**Piekrišana būvniecībai kopīpašnieka maiņas gadījumā**

1. Kopīpašnieka piekrišanas došana būvniecībai ir kopīpašnieku civiltiesiskās attiecības. Piekrišanas došana ir darījums kopīpašnieku starpā, kurš vispārīgi, tas ir, ja vien paši darījuma dalībnieki tieši nav vienojušies par ko citu vai nav konstatējams gribas īstuma trūkums, proti, nepastāv maldības, spaidu vai viltus apstākļi, nav atsaucams. Tāpat tas nav ierobežots ar termiņu.

Apstāklis, ka būvniecības procesa laikā ir mainījies kopīpašnieks un pati veiktā būvniecība pilnībā neatbilst obligātajiem noteikumiem par to, pats par sevi neiznīcina saņemtās un īstenotās (vai īstenot uzsāktās) piekrišanas spēku.

2.Tā kā kopīpašuma gadījumā būvniecība vispār nav iespējama bez kopīpašnieka piekrišanas, tās saņemšanai piemērots brīdis ir tieši, ierosinot būvniecības ieceri.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2019.gada 5.jūnija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420426913, SKA-30/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0605.A420426913.2.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A0605.A420426913.2.S)

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

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2013.gada 20.jūnija lēmuma Nr. DA-13-361-ap atcelšanu, sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2016.gada 15.jūnija spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Ar Rīgas pilsētas būvvaldes 2013.gada 2.maija lēmumu Nr. BV-13-2304-ap pieteicējam [pers. A] uzdots nojaukt dzīvojamai mājai [adrese], Rīgā, piebūvēto verandu, attiecīgo mājas ārsienu izbūvējot atbilstoši 1998.gada 21.maijā akceptētajam būvprojektam Nr. 1044 (turpmāk – būvprojekts Nr. 1044), un mājas koplietošanas telpas atjaunot atbilstoši stāvoklim, kāds ir fiksēts dzīvojamās mājas 2001.gada 14.maija inventarizācijas lietā. Ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2013.gada 10.jūnija lēmumu Nr. DA-13-361-ap būvvaldes lēmums atstāts negrozīts.

Lēmumā konstatēts, ka dzīvojamās mājas rekonstrukcija – piebūvētā veranda un koplietošanas telpās ierīkotais durvju bloks ar bīdāmām koka stiklotām durvīm, sadalot telpu divās daļās, koplietošanas telpai pievienojot viena dzīvokļa telpu, nojaucot starp telpām esošo iekšsienu un izveidojot jaunu telpu, – veikta patvaļīgi, tas ir, bez būvvaldes akceptēta būvprojekta un būvatļaujas. Turklāt norādīts, ka ir aizskartas kopīpašnieka tiesiskās intereses, jo nav saņemta viņa piekrišana būvniecībai. 2002.gadā dotais kopīpašnieka saskaņojums būvvaldei vairs nav saistošs.

[2] Pieteicējs iesniedza pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā par lēmuma atcelšanu.

[3] Ar Administratīvās rajona tiesas 2014.gada 4.jūlija spriedumu un Administratīvās apgabaltiesas 2016.gada 15.jūnija spriedumu pieteikums noraidīts. Administratīvā apgabaltiesa daļēji pievienojās pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai un norādīja turpmāk minēto.

[3.1] Pieteicējs norāda, ka būvniecība nav veikta patvaļīgi, bet gan saskaņā ar būvprojektu Nr. 1044 un šā būvprojekta izmaiņu projektu (turpmāk – Izmaiņu projekts).

[3.2] Saskaņā ar Būvniecības likuma (*likums, kas bija spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim*) 1.panta 21.punktu patvaļīga būvniecība ir būvdarbi, kas tiek veikti bez būvatļaujas vai neatbilst akceptētajam būvprojektam, izņemot Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumos Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) (*noteikumi, kas bija spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim*) paredzētos gadījumus. Saskaņā ar šā likuma 13.panta pirmo daļu pasūtītājam vai būvētājam pirms būvdarbu uzsākšanas jāsaņem būvatļauja Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētajā kārtībā. Saskaņā ar šā panta piekto daļu būvdarbu uzsākšana vai veikšana bez būvatļaujas kvalificējama kā patvaļīga būvniecība.

Tātad personai, kas vēlas īstenot savu būvniecības ieceri (veikt būves projektēšanu un būvdarbus), ir jāierosina būvniecības process, kas turklāt sastāv no vairākiem posmiem, kura ietvaros tiek pieņemta virkne starplēmumu, bet vienīgais administratīvais akts, kas piešķir tiesības būvēt, ir būvatļauja. Tikai akceptēts būvprojekts ir pamats iestādei izsniegt būvatļauju.

[3.3] Pieteicējs ir saņēmis atļauju būvprojekta Nr. 1044 īstenošanai, bet tas neparedz veikt tos būvdarbus, kuri atzīti par patvaļīgiem. Būvprojektā Nr. 1044 dzīvojamo māju, kas iepriekš bijusi vienģimenes māja, paredzēts pārveidot par dzīvojamo māju divām ģimenēm. Izmaiņu projekts paredz verandas būvniecību. Proti, 2002.gada 17.jūnijā pieteicējs vērsies Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras pārvaldē ar iesniegumu par dzīvojamās mājas paplašināšanas un garāžas izbūves ieceri. 2002.gada 7.jūlijā pieteicējs tam saņēma arhitektūras un plānošanas nosacījumus. Pieteicējs izstrādājis Izmaiņu projektu, kur paskaidrojuma rakstā norādīts, ka projekts paredz korekcijas 1.stāva dzīvokļa plānā, kā arī labiekārtot esošās pagrabstāva telpas un paplašināt esošo verandu.

Turklāt, lai gan, pieteicēja ieskatā, iesniegtais projekts ir būvprojekta Nr. 1044 izmaiņu projekts, tas tomēr ir uzskatāms par jaunu būvniecības ieceri. To apliecina pieteicējam izsniegtie arhitektūras un plānošanas nosacījumi, kas paredz būvprojekta izstrādi un būvatļaujas saņemšanu.

[3.4] 2002.gada 13.septembrī pieteicējs Izmaiņu projektam saņēma Rīgas kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas galvenā arhitekta saskaņojumu, kas noformēts uz Izmaiņu projekta ģenerālplāna un reģistrēts iestādes 2002.gada saskaņojumu reģistrācijas grāmatā (ar Nr. 809).

Būvprojektu akceptēšanas kārtību noteica Vispārīgo būvnoteikumu 102.punkts, saskaņā ar kuru izstrādātais būvprojekts trijos eksemplāros iesniedzams būvvaldē. Attiecīgā institūcija pieņem lēmumu par būvprojekta akceptēšanu vai sniedz motivētu rakstisku atteikumu akceptēt būvprojektu. Akceptētā būvprojekta viens eksemplārs tiek glabāts būvvaldē.

2002.gadā spēkā bija Rīgas domes 1998.gada 10.novembra noteikumi Nr. 20 „Būvprojektu saskaņošanas un akceptēšanas noteikumi Rīgā” (turpmāk – noteikumi Nr. 20), kuru 1.2.apakšpunkts noteica, ka būvprojektus akceptē Rīgas pilsētas galvenais arhitekts vai viņa vietnieks, un būvprojekts ir akceptēts, ja šo noteikumu 12.punktā minēto prasību gadījumos saņemts pozitīvs ekspertīzes slēdziens un uz tā speciālā sarkanas krāsas spiedogā ir viņa paraksts, datums un reģistrācijas numurs.

Rīgas domes 1998.gada 10.novembra lēmuma Nr. 6706 „Par būvprojektu saskaņošanas un akceptēšanas kārtību Rīgā” 3.punkts paredzēja pilnvarot Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras pārvaldes atbildīgās amatpersonas Rīgas pilsētas galveno arhitektu vai viņa vietnieku, priekšpilsētu vai rajonu galvenos arhitektus, arhitektu un inženieru daļas vadītāju un Rīgas pilsētas galveno mākslinieku veikt saskaņoto būvprojektu akceptēšanu noteikumos Nr. 20 noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar noteikumu Nr. 20 25.punktu izstrādāto būvprojektu saskaņošanas un akceptēšanas kārtības vienkāršošanai, kā arī nepieciešamo dokumentu un rasējumu komplektācijas noteikšanai būvprojekti tika iedalīti piecās pamatgrupās. Ievērojot, ka izmaiņas attiecās uz vienģimenes dzīvojamās mājas rekonstrukciju (sk. būvprojekta paskaidrojuma rakstu), Izmaiņu projekts ir pieskaitāms otrās grupas būvprojektiem.

Minēto noteikumu II nodaļas „Būvprojektu saskaņošanas un akceptēšanas kārtība” 2.1.apakšpunkts noteica, ka otrās grupas būvprojektus saskaņo ar Rīgas kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju (ja ēka atrodas arhitektūras vai kultūras pieminekļu aizsardzības vai regulācijas zonā). Atbilstoši II nodaļas 2.2.apakšpunktam būvprojektu akceptē attiecīgās priekšpilsētas (rajona) galvenais arhitekts, un būvprojekts ir akceptēts, ja uz tā speciālā sarkanas krāsas spiedogā ir viņa paraksts, datums un reģistrācijas numurs.

Tādējādi, tā kā dzīvojamā māja ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, pieteicējam bija jāsaņem Rīgas kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas saskaņojums un priekšpilsētas (rajona) galvenā arhitekta akcepts. Tās pašas prasības attiecas arī uz izmaiņām akceptētā būvprojektā. Proti, Vispārīgo būvnoteikumu 109.punkts noteica, ja akceptētā būvprojektā ir izdarītas izmaiņas vai veikta tā atkārtota saskaņošana, būvprojekts iesniedzams būvvaldē atkārtotam būvprojekta akceptam.

No minētā secināms, ka Izmaiņu projektā esošais Rīgas kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas galvenā arhitekta saskaņojums nav galīgais saskaņojums Izmaiņu projekta saskaņošanas procesā, bet tikai priekšnoteikums Izmaiņu projekta akceptēšanai. Taču priekšpilsētas (rajona) galvenā arhitekta akcepta Izmaiņu projektam nav. Tādējādi Izmaiņu projekts nav akceptēts un nav saņemta būvatļauja tobrīd spēkā esošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā. Savukārt uzsāktā projekta īstenošana uzskatāma par patvaļīgu būvniecību.

Lietas izskatīšanas laikā pieteicējs arī pats ir atzinis, ka zina, ka Izmaiņu projekts nav saskaņots un nav saņemta atļauja darbu veikšanai, 2011.gada 17.jūnija iesniegumā būvvaldei norādot, ka piekrīt, ka verandas piebūve ir veikta bez akceptēta būvprojekta, bet veiktā būvniecība ir saskaņota ar Rīgas kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju un saņemts arhitektūras plānošanas uzdevums. Turklāt norādījis, ka projekta akceptēšanu būvvaldē aizkavēja tās darbinieces nepamatotās prasības.

[3.5] Pieteicējs apgalvo, ka viņa gadījumā Izmaiņu projekts ir akceptēts atbilstoši tā laika iestādes praksei, norādot, ka iestāde, akceptējot būvprojektus, nelietoja sarkano zīmogu „AKCEPTĒTS”, bet lietoja zīmogu vai uzrakstu „SASKAŅOTS”. Kā pierādījumus minētajam apgalvojumam pieteicējs iesniedza citu ēku rekonstrukcijas tehniskos projektus un to izmaiņas.

Konstatējams, ka atbilstoši iestādes praksei 2000., 2001.gadā attiecīgās Rīgas priekšpilsētas rajona galvenais arhitekts akceptēja būvprojektus, izmantojot sarkano zīmogu „AKCEPTĒTS”, savukārt izmaiņas šajos akceptētajos būvprojektos rajona galvenais arhitekts saskaņoja, izmantojot zīmogu vai uzrakstu „SASKAŅOTS”.

Izvērtējot minēto, atzīstams, ka, pārbaudot, vai būvprojekts vai tā izmaiņas ir akceptētas, svarīgi ir pārliecināties, ka tās ir parakstījusi amatpersona, kuras kompetencē ietilpst būvprojektu akceptēšana. Kā redzams no pieteicēja iesniegtajiem citiem izmaiņu projektiem, izmaiņas ir parakstījusi tā pati amatpersona, kas akceptējusi būvprojektu. Tam, ka zīmoga „AKCEPTĒTS” vietā ir izmantots zīmogs „SASKAŅOTS”, nav būtiskas nozīmes, izšķiroši ir tas, vai uz zīmoga ir kompetentās amatpersonas paraksts un datums. Pieteicēja gadījumā būvprojektu un tā izmaiņas akceptēttiesīgā amatpersona bija Ziemeļu rajona galvenais arhitekts. Atšķirībā no pieteicēja iesniegtajiem citiem izmaiņu projektiem, kuros ir kompetentās amatpersonas paraksts, pieteicēja Izmaiņu projektā Ziemeļu rajona galvenā arhitekta saskaņojuma nav.

[3.6] Pieteicējs norāda, ka, nesaņemot no iestādes rakstisku atteikumu akceptēt Izmaiņu projektu, pieteicējs paļāvās, ka Izmaiņu projekts ir akceptēts.

Ievērojot, ka noteikumi Nr. 20 skaidri noteica kārtību, kādi saskaņojumi ir nepieciešami un kādas amatpersonas ir tiesīgas akceptēt būvprojektus, nav šaubu, ka pieteicējam kā arhitektam šī kārtība bija labi zināma. Turklāt, nesaņemot ne akceptu, ne rakstisku atteikumu akceptēt Izmaiņu projektu, pieteicējam bija tiesības vērsties augstākā iestādē – domē – ar lūgumu uzlikt pienākumu iestādei akceptēt iesniegto projektu. Pieteicējs nav izmantojis šādu iespēju. Pastāvot šādiem apstākļiem, atsaukties uz tiesisko paļāvību pieteicējam nav pamata.

[3.7] Attiecībā uz koplietošanas telpas pārbūvi (starpsienas nojaukšanu, jaunas sienas ar bīdāmām durvīm ierīkošanu) Izmaiņu projektā nav konstatējama rasējuma lapa, kurā būtu redzamas izmaiņas būvprojekta Nr. 1044 1.stāva dzīvokļa plānā redzamajā telpā Nr. 12, kas atbilstoši dzīvojamās mājas 2001.gada 14.maija inventarizācijas lietai ir strīdus koplietošanas telpa. Pieteicējs norāda, ka saskaņā ar būvprojektu Nr. 1044 strīdus koplietošanas telpa tiek pievienota dzīvoklim Nr. 1 kā priekšnams un izmaiņas koplietošanas telpu sastāvā tika saskaņotas atbilstoši normatīvo aktu prasībām, un ir atzīstamas par pieteicēja atsevišķā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošo daļu. Tomēr to neparedz ne būvprojekts Nr. 1044, ne Izmaiņu projekts. No otra dzīvokļa īpašnieka [pers. B] liecības izriet, ka viņš nav saskaņojis pārbūvi koplietošanas telpā. Turklāt koplietošanas telpas iekļaušana būvprojekta Nr. 1044 1.stāva dzīvokļa plānā nenozīmē šīs telpas nonākšanu vienīgi pieteicēja īpašumā, un šajā lietā strīdi par koplietošanas telpu piederību un lietošanu nav izšķirami.

Tātad arī koplietošanas telpas pārbūvi pieteicējs ir veicis bez akceptēta būvprojekta, un līdz ar to iestāde pamatoti atzina pieteicēja veiktos būvdarbus par patvaļīgu būvniecību.

[3.8] Būvniecības likuma 30.panta sestā daļa paredz iestādes pienākumu izdot obligāto administratīvo aktu par būvniecības radīto seku novēršanu, ja konstatēts, ka būvniecība veikta bez akceptēta būvprojekta (kā tas ir izskatāmajā gadījumā). Vienlaikus, veicot kontroli pār šāda administratīvā akta tiesiskumu, tiesai jebkurā gadījumā ir pienākums ne vien formāli piemērot tiesību normu, bet arī pārbaudīt, vai personai uzliktais pienākums nav nesamērīgs.

[3.9] Atbilstoši ziņām zemesgrāmatā dzīvojamā māja, kurā veikta patvaļīgā būvniecība, ir sadalīta divos dzīvokļu īpašumos. Tādējādi piemērojamas Dzīvokļa īpašuma likuma normas.

No Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta pirmās un trešās daļas izriet, ka dzīvokļa īpašnieks var pārbūvēt savu dzīvokli bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, ciktāl tas neskar citus dzīvokļu īpašumus vai kopīpašumā esošo daļu. Šo robežlīniju iezīmē dzīvojamās mājas sadalījums atsevišķā īpašumā un kopīpašumā. Tas nozīmē, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, nepieciešama dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišana.

Pieteicējs ir izbūvējis verandu, tādējādi palielinot apbūves laukumu, kā arī veicis dzīvojamās mājas koplietošanas telpu pārbūvi. No tā secināms, ka pieteicēja veikto darbu rezultātā ir ietekmētas otra dzīvokļa īpašnieka intereses un kopīpašuma domājamās daļas.

Ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmo daļu, otrās daļas 1.punktu un 17.panta piekto daļu, lai veiktu pieteicēja iecerēto būvniecību, nepieciešama trešās personas piekrišana.

Trešā persona nepiekrīt veiktajai būvniecībai. Tas nozīmē, ka pieteicējam nav iespējams saskaņot būvniecības ieceri normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Līdz ar to lietā pamatoti piemērota Būvniecības likuma 30.panta sestā daļa, uzdodot pieteicējam novērst patvaļīgās būvniecības sekas.

[3.10] Pieteicējs uzskata, ka pārsūdzētais lēmums ir nesamērīgs, jo iestāde nav ņēmusi vērā, ka verandas būvniecību pieteicējs saskaņoja ar iepriekšējo otra dzīvokļa īpašnieku [pers. B] un ka veranda jau pastāvēja brīdī, kad par šā dzīvokļa īpašnieku kļuva trešā persona.

Pamatots ir iestādes viedoklis, ka tai nav saistošs bijušā otra dzīvokļa īpašnieka 2002.gadā dotais saskaņojums. Lai gan pieteicējs bija likumīgi uzsācis verandas būvniecības dokumentācijas izstrādi, pieteicējs to nenoveda līdz galam, jo nesaņēma būvvaldes akceptu Izmaiņu projektam. Gadījumā, ja būvprojekts nav īstenots, vēlāk uzsākot no jauna tā saskaņošanu, saskaņošanas process veicams atbilstoši aktuālajai situācijai. Līdz ar to, neraugoties, ka veranda bija uzbūvēta līdz 2005.gadam, pieteicējam būvniecības normatīvajos aktos paredzētā secīgā procedūra būvatļaujas saņemšanai ir jāveic no jauna, tostarp, saņemot būvniecības ieceres saskaņojumu no jaunā kopīpašnieka.

Pieteicējam uzliktais pienākums ir samērīgs un atbilstošs konkrētās lietas apstākļiem, jo personai, apzināti veicot patvaļīgu būvniecību, ir jārēķinās ar normatīvajos aktos noteiktajām sekām.

[4] Pieteicējs iesniedza kasācijas sūdzību par apgabaltiesas spriedumu, norādot turpmāk minētos argumentus.

[4.1] Apgabaltiesa deva nepareizu novērtējumu Izmaiņu projektam, uzskatot, ka tā ir jauna būvniecības iecere, nevis būvprojekta Nr. 1044 izmaiņu projekts. Vispārīgo būvnoteikumu 107.punkts noteica, ka izmaiņas akceptētajā būvprojektā var izdarīt būvdarbu laikā, ja par to vienojas būvniecības dalībnieki, kā arī ja izmaiņas neskar saskaņojošo institūciju intereses un nav pretrunā ar Latvijas būvnormatīvu un normatīvo aktu prasībām. Lietā nav strīda, ka pieteicējs normatīvajos aktos noteiktā kārtībā saskaņoja būvprojektu Nr. 1044, to atzīst gan trešā persona, gan iestāde. Tādējādi pieteicējs bija tiesīgs saskaņā ar Vispārīgo būvnoteikumu 107.punktu veikt izmaiņas būvprojektā Nr. 1044, saskaņojot tās ar būvniecības dalībniekiem.

Atbilstoši Būvniecības likuma 1.panta 13.punktam būvniecības dalībnieki ir fiziskās un juridiskās personas, kuras ar īpašumu, finanšu līdzekļiem vai darbu piedalās būvniecībā vai veic būvuzraudzību. Līdz ar to pieteicējam izmaiņas būvprojektā bija jāsaskaņo vienīgi ar nekustamā īpašuma kopīpašnieku. Gan būvprojekta Nr. 1044 saskaņošanas laikā, gan arī izmaiņu projekta un būvniecības īstenošanas laikā, nekustamā īpašuma kopīpašnieks bija [pers. B], kurš izteica rakstisku piekrišanu un deva saskaņojumu koplietošanas telpu pārplānošanai, pagraba stāva telpu pārplānošanai un citiem būvdarbiem, tajā skaitā verandas paplašināšanai.

[4.2] Tiesa nepareizi piemēroja Dzīvokļa īpašuma likumu attiecībā uz būvdarbu saskaņošanas nepieciešamību ar jauno kopīpašnieku, jo saskaņojumu visiem veiktajiem būvdarbiem bija devis iepriekšējais kopīpašnieks. Tādējādi nav samērīgi prasīt no pieteicēja saskaņojumu no katra nākamā īpašnieka par jau saskaņotiem un veiktiem būvdarbiem. Vēl jo vairāk, trešā persona 2005.gada 24.marta pirkuma līguma 6.punktā pati apliecināja, ka ir rūpīgi iepazinusies ar objektu un ir pilnībā lietas kursā par faktisko stāvokli, kā arī šo faktu apliecināja [pers. B] 2014.gada 21.maija tiesas sēdē, liecinot, ka verandas jautājums ar trešo personu tika pārrunāts pirms iegādes. Strīdi par neapmierinātību ar noslēgto pirkuma līgumu ir risināmi starp šā līguma slēdzējiem prasības kārtībā civillietā, nevis administratīvajā lietā. Ņemot vērā, ka trešās personas saskaņojums būvdarbiem nav obligāts, nevar arī piemērot Dzīvokļa īpašuma likuma normas, kas stājās spēkā tikai 2011.gada 1.janvārī, kad saskaņotie būvdarbi jau bija pabeigti un īpašums atsavināts trešajai personai.

[4.3] Tiesa nepareizi novērtēja pieteicēja paskaidrojumu par izmaiņu projekta saskaņošanas kārtību. Pieteicējs ar citiem projektiem attiecīgajā laikā apliecināja, ka uz izmaiņu projektiem tika spiests zīmogs „SASKAŅOTS”, nevis „AKCEPTĒTS”. No savas puses pieteicējs bija veicis visas nepieciešamās darbības, lai saskaņotu plānotās izmaiņas, tādējādi tiesas norāde uz pieteicēja ļaunprātību, īstenojot būvniecību, neiztur kritiku.

[4.4] Tiesa devusi kļūdainu novērtējumu arī būvatļaujas spēkā esībai, jo būvatļauja kā tiesību akts savu darbību beidz līdz ar tās atcelšanu, anulēšanu vai arī izpildīšanu. Līdz ar to būvatļauja Nr. Z-163-98 joprojām ir spēkā, savukārt 2002.gadā saskaņotais Izmaiņu projekts ir nevis jauna būvniecības iecere, bet būvprojekta Nr. 1044 izmaiņu projekts, pretēji tam, kā to konstatēja tiesa.

[4.5] Tiesa neņēma vērā, ka iestāde piekrīt īstenotajai būvniecībai un attiecīgā apmērā tā būtu saskaņojama. Turklāt no Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas atzinuma izriet, ka projekta risinājums un īstenošana ir atbilstoša Mežaparka apbūves raksturam un tāds risinājums ir akceptējams. Proti, vienīgais šķērslis esot tagadējā kopīpašnieka nevēlēšanās piekrist īstenotajai būvniecībai.

[4.6] Tiesa pārāk pavirši un formāli izvērtēja lietas faktiskos apstākļus, pieļāva pārkāpumus normatīvo aktu piemērošanā un neņēma vērā Senāta judikatūru lietās, kur vērtētas sabiedrības intereses un būves nojaukšanas samērīgums (*Senāta 2007.gada 24.aprīļa spriedums lietā Nr. SKA-183/2007, 2010.gada 15.aprīļa spriedums lietā Nr. A42547706 2013.gada 6.jūnija spriedums lietā Nr. A43071013, 2015.gada 26.maija spriedums*).

Īstenojot būvniecību atbilstoši būvprojektam Nr. 1044 un tā Izmaiņu projektam, pieteicējs neaizskāra sabiedrības intereses, bet gluži pretēji izvēlējās un īstenoja tādu risinājumu, kas iekļaujas Mežaparka apbūvē un tiek pieskaņots vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa kopējai stilistikai. Šos faktus apliecina Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija savā 2011.gada 8.aprīļa vēstulē, vienlaikus norādot, ka sākotnējā, tas ir, 1926.gada projektā bija paredzēta savrupmājas veranda, kuru izbūvēja pieteicējs.

Būvniecība nedegradē vidi, neaizskar sabiedrības intereses un savulaik bija saskaņota ar kopīpašnieku. Strīds starp pieteicēju un trešo personu nav par verandas izbūvi vai pieteicēja dzīvokļa telpu pārplānojumu, bet gan par domstarpībām kopīpašnieku starpā, tostarp par kopīpašuma lietošanas kārtības sadali, kuru risināšanai trešā persona izmanto administratīvo procesu. Turklāt trešā persona savulaik ir piedāvājusi otrā stāva dzīvokli pieteicējam atpirkt, kas neizslēdz iespēju, ka trešā persona varētu savu īpašumu atsavināt nākotnē un jaunais kopīpašnieks dotu saskaņojumu strīdus būvniecībai, iespējams, pēc „patvaļīgās būvniecības” seku novēršanas.

**Motīvu daļa**

[5] Lietā ir tiesiskais strīds par to, vai strīdus būvniecība uzskatāma par patvaļīgu un vai tās legalizēšanai, ja tā ir patvaļīga, nepieciešama otra šobrīd esošā dzīvokļa īpašuma īpašnieka piekrišana.

[6] Jautājumā, vai pieteicēja veiktā būvniecība ir atzīstama par patvaļīgu, tiesa konstatēja un atzina, ka projekts (Izmaiņu projekts), kurš paredzēja verandas izbūvi, nav iestādē saskaņots (akceptēts) atbilstoši tiesiskajam regulējumam. Tiesa ir vadījusies gan no tiesību normām, gan pārbaudījusi iestādes praksi izmaiņu projektu saskaņošanā, un Senāts šeit nesaskata kļūdas tiesas vērtējumā. No tiesas atzītā izriet, ka neatkarīgi no tā, vai bija pietiekams izmaiņu projekts, vai bija nepieciešams jauns būvprojekts, tāds nav iestādē galīgi saskaņots (akceptēts). Tiesa nav piešķīrusi formālu nozīmi tam, vai Izmaiņu projekts ietver spiedogu „SASKAŅOTS” vai „AKCEPTĒTS”, bet gan noskaidrojusi kompetento iestādes amatpersonu, kuras saskaņojums (akcepts) bija nepieciešams, un konstatējusi, ka pieteicēja projekts, atšķirībā no citiem pieteicēja uzrādītajiem gadījumiem, kompetentās amatpersonas atzīmi neietver. Uz pieteicēja projekta esošajam Rīgas kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas galvenā arhitekta saskaņojumam ir cita nozīme, un tas nav galīgais iestādes akcepts. Tiesa spriedumā arī detalizēti atspoguļojusi šos apstākļus un pamatojumu savam secinājumam. Pieteicējs kasācijas sūdzībā nenorāda pretargumentus tieši šiem tiesas argumentiem, tādēļ šis jautājums Senātā vairāk nav vērtējams.

Savukārt jautājumā par koplietošanas telpu pārbūvi tiesa konstatēja, ka tāda būvniecības iecere vispār nav risināta ne būvprojektā Nr. 1044, ne Izmaiņu projektā. Pieteicējs kasācijas sūdzībā šim secinājumam nav izteicis iebildumus, tādēļ arī tas nav pārvērtējams.

[7] Pamatots ir pieteicēja arguments, ka tiesas secinājums, ka būvniecības iecere nebija īstenojama ar Izmaiņu projektu, bet tai bija nepieciešams jauns būvprojekts un būvatļauja, nav pietiekami pamatots. Proti, tiesa ir atsaukusies vienīgi uz šādu iestādes norādi, bet pati nav šo jautājumu vērtējusi pēc būtības. Tajā pašā laikā šim apstāklim nav izšķirošas nozīmes, novērtējot pieteicēja veiktās būvniecības legalitāti. Proti, tā kā ir konstatēts, ka pieteicējs iestādē nav ieguvis pat Izmaiņu projekta galīgo akceptu, tas ir pietiekami, lai atzītu, ka būvniecība nav legāla.

Līdz ar to lietā pamatoti atzīts, ka pieteicēja veiktā būvniecība ir patvaļīga.

[8] Attiecībā uz koplietošanas telpu pārbūvi tiesa ir konstatējusi, ka to nav saskaņojis iepriekšējais kopīpašnieks. Kasācijas sūdzībā šim secinājumam nav izteikti iebildumi, tādēļ šajā daļā kopīpašnieka piekrišanas jautājums nav pārvērtējams.

[9] Attiecībā uz verandas būvniecību tiesa ir atzinusi, ka pieteicējam, lai legalizētu šo būvniecību, ir jāsaņem piekrišana no trešās personas, kas otru dzīvokļa īpašumu ieguva uz pirkuma līguma pamata no [pers. B], kurš šādu piekrišanu pirms būvniecības uzsākšanas pieteicējam bija devis. Tiesa, tāpat kā iestāde un trešā persona, norāda, ka trešajai personai būtu saistoša iepriekšējā kopīpašnieka piekrišana vienīgi tad, ja būvprojekts būtu īstenots tiesiski, proti, pirms būvniecības tas būtu akceptēts būvvaldē. Vienlaikus tiesa nav norādījusi tiesisko pamatu vai ceļu, kā pie šāda secinājuma nonākusi.

No tā var spriest, ka, tiesas ieskatā, kopīpašnieka piekrišana automātiski zaudē savu spēku, ja būvniecība īstenota prettiesiski. Tomēr šeit nav nošķirts jautājums par prettiesiski veiktas būvniecības ietekmi uz kopīpašnieka dotu piekrišanu vispār un ietekmi uz to kopīpašnieku maiņas gadījumā. Parasti būvniecības procesā kopīpašnieka piekrišana būvniecībai nezaudē savu spēku tādēļ, ka pieļautas atkāpes no būvniecības procedūrām, nepieciešama to labošana vai pat būvniecības legalizācija. Minētais pamatojams ar to, ka kopīpašnieks dod piekrišanu būvniecībai (izmaiņām kopīpašumā) kā tādai, bet neveic uzraudzību pār tās īstenošanas tiesiskumu. Nav pamata uz to skatīties atšķirīgi arī kopīpašnieku maiņas gadījumā, ja jaunajam kopīpašniekam vispār ir saistoša iepriekš dotā cita kopīpašnieka piekrišana. Turklāt, lai izdarītu tik nopietnu secinājumu, paturot prātā arī faktisko apstākļu iespējamo dažādību būvniecības procesā, būtu jābūt skaidrībai arī par to, tieši kurā brīdī šāda piekrišana zaudētu tiesisko spēku, kā arī uz kāda rakstura par prettiesiskām uzskatāmām darbībām būvniecības procesā vai atkāpēm no tā šāds secinājums varētu tikt attiecināts. Būtībā tas varētu novest arī pie tā, ka jauna piekrišana būtu prasāma arī no tā paša kopīpašnieka, kurš to tikko jau devis, ja būvvalde, turklāt nekavējoties, konstatētu, ka būvniecība notikusi ar būvvaldes neakceptētām atkāpēm no būvprojekta. Tomēr šāds secinājums, kā jau norādīts, nav pamatots.

[10] Pamatā kopīpašnieku tiesiskās attiecības regulē Civillikuma normas. Proti, 1067.panta pirmā daļa noteic, ka īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība. Atbilstoši Civillikuma 1068.pantam rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. 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. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu. Izņēmums no šiem noteikumiem pielaižams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piem., nepieciešamu ēkas izlabojumu.

Šajās normās ietvertais princips, ka ar kopīpašumu parasti var rīkoties vienīgi visi kopīpašnieki kopīgi, ir visaptverošs, un tālāk tiek ievērots un atspoguļojas arī citās tiesību normās, kas regulē konkrētākas tiesiskās attiecības. Šis jautājums nav formāls, kā to norāda pieteicējs. Visu kopīpašnieku tiesības attiecībā uz rīcību ar kopīpašumu, tostarp pārbūvi, ir līdzvērtīgas. Tas nozīmē, ka tikpat lielā mērā, kā pieteicējs vēlas baudīt iespēju veikt pārbūvi kopīpašuma daļā, pārējiem kopīpašniekiem var būt iebildumi pret to. Tādēļ par šo tiesību īstenošanu ir nepieciešama pašu kopīpašnieku vienošanās.

[11] Ievērojot minēto, kopīpašnieka piekrišanas došana būvniecībai ir kopīpašnieku civiltiesiskās attiecības. No šāda aspekta piekrišanas došana ir darījums kopīpašnieku starpā, kurš vispārīgi, tas ir, ja vien paši darījuma dalībnieki tieši nav vienojušies par ko citu vai nav konstatējams gribas īstuma trūkums, proti, nepastāv maldības, spaidu vai viltus apstākļi, nav atsaucams. Tāpat tas nav ierobežots ar termiņu. Tiesību normas vairāk neregulē šādas piekrišanas korelāciju ar paša būvniecības procesa norisi, tostarp tās pāreju citām personām. Tomēr atbilstoši jēgai piekrišana ir saistāma ar to darbību izpildi, kurām tā dota. Tādēļ personai, kuras mērķis ir veikt attiecīgo darbību (būvniecību) un kura tam saņēmusi cita kopīpašnieka piekrišanu, vispārīgi jābūt iespējai to izpildīt, tostarp pabeigt. Nodibinot šīs tiesiskās attiecības ar kopīpašnieku, persona var uzsākt saskaņotās darbības izpildi, turklāt tādējādi, ka uzsākt pašu darbību vai tai paredzētās procedūras atkarībā no tā, vai konkrētais gadījums paredz iestādes atļaujas nepieciešamību.

No publisko tiesību aspekta jāņem vērā, ka būvniecības process līdz tiesību veikt būvniecību (būvdarbus) iegūšanai pat samērā vienkāršos gadījumos pēc būtības ir komplicēts un ilgstošs, sastāv no vairākām secīgām darbībām jeb posmiem (stadijām). Proti, Vispārīgie būvnoteikumi (*tiesību normas norādītas redakcijā, kas bija spēkā pieteicēja būvniecības ieceres īstenošanas laikā*) saskaņā ar to 26.punktu nosaka prasības būvju projektēšanas sagatavošanai, būvprojekta izstrādāšanai un būvdarbu veikšanai, kā arī minēto procesu norises kārtību. Vispārīgi atbilstoši šo noteikumu 31. un 32.punktam būvniecību ierosina citstarp nekustamā īpašuma īpašnieks, būvvaldē iesniedzot būvniecības iesniegumu–uzskaites karti. Tālāk būvvalde izsniedz plānošanas un arhitektūras uzdevumu, kas ir viens no priekšnoteikumiem būvprojektēšanas uzsākšanai (39.punkts, 41.4.apkašpunkts). Savukārt pēc būvprojekta akceptēšanas ir izsniedzama būvatļauja. Veicot izmaiņas jau akceptētā būvprojektā, atbilstoši Vispārīgo būvnoteikumu 109.punktam tās iesniedzamas būvvaldē akceptēšanai.

Tiesību normas nenosaka brīdi, kurā personai jāiegūst kopīpašnieka piekrišana būvniecībai un tā jāiesniedz būvvaldē. No Vispārīgo būvnoteikumu 31.punkta, kur noteikts, ka būvniecību var ierosināt nekustamā īpašuma īpašnieks, nomnieks, lietotājs vai to pilnvarota persona, secināms, ka gadījumā, ja būvniecību neveic pats īpašnieks, apliecinājums tiesībām īpašumā būvēt citai personai ir iesniedzams ierosinājuma brīdī. Tā kā līdzīgi arī kopīpašuma gadījumā būvniecība vispār nav iespējama bez kopīpašnieka piekrišanas, arī tās saņemšanai piemērots brīdis ir tieši, ierosinot būvniecības ieceri. Katrā ziņā ir saprātīgi pieņemt un akceptēt, ka persona, plānojot būvniecību, vispirms to saskaņo ar kopīpašnieku.

Tādējādi tiesības būvēt (veikt būvdarbus) persona iegūst būvniecības procesa (administratīvā procesa iestādē) noslēgumā ar būvatļaujas saņemšanu (vai projekta akceptu izmaiņu gadījumā) pēc tam, kad ir izpildīti Būvniecības likumā un Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētie priekšnoteikumi. Savukārt vēršoties būvvaldē ar būvniecības ieceri persona uzsāk tās īstenošanu un tādējādi ir pamatoti teikt, ka arī kopīpašnieka saņemtās piekrišanas īstenošanu. Jaunajam kopīpašniekam, kas ir stājies kāda cita vietā, ir jāsamierinās ar šo būvniecības procesu un tādējādi tam ir saistoša arī iepriekšējā īpašnieka dotā piekrišana. Citiem vārdiem personas uzsākto tiesību īstenošanu nevar ietekmēt izmaiņas kopīpašnieku sastāvā.

Ievērojot tiktāl norādīto, apstāklis, ka būvniecības procesa laikā ir mainījies kopīpašnieks un pati veiktā būvniecība pilnībā neatbilst obligātajiem noteikumiem par to, pats par sevi neiznīcina saņemtās un īstenotās (vai īstenot uzsāktās) piekrišanas spēku.

[12] Papildus norādāms, ka pienākuma noteikšana personai saskaņot būvniecību ar katru jaunu kopīpašnieku, ja kādā no minētajām procesa stadijām līdz būvatļaujas izsniegšanai notikusi tā maiņa, būvniecības procesu neprognozējami kavētu vai pat novestu pie nespējas īstenot iesāktus projektus. Īpaši tas nesamērīgi sarežģītu būvniecību daudzdzīvokļu mājās, kur dzīvokļu īpašnieku skaits var pārsniegt vairākus desmitus, pastāv lielāka dzīvokļu īpašnieku mainība un to tiesiskās attiecības ir ievērojami komplicētākas. No būvniecības tiesību īstenošanas, tostarp būvniecības procesa iestādē norises, aspekta ir ņemama vērā noteikta stabilitāte, proti, būvniecības ieceri īstenojošās personas tiesības rēķināties, ka, saņemot attiecīgu piekrišanu, tā var paveikt to darbību, kurai tā dota.

Aplūkojot tiesisko regulējumu dzīvokļu īpašnieku rīcības saskaņošanai daudzdzīvokļu mājās arī citos aspektos, redzams, ka šobrīd par rīcību ar kopīpašumu lemj dzīvokļu īpašnieku kopība. Atkarībā no tā, vai rīcība ar kopīpašumu ietver tā apjoma pārgrozījumus, atšķirīgs var būt vienīgi lēmuma pieņemšanai nepieciešamo balsu skaits. No šā regulējuma redzams arī princips, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi arī tajos gadījumos, kad nav nepieciešams pilnīgi visu īpašnieku balsojums „par”, ir saistoši visiem dzīvokļu īpašniekiem, proti, arī tiem, kuru griba bijusi pretēja pieņemtajam lēmumam, bet viņi bijuši mazākumā. No šā regulējuma arī nav secināms, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai par to pašu jautājumu būtu jāpieņem jauns lēmums ikreiz, kad mainījies kāds no daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa īpašuma īpašniekiem. Tādējādi kopības pieņemtie lēmumi ir saistoši arī tiem īpašniekiem, kas kopībā iestājušies vēlāk.

[13] Aplūkojot konkrētās lietas apstākļus, no apgabaltiesas sprieduma secināms, ka pieteicējs īstenoja būvprojektu Nr. 1044, kurš bija atbilstoši akceptēts iestādē un tam izsniegta būvatļauja. Pieteicējs objektu nenodeva ekspluatācijā, bet uzsāka verandas izbūves ieceri, 2002.gada 17.jūnijā ar iesniegumu vēršoties iestādē un 2002.gada 7.jūlijā saņemot arhitektūras un plānošanas nosacījumus. Pieteicējs šajā sakarā būvvaldē iesniedza minētā būvprojekta Izmaiņu projektu, kuru 2002.gada 13.septembrī saskaņoja Rīgas kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas galvenais arhitekts, un tas reģistrēts iestādes saskaņojumu reģistrācijas grāmatā. Šo pieteicēja ieceri bija saskaņojis arī tajā laikā esošais otrs kopīpašnieks, ko apliecināja pieteicēja būvvaldei iesniegtais Izmaiņu projekts ar šā kopīpašnieka saskaņojuma atzīmi. Tālāk būvniecības process iestādē neturpinājās un nenoslēdzās, bet pieteicējs faktiski veica verandas izbūvi. Kopīpašnieks [pers. B] pārdeva savu dzīvokļa īpašumu trešajai personai 2005.gada 24.martā (pirkuma līgums), kad verandas izbūve faktiski bija pabeigta.

Lietā nav skaidrības par to, vai šī būvniecības iecere tiesiski varēja tikt īstenota kā iepriekšējā procesa turpinājums, saņemot jau akceptētā būvprojekta izmaiņu projektu un turpinot būvniecību uz jau izsniegtās būvatļaujas pamata, vai arī bija nepieciešams jauns būvprojekts un jauna būvatļauja. Tomēr neatkarīgi no minētā apstākļa var secināt, ka pieteicējs bija uzsācis būvniecības ieceres, kurai saņemta kopīpašnieka piekrišana, īstenošanu.

[14] Turklāt būtisks apstāklis lietā ir tas, ka trešā persona ne līguma slēgšanas brīdī, ne tūlīt pēc tā noslēgšanas pret pieteicēju nav cēlusi iebildumus par strīdus būvniecību. Apstākļi norāda uz to, ka, slēdzot pirkuma līgumu par dzīvokļa īpašuma iegādi, trešajai personai bija zināms gan īpašuma faktiskais stāvoklis, gan tā bijusi informēta par būvniecību. Pieteicējs kasācijas sūdzībā norāda, ka trešā persona 2005.gada 24.marta pirkuma līguma 6.punktā pati apliecinājusi, ka ir rūpīgi iepazinusies ar objektu un ir pilnībā lietas kursā par faktisko stāvokli. Turklāt to esot apliecinājis arī [pers. B] 2014.gada 21.maija tiesas sēdē, liecinot, ka verandas jautājums pirms iegādes ticis pārrunāts ar trešo personu. Tiesa nepamatoti atteicās pievienot lietai pirkuma līgumu un vērtēt šos apstākļus. Turklāt pat ja trešā persona no pārdevēja puses vai citādi nebija detalizēti informēta par būvniecības procesa norisi, tai bija tiesības būvvaldē, tas ir, publiskā iestādē par to iegūt informāciju.

Šādos apstākļos ir atzīstams, ka arī trešā persona būtībā ir piekritusi pieteicēja būvniecības iecerei. Kā jau norādīts, vispārīgi nav atzīstams pamats šādu piekrišanu atsaukt.

Līdz ar to būves legalizēšanai, ja tā citādā ziņā ir pieļaujama, pieteicējam nav nepieciešama atkārtota piekrišana no jaunā kopīpašnieka.

[15] Šādos apstākļos apgabaltiesas spriedums nav pareizs un ir atceļams.

**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 2016.gada 15.jūnija spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 71,14 *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.