka pieteicējai, pirms tai tiek izsniegta būvatļauja, nepieciešams saņemt Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas piekrišanu iecerētajiem būvdarbiem. Tas, trešās personas ieskatā, nozīmē, ka apgabaltiesas sprieduma rezolutīvajā daļā iestādei noteikts tāds pienākums, kas neatbilst tiesību normām. Tāpat trešā persona kasācijas sūdzībā norāda, ka pieteicēja, ierosinot būvniecību, vēlējusies arī mainīt pieteicējas lietošanā nodoto telpu funkciju, un arī šādu darbību veikšanai nepieciešams saņemt trešās personas saskaņojumu.

Pieteicēja konkrētajā gadījumā ir vērsusies tiesā ar prasījumu par labvēlīga administratīvā akta – būvatļaujas – izdošanu. Apgabaltiesas sprieduma rezolutīvā daļa konkrētajā gadījumā formulēta šādi: „Uzlikt Rīgas pilsētas būvvaldei pienākumu viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās izskatīt [pers. A] būvniecības iesniegumu būvprojekta „Telpu pārbūve – biroja ierīkošana 1.stāva telpu grupā 001” īstenošanai, ņemot vērā šajā spriedumā izdarītos secinājumus”. No apgabaltiesas sprieduma motīvu daļas izriet, ka tā, vērtējot pieteicējas tiesības uz lūgto labumu, būtībā pievērsusies vienīgi tam, vai departaments pamatoti konstatējis, ka šķērslis pieteicējai labvēlīga administratīvā akta izdošanai ir trešās personas piekrišanas neesība ieejas durvju izbūvei no fasādes puses.

Secinot, ka atteikumā norādītie iemesli nav pamatoti, apgabaltiesa uzdevusi iestādei no jauna izskatīt pieteicējas būvniecības ierosinājumu, ņemot vērā tiesas secinājumu par trešās personas piekrišanu ieejas durvju izbūvei no fasādes puses. Līdz ar to ar apgabaltiesas spriedumu šajā lietā risināts vienīgi jautājums par to, vai ir konstatējama trešās personas piekrišana pieteicējas iecerētajai ieejas durvju izbūvei no fasādes puses. Savukārt citus jautājumus par to, kādām prasībām jāatbilst pieteicējas būvniecības iecerei, kā arī, vai pēc būtības pieteicējai jau šobrīd pienākas tās lūgtais labums, apgabaltiesas spriedums neatrisina.

Ņemot vērā minēto, iestādei, izskatot pieteicējas būvniecības ierosinājumu, būs pienākums pārbaudīt būvniecības ieceres atbilstību visām normatīvo aktu prasībām un nepieciešamības gadījumā norādīt uz trūkumiem, kas pieteicējai jānovērš būvniecības ieceres īstenošanai.

[12] Apkopojot minēto, pārsūdzētais apgabaltiesas spriedums atstājams negrozīts, bet iestādes un trešās personas kasācijas sūdzības noraidāmas.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atstāt negrozītu Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 11.maija spriedumu, bet Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta un [pers. B] kasācijas sūdzības noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.